Bijlage 1: Appreciatie

Appreciatie

Beperkt aanbod

- Het is positief dat het CPB kijkt 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.
- Het beperkt aantal locaties waar gebouwd mag worden ziet het CPB als belangrijkste reden van woningschaarste in Nederland. Een toename van het aantal bouwlocaties kan bijdragen aan het reduceren van de woningschaarste. Wij zijn het om een aantal redenen kritisch op deze conclusie.
- Ten eerste is hier sprake van een afweging met andere belangen, zoals de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting. Het wordt in deze studie niet aangetoond dat deze belangenafweging niet goed gemaakt wordt.
- Ten tweede blijkt uit onze halfjaarlijkse monitor plancapaciteit dat er landelijk ruim voldoende bouwlocaties zijn voor de toename van de woningbehoefte. Weliswaar is er in enkele regio's nog sprake van een tekort met name voor middellange en lange termijn. Het belangrijkste aandachtspunt is in hoeverre bestaande plannen tijdig realiseerbaar zijn om te voorzien in de behoefte. Juist daarom maken we in de woondeals met de regio's waar de grootste bouwopgave ligt afspraken over de beschikbaarheid van voldoende plannen én de daadwerkelijke realisatie van concrete locaties die cruciaal zijn voor de bouwopgave.
- Ten derde wordt aangegeven dat de demografische modellen (en de daarop gebaseerde schatting van het woningtekort) hun tekortkomingen hebben. Het CPB geeft de werking van de tekortberekening overigens niet op alle punten goed weer, ondanks de informatie die BZK heeft aangeleverd. BZK erkent dat demografische modellen hun beperkingen kennen, maar deze modellen geven de lokale en landelijke politiek wel de meest praktische handvaten voor het te voeren bouwbeleid. Het alternatief dat het CPB daar tegenoverstelt is het concept van de optimale betaalbaarheid van woonruimte. De praktische bruikbaarheid van dit concept lijkt beperkt. Prijssignalen kunnen een indicatie geven van de (relatieve) schaarste, maar leveren niet voldoende informatie voor het bouwbeleid.

Rol van gemeenten, provincies en rijk

- De studie geeft aan dat de financiële prikkels voor woningbouw van gemeenten vergroot kunnen worden door bijvoorbeeld een planbatenheffing te introduceren. Dit idee loopt mee in het traject rondom alternatieve bekostiging van gebiedsontwikkelingen dat we met de G4 hebben opgezet. Tevens is afgelopen dinsdag een motie aangenomen om te onderzoeken hoe de gemeenschap kan meeprofiteren van planbaten. De uitvoering van de motie zal meelopen in het traject met de G4. Juridisch en praktisch lijkt dit niet eenvoudig te implementeren. De concrete aanbeveling om een planbatenheffing te introduceren is in het CPB-rapport niet verder uitgewerkt
- Provincies worden in de CPB-studie vooral als belemmerende factor gezien in de ontwikkeling van bouwplannen. Er wordt een grotere rol voor het rijk gezien om een actievere rol in te nemen. Woningbouw is onderdeel van de

ruimtelijke ordening, en de regierol daarvan is neergelegd bij provincies. Het CPB stelt dat provincies in die rol te weinig ruimte maken voor woningbouw. Zij zien het verkleinen van de rol van de provincie daarvoor als primaire oplossing. Wij vinden dat provincies juist een stevigere rol mogen pakken in het stimuleren woningbouw, door actief gemeenten bij elkaar te brengen en tot een regionale programmering te komen. Daar waar woningbouw meer prioriteit verdient bij provincies zien wij het niet als meest voor de hand liggende optie om de rol van provincies te verkleinen, maar juist om hen aan te moedigen deze rol op te pakken en hen eventueel ook een verantwoordelijkheid te geven met betrekking tot de zorg voor voldoende woningen. Dat loopt mee in de evaluatie van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het CPB onderbouwt niet waarom het Rijk dit beter zou kunnen, anders dan "dat het Rijk hier politiek toch op aangekeken wordt". In onze ogen hebben provincies veel meer kennis van de regionale situatie die nodig is om de juiste afweging te maken. Een kleinere rol voor de provincies past ook niet bij de inrichtingsprincipes van de NOVI en de samenwerking met provincies en gemeenten via het beoogde Bestuursakkoord NOVI.

Versnellen procedures en vergroten flexibiliteit

- Het CPB geeft aan dat er nog verbeteringen mogelijk zijn door bestemmingsplannen flexibeler te maken of door het verkorten van onderhandelingen, procedures en de bouwfase.
- Wij herkennen dit punt. De WRO geeft al de mogelijkheid voor het maken van flexibele bestemmingsplannen. De uitvoeringspraktijk loopt hierop deels nog achter. Met de Omgevingswet en het traject 'Aan de slag met de Omgevingswet' worden daarnaast al verdere stappen gezet richting een snelle besluitvorming en flexibele besluiten.

Cycliciteit

- De cycliciteit van de woningmarkt is volgens het CPB een aandachtspunt. Wij vinden dit ook een belangrijk onderwerp. Het is nog wel onduidelijk hoe anticyclisch woningmarktbeleid eruit zou kunnen zien. Het CPB is dit jaar, op verzoek van BZK, van start gegaan met een onderzoek naar de cycliciteit van de woningmarkt. Het CPB zal in het najaar met de eerste onderzoeksresultaten komen. Het gaat hier om een theoretisch denkkader waar Rijksbeleid op gericht kan worden. In 2020 en 2021 zal het CPB beleidsopties verkennen om de cycliciteit te beperken.
- De directie Woningmarkt kijkt in nauwe samenwerking met DNB en de ministeries van Financiën, EZK en SZW naar de cycliciteit van de woningmarkt. Binnen dit traject worden beleidsopties uitgewerkt. U heeft de Kamer toegezegd om voor het eind van het jaar de Kamer op de hoogte te brengen van de resultaten van dit interne traject. Daarnaast is afgelopen dinsdag een motie aangenomen waarin u wordt opgeroepen om het CPB-rapport van dit najaar te vergezellen met een integrale visie over welke anticyclische maatregelen het kabinet op de woningmarkt wil nemen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000076611

Uw kenmerk

Datum

Betreft Woonkansen in het middensegment

Nu we door corona zoveel thuis moeten zijn, beseffen we meer dan ooit hoe belangrijk betaalbaar en prettig wonen is. In het middensegment hebben veel mensen moeite met het vinden van een passende woning: daarvan zijn er op dit moment te weinig en daarom heb ik veel uit de kast gehaald om de aanpak van het woningtekort te versnellen. Vooruitkijkend ben ik met de provincies een woningbouwproductie overeengekomen van 900 duizend woningen in de periode tot 2030. Ik heb uw Kamer de afgelopen kabinetsperiode regelmatig geïnformeerd over de maatregelen die ik heb genomen zodat mensen met een middeninkomen, zoals politieagenten, docenten en verpleegkundigen, makkelijker een geschikte en betaalbare woning kunnen vinden. Ook de komende jaren zal het nodig zijn om met alle betrokken partijen alles op alles te zetten om de woonkansen in het middensegment verder te laten toenemen. In deze brief ga ik in op de positie van deze mensen met een middeninkomen op de woningmarkt, welke maatregelen ik reeds heb genomen voor deze groep en wat er verder nog mogelijk is. Daarnaast informeer ik uw Kamer over de uitvoering van een aantal moties en doe ik een aantal toezeggingen af, waaronder een toezegging om begin 2021 de Kamers te informeren over de voortgang die wordt geboekt in het gezamenlijke streven naar goed en betaalbaar wonen voor iedereen.

De woonkansen van mensen met een middeninkomen
In mijn brieven van juli 2019 en mei 2020 heb ik u de positie van mensen met een middeninkomen op de woningmarkt geschetst.[1] Ik heb toen aangegeven dat een deel van deze groep moeite heeft een geschikte en betaalbare woning te vinden in gebieden waar krapte op de woningmarkt heerst. Mensen met een middeninkomen verdienen veelal te veel voor een sociale huurwoning, terwijl in een krappe woningmarkt de betaalbaarheid van koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector voor hen onder druk staat.

De positie van middeninkomens die een woning zoeken is de laatste jaren steeds meer onder druk komen te staan. Waar eerder nog gold dat het vooral een probleem was van de grote steden in de Randstad zien we dat de prijzen voor koopwoningen en huurprijzen in het vrije segment ook verder zijn toegenomen

[1] Kamerstukken II, 2018/19, 32 847, nr. 546 en Kamerstukken II, 2019/20, 32 847, nr. 654

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

waardoor ook buiten de Randstad de positie van middeninkomens moeilijker is geworden. Hoewel we vol inzetten op het inlopen van het woningtekort, loopt het woningtekort naar verwachting de komende jaren verder op door de groei van het aantal huishoudens.[2] Hierdoor is de kans groot dat het voor mensen met een middeninkomen lastig zal blijven om een betaalbare woning te vinden.

Door de steeds lagere rente neemt bovendien het verschil in kansen tussen mensen die een bij hun portemonnee en levensstijl passende woning hebben (*insiders*) en mensen die dat niet hebben (*outsiders*) toe. Deze laatste groep zijn mensen die niet in aanmerking komen voor sociale huur of nog geen koopwoning hebben, of mensen waarbij de financiële en/of leefsituatie is veranderd en de huidige woning niet meer passend is. De dalende rente maakt dat de prijzen van woningen stijgen omdat mensen meer kunnen lenen voor een koopwoning. Woningbezitters profiteren daarbij van een gunstigere fiscale behandeling van de eigen woning ten opzichte van andere vermogensbestandsdelen. Zij kunnen vaak gebruikmaken van overwaarde bij het bieden op een nieuwe woning maar voor mensen zonder koopwoning wordt het moeilijker om hier tegenop te bieden. Ook is het in combinatie met de verminderde aantrekkelijkheid van alternatieve investeringsopties door de lage rente aantrekkelijk om vermogen in een woning te beleggen waardoor woningen eerder worden opgekocht om te verhuren en in een krappe markt de aanvangshuurprijzen toenemen.

Starters op de woningmarkt zijn daardoor vaker aangewezen op een huurwoning in de vrije sector. Dit segment biedt flexibiliteit aan woningzoekenden op de woningmarkt. Tegelijkertijd heeft 40% van de huurders met een middeninkomen in de vrije huursector een hoge woonquote, blijkt op basis van EIB-onderzoek, waardoor deze mensen mogelijk minder geld kunnen sparen voor een koopwoning.[3]

Maatregelen voor de verbetering van de positie van middeninkomens
In mijn brief van juli 2019 heb ik aangegeven welke acties ik onderneem om de positie van middeninkomens te verbeteren. In onderstaande tabel geef ik aan wat de voortgang is van de maatregelen die ik toen heb benoemd, wat ik aanvullend heb gedaan en waar aanvullend naar gekeken wordt. Het begint met de aanpak van het woningtekort door meer woningen bij te *bouwen*. Daarbij is het ook belangrijk om te zorgen dat deze woningen ook daadwerkelijk terechtkomen bij de middeninkomens door ze beter te *bestemmen*. De bouw van woningen kost echter tijd. In de tussentijd is daarom ook beleid nodig om te zorgen dat woningen beter *betaalbaar* blijven.

[2] Kamerstukken II, 2020/21, 32 847, nr. 701
[3] EIB (2020), *Betaalbaarheid op de woningmarkt*, p. 9

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

Probleem	Aanpak en voortgang maatregelen
Te weinig huizen voor de vraag van mensen met een middeninkomen	<u>Bouwen</u> Uit de brief van 2019: • Er zijn voor zes regio's woondeals gesloten waarin tevens concrete locaties zijn aangewezen. • De markttoets is voor drie jaar opgeschort, waardoor woningcorporaties makkelijker huizen kunnen bouwen voor mensen met middeninkomens. • Er zijn verschillende middenhuurakkoorden gesloten in o.a. Utrecht en Amsterdam, waarin afspraken zijn gemaakt over prijzen en nieuwbouw.
	Aanvullende maatregelen sindsdien, onder meer: • Een miljard voor de woningbouwimpuls en in 2020 bovendien middelen uit de woningbouwimpuls naar voren gehaald om de bouw te versnellen. • Versnellen van de woningbouw afspraken met provincies over 130% plancapaciteit, een verhoging van de productie tot ruim 90 duizend woningen per jaar in de periode tot 2030 en het oplossen van belemmeringen in de woningbouwproductie. • Het stimuleren van woningen voor bijvoorbeeld ouderen.[4]
Mensen met een middeninkomen kunnen niet terecht in betaalbare woningen. Zij concurreren met hogere inkomens	<u>Bestemmen</u> Uit de brief van 2019: • Met de wet Maatregelen middenhuur is verduidelijkt dat de middenhuurwoningen kunnen worden toegewezen aan mensen met een middeninkomen. • In het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen wordt mogelijk gemaakt om de vrije toewijzingsruimte van corporaties lokaal te verruimen.
	Aanvullende maatregelen sindsdien: • Aankondiging opkoopbescherming die ervoor zorgt dat in gewilde gebieden huizen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen. • Verhoging van de maximale verkoopprijs van sociale koopwoningen naar de geldende NHG-kostengrens voor gemeenten die de limiet van € 200.000 als een belemmering ervaren.

[4] Kamerstukken II, 2020/21, 32 847, nr. 694

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

Vanwege stijgende huizenprijzen komen middeninkomens moeilijker aan een koopwoning en zijn de huren in de vrije sector te hoog voor mensen met een middeninkomen	Betaalbaar houden Uit de brief van 2019: • Tijdelijke differentiatie van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens voor de corporatiesector. • Besluit voorbereid voor een cap op de WOZ in het WWS.[5] • Noodknop middenhuur, waaraan invulling wordt gegeven door tijdelijke maximering huurverhogingen (via initiatiefwetsvoorstel Nijboer).[6]
	Aanvullende maatregelen sindsdien: • Huurverhogingen in de gereguleerde sector gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt[7]. • Vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor volwassenen onder de 35 jaar die voor het eerst een woning kopen (onder de 400.000 euro). • Toezegging om met sectorpartijen in gesprek te gaan over transparantie huurprijzen. • Wetsvoorstel tijdelijke huurkorting zodat huurders met betalingsproblemenproblemen tegemoet kunnen worden gekomen met tijdelijke huurkorting.

Bouwen: Om de positie van middeninkomens structureel te verbeteren is nodig dat er meer woningen worden gebouwd. Daarom heb ik in het tweede halfjaar van 2020 bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincies over de woningbouwproductie tot 2030 en de hiervoor benodigde plancapaciteit. Hierdoor wordt, ten opzichte van de ambitie uit de Nationale Woonagenda, de woningbouwproductie met 50 duizend extra woningen opgeschroefd. Behalve voldoende plancapaciteit en concrete afspraken over de kwantitatieve opgave, hebben we 14 gebieden geïdentificeerd waar het kabinet meer regie op grote woningbouwlocaties neemt. Voor deze gebieden maken we nu, samen met de betrokken overheden, integrale businesscases op basis waarvan een volgend kabinet een besluit kan nemen. Naar verwachting kunnen er binnen deze 14 gebieden, afhankelijk van randvoorwaardelijke investeringen, circa 580 duizend woningen worden gerealiseerd. Het is cruciaal dat deze woningen aansluiten bij

[5] Voor de invoering van een maximum aandeel WOZ-punten in het woningwaarderingsstelsel geldt dat de overheid al, onder voorwaarden, de mogelijkheid heeft om met huurregelgeving beperkingen te stellen aan het eigendomsrecht, zie: Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 652. Hiermee reageer ik op het verzoek van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken om te reageren op een brief van 5.1.2.e over de gevolgen van de invoering van een maximum aandeel WOZ-punten in het woningwaarderingsstelsel en de noodknop middenhuur.

[6] Ten aanzien van de noodknop middenhuur geldt dat ik met de keuze heb gemaakt om met de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging de betaalbaarheid huurwoningen in de geliberaliseerde huursector te bevorderen, zie: Kamerstukken II, 2019/20, 32 847, nr. 654.

[7] Recent is de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huren in de sociale huursector dit jaar te bevriezen (Kamerstukken II, 2020-2021, Kamerstukken 35 488, nr. 13). Ik informeer uw Kamer hierover separaat.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

de behoefte van die mensen die het hardst naar een woning op zoek zijn. Dat betekent dat een aanzienlijk deel van deze woningen betaalbaar moet zijn voor mensen met een laag- of middeninkomen. Naast gemaakte afspraken over woningaantallen, zie ik de komende jaren een opgave om tot niet-vrijblijvende afspraken te komen over de kwalitatieve woningbouwopgave in Nederland.

Tot slot lever ik met de woningbouwimpuls een additionele bijdrage aan de kwalitatieve opgave: het bouwen van woningen in het betaalbare segment. Van de eerste tranche van de woningbouwimpuls is maar liefst 60% bestemd voor betaalbare woningen in het middensegment, het gaat hierbij om 32.500 betaalbare woningen van de in totaal 51 duizend woningen. Dit is een belangrijk resultaat en met de volgende tranches van de woningbouwimpuls komen daar nog meer woningen in het middensegment bij.

Bestemmen: Daarnaast heb ik maatregelen genomen om te zorgen dat deze woningen ook daadwerkelijk bij middeninkomens terecht kunnen komen. Zo is het met de wet Maatregelen middenhuur duidelijker voor gemeenten dat ze specifiek woonruimte kunnen aanwijzen voor mensen met middeninkomens, waar bijvoorbeeld gemeente Den Haag gebruik van maakt. Gemeenten kunnen daarnaast gebruikmaken van de mogelijkheid tot sociale koop om te zorgen dat middeninkomens ook aan betaalbare koopwoningen kunnen komen. Ook krijgen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties met het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen meer ruimte om in de prestatieafspraken de vrije toewijzingsruimte te verruimen zodat corporaties meer woningen voor middeninkomens beschikbaar kunnen maken. Verder werk ik aan een opkoopbescherming om te voorkomen dat woningen zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Ook onderzoek ik op verzoek van de leden Terpstra (CDA) en Nijboer (PvdA) welke mogelijkheden er zijn om te komen tot een vernieuwde vorm van premiekoopwoningen om zo de positie van starters te verbeteren op de koopwoningmarkt.[8] Ik verwacht dit onderzoek voor de kabinetsformatie te hebben afgerond en de resultaten ervan met uw Kamer te kunnen delen.

Betaalbaar houden: Ook heb ik samen met uw Kamer gewerkt aan de betaalbaarheid door onder andere een maximering van de huurverhogingen en aan een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor volwassenen onder de 35 jaar die een woning kopen. Met het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting regel ik dat huurders die een tijdelijke inkomensdaling doormaken, bijvoorbeeld als gevolg van de coronamaatregelen, van hun verhuurder een tijdelijke huurkorting kunnen krijgen. Daarnaast informeer ik uw Kamer binnenkort separaat over de voortgang van mijn aanpak goed verhuurderschap.

Vooruitblik: de balans tussen bouwen en betaalbaarheid
De opgave om de woonkansen voor mensen met een middeninkomen te verbeteren gaat zowel om het bouwen van voldoende betaalbare woningen als om het zorgen dat de bestaande woningvoorraad betaalbaar blijft. De woningbouwopgave is zo groot dat we alle partijen nodig hebben die hieraan een

[8] Kamerstukken II, 2020/21, 35 570 VII, nr. 51

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

steentje kunnen bijdragen. Gelijktijdig moeten we de verschillen tussen *insiders* en *outsiders* verkleinen en de excessen op de woningmarkt aanpakken, vooral in de steden.
Van belang daarbij is dat de maatregelen om de bestaande voorraad betaalbaarheid te houden, niet ten koste kunnen gaan van de investeringsbereidheid in woningbouw. Dit zie ik ook terug bij een motie en een toezegging, waar ik hieronder en in de bijlagen nader op inga. Zo presenteren verschillende partijen regulering als een oplossing om de excessen aan te pakken en de verschillen te verkleinen. En uit onderzoek naar een reële liberalisatiegrens naar aanleiding van de toezegging aan het lid Smeulders (GroenLinks) blijkt dat een hogere liberalisatiegrens een relatief beperkt effectief heeft, omdat het slechts een klein deel van de huurprijzen in het middenhuursegment verlaagt (bijlage 1). Tegelijkertijd blijkt uit de gesprekken die ik heb gevoerd naar aanleiding van de motie van Eijs (D66) dat continuïteit in beleid voor investeringen in woningbouw en regulering belangrijk is voor vastgoedinvesteerders om bij te dragen aan de woningbouwopgave (bijlage 2).[9] Dat licht ik nader toe in onderstaande tekst.

Investeringen in nieuwbouw
Om de woonkansen van mensen met een middeninkomen verder te verbeteren moet er voldoende aanbod zijn van betaalbare woningen. Door de gezamenlijke inzet van betrokken partijen hebben we het afgelopen jaar circa 79 duizend woningen gerealiseerd door nieuwbouw en transformatie. Particuliere verhuurders schatten in dat zij circa 4.500 wooneenheden hebben gerealiseerd. Zij leveren hiermee een bijdrage aan de naar schatting 75 tot 100 duizend middenhuurwoningen die nodig zijn. De bouwopgave vraagt de komende jaren ook nog een flinke investering. Een belangrijke randvoorwaarde daarvoor is dat er een redelijk rendement haalbaar is. Recent heeft Capital Value in een rapport laten zien dat er veel kapitaal beschikbaar is maar dat onder meer continuïteit in beleid en bijdragen vanuit de overheid belangrijk zijn.[10]

In de gesprekken die ik in het kader van de motie Van Eijs met beleggers heb gevoerd geven zij aan dat het verhogen van de liberalisatiegrens een nadelig effect zal hebben op hun investeringsbereidheid, omdat de business case niet meer rond te rekenen is. Dit risico zie ik onder meer bevestigd in het rapport van SEO "Prijsregulering in de vrije sector".[11] Dankzij het kapitaal en initiatief van beleggers kunnen woningen worden toegevoegd aan onder andere het middenhuursegment door woningen te bouwen en bestaande woningen te transformeren voor bewoning.

Daarnaast speelt de vraag of het juridisch gezien mogelijk c.q. wenselijk is om door verdergaande regulering het aandeel niet te liberaliseren woningen te verhogen. Juridisch gezien moet de afweging worden gemaakt of deze regulering van eigendom gerechtvaardigd is ten opzichte van het algemeen belang. Het algemeen belang dat speelt is het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor redelijke prijzen voor minder vermogende mensen, ten opzichte

[9] Kamerstukken II, 2020/21, 35 178, nr. 4
[10] Capital Value (2021), *De woning(beleggings)markt in beeld 2021*
[11] Bijlage bij Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 546

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

van de bescherming van individuele rechten anderzijds. Het is aan een volgend kabinet om invulling te geven aan ofwel de continuering van de huidige liberalisatiegrens ofwel aan een eventuele verhoging dan wel verlaging van deze grens.

Reële liberalisatiegrens
Uit het onderzoek dat ik gedaan heb naar aanleiding van de toezegging aan de heer Smeulders blijkt op basis van WoON2018 dat circa 2,5 miljoen (82%) van de ruim 3 miljoen huurwoningen aangeboden wordt voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Van de resterende huurwoningen worden 430 duizend woningen (14%) in het middenhuursegment (tot € 1.000) aangeboden, terwijl circa 110 duizend (4%) wordt aangeboden met een huurprijs boven de € 1.000.

Er is vaak het idee dat woningen in het middenhuursegment ver boven de prijs die hoort bij de kwaliteit van de woning (op basis van het woningwaarderingsstelsel) worden aangeboden. Wanneer wordt ingezoomd op de hoogte van de huurprijs in verhouding tot de kwaliteit van de woning valt op dat voor middenhuurwoningen geldt dat 72% een huurprijs heeft die lager ligt dan de huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS). Als de grens van het WWS zou worden verhoogd naar die € 1.000, heeft dat dus invloed op de huurprijs van de overige 28% van de huurwoningen waarbij de huurprijs hoger is dan de huurprijs die berekend zou kunnen worden voor de kwaliteit op basis van het WWS. Deze huurwoningen zouden in huurprijs moeten zakken. We zien dat de verhouding tussen prijs en kwaliteit mede afhankelijk is van de markt. Deze 28% woningen bevinden zich voornamelijk in stedelijke gebieden (zie bijlage 1). Daarbij komt dat op basis van de CBS-huurenquête blijkt dat bij mutatie (verhuizing) de huurprijs vaak wordt verhoogd en dat de gemiddelde huurprijs voor woningen die recent zijn gemuteerd in stedelijke gebieden gemiddeld boven de huurprijs ligt die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het WWS.

Naar aanleiding van de gesprekken en het onderzoek, heb ik beter zicht op de balans tussen betaalbaarheid en bouwen, maar nog geen volledig beeld. Ik wil hiervoor nog bekijken op welke wijze een rendabele middenhuurwoning te realiseren is en of en op welke wijzen de overheid daar een rol in kan spelen. Met dit onderzoek geef ik tevens invulling aan de motie Van Eijs die mij vraagt om een onderzoek te starten naar mogelijke vormen van huurprijsregulering in de vrije sector en de gevolgen van de verschillende mogelijkheden.[12]

Tot slot
Alles overwegende zijn er tijdens deze Kabinetsperiode stappen gezet die een positieve bijdrage hebben gebracht aan het vergroten van de kansen van middeninkomens op de woningmarkt. Zo kijk ik onder andere met trots terug op de betaalbare woningen die tot stand komen met behulp van de woningbouwimpuls, de diverse woondeals die gesloten zijn maar ook op maatregelen zoals de wet differentiatie overdrachtsbelasting en de voorstellen voor de opkoopbescherming en tijdelijke huurkorting.

[12] Kamerstukken II, 2020/21, 35 488, nr. 15

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

Ondanks deze maatregelen is er blijvend stevige aandacht nodig voor mensen met een middeninkomen op de woningmarkt. De opgave waar we voor staan is zo groot dat we daarbij alle partijen nodig hebben. Structurele maatregelen zijn nodig, die rekening houden met de balans die ik hierboven beschreven heb. Het is aan een nieuw kabinet om daar straks verder invulling aan te geven. In de tussentijd zal ik uw Kamer over nog lopende toezeggingen informeren zoals ik in deze brief heb aangekondigd.

Ik heb brief tevens verzonden aan de voorzitter van de Tweede Kamer.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

Bijlage 1: Reële liberalisatiegrens

Tijdens het overleg over de initiatiefnota van het lid Smeulders (GroenLinks) over marktwerking in de huursector van 22 juni jl. heb ik uw Kamer toegezegd te onderzoeken of de hoogte van de liberalisatiegrens reëel is.[13] Hiertoe heb ik enkele kengetallen van de huidige situatie inzichtelijk gemaakt, evenals de gevolgen van het verlagen of verhogen van de liberalisatiegrens. Ook heb ik gekeken naar de juridische implicaties van een eventuele wijziging. Bij de uiteindelijke beantwoording van de vraag of de grens reëel is, zal ook meegewogen moeten worden welke balans wenselijk is tussen bijvoorbeeld de betaalbaarheid van huren enerzijds en de investerings- en bouwbereidheid van beleggers in midden huurwoningen anderzijds. Het is belangrijk om daarbij te betrekken of het bouwen van een middenhuurwoning zonder onrendabele top mogelijk is. Hierbij moet er aandacht zijn voor de regionale verschillen, bijvoorbeeld door de grondprijzen. Om deze balans goed te kunnen beoordelen, is nog een verdiepingsslag nodig die buiten de reikwijdte van deze toezegging valt. Ik zal hier verder op ingaan bij het onderzoek naar aanleiding van de motie van Eijs.[14]

Functie van de grens € 737,14

De grens van € 737,14 (2020) heeft in het huurbeleid drie functies. Het is de bovengrens van het gereguleerde huursegment (liberalisatiegrens), het is de maximale aanvangshuurprijs voor DAEB-woningen van corporaties (DAEB-grens) en het is de maximale huurgrens in de huurtoeslag (huurtoeslaggrens). Dit onderzoek richt zich op de eerste functie, namelijk de huurprijs regulerende functie, ook wel de 'liberalisatiegrens' genoemd. In het gereguleerde huursegment geldt huurprijsbescherming: zowel de aanvangshuurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS) als de huurverhogingen zijn wettelijk gemaximeerd.[15] Voor woningen in het gereguleerde huursegment geldt een maximale huurprijs die op basis van het WWS berekend/gevraagd mag worden.[16]

Huidige situatie

Op basis van WoON 2018 blijkt dat van de circa 3 miljoen huurwoningen in de huidige situatie 58% in potentie te liberaliseren is. Daar tegenover staat dat 42% van de huurwoningen niet te liberaliseren zijn. In de praktijk wordt van deze huurwoningen desalniettemin 82% aangeboden voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Deze woningen worden voor een groot deel aangeboden door woningcorporaties, maar ook overige verhuurders bieden circa 541 duizend

[13] In dit kader is ook de 'Verkenning scenario's huurliberalisatiegrens' relevant, die ik op 22 februari 2019 aan uw Kamer heb gestuurd als bijlage van mijn brief 'Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet' (zie: Kamerstukken 2018/19, 32 847, nr. 470).
[14] Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 15
[15] Het initiatiefwetsvoorstel van de heer Nijboer (35 488) stelt voor om de huurverhogingen in de vrije sector de komende drie jaar te maximeren op inflatie + 1 procentpunt.
[16] Met het WWS wordt de woning gewaardeerd op basis van eigenschappen als de omvang van de woning, het energielabel en de locatie. Tot 142 punten heeft het WWS een verplichtend karakter: het bepaalt de maximale huurprijs. Het woningwaarderingsstelsel loopt door tot en met 250 punten: het is daarom mogelijk om de huurprijs van geliberaliseerde woningen te toetsen ten opzichte van hun kwaliteit.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

gereguleerde huurwoningen aan. Van de resterende huurwoningen wordt 14% aangeboden in het middenhuursegment (tot € 1.000) en slechts 4% voor een huurprijs boven de € 1.000. Hieruit kan worden opgemaakt dat in de praktijk een groot deel van de woningen die in potentie te liberaliseren zijn in het gereguleerd segment wordt aangeboden.

Tabel 1 Overzicht gegevens huursector (op basis van WoON 2018)

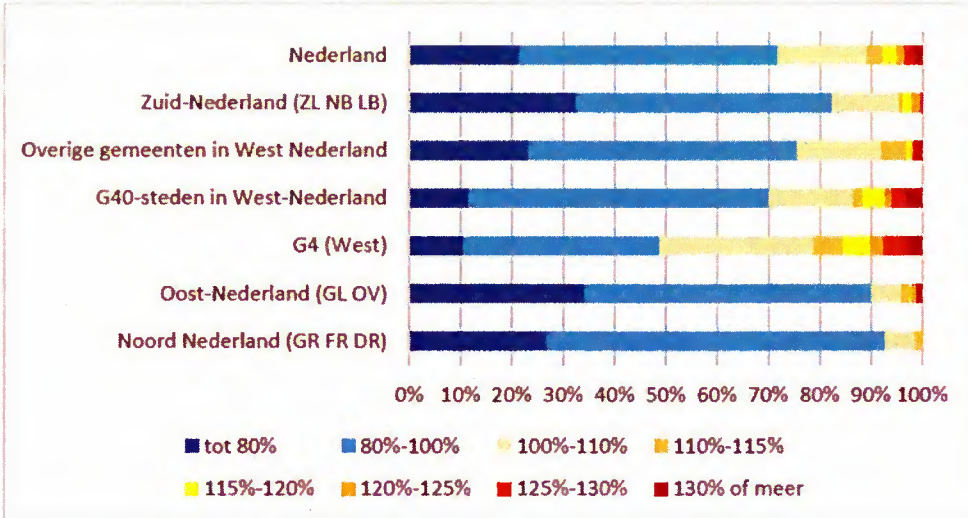
Totaal aantal woningen	**Ruim 3.000.000 woningen**	
Woningen met minder dan 142 WWS punten	Circa 1.260.000	42%
Woningen met meer dan 142 WWS punten	Circa 1.740.000	58%
Woningen aangeboden in het gereguleerde segment	Circa 2.470.000	82%
Woningen aangeboden in de middenhuur (tot € 1.000)	Circa 430.000	14%
Woningen aangeboden in het dure segment (vanaf € 1.000)	Circa 110.000	4%

Als we specifiek inzoomen op het middenhuursegment (met circa 430 duizend woningen slechts een beperkt deel van de woningvoorraad), valt op dat in deze categorie 72% van de woningen een huurprijs heeft die lager is dan de huurprijs die maximaal gevraagd zou kunnen worden als we de kwaliteit van de woning meten op basis van het WWS. Iets meer dan 20% van de woningen heeft een huurprijs die hoger ligt dan de kwaliteit-prijsverhouding die op basis van het WWS wordt berekend, namelijk tussen de 100% en 115% WWS. Tenslotte heeft 8% van de woningen een huurprijs die ruim boven de maximale huurprijs op basis van het WWS ligt, namelijk meer dan 115% WWS. Deze cijfers zijn overigens geen statisch gegeven, omdat bij mutatie sprake kan zijn van huurharmonisatie, waarbij de huurprijs wordt verhoogd, blijkt op basis van de huurenquête van het CBS. Op basis van deze cijfers zou gezegd kunnen worden dat er landelijk geen aanleiding is om de liberalisatiegrens aan te passen. Er is echter sprake van verschillen tussen regio's: zo worden in de G4 gemiddeld 51% van de middenhuurwoningen verhuurd voor een prijs die hoger ligt dan de kwaliteit van de woning op basis van het WWS gemeten, terwijl dit in de noordelijke provincies slechts voor 7% van de huurwoningen geldt. In onderstaande tabel zijn de regionale verschillen grafisch weergegeven.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

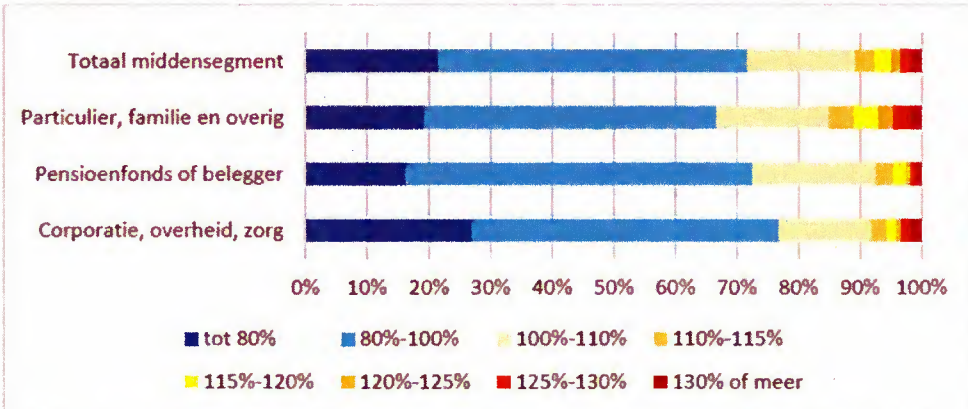
Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611



Figuur 1 Middensegment naar WWS-percentage en regio

Naast de regionale verschillen, zijn er ook verschillen per type verhuurder. Zo valt op dat corporaties meer dan 75% van de woningen in het middenhuursegment aanbieden voor een prijs die lager ligt dan de kwaliteit van de woning op basis van het WWS gemeten. Voor de particuliere sector geldt dat nog steeds meer dan 65% wordt aangeboden voor een prijs die lager ligt dan de kwaliteit van de woning op basis van het WWS gemeten. De verschillen per type verhuurder worden in onderstaande tabel weergegeven.



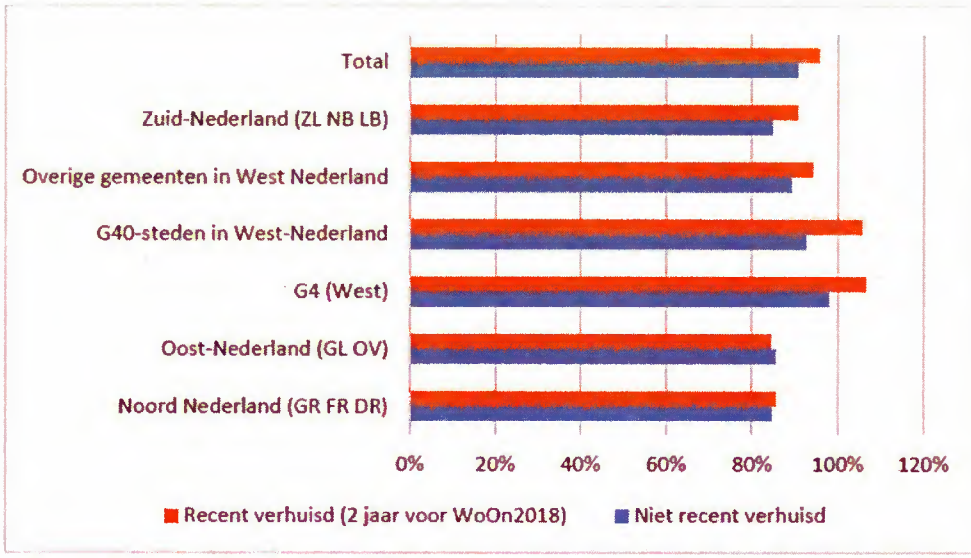
Figuur 2 Middensegment naar WWS-percentage en type verhuurder

Tegelijkertijd weten we van de CBS-huurenquête dat huurprijzen stijgen wanneer er een verhuizing plaatsvindt (mutatie). Op basis van WoON-2018 zien we dat de huurprijzen voor woningen die recent verhuurd zijn (de twee jaar voorafgaand aan WoON2018) gemiddeld een hogere huurprijs hebben ten opzichte van het WWS dan de woningen die al langer worden verhuurd.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611



Figuur 3 Huurprijzen in het middensegment als percentage ten opzichte van de kwaliteit van de woning op basis van het WWS

Verlagen van de liberalisatiegrens
Het verlagen van de liberalisatiegrens, tot bijvoorbeeld de hoge aftoppingsgrens in de huurtoeslag van € 663,40, zou leiden tot 71% huurwoningen die in potentie te liberaliseren zijn en 29% huurwoningen die niet te liberaliseren zijn. Omdat hierdoor ten opzichte van de huidige situatie meer woningen in de vrije sector komen te vallen, waar geen huurprijsbescherming geldt, kan dit er in potentie toe leiden dat de huurprijzen van meer woningen gaan stijgen. Verwacht wordt dat dit een positief effect kan hebben op de inkomsten van verhuurders, en daarmee voor de investeringscapaciteit, -bereidheid en de bouwopgave in het middensegment.

Verhogen van de liberalisatiegrens
Indien de liberalisatiegrens verhoogd zou worden naar € 1.000, zou dit betekenen dat van de huurwoningen nog 3,6% in potentie te liberaliseren is en 96,4% niet te liberaliseren zou zijn. Ten opzichte van de huidige situatie komt hierdoor een groot aandeel van de 430 duizend woningen in het huidige geliberaliseerde middenhuursegment in de gereguleerde sector terecht, waarvoor dan huurprijsbescherming gaat gelden. Een belangrijke notie hierbij is dat, zoals hierboven reeds wordt geschetst, in de huidige situatie reeds 72% van de woningen in het middenhuursegment een huurprijs hebben die lager ligt dan de maximale huurprijs die bij de kwaliteit van de woning past op basis van het WWS gemeten wordt. Het daadwerkelijke effect van het verhogen van de liberalisatiegrens richt zich daardoor met het oog op de betaalbaarheid op de 28% van de woningen die momenteel een huurprijs hebben die hoger ligt de maximale huurprijs die bij de kwaliteit van de woning op basis van het WWS past. Daaruit kan door partijen worden opgemaakt dat het effect van een hogere

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

liberalisatiegrens relatief beperkt is. Specifiek geldt dat de 120 duizend huurders van deze woningen een huurverlaging zouden krijgen van gemiddeld € 80.

Dit heeft een effect op de inkomsten van verhuurders: de totale huursom van corporatiewoningen in het middensegment wordt met circa 2,5% verlaagd, de totale huursom in het middensegment van pensioenbeleggers daalt met circa 2,1% en bij particuliere verhuurders met ongeveer 3,6%. Daarom wordt verwacht dat deze inkomstendalingen een negatief effect kunnen hebben op de investeringscapaciteit, -bereidheid en de bouwopgave in het middensegment. Zo geeft SEO in het rapport 'Prijsregulering in de vrije huursector (2019)' aan dat het invoeren van een huurprijsplafond dat gericht is op het algeheel verlagen van het prijsniveau het risico met zich meebrengt op minder nieuwbouw van middenhuur, minder aanbod van bestaande huur en investeringen bemoeilijkt in de woningen.[17] Op dit moment heb ik echter onvoldoende inzicht op het daadwerkelijke effect, bijvoorbeeld omdat nog onduidelijk is hoe de huurinkomsten die gebaseerd zijn op huurprijzen op basis van het WWS zich verhouden tot de investeringen die nodig zijn om in het middensegment huurwoningen te bouwen. Om in de toekomst goede beleidskeuzes te kunnen maken is op dit punt dan ook een verdiepingsslag noodzakelijk.

Juridische implicaties
Bij de bovenstaande overwegingen en keuzes over de huidige grens van het WWS komt ook de vraag op of het juridisch gezien mogelijk en/of wenselijk is om door verdergaande regulering het aandeel niet liberaliseerbare woningen te verhogen. Een belangrijke (Europeesrechtelijke) afweging hierbij is dat de regulering van eigendom gerechtvaardigd kan zijn. In die gevallen is er sprake van een eerlijke balans tussen het algemeen belang, zoals het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor redelijke prijzen voor minder vermogende mensen, enerzijds en de bescherming van individuele rechten anderzijds. Er moet een redelijke mate van evenredigheid bestaan tussen de gebruikte middelen en het doel dat ermee nagestreefd wordt. Eventuele verdere regulering zou ook een beperking van het vrije verkeer betekenen. Bij een continuering van de huidige liberalisatiegrens ofwel een eventuele verhoging dan wel verlaging van deze grens moet goed in ogenschouw genomen worden of de maatregel het beoogde doel bereikt en of er geen andere maatregelen genomen kunnen worden die het vrij verkeer in minder vergaande mate kunnen beperken.

Alternatieven
SEO heeft in het rapport 'Prijsregulering in de vrije huursector (2019)' ook verschillende mogelijkheden om de betaalbaarheid te verbeteren van de vrije huursector gericht op korte of middellange termijn gewogen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het reguleren van huurprijsstijging contract of bij mutatie en specifieke ondersteuning voor mensen met een middeninkomen. In het rapport komt SEO tot de conclusie dat iedere variant van huurprijsregulering of alternatieven nadelen, risico's of beperkingen met zich meebrengen. SEO geeft

[17] Bijlage bij Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 546

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

aan dat bij het introduceren van een knellend huurprijsplafond zonder aanvullend beleid met name gepaard gaat met risico's. Voor de onderzochte vormgeving van de noodknop, namelijk huurprijsregulering op basis van de WOZ-waarde, geven ze daarbij aan dat bijvoorbeeld compensatie helpt.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

Bijlage 2: Investeringen in nieuwbouw

In haar motie van 22 juni 2020 heeft het lid van Eijs (D66) de regering gevraagd te onderzoeken hoe vastgoedinvesteerders kunnen bijdragen aan de bouw van nieuwe woningen. Om te achterhalen wat het perspectief van beleggers is op dit thema, zijn de afgelopen maanden gesprekken gehouden met verschillende beleggers en beleggersorganisaties. Uit de gesprekken komen een aantal standpunten van beleggers naar voren.

In de gesprekken is onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen beleggers. Zo zijn er de kleine particuliere beleggers die enkele woningen verhuren, middelgrote en grote bedrijfsmatige beleggers, en institutionele beleggers die bijvoorbeeld pensioengeld investeren. Uit de gesprekken bleek dat de kansen om te investeren in nieuwbouw voornamelijk liggen bij de institutionele beleggers en de grote bedrijfsmatige beleggers.

Investeren in nieuwbouw kent een aantal inherente voor- en nadelen voor beleggers ten opzichte van investeren in bestaande woningen. Zo maakt nieuwbouw het voor beleggers mogelijk om in één keer veel kapitaal te investeren en te sturen op het type woning dat gerealiseerd wordt. Ook verjongt nieuwbouw de portefeuille en renderen nieuwbouwwoningen lang. Nadelen voor beleggers zijn de lange looptijd en de onzekerheid van bouwprojecten en het feit dat nieuwbouw alleen mogelijk is als er veel kapitaal beschikbaar is.

Naast deze voor- en nadelen, die van alle tijden zijn, werden door de beleggers een aantal recente belemmeringen genoemd die spelen bij het beleggen in nieuwbouw. De grootste belemmeringen die beleggers zien, zijn de hoge grondprijzen en de gepercipieerde stapeling aan beleidsmaatregelen die zowel door het Rijk als gemeenten worden opgelegd. Beleggers geven aan dat hoge grondprijzen het moeilijk maken om middenhuur te realiseren, in combinatie met de eisen die er aan woningen gesteld worden. Ten aanzien van de grondprijzen geldt dat wanneer de gemeente grondeigenaar is, zij de grondprijs waarvoor de grond wordt uitgegeven bepaalt. Daarbij wordt het uitgangspunt van marktconformiteit gehanteerd, ter voorkoming van staatssteun. Bij het bepalen van de grondprijzen voor betaalbare woningbouw kan rekening worden gehouden met een lagere marktwaarde als gevolg van de lagere huuropbrengsten. Hoe hoger het aandeel sociale woningbouw, hoe sterker de haalbaarheid van ruimtelijke plannen onder druk kan komen te staan. In die gevallen is, wanneer beperking van het aandeel sociale woningbouw of andere ruimtelijke eisen en verhoging van de vastgestelde grondprijzen niet mogelijk of politiek ongewenst is, een bijdrage gewenst om publieke tekorten te dekken. Middels de woningbouwimpuls dekt het Rijk in sommige gevallen het tekort, wanneer een aanmerkelijk deel van een plan betaalbare woningbouw betreft.

Beleggers geven aan veel beleidsmaatregelen die genomen worden door Rijk en gemeenten op zichzelf verdedigbaar te vinden, maar dat de stapeling van deze maatregelen ervoor zorgt dat hun businesscase lastig wordt. Een veelgenoemd voorbeeld van een maatregel die ervoor zorgt dat een project niet of nauwelijks rond te rekenen is, is het vereisen van een te lange exploitatietermijn voor de woningen. Ook wijzen beleggers er op dat aanvullende maatregelen investeringen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
9 februari 2021

Kenmerk
2021-0000076611

in nieuwbouw kunnen belemmeren, zoals het reguleren van aanvangshuurprijzen. De beleggers geven aan dat het wenselijk is wanneer een nieuw kabinet aan het begin van een kabinetsperiode duidelijk is over welke maatregelen wel en niet genomen gaan worden en hier gedurende de kabinetsperiode consistent in blijft, zodat beleggers voldoende zekerheid hebben om voor de langere termijn te kunnen blijven investeren.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Staatssecretaris van BZK
Van DGOO

DGOO
DIO/Identiteit
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
11 juni 2019
Kenmerk
2019-0000309296
Bijlage(n)
3

nota

Brief kabinet reactie op misstanden arbeidsmigranten

Aanleiding/probleemstelling
Brief van de ministers van SZW, BZK en de staatssecretarissen van SZW en EZK, op verzoek van de Tweede Kamer (o.a. bij de regeling van werkzaamheden van 2 april jl) naar aanleiding van een artikel in het NRC over misstanden rond EU-arbeidsmigranten. Omdat er ook een passage in is opgenomen over registratie in de BRP, wordt de brief ook aan u voorgelegd. Planning is dat de brief 21 juni in de MR wordt behandeld.

Advies/actie
- Uw akkoord wordt gevraagd op de passage over de BRP/ registratie van arbeidsmigranten.
- U wordt geadviseerd de brief mee te ondertekenen, omdat er een actie in staat die mede onder uw verantwoordelijkheid wordt uitgevoerd, namelijk het bevorderen van tijdige inschrijving van arbeidsmigranten in de BRP. U bent daar eerder over geïnformeerd in de nota's over het stopzetten van REVA (Registratie Eerste Verblijfsadres) (Nota d.d. 1 april 2019 is bijgevoegd). De Kamer kan u aanspreken op het stopzetten van REVA en vragen welke acties u uitvoert als alternatieve aanpak. Deze brief gaat daarop in.

Betrokken BZK onderdelen
DGOO/DIO/Identiteit en (voortouw) DGBRW/Woningmarkt en Bestuur, Financiën en Regio's (BFR).

Toel chting
De brief benadrukt de belangrijke waarde van arbeidsmigranten voor de Nederlandse economie en daarmee het belang om te zorgen voor goede werk- en woonomstandigheden. Daarnaast schetst de brief de problematiek waar nu tegen aan wordt gelopen en mogelijke acties.
Bij registratie wordt benoemd dat van veel arbeidsmigranten geen adres in Nederland geregistreerd is, omdat ze als niet-ingezetene in de Basisregistratie Personen staan, en dus met een buitenlands adres. Daardoor is het voor gemeenten lastig om te weten hoeveel arbeidsmigranten in de gemeente wonen.

In de brief wordt de volgende actie benoemd waarbij u vanuit uw verantwoordelijkheid voor de BRP bent betrokken:
Het kabinet onderzoekt de mogelijkheden om te bevorderen dat arbeidsmigranten zich tijdig als ingezetene registreren in de BRP. Daarbij gaat het kabinet ook met werkgevers in gesprek over hun rol bij de registratie in de BRP.

Datum
11 juni 2019

Kenmerk
2019-0000309296

Onder andere in het kader van de WW-fraude zijn er reeds contacten tussen SZW en BZK over de Basisregistratie Personen en problematiek rond inschrijving, waaronder de inschrijving van arbeidsmigranten. De actie is dus in lijn met de gesprekken die reeds gaande zijn. U bent hierover eerder geïnformeerd in de nota's over REVA (Registratie Eerste Verblijfsadres) (Nota d.d. 1 april 2019 is bijgevoegd).

Er wordt in de brief ook expliciet verwezen naar de reeds lopende actie naar aanleiding van de ww-fraude: *In het kader van de aanpak van fraude met WW-uitkeringen bekijkt het kabinet eveneens hoe de groep werkloze EU-arbeidsmigranten ertoe bewogen kan worden zich in te schrijven als ingezetene.* Vorige week heeft hier ambtelijk overleg over plaatsgevonden, waarbij besproken is hoe ingezetenschap als voorwaarde voor ww-uitkering vorm zou kunnen krijgen. NB. Of aan de voorwaarde om als ingezetene te worden ingeschreven is voldaan, is ter beoordeling aan de gemeente.

Bijlagen:
1. Brief aan de TK
2. Nota aan minister BZK
3. Eerdere nota aan u over registratie arbeidsmigranten (1 april 2019)

Datum
11 juni 2019

Kenmerk
2019-0000309296

Tekst over registratie

Registratie
Van arbeidsmigranten is in veel gevallen geen adres in Nederland geregistreerd in de Basisregistratie Personen (BRP). Dat komt omdat veel arbeidsmigranten als niet-ingezetene[1] in de Basisregistratie Personen staan geregistreerd. Er wordt daarbij alleen een woonadres in het buitenland geregistreerd, en geen Nederlands (verblijfs)adres. Voor EU-arbeidsmigranten die korter dan vier maanden (in zes maanden) in Nederland (denken te) verblijven, is er geen verplichting zich als ingezetene te laten registreren. EU-arbeidsmigranten schrijven daarom zich veelal in bij een RNI-loketgemeente (Registratie Niet-ingezetenen) als niet-ingezetene. Ze staan dan in de BRP, en krijgen een burgerservicenummer, maar er worden minder gegevens over hen geregistreerd en bijgehouden dan over ingezetenen (de inwoners van Nederland).
Ook komt het voor dat malafide werkgevers inschrijving in de BRP belemmeren.

Het niet registreren leidt tot een aantal knelpunten. Zo weten gemeenten niet waar arbeidsmigranten precies verblijven en kunnen zij niet gericht controleren op huisvesting. Om toch meer zicht te krijgen op waar deze arbeidsmigranten in Nederland verblijven heeft een aantal jaren een pilot gelopen bij de RNI-gemeenten met het registreren van het eerste verblijfsadres (pilot REVA, Registratie Eerste Verblijfsadres). Deze pilot is geëvalueerd waarbij bleek dat het eerste verblijfsadres onvoldoende betrouwbaar is. Vaak wordt een tijdelijk adres opgegeven is en de betreffende persoon daar al gauw weer vertrokken, of er wordt een algemeen adres opgegeven (bijvoorbeeld van een werkgever). De tijdelijk in Nederland verblijvende arbeidsmigrant is niet verplicht wijzigingen door te geven.

Arbeidsmigranten die (van plan zijn) hier langer dan vier uit zes maanden te verblijven zijn wel verplicht aangifte te gaan doen van verblijf bij de gemeente waar ze gaan wonen. Ze worden dan als ingezetene geregistreerd in de BRP, en dan wordt het woonadres wel geregistreerd en bijgehouden. Arbeidsmigranten doen dat lang niet altijd, waarschijnlijk ook uit onbekendheid met de regels. De gemeente Westland, een gemeente waar veel EU-arbeidsmigranten werken en woonachtig zijn, zet zich actief in om die inschrijving in samenwerking met uitzendbureaus te bevorderen. Door zelf actief EU-arbeidsmigranten te benaderen is de gemeente Westland daarmee een voorbeeld voor andere gemeenten. In het kader van de aanpak van fraude met WW-uitkeringen bekijkt het kabinet eveneens hoe de groep werkloze EU-arbeidsmigranten ertoe bewogen kan worden zich in te schrijven als ingezetene.

Acties betere registratie:
- Het kabinet onderzoekt de mogelijkheden om te bevorderen dat arbeidsmigranten zich tijdig als ingezetene registreren in de BRP. Daarbij gaat het kabinet ook met werkgevers in gesprek over hun rol bij de registratie in de BRP.

[1] Niet-ingezetenen in de BRP zijn personen die niet in Nederland wonen, maar wel een band hebben met de Nederlandse overheid. Naast arbeidsmigranten gaat het bijvoorbeeld om Nederlanders in het buitenland en grensarbeiders.

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

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2020-0000082252

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Datum	14 februari 2020
Betreft	Versnellen aanpak woningmarkt

We willen dat iedereen prettig kan wonen in Nederland. Er is een groot woningtekort in Nederland, daarom zet ik verder in op het bijbouwen van woningen. De vrijblijvendheid van gestelde ambities en gemaakte afspraken moet eraf. We moeten 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 passend huis.

Deze woningen zijn helaas niet morgen gebouwd. Dit betekent dat we onze huidige voorraad beter moeten benutten. En dat ik in de tussentijd inzet op verdere stappen om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Door de huidige krapte op de markt ontstaat er druk op de gevraagde prijzen van zowel koop- als huurwoningen en staat in sommige wijken de leefbaarheid onder druk. Met name starters en mensen met een middeninkomen hebben hier last van. Starters op de woningmarkt moeten een eerlijke kans maken op een koop- of huurwoning. Tegelijkertijd moet de positie van huishoudens met een middeninkomen op de woningmarkt worden verbeterd en excessen worden aangepakt. 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. Ook in de sociale huursector is de betaalbaarheid een blijvend aandachtspunt. Daarom zorg ik dat sociale huurwoningen eerlijker worden verdeeld en maak ik passende huren mogelijk. Ik heb oog voor de lokale verschillen op de woningmarkt en maak maatwerk mogelijk, met extra aandacht voor kwetsbare wijken waar de leefbaarheid moet worden verbeterd.

In deze brief geef ik aan waar ik daar nog mogelijkheden voor zie. En hoe ik het sneller lostrekken van de woningmarkt wil versterken. Zoals al vaker aangegeven: vele partijen hebben daar een rol in en we hebben duidelijke afspraken gemaakt. Uw Kamer heeft mij meermaals gevraagd om de rol van regisseur op me te nemen, maar waar het gaat om de woningbouw past de rol van meewerkend voorman veel beter en verlang daarmee ook meer commitment en tempo van andere partijen. Ik beschrijf in deze brief waar ik nog aandachtspunten zie. Dit tezamen met alle reeds ingezette maatregelen geeft mij het vertrouwen dat we gezamenlijk alles op alles zetten om te zorgen dat betaalbaar wonen in een prettige leefomgeving voor iedereen mogelijk is.

Groot woningtekort vraagt om meer commitment en tempo

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

Het behoeft geen betoog dat we op de kortst mogelijke termijn meer betaalbare woningen nodig hebben. Starters en mensen met een middeninkomen moeten betere kansen krijgen op een woning. Deze opgave is duidelijk en dit is ook waar we vanaf het aantreden van het kabinet op ingezet hebben. De bouwsector heeft de afgelopen jaren stevige groeicijfers behaald en in 2019 is de hoogste nieuwbouwproductie van het afgelopen decennium behaald. Tegelijkertijd laten nieuwe cijfers van het CBS zien dat de bevolking sneller toeneemt dan verwacht, en dat dit in de komende jaren aanhoudt. Daar komt bij dat het aantal verleende vergunningen voor woningbouw, mede door de stikstofcrisis, is afgenomen. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) verwacht in 2020 en 2021 een afname van de woningproductie met zo'n vijf procent, waarmee de woningnood dreigt te escaleren. Het zal de komend jaren een uitdaging zijn om de gezamenlijke ambitie van 75.000 woningen per jaar, die in 208 en 2019 gehaald is, vast te houden. Terwijl in het licht van de hoger dan verwachte bevolkingstoename eigenlijk nog meer nodig is. Er is daarom nog een flinke stap extra nodig van alle partijen om de woningbouwproductie verder op te voeren. De oplopende woningbehoefte staat echter niet op zichzelf en vraagt om oplossingen buiten de sector zelf. De te realiseren woningen moeten we bouwen in goed bereikbare steden en stedelijke regio's. Tegelijkertijd moeten we onze economie en samenleving verduurzamen, biodiversiteit versterken, ons land beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering en economie en milieu beter met elkaar in evenwicht brengen. Dit vraagt om duidelijker keuzes in het beleid voor onze leefomgeving. Deze keuzes wil het kabinet ook maken in de NOVI.

Het kabinet heeft vanaf het aantreden ingezet op een woningmarktbrede aanpak, zowel gericht op vergroten van de voorraad als de betere benutting van de bestaande voorraad en het voorkomen van excessen. Deze aanpak heeft geresulteerd in de Nationale Woonagenda en regionale Woondeals en verstedelijkingsstrategieën (o.a. in MIRT-kader). Het kabinet heeft hiermee gekozen voor een actieve, langjarige samenwerking met andere overheden, corporaties en marktpartijen om tot een beter werkende woningmarkt te komen. In de Nationale Woonagenda en de Woondeals zijn ook ambities vastgesteld voor de woningbouw :

Tabel 1. Bouwambities woondealregio's

Woondealregio	Bouwambities
Gemeente Groningen	8.000 extra woningen tot 2023
Stedelijk Gebied Eindhoven	15.000 extra woningen in Eindhoven tot 2023 (3000 per jaar), 27.000 voor de hele regio
Zuidelijke Randstad	100.000 extra woningen t/m 2025
Regio Utrecht	Inzet op realisatie van de 67.000 geplande extra woningen
Metropoolregio Amsterdam	15.000 extra woningen per jaar t/m 2025, ruim 100.000 in totaal

Daarbij hebben we ook gezamenlijk locaties aangewezen die een substantiële bijdrage leveren aan de regionale opgave (zie bijlage). Die afspraken zijn wat mij betreft niet vrijblijvend. Dat geldt ook voor het Landelijk actieplan studentenhuisvesting, het traject Goed Verhuurderschap en het actieprogramma vakantieparken. Het kabinet ondersteunt gemeenten actief hierbij onder andere met de inzet van het Expertteam woningbouw en € 2 miljard voor de

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

Woningbouwimpuls en vermindering verhuurderheffing voor nieuwbouw. De oplopende druk op de woningmarkt maakt dat binnen deze aanpak een versnelling nodig is. Er is een flinke stap extra nodig, zowel waar het gaat om locaties die snel kunnen worden ontwikkeld als om locaties die op iets langere termijn beschikbaar komen.

Ik verwacht van alle partijen dat zij alles op alles zetten om tot de afgesproken doelen te komen. Gemeenten en provincies zijn als bestuurlijke partners in het fysieke domein hierin een onmisbare schakel. Zij hebben de rol en de bijbehorende bevoegdheden om op regionaal en lokaal niveau de woningbouw van een impuls te voorzien. Het kabinet zet in op het oplossen van vertraging op de korte termijn en op voldoende plancapaciteit en locaties op de wat langere termijn. De oplopende woningbehoefte vraagt daarbij sectoroverstijgende keuzes. De ontwikkeling van stedelijke regio's zal veel integraler aangepakt moeten worden, in combinatie met werk, bereikbaarheid, milieu water en gezonde leefomgeving. Het kabinet zal dit doen in de definitieve NOVI. Uw Kamer ontvangt op korte termijn de door mij toegezegde brief met nadere keuzes die nodig zijn om over sectoren heen keuzes te maken voor de fysieke leefomgeving die ook verdere groei en welvaart voor Nederland op langere termijn mogelijk maken.

Op het punt van woningbouw en verstedelijking reken ik erop dat de provincies daarbij zorg dragen voor een robuuste plancapaciteit voor woningbouw op basis van het verwachte woningtekort. In de regio's met de grootste opgave is een plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte tot 2030 daarbij het uitgangspunt. Het gaat dan in elk geval om de Woondealregio's. Dat vraagt om stevige keuzes om de ruimte voor al deze extra woningen te vinden. Daarbij gaat het niet alleen om de aantallen, maar ook om de aansluiting van deze woningen bij de behoeften van mensen. Dat betekent voldoende betaalbare woningen, en voldoende woningen voor aandachtsgroepen als daklozen en ouderen. Ik zal op korte termijn met gedeputeerden van provincies hierover het gesprek aangaan.

Ik verwacht van gemeenten dat ze voortvarend aan de slag gaan met de ontwikkeling van woningbouwlocaties die al beschikbaar zijn, en inzicht geven in de obstakels wanneer ontwikkeling niet op gang komt, zodat we gezamenlijk kunnen werken aan het vinden van oplossingen. Ik wil ook dat provincies en gemeenten transparanter naar elkaar en naar het Rijk zijn, en inzicht geven in mogelijke locaties en plancapaciteit. Dat vraagt om extra stappen van alle partijen. In de woondeals zijn afspraken gemaakt over de plancapaciteit, en zijn concrete locaties aangewezen. Op basis van transparante informatie wil ik borgen dat de afspraken daadwerkelijk gerealiseerd worden. Daarnaast zal ik voor de extra stap die nodig is op basis van de NOVI een actieve rol vervullen om extra grootschalige locaties aan te wijzen. Met de grootstedelijke regio's zal daarvoor een verstedelijkingsstrategie worden uitgewerkt waarin wonen, werken en bereikbaarheid in samenhang worden ontwikkeld. Hierin wordt dus duidelijk wat de extra woningbouwlocaties voor de komende jaren zijn. Ik wil hier dit jaar tot besluiten over komen. Zeker voor grotere locaties zal woningbouw in directe samenhang met de bijbehorende bereikbaarheidsopgaven en -investeringen worden uitgewerkt. Besluitvorming over bereikbaarheidsinvesteringen vindt in MIRT-kader plaats.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

Bij het terugdringen van het woontekort vervullen woningcorporaties een belangrijke rol. De Staat van de corporatiesector toont aan dat de corporaties de afgelopen jaren gemiddeld 60% van de voorgenomen nieuwbouwproductie realiseren. Om het tekort aan sociale huurwoningen in te lopen, moet ook bij corporaties de woningbouwprogrammering omhoog. Gemeenten moeten voldoende locaties beschikbaar stellen, zorgen voor snelle vergunningverlening en oppassen met het stapelen van maatschappelijke opgaven richting corporaties Dat de bouwproductie omhoog kan, laat Aedes zien via het programma *De Bouwstroom*. Zeventien woningcorporaties, tien bouwers en acht industriële bedrijven werken inmiddels in dit programma structureel samen bij de bouw van betaalbare sociale huurwoningen. Ze stemmen planningen op elkaar af en kopen samen bouwconcepten in. Dat leidt tot efficiëntere inzet van bouwcapaciteit en versnelling van de bouwproductie.

Ik verwacht dat Aedes en VNG de noodzaak inzien om met mij concrete afspraken te maken over de realisatie van voldoende betaalbare woningen. Mijn inzet hierbij is dat in deze *nationale prestatieafspraken* versnellingslocaties in kaart worden gebracht waar corporaties gaan bouwen. Versnellingsteams gaan er met alle betrokken partijen, waaronder vastgoedontwikkelaars en grondeigenaren, op toe zien dat de bouwvoornemens gerealiseerd worden. Hierbij volgen we de goede voorbeelden van de ontwikkeling van locaties in steden als Alkmaar, Ede en Zwolle. Hierboven is al aangegeven dat in regio's met de grootste woonschaarste de plancapaciteit omhoog moet naar 130% van de woningbehoefte. Hier ligt een opgaaf voor provincies en gemeenten. Met het verhogen van de plancapaciteit is het logisch dat de woningbouwprogrammering van corporaties hierop aansluit en dus ook omhoog gaat. Woningcorporaties kunnen ook meer doen vanuit hun niet-daeb tak om de bouw van woningen in het middenhuursegment te realiseren. Ook hierover wil ik nationale prestatieafspraken maken met Aedes en VNG. Met nationale prestatieafspraken zetten we een helder kader neer voor de invulling van lokale prestatieafspraken. Om de inzet van geld uit de niet-DAEB tak te stimuleren, ben ik bereid om de marktverkenning helemaal af te schaffen.

Meer betaalbare woningen in regio's met grootste tekorten door financiële impulsen
Met de woningbouwimpuls is € 1 miljard beschikbaar voor de bouw van duizenden betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen in prioritair de grote stedelijke regio's waar de vraag naar woningen het hoogst is. Conditionaliteit en additionaliteit zijn daarbij kernprincipes: om een Rijksbijdrage te kunnen krijgen uit de woningbouwimpuls moet een regio voldoen aan het versnellen van de bouw, het vergroten van het aantal nieuwbouwwoningen in een project en het vergroten van de betaalbaarheid van die woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Ik verwacht dat regio's voldoen aan de afspraken over de woningbouw, zoals het hebben van 130% plancapaciteit, dat medeoverheden voor de helft cofinancieren en zij voldoende bouwlocaties beschikbaar stellen. Het niet op orde hebben van deze afspraken kan aanleiding zijn om een beroep op de woningbouwimpuls te weigeren. Zo bouwen we meer en sneller betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

Het voorbeeld heb ik al gesteld in Utrecht. Uit de analyse voor de regio Utrecht volgt dat infrastructuur het grootste knelpunt is voor de woningbouw. Dankzij een voorlopige reservering in de woningbouwimpuls gaat een MIRT-verkenning van start, en kunnen maar liefst 9.000 woningen (bovenop de reeds voorziene 20.000 woningen) extra gerealiseerd worden. Utrecht zal de reguliere procedure van de woningbouwimpuls nog moeten doorlopen voor de definitieve toekenning van middelen uit de woningbouwimpuls. Ook zal Utrecht de plancapaciteit verhogen tot 130%, de komende tijd wordt dit lokaal uitgewerkt en houd ik vinger aan de pols. Zo zet ik in op het versnellen van de bouw van betaalbare woningen en het nakomen van afspraken, hand in hand met mobiliteitsvraagstukken. De bouwopgave vraagt om een langjarige en consistente inzet van partijen. Dat betekent ook het nakomen van afspraken.

Met de Transformatiefaciliteit maak ik kortlopende geldinvesteringen mogelijk voor de woningbouw op complexe transformatielocaties. Op dit moment is financiering toegezegd aan zes projecten voor een totaalbedrag van ruim € 12 miljoen aan Rijksmiddelen. De gemiddelde looptijd van de leningen bedraagt twee tot drie jaar. De middelen kunnen na aflossing opnieuw ingezet worden om andere projecten te versnellen. Zo wordt de bouw van 910 woningen mogelijk gemaakt intwee projecten in Breda en projecten in Amsterdam, Hoofddorp, Uithoorn en Zoetermeer. De financiering draagt ook bij aan het lostrekken van de woningbouw op andere locaties. Met de toegezegde leningen kunnen daarom naar schatting 60% extra woningen worden gerealiseerd, waarmee het voorlopige aantal komt op ruim 1.400 woningen. Het gaat hier veelal om locaties die langjarig stilliggen en nu beschikbaar komen voor de woningbouw. Na aflossing van de leningen kunnen de middelen opnieuw ingezet worden voor nieuwe woningbouwprojecten.

Om de nieuwbouw van goedkope huurwoningen te ondersteunen, is per 1 januari een heffingsvermindering in de verhuurderheffing geopend. Hiervoor is structureel jaarlijks € 100 miljoen beschikbaar, waarbij het budget flexibel kan worden ingezet. Inmiddels (stand 7 februari) zijn er voor 18.571 woningen aanvragen ingediend voor een bedrag van ruim € 400 miljoen. Indien deze aanvragen aan de voorwaarden voldoen, hebben de aanvragers 5 jaar de tijd om deze woningen te realiseren. Hoewel deze aanvragen nog moeten worden goedgekeurd, geven de vele aanvragen aan dat de heffingsvermindering in een behoefte voorziet. Afgelopen jaren lag de woningbouw door corporaties historisch gezien op een laag niveau. De aftrek op de verhuurderheffing kan bijdragen om de woningproductie door corporaties te verhogen.

Inzet van instrumenten voor de ruimtelijke ordening
Woningbouw moet bij alle overheden als topprioriteit op de agenda staan. Daarin moeten we optreden als één overheid. Ik stuur aan op meer commitment aan concrete aantallen en locaties, en dat overheden waar nodig hun instrumentarium inzetten om locaties los te trekken. Werken als één overheid betekent in de eerste plaats duidelijke kaders in de NOVI, waarin ik doelen stel en aangeef wat ik van gemeenten en provincies verwacht. Alleen dan kan het juridisch instrumentarium uit de Wro (straks Omgevingswet) effectiever worden ingezet. Als er lokale impasses ontstaan rondom locaties die cruciaal zijn om te borgen dat er met voldoende volume en snelheid woningen worden gebouwd, dan is het aan de

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

provincie om te zorgen dat partijen tot een oplossing komen. Ook zij hebben daartoe een wettelijk instrumentarium beschikbaar. Ik zal hen en betrokken andere partijen om te beginnen stevig aanspreken op die verantwoordelijkheid. Als partijen ook dan er niet uitkomen, dan is het Rijk aan zet. Voor de locatie Valkenburg laat ik zien hoe het instrumentarium wordt ingezet.

Ik verken ten slotte of een sterker sturende rol vanuit het Rijk wenselijk is, en of dat aanpassing van het wettelijke instrumentarium en meer uitvoeringskracht vraagt.

Zorgen voor betaalbare woningen en aanpakken van excessen

Door de huidige krapte op de markt ontstaat er druk op de gevraagde prijzen van zowel koop- als huurwoningen en staat in sommige wijken de leefbaarheid onder druk. Ik zet daarom verdere stappen om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren.

Afgelopen jaar heb ik verschillende maatregelen in gang gezet om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen te verbeteren. In de brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet kondigde ik maatregelen voor de huursector aan. Met de brief Maatregelen woningmarkt heb ik naast de woningbouwimpuls ook maatregelen voor de huursector en maatregelen voor starters en beleggers aangekondigd. Zo worden met de voorgestelde aanpassing van box 3 beleggers zwaarder belast, wat ertoe leidt dat de balans tussen starters en beleggers wordt verbeterd. Specifiek voor starters op de koopwoningmarkt, heb ik daarnaast de toegang tot een koopwoning met NHG-hypotheek verbeterd door de NHG-premie te verlagen naar 0,7% van de hypotheeklening. Om te zorgen dat middenhuurwoningen ook terecht komen bij mensen met een middeninkomens heb ik met de Wet Maatregelen middenhuur de mogelijkheden voor het toewijzen van deze woningen aan mensen met een middeninkomen verduidelijkt. Dit neemt niet weg dat er nog knelpunten zijn die ik verder wil aanpakken.

Betaalbaarheid garanderen in vrije sector
Huurders moeten ook gedurende het contract zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. Er zijn verhuurders die misbruik maken van de huidige krapte op de woningmarkt. Dit uit zich soms door zeer hoge jaarlijkse huurprijsverhogingen. Aan de andere kant moeten verhuurders voldoende ruimte hebben om te investeren in onderhoud, verduurzaming en nieuwe woningen. Daarnaast moet een ingrijpende maatregel goed afgewogen worden ten opzichte van bestaande regelgeving.

Er huren circa 540.000 huishoudens in de vrije sector, waar tot nu toe geen regulering geldt. In de huidige omstandigheden vind ik het risico te groot dat huurders tijdens hun contract tegen betalingsproblemen aanlopen door exorbitante huurprijsverhogingen. Uitzonderlijke omstandigheden vragen om uitzonderlijke maatregelen. Daarom maximeer ik de jaarlijkse huurprijsverhoging op inflatie+2,5% voor nieuwe huurcontracten.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

Meer inzicht in huurprijzen

Het is belangrijk dat er transparantie bestaat over de huurprijs die een huurder moet betalen. Enerzijds gaat het daarbij om meer inzicht in je rechten als huurder, bijvoorbeeld of je terecht kan bij de Huurcommissie. Anderzijds gaat het om het inzichtelijk en vergelijkbaar maken van de totstandkoming van de markthuurprijs in het vrije segment. Op dit moment is dat lang niet altijd het geval en huurders kunnen daardoor geen goede inschatting maken of de huurprijs passend is bij de woning en de locatie. Daarom ga ik in gesprek met de sector over het transparant maken van de aanvangshuurprijzen om zo de informatiepositie van de huurder in de vrije sector te verbeteren.

Harder optreden tegen te hoge huren in de sociale sector

In de sociale huursector moeten woningen met een te hoge huurprijs ten opzichte van het woningwaarderingsstelsel worden aangepakt. In de grote steden zie ik dat er huurwoningen zijn die thuishoren in het gereguleerde segment, maar verhuurd worden met een geliberaliseerd contract. Dat hoeft niet onwenselijk te zijn als huurder en verhuurder beide 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 gedragen vertonen. Op basis van WoON2018 wordt globaal ingeschat dat dit gaat om ruim 35.000 woningen. De huurder kan zijn huurprijs laten toetsen bij de Huurcommissie of naar de rechter stappen om huurverlaging af te dwingen. Daarnaast ontwikkelen de gemeenten verschillende initiatieven om malafide verhuurders aan te pakken. Ik wil de mogelijkheden voor gemeenten versterken om op te treden tegen verhuurders die doelbewust te hoge huren vragen en kom hiertoe voor de zomer met een voorstel.

Met de opkoopbescherming blijven koopwoningen behouden in dit segment

Bij een toegankelijke woningmarkt horen voldoende betaalbare koopwoningen. Op gewilde locaties worden steeds meer koopwoningen opgekocht door beleggers. Onderzoek van het Kadaster[1] laat zien dat in 2009 2% van de koopwoningen die op de markt kwamen gekocht werd door een particuliere verhuurder; in 2017 was dit 5%. In grote steden en studentensteden is dit aandeel groter: in Amsterdam werd in 2009 4% van de koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder; in 2017 was dit 11%. Voor Groningen was dit in 2009 6% en in 2017 11%. Betaalbare koopwoningen worden hierdoor steeds schaarser. 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 wisselen. In het kader van de motie van Dik-Faber[2] heb ik gekeken hoe de juridische belemmeringen voor gemeenten om koopwoningen te beschermen kunnen worden weggenomen. Mijn inzet is om gemeenten de mogelijkheid geven om een opkoopbescherming in te voeren, waardoor er meer koopwoningen behouden blijven in dit segment. Niet elke opkoop voor verhuur is echter ongewenst, bepaalde vormen van verhuur moeten wel mogelijk blijven. Dat doe ik in samenhang met mijn inzet op het bieden van een grondslag voor lokaal

[1] Kadaster (2019), Kopen om te verhuren.
[2] Kamerstukken II, 2018/2019, 32847, nr. 498

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

instrumentarium tegen de malafide verhuurder. Ik werk dit momenteel verder uit en zal uw Kamer voor de zomer informeren hierover.

Betere toegang van koopstarters tot de woningmarkt
Ik vind het belangrijk dat huishoudens de stap naar het koopsegment kunnen maken indien die op financieel verantwoorde wijze mogelijk is. In de praktijk blijkt het voor potentiële koopstarters lastig om voor de aanschaf van een woning te sparen. Een enquête van de Rabobank uit onder 20- tot 45-jarigen schetst dat 60% over onvoldoende minder dan €10.000- aan spaarmiddelen beschikt. Eigen middelen zijn bijvoorbeeld noodzakelijk voor de overdrachtsbelasting, de NHG-premie en de notariskosten. Dit plaatst huishoudens zonder spaargeld of financiële ondersteuning van familie op een achterstand – zeker ten opzichte van doorstromers en beleggers. Daarom wil ik de koopstarter een duwtje in de rug geven. Hierbij wil ik in de vormgeving waken voor onverantwoorde kredietrisico's en forse prijsopdrijvende effecten. Ik werk deze maatregel de komende maanden verder uit en zal uw Kamer hier dit voorjaar verder over informeren.

Tot slot
Ondanks alle inzet van partijen in de afgelopen jaren en de geboekte resultaten, loopt de druk op de woningmarkt verder op. Steeds meer woningzoekenden worden geconfronteerd met die krapte. Dit vereist intensivering in de inzet van alle partijen. Ik stel me daarbij op als meewerkend voorman. Het gaat dan om meer tempo in de nieuwbouw, maatregelen om de betaalbaarheid te verbeteren en het aanpakken van onacceptabele excessen. Ik verwacht commitment en tempo van alle partijen op de woningmarkt. Waar ik kan helpen, doe ik dat. Waar dat nodig is, spreek ik partijen op hun verantwoordelijkheid aan. En als het niet anders kan, zal ik wettelijke bevoegdheden inzetten. Met de aanpak uit deze brief intensiveert het kabinet de aanpak van de problemen op de woningmarkt.

De minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – Van der Meer

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

Bijlage 1 Versnellingslocaties en gebiedsontwikkelingen per Woondeal

In de woondeals hebben partijen gezamenlijk locaties aangewezen die een substantiële bijdragen leveren aan de bouwopgave. Daarbij gaat het zowel om de versnelling op de korte termijn, als om grotere gebiedsontwikkelingen voor de langere termijn. Het betreft zowel binnenstedelijke verdichtingslocaties als transformatielocaties en uitleglocaties. Sommige locaties vallen zowel onder de versnellingslocaties als onder de gebiedsontwikkelingen.

Versnellingslocaties

Gemeente Groningen 9 stuks + "andere wijkvernieuwingswijken", 8000 woningen

- Eemskanaalzone
- Suikerfabriekterrein
- Stationsgebied
- Reitdiepzone
- Oosterhamrikzone
- Meerzone
- Reitdiep
- De Held
- Selwerd

SG Eindhoven 10 stuks, 27.000 woningen

- Aarle
- Brandevoort
- Blixembosch
- Eindhoven binnen de ring
- Ekenrooi-Zuid
- Nuenen West
- Meerhoven
- Tongelrese Akkers
- Waalre Noord
- Zilverackers

Zuidelijke Randstad 19 stuks, geen aantal woningen genoemd

- Leiden-Campus (Stationsgebied/Bioscience Park)
- Zoetermeer-Entreegebied
- Den Haag – CID/Binckhorst
- Den Haag – knoop Moerwijk
- Rijswijk-Bogaard/Plaspoelpolder
- Delft-Schieovers-Station Campus
- Schiedam-Schieveste-A20-zone
- Rotterdam-M4H/Nieuw Mathenesse
- Rotterdam-Binnenstad
- Rotterdam-Willensas
- Rotterdam-Stadionpark
- Dordrecht/Zwijndrecht-Spoorzone

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

- Leiden, Lammenschanspark
- Zoetermeer, Binnenstad
- Rijswijk, Rijswijk-Buiten
- Capelle aan den IJssel, Nieuw Rivium
- Katwijk, Valkenburg
- Barendrecht, Stationsgebied
- Lansingerland, Wilderszijde

Regio Utrecht 19 stuks, 31.000 woningen

- Utrecht, Beurskwartier
- Utrecht, Merwedekanaalzone
- Utrecht, overig deel Leidsche Rijn
- Utrecht, Kanaleneiland
- Nieuwegein, Nieuwegein City
- Nieuwegein, Rijnhuizen
- Woerden, Middelland
- Woerden, Stationsgebied
- Woerden, Snellerpoort
- Houten, Molenzoom
- Houten, Houten Centrum
- IJsselstein, IJsselsteijn binnenstedelijk
- Vijfheerenlanden, Hoef en haag
- Vijfheerenlanden, Broekgraaf
- Bunnink, Van Dam terrein
- Bunnink, Odijk west
- Lopik, Lopik Oost
- Stichtse Vecht, Planetenbaan
- Stichtse Vecht, Bisonspoor

MRA 24 stuks, 68.785 woningen

Dit zijn de geldende versnellingslocaties bij het sluiten van de woondeal. In de woondeal is afgesproken dat deze lijst jaarlijks wordt vernieuwd.

- Aalsmeer – Kudelstaart Westeinderhage
- Almere – Haven
- Almere – Almere Centrum
- Amstelveen – Kronenburg
- Amsterdam – IJburg en Zeeburgereiland
- Amsterdam – Ring West (incl. Sloterdijk centrum)
- Amsterdam – Noordelijke IJ-oevers
- 't Gooi – Crailo
- Haarlem – Koepelterrein
- Haarlem – Ontwikkelzone Europaweg/Schipholweg
- Haarlemmermeer – Lisserbroek
- Haarlemmermeer – Nieuw-Vennep-West
- Haarlemmermeer – Hoofddorp Noord
- Haarlemmermeer – Cruquiushof – Bennebroekerdijk
- Haarlemmermeer – Stationsgebied Nieuw-Vennep
- Haarlemmermeer – Hydepark
- Lelystad – Warande

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

- Lelystad – Lelycenter
- Purmerend - Centrumgebied
- Weesp – Bloemendalerpolder
- Zaandam – Ontwikkelzone Achtersluispolder
- Zaandam – Ontwikkelzone station Zaandam
- Zaandam – Ontwikkelzone station Kogerveld

Gebiedsontwikkelingen

Gemeente Groningen
- Suikerunieterrein
- Eemskanaalzone

SG Eindhoven
- Eindhoven Knoop XL

Zuidelijke Randstad
- Rotterdam-Oostflank
- Den Haag Binckhorst/CID
- Oude Lijn Leiden-Dordrecht

Regio Utrecht
- Utrecht Zuid-West (Merwede en A12 & Nieuwegein/IJsselstein)

Metropoolregio Amsterdam
- Havenstad
- MRA-West (verlenging Noord-Zuidlijn)
- MRA-Oost (Almere)

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

Bijlage 2 Voortgang Nationale woonagenda en Interbestuurlijk Programma

Ieder halfjaar rapporteer ik uw Kamer over de voortgang van de Nationale woonagenda en het thema wonen uit het Interbestuurlijk Programma. Mede op verzoek van het lid Smeulders (GL) ga ik hierbij in op de voortgang van afgelopen half jaar. Voor de zomer van 2020 zal ik een volgende rapportage naar de Kamer sturen.
Samen met de sectorpartijen –Aedes, Bouwend Nederland, Woonbond, HPP, IVBN, Neprom, NVB-Bouw, NVM, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis- en de medeoverheden -IPO, Unie van Waterschappen en de VNG- werk ik aan de uitvoering van de gemaakte afspraken uit de Nationale woonagenda en het Interbestuurlijk programma. Ik rapporteer mede aan de hand van de bespreking van de voortgang op 4 december 2019 in het breed beraad wonen en bouwen.

Bouwproductie van 75.000 in 2018 en 2019 gehaald
Met de sectorpartijen en de medeoverheden hebben we afgesproken te streven naar een woningbouwproductie van 75.000 woningen per jaar. Partijen spreken elkaar op deze doelstelling aan en kijken daarbij kritisch naar hun eigen inspanningen op deze ambitie. De beoogde woningbouwproductie van 75.000 woningen per jaar bleek in 2018 ruim gehaald, met een productie van bijna 80.000 nieuwe woningen. Daarbij speelde naast nieuwbouw ook transformatie een belangrijke rol. Ook in 2019 wordt het doel van 75.000 nieuwe woningen gehaald. Het CBS heeft laten weten dat er in 2019 in totaal 70.716 nieuwbouwwoningen zijn gebouwd. Daar komen nog circa 10.000 transformatiewoningen bij. In totaal zijn er bijna 81.000 woningen bij gekomen in 2019. Deze bouwopgave hebben partijen en ik in de Nationale woonagenda afgesproken, omdat een continue bouwproductie van 75.000 woningen per jaar voorziet in een lange termijn behoefte. In het licht van de geschetste risico's blijft een voortdurende inzet van alle partijen op het maximaliseren van de bouwproductie echter nodig. De nieuwe bevolkingsprognose van het CBS betekent dat we de komende tijd met alle stakeholders moeten doorpakken op onze inzet op de bouwproductie.

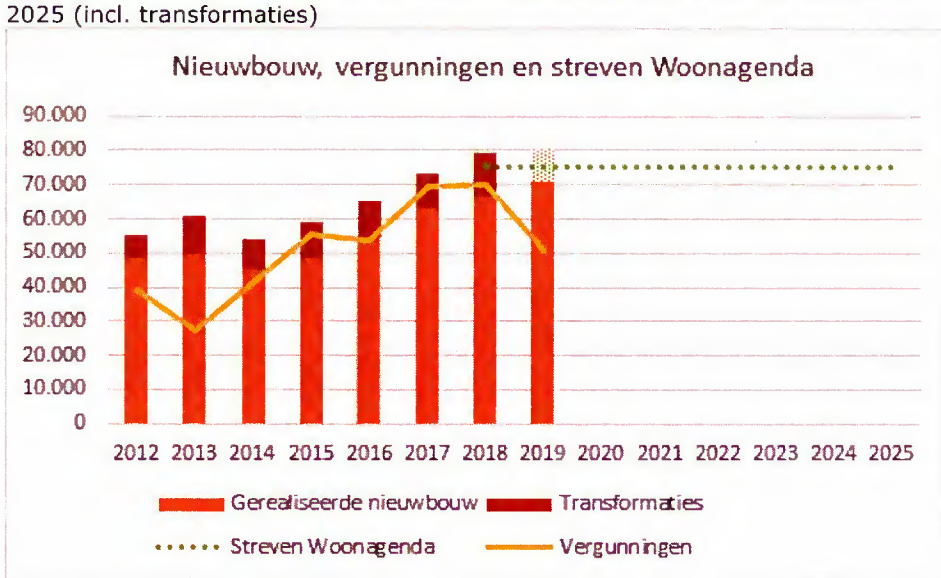
Overige trajecten
Vanuit de Nationale woonagenda zijn diverse trajecten nader uitgewerkt en gerealiseerd. Het gaat dan onder meer om het sociaal huurakkoord dat Aedes en de Woonbond hebben gesloten en dat samen met de evaluatie van de Woningwet en de aanpak Goed Verhuurderschap de basis legt voor verbetering van de betaalbaarheid en de kwaliteit van woningen. Momenteel wordt de daaruit voortvloeiende wet- en regelgeving uitgewerkt en aan uw Kamer aangeboden. Het gaat dan onder meer over de Wet huur- en inkomensgrenzen, de Wet huursomstijging, de Wet Toeristische Verhuur en de wijziging van de Woningwet. Tevens zie ik lokale middenhuurakkoorden ontstaan die worden aangejaagd vanuit de partijen bij de Nationale woonagenda betrokken zijn en zijn partijen hierover op zoek naar gemeenschappelijke uitgangspunten om de middenhuur in gemeenten aan te jagen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

Figuur 1. De ontwikkeling van de nieuwbouw en vergunningverlening tot aan 2025 (incl. transformaties)



Bron: CBS woningvoorraadstatistiek (bouwvergunningen t/m oktober 2019, nieuwbouw t/m november 2019 en voor de transformaties in 2019 is een inschatting gemaakt gebaseerd op de transformaties in voorgaande jaren)

Uitkomsten breed beraad
Met alle partijen bespreek ik in ieder geval eens per half jaar de voortgang van de Nationale woonagenda en het Interbestuurlijk Programma. Afgelopen breed beraad hebben partijen specifiek gesproken over de mate waarin het kabinet regie neemt op de woningmarkt, de rol van woningcorporaties en de ontwikkelingen op het gebied van middenhuur. Ten aanzien van regie heb onder meer gewezen op mijn aanpak van de woondeals en de met Prinsjesdag aangekondigde woningbouwimpuls. Ik heb toegezegd te bezien hoe marktpartijen meer betrokken kunnen worden bij de woondeals. Tijdens het overleg hebben partijen de bereidheid getoond om weer met elkaar het gesprek aan te gaan om tot gedragen oplossingen op het gebied van middenhuur te komen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

Bijlage 3 Zuidplaspolder

Tijdens het Algemeen Overleg op 29 januari 2020 over de woondeals heeft u mij verzocht een brief te sturen over de Zuidplaspolder. De Zuidplaspolder ligt in de gemeente Zuidplas en is centraal gelegen tussen Rotterdam en Gouda. Het is een woningbouwlocatie met een lange historie. In deze bijlage schets ik de historie en sluit af met de actuele ontwikkelingen.

De provincie Zuid-Holland streeft ernaar de woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaand stads- en dorpsgebied en nabij HOV te realiseren. Er zijn twee grote uitbreidingslocaties aangewezen, de Zuidplaspolder en voormalig vliegveld Valkenburg.

Al begin deze eeuw zijn er plannen gemaakt om substantiële aantallen woningen te realiseren. Publieke partijen (gemeenten Zuidplas, Waddinxveen, Gouda, Rotterdam en de provincie Zuid-Holland) hebben gezamenlijk circa 300 hectare aan gronden verworven. De bestemmingsplannen die woningbouw mogelijk zouden maken zijn echter in 2011 grotendeels vernietigd door de Raad van State om uiteenlopende redenen. De financieel economische crisis en de verslechterde woningmarkt heeft er vervolgens toe geleid dat de publieke partijen in 2013 besloten hebben de ontwikkelingen op te schorten.

In 2017 heeft de gemeente Zuidplas de ontwikkeling weer opgepakt. Een eerste stap was de uitbreiding van bestaande dorpen in de gemeente Zuidplas. Het gaat om circa 5.000 woningen waarvan al een substantieel deel is gerealiseerd. De woningen sluiten aan op het dorpse karakter van de kernen en dragen bij aan de leefbaarheid in de dorpen. Het beantwoordt de vraag naar dorps en landelijke woonmilieus waar in de regio weinig aanbod van is.

Een ander onderdeel van de oorspronkelijke plannen is de mogelijkheid om een "5de dorp" te maken in het zogenaamde middengebied. Op dit moment is de gedachte dat er tot 2030 ca. 4.000 woningen kunnen worden gerealiseerd in dit 5de dorp. Alle betrokken partijen werken intensief samen aan de planontwikkeling voor dit 5de dorp. De wens is om tevens binnen het 5de dorp substantieel sociale woningbouw te realiseren wat kan bijdragen aan het ontlasten van Rotterdam.

Het is geen gemakkelijke locatie; de polder ligt 6,76 meter onder zeeniveau (en is daarmee één van de laagste punten in Europa), het gebied is niet aangesloten op een OV station en zijn voor de ontsluiting investeringen noodzakelijk in OV. Dit heeft effect op de financiële haalbaarheid.

Wat betreft het rijkswegennet is de doorstroming en veiligheid op de A12 en de A20 ter hoogte van het knooppunt Gouwe verbeterd. Daarnaast is de Parallelstructuur Gouweknoop (A12/A20) inmiddels opengesteld en daarbij is rekening gehouden met de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder. Zie hiervoor verder het MIRT-Projectenoverzicht 2012.

Op dit moment worden er gesprekken gevoerd met de betrokken partijen. Hierbij zijn de publieke partijen betrokken, die eerder geïnvesteerd hebben in de

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082252

ontwikkeling en deelnemen in de Grondbank. Medio 2020 wil de gemeente Zuidplas tot een akkoord komen met de publieke partijen. Daarna volgt nog een traject met het opstellen van een omgevingsplan en het beschikbaar en bouwrijp maken van de gronden. De verwachting is dat in 2024 de bouw van het 5de dorp kan starten.

Mijn conclusie is dat er voortvarend wordt gewerkt aan de woningbouwplannen. De gemeente Zuidplan kan gebruik maken van het beschikbare woningbouwinstrumentarium op het moment dat zich knelpunten voordoen zoals de mogelijkheden in de crisis- en herstelwet, de kennis van het Expertteam Woningbouw en de woningbouwimpuls. Specifiek voor de woningbouwimpuls geldt dat de gemeente in eerste instantie met de provincie in gesprek zal moeten gaan om te bepalen hoe dit past binnen de regionale prioritering. Andere rijksbemoeienis, zoals een aanwijzing of een inpassingsplan acht ik niet opportuun en zal eerder een vertragend effect hebben.

Tweede Kamer der Staten-Generaal

18 2

Vergaderjaar 2017–2018

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 359

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 april 2018

In aanloop naar het AO Bouwopgave ga ik met deze brief nader in op de uitdagingen die ik zie op de woningmarkt en schets ik hoe ik deze samen met landelijke en regionale partijen wil aanpakken.

De drie uitdagingen waar ik het woningmarktbeleid op richt, zijn het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen. Ik kan dit niet alleen: om deze uitdagingen niet alleen nu, maar ook voor de langere termijn aan te pakken is brede steun en brede inzet onmisbaar. Daarom maak ik op deze drie thema's afspraken met vertegenwoordigers van bewoners, gemeenten en andere overheden, marktpartijen en corporaties. Waar maatregelen raken aan landelijke wet- en regelgeving of bovenregionaal spelen, doe ik dat met de landelijke koepels via de Nationale woonagenda 2018–2021. Voor met name het vergroten en versnellen van de woningbouw, moeten de oplossingen primair regionaal worden gevonden. Daarom voer ik op die onderwerpen regiogesprekken. De uitkomsten van de regiogesprekken kunnen ook input opleveren voor het vervolg van de Nationale woonagenda. De verduurzaming van de woningmarkt valt buiten het bereik van deze trajecten; in het kader van het Nationale klimaatakkoord worden hierover op dit moment aan de tafel Gebouwde omgeving afspraken gemaakt over de volle breedte van de woningmarkt.

In mijn brieven aan uw Kamer van 13 maart 2018[1] [2] heb ik aangegeven wat mijn inhoudelijke inzet is bij de afspraken die ik met betrokken partijen wil maken over woningbouw en middenhuur. Het versnellen en vergroten van de bouwproductie is daarin een centraal thema. Dat vraagt van alle partijen om geduld en een lange adem. Het proces van het tekenen van woningbouwplannen op de ontwerptafel, tot het moment dat

[1] Kamerstuk 32 847, nr. 332
[2] Kamerstuk 32 847, nr. 333

kst-32847-359
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2018

er daadwerkelijk een woning staat waar mensen met plezier in kunnen wonen, duurt enkele jaren. Daar moeten we realistisch in zijn. Ik wil mij – in de wetenschap dat de vruchten pas over langere tijd kunnen worden geplukt – met alle partijen en met volle overtuiging inzetten om de woningbouwproductie écht een versnelling te geven en meer lange termijn harde plancapaciteit te genereren. Daarbij is het bieden van ruimte aan innovatieve concepten die bijdragen aan de versnelling van woningbouw in samenhang met andere belangrijke doelstellingen, zoals verduurzaming van de gebouwde omgeving, van essentieel belang. Deze uitdagingen wil ik in gezamenlijkheid met alle betrokken partijen oppakken

Nationale Woonagenda 2018–2021

Eind 2017 ben ik met de landelijke koepels binnen het woondomein het gesprek gestart over de Nationale woonagenda 2018–2021. Ik ben verheugd dat deze partijen bereid zijn om mee te denken over hoe we deze kabinetsperiode de nodige stappen kunnen zetten, om de uitdagingen op de woningmarkt het hoofd te bieden. Doel is om de Nationale woonagenda voor de zomer met alle partijen vast te stellen. Op grond van de tot nog toe gevoerde gesprekken, die ik als zeer constructief ervaar, tekenen zich reeds enkele hoofdbestanddelen van de Nationale woonagenda uit. De delen waar ik de komende weken een extra stap op wil zetten en ook van de betrokken partijen verwacht, licht ik hier kort uit.

Sociaal huurakkoord

In de gesprekken met verschillende koepels komt nadrukkelijk de toegang tot en betaalbaarheid van de gereguleerde huursector aan bod. In het Sociaal huurakkoord van 1 juni 2015 hebben de Woonbond en Aedes voor drie jaar afspraken gemaakt over het huurprijsbeleid, met aandacht voor evenwicht tussen betaalbaarheid voor huurders, voldoende aanbod voor woningzoekenden en investeringsruimte voor woningverbetering. Deze zijn destijds grotendeels overgenomen en verwerkt in wet- en regelgeving. In het kader van de Woonagenda hebben partijen aangegeven opnieuw afspraken te willen maken over jaarlijkse maximale huurstijging, passend toewijzen, tijdelijke huurkorting en doorstroming, rekening houdend met de bestedingscapaciteit van corporaties. Ik moedig de partijen aan om hiermee snel te starten zodat de hoofdlijnen kunnen worden meegenomen in de Woonagenda. Ook de betaalbaarheid bij investeringen in verduurzaming kunnen in het gesprek worden betrokken. De maatregelen uit de Woonagenda zien op het hele gereguleerde segment, waarin ook private verhuurders actief zijn. Om de betaalbaarheid in het gereguleerde segment te bewaken, nodig ik daarom niet alleen de Woonbond en Aedes, maar ook Vastgoedbelang en IVBN uit om voor de zomer tot een gedragen akkoord te komen. Voor zover nodig zal ik de uitkomsten van dit akkoord verwerken in wet- en regelgeving. Tot die tijd gelden de bestaande regels, bijvoorbeeld rondom de huursom. Komen zij niet tot een akkoord, zal ik op basis van de uitkomsten van de Woonagenda zelf voorstellen doen.

Versterking gemeentelijk woonbeleid

Bij gemeenten bestaat een steeds groter wordende wens om op lokaal niveau sterker regie te kunnen voeren rondom problematische situaties op de woningmarkt. Te denken valt aan het aanpakken van excessen in toeristische verhuur, malafide verhuurders en problematische vakantieparken. Samen met de VNG, verschillende gemeenten en belangengroepen wil ik de komende tijd maatregelen uitwerken waarmee de positie van gemeenten kan worden versterkt. Waar nodig kan dit ook

landen in een wijziging van wet- en regelgeving. Bij het uitbreiden van hun instrumentarium wil ik het gesprek aangaan over wat van gemeenten mag worden verwacht om dit te benutten, zoals het intensiveren van de handhaving.

Zoals in mijn brief van 28 maart 2018 genoemd,[3] wil ik dat er een einde komt aan ongewenste gedragingen in de huursector, zoals discriminatie, dubbele bemiddelingskosten, intimidatie door huisjesmelkers en gebruik van zwarte lijsten. Ik zal op korte termijn met de verschillende brancheorganisaties afspraken maken over (zelf)regulering ten behoeve van goed verhuurderschap. Dit kan worden meegenomen in de bovengenoemde maatregelen rondom problematische situaties op de woningmarkt. Uit de eerste reacties van de brancheorganisaties op deze onderwerpen, maak ik op dat zij hier hun verantwoordelijkheid zien en deze ook willen en zullen nemen.

Lokaal maatwerk middenhuur

In enkele steden is de vraag naar middenhuur extra groot en is er voor de korte termijn tijdelijk lokaal maatwerk nodig om, vooruitlopend op de oplevering van nieuwbouw, de bestaande voorraad beschikbaar te maken en te behouden als middenhuur. Zoals ik al in de kabinetsreactie rondom middenhuur heb aangegeven, is het belangrijk dat het maatwerk voor alle partijen op de lokale woningmarkt werkbaar is en moet het vooral dienen als «noodknop». Het evenwicht tussen de ruimte voor de markt om middenhuur te bouwen en de mogelijkheden van gemeenten om middenhuur te bestemmen en te behouden is essentieel. Het toepassen van een noodknop mag dit niet verstoren en kan dus geen eenzijdig besluit zijn van één van de partijen. In de context van de Woonagenda zal ik met de betrokken partijen de kaders om lokaal maatwerk als noodknop toe te passen, nader uitwerken. Daarin zal ik in elk geval borgen dat lokale partijen samen blijven zoeken naar oplossingen. Zoals ook bevestigd door de leden van de landelijke samenwerkingstafel, levert deze samenwerking uiteindelijk de meeste middenhuurwoningen op. Het wetsvoorstel Maatregelen middenhuur, waarin de Huisvestingswet wordt verduidelijkt en markttoets wordt vereenvoudigd, zal ik voor de zomer bij uw Kamer indienen.

Rol van woningcorporaties

Woningcorporaties hebben een belangrijke rol in het verwezenlijken van de ambities op de woningmarkt. De komende jaren zal de sector meer moeten bouwen, de bestaande voorraad moeten verduurzamen en moet ook de betaalbaarheid in het oog gehouden. Op elk van deze onderdelen zijn aanzienlijke inspanningen van corporaties nodig, die veel van de extra bestedingsruimte (IBW) zullen vragen. Het realiseren van de ene ambitie kan, zeker lokaal en regionaal, ten koste gaan van extra investeringen op de andere ambities. Daarom zal ik, tegen de achtergrond van de in de Woonagenda en het Klimaatakkoord te formuleren doelen, in overleg met de sector voor de zomer verkennen wat de effecten van de verschillende ambities zijn en welke mogelijkheden er zijn om de middelen in de sector optimaal in te zetten.

Gesprekken met regio's

Naast de gesprekken die ik in het kader van de Nationale Woonagenda voer met landelijke koepelorganisaties, vragen verschillende uitdagingen op de woningmarkt om actie op regionaal niveau. Bijvoorbeeld omdat de

[3] Kamerstuk 32 847, nr. 334

regionale verschillen groot zijn, of omdat ze specifiek gelden voor individuele regio's. Een urgente uitdaging in grote stedelijke regio's is de woningbouw. Om het woningtekort op korte termijn terug te dringen en ook op de langere termijn de bouw op peil te houden is het noodzakelijk om nu de woningbouw te versnellen en het aantal plannen te vergroten. In deze regio's stijgt de woningbehoefte ook de komende jaren nog sterk, terwijl de ruimte schaars is en het bouwen van voldoende woningen daarmee complex. In mijn kamerbrief van 13 maart heb ik ervoor gepleit dat decentrale overheden in de ruimtelijke afweging meer prioriteit geven aan woningbouw.[4] In deze brief licht ik toe op welke manier ik de gesprekken met de meest gespannen regio's voer.

In de afgelopen maanden heb ik verkennende gesprekken over de woningmarkt gevoerd in de stad Groningen, de Metropoolregio Amsterdam, de regio rond Utrecht en steden in de Zuidvleugel. In de gesprekken die ik reeds heb gevoerd, bemerk ik dat betrokken partijen van de urgentie van de woningbouwopgave doordrongen zijn en zelf actief zijn met ambities en oplossingen. Afspraken over de vervolgacties die uit deze gesprekken zijn voortgekomen wil ik in het voorjaar bestendigen in de strategische BO's MIRT, waarvan ik de voorzitter ben.

Inzet op versnellen bestaande bouwplannen

Voor de korte en middellange termijn is mijn ambitie om mijn bijdrage te leveren door met de regio's de bestaande plannen die er voor de komende jaren liggen hard te maken en de realisatie te versnellen. Regio en Rijk inventariseren gezamenlijk wat nodig is om te voorkomen dat plannen vertraging oplopen of uitvallen, en waar mogelijk en nodig eerder van de grond kunnen komen. Om de regio's hierbij te ondersteunen heb ik een aantal instrumenten tot mijn beschikking. Zo is er de afgelopen tijd gewerkt aan wijzigingen van de Crisis- en herstelwet, die ik binnenkort aan uw Kamer zal zenden en die decentrale overheden de ruimte geeft om meer, sneller en makkelijker gebruik te maken van experimenteerruimte in wet- en regelgeving om de woningbouw te versnellen. De inzet van deze aangepaste wet zal ik meenemen in de regiogesprekken. Ook is het expertteam woningbouw van start gegaan om specifieke ondersteuning te verlenen wanneer regionale partijen tegen knelpunten aanlopen. Daarnaast bezie ik op dit moment wat de mogelijkheden zijn voor voorfinanciering van binnenstedelijke transformatieprojecten en hoe private partijen kunnen bijdragen aan een fonds voor dergelijke projecten. Tevens kunnen projecten op het terrein van wonen en bouwen onderdeel zijn van de benutting van de Regio Envelop, die het kabinet ter beschikking heeft voor regionale opgaven. Van de regionale partijen verwacht ik dat zij hun harde en zachte plancapaciteit scherp in beeld hebben, zich inzetten voor de versnelde realisatie van bouwprojecten in de komende jaren en daarbij optimaal gebruik maken van hun mogelijkheden en instrumenten.

Inzet op vergroten plancapaciteit

Op de langere termijn wil ik borgen dat er voldoende plancapaciteit is om de woningbouwproductie op peil te houden, en te blijven voorzien in de woningbehoefte. Dat vraagt, zoals ik eerder al heb aangegeven, om meer prioriteit voor woningbouw in de ruimtelijke afwegingen. Daar zal ik zelf ook aan bijdragen, door de positie van woningbouw terug te laten komen in de Nationale omgevingsvisie (NOVI), in relatie tot een klimaatbestendige inrichting van de bebouwde omgeving, de opgaven op het gebied van mobiliteit en een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Ik zal me tevens bij de strategische bestuurlijk overleggen in het kader van

[4] Kamerstuk 32 847, nr. 332

het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT), vanuit mijn verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening inzetten voor de benodigde randvoorwaarden voor de bouwplannen. Dit doe ik samen met mijn collega's van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Van de regionale partijen verwacht ik dat zij tijdig voldoende plancapaciteit voor de langere termijn beschikbaar stellen, zoveel mogelijk binnen de bestaande stad, maar vervolgens ook bijvoorbeeld aan de randen van de stad, en daarbij rekening houden met veranderingen in de woningbehoefte en het risico dat plannen op termijn uitvallen of vertragen.

Eind april stuur ik u gegevens omtrent de beschikbare plancapaciteit, zoals verzocht in de motie Ronnes/Koerhuis.[5] Omdat de woningbehoefte zich in veel gevallen niet richt op specifieke gemeenten en omdat uit deze gegevens marktgevoelige informatie over individuele bouw- en sloopplannen kan worden afgeleid, is voorzien in publicatie op provincieniveau, woningmarktregio en de zeven spanningsregio's. Het invullen van de woningbehoefte is een gezamenlijke taak van de regio. Op deze gezamenlijke aanpak zijn de gesprekken die ik voer met de regio's gericht.

Voortzetting regiogesprekken

Op dit moment spreek ik met de grote stedelijke regio's over de geschetste inzet, waarbij mijn ambitie is om dit voorjaar de gezamenlijke aanpak om de woningbouw te vergroten en versnellen vast te stellen. De strategische documenten over woningbouw die er in de regio's inmiddels liggen, zoals de Actieagenda woningmarkt van de provincie Utrecht en de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's voor de Metropoolregio Amsterdam en de Metropoolregio Den Haag, geven regio en Rijk gezamenlijk een belangrijk aangrijpingspunt voor deze aanpak. Hierop volgen gesprekken over de wijze waarop regio's op de korte termijn hun bouwambities vertalen in concrete plannen, welke plannen er liggen voor de lange termijn, en wat er nog nodig is. Bij onderwerpen die in de regionale gesprekken aan bod komen en sterk samenhangen met landelijk beleid, leg ik de koppeling met de Nationale woonagenda.

Vervolg

Op alle genoemde niveaus vinden gesprekken plaats met betrokken partijen. Daarin maak ik afspraken over de stappen die we gezamenlijk zetten. Ik verwacht u voor de zomer de Nationale woonagenda aan te kunnen bieden en te kunnen informeren over de voortgang van de regiogesprekken.

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

[5] Kamerstuk 34 755 XVIII, nr. 19

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
24 juni 2019

Kenmerk
2019-0000342413

Bijlage(n)
1

nota

Conceptadvies Nibud leennormen 2020

Aanleiding/probleemstelling

Het Nibud heeft een eerste conceptadvies voor de financieringslastnormen voor hypothecair krediet 2020 opgesteld. Dit jaar bevat deze slechts één noemenswaardige wijziging in de systematiek. In verband met uw naderende verlof leggen wij deze nu aan u voor. De wijzigingsregeling wordt op dit moment door Financiën opgesteld. Eind juli/begin augustus publiceert de minister van Financiën, mede namens u, de internetconsultatie voor de regeling.

Advies/actie

1. U wordt gevraagd kennis te nemen van de belangrijkste wijziging in het eerste conceptadvies.
2. U wordt gevraagd om akkoord te geven dat tijdens de zomermaanden de conceptwijzigingsregeling mede namens BZK wordt gepubliceerd voor internetconsultatie.

Betrokken BZK onderdelen

Directie Woningmarkt

Toel chting

Leennormen 2020

- De Regeling Hypothecair Krediet reguleert hypotheekverstrekking. De financierinslastpercentages bepalen op basis van het bruto-inkomen de maximaal toegestane hypotheeklening van huishoudens.
- Wanneer de verwachte contractloonstijging voor 2020[1] wordt meegerekend, stijgt de maximale hypotheek volgende jaar voor alle inkomensgroepen.

Voorgestelde wijziging financieringslastnormen

- Sinds 2015 weegt het tweede inkomen steeds zwaarder mee bij het berekenen van de leencapaciteit voor hypothecaire financiering. Deze stapsgewijze opbouw is afgestemd op de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting. In 2020 komt de factor komt uit op 0,8. Een verdere toelichting van deze stap is opgenomen in de bijlage.

[1] Gemiddelde verwachte brutoloonstijging van 2,3 procent.

Vervolgtraject

- Eind juli wordt gestart met de internetconsultatie.
- Naar aanleiding van Prinsjesdag kunnen de financieringslastpercentages nog aangepast worden. Het Nibud brengt eind september definitief advies uit.
- Medio oktober worden de nieuwe leennormen gepubliceerd en verankerd in de Regeling Hypothecair Krediet, die per 1 januari 2020 in werking treedt.

Pol tieke context

De leennormen hebben de aandacht van de Kamer. De aandacht is met name gericht op de toegankelijkheid van de koopmarkt in overspannen regio's. Toezichthouders DNB en AFM pleiten voor wijzigingen in de leennormensystematiek om de cycliciteit van de woningmarkt te reduceren en de schuldenlast van huishoudens terug te dringen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister BZK
Van directie WM

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
14 september 2020

Kenmerk
2020-0000552016

nota

Definitieve Prinsjesdagbrief motie Kox

Aanleiding
Bijgevoegd vindt u de Prinsjesdagbrief over de wettelijke huurverlaging (naar aanleiding van de motie Kox)

Advies/actie
Indien u akkoord bent, wilt u dan de brief ondertekenen?

Kern
- De conceptversie is tekstueel aangescherpt.
- De alternatieve invulling van de DAEB-inkomensgrenzen is uit de brief gehaald, omdat naar aanleiding van uw gesprek met GroenLinks het beter lijkt om dit achter de hand te houden.
- In de bijlage treft u de tekst uit de vorige nota ter informatie aan.

Datum
14 september 2020

Kenmerk
2020-0000552016

Bijlage: Nota bij de conceptbrief.
Kern

- In de brief presenteert u het wettelijk recht op huurverlaging en de tariefsverlaging. Op 7 september is het advies van de Raad van State gekomen met een dictum D. U wordt separaat geïnformeerd over dit wetsvoorstel. Bij aanpassingen in het wetsvoorstel wordt de brief aangepast.
- Daarnaast besteedt u aandacht aan de opvolging van het statement om huisuitzettingen te voorkomen en de extra middelen voor de bijzondere bijstand (woonkostentoeslag) waar de staatssecretaris van SZW mee komt.
- U laat ook de resultaten van uw stapsgewijze aanpak zien: de huurverhogingen zijn terughoudend geweest, er is door verhuurders veel maatwerk toegepast en er zijn weinig meldingen gemaakt bij het registratiepunt van de Huurcommissie waar huurders zich konden melden als hun verhuurder geen maatwerk wilde toepassen.
- Uw specifieke aandacht wordt gevraagd voor het alternatieve voorstel voor de DAEB-inkomensgrenzen. Dit is nog niet politiek gesondeerd. Ambtelijk FIN kijkt kritisch op de groei van de DAEB-doelgroep gereageerd en wil M.FIN hierbij betrekken.
- Er vindt nog afstemming plaats met de verhuurderorganisaties of al vermeld kan worden in de brief dat er een richtlijn komt op huisuitzetting. Aedes, IVBN, en Kences hebben positief gereageerd. Het gesprek met Vastgoed Belang loopt nog, naar verwachting wordt er overeenstemming bereikt. Anders zal in de brief vermeld worden dat u weer in gesprek gaat met de verhuurderorganisaties.
- De brief is ambtelijk met SZW afgestemd. De brief wordt nog parallel voorgelegd aan de staatssecretaris van SZW.

Politieke context

- Aedes heeft redelijk positief gereageerd op het wetsvoorstel huurverlaging; aangegeven dat ze hier ook niet tegen kunnen zijn. Vragen aandacht voor opgaven-middelen, daarbij wordt al verwezen naar volgende kabinetsperiode.
- De Woonbond heeft in eerste instantie positief gereageerd op het wetsvoorstel. Wel wordt verwacht dat zij, mede beïnvloed door het standpunt van de SP, publiekelijk kritischer kunnen zijn, omdat de huurders bij particuliere verhuurders niet worden bereikt.
- IVBN gematigd positief op het wetsvoorstel en Vastgoed Belang neutraal.
- De oppositiepartijen zullen naar verwachting blij zijn met het wettelijk recht op huurverlaging voor huurders bij woningcorporaties. Tegelijkertijd zullen ze aandacht vragen voor de huurders (bij andere verhuurders) die hiermee niet bereikt worden. Ook zullen ze aandacht vragen voor huurders in de vrije sector.
- Op 7 september is er veel aandacht geweest voor de enquête van CBS waaruit blijkt dat de huurverhogingen hoog zijn. Dit komt omdat vorig jaar de inflatie hoog was. De reële gemiddelde huurverhoging voor zittende huurders was onder inflatie.

Communicatie

Met uw woordvoerder en communicatie wordt gewerkt aan de communicatie van het totale Prinsjesdagpakket (ook de maatregelen voor doorbouwen).

Geschilpunten andere departementen
Ambtelijk Financiën heeft nog kritiek op het alternatieve voorstel voor de DAEB-inkomensgrenzen en wilt dit voorleggen aan de minister van Financiën.

Volgende (proces)stap
De brief wordt verstuurd op Prinsjesdag, het moment van verzenden moet worden afgestemd op de verzending van het Belastingplan.

Toelichting
In de Tweede Kamer heeft tijdens het AO Bouwopgave op 18 juni de Kamer toegezegd om voor Prinsjesdag hen te informeren over de stand van zaken. Dit is echter niet mogelijk, omdat het wetsvoorstel huurverlaging (als onderdeel van het Belastingplan) op Prinsjesdag pas bekend kan worden gemaakt.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Minister van BZK

DGBRW
Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
19 juni 2020

Kenmerk
2020-0000378375

notitie

Differentiatie Overdrachtsbelasting

Aanleiding

- Tijdens de besprekingen over het betaalbaarheidspakket met de coalitie is afgesproken om de positie van starters op de woningmarkt verbeteren door middel van een verlaging van de overdrachtsbelasting (hierna: ovb) voor starters. De StasFin en MinFin hebben de voorkeur om deze verlaging te dekken door de ovb te verhogen voor beleggers.
- In deze notitie leggen we enkele beslispunten aan u voor, die zien op 1) de invulling van de verlaging voor jongeren en 2) de wijze waarop de dekking mogelijk kan worden vormgegeven, waarbij rekening is gehouden met de wens om dit te realiseren via een verhoging van de ovb voor beleggers.
- Deze beslispunten worden gelijktijdig voorgelegd aan de StasFin en Minfin.

Beslis/bespreekpunten

1. Invulling startersvrijstelling

a. **Bent u akkoord om in het Belastingplan 2021 het tarief voor starters niet stapsgewijs te verlagen, maar direct een vrijstelling voor starters te introduceren?** NB. Hierop is overeenstemming met Financiën.
b. **Bent u akkoord met een leeftijdgrens tussen de 18 en 35 jaar oud?** NB. Hierop is overeenstemming met Financiën.
c. **Wilt u toepassing van de startersvrijstelling maximeren tot een bepaalde woningwaarde (bijv. € 310.000)? U kunt hier onzes inziens mee instemmen maar enkel op de voorwaarde dat dit nodig is voor de budgettaire dekking van de maatregel.** NB. Financiën is hier voorstander van. De maatregel wordt hierdoor gerichter en goedkoper. Dit ligt mogelijk lastig in de coalitie.
d. **Bent u akkoord dat de maatregel per 1/1/21 in werking treedt?** NB. Hierop is in principe overeenstemming met Financiën. Voorwaarde voor BZK is wel dat de compensatie voor corporaties geregeld is.

2. Dekking

a. **Bent u akkoord dat als dekkingsmogelijkheid voor Belastingplan 2021 wordt uitgewerkt of het verlaagde ovb-tarief (2%) afhankelijk wordt gesteld van een *verklaring van de verkrijger* dat de woning als hoofdverblijf zal worden gebruikt, en dat dit hoofdverblijfcriterium ook wordt toegevoegd aan de**

Datum
19 juni 2020

Kenmerk
2020-0000378375

startersfaciliteit (overige verkrijgers zijn "beleggers" en betalen 6/7%)? NB. Hierop is in principe overeenstemming met Financiën.

b. **Wij adviseren u om als harde voorwaarde voor deze dekking een compensatie voor de woningcorporaties te stellen. Financiën wil deze compensatie buiten de sfeer van de overdrachtsbelasting zoeken. Gaat u hiermee akkoord?** NB. Financiën adviseert aan StasFin en MinFin om corporaties niet te compenseren, dan wel dit buiten de ovb te doen.

3. Informeren coalitie
Wij vragen u of u de coalitie vertrouwelijk een document met de verdere uitwerking van de maatregel wilt toesturen. Voorwaarde is uiteraard dat u, MinFin en StasFin akkoord zijn met deze uitwerkingsrichting. In een eerder coalitieoverleg heeft u toegezegd om de coalitie voor de zomer op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Gezien de deadlines voor het aanleveren van stukken is voor uw akkoord op dit stuk dan wel een separate procedure nodig. Een concept memo voor de coalitie zal alvast separaat aan u gemaild worden.

Kern
Hieronder wordt een verder toelichting gegeven van de punten 1c, 2a en 2b. In de bijlage wordt uitgebreid op alle punten ingegaan.

1c. woningwaarde-grens

- Fin stelt voor om toepassing van de startersvrijstelling te maximeren tot een bepaalde woningwaarde (bijv. € 310.000). De coalitie heeft aangegeven het opnemen van een woningwaarde-grens niet wenselijk te vinden, omdat die grens voor starters in de Randstad mogelijk te beperkend is. Ook verbetert het loslaten van de grens de uitvoerbaarheid.
- Daar staat tegenover dat het druk zet op de doeltreffendheid en budgettaire beheersbaarheid. Ook jongeren die een dure woning van bijvoorbeeld 500.000 euro kopen vallen binnen de reikwijdte van de faciliteit, terwijl dit niet de jongeren zijn die we met een verlaging van de ovb willen helpen.

2a. Dekkingsmogelijkheid met hoofdverblijfcriterium

- Op dit moment geldt een verlaagd tarief van 2% voor woningen. Het maakt niet uit wie de woning koopt en of diegene de woning meteen doorverkoopt. Dit tarief geldt dus ook voor beleggers. Onder woningen wordt verstaan onroerende zaken die op het moment van de overdracht naar hun aard bestemd zijn voor bewoning. Om de maatregel te dekken wordt gekozen voor een variant waarbij beleggers worden uitgesloten van het verlaagde tarief van 2%.Dat gebeurt door strengere eisen te stellen aan het verlaagde ovb-tarief van 2% op een manier waardoor met name beleggers geraakt worden.
- Het idee daarbij is dat de toepassing van het 2%-tarief afhankelijk wordt gesteld van een verklaring door de verkrijger dat hij de woning *'anders dan tijdelijk als hoofdverblijf'* gaat gebruiken, wat inhoudt dat de verkrijger de woning als niet-tijdelijk en dus permanent hoofdverblijf gaat gebruiken. Hierdoor kunnen alleen natuurlijke personen die zelf in de woning gaan wonen

nog in aanmerking komen voor het verlaagde ovb-tarief van 2%. De rest betaalt het standaard ovb-tarief. Dit tarief is voor 2020 nog 6%, maar wordt om redenen buiten deze maatregel om per 1 januari sowieso al verhoogd naar 7%.

- Door de startersvrijstelling zullen personen tot 35 jaar die zelf in de woning gaan wonen worden vrijgesteld van ovb. Jongeren die niet zelf in de woning gaan wonen, bijvoorbeeld omdat ze hem gaan verhuren als beleggingsobject, krijgen te maken met het hogere ovb-tarief (6% en 7% vanaf 1 januari 2021). Met deze vormgeving wordt de maatregel doeltreffender.

2b. Compensatie woningcorporaties

- Om redenen van staatssteun is het volgens Financiën niet mogelijk woningcorporaties uit te zonderen van het hogere tarief voor beleggers. Op dit moment geldt voor woningcorporaties nog het verlaagde tarief van 2%. De wens van Financiën is dat eventuele compensatie buiten de ovb wordt gezocht (verhuurderheffing of enig ander instrument). Wij hebben aangegeven dat compensatie een voorwaarde is in de verdere uitwerking.
- De budgettaire effecten van de voorgestelde uitwerking worden op dit moment nog nader onderzocht door Financiën. Dit geldt voor zowel de derving van de verlaging voor starters als voor de opbrengsten van de verhoging voor beleggers. Omdat de voorgestelde dekkingsmogelijkheid een andere is dan in het eerder uitgevoerde onderzoek van Dialogic, is die raming niet meer adequaat. Het ligt in lijn der verwachting dat het te dekken bedrag vergelijkbaar is met wat in het rapport van Dialogic genoemd wordt (€ 215 mln met woningwaarde-grens en € 375 mln zonder woningwaarde-grens) maar de opbrengsten door de verhoging voor beleggers zullen hoger uitkomen (eerder geraamd op € 115-220 mln). We hebben voor de nieuwe raming expliciet aangegeven dat we geraamd willen zien welk deel van de verhoging voor beleggers neerslaat bij woningcorporaties. Hierover zijn nu geen cijfers beschikbaar, ook geen schatting. Binnen nu en 3 weken verwachten we deze berekening te hebben. U wordt hier tijdens het zomerreces separaat over geïnformeerd.

Alternatieve dekkingsopties

- Mocht blijken dat dekking via de beleggersvariant geen mogelijkheid is, dan kunt u andere alternatieven heroverwegen bij augustusbesluitvorming.
- Financiën ziet als mogelijk alternatief het verhogen van de bestaande ovb-tarieven (2% of 7%). Dat is wat ons betreft onwenselijk omdat dit mobiliteit in de woningmarkt beperkt en dit juist in de huidige economische tijd belangrijk is. Mocht in de verdere uitwerking de dekking een probleem vormen, dan adviseren wij u om bij de augustusbesluitvorming naar andere alternatieven te kijken zoals een verlaging van de schenkingsvrijstelling of snellere afbouw van de hypotheekrenteaftrek.

Datum
19 juni 2020
Kenmerk
2020-0000378375

Bijlage

1. Invulling startersfaciliteit

1a. Directe introductie startersvrijstelling

- In de zoektocht naar voldoende dekking voor de startersfaciliteit is in het coalitieoverleg de optie genoemd om de startersmaatregel stapsgewijs in te voeren, waarbij het ovb-tarief voor starters wordt afgebouwd van 2%, naar 1% tot uiteindelijk 0%.
- Wij adviseren u om de startersvrijstelling direct in te voeren, omdat:
    - Dit de uitstraling geeft dat de politiek voldoende doorpakt om koopstarters te helpen.
    - Dit direct duidelijkheid geeft voor toekomstige koopstarters.
    - Het creëert rust op de woningmarkt. Herhaaldelijke wijziging van ovb-tarieven is economisch onwenselijk.

1b. Leeftijdsgrens

- U heeft akkoord gegeven op een variant voor een startersvrijstelling, waarbij een vrijstelling van ovb geldt onder de leeftijdsgrens van 35 jaar oud. Een leeftijdsgrens is arbitrair en komt nooit helemaal overeen met "starters". Juridisch noopt een leeftijdsgrens tot het formuleren van een objectieve en redelijke rechtvaardiging voor het gemaakte leeftijdsonderscheid.
- De gemiddelde leeftijd van een koopstarter schommelt al jaren rond de 30 jaar oud. Daarentegen heeft het Kadaster bij een relatief recent onderzoek voor koopstarters het uitgangspunt van 25-35 jaar oud gehanteerd. Ambtelijk BZK gaat nog aan de slag met het formuleren van een beleidsmatige onderbouwing voor de gehanteerde leeftijdsgrens.
- Om de meeste starters te ondervangen, lijkt 35 jaar oud een verklaarbare grens. Daar staat tegenover dat, hoe hoger de leeftijdgrens, hoe hoger de structurele jaarlijkse derving en hoe groter de groep feitelijke niet-starters vanwege de leeftijdsgrens toch gebruik kunnen maken van de vrijstelling.
- Om oneigenlijk gebruik te voorkomen, willen wij – naast de maximumleeftijd – ook een minimumleeftijd van 18 jaar oud opnemen voor toepassing van de vrijstelling. Natuurlijke personen lijken tot hun 18e wettelijk ook niet bevoegd eigenstandig een huis te kunnen kopen.
- Een leeftijdsgrens is complexiteit verhogend. Bij een gezamenlijke verkrijging van een woning zal per verkrijger bekeken worden of aan de leeftijdsgrens wordt voldaan. Valt de ene verkrijger binnen de leeftijdsgrens en de ander niet, dan zal de vrijstelling alleen gelden voor het deel van de verkrijging de persoon die binnen de leeftijdsgrens valt. Of dit uitvoeringstechnisch mogelijk is, wordt nader onderzocht.

1c. Woningwaardegrens

- In het Dialogic-rapport is voor de startersfaciliteit gewerkt met een woningwaardegrens (NHG). Een waardegrens heeft voor- en nadelen.
- Het voordeel van een waardegrens is de budgettaire beheersbaarheid. Opname van een woningwaardegrens van € 310.000 leidt op basis van de

eerste inschatting van Dialogic bijvoorbeeld tot een lagere structurele budgettaire derving: € 215 mln. in plaats van € 375 mln. (er wordt gewerkt aan verdere precisering van de raming).

- Daarnaast wordt de regeling doeltreffender. Een jong stel van beide 34 jaar oud, die gezamenlijk een woning kan kopen voor een bovengemiddelde woningprijs (stel: € 800.000) zijn niet personen waarvoor een lagere kosten koper noodzakelijk is om toe te kunnen treden tot de woningmarkt.
- Daar staat evenwel tegenover dat een waardegrens de uitvoering van de regeling voor de Belastingdienst zal compliceren, met name bij verkrijging van zakelijke rechten op een woning i.p.v. eigendom en bij aanhorigheden.
- Ook heeft een waardegrens mogelijk tot gevolg dat niet alle starters worden bereikt, met name de starters in de Randstad waar de woningprijzen een stuk hoger liggen. Met name op dit punt is de verwachting dat de fractiewoordvoerders van de coalitie u nog zullen bevragen.
- Wij adviseren u enkel een waardegrens van de woning op te nemen, als dit nodig is voor budgettaire dekking. Op dit moment is het nog onduidelijk wat het budgettair beslag is van de optie zonder woningwaardegrens.
- De hoogte van de waardegrens is arbitrair. Het lijkt het meest logisch om voor de keuze voor een grens aan te haken bij reeds bestaande berekenmethoden. De NHG-grens gaat uit van de gemiddelde koopsom van een woning in de maanden juni, juli en augustus van een jaar. In het jaar 2020 is dit vastgesteld op € 310.000. Gemakshalve is deze waarde nu als uitgangspunt genomen. Deze grens kan desgewenst periodiek worden bijgesteld.

1d. Ingangsdatum

- Bij de verlaging van het ovb-tarief voor woningen naar 2% is gekozen voor een inwerkingtreding vooruitlopend op wetgeving bij Beleidsbesluit (15 juni 2011). De vraag kan opkomen of een dergelijke maatregel ook hier moet worden getroffen.
- Wij raden u evenwel af om – vooruitlopend op de wetswijziging – via een beleidsbesluit goed te keuren dat de startersfaciliteit kan worden toegepast.
- Het passeert het budgetrecht van de Kamer en dat vraagt een zeer goed onderbouwing. De huidige situatie is niet vergelijkbaar met de situatie in 2011 toen de woningmarkt volledig was stil komen te liggen als gevolg van de crisis. Er zijn verder geen aanwijzingen dat de anticipatie-effecten van een te voorziene startersfaciliteit in de huidige markt zullen leiden tot uitstelgedrag. Een belangrijke reden hiervan is dat de verlaging wordt bepaald op het moment van overdracht. Het aankopen van woningen wordt daarmee niet minder aantrekkelijk in de maanden na aankondiging van de maatregel omdat de overdracht dan al snel in het nieuwe jaar valt.
- Daarnaast maakt de BD zich al zorgen over een eventuele inwerkingtreding per 1 januari 2021. Het is dan vreemd de invoering te versnellen. Tot slot betekent een goedkeuring tijdelijk een faciliteit zonder dekking.

2. Dekking (hoofverblijfcriterium)

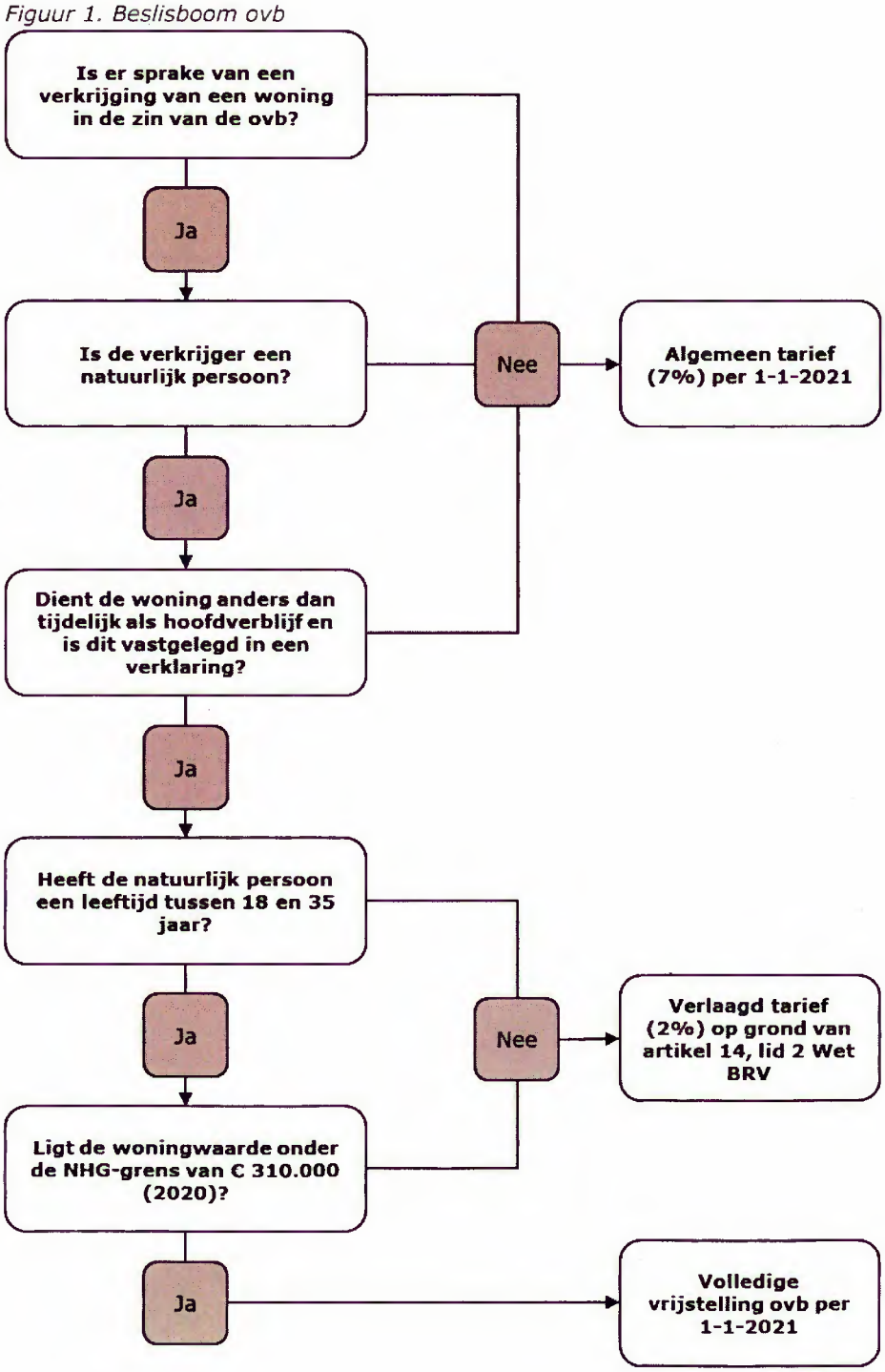
2a en 2b. Dekkingsmogelijkheid met hoofdverblijfcriterium

- Het ovb-tarief afhankelijk stellen van de omvang van het woningbezit van een verkrijger op het moment van overdracht is zeker op de korte termijn niet uitvoerbaar voor het notariaat (een cruciale speler bij de ovb), het Kadaster en de Belastingdienst. Dit is ook bevestigd in het externe onderzoek dat door Dialogic is gedaan.
- StasFin en MinFin hebben aangegeven de voorkeur te hebben voor de dekkingsvariant, waarbij de rekening voor de startersvrijstelling wordt betaald door beleggers via een hoger ovb-tarief. Wij stellen daarom voor de variant uit te werken waarbij voor de toepassing van het verlaagde tarief wordt aangehaakt bij het hoofdverblijf. Deze benadering heeft hetzelfde doel voor ogen, is mogelijk wel uitvoerbaar voor alle betrokken partijen en noopt niet tot een specifieke afbakening van 'belegger'. Wij raden u daarom aan om de dekkingsmogelijkheid met hoofdverblijfcriterium deze zomer verder uit te werken samen met minFIN, de Belastingdienst, het Kadaster en het notariaat. Dit alternatief gaat uit van de in figuur 1 omschreven beslisboom voor toepassing van het juiste ovb-tarief.
- Rechtspersonen vallen altijd onder standaard ovb-tarief. Dit betekent dat ook woningcorporaties, wooncoöperaties, institutionele beleggers, projectontwikkelaars, kerkgenootschappen, publiekrechtelijke rechtspersonen, waterschappen, stichtingen en verenigingen, die woningen kopen, het standaardtarief gaan betalen. Wij adviseren u om compensatie voor woningcorporaties als voorwaarde te stellen voor het verhogen van het tarief voor rechtspersonen. Daarnaast adviseren we u om verder te kijken of er nog andere rechtspersonen zij waarvoor compensatie noodzakelijk is, bijvoorbeeld voor wooncoöperaties.

Datum
19 juni 2020

Kenmerk
2020-0000378375

Figuur 1. Beslisboom ovb



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan De minister van BZK
Van de DG BRW

Directoraat-Generaal
Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
15 oktober 2018

Kenmerk
2018-0000834755

nota

Dossier voor AO van 18 oktober 2018

Aanleiding/probleemstelling
Op 18 oktober 2018 is het AO gepland over woonaangelegenheden: studentenhuisvesting, erfpacht, het beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid en platform hypotheken. Bijgaand treft u het dossier aan.

U wordt ambtelijk ondersteund bij het AO door 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e en 5.1.2.e of 5.1.2.e.

Advies/actie
Kennis nemen van het dossier met het oog op het AO.

Betrokken BZK onderdelen
Directie Woningmarkt, CZW.

Toel chting
In dit AO staan vier onderwerpen geagendeerd:

1. Studentenhuisvesting: actieplan van 5 oktober en uw brief van 7 september;
2. Een burgerbrief en uw reactie erop inzake erfpacht;
3. Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid en uw brief van 12 juli 2018 hierbij;
4. Uitkomsten Platform hypotheken.

In bijgaand dossier zijn alle stukken verzameld, per onderwerp een factsheet en Q&A's. Wat ontbreekt is een spreektekst, deze volgt nog zo spoedig mogelijk.

Hieronder wordt kort ingegaan op de vier onderwerpen.

Studentenhuisvesting
Op 4 oktober is samen met alle partijen binnen het Landelijk Platform Studenten (LPS) het actieplan studentenhuisvesting getekend. Met dit actieplan committeren alle partijen zich aan een reeks afspraken en verantwoordelijkheden die studentenhuisvesting moet verbeteren. Centraal staat de verbetering van de lokale samenwerking, wat noodzakelijk is gezien studentensteden verschillen als het aankomt op de druk op de woningmarkt van studentenhuisvesting. De verbeterde lokale samenwerking moet worden bereikt door een verbetering in inzichten in het lokale aanbod en door het maken van concrete afspraken met betrekking tot studentenhuisvesting. Verder wordt door het actieplan de (informatie) positie van de student verbeterd door het herhalen en deels vertalen

naar het Engels van de campagne 'Wegwijs met je huurprijs'. Tevens stipuleert het actieplan dat er een externe verkenning worden gemaakt naar gedragen wijzigingsvoorstellen in wet- en regelgeving om het aanbod van (onzelfstandige) kamers te vergroten.
Het actieplan laat zien dat het Rijk verschillende partijen samen heeft weten te brengen om tot concrete afspraken te komen. Door het verbeteren van de lokale samenwerking zullen de ergste excessen (bijv. tentenkampen aan het begin van het jaar) voorkomen moeten worden. Tevens wordt er gezocht wordt naar lange termijn oplossingen voor het gebrek aan aanbod door samen met de andere partijen van het LPS een externe verkenning te starten naar wijzigingsvoorstellen in wet- en regelgeving.

Uw doel voor dit AO:
Laten zien dat in samenwerking met de betreffende partijen een mooi resultaat is bereikt.

Burgerbrief erfpacht
De heer S. heeft u een brief geschreven waarvan de Tweede Kamer om een afschrift verzocht heeft, net als van uw antwoord. Het antwoord dat hij van u, mede namens de minister van Financiën ontving noopte hem tot nadere vragen aan u. Deze zijn tevens door u beantwoord. Daarbij is hem tevens aangegeven dat de argumenten voldoende gewisseld zijn. In beide brieven is het uitgangspunt van S. dat de erfpachter bescherming verdient tegen de erfverpachter, in het geval Amsterdam de gemeente, nodig heeft. De achtergrond is de nieuwe vergoeding voor de erfpacht nadat deze bijvoorbeeld vijftig jaar gelopen heeft. Dhr. S. ziet daarom een belangrijke rol weggelegd voor de ACM of de AFM. Erfpacht is echter geen financieel product, het is een zakelijk recht. Het staat iedereen vrij zijn eigendom in erfpacht uit te geven om daarmee bijvoorbeeld geld vrij te maken. Dat kan bijvoorbeeld ook door je eigendom te gaan verhuren in de vrije sector. De AFM en ACM houden geen toezicht op dit soort zaken. Hiervoor dient men naar de burgerlijke rechter te gaan.

Uw doel in dit AO: overeind houden dat toezicht op erfpacht niet aan de orde is.

Beleidskader woonwagen- en standplaatsenbeleid
Het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid is tot stand gekomen naar aanleiding van een rapport van de Nationale Ombudsman en signalen van het College voor de Rechten van de Mens. Er is samengewerkt met VNG, een 30tal gemeenten, een aantal woningcorporaties en Aedes, de Ombudsman, het College en vertegenwoordigers van de woonwagenbewoners. Inmiddels zijn er enkele incidenten en hebben enkele burgemeesters aangegeven dat het beleidskader wellicht op gespannen voet staat met handhaving op de woonwagenlocaties. Over beide zaken hebt u uw mening gegeven in uw brief bij de monitor die op 12 oktober aan de Kamer is gestuurd. Tevens is op dit moment de brief aan de Kamer met de antwoorden op de vragen van de heer Ronnes (CDA) inzake de situatie in Mill in de lijn. Het is de bedoeling deze antwoorden nog voor het AO aan de tweede Kamer te sturen.

Uw doel voor dit AO:

Duidelijk maken dat de mensenrechten van woonwagenbewoners gerespecteerd moeten worden. Echter dat dit niet betekent dat woonwagenbewoners zonder toestemming standplaatsen in gebruik kunnen nemen. Ook staat het beleidskader de bestrijding van criminaliteit en ondermijnende activiteiten niet in de weg.

Uitkomsten Platform hypotheken
Het platform maakwerk is gestart om met de knelpunten rondom maatwerk aan te pakken. De betrokken partijen zijn Financiën, AFM, kredietverstrekkers, hypotheekadviseurs, WEW, Vereniging eigen huis, SVn, Nibud, brancheorganisaties (NVB, Verbond, Ovfd, Adfiz). Het platform maatwerk is, op verzoek van de deelnemers, in 2019 voortgezet in het platform hypotheken. Begin juli is de Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van het platform hypotheken. Dit platform heeft zich met name gericht op een terugblik op het platform maatwerk, senioren, koopstarters en verduurzaming van het particuliere woningbezit. De belangrijkste resultaten zijn opgenomen in de factsheet en de Q&As.

Uw doel voor dit AO:
Doel van het agendapunten is de Kamer informeren over het verloop van het platform en de uitkomsten.

Pol tieke context
Gegeven recente berichten in de media en Kamervragen van de heer Ronnes zal de nadruk in dit dossier liggen op het beleidskader woonwagen- en standplaatsen beleid

Communicatie
Niet van toepassing.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
3 december 20201

Kenmerk
2021-0000051926

nota

eindbijeenkomst Platform Hypotheken

Aanleiding
Op 10 december bent u, net als eerdere jaren, akkoord gegaan om de eindbijeenkomst van het Platform Hypotheken voor te zitten. Deze eindbijeenkomst vindt plaats op 3 februari 2020 van 10.00 tot 10.45 uur, via webex. Met deze nota informeren wij u over het programma en geven wij u spreekpunten en achtergrondinformatie om uw rol als voorzitter te vervullen. Als bijlagen zijn opgenomen de gespreksverslagen van de werkgroepen, de presentatie van uw medewerkers en de deelnemerslijst. U wordt ambtelijk ondersteund door PDGOW of directeur WM, 5.1.2.e en de dossierhouders van het Platform hypotheken. Na de eindbijeenkomst ronden wij de brief aan de Tweede Kamer met de uitkomsten van het Platform af en leggen deze aan u voor.

Advies/actie
U kunt kennis nemen van het programma en deze nota gebruiken om de bijeenkomst van het Platform Hypotheken voor te zitten.

Kern
Hieronder vindt u een overzicht van het programma en per onderdeel spreekpunten.

Programma
(Totale duur bijeenkomst: 45 minuten. Locatie: webex vergadering)
1) Opening door Minister van BZK en voorstelronde deelnemers – 15 minuten
2) Presentatie van de uitkomsten door ambtelijk BZK – 5 minuten
3) Reactie op de uitkomsten door deelnemers – 10 minuten
4) Terugblik en toekomst platform hypotheken – 10 minuten
5) Afsluiting – 5 minuten

spreekpunten
1) Opening:
- **Doel en werkwijze platform hypotheken:** Het ministerie van BZK organiseert jaarlijks het platform hypotheken met als doel om ontwikkelingen en knelpunten te bespreken en waar nodig samen oplossingen te vinden. In de afgelopen jaren zijn hierdoor stappen gezet op thema's zoals verduurzaming en hypothecaire financiering voor senioren. Met deze eindbijeenkomst blikken we terug op de onderwerpen die afgelopen jaar aan de orde zijn geweest en horen we graag reacties

van deelnemers op de uitkomsten. Daarnaast staan we stil bij mogelijke onderwerpen voor het platform van 2021.

- **Corona:** Ik heb gezien dat ook in de hypotheeksector de Corona crisis veel invloed heeft gehad. De sector heeft het afgelopen jaar veel creativiteit en flexibiliteit laten zien. Online-hypotheekadvies en digitaal ondertekenen van koopcontracten en hypotheekoffertes hebben ervoor gezorgd dat de hypotheekmarkt door heeft kunnen draaien. Kredietverstrekkers hebben daarnaast aangeboden om samen met woningeigenaren die in de betaalproblemen komen te zoeken naar mogelijke oplossingen. Hierin zijn zij ook ondersteund door de verruiming van de woonlastenfaciliteit van NHG en het behoud van hypotheekrenteaftrek tijdens een betaalpauze. Ik dank de sector voor deze inzet en hoop ook het komende jaar weer samen met de sector verder te bouwen aan toegankelijke en betaalbare financiering van koopwoningen.
- **Voorstelronde:** Ik waardeer het dat we vandaag met zoveel verschillende partijen uit de hypotheekketen spreken en dat iedereen zich inspant om met de belangrijke thema's uit het platform aan de slag te gaan. Het lijkt mij goed als we een snelle voorstelronde doen. Ik zal aan de hand van de deelnemerslijst iedereen het woord geven en vraag u dan heel kort uw naam, organisatie en functie toe te lichten. Omdat het zulke bijzondere tijden zijn zou het leuk zijn als eenieder daar één woord aan toevoegt om 2020 voor uw organisatie te beschrijven.
- **Huishoudelijke mededelingen:** Graag uw microfoon uit zetten als u niet aan het woord bent. Omdat er mogelijk onvoldoende tijd is om alle vragen en opmerkingen te bespreken moedig ik u ook vooral aan deze in de chat te zetten. Na afloop van de bijeenkomst zullen mijn medewerkers daarop terugkomen.

2) Presentatie van de uitkomsten

Er waren in 2020 twee hoofdthema's voor het platform:
1. De mogelijkheden voor hypotheekverstrekking op basis van huurlasten,
2. De mogelijkheden voor het delen van data tussen partijen.

U kunt het woord geven aan 5.1.2.e *(ministerie BZK) voor het presenteren van de uitkomsten. Zij zal de deelnemers die iets willen zeggen over "hypotheekverstrekking op basis van huurlasten" het woord geven. Dit zijn*

- 5.1.2.e *(BLG Wonen) naar aanleiding van hun pilot;*
- 5.1.2.e *(Nationale Hypotheek Garantie) over een nieuwe NHG-pilot over duurhuurders.*

Voor het thema 'het delen van data tussen partijen' zullen de volgende partijen het woord krijgen:

- 5.1.2.e *(HDN) over het SV-loon;*
- 5.1.2.e *(Adfiz) over het delen van data.*

3) Reactie op de uitkomsten door deelnemers

U kunt na afloop van de presentatie vragen of er nog andere partijen zijn die willen reageren op de uitkomsten. U kunt hiervoor vragen of er nog andere

partijen zijn die activiteiten ondernemen op deze thema's. Zij kunnen dit mondeling of in de chat toelichten.

4) Terugblik en toekomst platform hypotheken

U kunt de deelnemers danken voor hun reactie. Daarnaast kunt u zelf de volgende oproepen doen op deze thema's:

- Gezien de diversiteit in de groep voor starters met een huurwoning, wil ik benadrukken dat het belangrijk is dat deze groep goed wordt geïnformeerd over hun financieringsmogelijkheden. Ook is het belangrijk dat jullie de bestaande mogelijkheden tot maatwerk verantwoord maar goed benutten.
- Ik ben blij met de lopende initiatieven op het gebied van digitalisering. Het is belangrijk dat de sector gezamenlijk zoekt naar oplossingen voor het beter benutten van brondata en de uitwisseling van gegevens tussen hypotheekadviseurs en geldverstrekker.

Voor het platform hypotheken van 2021 kunt u om suggesties voor te bespreken thema's vragen. Dit kunnen deelnemers mondeling of via de chat aangeven (als de tijd krap wordt kunt u aansturen op zoveel mogelijk in de chat of na afloop bij ons). Voor de organisatie van het platform voor 2021 geldt dat iedere suggestie welkom is en dat deelnemers op een later moment horen welke onderwerpen dit jaar op de agenda zullen staan.

Mogelijk komt hier een oproep van 5.1.2.e *(NHG) om de komende maanden met een plan van aanpak te komen hoe om te gaan met betaalproblemen bij hypotheken ontstaan door de coronacrisis. NHG wil hier ook graag een actieve rol in spelen. Als hij dit doet kunt u reageren:*
Dit is een belangrijk thema. Ik waardeer het NHG samen met de sector exacter in kaart te brengen waar en bij wie het knelt en hoe die mensen het beste geholpen kunnen worden.

5) Afsluiting

- Ik zal de Tweede Kamer informeren over de uitkomsten van het platform Hypotheken van dit jaar. Partijen die in de Kamerbrief genoemd worden ontvangen deze brief nog voorafgaand aan publicatie.
- Bedankt voor uw inzet en laten we gezamenlijk met de uitkomsten op beide thema's aan de slag te gaan en er ook in 2021 een mooi Platform van maken.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 2 oktober 2020 17:35
Aan: Ollongren, Kajsa
CC: 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e
Onderwerp: FW: Stukken PvdA
Bijlagen: Oplegger pakket maatregelen GLPvdA.docx; Varianten uitbreiding wetsvoorstel huurverlaging.docx; Pakket maatregelen woningmarkt PvdA 02-10.docx

Beste Kajsa,
Bijgaand pakket woningmarkt ten behoeve van evt contact met Hoekstra en bespreking in coalitie met het oog op dekking.
Groet 5.1.2.e

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Datum: vrijdag 02 okt. 2020 5:18 PM
Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Onderwerp: Stukken PvdA

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 28 oktober 2020 17:29
Aan: Ollongren, Kaisa
CC: 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; Postbus minBZK; 5.1.2.e
Onderwerp: FW: Stukken gesprek GL/PvdA
Bijlagen: Gesprek Pvda en GroenLinks 27 oktober.docx; memo aanvullende maatregelen 15102020.docx; Aanvullend memo ten behoeve van gesprek met PvdA en GroenLinks op 29 oktober.docx

Bijgaand wat aanvullende info voor het gesprek morgenochtend met groen links en pvda nav je verzoek vanochtend bij actua om uitkomsten wetsbehandeling belastingplan-pakket te verwerken. Het "aanvullend memo" bevat enige, relatief beperkte, nieuwe info.
Groet 5.1.2.e.

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Datum: woensdag 28 okt. 2020 5:18 PM
Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Onderwerp: FW: Stukken gesprek GL/PvdA

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 29 oktober 2020 14:35
Aan: 5.1.2.e ;5.1.2.e ;5.1.2.e;5.1.2.e
Onderwerp: FW: voorbereiding voor gesprek Hoekstra 15.30
Bijlagen: memo voor gesprek Hoekstra over oppositie 29 okt.docx; voorstel stimuleringsregeling ouderen.docx

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 29 oktober 2020 14:32
Aan: Ollongren, Kajsa <Kajsa.Ollongren@minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; Postbus minBZK <minBZK@minbzk.nl>
Onderwerp: voorbereiding voor gesprek Hoekstra 15.30

Beste Kajsa,

Hierbij ter voorbereiding op het gesprek met Hoekstra een memo met:

1) mogelijkheden om de impuls voor kwetsbare wijken uit te breiden naar 300, 400 of 500 mln;
2) dekking; en
3) de vraag van GL tav de wet huur- en inkomensgrenzen.

Ik sluit zo aan bij het gesprek.

Daarnaast een memo met voorstel voor 50plus voor de ouderenhuisvesting.

Groet,

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e Koop- & Kapitaalmarkt
.....
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
.. ..
T 5.1.2.e
E 5.1.2.e @minbzk.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER INFORMATIE

Aan De minister
Van Directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
23 september 2020

Kenmerk
2020-0000569408

Bijlage(n)
1

nota

Evaluatie verlaagd tarief overdrachtsbelasting

Aanleiding

Op dinsdag 29 september publiceert het CPB een evaluatie van het in 2011 verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting naar 2%.

Advies/actie

Gegeven de overlap van publicatie van de evaluatie van het CPB en de Algemene Financiële Beschouwingen die in de week van 28 september plaatsvinden wijzen wij u op de resultaten van deze evaluatie.

Kern

Maatregel

- Op 1 juli 2011 is de overdrachtsbelasting op woningen tijdelijk verlaagd van 6% naar 2%. De tijdelijke verlaging is op 1 juli 2012 permanent geworden.
- Het doel van de maatregel was om de woningmarkt in de financiële crisis tijdelijk te ondersteunen en het aantal transacties op peil te houden.

Resultaten evaluatie

- In de evaluatie (zie bijlage) analyseert het CPB het effect van de verlaging van de overdrachtsbelasting in 2011 op het transactievolume van woningen.
- Het CPB concludeert dat het niet met zekerheid valt te zeggen dat de verlaging van de overdrachtsbelasting heeft geleid tot een verandering van het transactievolume. Het causale effect kan niet worden vastgesteld, mede door een gebrek aan goede data en de veelheid aan maatregelen die tegelijkertijd op de woningmarkt genomen zijn. De resultaten dienen daarom met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd te worden.
- Wel ziet het CPB een indicatie dat huishoudens de koop van hun huis naar voren hebben gehaald, omdat ze verwachten dat de verlaging van de overdrachtsbelasting per 1 juli 2012 teruggedraaid zou worden.

Informeren van de Kamer

- In de bijlage van de Miljoenennota 2021 is genoemd dat de evaluatie van het CPB dit jaar nog gepubliceerd wordt. Daarmee hebt u en de staatssecretaris van Financiën reeds voldaan aan de informatieplicht richting de Kamer.
- Er is, in afstemming met FIN, voor gekozen deze evaluatie niet met een appreciatie van het Kabinet aan de TK te sturen. Door aandacht te vragen voor de evaluatie kan een verband worden gelegd tussen de aanstaande differentiatie van de overdrachtsbelasting en de resultaten van de evaluatie terwijl dit verband er niet is. Beide wijzigingen hebben een ander doel voor

ogen: het aanjagen van de woningmarkt versus het verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt.

- Er wordt in overleg met communicatie en FIN een woordvoeringslijn opgesteld voor eventuele vragen.

Thema	(on)betaalbaar wonen: Koop & Huur
Onderwerp	Betaalbaarheid van wonen
Directie/dossierhouder	(Koop) Directie Wonen 5.1.2.e , 5.1.2.e , 5.1.2.e @minbzk.nl (Huur) Directie Wonen 5.1.2.e /5.1.2.e , 5.1.2.e /5.1.2.e , 5.1.2.e , 5.1.2.e @minbzk.nl /5.1.2.e @minbzk.nl

Huur en betaalbaarheid

- In het algemeen kan gesteld worden dat de huurquote in de periode 2015-2018 is afgenomen (Woon 2018). De huurquote is het deel van het besteedbaar inkomen dat men betaalt aan huur.
- Er zijn eerder al maatregelen genomen om de betaalbaarheid te stimuleren; zoals passend toewijzen en de bouw van meer betaalbare woningen door woningcorporaties. Passend toewijzen houdt in dat de woningen die woningcorportaties toewijzen aan huurders, moeten passen bij hun inkomen en huishouden.
- Het Nibud concludeert dat de huurtoeslag heeft geholpen de woonlasten voor de lagere inkomen relatief te beperken.
- Het Nibud stelt dat inkomensverhoging effectiever is dan woonlastenverlaging om de financiële positie van de meest kwetsbare huurders te verbeteren, zeker voor paren met kinderen.
- Met beleid en wetgeving heeft het Kabinet verschillende maatregelen genomen die bijdragen aan de betaalbaarheid in de huursector.

Huurprijsstijging

- De *maximale* huurverhoging voor zittende huurders in het sociale segment was vorig jaar 5,1% (inflatie van 2,6 %+ 2,5%).
- De huren van sociale huurwoningen bij woningcorporaties stegen voor zittende huurders in juli 2020 gemiddeld met 2,3 procent ten opzichte van het jaar daarvoor. Dat is minder dan de inflatie van het voorgaande jaar. De huren van de sociale huurwoningen bij overige verhuurders gingen met 3,0 procent omhoog en de huren van de vrijesectorwoningen met 2,1 procent.
- De reële huurprijsstijging, de stijging gecorrigeerd voor inflatie, maar inclusief stijgingen bij bewonerswissel (het zgn. harmonisatie-effect), was 0,3% en is sinds 2009 niet zo laag geweest.
- Dit komt mede doordat de wet Wijziging huursomstijging: vanaf 1 januari 2020 is de maximale gemiddelde huurverhoging (de huursomstijging) bij woningcorporaties wettelijk vastgesteld op inflatievolgend (maximaal 2,6% in 2020 en 1,4% in 2021).

Statement verhuurders: Huisuitzettingen voorkomen en betalingsmaatwerk

- Met verhuurders is een statement uitgebracht waarin afspraken zijn verwerkt over de omgang met huurders die tijdens de coronacrisis in de knel zijn gekomen.
- 0,65% tot 3% van de huurders hebben zich gemeld bij de verhuurder. In 85% tot 90% van de gevallen kon er een oplossing worden gevonden.
- Deze oplossingen zijn bijvoorbeeld uitstel van betaling, het treffen van betalingsregelingen of zoeken naar een andere passende woning die beter past bij het inkomen van de huurder.
- Met de wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) wordt vroegsignalering van schulden een wettelijke taak voor de gemeente. Deze wet is 1 januari 2021 in werking getreden.

Huisuitzettingen

- Uit cijfers van de Koninklijke beroepsvereniging van Gerechtsdeurwaarders (KBvG) blijkt dat het aantal uitgevoerde huisuitzettingen met ruim een derde is afgenomen van 5.000 in 2019 naar 3.100 in 2020.
- Ook wordt een steeds kleiner deel van de aangezegde huisuitzettingen daadwerkelijk uitgevoerd, van 54% in 2016 naar 33% in 2020. Er wordt dus vaker gezocht en gebruik gemaakt van andere oplossingen.

Vervallen harde inkomensgrenzen huurtoeslag

- Sinds 1 januari 2020 zijn er geen harde maximale inkomensgrenzen meer bij de huurtoeslag. Hierdoor loopt de huurtoeslag bij een stijging van het inkomen geleidelijk en over een langer inkomenstraject af.
- Huurders raken nu niet meer door een kleine stijging van het inkomen direct hun gehele recht op huurtoeslag kwijt. De marginale druk is hiermee afgenomen.
- Met deze maatregelen kregen ca. 115.000 extra huurders met een inkomen, net iets boven de eerdere maximale inkomensgrens, de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen. In de uitvoeringscijfers over de voorlopige toekenningen over 2020 lijken deze huurders inderdaad huurtoeslag te hebben aangevraagd.

Incassobeleid toeslagen tijdens Corona

- Als gevolg van Corona heeft de Belastingdienst/Toeslagen per 1 maart 2020 een mild incassobeleid gevoerd. Dwanginvorderingen zijn toen gepauzeerd.
- Vanaf december 2020 zijn n.a.v. motie Azarkan betalingsherinneringen en aanmaningen voor de duur van de lockdown gestopt.
- De ontvangsten zijn hierdoor in 2020 achtergebleven bij de eerdere raming.

Maatregelen 2021 Huur

- Om de betaalbaarheid verder te verbeteren zijn de volgende wetten aangenomen, welke in 2021 in werking (zijn) (ge)treden.
  - Eenmalige huurverlaging huurders lager inkomen
  - Tijdelijke Huurkorting
  - Initiatiefwet Nijboer; maximering huurprijsstijging vrije sector
  - Huur en Inkomensgrenzen (inwerkingtreding 1 januari 2022)

- Daarnaast is de huur van sociale huurwoningen (van woningcorporaties en andere verhuurders) per 1 juli 2021 bevroren (bij ministeriële regeling, na moties EK en TK)

Eerder genomen maatregelen door dit kabinet

- Passend toewijzen: Huurders met een lager inkomen krijgen een woning onder de aftoppingsgrenzen
- Stimuleren van meer betaalbare bouw door woningcorporaties, door bijvoorbeeld de woningbouwimpuls en woondeals.

Koop

Cijfers CBS marktontwikkelingen bestaande woningen

- Een bestaande koopwoning was in 2020 gemiddeld 7,8 procent duurder dan in 2019. De prijsstijging overtrof daarmee die van 2019 (6,9%). Verder wisselden in Nederland 7,7 procent meer woningen van eigenaar dan in 2019. Dit blijkt uit onderzoek naar de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster.
- In april 2021 waren de prijzen van bestaande koopwoningen 11,5 procent hoger dan een jaar eerder (in maart 2021 was het 11,3%). Dat is de grootste prijsstijging na mei 2001.
- In de eerste vier maanden van 2021 zijn er 85.581 woningen gewisseld van eigenaar, 21,5% meer dan een jaar eerder. Ondanks de hoge prijzen blijft het aantal transacties dus hoog. Dit kan mede veroorzaakt worden doordat veel starters hebben gewacht met de overdracht van hun woning in verband met de eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor koopstarters onder de 35 jaar.
- Belangrijkste verklaringen voor de hoge woningprijzen zijn de lage rente en het woningtekort. Ook speelt mogelijk mee dat mensen door corona een woning nog belangrijker zijn gaan vinden doordat ze meer tijd thuis doorbrengen.

Statement marktpartijen

- De minister van BZK heeft samen met marktpartijen (NVB, Verbond van Verzekeraars, NHG, Vereniging Eigen Huis) in april 2020 een statement opgesteld. Daarin hebben kredietverstrekkers aangegeven dat ze zich extra inzetten om samen met woningeigenaren oplossingen te zoeken voor betaalproblemen en dat er tijdelijk geen gedwongen verkopen zouden plaatvinden.
- De periode waarin geen gedwongen verkopen zouden plaatsvinden liep tot 1 juli 2020. Er zijn daarnaast zo'n 30.000 betaalpauzes toegekend voor hypotheken door banken en verzekeraars.
- Ook is de borgstelling van NHG aangepast. Consumenten met NHG krijgen ruimte om maximaal 9% van het hypotheekbedrag aan achterstand op te lopen met behoud van NHG. De afspraken over toekenning en betaling vinden plaats tussen geldverstrekker en consument.

Maatregelen 2021 Koop

- Starters tot 35 jaar hoeven vanaf 1 januari 2021 geen overdrachtsbelasting te betalen bij de aankoop van een woning terwijl de

overdrachtsbelasting voor beleggers en investeerders juist opgehoogd wordt tot 8%. Voor mensen boven de 35 jaar die zelf in hun koopwoning gaan wonen, blijft de overdrachtsbelasting 2%.

- De aanpassing van de overdrachtsbelasting heeft mogelijk gespeeld in de prijsstijging in het eerste kwartaal omdat tot 1 april ook bij een woning boven de 4 ton mensen van onder de 35 jaar vrijgesteld waren van de overdrachtsbelasting. Dat neemt niet weg dat met de maatregel veel starters geholpen zijn. De precieze effecten van aanpassing van de overdrachtsbelasting moeten nog uitwijzen.
- Met het wetsvoorstel om een opkoopbescherming in te voeren maakt het kabinet het mogelijk dat gemeenten in bepaalde buurten ervoor kunnen zorgen dat betaalbare koopwoningen niet kunnen worden opgekocht voor ongewenste vormen van verhuur.

Financieel plaatje en prioriteiten wonen/bouwen augustusbesluitvorming

Inzet/verhaal
- De (woning)bouwopgave en de problematiek voor specifieke groepen komen verder onder druk door coronacrisis.
- Daarom inzetten op doorbouwen en oplossingen voor specifieke groepen via:
    - versnellen/naar voren halen van investeringen (investeringsagenda)
    - inzetten op regie via ontwikkelen woningbouwlocaties en onderzoeken actief grondbeleid door het Rijk
    - aanpak knelpunten om door te bouwen: stikstof, gemeenten (impuls, transformatiefaciliteit, flexpools, maatschappelijk vastgoed), corporaties (verlenging bestaande termijnen heffingsverminderingen, marktverkenning, aftrek vhh sloop/herstructurering)
    - garantieregeling klaarzetten voor moment nieuwbouw gaat teruglopen door minder vraag
    - aanpak problematiek groepen via differentiatie ovb starters, stimulans huisvesting kwetsbare groepen en ouderen
- Maatregelen om de betaalbaarheid van huren te verbeteren middels een gerichte huurverlaging, aanpassing in de huurtoeslag en intensivering van de woonkostentoeslag, waarmee eveneens invulling wordt gegeven aan de motie Kox. Aparte brief richting TK/EK.

Keuzes bij tabel met maatregelen

Keuze 1: differentiatie overdrachtsbelasting gaat naar 8% voor beleggers, met horizonbepaling.

- Afweging: een hoger tarief van de overdrachtsbelasting levert meer financiële ruimte op maar heeft ook gevolgen voor rol beleggers. Deze verdere verhoging zal beleggers raken en de groei van de (middensegment)huurmarkt beperken. Bovendien komt dit bovenop andere maatregelen die een negatief effect hebben op beleggers/verhuurders (opkoopbescherming, buy to let, aanpassing box 3, maximering huurverhoging vrije sector, cap op WOZ). Om te voorkomen dat de maatregel automatisch structureel van kracht wordt is het advies om in te zetten op een horizonbepaling. Daarnaast kan gekozen worden voor het al dan niet compenseren van corporaties binnen de ovb (worden anders gezien als beleggers). Het advies is om compensatie alleen te laten vallen als daar elders extra middelen voor de sector tegenover staan, bijvoorbeeld in de vorm van korting vhh voor herstructurering (zie ook keuze 6).

Keuze 2: De opbrengst van de differentiatie van de overdrachtsbelasting wordt in eerste instantie ingezet voor de problematiek motie Kox/vhh, wat over is wordt ingezet voor de maatregelen van het doorbouwplan.

- Afweging: de problematiek bij huurders en corporaties is (ook politiek) het grootst. Prioriteit is daarom om de beschikbare middelen eerst hiervoor in te zetten.

Keuze 3: welke variant voor huuverlaging (motie Kox) heeft de voorkeur?

- Afweging: zie bijlage

Keuze 4: we zetten alleen in op 2021 voor de maatregelen in het doorbouwplan

- Afweging: FIN zal sowieso voor alle maatregelen inzetten om het alleen voor 2021 te doen, voor latere jaren is besluitvorming voor een volgend kabinet. Daarnaast geldt dat de budgettaire ruimte beperkt is. Advies is daarom om voor alle maatregelen alleen in te zetten op 2021.

Keuze 5: middelen van de woningbouwimpuls uit de Aanvullende Post (frontloaden uit 2023) kunnen worden ingezet voor maatregelen om door te bouwen.

- Afweging: middelen uit de woningbouwimpuls naar voren halen (vanuit AP 2023) kan leiden tot meer inzet middelen voor het woondomein mits een volgend kabinet vervolgens opnieuw besluit middelen voor de impuls beschikbaar te maken. Inzet op andere maatregelen is wel minder effectief qua realisatie van aantal betaalbare woningen.

Keuze 6: voor maatregelen die niet uit de woningbouwimpuls kunnen worden gedekt heeft verlenging termijnen heffingsvermindering voorrang, gevolgd door onderzoek locaties/grondbeleid, transformatiefaciliteit, herstructurering en renovatie maatschappelijk vastgoed.

- Afweging: verlenging bestaande termijnen heffingsvermindering is nodig omdat projecten (o.a. in Zuidelijke Randstad zoals Tweebosbuurt) vertraging op hebben gelopen door corona. Verder kan met beperkte middelen regie op locaties en grondbeleid verder in gang worden gezet. De transformatiefaciliteit biedt juist nu kansen voor omzetten van commercieel vastgoed (winkels) in woningen. Een heffingsvermindering voor herstructurering zet in op waar de problematiek op de korte termijn voor corporaties het meest urgent is, hierbij kan gekozen worden tussen alleen de Zuidelijke Randstad (45 mln.) of ook voor 16 gebieden (60 mln.). De renovatieversneller maatschappelijk vastgoed is een innovatieve maatregel die kostenreductie oplevert in een sector die nu het hardst getroffen lijkt te worden (utiliteitsbouw).

Keuze 7: voor stikstof is vanuit woningbouw 200 mln beschikbaar via de impuls. Additionele middelen nodig voor totaal pakket voor bouw, anders vertraging in geplande projecten.

Afwegingen:

- Dekking van stikstof voor ondersteuning aan lokale overheden voor woningbouwontwikkeling die agv stikstof vertraging oplopen, kan binnen de impuls opgevangen worden via de 200 mln van AP die hiervoor beschikbaar is. Er wordt nog besproken of voor de gehele bouw maatregelen kunnen worden genomen tbv een reductiepad emissiearm bouwen en circulair bouwen. Hiervoor is geen financiële dekking.

Indien stikstof opgelost wordt voor de woningbouw via de wbi dan ook de afspraak dat deze middelen overgebracht worden naar de BZK begroting. Dit nu namelijk derde keer dat we gesprek met FIN hebben over de middelen op de AP zou mooi zijn als deze discussie afgerond kan worden.

overzichtstabel dekking en maatregelen nav coalitieoverleg 20-08

Dekkingsopties

Tabel 1	2021	2022	2023	2024	2025	Struc
OVB 0% starters, 7% beleggers	-111	-126	-141	-155	170	-279
of						
Idem, icm standaardtarief naar 8%	-461	-475	-490	-504	PM	-628

Maatregelen

Tabel 2	2021	2022	2023	2024	2025	Struc	Cumulatief
Must haves							
Dekking overschrijding vhh	100	100	100	100	100		1000
Huurverlaging (motie Kox):							
1. gerichte huurverlaging tot aftoppingsgrens	68	135	135	135	135	135	
2. gerichtere huurverlaging tot aftoppingsgrens (alleen minimuminkomens)	37	74	74	74	74	74	
3. Generieke huurbevriezing (tov huurstijging 2020)	109	219	219	219	219	219	
4 Generieke huurbevriezing (tov huurstijging 2021)	64	128	128	128	128	128	
5. Gerichte huurbevriezing hoge huren	15	30	30	30	30	30	
6. Intensivering huurtoeslag hoge huren	90/180	90/180	90/ 180	90/ 180	90/ 180	90/ 180	
woningbouwimpuls							
Frontloaden WBI aanvullende post	300	-150	-150				
Tbv Huisvesting kwetsbare groepen	*50*						
Tbv Huisvesting ouderen	*25*						
Tbv Stikstof	*200*						
Overige prioritaire maatregelen							
lastenkader							
Verlenging termijnen bestaande heffingsvermindering ivm vertraging door corona	39						
Herstructurering heffingsvermindering	45-60	45-60					
Compensatie corpo's OVB	18	18	18	18	18	18	
uitgavenkader							
Transformatiefaciliteit	20						
Flexpools gemeenten	20						
Regie locaties: reservering en ontwikkelbudget locaties	5						
Actief grondbeleid/pilot Rijksontwikkelbedrijf	5	5					
Renovatieversneller maatschappelijk vastgoed	45	45	45				

Niet-budgettaire maatregelen must haves

Tabel 3	2021	2022	2023	2024	2025	Struc	Cumulatief
Marktverkenning	-						
Principeakkoord/verder uitwerken garantieregeling	-						

Mogelijke aanvullende maatregelen

Tabel 4	2021	2022	2023	2024	2025	Struc	Cumulatief
Maximale LTV buy to let hypotheken	-						
Extra leenruimte alleenstaanden	-						

Renovatieversneller huursector	50						
Woningisolatie particuliere verhuur	8	16	17	17	17		
Extra inzet woningbouwimpuls	150	150					
Verlaging verhuurderheffing	100	100	100	100	100	100	
stikstof (beweging emissiearm en cirulair bouwen)	115	150	150				

Bijlage: varianten motie Kox

Effecten in de corporatiesector, in miljoenen euro's

	Huurverlaging	Effect huurtoeslag	Aandeel HT-ontvangers met positief effect	Koopkrachteffect bij positief effect	Besparing in netto maandhuur bij positief effect	Mutatie aandeel huurders met betaalrisico's in procentpunt
1. Huurverlaging naar aftoppingsgrens bij doelgroep passend toewijzen	-157	-30	20%	2,6%	€ 41	-0,9
2. Huurverlaging naar aftoppingsgrens bij doelgroep minimum inkomens	-84	-15	11%	2,8%	€ 41	-0,5
3. Motie Kox huurbevriezing 2,6% generiek in corporatiesector	-315	-113	94%	0,4%	€ 6	-0,7
4. Motie Kox huurbevriezing 1,5% generiek in corporatiesector	-184	-66	93%	0,3%	€ 4	-0,5
5. Aedes/Woonbond huurbevriezing 1,5% bij doelgroep passend toewijzen	-33	-5	18%	0,5%	€ 10	-0,2
6a. Kwaliteitskortingspercentages -10%[1]	0	180	87%	1,0%	€ 13	-1,7
6b. Kwaliteitskortingspercentages -5%[1]	0	90	87%	0,5%	€ 7	-0,7

* Het in de tabel in het memo opgenomen budgettaire effect is voor de huurverlagingsvarianten gelijk aan kolom huurverlaging/0.95 – effect huurtoeslag. Voor het eerste jaar is het effect de helft vanwege pas huurverlaging halverwege het jaar. In de tariefsmutatie verhuurderheffing moet hier dan ook rekening mee worden gehouden.

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: Concept dekking
Datum: zondag 11 oktober 2020 17:43:25
Bijlagen: 201011 Dekking.docx

Van: 5.1.2.e
Verzonden: zondag 11 oktober 2020 16:36
Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
Onderwerp: FW: Concept dekking

Morgen kijken of er meer inzicht is te krijgen in prijzen die starters in grote steden betalen.

Van: Ollongren, Kajsa <Kajsa.Ollongren@minbzk.nl>
Verzonden: zondag 11 oktober 2020 16:19
Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
Onderwerp: FW: Concept dekking

Voorstel Fin

Luistert wel nauw wat nu precies de gemiddelde prijs is van een starters woning in de grote steden.

Is data consensus over met Fin?

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: 5.1.2.e @minfin.nl>
Datum: zondag 11 okt. 2020 12:04 PM
Aan: Ollongren, Kajsa <Kajsa.Ollongren@minbzk.nl>, 5.1.2.e @minfin.nl>
Onderwerp: Concept dekking

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan pDGOW
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

5.1.2.e
T 5.1.2.e

nota

Gesprek met directeur Nibud over hypotheeknormen voor alleenstaanden

Datum
29 juni 2020
Kenmerk
2020-0000391931
Bijlage(n)
1

Aanleiding
Er is een discussie over de positie van alleenstaanden binnen de hypotheeknormen voor 2021. Wij adviseerden de minister om op dit punt af te wijken van het jaarlijkse Nibudadvies. U heeft vrijdagochtend om 8:15 uur hierover een overleg met 5.1.2.e van het Nibud – 5.1.2.e. U wordt ondersteund door 5.1.2.e en 5.1.2.e.

Advies/actie
- Wij adviseren u onze waardering uit te spreken voor het jaarlijkse Nibudadvies t.a.v. de financieringslastnormen.
- Wij adviseren u te benadrukken dat het voor ons belangrijk is dat huishoudens – op verantwoorde wijze – zo veel als mogelijk de ruimte krijgen om hun woonwensen te realiseren.
- Wij adviseren u kenbaar te maken dat wij het consistent en verantwoord achten om de bestaande uitzondering op alle alleenstaanden van toepassing te verklaren.
- Wij adviseren u bij 5.1.2.e na te gaan hoe het Nibud tegen een mogelijke afwijking van onze kant op dit punt aankijkt en/of zij mogelijk openstaan voor heroverweging van hun standpunt.

Kern van de discussie met het Nibud
- Wij stellen voor om in de consultatie van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet de huidige uitzondering voor alleenstaanden met een inkomen tot €31.000 uit te breiden naar alle alleenstaanden.
- Momenteel kunnen alleenstaanden met een inkomen onder de €31.000 3% van hun inkomen extra aan hypotheeklasten besteden. Wij stellen voor om deze regeling te vervangen met een verruiming van €9.000 voor alle alleenstaanden. De verruiming sluit daarmee het meest passend aan op de doorgevoerde verkrapping van 2017-2021, die voor alle inkomenscategorieën in absolute bedragen gelijk is.
- Het Nibud bracht eerder in de discussie twee voorname bezwaarpunten op.

1. De verruimde uitzondering verslechtert de hanteerbaarheid van de normen.

Mogelijke reactie:
- Er bestaat momenteel al een uitzondering voor alleenstaanden met een inkomen tot €31.000,- in de Tijdelijke regeling. Het desbetreffende lid in de Regeling behoeft slechts een kleine aanpassing.

- In het verleden is besloten om alleenstaanden met een inkomen tot €31.000 vrij te stellen van een verkrapping. Het is dus op basis van een keuze in het verleden uitlegbaar dat ook alleenstaanden met een hoger inkomen worden vrijgesteld – aangezien de desbetreffende verkrapping nu op alle huishoudens wordt toegepast.
- Met het bedrag van €9000,- sluit de voorgestelde verruiming het meest zuiver aan op de omvang van de doorgevoerde verkrapping.

2. Deze verruimde uitzondering zal de roep om meer uitzonderingen versterken.

Mogelijke reactie:
- De leennormen zijn voor alleenstaanden relatief conservatief. Ook na de verruiming van €9000,- blijven de financiële risico's voor deze groep beperkt.
- Wij erkennen dat er ook andere groepen zijn waarbij een iets ruimere, of een iets krappere norm wellicht passend is.
- Wij achten het gesignaleerde risico beperkt: de wijzing kan worden uitgelegd als een technische aanpassing, die voortvloeit uit keuzes uit het verleden.
- De groep die profiteert van deze verruiming is in potentie zeer omvangrijk: in Nederland zijn er ruim 3 miljoen alleenstaanden.
- De groep waarvoor krappere leennormen eigenlijk passender zijn, is veel kleiner. Het betreft hier voornamelijk de eenverdienershuishoudens met twee of meer kinderen. In totaal gaat het om ongeveer 186.000 huishoudens.
- Verder kan het nuttig zijn om na de zomer met het ministerie van Financiën te kijken naar de uitgangspunten van de leennormen. We zullen het Nibud bij deze gesprekken betrekken.

Relatief conservatieve leennormen voor alleenstaanden
- Wij hebben de eerdere nota voor de minister over deze discussie bijgevoegd.
- Voor het financieringsnormenadvies hanteert het Nibud drie uitgangspunten: betaalbaarheid, hanteerbaarheid en robuustheid.
- Het Nibud streeft het uitgangspunt van betaalbaarheid na door voor verschillende inkomenscategorieën de volgende rekensom te hanteren: *Bruto-inkomen – fiscale lasten – basispakket – 50% van de overige uitgaven = maximale ruimte voor hypotheeklasten*
- De bovenstaande berekening wordt verricht op basis van de situatie van éénverdienershuishoudens. Hierdoor zijn de leennormen relatief conservatief voor tweeverdienershuishoudens (lagere fiscale lasten) en alleenstaanden (minder kosten van levensonderhoud en overige uitgaven).
- De onderstaande tabel toont hoeveel alleenstaanden extra kunnen lenen indien men de leennormen differentieert naar huishoudsamenstelling. Hierbij doet men meer recht aan de lagere uitgavenspatronen van alleenstaanden.

	Maximale hypotheek alleenstaanden	
Jaarinkomen	Huidige normen	Normen o.b.v fiscale lasten en uitgavenpatronen van alleenstaanden*
€35.000,-	€156.000,-	€241.000,-
€40.000,-	€179.000,-	€285.000,-
€50.000,-	€229.000,-	€362.000,-
€75.000,-	€389.000,-	€534.000,-

*voor alleenstaanden zonder kinderen

- Ons voorstel betekent dat een alleenstaande met een jaarinkomen van €35.000 volgend jaar €156.000 + €9.000 = €165.000 mag lenen, terwijl op basis van de daadwerkelijke uitgavenpatronen van alleenstaanden een hypotheek van €241.000 verantwoord kan worden geacht. De financiële risico's voor alleenstaanden blijven met ons voorstel dus verantwoord.

Achtergrondinformatie over het jaarlijkse Nibudadvies

- De financieringslastnormen zijn belangrijk om de financiële risico's voor huishoudens en de systeemrisico's van hypotheekschulden te beperken.
- Het Nibud adviseert de Rijksoverheid jaarlijks over de financieringslastnormen voor hypothecair krediet. De minister heeft vorig jaar in een direct gesprek met dhr. Vliegenthart haar waardering uitgesproken voor deze advisering.
- De koppeling met de daadwerkelijke maandelijkse financiële ruimte van huishoudens voor woonlasten draagt bij aan het draagvlak voor de normen.
- Daarbij is het waardevol dat het Nibud op basis van de fiscale lasten en de gemiddelde bestedingspatronen van huishoudens inschat welk inkomensdeel zij structureel aan woonlasten kunnen besteden.
- Het Rijk neemt structureel vrijwel alle punten van het Nibudadvies over in de jaarlijkse actualisering van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Onderstaand de geadviseerde wijzigingen van dit jaar, met daarbij onze duiding:
    - Wij zullen de definitieve tabellen met de financieringslastpercentages die het Nibud in het najaar publiceert naar verwachting zonder nadere opmerkingen verankeren in de Tijdelijke regeling.
    - De wegingsfactor voor het tweede inkomen voor het vaststellen van het maximale financieringslastpercentage wordt verhoogd van 0,8 naar 0,9. (Ter informatie: de leennormen blijven desondanks relatief conservatief voor tweeverdienershuishoudens)
    - De lijst met energiezuinige maatregelen waarvoor extra leencapaciteit geldt wordt op het advies van het Nibud nader bestudeerd. Datzelfde geldt voor het advies om een extra vrijstelling op te nemen voor intrinsiek energiezuinige woningen, gebaseerd op de nieuwe energielabelsystematiek.
    - Wij nemen het advies van het Nibud rond de wegingsfactor van studieleningen over. Hierover heeft het Nibud een apart rapport opgesteld. De Kamerbrief is met Nibud gedeeld en wordt waarschijnlijk deze week verstuurd.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan minister
Van Directie Woningmarkt

DGBRW
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e
T 5.1.2.e

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 vervolgoverleg. 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 langslopen 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.

Toel chting

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.

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 NWB) en is hier eerder niet voor gekozen omdat dit de positie van BNG en NBW ondermijnt.

Kern van uw inbreng
<u>Argumenten verkenning verplicht SKB omzetten naar aan/uit systematiek</u>
De argumenten om FIN hiertoe te bewegen (optie 2a gezamenlijke notitie) zijn:

- 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 indexering 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.

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 actuarieel 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 oploop 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.

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.

Bijlage 1 - Bespreeknotitie: 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

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

Aan MBZK
Van WM

Directie Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
21 oktober 2020

Kenmerk
2020-0000622894

nota

Gesprek Pvda en GroenLinks 27 oktober

Aanleiding
Op 27 oktober spreekt u samen met MFIN met Asscher (PvdA) en Klaver (GroenLinks) over aanvullende maatregelen op het woondomein voor steun in de Eerste Kamer. Bijgevoegd memo met aanvullende maatregelen is samen met FIN opgesteld en kan worden aangeboden aan Asscher en Klaver.

Advies/actie
In deze oplegger krijgt u nadere informatie over het voorstel voor herstructurering, advies over wat u kunt inbrengen over mogelijke extra maatregelen die niet in het memo worden voorgesteld en informatie over wat u kunt aangeven over de dekkingsopties en communicatie als er een akkoord bereikt is.

Kern

Toelichting voorstel leefbaarheid en verduurzaming wijken

- In 16 gebieden[1], waaronder Rotterdam Zuid, Amsterdam Zuidoost en Nieuw-West, wordt onder leiding van burgermeester gewerkt aan integrale verbetering van leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid.
- Deze middelen worden ingezet om op basis van concrete investeringsplannen via bijvoorbeeld een SPUK-regeling aan de gemeenten van deze 16 gebieden middelen beschikbaar te stellen voor grootschalige herstructurering. Het kan hier gaan om sloop/nieuwbouw of grootschalige verbouwing, waarmee de leefbaarheid van kwetsbare gebieden (welke nog extra kwetsbaar zijn vanwege corona) wordt vergroot. Bovendien levert het een stevige bijdrage aan de verduurzamingsopgave: oude woningen worden vervangen door energiezuinige nieuw/vernieuwde woningen. Ook dragen deze maatregelen ertoe bij dat er een preventieve werking uitgaat richting jongeren die in deze sociaaleconomisch zwakke gebieden te gemakkelijk in de georganiseerde criminaliteit terecht komen.
- De gemeente kan deze middelen richten op zowel corporaties als particuliere partijen. In de praktijk zal het vooral gaan om de herstructurering van de

[1] Amsterdam Zuidoost, Amsterdam Nieuw-West, Lelystad Oost, Zaandam Oost, Schiedam Nieuwland-Oost, Rotterdam-Zuid, Den Haag Zuid-West, Utrecht Overvecht, Nieuwegein Centrale-As, Groningen-Noord, Eindhoven Woensel-Zuid, Arnhem-Oost, Tilburg Noord West, Breda-Noord, Leeuwarden Centrum-Oost, Heerlen-Noord.

particuliere voorraad los te krijgen: daar zitten vooral de belemmeringen. Dit kan door bijvoorbeeld het uitkopen van eigenaren en/of hen financieel te verleiden tot de herstructurering. Corporaties zijn daar vervolgens ook mee geholpen omdat het vaak gespikkeld bezit is.
- Het voorstel is om in eerste instantie in te zetten op herstructurering in de 16 gebieden. Als er behoefte is dit breder te trekken kan het worden uitgebreid naar de krimp/grensregio's en/of Groningen. De Zuidelijke Randstad wordt in principe voldoende bedient via de 16 gebieden.

Verhuurderheffing: vrijstelling nieuwbouw
Mochten de partijen inbrengen dat ze toch iets met de verhuurderheffing willen als maatregel, dan kunt u de vrijstelling voor nieuwbouw inbrengen. Dit haalt de verhuurderheffing structureel uit het verdienmodel van woningcorporaties en is een opmaat naar afschaffing van de verhuurderheffing. Vrijstellen van woningen die worden opgeleverd in een bepaald kalenderjaar en heffingsplichtig zijn voor de verhuurderheffing kost 20 miljoen euro per jaar. Het is een structurele maatregel die je voor één jaargang of meerdere jaargangen kan doen (dan cumuleert het bedrag).

Kwetsbare groepen en ouderen
In de gesprekken kunt u eventueel als extra maatregelen noemen het voortzetten van de stimuleringsregeling voor kwetsbare groepen (arbeidsmigranten, statushouders, dak- en thuislozen) van 50 mln. voor volgend jaar en eenzelfde regeling van 20 mln. voor ouderen introduceren. Beide maatregelen zetten in op het versneld realiseren van nieuwbouw voor deze specifieke groepen. Bij kwetsbare groepen is dit extra relevant gezien het belang van goede huisvesting voor hun om verspreiding van het coronavirus te beperken. De maatregel voor ouderen is voor 50PLUS als invulling van hun motie voor ouderenhuisvesting tijdens de AFB; 50PLUS heeft steun toegezegd als deze maatregel er komt. De maatregel voor kwetsbare groepen heeft u eerder met Hoekstra besproken maar moet formeel nog langs de MR. De dekking voor de 50 mln voor kwetsbare groepen kan worden gevonden in de 50 mln die in de augustusbesluitvorming extra is vrijgemaakt voor de woningbouwimpuls. De 20 mln voor ouderen zou dan van de aanvullende post van de woningbouwimpuls moeten komen. Ambtelijk FIN zet echter in op 50 mln in totaal voor kwetsbaren en ouderen. Dat is wat ons betreft niet voldoende om voldoende impact te hebben voor de verschillende groepen. Het is daarbij belangrijk om dit moment ook te gebruiken om met financiën af te spreken dat het gehele bedrag voor de woningbouwimpuls dat nog op de aanvullende post staat (200 mln) nu vrij te geven. FIN hield dat vast voor stikstof, dat is nu niet meer nodig en het geld is nodig om een derde tranche van de woningbouwimpuls van redelijke omvang mogelijk te kunnen maken.

Mogelijkheid om tijdelijke huurovereenkomsten tijdelijk te verlengen
Vorige week heeft u aangekondigd dat u de mogelijkheid gaat bieden voor huurders en verhuurders om in goed overleg tijdelijke huurovereenkomsten te verlengen. Voorstel is om dit via een amendement op het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting in te laten steken, bijvoorbeeld door VVD. Door PvdA is afgelopen week op social media aandacht gevraagd voor de negatieve effecten van tijdelijke huurovereenkomsten (onzekerheid van huisvesting; geen huurbescherming).

PvdA heeft aangegeven dat zij dit op willen brengen bij de begrotingsbehandeling. De verwachting is dus dat PvdA niet diegene wil zijn die dit amendement indient.

Dekking

U kunt aangeven dat dekking via de overdrachtsbelasting geregeld moet worden via amendementen op het Belastingplan. Om budgettaire ruimte te creëren voor deze maatregelen kan een woningwaardegrens ingevoerd worden voor de eenmalige vrijstelling voor kopers jonger dan 35 van de overdrachtsbelasting en het standaardtarief van de overdrachtsbelasting waarvoor de woning geen hoofdverblijf is verhoogd worden verhoogd (31 mln. per 0,1 procentpunt). In tegenstelling tot het beeld dat wij eerder hadden, blijkt dat ondanks de horizonbepaling van 5 jaar die zit op de vrijstelling voor starters, financiën hier wel degelijk structureel middelen voor heeft vrijgemaakt. Dat maakt dus dat er bij het toevoegen van een woningwaardegrens dus ook structureel middelen vrijkomen en dat daar bovenop een tariefverhoging van het standaardtarief (naar bijv 8,1%) niet per se nodig zou hoeven zijn. De regelingen voor kwetsbare groepen en ouderen worden zoals hierboven beschreven gedekt vanuit de woningbouwimpuls.

Tabel 1: budgettaire opbrengst vrijstelling overdrachtsbelasting met woningwaardegrens (berekeningen FIN, niet op basis van cijfers Kadaster)

	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal 21-25	struc
Effect bij geen woningwaardegrens	388	374	359	345	330		221
Opbrengst van woningwaardegrens startersvrijstelling op 400.000	-73	-69	-64	-60	-56	-322	-26
Opbrengst van woningwaardegrens startersvrijstelling op 500.000	-39	-37	-34	-32	-30	-172	-13

Tabel 2: percentage transacties starters dat nog gebruik kan maken van vrijstelling bij invoering woningwaardegrens (cijfers Kadaster voor 2019)

	G40	G4	Amsterdam
Percentage transacties koopstarters onder 35 onder 400.000	96,0%	74,7%	57,8%
Percentage transacties koopstarters onder 35 onder 500.000	98,7%	89,4%	80,0%

Communicatie

Op het moment dat u spreekt met de oppositiepartijen is de behandeling van het Belastingplan al begonnen. Het is dus zaak om nu snel tot een akkoord te komen. Indien er een akkoord bereikt is adviseren wij u ook te bespreken hoe de communicatie over dit akkoord gaat plaatsvinden. U kunt voorstellen dat u op korte termijn (conceptbrief ligt klaar) een brief aan de Tweede Kamer kan uitsturen waarin u deze aanvullende maatregelen aankondigt.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan DG BRW
Van Directie Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e 5.1.2.e
T 5.1.2.e 5.1.2.e

Datum
13 september 2018

Kenmerk ,
2018-0000767036

nota

Belnotitie DGBRW en SG Min Fin verlaging NHG-premie

Aanleiding/probleemstelling

Het ministerie van Financiën heeft ambtelijk aangegeven dat zij niet mee willen gaan in een verlaging van de NHG-premie. Zij willen de premie voor 2019 op 1% houden. U wilt minister Hoekstra hier en marge van de MR morgen over aanspreken om een compromis te bereiken. Om de Kamer voor Prinsjesdag te kunnen informeren, is nodig om de aankomende dagen overeenstemming met Financiën te bereiken.

Advies/actie

- Tijdens dit gesprek allereerst inzetten op een verlaging van de NHG-premie naar 0,72% voor 2019.
- Als compromis zou u kunnen uitkomen op een premie van 0,85%.

Betrokken BZK onderdelen

Directie Woningmarkt

Toel chting

- Bij de begroting 2018 is de motie Koerhuis c.s. aangenomen die vraagt om bij de evaluatie van de NHG-regeling de mogelijkheid van een verlaging van de NHG-premie te betrekken. U heeft de Kamer toegezegd bij de begroting 2019 (dus Prinsjesdag) in een reactie te voorzien.
- Het WEW heeft het voorstel gedaan om de premie te verlagen naar 0,55%. Ook BZK ziet ruimte om de premie naar beneden bij te stellen. BZK heeft een voorstel gedaan voor een premie van 0,72%.
- Financiën wil de premie op 1% houden. Redenen die zij hierbij aandragen zijn dat het WEW zou moeten voldoende aan risicomaatstaven die gelden voor commerciële verzekeraars. Het WEW is echter geen commerciële verzekeraar en heeft een maatschappelijke taak (bevorderen van het particuliere woningbezit). Het WEW valt bijvoorbeeld niet onder toezicht van De Nederlandsche Bank. Ook het garantiekader van Financiën waar het WEW onder valt, bevat dergelijke voorwaarden niet.

Suggesties voor inbreng:

- U vraagt minister Hoekstra om bereidheid om tot een compromis te komen en vraagt om medewerking van Financiën om deze besluitvorming voor Prinsjesdag af te ronden.
- BZK heeft herhaaldelijk aangedrongen op besluitvorming voor Prinsjesdag, conform uw toezegging aan de Kamer, maar u ziet tot op heden weinig bereidheid bij Financiën om hieraan mee te werken.

Datum
13 september 2018

Kenmerk
2018-0000767036

- Vorig jaar heeft ook discussie plaatsgevonden over de hoogte van de NHG-premie. Een verlaging naar 0,85% is toen uitgesteld omdat Financiën meer onderzoek wenste.
- Er is de afgelopen maanden zorgvuldig onderzoek gedaan door de externe consultant 5.1.2.e en de actuaris van het WEW Ortec Finance naar de hoogte van de NHG-premie. Het advies is om de risicomaatstaven voor het fonds te verhogen. Hiermee wordt extra prudentie voor de toekomst ingebouwd. De goede financiële gezondheid laat volgens de bureaus zien dat er ruimte is voor een premieverlaging.
- Ook is DNB om een second opinion gevraagd. In reactie heeft DNB kanttekeningen geplaatst bij de methodiek om te premie te berekenen. Deze zou prudenter moeten als je het WEW beschouwd als een commerciële verzekeraar. In reactie hierop kunt u aangeven dat het voorstel van BZK extra prudentie heeft ingebouwd om hieraan tegemoet te komen. U bent bereid om voor de toekomst de premiemethodiek nader te onderzoeken maar u wilt wel een verlaging van de premie inzetten voor 2019.
- Het is voor u aan de buitenwereld niet uit te leggen dat de premie op 1% moet blijven, terwijl het fonds een garantievermogen heeft van ruim 1 miljard euro en de verliezen teruglopen.
- De motie Koerhuis, waarin wordt verzocht om een premieverlaging, is mede ingediend door alle coalitiepartijen en is kamerbreed aangenomen. Deze politieke context maakt het noodzakelijk om de Kamer zoals toegezegd voor Prinsjesdag te informeren. Naast de motie premie-verlaging is er ook een motie op meefinancieren van de premie; deze raad ik af in lijn met het standpunt van Financiën.
- Ook heeft Vereniging Eigen Huis bij de minister van BZK en in de media aangedrongen op een verlaging van de NHG-premie.
- U wilt de Kamer voor Prinsjesdag informeren en vraagt Financiën om tot een compromis te komen. Uw inzet richting Hoekstra:
  - Een verlaging van de premie naar 0,72% voor 2019. Dit is een prudente verlaging die tegelijkertijd gepaard gaat met verhoging van de risicomaatstaven van het WEW.
  - Mocht minister Hoekstra hierin niet in mee willen gaan, dan kunt u kiezen voor een middenweg van 0,85% voor 2019.

Pol tieke context

De motie Koerhuis c.s. is mede gediend door alle coalitiepartijen en is kamerbreed aangenomen.

Achtergrondinformatie

Naast de motie om de NHG-premie te verlagen heeft de Kamer ook verzocht om te onderzoeken of de NHG-premie meegefinancierd kan worden. Er is geen aanleiding om het meefinancieren van de NHG-premie in de hypotheek toe te staan. Wij adviseren u de Kamer met één brief te informeren over zowel de reactie op meefinancieren van de premie als de verlaging van de premie. Het wordt namelijk niet verstandig geacht om de Kamer enkel al te informeren over uw negatieve antwoord op meefinancieren terwijl u nog geen besluit heeft genomen over de verlaging van de premie. Verlaging van de premie is goed voor de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt en maakt het meefinancieren van de premie ook minder noodzakelijk.

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
2020-0000171359

Uw kenmerk
2020Z05590

Datum 28 APR 2020
Betreft Beantwoording schriftelijke Kamervragen Smeulders (GroenLinks)

Hierbij ontvangt u de antwoorden op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Smeulders (GroenLinks) over het niet (tijdig) kunnen betalen van de huur door de coronacrisis. Deze vragen zijn ingezonden op 25 maart 2020 met kenmerk 2020Z05590.

De minister Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

5.1.2.e

drs. K.H. Ollongren

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2020-0000171359

Kenmerk 2020Z0559

Vragen van Smeulders aan minister van Milieu en Wonen over het niet (tijdig) kunnen betalen van de huur door de coronacrisis, ingezonden op 25 maart.

1. Deelt u de zorgen van mensen met een huurwoning die als gevolg van wegvallende inkomsten door de coronacrisis mogelijk de komende maanden niet (tijdig) hun huur kunnen betalen?

Antwoord vraag 1
Ja ik deel die zorgen. De minister voor Milieu en Wonen heeft daarom op 25 maart jl. een bestuurlijk overleg met Aedes, Vastgoed Belang, IVBN, Kences en VLBN (leegstandsbeheerders) gehad. Hieruit is een gezamenlijk statement naar voren gekomen dat ook door de Woonbond en LSVB wordt ondersteund.[1] Al deze partijen onderschrijven het belang van prettig wonen, juist ook tijdens deze crisis. Zij zien het als een gedeelde verantwoordelijkheid van eenieder om huurders daar nu in bij te staan. Via maatwerkoplossingen spannen verhuurders zich binnen hun mogelijkheden in om betalingsproblemen van huurders op te lossen. Verhuurders zullen bijvoorbeeld geen incassokosten doorberekenen aan huurders als zij wegens de coronacrisis de huur niet kunnen betalen.

2. Deelt u de mening dat het zeer onwenselijk zou zijn wanneer huurders uit hun woning zouden worden gezet door het de komende maanden niet kunnen betalen van huur vanwege wegvallende inkomsten?

Antwoord vraag 2
Ik deel die mening. Het kabinet neemt daarom diverse maatregelen om huishoudens te helpen, om werkgevers te ondersteunen zodat mensen hun baan kunnen houden en maatregelen voor ZZP'ers en flexwerkers in het bijzonder om hen in hun inkomstenvoorziening te ondersteunen. In het bestuurlijk overleg met bovengenoemde partijen is dit besproken. In het statement is opgenomen dat huisuitzettingen voorlopig worden uitgesteld gedurende de crisisperiode, tenzij er evidente redenen zijn, zoals criminele activiteiten, extreme overlast of structurele en niet-coronagerelateerde wanbetaling. Overigens kunnen mensen alleen hun huis worden uitgezet door tussenkomst van een rechter. Huisuitzettingen zijn door de rechtspraak niet aangemerkt als urgente zaken en voorlopig vinden er daarom geen mondelinge behandelingen plaats, tenzij de rechter in kort geding oordeelt dat een zitting moet doorgaan (bijvoorbeeld bij criminele activiteiten of extreme overlast). De Koninklijke Beroepsvereniging voor Gerechtsdeurwaarders heeft leden ook geadviseerd ontruimingen tijdens de crisis zoveel mogelijk op te schorten.[2]

Naast deze huisuitzettingen kan het ook zo zijn dat er tijdelijke huurcontracten zijn die in deze periode van coronacrisis aflopen en huurders in deze periode moeilijker naar andere woonruimte kan zoeken. Maandag 6 april is daarom een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd om het mogelijk te maken dat

[1] https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2020Z05637&did=2020D11772

[2] https://www.kbvg.nl/8155/coronavirus.html

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2020-0000171359

tijdelijke huurcontracten kunnen worden verlengd voor een tijdelijke periode tijdens deze crisis[3]. Uw Kamer heeft dit wetsvoorstel inmiddels aanvaard.

3. Is het juridisch mogelijk om als crisismaatregel tijdelijk een verbod in te stellen op huisuitzettingen vanwege betalingsachterstanden tijdens de coronacrisis? Zo ja, moet hiervoor de wet worden aangepast of kan dit ook via lagere regelgeving? Kunt u dit antwoord met verwijzing naar wet- en regelgeving en eventueel jurisprudentie toelichten?

Antwoord vraag 3
Wanneer een huurder in gebreke blijft met betalen kan de verhuurder een verzoek tot ontbinding en ontruiming indienen bij de kantonrechter. Als de rechter dat verzoek toewijst kan met het vonnis een deurwaarder worden ingeschakeld die de ontruiming kan uitvoeren. Op basis van de huidige wetgeving is het juridisch niet mogelijk om dit op dit moment te verbieden. In mijn brief van 15 april 2020 over amendement nr. 21 heb ik aangegeven waarom ik een verbod onwenselijk vind en ruimte wil laten aan de rechter om belangen te wegen. Een verbod op huisuitzetting is een zwaar middel. Een verhuurder kan een zwaarwegend belang hebben om de huur te beëindigen, bijvoorbeeld het waarborgen van de continuïteit van verhuurder. Een rechter kan op basis van feiten en alle omstandigheden van het geval een belangenafweging maken tussen partijen.

Zoals ik in het antwoord op vraag 1 heb aangegeven, hebben de verhuurdersorganisaties verklaard in deze tijd geen huurders uit te zetten die door de coronacrisis in financiële problemen komen en er met maatwerkoplossingen naar streven om betalingsproblemen van huurders op te lossen. Verhuurders zullen daarnaast geen incassokosten doorberekenen aan huurders als zij wegens de coronacrisis de huur niet kunnen betalen.

4. Bent u bereid om als tijdelijke crisismaatregel een verbod op huisuitzettingen vanwege betalingsachterstanden in te stellen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 4
Zoals ik heb toegelicht in mijn brief van 15 april 2020 ben ik op dit moment niet voornemens een algeheel verbod in te stellen.

5. Deelt u ook de zorgen van mensen die een tijdelijk huurcontract hebben dat binnenkort mogelijk afloopt en vanwege de coronacrisis en de hieruit voortvloeiende begrijpelijke maatregelen lastig een nieuwe woning kunnen vinden?

Antwoord vraag 5
Ja, ik deel die zorgen. In deze tijden past het niet om van huurders te verwachten dat zij hun volle aandacht kunnen richten op het zoeken naar andere woonruimte, terwijl opzegtermijn van de verhuurder voor hun tijdelijke huurcontract dichtbij is. Om die reden wil het kabinet het via spoedwetgeving mogelijk maken dat tijdelijke huurcontracten kunnen worden verlengd voor een tijdelijke periode tijdens deze crisis.

3
https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wetsvoorstel%3A35431

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2020-0000171359

6. Bent u in gesprek met de huurdersorganisaties (woonbond) en verhuurders (Aedes en de belangenbehartigers van particuliere verhuurders) om nadere afspraken te maken over het zoveel mogelijk voorkomen van het eindigen van tijdelijke huurovereenkomsten gedurende de coronacrisis? Zo ja, wat is volgens u de gewenste uitkomst?

Antwoord vraag 6
Ja, hierover is gesproken. In het antwoord op vraag 1 aangehaalde statement is afgesproken dat verhuurders niet tot huisuitzetting over zullen gaan als huurders door de coronacrisis betalingsproblemen hebben. Daarnaast is, zoals eerder aangehaald, een wetsvoorstel ingediend bij de Tweede Kamer om tijdelijke huurcontracten opnieuw tijdelijk te kunnen verlengen. Dit biedt verhuurders en huurders de mogelijkheid om de huur ten tijde van de coronacrisis tijdelijk voort te zetten.

7. Deelt u de zorgen dat ook wanneer er afspraken worden gemaakt tussen huurders- en verhuurdersorganisaties, dit geen soelaas biedt voor de huurders die een tijdelijke huurovereenkomst hebben met een verhuurder die niet aangesloten is bij een van de verhuurdersorganisaties? Zo ja, wat kunt hier voor deze huurders betekenen?

Antwoord vraag 7
De tijdelijke wet die het kabinet voorstelt zal te gebruiken zijn voor elke verhuurder en elke huurder van een tijdelijk contract van maximaal 2 jaar (voor zelfstandige woningen) en 5 jaar of korter (voor onzelfstandige woningen). Over die tijdelijke wet heeft het kabinet de verhuurdersorganisaties (Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Kences) en de Woonbond en LSVb al geïnformeerd. Via communicatie via verschillende kanalen, zoals via www.rijksoverheid.nl, www.woningmarktbeleid.nl en het uitbrengen van persberichten worden zoveel mogelijk huurders en verhuurders op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract te verlengen.

In het wetsvoorstel is opgenomen dat een huurder een verzoek tot verlenging kan indienen. Uitgangspunt is dat het huurcontract vervolgens wordt verlengd. Het verzoek kan worden afgewezen als een verhuurder zich kan beroepen op een weigeringsgrond of een ander (door de rechter te toetsen) zwaarwegend belang.

8. Is het juridisch mogelijk om als tijdelijke crisismaatregel tijdelijke huurcontracten van rechtswege met enkele maanden te verlengen? Zo ja, moet hiervoor de wet worden aangepast of kan dit ook via lagere regelgeving? Kunt u dit antwoord met verwijzing naar wet- en regelgeving en eventueel jurisprudentie toelichten?

Antwoord vraag 8
Op basis van de huidige wetgeving is het op dit moment niet mogelijk om tijdelijke contracten opnieuw tijdelijk te verlengen. Het contract wordt na het verstrijken van de overeengekomen, behoudens de tijdige schriftelijke kennisgeving over het einde van de huurovereenkomst, verlengd tot een contract voor onbepaalde tijd. Het eerder aangehaalde wetsvoorstel maakt het mogelijk om een tijdelijke huurovereenkomst tijdelijk te verlengen. Het uitgangspunt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum

Kenmerk
2020-0000171359

hierbij is dat de huurovereenkomst conform het verzoek van huurder wordt verlengd, behoudens de gevallen dat een verhuurder zich kan beroepen op een weigeringsgrond of een ander zwaarwegend belang.

9. Bent u bereid om als tijdelijke crisismaatregel de tijdelijke huurovereenkomsten van rechtswege te laten verlengen tot het einde van de coronacrisis? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 9
Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk tijdelijke huurcontracten kunnen worden verlengd.

Het van rechtswege verlengen van alle tijdelijke huurcontracten vind ik niet wenselijk. Sommige verhuurders zullen al vóór 1 april contractuele verplichtingen met een derde zijn aangegaan voor de woning voor de periode na afloop van het tijdelijke huurcontract. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan het verkopen of het reeds opnieuw verhuurd hebben van een woning. Ook is extreme overlast, of een huurder die de woning gebruikt om criminele activiteiten uit te voeren, een reden voor een verhuurder om niet over te gaan tot verlenging.

In het wetsvoorstel zijn een aantal redenen benoemd waarom de verhuurder niet over hoeft te gaan tot verlenging. De huurder kan dan aan de rechter vragen om alsnog over te gaan tot verlenging. De rechter zal vervolgens de belangen wegen.

10. Bent u bereid deze vragen één voor één en zo spoedig als mogelijk te beantwoorden?

Antwoord vraag 10
Ja.

Bijlage 1: Gezamenlijk statement verhuurders, VNG en BZK over huisuitzettingen tijdens tweede coronagolf

- Partijen (BZK, Aedes, IVBN, Vastgoed Belang, Kences en VNG) hebben een gedeelde verantwoordelijkheid om huurachterstanden in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren en daarbij oplossingen te bieden, zodat huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden worden voorkomen. Dit geldt zeker ook nu het corona-virus zich opnieuw snel verspreidt en er sprake is van een 'gedeeltelijke lockdown'. Partijen hernieuwen hun statement ten aanzien van huisuitzettingen van 26 maart 2020.
- Ook nu is inkomensondersteuning door de overheid voor mensen die vanwege inkomensterugval door corona in financiële problemen komen aan de orde.
- Het kost tijd voordat deze ondersteuning is geregeld en mensen daadwerkelijk financiële ondersteuning ontvangen en in sommige situaties kunnen huurders deze periode niet financieel overbruggen. In die situaties spannen verhuurders zich maximaal in binnen hun mogelijkheden om te zoeken naar maatwerkoplossingen voor huurders die in de betalingsproblemen zijn gekomen door het coronavirus. Hierbij wordt rekening gehouden met de diversiteit aan type verhuurders en de mogelijkheden die zij hebben.
- De oorzaak en de aard van de betalingsproblemen bij huurders zijn divers. Hierbij moet worden aangetekend dat verhuurders niet altijd een oplossing kunnen bieden omdat dit buiten hun mogelijkheden ligt. Het is daarbij belangrijk onderscheid te maken tussen huurders met een tijdelijke of een structurele inkomensterugval.
- Er zijn verschillende oplossingen mogelijk, afhankelijk van de behoefte en situatie van de huurder die geconfronteerd wordt met het op een later moment of minder ontvangen van inkomen.
    - Verhuurders, gemeenten en de Rijksoverheid zullen huurders opnieuw proactief wijzen op de mogelijkheden voor inkomensondersteuning door de overheid.
    - Waar mogelijk bieden verhuurders tijdelijke oplossingen aan zoals betalingsregelingen, uitstel van huurbetaling, of een huurkorting.
    - Waar mogelijk bemiddelen verhuurders huurders die door een structurele inkomensdaling te duur wonen naar andere woonruimte binnen hun portefeuille.
- Verhuurders voorkomen huisuitzettingen door huurachterstanden, tenzij:
    - Verhuurders niet in contact kunnen komen met huurders, huurders medewerking aan een betalingsregeling en/of een aanbod van een goedkopere woning of voor schuldhulpverlening weigeren
    - Er sprake is van (extreme) woonoverlast en/of criminele activiteiten
    - Er sprake is van een huurachterstand die zo problematisch is dat er geen perspectief is, ondanks ingezet instrumentarium in de vorm van maatwerk van de verhuurder of van schuldhulpverlening.
- Door inkomensverlies getroffen huurders zullen actief moeten zoeken naar mogelijkheden die een oplossing kunnen bieden voor hun financiële situatie door bestaande mogelijkheden aan te spreken, zoals het aanvragen van bijstand, een uitkering bij het UWV of het aanpassen van toeslagen.
- Verhuurders roepen hun huurders op om actief contact met hun verhuurder te zoeken indien zij (verwachten) in betalingsproblemen (te) komen. Wanneer verhuurders constateren dat een aantal huurders niet reageert op contactverzoeken ondanks oplopende huurachterstanden, kan het opstarten van een procedure een mogelijkheid zijn om te trachten met de betreffende huurders in contact te komen. Daarbij zal een rechter de verschillende belangen en risico's wegen in het komen tot een eventueel vonnis.
- Verhuurders voeren een maatschappelijk verantwoord incassobeleid. Door snel telefonisch of schriftelijk contact te leggen of – indien mogelijk – op bezoek te gaan bij de eerste signalen van huurachterstanden, kan in een vroeg stadium een oplossing worden gezocht.
- Verhuurders houden de vinger aan de pols in de aanloop naar de uitvoering van huisuitzettingen. Dit betekent dat wanneer het mogelijk is huurder en verhuurder zich inzetten om alsnog de huisuitzetting te voorkomen. Overwogen kan worden om een laatste kans contract in te zetten.
- Gemeenten zoeken met de huurder naar een passende oplossing wanneer huurders zich melden met financiële vragen, betalingsproblemen of in beeld komen op basis van vroegsignalering. Hierbij kan gedacht worden aan schuldhulpverlening of het verstrekken van bijzondere bijstand.
- Het statement geldt in principe tot januari 2021. In januari herijken de partijen in hoeverre het statement aanpassing behoeft. Daarbij wegen zij de dan geldende omstandigheden van de verspreiding van het virus, de maatregelen, en de effecten van de versnelde schuldhulpverlening voortkomend uit de wijziging van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening.

Ondersteuning door:
- Aedes
- IVBN
- Kences
- Vastgoed Belang
- VNG
- Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

De Woonbond, als belangenvereniging van de Nederlandse huurders, en de LSVb, als vertegenwoordiging van studenten, zijn geconsulteerd en onderschrijven het belang van een gezamenlijk statement van verhuurders en gemeenten om huisuitzettingen ten gevolge van de coronacrisis zo veel mogelijk te voorkomen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan	MinBZK	**Datum** 8 oktober 2020
Van	WM	**Kenmerk** 2020-0000600487

nota

Huisuitzettingen tijdens actua-overleg 12 oktober 2020

Aanleiding

Met o.a. een set Kamervragen van SP/GL/PvdA en een brief met oproep van de Woonbond (die het NOS-liveblog haalde) neemt de maatschappelijke en politieke druk op een stop op huisuitzettingen wegens huurachterstanden tijdens een tweede coronagolf toe. U heeft aangegeven de brief van de Woonbond te willen bespreken tijdens Actua. Deze nota is ter voorbereiding daarop.

De Woonbond roept naast het tegengaan van huisuitzettingen en verlenging van tijdelijke huurovereenkomsten, ook op tot inzetten van huurtoeslag als maatwerkoplossing bij inkomensterugval. U wordt over dat laatste op een later moment over geïnformeerd.

Kern

Opties en advies

- Het aantal coronabesmettingen laat een stijgende lijn zijn, er moet daarom rekening worden gehouden met verdere aanscherping van de maatregelen en een nieuwe lockdown-situatie. Er zijn grofweg 3 manieren om met de toenemende maatschappelijke en politieke druk op het stoppen van huisuitzettingen door huurachterstanden om te gaan: geen actie ondernemen, afspraken met de sector of wettelijke verbod. Het ligt in de rede om ten minste een gelijksoortige inzet rondom de preventie van huisuitzettingen ten tijde van de eerste golf te herhalen.
- We adviseren u daarom het statement met de verhuurdersorganisaties en brancheorganisaties te hernieuwen (1a), tijdelijke huurcontracten verlengbaar te maken (1b) en de inzet op preventie in het kader van de brede aanpak dak- en thuisloosheid te continueren (1c). Daarnaast kan aansluiting worden gezocht met de pilot met de hypotheekverstrekkers en gemeenten die (bij SZW) in de opstartfase zit (1d). We willen in het statement gezamenlijk uitstralen dat huisuitzettingen wegens huurachterstanden nog steeds onwenselijk zijn en we maatwerkoplossingen nastreven. In de Prinsjedagbrief was al aangekondigd dat er dit najaar weer gewerkt zou worden aan opvolging van het eerdere statement.
- In het voorjaar is er ook een statement met hypotheekverstrekkers opgesteld. De maatregelen uit dat statement zijn in grote lijnen nog van kracht. In de TK-brief over het nieuwe steunpakket is aangekondigd dat partijen de maximale termijn voor een betaalpauze verlengen van 6 naar 12 maanden en dat mensen met een betaalpauze tot eind 2020 in aanmerking blijven komen voor HRA. De afspraak uit originele statement dat er geen huisuitzettingen

Datum
8 oktober 2020

Kenmerk
2020-0000600487

zouden plaatsvinden, is omgezet in maatwerk voor de consument waarbij woningbehoud het uitgangspunt is. Derhalve ligt het niet voor de hand om een nieuw statement met hypotheekverstrekkers af te spreken.

- Bovendien adviseren we u op korte termijn (volgende week) proactief de Kamer te informeren over uw inzet om te voorkomen dat mensen tijdens een tweede coronagolf op straat komen te staan. U kunt daarin kenbaar maken dat u samen met collega's van SZW, J&V en VWS zal bestuderen welke waarborgen er rondom de preventie van huisuitzettingen aanvullend mogelijk zijn.

Optie(s)	Toelichting	Straalt uit	Consequenties
1a) Actief hernieuwen statement	Een lijn uitstralen: zoveel mogelijk huisuitzettingen voorkomen en maatwerk toepassen, soms onvermijdelijk.	Erkenning van belang woning, erkenning dat er nu een nieuwe zorgelijke fase is.	Hernieuwd commitment van verhuurder- en brancheorganisaties. Risico dat verhuurders niet meer mee willen werken. Zo niet, dan wordt optie 3 mogelijkheid.
1b) Tijdelijke huurcontracten verlengen	NvW; Mogelijkheid creëren om tijdelijke huurcontracten te verlengen (in de aanloop naar wet) in goed overleg tussen huurder en verhuurder (i.t.t. recht).	Behulpzaamheid voor huurders en verhuurders die afspraken willen maken (belemmering weghalen).	Onderdeel uit de wet betaalbaarheid knippen en meenemen in Wet eenmalig recht Huurverlaging huurders met laag inkomen. Afstemming met FIN nodig.
1c) Continueren inzet preventie in brede aanpak dak -en thuisloosheid met gemeenten (coördinatie = VWS)	Gemeenten zorgen voor: - opvang na huisuitzetting, - kunnen met urgentieverklaringen ook mensen in aanmerking laten komen voor betaalbare woningen en die gericht geven - woonkostentoeslag uit bijzondere bijstand inzetten	Gedeelde verantwoordelijkheid, zorg goed regelen.	Gemeentenfinancien staan onder druk; vraag of gemeenten hierop zitten te wachten. Gemeenten hebben tijdelijk extra middelen in de brede aanpak dak- en thuisloosheid ontvangen en 30 mln extra bijzondere bijstand.
1d) Aansluiten bij SZW-pilot vroegsignalering hypotheekverstrekkers	SZW start pilot met hypotheekverstrekkers en gemeenten wanneer er schulden bij hypotheken ontstaan.	In lijn met de wet gemeentelijke schuldhulpverlening.	Commitment koopsector. Nog geen ervaring uitwisseling gegevens hypotheekverstrekkers-gemeenten, daartoe start een proef vanuit sector. BZK kan hierbij aansluiten en mogelijk verbreden. Is nog niet over gecommuniceerd met TK.

Datum
8 oktober 2020

Kenmerk
2020-0000600487

2) Geen nieuwe acties	Vanuit vertrekpunt dat de maatschappelijke situatie is nu anders dan crisisfase en iedereen zich heeft kunnen voorbereiden op deze 2e golf	Weinig betrokkenheid	Statement verwaterd, bij nieuwe huisuitzettingen geen verhaal.
3a) Moratorium op alle huisuitzettingen	NvW toevoegen: rechters nemen tijdelijk geen zaken over gedwongen ontruiming in behandeling	Gaat mee in de matschappelijke druk, erkent de situatie als zo uitzonderlijk dat huisuitzettingen nu niet passend zijn.	Grote weerstand sector, die heeft laten zien dat statement effectief was. Vrijbrief om de huur niet meer te betalen voor huurders.
3b) Moratorium op huisuitzettingen i.v.m. betalingsachterstand	NvW toevoegen: rechters nemen alleen zaken over gedwongen ontruiming in behandeling bij woonoverlast en criminele activiteiten. Huurders met betalingsachterstanden mogen alleen maar uitgezet worden indien zij niet meewerken aan schuldhulpverlening.	Gaat mee in de matschappelijke druk, erkent de situatie als zo uitzonderlijk dat huisuitzettingen nu niet passend zijn.	Grote weerstand sector, die heeft laten zien dat statement effectief was. Vrijbrief om de huur niet meer te betalen voor huurders.

Toelichting

Aanpak voorjaar 2020
Tijdens de coronacrisis in het voorjaar kon de inzet bestaande uit de volgende 4 elementen rekenen op breed politiek en maatschappelijk draagvlak:

- Statement waarin verhuurdersorganisatie en brancheverenigingen afspraken tijdens de crisisfase geen huisuitzettingen te doen.
- Spoedwet om tijdelijke huurcontracten te verlengen.
- U heeft aangegeven continue de vinger aan de pols te houden en dat blijkt wanneer de afspraken niet voldoende werken u aanvullende maatregelen kan treffen.
- Daarnaast zijn er met hypotheekverstrekkers ook afspraken gemaakt over het staken van gedwongen verkopen (tot 1 juli).

Verschil voorjaar 2020 en situatie nu

- In maart werden burgers en bedrijven overvallen door de coronacrisis en de gevolgen van de lockdown.
- In de tussentijd zijn er nieuwe werkwijzen geïntroduceerd om bezichtigingen, woningtoewijzingen en woningoverdrachten "corona-proof" door te laten gaan.
- De Raad voor de Rechtspraak en de KBvG (gerechtsdeurwaarders) zijn aan het begin van de crisis tijdelijk gestopt met uitspraken over huisuitzettingen (en opvolging daaraan geven) in verband met de lockdown. Sinds eind mei/begin juni zijn er weer uitspraken en huisuitzetting.

- In een gezamenlijk statement met de kredietverstrekkers hebben zij aan het begin van de crisis aangegeven tot ten minste 1 juli geen gedwongen verkopen plaats te laten vinden. Met de versoepeling van de maatregelen werd de termijn voor het voorkomen van gedwongen verkopen minder relevant. Maar ook het belang van de consument op langere termijn en financiële stabiliteit zijn meegewogen in het besluit de termijn niet te verlengen. Wel blijven kredietverstrekkers samen met de klant zoeken naar passende oplossingen. Daarbij is woningbehoud altijd het uitgangspunt.
- Ondersteuningsmaatregelen vanuit de overheid worden voorzichtig afgebouwd. Aan de ene kant niet passend om dan met fikse maatregelen te komen op huisuitzettingen, anderzijds is het een risico dat juist nu mensen in de problemen komen.

Situatie met huisuitzettingen tot dusver

- Verhuurders zijn terughoudend tot dusver met huisuitzettingen, maar geven aan dat schulden oplopen en dat de situatie niet heel lang meer houdbaar is.
- U krijgt regelmatig individuele zaken voorgelegd, in deze situaties is er vaak (1) meer aan de hand dan betalingsachterstand of (2) sprake van het beëindigen van tijdelijke huurovereenkomst of bruikleenovereenkomst.

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Directie Financiële Markten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk
2020-0000078729

Uw brief (kenmerk)

Datum
Betreft Hypotheekschuldmonitor en update aanpak aflossingsvrije hypotheken

Geachte voorzitter,

Hierbij informeer ik u, mede namens de minister voor Milieu en Wonen, over de hypotheekschuldmonitor en de aanpak van aflossingsvrije hypotheken. In Nederland zijn veel huishoudens voor de aankoop van een woning afhankelijk van hypothecair krediet. Om betaalbaarheidsrisico's en restschuldrisico's te voorkomen is het daarbij belangrijk dat de hypotheekschulden die worden aangegaan niet onverantwoord hoog zijn. In de agenda financiële sector[1] heb ik aangekondigd, gezamenlijk met de minister voor Milieu en Wonen, periodiek de hypotheekschuld te monitoren. In bijgaande monitor wordt voor een aantal belangrijke indicatoren aangegeven hoe de hypotheekschuld in Nederland zich in de afgelopen jaren ontwikkeld heeft. In aanvulling daarop volgt de door mij aan uw Kamer in het Algemeen Overleg Financiële Markten van 12 juni jl. toegezegde update over de aanpak van aflossingsvrije hypotheken.

Uit deze monitor valt op te maken dat de totale Nederlandse hypotheekschuld tijdens de crisis in absolute bedragen iets afnam, maar recentelijk weer is toegenomen. Hoewel de absolute hypotheekschuld nooit hoger is geweest dan nu, daalt de hypotheekschuld ten opzichte van het bruto binnenlands product al een aantal jaar. Hiermee lijken macro-economische risico's van een hoge private schuldenlast afgenomen. In internationaal perspectief blijft de hypotheekschuld in Nederland echter hoog.[2]

Door dit kabinet en voorgaande kabinetten zijn belangrijke maatregelen genomen om de overmatige hypotheekschulden in Nederland te beperken, zoals het stapsgewijs afbouwen van de maximale *Loan-to-Value* (LTV) naar 100 procent en de versnelde afbouw van het maximale aftrektarief voor rente en kosten eigen woning tot circa 37 procent in 2023 (basistarief). Door het invoeren van de aflossingseis voor het verkrijgen van (hypotheek)renteaftrek zullen daarnaast veel huishoudens, zowel starters als doorstromers, gestaag aflossen op hun hypotheekschuld. Bij een LTV bij aanvang van de lening van 100 procent, een rente van 2 procent en een annuïtair aflossingsschema heeft een huishouden – uitgaande van een gelijkblijvende woningwaarde – na 4 jaar een LTV van circa 90

[1] Kamerstukken II 2018/19, 32013 nr. 200.
[2] https://www.imf.org/external/datamapper/HH_LS@GDD/NLD

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
2020-0000078729

procent. Bij een rente van 4 procent is dit na 5 jaar het geval. Aflossen volgens een lineair aflossingsschema gaat in de eerste jaren nog iets sneller. Het aflossen op de hypotheekschuld maakt huishoudens aanzienlijk minder kwetsbaar voor een restschuld bij verkoop van de woning en draagt daarmee bij aan de financiële weerbaarheid van huishoudens.

In de voorliggende monitor is te zien dat de risico's op meerdere indicatoren zijn afgenomen. Ik vind het bijvoorbeeld positief dat blijkt dat steeds minder huishoudens bij het afsluiten van een hypotheek een lening hebben die hoger is dan de woningwaarde. Ook vind ik het positief dat een steeds groter deel van de totale hypotheekschuld bestaat uit hypotheken waarop vaak volledig wordt afgelost. Het aandeel annuïtaire en lineaire leningen is toegenomen van 4% begin 2013 naar 26% eind 2018. Het aantal woningen dat 'onder water' staat was medio 2019 circa 5 procent. Dat is aanzienlijk minder dan in 2013, toen betrof dit ongeveer een derde van de woningen. Hoewel de prijsontwikkeling op de woningmarkt hier een belangrijke factor in is, zullen ook de fiscale aflossingseis en de verlaging van de maximale LTV een belangrijke bijdrage hebben geleverd. Alles bij elkaar maakt dit huishoudens aanzienlijk minder kwetsbaar voor een restschuld bij verkoop van de woning. Naast de directe voordelen voor huiseigenaren, dragen lagere restschuldrisico's ook bij aan de financiële stabiliteit en economie als geheel.

Uit de monitor valt op te maken dat huishoudens – en voornamelijk doorstromers – steeds meer zijn gaan lenen ten opzichte van hun inkomen. Een verklaring hiervoor is dat de woningprijzen zich in de afgelopen jaren sneller hebben ontwikkeld dan de inkomens van huishoudens. Hierdoor kunnen consumenten een prikkel ervaren om steeds meer te lenen. Het Nibud adviseert het kabinet jaarlijks over de maximale financieringslast die een huishouden op basis van het toetsinkomen kan dragen. De leennormen zorgen ervoor dat consumenten de lasten van een hypotheek kunnen dragen en voorkomen daarmee overkreditering.

Niet voor alle consumenten hoeft (zo goed als) maximaal lenen de meest passende keuze te zijn. Een consument die ervoor kiest om het maximale hypotheekbedrag te lenen zal waarschijnlijk moeten besparen op andere uitgaven. Bovendien hanteert het Nibud bij het vaststellen van de leennormen een aantal uitgangspunten, zoals dat de consument geen kinderen heeft, uitgaven doet die lager dan gemiddeld zijn voor zijn inkomensgroep en in een woning woont met energielabel C. Bij een maximale lening blijft weinig ruimte over om bijvoorbeeld te sparen of op een andere wijze vermogen op te bouwen. Daarnaast is weinig ruimte voor een verlaging van het inkomen (bijvoorbeeld om minder te gaan werken). Ik vind het belangrijk dat consumenten die voor een hoge hypotheek ten opzichte van het inkomen kiezen, zich hier van bewust zijn. Ik zie een belangrijke verantwoordelijkheid voor hypotheekadviseurs om de consument te wijzen op de betaalbaarheidsrisico's bij een hoge *Loan-to-Income* (LTI) en samen met de consument te verkennen of deze maandlasten passend zijn.

Concluderend kan worden gesteld dat de huidige situatie ten opzichte van de situatie tijdens de crisis sterk is verbeterd. De hypotheekschuld neemt af ten opzichte van het bruto binnenlands product en restschuldrisico's zijn sterk afgenomen. Tegelijkertijd lenen huishoudens in de huidige markt in toenemende

Directie Financiële Markten

Ons kenmerk
2020-0000078729

mate meer ten opzichte van hun inkomen. Ik vind het belangrijk om deze ontwikkelingen te blijven monitoren.

Voor aflossingsvrije hypotheken geldt dat in het afgelopen jaar veel werk is verzet door de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de sector om de risico's voortvloeiend uit aflossingsvrije hypotheken in kaart te brengen en te beperken. In een pilotfase met de vier grootbanken zijn de klanten met het potentieel hoogste risico benaderd en is een beter beeld verkregen van de grote verscheidenheid aan huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek. Immers, niet voor elke aflossingsvrije hypotheek geldt dat deze problematisch is. Van belang is met name dat de klant geïnformeerd een bewuste keuze maakt over de afgesloten aflossingsvrije hypotheek en waar nodig of gewenst actie onderneemt. Uit de pilotfase komt naar voren dat een deel van de klanten wel degelijk actie zal moeten ondernemen om problemen aan het einde van de looptijd te voorkomen. Voor de groep met het hoogste potentiële risico geldt dat aanbieders voor 1 juli 2020 in beeld moeten hebben hoeveel klanten actie moeten ondernemen. Het zal, mede gelet op het grote aantal aflossingsvrije hypotheken, enige tijd duren voordat de gehele populatie aan klanten met een risicovolle aflossingsvrije hypotheek in kaart gebracht is. Veel van deze klanten kunnen nu nog passende maatregelen nemen. Wanneer klanten geen maatregelen kunnen of willen nemen, vind ik het belangrijk dat de aanbieder respectievelijk adviseur in gesprek blijft met de klant om te kijken of er alsnog (op andere wijze, of later) handelingsperspectief geboden kan worden.

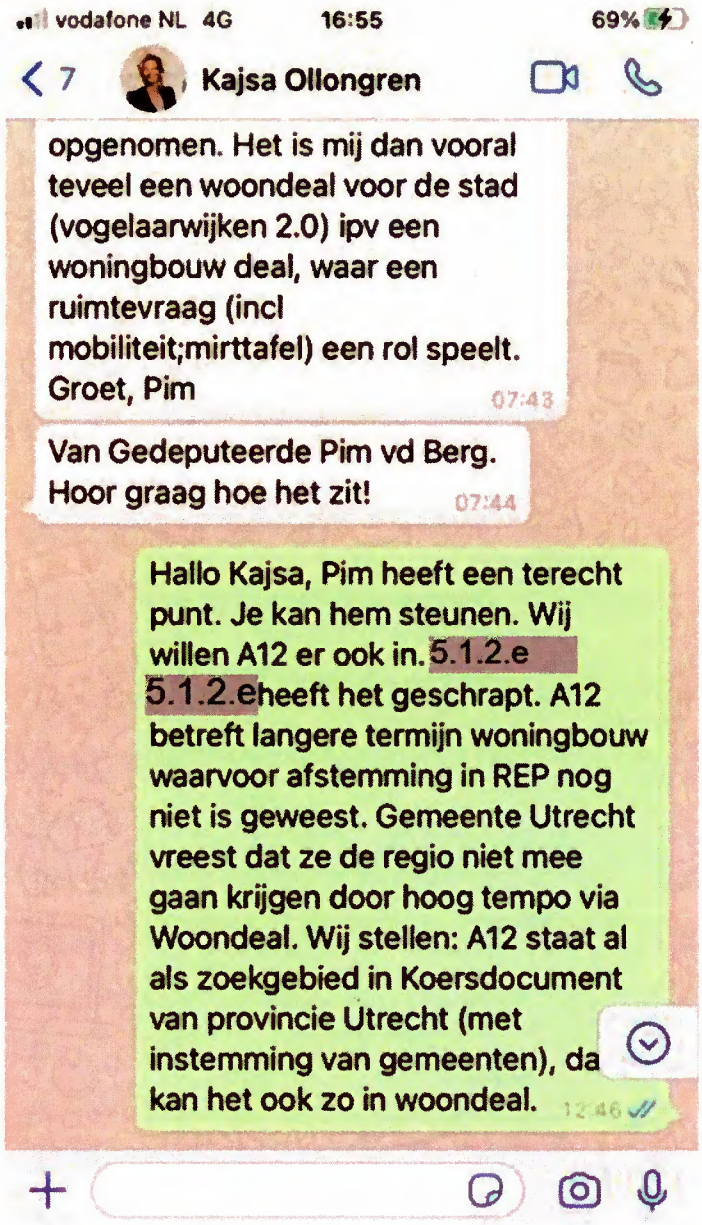
In de komende tijd zal de toezichtaanpak aflossingsvrij breder worden uitgerold en zullen meer aanbieders een grotere groep klanten benaderen. De resultaten en de inzet van het afgelopen jaar bieden een goede basis voor het vervolg. Samen met de AFM en de Nederlandsche Bank (DNB) zal ik erop blijven toezien dat dit onderwerp ook in de toekomst de juiste aandacht krijgt.

Hoogachtend,

De minister van Financiën,

W.B. Hoekstra

vodafone NL 4G 16:55 69%
7
Kajsa Ollongren
26 mrt. 2019
Doorgestuurd
Kajsa, kan ik jou misschien even vijf minuten bellen morgen over de woondeal. Ik heb nu twee keer (versnellings) locaties in de concepten woondeal laten opnemen en nu wordt een klein deel wel opgenomen (bijlage) maar de gehele A12 zône niet. (Ca 20.000 woningen na 2025/30). Woensdagmorgen heb ik weer overleg met Utrecht stad en een deel van de regio gemeenten en
5.1.2.e
Morgen laat ik ambtelijk uitspreken bij vooroverleg dat ik niet teken namens de regio als er geen (meer) bekende potentiële locaties worden opgenomen. Het is mij dan vooral teveel een woondeal voor de stad (vogelaarwijken 2.0) ipv een woningbouw deal, waar een ruimtevraag (incl


vodafone NL 4G
16:55
69%
7
Kajsa Ollongren
opgenomen. Het is mij dan vooral teveel een woondeal voor de stad (vogelaarwijken 2.0) ipv een woningbouw deal, waar een ruimtevraag (incl mobiliteit;mirttafel) een rol speelt. Groet, Pim
07:43
Van Gedeputeerde Pim vd Berg. Hoor graag hoe het zit!
07:44
Hallo Kajsa, Pim heeft een terecht punt. Je kan hem steunen. Wij willen A12 er ook in. 5.1.2.e 5.1.2.eheeft het geschrapt. A12 betreft langere termijn woningbouw waarvoor afstemming in REP nog niet is geweest. Gemeente Utrecht vreest dat ze de regio niet mee gaan krijgen door hoog tempo via Woondeal. Wij stellen: A12 staat al als zoekgebied in Koersdocument van provincie Utrecht (met instemming van gemeenten), da kan het ook zo in woondeal.
12:46

vodafone NL 4G 16:56 70%
7
Kajsa Ollongren
17 mei 2019
Kajsa, het gaat goed met de woondeals. Voor Zuidelijke randstad hebben we akkoord 5.1.2.e en 5.1.2.e, nog wel bestuurlijke check in de regio. Voor Utrecht verwachten we dat Diepenveen jou maandag akkoord gaat geven. A'dam vordert, maar duurt langer: ze willen aftrek verhuurdersheffing voor flexwoningen. Fijn weekend, 5.1.2.e
18:00
Mooi, dank 5.1.2.e
18:19
4 jul. 2019
Hallo Kajsa, hierbij suggestie voor appje aan 5.1.2.e over noodknop. Groet, 5.1.2.e
11:13
Hallo 5.1.2.e, onze medewerkers spreken intensief met elkaar ove
de noodknop en andere wegen
middenhuur betaalbaar te houden.

vodafone NL 4G 16:56 70%
7
Kajsa Ollongren
ze willen aftrek verhuurdersheffing voor flexwoningen. Fijn weekend, 5.1.2.e
18:00
Mooi, dank 5.1.2.e 18:19
4 jul. 2019
Hallo Kajsa, hierbij suggestie voor appje aan 5.1.2.e over noodknop. Groet, 5.1.2.e
11:13
Hallo 5.1.2.e onze medewerkers spreken intensief met elkaar over de noodknop en andere wegen om middenhuur betaalbaar te houden. Want het is ook urgent voor ons. Ik begrijp dat jullie niet tevreden zijn over onze voorstellen tot op heden, terwijl andere gemeenten positiever zijn. Mede op verzoek van 5.1.2.e 5.1.2.e nemen we daarom langer de tijd voor de uitwerking van de noodknop.
11
Dank 13:17

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Min BZK
Van Woningmarkt

Directie Woningmarkt
Contactpersoon
[redacted]
T [redacted]

Datum
25 september 2018
Kenmerk
2018-0000791292

nota

Kabinetsreactie aflossingsvrije hypotheken

Aanleiding/probleemstelling
DNB heeft in het najaar van 2017 de mogelijke problemen voor consumenten met aflossingsvrije hypotheken geadresseerd in het Overzicht Financiële Stabiliteit (OFS). Het ministerie van Financiën heeft toegezegd met een kabinetsreactie hierop te komen. U heeft tijdens het AO over de Staat van de Woningmarkt (31-01-2018) toegezegd om samen met Financiën en AFM de stand van zaken van aflossingsvrije hypotheken te bekijken. Met deze brief wordt hieraan voldaan.

Advies/actie
Ons advies is om akkoord te gaan met de kabinetsreactie. Deze kabinetsreactie wordt mede namens u verstuurd door de minister van Financiën.

Met opmerkingen [redacted]: UH 1/10

Toelichting
- Veel aflossingsvrije hypotheken zijn aan het einde van de looptijd opeisbaar, wat betekent dat de lening volledig moet worden afbetaald door middel van verkoop van de woning of door herfinanciering van de lening. Herfinanciering kan lastig zijn voor huishoudens die een volledig of grotendeels aflossingsvrije hypotheek hebben en te maken krijgen met een aanzienlijke inkomensdaling, bijvoorbeeld door pensionering.
- De Nederlandse Vereniging van Banken heeft in kaart gebracht hoe de riscoverdeling van klanten met een aflossingsvrije hypotheek van de vier grootbanken er uit ziet. Ongeveer 10% van hun klanten (265.000 klanten) komt aan het eind van de looptijd mogelijk in de problemen. Deze klanten hebben nog beperkte tijd om in actie te komen en/of een relatief hoge LTV.
- De kredietverstrekkers zijn reeds gestart met benaderen van deze klanten. Hierbij wordt aan de hand van de persoonlijke situatie van de klant in kaart gebracht of de klant daadwerkelijk risico loopt op betalingsproblemen en of aanvullende actie nodig is. Op 1 oktober start een grote campagne om dit kracht bij te zetten.

Politieke context
Dit onderwerp heeft de aandacht van de politiek. Zo zijn er reeds meerdere malen vragen over gesteld. De kabinetsreactie van Financiën is langverwacht.

Communicatie
In de media is veel aandacht voor mogelijke problemen bij consumenten met een aflossingsvrije hypotheek. Op 1 oktober start een campagne van banken om klanten bewust te maken van de risico's en oplossingen die er zijn.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres 2511DP Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag~~Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal~~
~~Postbus 20018~~
~~2500 EA Den HaagAan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal~~

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
2511DP Den Haag
Nederland

Kenmerk
2020-0000062939

Uw kenmerk

Datum

Betreft Cycliciteit van de woningmarkt

Prettig wonen voor iedereen betekent dat er voldoende woningen zijn passend bij elke portemonnee en voor mensen in verschillende levensfasen. Op dit moment is er, met name in stedelijke regio's, een tekort aan betaalbare woningen. Om de woningbouw aan te jagen en de toegankelijkheid van de woningmarkt te vergroten heeft het kabinet samen met andere partijen in de nationale woonagenda afgesproken dat er jaarlijks tenminste 75.000 woningen moeten worden gerealiseerd. Ook heeft het kabinet Woondeals gesloten met de meest krappe regio's, is er een vrijstelling van de verhuurderheffing voor flexwoningen en heeft het kabinet een woningbouwimpuls van € 1 miljard en een korting op de verhuurderheffing van € 1 miljard beschikbaar gesteld om sneller meer betaalbare woningen te bouwen.

In de afgelopen economische crisis liep de woningbouw sterk terug. Veel werknemers moesten daardoor de bouwsector verlaten. Nu de economie weer is aangetrokken moet er een inhaalslag gemaakt worden om in de behoefte aan woningen te voorzien. Het bouwen van een woning duurt echter lang en de krapte op de arbeidsmarkt voor de bouw is op dit moment groot. Hierdoor kan het een tijd duren voordat de woningbouwproductie weer op het oude niveau hersteld is. Met 79.000 gerealiseerde woningen in 2018 hebben we het streven van 75.000 woningen ruimschoots gehaald. Ook in 2019 is die ambitie opnieuw gehaald. Voor 2020 en de jaren erna zet het kabinet in op minstens dezelfde aantallen (inclusief transformatie) maar speelt onzekerheid ook een grotere rol. De uitspraak van de Raad van State rondom stikstof heeft immers ... gevolgen voor de vergunningverlening, maar ook de nieuwe bevolkingsprognose van het CBS kan consequenties hebben voor de bouwopgave. De komende tijd zet ik daarom met anderen partijen nog steviger in op het bijbouwen van woningen, zoals geschetst in mijn brief van 18 februari 2020.~~in op het vergroten van het inzicht in hoeverre de nieuwe bevolkingsprognose zich vertaalt in de woningbehoefte.~~[1] Gezien de lange aan- en doorlooptijden van woningbouw is het verstandig na te denken hoe de woningbouw minder afhankelijk kan worden ~~gemaakt~~ van de korte termijn effecten – op de woningmarkt en in de economie – en hoe kan worden verzekerd dat de woningbouw aansluit bij het benodigde productieniveau voor de lange termijn woningbehoefte. Opnieuw een sterke terugval van de woningbouw, zoals in de crisis, zou onwenselijk zijn. Zeker omdat de gevolgen jaren later nog voelbaar blijven.

[1] ~~PM Verwijzing na publicatie betreffende Kamerbrief~~Kamerstukken 2019 – 2020, 32 847 , nr. 612.

Met opmerkingen 8.1.2.e]: 5.2.1

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8 pt, Niet Markeren

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8 pt, Niet Markeren

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8 pt, Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8 pt

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
5 februari 2020

Kenmerk
2020-0000062939

We zien dat de huizenprijzen de afgelopen jaren sterk op en neer zijn gegaan. Flinke huizenprijsschommelingen kunnen tot kansenongelijkheid op de woningmarkt leiden. Starters die in de huidige krappe markt een woning vinden, hebben niet van de afgelopen prijsstijgingen kunnen profiteren. Daarentegen hebben mensen die op het dieptepunt van de crisis een woning kochten waarschijnlijk een aanzienlijke (papieren) vermogenswinst weten te behalen. Ook kunnen huizenprijsschommelingen effecten op de economie hebben. Zo hebben huishoudens met hoge hypotheekschulden hun consumptie in de afgelopen crisis verminderd. De woningmarkt en economie beïnvloeden en versterken elkaar waardoor dalen en pieken in de economie groter zijn.[2]

De schommelingen in de woningbouwproductie en de huizenprijzen maken dat de woningmarkt cyclisch is. Ik vind het belangrijk om meer inzicht te krijgen in deze cycliciteit van de woningmarkt. Daarom heeft het CPB op mijn verzoek onderzoek verricht naar cycliciteit van de woningmarkt. Zelf heb ik in kaart gebracht welke rol de overheid kan spelen in het stabiliseren van de woningmarkt en heb ik mogelijke effectieve beleidsmaatregelen geïnventariseerd. Daarmee geef ik tevens invulling aan de motie van het lid Smeulders.[3]

Hieronder beschrijf ik de belangrijkste bevindingen uit het CPB-rapport en uit mijn eigen analyse. Vervolgens geef ik nadere duiding aan de conclusies van beide analyses en plaats ik deze in het perspectief van de huidige krappe woningmarkt. Beide analyses kunt u in de bijlage vinden.

Bevindingen van het CPB
Het CPB spreekt bewust niet over cycliciteit op de woningmarkt maar over bewegingen of dynamiek op de woningmarkt. Prijsbewegingen op de markt voor koopwoningen zijn in internationaal perspectief een bekend fenomeen. De Nederlandse woningmarkt vertoont echter relatief lange perioden van op- en neergang, waarbij een regelmatige cyclus lijkt te ontbreken.

In de notitie beargumenteert het CPB dat voorzichtigheid geboden is met beleid dat er direct op gericht is om de woningmarkt te stabiliseren. Beleid dient niet de prijsbewegingen op de woningmarkt (symptoom) direct te beïnvloeden, maar hoort de structurele werking van de woningmarkt te verbeteren door markt- en overheidsfalen (oorzaak) op te lossen. Ook benadrukt het CPB de afruil tussen het vergroten van de macro-financiële stabiliteit door maatregelen die de mate van kredietverlening op de woningmarkt beperken en de toegankelijkheid en betaalbaarheid (op korte termijn) van koopwoningen. Daarnaast is de mate waarin woningbouw reageert op huizenprijsstijgingen (aanbodelasticiteit) in Nederland wanneer de economie aantrekt laag. Factoren die hieraan bijdragen, zijn het restrictieve grondbeleid en de lange procedures. Zowel ten aanzien van de afruil tussen macro-financiële stabiliteit enerzijds en de korte termijn toegankelijkheid en betaalbaarheid anderzijds en de vraag of het wenselijk is de aanbodelasticiteit bij een aantrekkende economie te vergroten, benadrukt het CPB dat daar een politieke afweging dient plaats te vinden.

Volgens het CPB lijken incidentele maatregelen over het algemeen minder succesvol te zijn. Het is daarbij met name lastig om de timing goed te bepalen.

[2] Zie ook: Camps, M. (2019). Sturen op economische groei. *ESB*.
[3] Kamerstukken 2018 – 2019, 32 847, nr. 478

Gewijzigde veldcode

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
5 februari 2020

Kenmerk
2020-0000062939

Beleidsmaatregelen die de terugval van de woningbouw in een crisis beperken, lijken hierop een uitzondering te vormen. Het CPB adviseert om in de huidige opgaande fase al te zoeken naar methodes om een toekomstige neergang van de woningbouw te beperken.

Bevindingen uit de analyse 'De cycliciteit van de woningmarkt'
Een werkgroep onder leiding van mijn ministerie heeft in samenwerking met de ministeries van Financiën, EZK en SZW en DNB onderzoek verricht naar effectieve beleidsmaatregelen die de cycliciteit van de woningmarkt kunnen verminderen. Daarbij heeft de werkgroep gebruik gemaakt van de kennis van diverse stakeholders.[4]

Uit deze analyse volgt dat de overheid voorzichtig dient te zijn met het nemen van maatregelen die er direct op gericht zijn om de woningmarkt te stabiliseren. Beleid dat de woningmarkt stabiliseert kan op korte termijn namelijk ook negatieve effecten op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt hebben, zoals bij een beperking van de hypotheekrenteaftrek of van de leennormen. Wel zijn er op de langere termijn voordelen doordat starters een woning tegen een lagere prijs kunnen kopen. Andersom geldt dat beleid op de woningmarkt ook de stabiliteit van de woningmarkt kan raken. Het is wenselijk met dergelijke neveneffecten rekening te houden. Verder is de invloed die de overheid op de cycliciteit van de woningmarkt kan uitoefenen naar verwachting beperkt. Beleid dient daarom in beginsel niet procyclisch uit te pakken, zowel wat betreft de aard van het beleid als het moment van implementatie.

Toch kan de overheid bijdragen aan een minder cyclische woningmarkt. De prijscycliciteit (huizenprijzen) en bouwcycliciteit (woningbouwproductie) lijken elkaar te beïnvloeden. Het is daarom wenselijk dat (een pakket aan) maatregelen zowel de prijs- als bouwcycliciteit op evenwichtige wijze weet te beperken. De prijscycliciteit kan verminderd worden door beleid te voeren dat de schommelingen in de vraag verkleint. Aan de aanbodzijde kan de overheid inspanningen doen om de woningbouwproductie aan te laten sluiten op de lange termijn woningbehoefte. De werkgroep heeft deze beleidsuitgangspunten vertaald naar mogelijke beleidsopties die de stabiliteit van de woningmarkt kunnen vergroten.

Reactie op nieuwe inzichten voor een stabielere woningmarkt
Beide analyses dragen bij aan meer kennis over de cycliciteit van de woningmarkt en geven aanknopingspunten voor beleid dat rekening houdt met de stabiliteit van de woningmarkt. De overheid lijkt bij te kunnen dragen aan een stabielere woningmarkt, maar een dergelijke rol dient op prudente wijze ingevuld te worden. Zo kan beleid dat de stabiliteit van de woningmarkt vergroot ook een prijs hebben. De druk op de toegankelijkheid en betaalbaarheid kan op korte termijn toenemen, bijvoorbeeld bij een verdere beperking van de hypotheekrenteaftrek of van de leennormen. Tegelijkertijd kan woningmarktbeleid ook de stabiliteit van de woningmarkt beïnvloeden. Het is daarom wenselijk om bij het vormgeven van nieuw beleid rekening te houden met de effecten op de cycliciteit van de woningmarkt. Omdat bepaalde beleidsmaatregelen de bewegingen op de woningmarkt ook kunnen versterken, is met name het moment van invoering van nieuw beleid van belang. Dit benadrukt het timingaspect van nieuw beleid.

[4] Onder leiding van de Argumentenfabriek is met Aedes, Bouwend Nederland, IPO, NEPROM, NVB-bouw, NVM, VEH, VNG en Woonbond breed nagedacht over mogelijke maatregelen die de stabiliteit van de woningmarkt vergroten.

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
5 februari 2020

Kenmerk
2020-0000062939

Het kabinet zet zich samen met alle partijen in om woningen betaalbaar te houden en om voldoende woningen te bouwen. In mijn brief van 18 februari 2020 heb ik uiteengezet hoe ik mijn aanpak om het woningtekort te verkleinen ga versnellen.[5] Zo heeft het kabinet onlangs een woningbouwimpuls van € 1 miljard geïntroduceerd en is er een korting op de verhuurderheffing van € 1 miljard beschikbaar.[6] Deze maatregelen dragen bij aan de beschikbaarheid van meer woningen in de komende jaren, vooral voor lage- en middeninkomens.

In het kader van een stabiele woningmarkt is het op de langere termijn ook belangrijk een toekomstige sterke terugval van de woningbouw te beperken en ervoor te zorgen dat de woningbouw na een toekomstige dip weer snel aantrekt. Het is van belang om op dit moment al na te denken op welke wijze de bouw gestabiliseerd kan worden en daar de juiste stappen voor te zetten. De analyse van de werkgroep geeft daar aanknopingspunten voor. Samen met de betrokken partijen zal ik de komende tijd de effectiviteit van enkele beleidsopties nader analyseren. Het gaat daarbij om beleidsopties die de woningbouw beogen te stabiliseren. Daarnaast leidt een sterke terugval van de bouwproductie tot een onwenselijke uitloop aan personeel met langjarige gevolgen voor de woningbouw. Als de woningbouwproductie na een crisis weer snel op peil komt, kan voorkomen worden dat het woningtekort verder oploopt. Om ervoor te zorgen dat snel aan de personeelsbehoefte in de bouwsector voldaan kan worden – nu en in de toekomst – vormt zijinstroom een belangrijk element. Daarom maakt het kabinet het vanaf maart 2020 mogelijk voor mkb-bedrijven om subsidie aan te vragen in het kader van de Stimuleringsregeling leren en ontwikkelen in mkb-ondernemingen (SLIM). De subsidie compenseert een deel van de kosten voor het bedrijf voor het bieden van praktijkleerplaatsen aan bijvoorbeeld volwassenen met werkervaring, werkzoekenden of werknemers die een carrièreswitch willen maken.

Daarnaast heb ik voor flexwoningen een vrijstelling in de verhuurderheffing beschikbaar gesteld. Deze stimulans voor flexwoningen vergroot de flexibiliteit van het woningaanbod waardoor sneller aansluiting gevonden kan worden bij de woningbehoefte. Op de langere termijn kan ook prefab en innovatie in de bouw bijdragen aan een stabielere woningmarkt. Prefab woningen en innovaties kunnen er voor zorgen dat de woningbouw sneller op gang komt na een neergang op de woningmarkt. Daarmee neemt de stabiliteit van de woningmarkt toe. Ook onderschrijf ik het belang om ruim voldoende tijdig realiseerbare plancapaciteit beschikbaar te hebben zodat de woningbouwproductie op korte en lange termijn doorgang kan vinden. Zo heb ik met de gemeente Utrecht afgesproken om tot 2030 uit te gaan van 130% plancapaciteit.

Verder dragen overheidsmaatregelen ook bij aan het verminderen van schommelingen in de vraag naar woningen. In internationaal perspectief vallen de leennormen, de fiscale behandeling van de eigen woning en het hoge niveau van de nationale hypotheekschuld op. Overheidsmaatregelen die de afgelopen jaren zijn geïntroduceerd grijpen daarop aan. Zo mogen huishoudens per 1 januari 2018 nog maximaal 100% van de waarde van de woning lenen, zijn financieringslastpercentages wettelijk verankerd en worden over vier jaar gemiddeld en is in 2013 de fiscale aflossingseis geïntroduceerd om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Het maximale tarief van de hypotheekrenteaftrek wordt versneld afgebouwd en de regeling Hillen wordt uit gefaseerd. Het maximale tarief van de hypotheekrenteaftrek is dit jaar voor het

[5] Kamerstukken 2019 – 2020, 32 847 , nr. 612
[6] Kamerstukken 2019 – 2020, 32 847, nr. 555

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8 pt, Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8 pt, Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
5 februari 2020

Kenmerk
2020-0000062939

eerst met 3%-punt gedaald naar 46%. In 2023 wordt al het basistarief van ongeveer 37% bereikt. Deze maatregelen leiden tot een lagere prijscycliciteit of beperken de effecten van huizenprijsschommelingen op de economie. Daarnaast heb ik het afgelopen jaar samen met NHG gewerkt aan een NHG-premie die over de lange termijn stabiel is.[7] Dit jaar zal ik samen met NHG onderzoeken hoe een stabiele kostengrens vormgegeven kan worden. Beide maatregelen zorgen ervoor dat de stabiliteit van het NHG-instrument toeneemt.

Met het oog op de druk op toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt zijn dit al forse stappen. Zowel het CPB als onze eigen analyse wijzen op het bestaan van een korte termijn uitruil tussen toegankelijkheid en (macro-financiële) stabiliteit. Het ligt voor de hand de effecten van de voorgenomen stappen de komende jaren goed te monitoren.

Conclusie en verder onderzoek
De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren sterk op en neer gegaan en de woningbouw liep in de afgelopen economische crisis sterk terug. Een cyclische woningmarkt kan de druk op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt verder vergroten. Dat vind ik onwenselijk. Daarom beschouw ik de stabiliteit van de woningmarkt als een element dat in de beleidsafweging van nieuw beleid op de woningmarkt moet worden meegenomen.

Het kabinet zet zich op korte termijn in voor het bouwen van voldoende betaalbare woningen. Mijn brief van 18 februari 2020 geeft een duidelijk beeld hoe ik de komende tijd nog steviger ga inzetten op het bijbouwen van woningen.[8] Daarnaast is het belangrijk om op dit moment al na te denken op welke wijze een toekomstige terugval van de woningbouw beperkt kan blijven en hoe deze na een neergang weer snel op gang kan komen. Daarom ga ik gezamenlijk met de betrokken partijen aan de slag om enkele beleidsopties die de stabiliteit van de woningbouw vergroten nader te verkennen. De inventarisatie van beleidsopties van de werkgroep biedt hierbij een mooi startpunt.

Verschillende overheidsmaatregelen dragen reeds bij aan het verminderen van schommelingen in de vraag naar woningen. Gegeven de huidige krapte op de woningmarkt zijn deze maatregelen al vrij fors. Met het oog op de druk op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt vind ik het op dit moment niet opportuun om daar verdere stappen in te zetten.

Het rapport van het CPB en de analyse van de werkgroep vormen het startschot om de cycliciteit op de woningmarkt als thema te agenderen. De rapporten geven richting hoe naar die cycliciteit gekeken kan worden en welke maatregelen kunnen bijdragen aan een stabielere woningmarkt. Het beperken van de cycliciteit van de woningmarkt is echter geen gemakkelijke opgave. In de toekomst moet verder nagedacht worden over de vraag hoe de stabiliteit van de woningmarkt op effectieve wijze vergroot kan worden, met name op het gebied van een stabiele bouwproductie. Verder heb ik het CPB gevraagd dit en het komende jaar nader onderzoek te verrichten naar de dynamiek op de woningmarkt. Daarbij zal in ieder geval aandacht zijn voor de interacties tussen de huur- en koopmarkt.

[7] Kamerstukken 2019 – 2020, 32 847, nr. 571
[8] Kamerstukken 2019 – 2020, 32 847 , nr. 612

Met opmerkingen [5126]:521

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 8 pt, Nederlands (standaard)

De minister voor Milieu en Wonen,

S. van Veldhoven – Van der Meer

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
5 februari 2020

Kenmerk
2020-0000062939

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2019-0000315845

Uw kenmerk

Datum 21 juni 2019
Betreft Platform hypotheken 2019

Met deze brief informeer ik u, mede namens de minister van Financiën, over het verloop en de uitkomsten van het Platform hypotheken. Met deze brief geef ik tevens invulling aan verschillende moties op het gebied van hypotheekverstrekking. Ik ben verheugd dat de uitkomsten, die door de inzet van alle deelnemers tot stand zijn gekomen, ook dit jaar bijdragen aan de verbetering van prettig en betaalbaar wonen.

Het Platform hypotheken heeft dit jaar een aantal belangrijke resultaten opgeleverd. Zo zijn er meer hypotheekmogelijkheden voor senioren gekomen, mede omdat er tijdens het platform duidelijkheid is gekomen wanneer maatwerk verantwoord is. De uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) start in het najaar een pilot waardoor meer mensen met een flexibel inkomen een hypotheek kunnen krijgen. Ook zijn er nieuwe initiatieven en onderzoeken rondom de overstap van een huurwoning naar koopwoning gestart. Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) voert wijzigingen door waardoor het makkelijker wordt om de opgave van studieleningen bij de hypotheekaanvraag te verifiëren. De aanpak van aflossingsvrije hypotheken wordt voortgezet met een nieuwe campagne. Ten slotte wordt de sector opgeroepen om elke nieuwe klant te wijzen op mogelijkheid om krediet te reserveren voor (toekomstige) verduurzaming. Onder de deelnemers is veel waardering voor het platform en draagvlak voor deze resultaten.

Platform hypotheken
Binnen het Platform hypotheken bespreek ik met de sector belangrijke ontwikkelingen en mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking om vervolgens gezamenlijk tot oplossingen te komen. Twee jaar geleden is het platform gestart met het bespreken van knelpunten rondom maatwerk in de hypotheekverstrekking. De gevonden oplossingsrichtingen dragen bij aan het beter benutten van de maatwerkmogelijkheden door kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs[1]. Vorig jaar is het platform verbreed en is er naast maatwerk ook aandacht besteed aan andere onderwerpen in de hypotheekverstrekking[2]. Dit jaar zijn de volgende onderwerpen besproken in het Platform hypotheken:

[1] Kamerstukken 2016-2017, 32847, nr. 303.
[2] Kamerstukken 2017-2018, 32847, nr. 416.

senioren, starters, aflossingsvrije hypotheken, stapsgewijs oversluiten en verduurzaming.

Het platform is dit jaar gestart met een inventarisatie van onderwerpen en mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking onder de deelnemers van het platform. Om meer zicht te krijgen op de ontwikkelingen en knelpunten in de praktijk zijn daarna individuele kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs bevraagd. Vervolgens zijn in wisselende samenstellingen platformbijeenkomsten gehouden samen met relevante stakeholders om de verschillende onderwerpen te bespreken. In deze bijeenkomsten worden de beelden getoetst en aangescherpt, en wordt besproken hoe mogelijke knelpunten samen met de sector kunnen worden opgelost. Deelnemers aan de bijeenkomsten waren het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Financiën, de Autoriteit Financiële Markten (AFM), het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud), het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), de Vereniging Eigen Huis (VEH), individuele aanbieders van hypothecair krediet, hypotheekadviseurs en diverse brancheorganisaties (Verbond van Verzekeraars, Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD) en Adfiz). In deze brief zal ik ingaan op de resultaten van het Platform hypotheken.

Senioren
Maatwerk aan senioren is een onderwerp dat ook voorgaande jaren aandacht heeft gekregen tijdens de bijeenkomsten van het platform. Dit jaar is gekeken welke stappen de sector de afgelopen periode heeft genomen en of er nog knelpunten spelen, bijvoorbeeld bij senioren met een bescheiden inkomen of een uitkering. In antwoord op de Kamervragen van Van der Linde en Koerhuis is toegezegd om dit onderwerp tijdens het platform te bespreken[3].

Meer maatwerk
Tot 2017 was het voor kredietverstrekkers niet altijd duidelijk op welke wijze verantwoord maatwerk geleverd kan worden bij senioren met een aflossingsvrije hypotheek. Kredietverstrekkers waren hierdoor erg terughoudend in het aanbieden van maatwerk aan senioren. In 2017 is tijdens het platform door de AFM verduidelijkt op welke wijze verantwoord individueel maatwerk kan worden geboden aan gepensioneerden met een aflossingsvrije hypotheek en aan senioren die willen verhuizen naar een koopwoning met lagere lasten. In juni 2018 zijn ook de voorwaarden van de NHG aangepast op dit punt en sindsdien is toetsing op werkelijke lasten bij NHG-hypotheken mogelijk voor senioren die willen verhuizen naar een goedkopere koopwoning.

Veel kredietverstrekkers hebben het acceptatiebeleid op dit punt aangepast waardoor de mogelijkheden voor maatwerk bij senioren de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen. Vorig jaar bleek al dat er meer mogelijkheden gekomen zijn voor toetsing op werkelijke lasten bij niet-NHG-hypotheken. Dit jaar blijkt uit inventarisatie onder kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs dat de meeste kredietverstrekkers de mogelijkheden om op werkelijke lasten te toetsen

[3] Kamerstukken 2018-2019, nr. 1848.

aanbieden voor zowel NHG- als niet-NHG-hypotheken. Ook onder hypotheekadviseurs worden deze toegenomen mogelijkheden benut. Uit de inventarisatie blijkt dat ruim 90% van de hypotheekadviseurs klanten nu adviseert over de mogelijkheden om op werkelijke lasten te toetsen indien dit verantwoord is.

Senioren met een laag inkomen of uitkering
Tijdens de bijeenkomsten van het platform is besproken of bij senioren met een laag inkomen of een uitkering nog specifieke knelpunten zijn om een hypotheek te krijgen. De deelnemers van het platform geven aan dat dit niet het geval is. Ook mensen met een uitkering kunnen een hypotheek krijgen, mits de uitkering een bestendig karakter heeft. Indien geen sprake is van een bestendige uitkering dan is het doorgaans niet verantwoord om het inkomen uit de uitkering mee te nemen. Tijdens het platform is aan de orde gekomen dat sommige personen al lange tijd arbeidsongeschikt zijn, maar (nog) niet als volledig en duurzaam arbeidsongeschikt aangemerkt zijn. De bepaling van de bestendigheid van het inkomen is in dat geval lastig omdat de uitkering afhankelijk is van herbeoordeling van de arbeidsongeschiktheidsuitkering. Ook bij een relatief kleine hypotheek moet namelijk getoetst worden of sprake is van een bestendig inkomen, om het risico op overkreditering tegen te gaan.

Meer verzilvermogelijkheden
Een groot deel van de senioren met een koopwoning heeft overwaarde in de woning. Een deel daarvan heeft de wens om de overwaarde te verzilveren. Tijdens het platform van vorig jaar zijn de verschillende verzilveropties besproken en de bijbehorende voor- en nadelen. Vorig jaar werd al geconstateerd dat deze opties zijn toegenomen. Door de toegenomen mogelijkheden om te toetsen op werkelijke lasten voor senioren met een pensioeninkomen en bij het verhuizen naar een goedkopere koopwoning zijn de mogelijkheden om te verzilveren het afgelopen jaar vergroot. Ook zijn er verschillende nieuwe aanbieders van zogenaamde opeethypotheken bijgekomen.

Koopstarters
Door de gestegen huizenprijzen en het tekort aan (betaalbare) koopwoningen staat de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters onder druk. Om de toegang tot de koopwoningmarkt te waarborgen is het in eerste plaats belangrijk dat voldoende woningen worden gebouwd, met name in regio's waar de vraag hoog is. Op verschillende manieren zet ik mij in om de woningbouw te versnellen, zoals via het sluiten van woondeals, aanpassing van de Crisis- en herstelwet en de inzet van het expertteam woningbouw. Daarnaast is het van belang dat starters niet onnodig belemmerd worden bij het verkrijgen van een verantwoorde hypotheek. Vorige jaren is tijdens het platform met de sector besproken op welke wijze maatwerk voor koopstarters toegepast kan worden. Hierbij ging het over koopstarters met een flexibele arbeidsovereenkomst en het middels maatwerk bepalen van de maximale hypotheeklast op basis van huurlasten. Ook dit jaar zijn ontwikkelingen en nieuwe initiatieven rondom deze onderwerpen besproken. Daarnaast heb ik besproken hoe in de hypotheekverstrekking wordt omgegaan met studieleningen. Hierbij is ook invulling gegeven aan de toezegging in de

beantwoording van de Kamervragen Ronnes en Van der Molen en de toezegging in de beantwoording van de Kamervragen Van Eijs en Van Meenen[4].

Flexibel inkomen
De flexibilisering van de arbeidsmarkt heeft gevolgen voor de hypotheekverstrekking. Voor het verstrekken van een hypotheek is het een belangrijke voorwaarde dat het inkomen van een consument bestendig is. Een hypotheek is een langjarige verplichting, waarbij de lasten ook in de toekomst betaald moeten worden. Voor consumenten die recent in loondienst zijn getreden, die nog geen drie jaar arbeidsverleden hebben en geen intentieverklaring ontvangen, is de bestendigheid van het inkomen moeilijk vast te stellen. De afgelopen jaren zijn twee initiatieven gestart om op alternatieve wijze de bestendigheid van het inkomen te bepalen. Hierbij wordt naast het inkomen ook gekeken naar arbeidsmarktkansen en toekomstige verdiencapaciteit. Het betreft de Perspectiefverklaring en de Arbeidsmarktscan. De Perspectiefverklaring is voor uitzendkrachten die minimaal een jaar in dienst zijn bij een gecertificeerd uitzendbureau. De Arbeidsmarktscan is toegankelijk voor alle mensen met een flexibel inkomen. De Perspectiefverklaring wordt inmiddels door een groot deel van de kredietverstrekkers geaccepteerd. In het afgelopen jaar is dit opgelopen van veertien naar achttien aanbieders. Het aantal gecertificeerde uitzendbureaus is toegenomen van 29 tot 34. Het gebruik van de Arbeidsmarktscan is beperkter. Dit komt omdat de Arbeidsmarktscan bepaalde waarborgen mist ten opzichte van de Perspectiefverklaring en niet geaccepteerd wordt voor NHG-hypotheken.

Vorig jaar is tijdens het Platform hypotheken afgesproken dat onderzocht wordt of de Arbeidsmarktscan en Perspectiefverklaring doorontwikkeld kunnen worden. Hier is invulling aan gegeven. NHG wil in het najaar een pilot starten waarbij NHG ook de Arbeidsmarktscan kan gaan accepteren naast de bestaande mogelijkheden van de Perspectiefverklaring en inkomensbepaling op basis van drie jaar arbeidsverleden. Hierdoor kunnen meer mensen met een flexibel inkomen verantwoord een hypotheek met NHG krijgen. Tijdens de pilot zal worden toegewerkt naar de ontwikkeling van één integraal instrument om het inkomen voor consumenten met een flexibel inkomen op een consistente wijze vast te stellen. Hierbij zal op een evenwichtige wijze het huidige inkomen, het arbeidsverleden, de contractvorm en iemands perspectieven op de arbeidsmarkt integraal worden meegewogen. Onder hypotheekverstrekkers en hypotheekadviseurs is veel draagvlak voor deze pilot. Negen kredietverstrekkers hebben zich gecommitteerd aan de ontwikkeling van de pilot. Bij het platform is aangegeven dat het belangrijk is om in de pilot aandacht te besteden aan de risico's, zoals conjunctuurrisico's en werknemers in bepaalde sectoren. Op langere termijn kunnen de ervaringen uit deze pilot ook worden gebruikt bij zelfstandigen, door ook hier het perspectief mee te laten wegen bij de bepaling van het toetsinkomen. Ik vind het belangrijk dat NHG met partijen uit de sector werkt aan deze pilot, zodat mensen met een flexibel inkomen die nu onnodig belemmerd worden meer mogelijkheden krijgen om op verantwoorde wijze een hypotheek af te sluiten.

[4] Kamerstukken 2018-2019, nr. 143. Kamerstukken 2018-2019, nr. 144.

Huur naar koop
Een deel van de beoogde koopstarters heeft huurlasten die hoger liggen dan de maximale toegestane hypotheeklasten. Soms wordt op basis hiervan geopperd dat de inkomensnormen onterecht belemmerend werken. Casuïstiek ontbreekt echter waaruit blijkt dat starters onterecht worden belemmerd door de inkomensnormen. Vorige jaren is al geconcludeerd dat de huurlasten niet één-op-één vergeleken kunnen worden met de hypotheeklasten. De eigenaar van een koopwoning heeft bijkomende lasten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen die een huurder niet heeft. Daarnaast zijn de financiële en vermogensrisico's groter bij een koopwoning dan een huurwoning, mede omdat een hypotheek een langlopende financiële verplichting is. Individueel maatwerk is in deze situaties soms wel mogelijk, waarbij goed onderbouwd moet worden waarom het in een individueel geval verantwoord is om van de inkomenscriteria af te wijken. Hierbij moet naast de huidige huurlasten ook worden gekeken naar de hele financiële situatie van de consument. Uit de inventarisatie onder kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs bij het platform blijkt dat in de praktijk beperkt van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt. Slechts een paar kredietverstrekkers bieden maatwerk op basis van huurlasten aan. Een klein deel van de hypotheekadviseurs heeft het afgelopen jaar aanvragen voor een krediet ingediend waarbij de huurlasten als onderbouwing dienden waarom het krediet verantwoord is. Recentelijk is bekend geworden dat één aanbieder gestart is met een pilot waarbij een huurverklaring kan worden gebruikt in de onderbouwing voor verantwoorde hypotheekverstrekking. Ik volg deze pilot met interesse en ik heb de aanbieder gevraagd om ervaringen binnen het Platform hypotheken te delen.

Het Nibud doet de komende periode verder onderzoek rondom deze thematiek. Zo wordt onderzoek gedaan naar huurders en kopers met woonlasten die hoog zijn ten opzichte van het inkomen. Hierbij wordt gekeken op welke uitgaven zij besparen om de woonlasten te kunnen dragen. Naar aanleiding van de motie Koerhuis[5] doet het Nibud ook onderzoek naar de inkomenscriteria die van toepassing zijn in de koopsector en de inkomenscriteria die verhuurders gebruiken. De Kamer zal hierover geïnformeerd worden.

Studieleningen
De hoogte van de studielening is van invloed op de hoogte van de maximale hypotheek die afgesloten kan worden. Op grond van de Regeling hypothecair krediet moeten alle financiële verplichtingen, zoals een studieschuld, in mindering worden gebracht op de toegestane financieringslast. Bij studieleningen die zijn aangegaan vóór het studievoorschot, bedraagt de wegingsfactor 0,75% van de hoofdsom. Voor studieschulden aangegaan onder het studievoorschot is in 2014 besloten om, vanwege de lagere maandlasten door de socialere terugbetaalvoorwaarden, de wegingsfactor op 0,45% vast te stellen. Eerder bent u hierover geïnformeerd[6].

[5] Kamerstukken 2018-2019, 32847, nr. 494.
[6] Kamerstukken 2018-2019, 32847, nr. 438.

Om overkreditering en financiële problemen te voorkomen is het van belang dat studieschulden daadwerkelijk worden meegenomen bij de bepaling van de maximale hoogte van de hypotheek. De terugbetaling van de studieschuld heeft immers een effect op het besteedbare inkomen. Tijdens het platform is besproken of studieschulden in de praktijk altijd worden meegenomen en of hier knelpunten spelen. Hieruit komt het beeld naar voren dat studieleningen wel vaak, maar niet altijd worden meegenomen. Klanten geven studieschulden niet altijd op en hypotheekadviseurs vragen er niet altijd naar. Ook uit verschillende onderzoeken komt naar voren dat studieschulden niet altijd worden opgegeven[7].

Tijdens het platform is geconstateerd dat het belangrijk is dat hypotheekadviseurs en kredietaanbieders kunnen verifiëren dat de opgave rondom de studieschuld klopt. De sector heeft tijdens het platform een voorkeur uitgesproken voor registratie van studieschulden bij Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR). Het kabinet heeft echter aangegeven deze schulden niet op te willen nemen in het BKR, omdat studieschulden al geregistreerd staan bij DUO en hier eenvoudig toegankelijk zijn voor oud-studenten. Ook moet het sociale karakter van studieleningen vanwege de toegankelijkheid van het hoger onderwijs duidelijk zijn[8]. DUO is momenteel bezig met aanpassingen in het systeem waardoor verificatie makkelijker wordt. Iedere klant kan dan een verklaring opvragen van het al dan niet bestaan van een studieschuld en de hoogte van de studieschuld. Deze verklaring kan vervolgens worden toegevoegd aan alle benodigde documenten bij de hypotheekaanvraag. DUO zal bij het doorvoeren van de aanpassingen feedback vragen aan partijen uit de hypotheeksector. Ik kijk uit naar de aanpassingen die DUO doorvoert. Bij het volgende platform wil ik dit onderwerp wederom agenderen om te bezien of de aanpassingen het gewenste effect hebben gehad.

Tijdens het platform is ook besproken hoe extra aflossingen van studieschulden worden meegenomen in de hypotheekverstrekking. Indien tussentijds extra wordt afgelost op de studielening kan dat van invloed zijn op het vastgestelde maandbedrag. Bij extra aflossing kan de oud-student er namelijk voor kiezen om de annuïtaire maandlast door DUO te laten herberekenen, waardoor de maandlasten dalen. Tijdens het platform is met de sector besproken op welke wijze aanbieders rekening houden met deze vervroegde aflossing en lagere maandlasten en of hier knelpunten aanwezig zijn. Deelnemers van het platform geven aan dat zij deze aflossing en lagere maandlasten meewegen voor de bepaling van de hoogte van de hypotheek en zien hier dus geen knelpunt. Ook bij een zeer korte resterende looptijd van de studielening, bijvoorbeeld een paar maanden, kan, waar dat verantwoord is, gebruik worden gemaakt van de explainmogelijkheid om het kortlopende restant van de studielening niet mee te nemen bij de bepaling van de hoogte van de hypotheek.

---

[7] https://www.afm.nl/nl-nl/nieuws/2018/okt/consumentenmonitor-hypotheken-voorjaar-2018 en https://www.viisi.nl/hoe-je-als-starter-je-eerste-koopwoning-financiert/
[8] Kamerstukken 2018-2019, nr. 235.

Aflossingsvrije hypotheken
Een groot deel van de Nederlandse hypotheekschuld bestaat uit aflossingsvrije hypotheken. Als aan het einde van de looptijd van de hypotheek de consument de lening niet volledig kan terugbetalen brengt dit zowel voor de klant als de kredietverstrekker risico's met zich mee. Een groot deel van deze aflossingsvrije schuld loopt tussen 2035 en 2038 af, waardoor er nu voor veel consumenten mogelijkheden zijn om passende maatregelen te nemen zoals het (gedeeltelijk) aflossen van de hypotheek of het gespreid opbouwen van vermogen. In het najaar van 2018 heeft de minister van Financiën de kabinetsreactie op het rapport van De Nederlandsche Bank over aflossingsvrije hypotheken aan de Kamer verzonden[9] en is een impuls gegeven aan het in kaart brengen van aflossingsvrije schuld, het benaderen van kwetsbare klanten door kredietverstrekkers, en het bieden van handelingsperspectief aan klanten voor wie het noodzakelijk of verstandig is om actie te ondernemen. Hiervoor geldt dat het afhangt van de individuele omstandigheden van de consument of de aflossingsvrije hypotheek nu, of in de toekomst, een financieel risico vormt of nog steeds een passend product is.

Tijdens het Platform hypotheken heeft de AFM toegelicht hoe zij het traject rondom aflossingsvrije hypotheken heeft vormgegeven en wat zij verwacht van kredietverstrekkers in de beheerfase van een aflossingsvrije hypotheek. Het doel is dat een klant tijdig in actie komt om de financiële situatie te verbeteren indien dit nodig is. In de discussie werd bevestigd dat hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers allen vinden dat het belangrijk is dat consumenten zich bewust worden van hun financiële situatie en financiële toekomst. Onderdeel hiervan is dat de consument, waar mogelijk, duidelijkheid krijgt van de kredietverstrekker over wat hij moet verwachten tegen het einde van de looptijd van een aflossingsvrije hypotheek. Hypotheekadviseurs geven aan dat het belangrijk is dat kredietverstrekkers hun beleid hierover zo veel als mogelijk bekend maken. Daarbij bestond ook overeenstemming dat het hebben van een aflossingsvrije hypotheek zeker niet in elk individueel geval een probleem hoeft te zijn.

Hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers spelen een belangrijke rol bij het stimuleren en faciliteren van actie bij klanten met een potentieel risicovolle aflossingsvrije hypotheek. De NVB is in 2018 de informatiecampagne 'Aflossingsblij' gestart om consumenten te informeren over aflossingsvrije hypotheken en te activeren om nu te denken over hun aflossingsvrije hypotheek en of aanvullende acties nodig zijn. Tijdens het Platform hypotheken is vanuit de sector een blijvende behoefte uitgesproken om dit onderwerp op een positief stimulerende manier bij consumenten onder de aandacht te brengen. In dat kader vind ik het positief dat de NVB heeft besloten om dit najaar een vervolg te geven aan de informatiecampagne onder de naam 'word ook aflossingsblij', en dat het Verbond van Verzekeraars zich hierbij aansluit.

Stapsgewijs oversluiten
Stapsgewijs oversluiten betreft het gebruiken van vergoedingsvrije aflossingsdelen om een hypotheek in jaarlijkse stappen om te zetten naar een hypotheek met lagere maandlasten. Naar aanleiding van de motie Ronnes en

[9] Kamerstukken 2018-2019, 32847, nr. 432.

Omtzigt[10] is dit jaar tijdens het platform wederom gesproken over stapsgewijs oversluiten. In deze motie is de regering verzocht om stapsgewijs oversluiten opnieuw bij het Platform hypotheken te agenderen en op die wijze te bevorderen dat deze mogelijkheid algemeen beschikbaar komt. Dit mede met het oog op het vergroten van het omzetten van een aflossingsvrije hypotheek naar een niet-aflossingsvrije variant.

Vorig jaar bleek tijdens het Platform hypotheken dat de deelnemers de nadelen van stapsgewijs oversluiten groot vinden en dat bijna alle kredietververstrekkers dit daarom niet aanbieden[11]. Ook dit jaar geeft het merendeel aan stapsgewijs oversluiten niet aan te bieden en wijzen daarbij op de vorig jaar benoemde nadelige effecten. Een beperkt deel van de hypotheekadviseurs geeft aan dat door klanten naar de mogelijkheid van stapsgewijs oversluiten wordt gevraagd of dat zij daar zelf aandacht aan besteden in het adviesgesprek.

Tijdens het Platform hypotheken heeft een aanbieder die wel stapsgewijs oversluiten aanbiedt het beleid en de achterliggende overwegingen ten aanzien van stapsgewijs oversluiten toegelicht. Deze aanbieder biedt dit product aan voor de bestaande klanten in een niet-actieve hypotheekportefeuille. Stapsgewijs oversluiten biedt klanten een aanvullende mogelijkheid om lagere maandlasten te realiseren. Het product kan bijvoorbeeld aantrekkelijk zijn voor klanten die een lange resterende rentevastperiode hebben. Meerdere klanten van deze aanbieder hebben reeds gebruik van stapsgewijs oversluiten gemaakt, sommigen meerdere jaren op rij. Hierbij verplicht de aanbieder de klant niet om aflossingsvrije leningdelen over te sluiten naar een hypotheek die dient te worden afgelost. In de praktijk blijkt dan ook dat de meeste klanten stapsgewijs oversluiten alleen gebruiken voor het verlagen van de maandlasten (zonder gradueel om te zetten naar een hypotheek die dient te worden afgelost). Klanten die gebruik maken om 10% van het hun oorspronkelijke hypotheek over te sluiten, kunnen in dat jaar geen gebruik meer maken van de mogelijkheid om vergoedingsvrij af te lossen. De aanbieder stelt dat klanten die gebruik hebben gemaakt van stapsgewijs oversluiten tevreden zijn.

Tevens heeft deze aanbieder enkele nadelen van stapsgewijs oversluiten genoemd, die grotendeels op zowel de operationele- als de fundingkosten zien. Tijdens het platform is geconcludeerd dat voor de individuele klant stapsgewijs oversluiten in sommige gevallen voordelig kan zijn, maar dat hier voor aanbieders (met name met actieve hypotheekportefeuilles) veel nadelen aan kleven. Er was consensus over het feit dat als een aanbieder dit op grote schaal voor nieuwe en bestaande klanten zou aanbieden hier al bij de funding rekening mee gehouden moet worden. Dit zou dan een effect hebben op de rente voor de gehele portefeuille – ook voor klanten die geen gebruik willen maken van stapsgewijs oversluiten.

Er zijn naast stapsgewijs oversluiten verschillende, andere manieren om de maandlasten op een hypotheek te verlagen, zoals de mogelijkheid voor

[10] Kamerstukken 2018-2019, 32545, nr. 98.
[11] Kamerstukken 2017-2018, 32847, nr. 360.

consumenten om tussentijds over te sluiten, vergoedingsvrij tussentijds af te lossen en rentemiddeling[12]. Conform de toezegging in het Schriftelijk Overleg[13] naar aanleiding van de Kamerbrief over de bespreking van stapsgewijs oversluiten tijdens de vorige platformbijeenkomst, is tijdens het platform ook gesproken over de wijze waarop deze alternatieven onder de aandacht van consumenten gebracht worden. Aanbieders geven aan te adverteren met de mogelijkheden om de maandlasten te verlagen. In de praktijk blijkt dat het niet altijd makkelijk is om de klant te bereiken en in beweging te krijgen, zelfs als deze klant financieel voordeel ondervindt door te acteren. Door hypotheekadviseurs wordt aangegeven dat zij hier een belangrijke rol spelen, omdat zij met een klant de bestaande opties kunnen verkennen. Ook partijen zoals de Consumentenbond en VEH kunnen door communicatie over deze mogelijkheden waarschijnlijk nog bijdragen aan activatie. Daarnaast worden klanten met name bereikt door deze mogelijkheden overzichtelijk en eenvoudig aan te bieden.

Verduurzaming van de koopsector
Dit jaar is wederom gesproken over verduurzaming van de koopsector. Mede door alle ontwikkelingen rondom het ontwerpklimaatakkoord merk ik dat het onderwerp verduurzaming binnen de hypotheeksector erg leeft. Alle kredietverstrekkers geven bijvoorbeeld aan in 2018 meer aandacht te hebben besteed aan verduurzaming en dat zij van plan zijn dit in 2019 voort te zetten. Ook bij hypotheekadviseurs zie ik dit enthousiasme terug. Tijdens het Platform hypotheken is onder andere gesproken over hoe het onderwerp verduurzaming in het hypotheekadviesgesprek het beste besproken kan worden. Een intrinsiek gemotiveerde hypotheekadviseur, een gestroomlijnd aanvraagproces en goede voorlichting over verduurzaming zijn hierbij van belang. Kredietverstrekkers zouden daarnaast klanten kunnen motiveren te verduurzamen door een rentekorting te bieden als een krediet wordt afgesloten voor verduurzaming. Ik zie dat enkele kredietverstrekkers dit al aanbieden.

Op grond van de Regeling hypothecair krediet kan voor bepaalde energiebesparende voorzieningen een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast voor het aangaan van een hypothecair krediet. Het hypothecair krediet mag niet hoger zijn dan 106% van de waarde van de woning. Van deze mogelijkheid kan gebruik worden gemaakt als de klant een toetsinkomen heeft van ten minste € 33.000.[14] Het merendeel deel van de kredietverstrekkers biedt de bovengenoemde uitzonderingen aan. Ook heb ik begrepen dat de uitzonderingsmogelijkheden inmiddels zijn geïntegreerd in de meeste softwarepakketten voor hypotheekadvies. Uit cijfers van kredietverstrekkers blijkt dat door klanten maar in beperkte mate gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheden. Door nieuwe hypotheekklanten wordt echter meer geleend voor verduurzaming dan uit deze

[12] Kamerstukken 2017-2018, 32847, nr. 419.
[13] Kamerstukken 2018-2019, 32847, nr. 467.
[14] Boven de inkomensgrens van € 33.000 kan deze mogelijkheid standaard worden toegepast. Voor inkomens onder de € 33.000 kan het in de individuele situatie mogelijk zijn om af te wijken van de inkomenscriteria. Via de explainbepaling zal de kredietverstrekker in dat geval moeten beargumenteren dat een dergelijke uitzondering voor verduurzaming verantwoord is.

cijfers blijkt omdat niet elke klant gebruik maakt van de maximale leenruimte. De klant kan dan uitgaven voor verduurzaming meefinancieren zonder een beroep te doen op de uitzonderingsbepalingen van de Regeling hypothecair krediet. Daarnaast kiest een deel van de nieuwe hypotheekklanten ervoor om energiebesparende voorzieningen te financieren met eigen middelen.

Tijdens het Platform hypotheken is besproken dat een hypotheekadviseur een klant bij een aankoop van een nieuwe woning actief kan wijzen op de mogelijkheid om een hoger bedrag te lenen voor verduurzaming ook als de klant nog niet de maximale leenruimte heeft bereikt. De hypotheekadviseur kan met de klant bespreken of een aanvullend krediet de best passende financieringswijze is, gelet op de individuele situatie van de klant. Het aanvullend krediet komt in een bouwdepot en dient wel uitsluitend gebruikt te worden voor het treffen van energiebesparende voorzieningen zoals opgenomen in de Regeling hypothecair krediet. De kredietverstrekker ziet er via het beheer van het bouwdepot op toe dat de middelen worden besteed aan energiebesparende voorzieningen. De klant kan de energiebesparende voorzieningen laten uitvoeren wanneer het uitkomt zolang het bouwdepot beschikbaar is (veelal maximaal twee jaar). Dit heeft als voordeel dat als de klant later wil verduurzamen dan op het moment van afsluiten van de hypotheek in ieder geval de financiering daarvoor beschikbaar middels het bouwdepot.

Gelet op het bovenstaande vraag ik hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers om klanten actief te wijzen op alle financieringsmogelijkheden voor verduurzaming en in het bijzonder op de mogelijkheid in de Regeling hypothecair krediet om een extra bedrag te lenen voor verduurzaming indien dit voor de klant verantwoord is. Zoals eerder genoemd kan het bieden van een gunstig rentepercentage klanten motiveren om deze mogelijkheden te benutten.

Zoals door het Kamerlid Krol gevraagd, zijn tijdens het Platform hypotheken de afsluitkosten voor aanvullend krediet voor verduurzaming besproken.[15] Kosten die een rol kunnen spelen bij het afsluiten van een hypothecair krediet, al dan niet voor verduurzaming, zijn notariskosten, advieskosten en administratie- en verwerkingskosten van de kredietverstrekker. Ten aanzien van notariskosten wordt de laatste jaren veelal een hoger bedrag ingeschreven bij de notaris zodat geen nieuwe notariskosten hoeven te worden gemaakt als het hypotheekbedrag later wordt verhoogd om verduurzaming te financieren. Hypotheekadvies is niet verplicht. De kosten van hypotheekadvies hoeven alleen in rekening gebracht te worden als daadwerkelijk advies wordt gegeven aan de klant. Daarnaast kunnen de kosten van de kredietverstrekker door middel van automatisering en standaardisering zo veel mogelijk worden beperkt. Naast een hypothecair krediet kan een klant overigens ook energiebesparende voorzieningen financieren met eigen middelen of door middel van het afsluiten van een consumptief krediet.

Tijdens het Platform hypotheken zijn ook enkele andere afspraken aan de orde gekomen die zijn opgenomen in het ontwerp-klimaatakkoord. Zo is in het ontwerp-klimaatakkoord opgenomen dat partijen bezien of en hoe de krediettoets

[15] Kamerstukken 2018-2019, 32847, nr. 451. Kamerstukken 2018-2019, 32847 nr. 438.

vereenvoudigd kan worden bij het aangaan van een aanvullende hypotheek voor verduurzaming ten behoeve van laagdrempeligheid, zonder dat dit tot overkreditering leidt. Met de minister van Financiën ga ik aan de slag met deze uitwerking. Ik zal u hier op een later moment over informeren. Ten slotte is tijdens het Platform hypotheken gesproken over de verkenning van de methodiek van woonlastenneutraliteit voor de verstrekking van krediet voor verduurzaming. De bespreking heeft geleid tot nuttige inzichten die zullen worden betrokken bij de verdere verkenning van een methodiek van woonlastenneutraliteit.

Vervolg
Het platform is opnieuw nuttig geweest om samen met de sector belangrijke ontwikkelingen en knelpunten in de hypotheekverstrekking te bespreken en oplossingsrichtingen te toetsen. Door de inzet van verschillende partijen in de sector is voortgang geboekt op de besproken thema's. Komend jaar zal ik het Platform hypotheken voortzetten.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Ministerie van Sociale Zaken en
Werkgelegenheid

> Retouradres Postbus 90801 2509 LV Den Haag

De voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Binnenhof 1A
2513 AA Den Haag

Postbus 90801
2509 LV Den Haag
Parnassusplein 5
T 070 333 44 44
www.rijksoverheid.nl

Onze referentie
2019-0000088595

Datum 21 juni 2019
Betreft Aanpak misstanden arbeidsmigranten

Bij de regeling van werkzaamheden van 2 april jl. heeft uw Kamer, mede naar aanleiding van een artikel in de NRC[1], verzocht met een brief in te gaan op de misstanden rondom de werkomstandigheden en huisvesting van arbeidsmigranten uit de Europese Unie (EU-arbeidsmigranten). De aanpak van deze misstanden vraagt een kabinetsbrede en integrale aanpak.

In deze brief wordt de problematiek waar EU-arbeidsmigranten mee te maken hebben geschetst en wordt ingegaan op maatregelen die al lopen en nieuwe acties die in gang worden gezet. Tevens wordt met deze brief invulling gegeven aan de toezegging van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) tijdens het debat over discriminatie op de woningmarkt van 26 maart jl. om in te gaan op de afhankelijkheidsrelatie tussen werknemer en werkgever waarbij de werkgever tevens de huisbaas is. Ook wordt ingegaan op de voorstellen die worden gedaan in het 'Actieplan Arbeidsmigratie' van het lid Jasper van Dijk (SP).

Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de economie...
Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de Nederlandse (kennis)economie, innovatieve slagkracht en concurrentiepositie en zijn essentieel voor de continuïteit in bepaalde sectoren.[2] In Nederland zijn circa 400.000 arbeidsmigranten uit andere EU-lidstaten werkzaam. Veel van hen verrichten on- of laaggeschoold werk in sectoren als de logistiek, de voedingsindustrie, de land- en tuinbouw, de bouw en het transport.

Het vrij verkeer van werknemers en van diensten maakt het relatief eenvoudig voor arbeidsmigranten uit andere EU-lidstaten om in Nederland aan het werk te gaan. Het vrij verkeer is één van de pijlers onder de Europese samenwerking en biedt werknemers en dienstverleners de mogelijkheid om onder andere de eigen levensomstandigheden en sociale positie te verbeteren. Het uitgangspunt bij het vrij verkeer van werknemers is het verbod op discriminatie op grond van nationaliteit tussen werknemers uit de EU-lidstaten. In lijn hiermee is voor werknemers uit andere EU-lidstaten geen tewerkstellingsvergunning vereist.

[1] 'Hoe de arbeidsmigrant een melkkoe werd,' NRC, 30 maart 2019.
[2] De economische waarde van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa voor Nederland, SEO, april 2018.

..., maar zij zijn geregeld slachtoffer van uitbuiting en slechte werk- en leefomstandigheden in Nederland
Geregeld berichten media, sociale partners, buitenlandse ambassades en (publieke) inspectiediensten over misstanden op het gebied van arbeidsvoorwaarden, arbeidsomstandigheden en huisvesting waarmee in Nederland werkzame arbeidsmigranten te maken hebben. Deze misstanden baren het kabinet zorgen. Zij zijn onacceptabel en schadelijk voor de reputatie van Nederland als beschaafd werkland. Nederland heeft arbeidsmigranten nodig. Wil Nederland zijn huidige welvaart en economische groei kunnen vasthouden, dan moet Nederland ook zorgen dat het voor arbeidsmigranten aantrekkelijk is om onder goede voorwaarden hier te wonen en te werken.

De signalen van slechte werk- en leefomstandigheden hebben onder meer betrekking op frauderende werkgevers, waaronder malafide uitzendbureaus, die misbruik maken van arbeidsmigranten, zowel op het terrein van werk als huisvesting. Dergelijke gevallen leiden tot oneerlijke concurrentie en uitbuiting. Daarbij komt dat arbeidsmigranten niet altijd bekend zijn met hun rechten of niet voor zichzelf opkomen uit angst om hun werk en huisvesting te verliezen. Daarnaast is met de aantrekkende economie druk ontstaan op de woningmarkt. Ook arbeidsmigranten die in Nederland willen werken worden daarmee geconfronteerd. Hoge huren of slechte huisvesting zijn het gevolg.

In 2017 concludeerde de Inspectie SZW in de Staat van eerlijk werk dat er sprake was van een voortdurende neiging op de arbeidsmarkt constructies te ontwikkelen die de kosten van arbeid verlagen. In de praktijk ziet de Inspectie SZW dat terug in een steeds groter aantal gevallen waarin nationale en Europese regels inzake de arbeidsmarkt worden ontweken of ontdoken[3] en kwetsbare arbeidskrachten worden benadeeld. Het gaat dan vooral om bedrijfstakken waar de factor arbeid een relatief groot aandeel heeft in de totale kosten. Daar bestaat een (sterke) prikkel om te besparen op loonkosten door onderbetaling, onbetaalde werkuren, juridische constructies en schijnzelfstandigheid. In oktober 2019, op *Decent Work Day*, presenteert de Inspectie SZW een nieuwe Staat van Werk gericht op de onderkant van de arbeidsmarkt.

Het kabinet treft maatregelen om de misstanden rondom de werkomstandigheden en huisvesting van EU-arbeidsmigranten aan te pakken
Het kabinet zet zich zowel binnen Nederland als in de Europese Unie en wereldwijd in voor fatsoenlijk en eerlijk werk. Gelukkig werkt het overgrote deel van de EU-arbeidsmigranten naar volle tevredenheid van werkgevers en henzelf in Nederland. Om misstanden met EU-arbeidsmigranten aan te pakken heeft het huidige kabinet al een groot aantal maatregelen getroffen, waaronder voorlichting in landen van herkomst en de Wet aanpak schijnconstructies. Maar uit de berichten is ook duidelijk dat deze maatregelen nog niet genoeg zijn. Het kabinet zal de komende tijd in intensieve samenwerking met gemeenten, sociale partners en handhavende en controlerende partijen de huidige maatregelen verder uitwerken en nieuwe maatregelen treffen om misstanden aan te pakken. Alleen met een kabinetsbrede en integrale aanpak is het mogelijk om te komen tot een aanpak die effectief is en de huidige situatie daadwerkelijk verbetert. Het kost echter tijd om tot een gedragen actieplan met alle stakeholders te komen. Met deze brief worden een aantal nieuwe thema's en acties aangegeven die de komende tijd verder uitgewerkt worden. Sommige van deze thema's en acties hebben betrekking op alle arbeidsmigranten, bijvoorbeeld goede huisvesting. Andere kunnen specifieker worden gericht op arbeidsmigranten uit EU-lidstaten. In het

[3] www.inspectieszw.nl/publicaties/rapporten/2017/06/20/staat-van-eerlijk-werk

najaar zullen wij uw Kamer nader informeren over onder meer de onderstaande acties[4].

Mogelijke maatregelen

Voorlichting

EU-arbeidsmigranten die naar Nederland komen zijn vaak onvoldoende op de hoogte van hun rechten en plichten. Dit kan leiden tot misstanden. Een goede voorlichting is dan ook heel belangrijk. Als arbeidsmigranten weten wat ze kunnen verwachten, ook wat betreft contractvormen en hun rechten met betrekking tot huisvesting, maken zij meer kans op een succesvol verblijf in Nederland.

Het kabinet heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in voorlichting aan migranten in hun eigen taal, zowel in de landen van herkomst als in Nederland. In Polen wordt bijvoorbeeld, in samenwerking met de Nederlandse ambassade in Warschau, informatie gegeven over wonen en werken in Nederland en over uitzendbureaus. Er zijn brochures in verschillende talen over wonen en werken in Nederland geplaatst op Rijksoverheid.nl en ook de Inspectie SZW biedt informatie aan in verschillende talen. Ook enkele gemeenten, werkgevers- en werknemersorganisaties, migrantenorganisaties, ambassades en de Stichting Naleving Cao Uitzendbranche (SNCU), de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) en de Nederlandse Bond Van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU) doen veel aan voorlichting.

Er kan echter nog veel winst worden behaald wat betreft voorlichting. Zo is de vindbaarheid voor arbeidsmigranten van de informatie nog onvoldoende. Daarbij gaat het ook om het vinden van een goed medium om arbeidsmigranten te bereiken. Ook ontbreekt het aan informatie in de eigen taal over contractvormen en rechten met betrekking tot huisvesting.

Acties betere voorlichting:

- Het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW) zal samen met de hierboven genoemde organisaties bezien hoe informatie effectiever kan worden verspreid en hoe en door wie de voorlichting kan worden verbeterd (ook qua uniformiteit) en uitgebreid met informatie over huisvesting, huurrecht, ziekte in relatie tot contract en contractvormen.
- Het ministerie van SZW ondersteunt een voorlichtingscampagne in de glastuinbouw van sociale partners gericht op de bewustwording van arbeidsmigranten omtrent cao-afspraken.
- Het ministerie van SZW bekijkt met de gemeente Westland door middel van een regionale pilot in deze gemeente hoe arbeidsmigranten beter kunnen worden geïnformeerd en geactiveerd om hun rechten op het gebied van eerlijk, gezond en veilig werken te kennen en hier gebruik van te maken.

Signalen over misstanden

Om misstanden aan te kunnen pakken is het belangrijk om te weten waar deze zich voordoen. Dit vraagt om meldingen van de slachtoffers van deze misstanden zelf. Zij zijn echter niet erg geneigd om melding te maken van misstanden. Deels komt dit doordat zij hun rechten niet goed genoeg kennen, wat met eerdergenoemde acties kan worden verbeterd. Daarnaast vrezen zij vaak voor het verlies van werk en daaraan gekoppeld huisvesting. Ook kan meespelen dat er weinig vertrouwen is in overheidsinstanties.

[4] Daarbij zal ook breder naar contractvormen en mogelijke oneerlijke concurrentie worden gekeken, daarbij rekening houdend met al lopende trajecten.

De drempel om misstanden te melden dient zo laag mogelijk te zijn. Meldingen kunnen anoniem gedaan worden bij Meld Misdaad Anoniem en de Inspectie SZW. Arbeidsmigranten die het slachtoffer zijn geworden van misstanden, kunnen ook bij de Inspectie SZW melden via een meldformulier in verschillende talen of via een organisatie als FairWork. Ook kan er via ambassades, vakbonden en migrantenorganisaties gemeld worden.

Dit levert echter nu nog veel te weinig meldingen op. Daarom roept het kabinet naast werknemers, ook werkgevers op om misstanden te melden en in het kader van goed werkgeverschap te kijken naar de omstandigheden waaronder arbeidsmigranten wonen en werken. Ondernemers spreken veel tijdelijke werknemers en zijn vaak op de hoogte van werk- en woonomstandigheden. Werkgevers hebben er belang bij dat de sector zich houdt aan de Nederlandse wetgeving. Op deze manier wordt eerlijke concurrentie geborgd. Het voorkomen van misstanden zorgt dat de sector positief in beeld blijft wat noodzakelijk is om economisch levensvatbaar te blijven.

Actie:

- Project Melden zonder risico van FairWork: FairWork doet binnen dit door het ministerie van SZW ondersteunde traject onder meer onderzoek naar de drempels voor arbeidsmigranten om te melden en doet in het verlengde daarvan begin volgend jaar ook aanbevelingen hoe beleid verbeterd kan worden om meldingen meer te stimuleren.

Registratie

Van arbeidsmigranten is in veel gevallen geen adres in Nederland geregistreerd in de Basisregistratie Personen (BRP). Dat komt omdat veel arbeidsmigranten als niet-ingezetene[5] in de BRP staan geregistreerd. Er wordt daarbij alleen een woonadres in het buitenland geregistreerd, en geen Nederlands (verblijfs)adres. Voor EU-arbeidsmigranten die korter dan vier maanden (in zes maanden) in Nederland (denken te) verblijven, is er geen verplichting zich als ingezetene te laten registreren. EU-arbeidsmigranten schrijven zich daarom veelal in bij een RNI-loketgemeente (Registratie Niet-ingezetenen) als niet-ingezetene. Ze staan dan in de BRP, en krijgen een burgerservicenummer, maar er worden minder gegevens over hen geregistreerd en bijgehouden dan over ingezetenen (de inwoners van Nederland). Ook komt het voor dat malafide werkgevers inschrijving in de BRP belemmeren.

Het niet registreren leidt tot een aantal knelpunten. Zo weten gemeenten niet waar arbeidsmigranten precies verblijven en kunnen zij niet gericht controleren op huisvesting. Om toch meer zicht te krijgen op waar deze arbeidsmigranten in Nederland verblijven heeft een aantal jaren een pilot gelopen bij de RNI-gemeenten met het registreren van het eerste verblijfsadres (pilot REVA, Registratie Eerste Verblijfsadres). Deze pilot is geëvalueerd waarbij bleek dat het eerste verblijfsadres onvoldoende betrouwbaar is. Vaak wordt een tijdelijk adres opgegeven en is de betreffende persoon daar al gauw weer vertrokken, of er wordt een algemeen adres opgegeven (bijvoorbeeld van een werkgever). De tijdelijk in Nederland verblijvende arbeidsmigrant is niet verplicht wijzigingen door te geven.

Arbeidsmigranten die (van plan zijn) hier langer dan vier uit zes maanden (te) verblijven, zijn wel verplicht aangifte te gaan doen van verblijf bij de gemeente waar ze gaan wonen. Ze worden dan als ingezetene geregistreerd in de BRP. In dat geval wordt het woonadres wel geregistreerd en bijgehouden.

---

[5] Niet-ingezetenen in de BRP zijn personen die niet in Nederland wonen, maar wel een band hebben met de Nederlandse overheid. Naast arbeidsmigranten gaat het bijvoorbeeld om Nederlanders in het buitenland en grensarbeiders.

Arbeidsmigranten doen dat lang niet altijd, waarschijnlijk ook uit onbekendheid met de regels. De gemeente Westland, een gemeente waar veel EU-arbeidsmigranten werken en woonachtig zijn, zet zich actief in om die inschrijving in samenwerking met uitzendbureaus te bevorderen. Door zelf actief EU-arbeidsmigranten te benaderen is de gemeente Westland daarmee een voorbeeld voor andere gemeenten. In het kader van de aanpak van fraude met WW-uitkeringen bekijkt het kabinet eveneens hoe de groep werkloze EU-arbeidsmigranten ertoe bewogen kan worden zich in te schrijven als ingezetene.

Acties betere registratie:

- Het kabinet onderzoekt de mogelijkheden om te bevorderen dat arbeidsmigranten zich tijdig als ingezetene registreren in de BRP. Daarbij gaat het kabinet ook met werkgevers in gesprek over hun rol bij de registratie in de BRP.

Integratie

Een groot deel van de EU-arbeidsmigranten beheerst het Nederlands niet of nauwelijks. Dit belemmert hun functioneren op de werkvloer en hun integratie in onze samenleving. Zeker als ze voor een langere periode in Nederland komen werken en zich hier vervolgens permanent vestigen, zoals ook het rapport 'Bouwend aan een toekomst in Nederland' (2018) laat zien. Het is niet mogelijk om een eenduidig integratiebeleid voor arbeidsmigranten op te stellen. EU-onderdanen zijn daarnaast niet inburgeringsplichtig. Werkgevers hebben echter wel de mogelijkheid om hun werknemers te helpen bij het leren van de Nederlandse taal. Het kabinet heeft aandacht voor taalontwikkeling en de aanpak van laaggeletterdheid van zowel burgers voor wie Nederlands de moedertaal is als van burgers voor wie Nederlands een tweede taal is. Via het actieprogramma 'Tel mee met taal' - en het aanbod volwasseneneducatie van gemeenten - kunnen ook arbeidsmigranten werken aan hun Nederlandse taalvaardigheid. Werkgevers kunnen een subsidie aanvragen voor de taalscholing van hun werknemers.[6] Werkgevers hebben immers ook een rol, zeker als het gaat om werk waarvoor beheersing van de Nederlands taal gewenst is.

Huisvesting

Tekort aan huisvesting

De economische groei in Nederland zorgt voor een grote vraag naar arbeidsmigranten. Zij zijn hard nodig om pieken in de productie op te vangen, maar ook om werk te doen waarvoor in Nederland arbeidskrachten ontbreken. Tegelijkertijd zorgt onder andere het gunstige economische klimaat voor krapte op de woningmarkt. Daarvan hebben niet alleen arbeidsmigranten last, maar het is een algemeen probleem in Nederland. Het gevolg hiervan is dat werknemers soms in onwenselijke woonsituaties terecht komen.

Er bestaan al veel goede initiatieven van werkgevers en gemeenten om arbeidsmigranten te huisvesten. Zo worden er op verschillende plekken in het land locaties gerealiseerd voor arbeidsmigranten die hier slechts kort verblijven. Ook wordt door verschillende partijen gekeken naar het gebruik van recreatiewoningen die voldoen aan de kwaliteitseisen van het Bouwbesluit.

Dat neemt niet weg dat er meer gebouwd moet worden, zowel reguliere huisvesting als flexibele huisvesting. Daarom heeft het kabinet met de vijf regio's met de grootste druk op de woningmarkt woondeals gesloten. In de Zuidelijke Randstad – met daarin onder andere de gemeenten Den Haag en Westland – is afgesproken om vanuit het Rijk € 400.000 beschikbaar te stellen om een programma rondom de huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren. De kennis die daar wordt opgedaan zal ook breed in het land verspreid worden. Ook is er in

[6] Subsidieregeling 'Tel mee met taal'.

deze regio en in de regio Eindhoven specifiek aandacht voor het toevoegen van flexibele huisvesting.

Flexibele huisvesting biedt een uitkomst voor veel verschillende groepen in Nederland die snel een betaalbare woning nodig hebben. Ook arbeidsmigranten zijn gebaat bij een groter flexibel segment op de woningmarkt. Daarom is de Stimuleringaanpak Flexwonen[7] onlangs door de minister van BZK aan uw Kamer aangeboden, waarbij wordt ingezet op 15.000 flexibele woningen, zoals in de motie Ronnes c.s.[8] is gevraagd. Met deze aanpak wordt het makkelijker gemaakt om flexibele huisvesting te realiseren en wordt ingezet op het verbeteren van het zicht op de doelgroep door middel van de gebiedsgerichte versnellingsaanpak. In deze versnellingsaanpak zal ook expliciet aandacht zijn voor de huisvestingsopgave van arbeidsmigranten.

Deze landelijke inzet laat onverlet dat het lokale niveau primair verantwoordelijk is voor het woonbeleid. Nu worden gemeenten soms op het laatste moment geconfronteerd met grote aantallen arbeidsmigranten die gehuisvest moeten worden. De meeste ondernemers kunnen echter voor de vestiging of uitbreiding van hun bedrijf al goed inschatten hoeveel werknemers er extra nodig zijn. Daarom is het van belang dat gemeenten en ondernemers aan de voorkant van dit proces met elkaar om tafel gaan. Zij zijn immers allemaal gebaat bij goed geregelde huisvesting van werknemers. Ook het kabinet zal zich inzetten om dit gesprek meer aan de voorkant plaats te laten vinden.

Kwaliteit huisvesting
Naast de kwantiteit is ook de kwaliteit van de huisvesting een belangrijk punt. Voorop staat dat alle gebouwen in Nederland dienen te voldoen aan het Bouwbesluit en het gebruik dient in lijn te zijn met de geldende bestemming. Beide worden gecontroleerd door de gemeente.

Om meer grip te krijgen op de kwaliteit van de huisvesting is daarnaast het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) opgericht[9]. Dit private keurmerk stelt aanvullende eisen aan de kwaliteit en veiligheid van woningen. Dit keurmerk is opgenomen in de uitzend-cao en is een voorwaarde voor ondernemingen die huisvesting aanbieden om lid te kunnen worden van de brancheorganisaties ABU en NBBU. In totaal waren op 1 juni 2019 613 ondernemingen gecertificeerd met in totaal bijna 11.500 locaties. Het SNF-keurmerk is zelf continue bezig om de kwaliteit van zijn registers te verbeteren. Daarnaast hebben sociale partners in de agrarische sector het Agrarisch Keurmerk Flexwonen ontwikkeld.[10]

De Inspectie SZW ziet echter nog steeds situaties waar sprake is van slechte huisvesting. Daarbij gaat het om ondernemers die niet in het bezit zijn van een SNF-certificaat, maar ook om ondernemers die wél in het bezit zijn van een SNF-certificaat. Zo zijn er ondernemers die om te besparen op loonkosten alleen die woningen die aan alle gestelde kwaliteitseisen voldoen, aanmelden, waardoor op basis van deze woningen een SNF-certificaat wordt verleend aan de ondernemer. SNF controleert, net als veel andere keurmerken, steekproefsgewijs. Andere woningen die een onwelwillende ondernemer voor arbeidsmigranten ter beschikking stelt, kunnen echter in slechte staat zijn en niet voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Omdat de ondernemer gecertificeerd is, mag de ondernemer ook inhoudingen doen op het loon voor huisvestingskosten, hoewel de betreffende woningen mogelijk ondermaats zijn.

[7] Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 521.
[8] Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 479.
[9] Nationale verklaring (tijdelijke) huisvesting EU-arbeidsmigranten uit 2012.
[10] Kamerstukken II 2018/19, 29 544, nr. 912.

De Inspectie SZW heeft geen directe rol bij het borgen van de kwaliteit van huisvesting. Deze taak ligt bij gemeenten. Wel zoekt de Inspectie SZW naar mogelijkheden voor samenwerking met gemeenten en SNF om dergelijke praktijken tegen te gaan. Zo worden signalen over misstanden, bijvoorbeeld over slechte huisvesting, gedeeld met de betreffende gemeente, zodat deze gemeente deze misstanden kan aanpakken op grond van bijvoorbeeld het bouw- en woningtoezicht en met SNF als er een SNF-certificaat is. Omgekeerd geldt vanzelfsprekend ook dat als bijvoorbeeld gemeenten een vermoeden hebben van arbeidsuitbuiting en/of ernstige benadeling van werknemers, zij dit kunnen melden bij de Inspectie SZW.[11]

Naast de specifieke kwaliteitseisen voor huisvesting voor arbeidsmigranten kan er meer in het algemeen sprake zijn van slechte verhuurpraktijken of zelfs huisjesmelkerij. Om dit een halt toe te roepen is door de minister van BZK het traject Goed Verhuurderschap gestart samen met de partijen uit het veld. Binnen dit traject, waar uw Kamer eind vorig jaaruitgebreider over is geïnformeerd[12], wordt onder andere ingezet op de aanpak van discriminatie op de woningmarkt. Daarnaast zijn in vijf gemeenten pilots gestart die ieder gericht zijn op een ander aspect van de aanpak van malafide verhuurders. Iedere deelnemende gemeente heeft daarvoor een bijdrage van € 500.000 gekregen. De kennis die wordt opgedaan met deze pilots zal breed worden verspreid in het land.

Acties tekort en kwaliteit huisvesting:

- Het programma arbeidsmigranten in Zuid-Holland zal onder andere kijken naar de integrale aanpak binnen gemeenten (bijvoorbeeld economische zaken en wonen).
- Het Rijk spreekt provincies aan op de coördinerende rol die zij kunnen spelen om te zorgen voor voldoende (kwalitatieve) huisvesting voor arbeidsmigranten.
- Het kabinet gaat in overleg met gemeenten, werkgevers en huisvesters over goede huisvesting van arbeidsmigranten.
- Het kabinet beziet met SNF hoe alle locaties zo goed mogelijk in beeld kunnen worden gebracht.

Afhankelijkheidsrelatie

Voor arbeidsmigranten geldt dat zij in veel gevallen in het buitenland actief worden geworven voor het werk in Nederland. Zij hebben weinig connecties in Nederland en werkgevers helpen in die gevallen bij het vinden van huisvesting. Bij het verzorgen van de huisvesting kan de werkgever verschillende rollen vervullen. Zo kan hij voor de werknemer bemiddelen, maar ook kan de werkgever zelf huisvesting aanbieden of hier met andere partijen afspraken over maken. Overigens regelt 1/3 van de arbeidsmigranten die werken via een ABU- of NBBU-lid zelf huisvesting.

Om te waarborgen dat werknemers ten minste het wettelijk minimumloon (wml) ontvangen is op 1 januari 2017 het artikel van de Wet aanpak schijnconstructies (Was) in werking getreden dat inhoudingen op en verrekeningen met het wml verbiedt. Onder strikte voorwaarden zijn wel inhoudingen mogelijk voor

[11] Naast de contacten met individuele gemeenten, werkt de Inspectie SZW in interventieteams in LSI (Landelijke Stuurgroep Interventieteams)-verband samen. Dit om misstanden in het sociale en fiscale domein door uitzendbureaus, horeca of schoonmaakorganisaties tegen te gaan. Ook wordt regionaal samengewerkt met de Regionale Informatie Expertisecentra (RIEC's). Zo wordt bijvoorbeeld in het Haags Economisch Interventie Team (HEIT) samengewerkt met de gemeente Den Haag en omliggende gemeenten, politie, Belastingdienst, Douane en UWV. Deze samenwerking in RIEC-verband is er bijvoorbeeld op gericht om samen malafide bedrijvigheid en misstanden zoals mensenhandel te voorkomen en terug te dringen.

[12] Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 439.

zorgverzekering en huisvesting. Inhoudingen voor huisvesting op basis van een schriftelijke volmacht zijn toegestaan tot maximaal 25% van het wml, mits de verhuurder is gecertificeerd door een door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerde certificerende instelling (CI). De certificering moet plaatsvinden overeenkomstig bij cao vastgestelde normen betreffende de kwaliteit van huisvesting van werknemers. Voorbeelden van dergelijke keurmerken op basis van cao-eisen zijn het keurmerk van de SNF en het Agrarisch Keurmerk Flexwonen. De Inspectie SZW kan ondernemers een boete opleggen wegens overtreding van het wml, als meer dan 25% van het wml is ingehouden voor huisvestingskosten en/of als de ondernemer niet SNF-gecertificeerd is, terwijl deze wel huisvestingskosten heeft ingehouden op het loon. Indien de ondernemer verschillende keren wordt beboet, kan de Inspectie SZW vervolgens onder bepaalde voorwaarden overgaan tot een preventieve stillegging van de werkzaamheden binnen een onderneming voor één of meerdere maanden. De vraag in hoeverre het verbod op inhoudingen op en verrekeningen met het wml bijdraagt aan het waarborgen van de correcte betaling van het wml komt terug in de evaluatie van de Was, die voor het einde van de zomer naar uw Kamer zal worden verzonden.

Het aanbieden van een *package deal* (werken en wonen) door de werkgever is te allen tijde mogelijk. Het valt immers binnen de contractvrijheid. De werkgever kan hierbij ook een duidelijk en gerechtvaardigd belang hebben. Het aanbieden van een package deal kan barrières voor (internationale) arbeidsmobiliteit verlagen, zoals de krappe woningmarkt en informatieonzekerheid over de lokale situatie of taalproblemen die in de weg staan aan het matchen van vraag en aanbod. Dit speelt sterker naarmate de werknemer verder weg woont van waar de werkgever de arbeid vraagt.

Bij goed werkgeverschap werkt en woont de werknemer naar tevredenheid en de werkgever kan de huur voor het bieden van huisvesting op efficiënte wijze onder voorwaarden inhouden op het loon. Er zijn echter ook werkgevers waarbij het aanbieden van de package deal een eigenstandige mogelijkheid is om het verschil tussen de verrekening met het loon en de kosten voor huisvesting te maximeren (en dus zo weinig mogelijk loon uit te betalen). Dit blijkt uit onderzoeken van de Inspectie SZW. Bij klachten over de huisvesting volgt vaak direct ontslag en verwijdering uit de woning. Daarbij treedt dan dus vermenging op tussen de relatie 'werkgever' en de relatie 'huurbaas'. Ook komt het voor dat de werkgever die ook huisbaas is, dreigt met boetes, als volgens de huisbaas de huisvesting niet schoon gehouden wordt of de verwarming te hoog wordt gezet.
De Inspectie SZW constateert in haar jaarverslag 2018 dat malafide uitzendbureaus huisvesting van buitenlandse werknemers tegen te hoge kosten steeds meer zien als een extra verdienmodel en een manier om arbeidsmigranten onder controle te houden.

Als werk en huisvesting (en vaak ook zorgverzekering en transport) als pakket worden aangeboden aan de arbeidsmigrant, kan ook de situatie ontstaan dat als het werk ophoudt ook andere woonruimte gezocht dient te worden. In de uitzendcao's is een bepaling opgenomen dat de arbeidsmigrant een redelijke termijn moet krijgen om nieuwe huisvesting te zoeken. Deze termijn is verder niet ingevuld. Ook zijn er juist malafide werkgevers die hier in het geheel geen rekening mee houden, waardoor een arbeidsmigrant direct geen huisvesting meer heeft als het werk stopt en hij of zij zich gedwongen ziet om niet alleen ander werk, maar ook direct andere huisvesting te zoeken. De afhankelijkheidsrelatie heeft onwenselijke effecten.

Actie:

- Met de te formeren werkgroep van ministeries, gemeenten, sociale partners en andere belanghebbenden zal worden bezien hoe deze afhankelijkheidsrelatie kan worden verminderd.

Aanpakken malafide uitzendbureaus

Naar schatting komt ongeveer de helft van de EU-arbeidsmigranten naar Nederland via een uitzendbureau. Een deel van de uitzendbureaus maakt zich schuldig aan malafide praktijken met betrekking tot arbeidsmigranten.

Voor uitzendbureaus geldt geen vergunningplicht meer. Deze vergunningplicht is in 1998 afgeschaft, omdat bleek dat ook een vergunningstelsel malafiditeit niet kon voorkomen, terwijl het wel veel administratieve lasten voor bedrijven en de overheid tot gevolg had. Na een gedereguleerde periode hebben werkgevers in de uitzendbranche in 2007 een privaat keurmerk ontwikkeld, het Stichting Normering Arbeid (SNA) keurmerk[13]. Het private keurmerk is ontwikkeld voor de uitzendsector en aannemers van werk om de risico's voor inleners en opdrachtgevers te beperken.
Verder heeft de branche de SNCU in het leven geroepen die toeziet op de naleving van de bepalingen van de uitzend-cao. Belangrijk voordeel van het huidige private keurmerk is de publiek-private samenwerking waardoor de Inspectie SZW en de Belastingdienst signalen krijgen van de SNA en de SNCU die de Inspectie SZW en de Belastingdienst helpen bij de handhaving.

De Inspectie SZW zet in op de aanpak van uitzendbureaus die zich bezighouden met allerhande malafide praktijken, soms met medeweten van inlenende bedrijven. Daarbij gaat het om de hele sector, dus gecertificeerde en niet-gecertificeerde bedrijven. De Inspectie SZW werkt daartoe samen met verschillende ministeries zoals het ministerie van Justitie en Veiligheid, maar ook met de Belastingdienst, het UWV en gemeentes en met de SNA en de SNCU.

De Inspectie SZW informeert uitzendbureaus en hun inleners over de verplichtingen van de wet- en regelgeving. Belangrijk instrument is een 'zelfinspectietool' die werkgevers helpt om hun organisatie door de ogen van de inspecteur te bekijken. De zelfinspectietool richt zich vooral op welwillende werkgevers met een kennisachterstand. Ook is er een checklist (https://www.inspectie-checklist.nl/uitzendbureaus/) voor inleners van uitzendbureaus.

De Inspectie SZW voert ook regelmatig gebiedsgerichte intensieve controles uit gecombineerd met een gerichte mediacampagne. Zo hebben al verschillende keren dergelijke controles plaatsgevonden waarbij in korte tijd verschillende uitzendbureaus en inleners werden gecontroleerd en verschillende overtredingen van de arbeidswetten werden geconstateerd. Het regeerakkoord betekent een aanzienlijke uitbreiding van de Inspectie SZW de komende jaren. In het meerjarenplan van de Inspectie SZW[14] is voorzien dat de programma's zoals uitzendbureaus en schijnconstructies de komende jaren flink groeien. In die gevallen waar de lokale problematiek extra complex en hardnekkig is en de problemen alleen door verschillende partijen gezamenlijk opgelost kunnen worden, kan de Inspectie SZW een deel van de inzet van haar programma's regionaal inzetten voor extra aandacht voor kwetsbare gebieden.

De capaciteitsuitbreiding van de Inspectie SZW heeft eveneens tot gevolg dat de aanpak van misstanden verder kan worden versterkt en dat, wat de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid de reflectieve functie van toezicht noemt, het signaleren van maatschappelijke problemen en mogelijke

[13] TK, vergaderjaar 2018-2019, 17050 nr. 575.
[14] www.inspectieszw.nl/publicaties/jaarplannen/2018/11/15/meerjarenplan-2019-2022

aanpakken kunnen worden verbeterd. Onderdeel daarvan is tevens het verder versterken van de samenwerking met stakeholders, zoals gemeenten. Onderdeel is ook het hiervoor genoemde signaal over facilitering van een package deal voor werken en wonen. Tot slot geeft de capaciteitsuitbreiding de mogelijkheid om via de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de communicatie richting gemeenten over wat de Inspectie SZW doet en kan te verduidelijken.

Europese inzet
Tot slot zet het kabinet ook in Europees verband in op een verbetering van de omstandigheden van werknemers die in een andere EU-lidstaat werken.
De sociaaleconomische verschillen zijn de belangrijkste oorzaak van arbeidsmigratie en kunnen in sectoren waar grensoverschrijdende arbeid plaatsvindt tot oneerlijke concurrentie op loonkosten en arbeidsomstandigheden leiden die een gelijk speelveld en de solidariteit tussen Europese burgers en bedrijven ondermijnen. Blijvende inzet van EU-lidstaten is nodig om de veerkracht van economieën te versterken en de sociaaleconomische prestaties te verbeteren.

Met de Handhavingsrichtlijn en de herziening van de Detacheringsrichtlijn zijn, mede dankzij de inzet van Nederland, goede stappen gezet om de negatieve effecten van EU-arbeidsmigratie in te perken. Het kabinet zal de Europese Commissie oproepen toe te zien op de implementatie en handhaving van recent tot stand gekomen regelgeving en waar nodig te komen met vervolgstappen voor het verder tegengaan van oneerlijke concurrentie en voor de adequate bescherming van werknemers. Ook vanuit de Europese Arbeidsautoriteit zal in de toekomst een bijdrage kunnen worden geleverd aan de grensoverschrijdende samenwerking bij de bestrijding van de misstanden bij de tewerkstelling van arbeidsmigranten.

Conclusie
Het kabinet zet in op een kabinetsbrede en integrale aanpak om misstanden bij EU-arbeidsmigranten effectief aan te pakken en hun werk- en woonomstandigheden te verbeteren. Daarbij zoekt het kabinet de samenwerking met gemeenten, sociale partners en private controlerende partijen. Reeds ingezet beleid, zoals hier genoemd, om misstanden rondom de werkomstandigheden en huisvesting van EU-arbeidsmigranten aan te pakken zal met kracht worden voortgezet. Nieuwe maatregelen, waarvan hier een aantal als acties zijn aangegeven zullen op korte termijn worden getroffen, zoals verbetering van de voorlichting aan EU-arbeidsmigranten, of door een werkgroep met ministeries, sociale partners, gemeenten en andere belanghebbenden in gang worden gezet en nader worden uitgewerkt. Uw Kamer zal over de resultaten van deze werkgroep in het najaar van 2019 nader worden geïnformeerd.

Datum
21 juni 2019

Onze referentie
2019-0000088595

De Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid,

W. Koolmees

De Staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid,

T. van Ark

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

K. Ollongren

De Staatssecretaris van Economische Zaken,

M. Keijzer

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

R. Knops

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan MinBZK
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en Kapitaalmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
20 februari 2018

Kenmerk
2018-0000125974

nota

Kamervraag van 50PLUS over uitfaseren regeling Hillen

Aanleiding/probleemstelling
Het lid Van Rooijen (50PLUS) heeft een Kamervraag gesteld over het uitfaseren van de regeling Hillen aan de staatssecretaris van Financiën en de minister van EZK.

Advies/actie
Wij adviseren u om akkoord te gaan met de bijgevoegde beantwoording van de Kamervraag en verzending aan de Kamer door Financiën, mede namens u. Dit laatste ligt voor de hand, omdat de stukken voor parlementaire behandeling ook mede namens u waren.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 21/2

Betrokken BZK onderdelen
Directie Woningmarkt. De antwoorden zijn opgesteld door Financiën en ambtelijk met ons afgestemd.

Toelichting
Het lid Van Rooijen vraagt naar de aantallen belastingplichtigen die gebruik maken van de regeling Hillen, met een jaarlijks huishoudinkomen onder de € 20.000, verdeeld naar WOZ-waarde van de woning. Hij lijkt hiermee een beeld te willen krijgen van een groep die (in zijn ogen) onevenredig hard wordt geraakt door het uitfaseren van de regeling Hillen.
Deze vraag en het voorgestelde antwoord dienen te worden gezien in het licht van de aangenomen motie van Snels (Groenlinks) over het monitoren van onvoorziene gevolgen van het uitfaseren van de regeling Hillen. Het antwoord impliceert daarom dat het gehele pakket van het regeerakkoord een lastenverlichting voor bijna alle huishoudens bevat. Ook speelt het lopende initiatief van een raadgevend referendum over het uitfaseren van Hillen mogelijk een rol bij de timing van de vraag.

Het is niet duidelijk waarom de vragen (ook) aan de minister van EZK zijn gesteld.

Politieke context
50PLUS heeft vorige week bekend gemaakt dat er bijna 100.000 steunverklaringen zijn verzameld voor een raadgevend referendum over het uitfaseren van de regeling Hillen. De initiatiefnemers hebben tot 8 maart om de 300.000 te bereiken.

Communicatie
Sinds het aannemen van het voorstel door de Eerste Kamer, is de aandacht in de media afgenomen. De aandacht die er wel is, gaat vooral over het initiatief voor een raadgevend referendum.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan MinBZK
Van Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
24 januari 2018
Kenmerk
2018-0000054030

nota

Kennismaking 5.1.2.e (DNB)

Met opmerkingen 5.1.2.e]: 26/1 SM

Aanleiding/probleemstelling
Woensdag 31 januari maakt u van 14:45 – 15:15 uur kennis met 5.1.2.e, de president van De Nederlandsche Bank (DNB). U wordt ambtelijk ondersteund door 5.1.2.e, 5.1.2.e en 5.1.2.e. Dhr. 5.1.2.e wordt vergezeld door 5.1.2.e (5.1.2.e Algemeen Economisch Beleid).

Advies/actie
Ter kennisname. Het gesprek betreft een kennismaking met als mogelijke agendapunten:

1) Taxaties en oververhitting
2) Leennormen en NHG (meefinancierbaarheid NHG-premie)
3) Basel IV
4) DDoS-aanvallen op banken
5) De Wet Normering Topinkomens (u ontvangt hierover een separate nota)
6) overige onderwerpen (verduurzaming, aflossingsvrije hypotheken en middenhuur, toekomst EMU).

Hieronder treft u per onderwerp een korte schets van de context en mogelijke inbreng. De voorgestelde onderwerpen zijn ambtelijk gewisseld met DNB.

Betrokken BZK onderdelen
WM, KIEM

Toelichting

1. Taxaties en oververhitting

- DNB en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) hebben vorig jaar een brandbrief geschreven en opgeroepen tot wettelijke regelgeving voor taxateurs, omdat zij er geen vertrouwen in hebben dat de sector goede zelfregulering kan organiseren.
- Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is in reactie hierop in beweging gekomen en gaat in april 2018 enkele verbeteringen doorvoeren, mede op verzoek van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) en kredietverstrekkers. Het tuchtrechtstelsel en het instellen van doorlopend toezicht vormen nog een aandachtspunt. Hierover voeren het WEW en de geldverstrekkers nog overleg met het NRVT.
- In samenwerking met DNB, AFM, FIN en het WEW gaat BZK de kwaliteit van taxaties en onafhankelijkheid van taxateurs nader onderzoeken. Hiervoor worden twee werkgroepen opgericht; een werkgroep voor fysieke taxaties en een

werkgroep voor modelmatige taxaties. DNB levert voor beide werkgroepen een belangrijke bijdrage, onder andere via een analyse van de kwaliteit van fysieke taxaties in de afgelopen jaren. De eerste uitkomsten worden voor de zomer verwacht.

- U kunt richting de heer Knot aangeven dat u de zorgen van de toezichthouders over de kwaliteit van (fysieke) taxaties deelt. Daarbij kunt u aangeven blij te zijn met de samenwerking tussen de toezichthouders, het WEW, FIN en BZK om de kwaliteit te onderzoeken.

- De huizenprijzen stegen in een aantal grote steden en hun omliggende gemeenten het laatste kwartaal met dubbele cijfers op jaarbasis. Dit lijkt een weerspiegeling te zijn van meer vraag naar woningen veroorzaakt door inhaalvraag na de crisis, de lage rente en populariteit van de steden, gecombineerd met de vertraagde reactie van het woningaanbod.
- DNB stelt vanuit haar rol als toezichthouder op de kredietverlening dat er (nog) geen sprake is van kredietgedreven zeepbelvorming met onverantwoord hoge hypotheekkredieten. Het blijkt dat woningaankopen worden gefinancierd met een groeiend aandeel eigen vermogen.
- Met sterke prijsstijgingen, lopen consumenten mogelijk ook op andere manieren financiële risico's, zoals (groot) verlies van eigen vermogen bij prijsdalingen. Ook zijn er signalen dat mensen steeds vaker voorbehouden laten varen, zoals voorbehoud van financiering of een bouwtechnische keuring. Met de makelaars- en consumentenorganisaties hebben wij akkoord bereikt over het opnemen van de voorbehouden in de standaard koopovereenkomst. Verder komen in de eerste helft van 2018 de resultaten van fase 2 van ons onderzoek over voorbehouden beschikbaar.
- U kunt aan de heer Knot vragen of DNB alleen de kant van de kredietontwikkeling monitort, of ook de bredere (financiële) risico's voor consumenten die gepaard kunnen gaan met sterk stijgende huizenprijzen.
- Ook kunt u vragen hoe DNB denkt over de risico's ten aanzien van de toegankelijkheid van steden voor verschillende inkomensgroepen.

2. Leennormen en meefinancieren NHG-premie

- Per 1 januari 2018 zijn de nieuwe leennormen van toepassing. De maximale hypotheek ten opzichte van de waarde woning (LTV) is verlaagd van 101% naar 100%. In het regeerakkoord is afgesproken dat de maximale LTV 100% blijft om de toegankelijkheid van starters tot de woningmarkt niet onnodig te beperken.
- De leencapaciteit van huishoudens (de loan-to-income) is stabiel gebleven voor huishoudens tot circa 45.000 euro. Voor hogere inkomens stijgt de leencapaciteit licht. Voor tweeverdieners wordt bij het bepalen van het financieringslastpercentage in 2018 het inkomen van de minst verdienende partner voor 70 procent meegeteld (in plaats van 60% in 2017). Dit percentage wordt de komende jaren stapsgewijs, analoog aan de gefaseerde afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting (aanrechtsubsidie), verruimd naar 100%.
- Tijdens het wetgevingsoverleg is door de partijen D66, VVD, CDA en ChristenUnie een motie ingediend die verzoekt te onderzoeken hoe de NHG-premie meegefinancierd kan blijven worden in de hypotheek. De motie is aangenomen.

- BZK zal een dergelijk onderzoek uitvoeren met aandacht voor de noodzaak van deze maatregel, alternatieven ten opzichte van meefinancieren zoals het gespreid betalen van de NHG-premie alsook de budgettaire effecten[1].
- DNB is kritisch op verruiming van de leencapaciteit. Het meefinancieren van de NHG-premie ziet DNB als een verruiming van de leencapaciteit. In de consultatiereactie op de leennormen voor 2018 geeft DNB aan dat het onverstandig lijkt om de leennormen te verruimen in het licht van de recente forse prijsstijgingen op de woningmarkt. U kunt daarbij aangeven dat bij een verruiming altijd wordt bekeken of dit verantwoord is en of door de verruiming nog voldoende marge in het budget van huishoudens overblijft. Daarnaast worden de financieringslastpercentages sinds 2017 gemiddeld om jaarlijkse fluctuaties in de leencapaciteit te beperken. Dit draagt bij aan een stabielere woningmarkt. Het meefinancieren van de NHG-premie zal specifiek voor starters met beperkte eigen middelen de toegankelijkheid van de koopmarkt kunnen bevorderen.

3. Basel IV

- In december 2017 is er een akkoord bereikt over Basel IV, dat aangescherpte kapitaalseisen voor banken bevat. Het akkoord geldt vanaf 1 januari 2022 en kent een invoeringstermijn van 5 jaar. Het doel hiervan is om banken weerbaarder te maken voor nieuwe economische crises.
- Een belangrijke uitkomst van Basel IV is dat banken minder vrijheid krijgen om zelf de risico's op hun leningen te berekenen. Banken mogen kiezen of ze hun interne risicomodel gebruiken voor het aanhouden van buffers, of dat ze het conservatievere standaardmodel gebruiken. De buffer volgens een eigen risicomodel mag echter nooit lager zijn dan 72,5 procent van het standaardmodel.
- Door de lage verliezen die zijn geleden op Nederlandse woninghypotheken, hoefden banken dankzij hun interne modellen hier de laatste jaren weinig bufferkapitaal voor aan te houden.
- De aangescherpte kapitaalseisen betekenen dat banken meer kapitaal moeten gaan aanhouden voor hypotheken die ze hebben verstrekt. Doordat Europese banken, in vergelijking tot Amerikaanse banken, veel hypotheken op de balans hebben staan, beschouwen zij Basel IV als een strop.
- In totaal moeten Nederlandse banken ongeveer 14 miljard euro vrijmaken. DNB geeft aan dat dit bedrag fors is, maar dat Nederlandse banken gezien hun sterke vermogens- en winstpositie hier tijdig aan kunnen voldoen. Wel geeft Knot aan dat het voor de hand ligt dat de kosten hiervan zullen worden doorberekend aan de klant. Dit zou een stijging van de hypotheekrente betekenen.
- Hypotheken met een hogere loan-to-value (LTV) krijgen een zwaardere risicoweging mee en dus hogere kosten binnen het Basel IV-raamwerk.
- Deze kapitaalseisen gelden alleen voor banken, overige hypotheekverstrekkers (o.a. pensioenfondsen en verzekeraars) hoeven hier niet aan te voldoen.
- U kunt de heer 5.12.6 vragen welke impact hij verwacht op de hypotheekmarkt, als gevolg van Basel IV:

[1] Een voorlopige raming wijst u t dat deze maatregel zou leiden tot hogere kosten voor de hypotheekrenteaftrek. De derving loopt jaarlijks op van € 1 miljoen in 2019 tot structureel € 24 miljoen per jaar in 2049). BZK zal DNB betrekken bij het onderzoek.

- Verwacht hij inderdaad opwaartse druk op de hypotheekrente?
- Heeft DNB een inschatting van de mate waarin de hypotheekrente zou kunnen stijgen?
- In hoeverre krijgen banken door Basel IV een concurrentienadeel ten opzichte van andere typen hypotheekverstrekkers, die niet aan deze kapitaalseisen zijn gebonden (verzekeraars, pensioenfondsen)?

4. DDoS-aanvallen op banken

- De afgelopen dagen zijn diverse Nederlandse organisaties, waaronder de grootbanken, getroffen door zware DDoS-aanvallen. Hierdoor zijn de internetdiensten van deze organisaties tijdelijk uit de lucht geweest.
- DNB is in gesprek met banken over de manier waarop zij zich weren tegen dergelijke aanvallen, en hun diensten zo snel mogelijk weer in de lucht kunnen krijgen na een aanval.
- Ook de NCTV onderhoudt contact met de banken en verleent bijstand waar nodig.
- De NCTV geeft aan dat de banken hun systemen op zich goed op orde hebben en de situatie professioneel oppakken. De aanvallen worden echter wel steeds geavanceerder.
- Het is daarom van belang om in alle sectoren te blijven investeren in digitale veiligheid, waaronder bij de overheid en in de financiële sector.
- Daarom is er in het regeerakkoord extra geld vrijgemaakt voor het investeren cyber security: zowel voor het versterken van het Nationaal Cyber Security Centrum (operationeel), politie/diensten (opsporing) als bedrijfsleven (oprichten Digital Trust Center). Voor de overheid zelf is hiervoor € 95 mln. structureel vrijgemaakt.
- U kunt dhr. Knot vragen naar de inschatting van DNB van de huidige risico's voor het betalingsverkeer, de financiële stabiliteit een daarmee de Nederlandse economie.

5. Overige onderwerpen

Verduurzaming

- Verduurzamingsleningen zijn in de regel commercieel oninteressant voor banken; ze zijn relatief erg klein, waardoor de baten niet opwegen tegen de (administratieve) kosten van verstrekking. Het is daarom belangrijk dat 1) banken aangesproken worden op hun maatschappelijke rol en 2) dat, waar dat verantwoord is, een beweging wordt gemaakt naar het soepeler verstrekken van dit type leningen. Een soepelere behandeling van verduurzamingsleningen kan verantwoord zijn doordat de lening immers ook een besparing met zich mee brengt waardoor leenruimte ontstaat. BZK zal hier aandacht voor hebben in het Platform Hypotheken.
- Er bestaan bewegingen in de markt richting groene hypotheken en daarachter groene financiële producten op de kapitaalmarkt waarmee hypotheekverstrekking voor energiezuinige woningen wordt gestimuleerd. Ook heeft de Europese Commissie eind vorig jaar een aankondiging gedaan dat zij nadenkt over de kapitaaleisen voor banken bij groene investeringen en leningen. Het aantrekkelijker maken van financiering voor vergroening is een belangrijke factor in de verduurzaming van de economie en de huizenmarkt. U kunt de heer Knot vragen of DNB hier een rol in speelt en of ze deze ontwikkeling steunt.

Aflossingsvrije hypotheken

- DNB en de AFM besteden steeds meer aandacht aan het risico van aflossingsvrije hypotheken. Veel aflossingsvrije hypotheken zijn aan het einde van de looptijd opeisbaar, wat betekent dat de lening volledig moet worden afbetaald door middel van verkoop van de woning of herfinanciering. Beide kunnen problematisch zijn voor de eigenaar.
- Deze risico's bestaan vooral voor huishoudens die een volledig of grotendeels aflossingsvrije hypotheek hebben en te maken krijgen met een aanzienlijke inkomensdaling, bijvoorbeeld door pensionering. Ook vervalt na 30 jaar het recht op hypotheekrenteaftrek, waardoor de maandlasten toenemen.
- Voor de woningmarkt als geheel kan het grote aandeel aflossingsvrije hypotheken volgens DNB een risico vormen: wanneer veel huishoudens tegelijkertijd hun woning te koop zetten omdat ze hun lening moeten aflossen, kan dit een drukkend effect hebben op de huizenprijzen.
- Veel hypotheekverstrekkers, waaronder de vier grootste banken, zijn al begonnen met het in kaart brengen van de meest risicovolle klanten en ze te benaderen. Het doel hiervan is om deze klanten te informeren en te activeren om het risico te verlagen, bijvoorbeeld door (meer) te gaan aflossen.
- Het is goed dat beide toezichthouders aandacht vragen voor het risico van aflossingsvrije hypotheken, en dat veel geldverstrekkers hier gevolg aan geven door hun meest risicovolle klanten te benaderen. Tegelijkertijd verwachten wij, zolang het inkomen het toelaat om de hypotheeklasten te betalen, geen grootschalige problemen voor de meeste huishoudens bij het herfinancieren van de leningen. Deze groep heeft nu al relatief veel overwaarde in de woning zitten, die naar verwachting verder zal stijgen.
- Op de lange termijn zal deze problematiek niet of nauwelijks blijven spelen, doordat er op steeds meer hypotheken regulier wordt afgelost, de leennormen wettelijk zijn vastgelegd en aangescherpt.
- Enkele statistieken:
  - Meer dan de helft van de hypotheekschuld in Nederland is aflossingsvrij. In totaal is dat ca. € 340 miljard.
  - Ongeveer een derde van alle huishoudens met een hypotheek, heeft een volledig of bijna volledig aflossingsvrije hypotheek. Dit aandeel neemt geleidelijk af, vooral door de invoering van de aflossingseis in 2013.
  - Huishoudens met een volledig aflossingshypotheek staan relatief weinig 'onder water': ongeveer 3%, tegenover 14% gemiddeld in Nederland.
  - Tussen 2035 tot 2038 loopt naar verwachting voor ruim 700 duizend huishoudens de aflossingsvrije lening af en eindigt hun recht op hypotheekrenteaftrek.

Middenhuur

- Steeds meer mensen zijn op zoek naar een woning in het middenhuursegment. Deze schaarste aan betaalbare huurwoningen zorgt voor hoge prijzen, waardoor minder woningen in het middensegment blijven.
- Sinds een jaar loopt de samenwerkingstafel middenhuur. De opdracht is om lokale partijen te ondersteunen om het aanbod middenhuur te vergroten. Daarvoor vinden lokale tafels plaats op initiatief van de wethouder. De

aanbevelingen van de samenwerkingstafel middenhuur worden eind januari gepresenteerd.

- Indien wordt gevraagd wat u gaat doen op middenhuur, kunt u antwoorden:
  - De aanbevelingen van de samenwerkingstafel, zoals het vereenvoudigen van de markttoets, voorfinanciering voor binnenstedelijk bouwen en de mogelijkheid tot lokaal maatwerk, zal ik betrekken bij de afspraken met mede-overheden over meer woningaanbod. De kabinetsreactie op de aanbevelingen volgt spoedig.
  - Daarnaast blijf ik gemeenten ondersteunen rondom middenhuur. Dat gaat bijvoorbeeld over het toepassen van het bestemmingsplan voor middenhuur en het gesprek met corporaties over overhevelen van sociaal bezit naar middenhuur. Ook blijft het Rijk gemeenten ondersteunen door middel van expertteams.
  - Ook is het voornemen (uit het regeerakkoord) om op plaatsen waar geen commerciële partij bereid blijkt om te investeren in middenhuurwoningen, de markttoets te vereenvoudigen zodat de corporatie deze investering gemakkelijker op zich kan nemen.

Spreekpunten toekomst EMU

- Wat is de mening van de heer Knot over het hervormingspakket van de EMU dat de CIE heeft gepresenteerd? Is de heer Knot voorstander van een grotere rol van de Commissie binnen het EMF?
- Hoe ziet de heer Knot de democratische verantwoording van de EMU en in hoeverre is deze volgens hem aan verbetering toe in een nieuw EMF?
- Is de heer Knot voorstander van het onderbrengen van de het EMF binnen de EU-verdragen?
- Is de heer Knot voorstander van een stabilisatiemechanisme voor lidstaten? Wat is volgens hem het krachtenveld?

Hervormingspakket EMU van CIE

- Op 6 december 2017 heeft de Commissie het hervormingspakket EMU gepresenteerd. Op de top van 28 - 29 juni dient concrete besluitvorming hierover plaats te vinden.
- De rode lijn door het pakket heen is dat de Commissie de invloed van het EP wil vergroten door vrijwel alle intergouvernementele verdragen (die buiten het EU-recht vallen) onder het EU-verdrag te brengen. Daardoor wordt positie van de CIE en het EP versterkt. Democratische controle dient volgens de CIE via het EP te verlopen.
- Het instellen van een Europees Monetair Fonds (dit zou via omvorming van het bestaande ESM moeten zijn) waarbij het EMF onder de EU-verdragen zou vallen. Een stabilisatiemechanisme waarmee economische schokken binnen de Eurozonelidstaten kunnen worden opgevangen. Als laatste doet de Commissie een voorstel voor een Europees minister van Financiën en Economie. Deze zou een vice-president van de Commissie moeten worden en tegelijk ook voorzitter van de Eurogroep.

Europees Monetair Fonds

- De beoordeling of een risico voor de financiële stabiliteit bestaat, de schuldhoudbaarheidsanalyse, de beoordeling van de financieringsbehoeften en

het toezicht op de naleving van de beleidsvoorwaarden blijven bij de Europese Commissie belegd. De rol van de Commissie blijft in het voorstel van de CIE groot.
- In de kabinetsreactie is aangegeven dat de effectiviteit van het proces rondom noodprogramma's kan worden vergroot door het EMF een meer zelfstandige rol te geven bij alle Europese taken rondom stabiliteitssteun. Nederland zet zich in voor een zo onafhankelijk mogelijk EMF, een beperkte rol van de CIE en betrokkenheid van het IMF.

Democratische verantwoording
- Democratische verantwoording van de EMU vindt op dit moment voornamelijk plaats via de nationale lijnen. Dit is verschillend ingevuld door de lidstaten: ieder parlement staat het vrij om dit zelfstandig in te vullen. BZK hecht waarde aan een goede democratische verantwoording.
- Monetaire politiek wordt door de Kamer als technisch en moeilijk toegankelijk ervaren. In NL heeft de MinFin in een (juridisch niet bindend) informatieprotocol met de Tweede Kamer vastgelegd hoe de Kamer geïnformeerd wordt. NL heeft eerder andere lidstaten gewezen op deze praktijk om het parlement goed te informeren.
- Een EMF onder EU-verdrag betekent een directere democratische verantwoording door een grotere rol van het EP. Tegelijkertijd bekent dit ook tot meerderheidsbesluitvorming in het EMF ipv huidige unanimiteit. Dit betekent meer slagkracht, maar een verlies van soevereiniteit.

Stabilisatiemechanisme in de EMU
- Een van de voorstellen in het hervormingspakket is een stabilisatiemechanisme waarmee economische schokken binnen de Eurozonelidstaten kunnen worden opgevangen. De Commissie stelt een nieuw fonds voor dat over voldoende middelen beschikt om schokken te kunnen compenseren. Lidstaten kunnen via dit mechanisme ook de Commissie om technische bijstand verzoeken (zgn. Ondersteuningsdienst).

Signalen uit Brussel wijzen erop dat de komende periode het stabilisatiemechanisme prominent op de Europese agenda zal blijven. De mogelijk Duitse grote coalitie zal samen met de Franse president Macron leiden tot een toenemend draagvlak voor dit idee.

Politieke context

N.v.t.

Communicatie

5.1.2.e heeft afgelopen zondag in Buitenhof gesproken over onder andere de recente DDoS-aanvallen en het verkorten van de balansen van Nederlandse huishoudens, bijvoorbeeld door het mogelijk maken van het benutten van pensioengeld voor het aflossen van hypotheken. Dit laatste staat ook genoemd in het regeerakkoord, om aan de orde te laten komen na de hervorming van het pensioenstelsel.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan minister BZK
Van dgBRW

Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e 5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
23 juli 2020

Kenmerk
2020-0000442265

Samengewerkt met
- CZW

nota

Keuzes en voortgang wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen

Aanleiding

- Het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen is op 3 juli naar de TK verzonden.
- Vanwege (1) de uitvoering bij de Belastingdienst (inkomensafhankelijke hogere huurverhoging) en (2) het vervallen van de extra 10% toewijzingsruimte bij corporaties voor lage middeninkomens per 1 januari 2021 is het van belang dat het wetsvoorstel met spoed wordt behandeld.
- Er is veel politieke weerstand op de verlaging van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens. Dit komt samen met de aandacht voor betaalbaarheid voor huurders in zowel de Eerste Kamer als Tweede Kamer.

Advies/actie

- U wordt geadviseerd om de coalitiewoordvoerders te vragen om het wetsvoorstel met spoed te behandelen. Dit is nog niet eerder zo expliciet aan de woordvoerders gevraagd.
- Indien het wetsvoorstel **niet met voldoende snelheid** wordt behandeld en niet tijdig (voor medio oktober) wordt aangenomen door de TK, kunt u een (spoed-)wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) voorbereiden waarin u de huidige 10% extra toewijzingsruimte met een jaar verlengt.
- Daarnaast, als voorzien wordt dat tijdens de parlementaire behandeling het wetsvoorstel **niet op voldoende steun** kan rekenen door de weerstand op de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens, dan wordt u geadviseerd in overleg met de coalitie een nota van wijziging in te dienen of een door de coalitie ingestoken amendement vanuit de Kamer te bespreken om tijdelijk de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens op de huidige grens van €39.055 te behouden (als overgangsregeling). Dit kan besproken worden in het kader van de augustusbesluitvorming en zal dan ook goed getimed moeten worden om het initiatief te houden op dit dossier.

Kern

- Het wetsvoorstel moet medio oktober zijn aangenomen door de TK, zodat de Belastingdienst de ICT-systemen kan aanpassen ten behoeve van de nieuwe inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (n.a.v. coalitiemotie).
- Als het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen niet begin 2021 (liefst voor 1 januari 2021) door de Eerste Kamer wordt aangenomen en geen actie wordt ondernomen, vervalt de 10% extra toewijzingsruimte voor woningcorporaties voor huishoudens met een laag middeninkomen tussen €39.055 en €43.574. De inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH)

is hieraan gekoppeld en gaat dus van rechtswege naar €39.055 (i.p.v. €43.574). Dit zorgt waarschijnlijk voor problemen, omdat deze groep (met een laag middeninkomen) de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging financieel niet kan dragen. Gezien de huidige aandacht voor betaalbaarheid is dit zeker onwenselijk.
- In de praktijk zullen de corporaties niet veel last hebben van het vervallen van de extra toewijzingsruimte, omdat ze weinig gebruik maken van deze ruimte. Beleidsmatig past dit echter niet bij de boodschap die u heeft afgeven: Met het wetsvoorstel wilt u gebruik van de vrije toewijzingsruimte stimuleren.
- Als het wetsvoorstel wel tijdig door de Tweede Kamer is, kan met goede communicatie en inzet richting het veld, het wetsvoorstel begin 2021 nog worden aangenomen.

Politieke context
- In de aanloop naar Prinsjesdag 2019 zijn de maatregelen uitvoerig met de woordvoerders van de coalitie besproken en is hier overeenstemming over bereikt. Inschatting is wel dat de woordvoerders richting de verkiezingen meer druk ervaren vanuit de oppositie en maatschappelijke organisaties.
- In de TK zal naar verwachting een (kleine) meerderheid voor het wetsvoorstel stemmen. SP, GL, PvdA, SGP en PVV hebben kritiek geuit op de single straf.
- De vraag is of ook in de EK een meerderheid voor dit wetsvoorstel is. Senator Kox heeft namens de medeondertekenaars (PvdA, GL, PVV, FvD, OSF, PvdD, 50+) van de moties aangekondigd wetsvoorstellen van uw kant kritisch te gaan bekijken. Uw politiek adviseur heeft gesproken met de senatoren van FvD. Zij lijken het wetsvoorstel te steunen, vanwege de IAH. Dit zou betekenen dat er ook in de EK een meerderheid voor het wetsvoorstel is. Na het reces spreekt u nog met de DG's, dCZW en WM over de inzet op verschillende wetgevingsdossiers om "mandjes" te maken om meerderheden in de EK te verzekeren.

Communicatie
De reacties in de media op het wetsvoorstel zijn (op aandragen van Aedes en Woonbond) dat alleenstaanden geen toegang meer krijgen tot sociale huurwoningen van woningcorporaties. In onze berichtgeving vragen we aandacht voor het verhogen van de inkomensgrens voor gezinnen en het voornemen dat partijen lokaal beleid kunnen maken op de vrije toewijzingsruimte (en waar nodig verruimen).

Volgende processtap
Het wetsvoorstel is op 3 juli 2020 bij de Tweede Kamer ingediend, gelijktijdig met het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting. Het lid Koerhuis heeft u gevraagd om de beide wetsvoorstellen tegelijk in te dienen. Hij zal aansturen op parallelle behandeling van de wetsvoorstellen. Gezien de tijdsdruk moet de Kamer kort na (of liever nog tijdens) het zomerreces de schriftelijke vragen indienen.

Toelichting

- In deze nota leggen we u opties voor om maatregelen te nemen als het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen niet voor 1 januari 2021 aangenomen dreigt te worden. In de bijlagen vindt u een fiche met nadere toelichting.
- De VVD zal voorgestelde aanpassingen niet direct omarmen. Naar verwachting zullen de andere coalitiepartijen de aanpassingen wel steunen.

Eventuele tijdelijke aanpassing van inkomensgrenzen alleenstaanden (om steun te krijgen)

- Aedes heeft ambtelijk laten doorschemeren tevreden te zijn met het wetsvoorstel als de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens tijdelijk niet wordt verlaagd en dus op €39.055 blijft.
- Gedurende de parlementaire behandeling kunt u met een nota van wijziging een *overgangsregeling* voorstellen met drie jaar lang handhaving van de DAEB-grens voor eenpersoonshuishoudens op huidig niveau (€39.055). Dit lijkt ook richting de Europese Commissie (staatssteun) te verantwoorden.
- U kunt dit tevens koppelen aan het feit dat u bijbouwen stimuleert, maar omdat de woningen niet morgen gebouwd zijn zal er nog even druk op de woningmarkt zijn. U wilt huishoudens verder ondersteunen. U voert om deze reden ook een tijdelijke maximering op de huurverhogingen in de vrije huursector in en een opkoopbescherming.

Verlenging van de huidige 10% extra toewijzingsruimte €39.055-€43.574 (indien vertraging optreedt)

- Als inwerkingtreding begin 2021 niet haalbaar blijkt kunt u voor de zekerheid parallel een (spoed-)wijziging van het Btiv 2015 in procedure te brengen voor verlenging van de tijdelijke 10% extra toewijzingsruimte.
- Voordeel is dat dan de IAH-grens gehandhaafd blijft op €43.574.
- Nadeel is dat u in de MvT van het wetsvoorstel schetst dat de extra toewijzingsruimte niet doelmatig was: corporaties maken er amper gebruik. U geeft de Kamer dan meer tijd om het wetsvoorstel te behandelen. Dit kan u helpen, omdat u de Kamer serieus neemt, anderzijds kan het ook kwetsbaar zijn met oog op de komende verkiezingen.

Alleen 'reparatie' IAH-inkomensgrens (indien vertraging optreedt)

- U kunt met een spoedwetswijziging de IAH-grens 'loskoppelen' van de bestaande DAEB-inkomensgrens en een zelfstandige IAH-inkomensgrens vaststellen.
- Het is de vraag of het parlement wil meewerken aan zo'n spoedwetswijziging.

De IAH voor het jaar 2021 'kalt stellen' (indien vertraging optreedt)

- Als noch het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen voor 1-1-2021 aangenomen wordt noch de 10% extra DAEB-ruimte tijdig verlengd kan worden (IAH-grens gaat dan naar € 39.055), dan kunt u in december 2020 bij ministeriële regeling het huurverhogingspercentage voor IAH 2021 gelijkstellen aan de 'reguliere huurverhoging' van inflatie + 2,5% met oog op de betaalbaarheid.

Datum
23 juli 2020

Kenmerk
2020-0000442265

Randvoorwaarden staatssteun Europese Commissie (EC)

- Uitgangspunt van het wetsvoorstel is geweest om eerst te bepalen wat logische inkomensgrenzen zijn qua betaalbaarheid en vervolgens naar de randvoorwaarden voor staatsteun vanuit de EC te kijken.
- In het regeerakkoord staat: *"Aan de andere kant kan worden vastgesteld dat de EU op terreinen regels heeft gesteld waar de eigen verantwoordelijkheid van lidstaten onnodig wordt ingeperkt, zoals volkshuisvesting."*
- 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 Nibud. Een overgangsrecht zou naar verwachting het beste landen.
- 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". Dit is een argument dat u zelf (onafhankelijk van standpunt EC) in kan brengen.
- De EC kijkt kritisch naar de vrije toewijzingsruimte, dus het lijkt niet opportuun om hier aanpassing voor te stellen.

Ministerie van Sociale Zaken en
Werkgelegenheid

> Retouradres Postbus 90801 2509 LV Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Binnenhof 1 A
2513 AA S GRAVENHAGE

Postbus 90801
2509 LV Den Haag
Parnassusplein 5
T 070 333 44 44
www.rijksoverheid.nl

Onze referentie

Datum
Betreft Aanpak misstanden EU-arbeidsmigranten

Bij de regeling van werkzaamheden van 2 april jl. heeft uw Kamer, mede naar aanleiding van een artikel in de NRC[1], verzocht met een brief in te gaan op de misstanden rondom de werkomstandigheden en huisvesting van arbeidsmigranten uit de Europese Unie (EU-arbeidsmigranten). De aanpak van deze misstanden vraagt een kabinetsbrede en integrale aanpak.

In deze brief wordt de problematiek waar EU-arbeidsmigranten mee te maken hebben geschetst en wordt ingegaan op maatregelen die al lopen en nieuwe acties die in gang worden gezet. Tevens wordt met deze brief invulling gegeven aan de toezegging van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) tijdens het debat over discriminatie op de woningmarkt van 26 maart jl. om in te gaan op de afhankelijkheidsrelatie tussen werknemer en werkgever waarbij de werkgever tevens de huisbaas is. Ook wordt ingegaan op de voorstellen die worden gedaan in het 'Actieplan Arbeidsmigratie' van het lid Jasper van Dijk (SP).

Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de economie...
Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de Nederlandse (kennis)economie, innovatieve slagkracht en concurrentiepositie en zijn essentieel voor de continuïteit in bepaalde sectoren.[2] In Nederland zijn circa 400.000 arbeidsmigranten vanuit andere EU-lidstaten werkzaam. Veel van hen verrichten on- of laaggeschoold werk in sectoren als de logistiek, de voedingsindustrie, de land- en tuinbouw, de bouw en het transport.

Het vrij verkeer van werknemers en van diensten maakt het relatief eenvoudig voor arbeidsmigranten uit andere EU-lidstaten om in Nederland aan het werk te gaan. Het vrij verkeer is één van de pijlers onder de Europese samenwerking en biedt werknemers en dienstverleners de mogelijkheid om onder andere de eigen levensomstandigheden en sociale positie te verbeteren. Het uitgangspunt bij het vrij verkeer van werknemers is het verbod op discriminatie op grond van nationaliteit tussen werknemers uit de EU-lidstaten. In lijn hiermee is voor werknemers uit andere EU-lidstaten geen tewerkstellingsvergunning vereist.

..., maar zij zijn geregeld slachtoffer van uitbuiting en slechte werk- en leefomstandigheden in Nederland
Geregeld berichten media, sociale partners, buitenlandse ambassades en (publieke) inspectiediensten over misstanden op het gebied van arbeidsvoorwaarden, arbeidsomstandigheden en huisvesting waarmee in Nederland werkzame arbeidsmigranten te maken hebben. Deze misstanden baren het kabinet zorgen. Zij zijn onacceptabel en schadelijk voor de reputatie van

[1] 'Hoe de arbeidsmigrant een melkkoe werd,' NRC, 30 maart 2019.
[2] De economische waarde van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa voor Nederland, SEO, april 2018.

Nederland als beschaafd werkland. Nederland heeft arbeidsmigranten nodig. Wil Nederland zijn huidige welvaart en economische groei kunnen vasthouden, dan moet Nederland ook zorgen dat het voor arbeidsmigranten aantrekkelijk is om onder goede voorwaarden hier te wonen en te werken.

De signalen van slechte werk- en leefomstandigheden hebben onder meer betrekking op frauderende werkgevers, waaronder malafide uitzendbureaus, die misbruik maken van arbeidsmigranten, zowel op het terrein van werk als huisvesting. Dergelijke gevallen leiden tot oneerlijke concurrentie en uitbuiting. Daarbij komt dat arbeidsmigranten niet altijd bekend zijn met hun rechten of niet voor zichzelf opkomen uit angst om hun werk en huisvesting te verliezen. Daarnaast is met de aantrekkende economie druk ontstaan op de woningmarkt. Ook arbeidsmigranten die in Nederland willen werken worden daarmee geconfronteerd. Hoge huren of slechte huisvesting zijn het gevolg.

In 2017 concludeerde de Inspectie SZW in de Staat van eerlijk werk dat er sprake was van een voortdurende neiging op de arbeidsmarkt constructies te ontwikkelen die de kosten van arbeid verlagen. In de praktijk ziet de Inspectie SZW dat terug in een steeds groter aantal gevallen waarin nationale en Europese regels inzake de arbeidsmarkt worden ontweken of ontdoken.[3] De Inspectie SZW neemt waar dat de Nederlandse arbeidsmarkt zwarte kanten heeft waar gesjoemeld wordt met regels en kwetsbare arbeidskrachten worden benadeeld. Het gaat dan vooral om bedrijfstakken waar de factor arbeid een relatief groot aandeel heeft in de totale kosten. Daar bestaat een (sterke) prikkel om te besparen op loonkosten door onderbetaling, onbetaalde werkuren, juridische constructies en schijnzelfstandigheid. In oktober 2019, op *Decent Work Day*, presenteert de Inspectie SZW een nieuwe Staat van Werk gericht op de onderkant van de arbeidsmarkt.

Het kabinet treft maatregelen om de misstanden rondom de werkomstandigheden en huisvesting van EU-arbeidsmigranten aan te pakken

Het kabinet zet zich zowel binnen Nederland als in de Europese Unie en wereldwijd in voor fatsoenlijk en eerlijk werk. Gelukkig werkt het overgrote deel van de EU-arbeidsmigranten naar volle tevredenheid van werkgevers en henzelf in Nederland. Om misstanden met EU-arbeidsmigranten aan te pakken heeft het huidige kabinet al een groot aantal maatregelen getroffen, waaronder voorlichting in landen van herkomst en de Wet aanpak schijnconstructies. Maar uit de berichten is ook duidelijk dat deze maatregelen nog niet genoeg zijn. Het kabinet zal de komende tijd in intensieve samenwerking met gemeenten, sociale partners en handhavende en controlerende partijen de huidige maatregelen verder uitwerken en nieuwe maatregelen treffen om misstanden aan te pakken. Alleen met een kabinetsbrede en integrale aanpak is het mogelijk om te komen tot een aanpak die effectief is en de huidige situatie daadwerkelijk verbetert. Het kost echter tijd om tot een gedragen actieplan met alle stakeholders te komen. Met deze brief worden een aantal nieuwe thema's en acties aangegeven die de komende tijd verder uitgewerkt worden. In het najaar zullen wij uw Kamer nader informeren over onder meer de onderstaande acties.

Mogelijke maatregelen

Voorlichting

EU-arbeidsmigranten die naar Nederland komen zijn vaak onvoldoende op de hoogte van hun rechten en plichten. Dit kan leiden tot misstanden. Een goede voorlichting is dan ook heel belangrijk. Als arbeidsmigranten weten wat ze kunnen verwachten, ook wat betreft contractvormen en hun rechten met betrekking tot huisvesting, maken zij meer kans op een succesvol verblijf in Nederland.

[3] www.inspectieszw.nl/publicaties/rapporten/2017/06/20/staat-van-eerlijk-werk

Het kabinet heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in voorlichting aan migranten in hun eigen taal, zowel in de landen van herkomst als in Nederland. In Polen wordt bijvoorbeeld, in samenwerking met de Nederlandse ambassade in Warschau, informatie gegeven over wonen en werken in Nederland en over uitzendbureaus. Er zijn brochures in verschillende talen over wonen en werken in Nederland geplaatst op Rijksoverheid.nl en ook de Inspectie SZW biedt informatie aan in verschillende talen. Ook enkele gemeenten, werkgevers- en werknemersorganisaties, migrantenorganisaties, ambassades en de Stichting Naleving Cao Uitzendbranche (SNCU), de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) en de Nederlandse Bond Van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU) doen veel aan voorlichting.

Er kan echter nog veel winst worden behaald wat betreft voorlichting. Zo is de vindbaarheid voor arbeidsmigranten van de informatie nog onvoldoende. Daarbij gaat het ook om het vinden van een goed medium om arbeidsmigranten te bereiken. Ook ontbreekt het aan informatie in de eigen taal over contractvormen en rechten met betrekking tot huisvesting

Acties betere voorlichting:

- Het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW) zal samen met de hierboven genoemde organisaties bezien hoe informatie effectiever kan worden verspreid en hoe en door wie de voorlichting kan worden verbeterd (ook qua uniformiteit) en uitgebreid met informatie over huisvesting, huurrecht, ziekte in relatie tot contract en contractvormen.
- Het ministerie van SZW ondersteunt een voorlichtingscampagne in de glastuinbouw van sociale partners gericht op de bewustwording van arbeidsmigranten omtrent cao-afspraken.
- Er wordt door middel van een regionale pilot in de gemeente Westland bekeken hoe arbeidsmigranten beter kunnen worden geïnformeerd en geactiveerd om hun rechten op het gebied van eerlijk, gezond en veilig werken te kennen en hier gebruik van te maken.

Signalen over misstanden

Om misstanden aan te kunnen pakken is het belangrijk om te weten waar deze zich voordoen. Dit vraagt om meldingen van de slachtoffers van deze misstanden zelf. Zij zijn echter niet erg geneigd om melding te maken van misstanden. Deels komt dit doordat zij hun rechten niet goed genoeg kennen, wat met eerdergenoemde acties verbeterd gaat worden. Daarnaast vrezen zij vaak voor het verlies van werk en daaraan gekoppeld huisvesting. Ook kan meespelen dat er weinig vertrouwen is in overheidsinstanties.

De drempel om misstanden te melden dient zo laag mogelijk te zijn. Meldingen kunnen anoniem gedaan worden bij Meld Misdaad Anoniem en de Inspectie SZW. Arbeidsmigranten die het slachtoffer zijn geworden van misstanden kunnen ook bij de Inspectie SZW melden via een meldformulier in verschillende talen of via een organisatie als FairWork. Ook kan er via ambassades, vakbonden en migrantenorganisaties gemeld worden.

Dit levert echter nu nog veel te weinig meldingen op. Daarom roept het kabinet naast werknemers, ook werkgevers op om misstanden te melden en in het kader van goed werkgeverschap te kijken naar de omstandigheden waaronder arbeidsmigranten wonen en werken. Ondernemers spreken veel tijdelijke werknemers en zijn vaak op de hoogte van werk- en woonomstandigheden. Werkgevers hebben er belang bij dat de sector zich houdt aan de Nederlandse wetgeving. Op deze manier wordt eerlijke concurrentie geborgd. Het voorkomen van misstanden zorgt dat de sector positief in beeld blijft wat noodzakelijk is om economisch levensvatbaar te blijven.

Actie:

- Project Melden zonder risico van FairWork: FairWork doet binnen dit door het ministerie van SZW ondersteunde traject onder meer onderzoek naar de drempels voor arbeidsmigranten om te melden en doet in het verlengde daarvan begin volgend jaar ook aanbevelingen hoe beleid verbeterd kan worden om meldingen meer te stimuleren.

Registratie

Van arbeidsmigranten is in veel gevallen geen adres in Nederland geregistreerd in de Basisregistratie Personen (BRP). Dat komt omdat veel arbeidsmigranten als niet-ingezetene[4] in de Basisregistratie Personen staan geregistreerd. Er wordt daarbij alleen een woonadres in het buitenland geregistreerd, en geen Nederlands (verblijfs)adres. Voor EU-arbeidsmigranten die korter dan vier maanden (in zes maanden) in Nederland (denken te) verblijven, is er geen verplichting zich als ingezetene te laten registreren. EU-arbeidsmigranten schrijven daarom zich veelal in bij een RNI-loketgemeente (Registratie Niet-ingezetenen) als niet-ingezetene. Ze staan dan in de BRP, en krijgen een burgerservicenummer, maar er worden minder gegevens over hen geregistreerd en bijgehouden dan over ingezetenen (de inwoners van Nederland).
Ook komt het voor dat malafide werkgevers inschrijving in de BRP belemmeren.

Het niet registreren leidt tot een aantal knelpunten. Zo weten gemeenten niet waar arbeidsmigranten precies verblijven en kunnen zij niet gericht controleren op huisvesting. Om toch meer zicht te krijgen op waar deze arbeidsmigranten in Nederland verblijven heeft een aantal jaren een pilot gelopen bij de RNI-gemeenten met het registreren van het eerste verblijfsadres (pilot REVA, Registratie Eerste Verblijfsadres). Deze pilot is geëvalueerd waarbij bleek dat het eerste verblijfsadres onvoldoende betrouwbaar is. Vaak wordt een tijdelijk adres opgegeven is en de betreffende persoon daar al gauw weer vertrokken, of er wordt een algemeen adres opgegeven (bijvoorbeeld van een werkgever). De tijdelijk in Nederland verblijvende arbeidsmigrant is niet verplicht wijzigingen door te geven.

Arbeidsmigranten die (van plan zijn) hier langer dan vier uit zes maanden te verblijven zijn wel verplicht aangifte te gaan doen van verblijf bij de gemeente waar ze gaan wonen. Ze worden dan als ingezetene geregistreerd in de BRP, en dan wordt het woonadres wel geregistreerd en bijgehouden. Arbeidsmigranten doen dat lang niet altijd, waarschijnlijk ook uit onbekendheid met de regels. De gemeente Westland, een gemeente waar veel EU-arbeidsmigranten werken en woonachtig zijn, zet zich actief in om die inschrijving in samenwerking met uitzendbureaus te bevorderen. Door zelf actief EU-arbeidsmigranten te benaderen is de gemeente Westland daarmee een voorbeeld voor andere gemeenten. In het kader van de aanpak van fraude met WW-uitkeringen bekijkt het kabinet eveneens hoe de groep werkloze EU-arbeidsmigranten ertoe bewogen kan worden zich in te schrijven als ingezetene.

Acties betere registratie:

- Het kabinet onderzoekt de mogelijkheden om te bevorderen dat arbeidsmigranten zich tijdig als ingezetene registreren in de BRP. Daarbij gaat het kabinet ook met werkgevers in gesprek over hun rol bij de registratie in de BRP.

Integratie

Een groot deel van de EU-arbeidsmigranten beheerst het Nederlands niet of nauwelijks. Dit belemmert hun functioneren op de werkvloer en hun integratie in onze samenleving. Zeker als ze voor een langere periode in Nederland komen

[4] Niet-ingezetenen in de BRP zijn personen die niet in Nederland wonen, maar wel een band hebben met de Nederlandse overheid. Naast arbeidsmigranten gaat het bijvoorbeeld om Nederlanders in het buitenland en grensarbeiders.

werken en zich hier vervolgens permanent vestigen, zoals ook het rapport 'Bouwend aan een toekomst in Nederland' (2018) laat zien. Het is niet mogelijk om een eenduidig integratiebeleid voor arbeidsmigranten op te stellen. EU-onderdanen zijn daarnaast niet inburgeringsplichtig. Werkgevers hebben echter wel de mogelijkheid om hun werknemers te helpen bij het leren van de Nederlandse taal. Het kabinet heeft aandacht voor taalontwikkeling en de aanpak van laaggeletterdheid van zowel burgers voor wie Nederlands de moedertaal is als van burgers voor wie Nederlands een tweede taal is. Via het actieprogramma 'Tel mee met taal' - en het aanbod volwasseneneducatie van gemeenten - kunnen ook arbeidsmigranten werken aan hun Nederlandse taalvaardigheid. Werkgevers kunnen een subsidie aanvragen voor de taalscholing van hun werknemers.[5]

Huisvesting

Tekort aan huisvesting

De economische groei in Nederland zorgt voor een grote vraag naar arbeidsmigranten. Zij zijn hard nodig om pieken in de productie op te vangen, maar ook om werk te doen waarvoor in Nederland arbeidskrachten ontbreken. Tegelijkertijd zorgt onder andere het gunstige economische klimaat voor krapte op de woningmarkt. Daarvan hebben niet alleen arbeidsmigranten last, maar ook andere mensen in Nederland. Het gevolg hiervan is dat werknemers soms in onwenselijke woonsituaties terecht komen.

Er bestaan al veel goede initiatieven van werkgevers en gemeenten om arbeidsmigranten te huisvesten. Zo worden er op verschillende plekken in het land locaties gerealiseerd voor arbeidsmigranten die hier slechts kort verblijven. Ook wordt door verschillende partijen gekeken naar het gebruik van recreatiewoningen die voldoen aan de kwaliteitseisen van het Bouwbesluit.

Dat neemt niet weg dat er meer gebouwd moet worden, zowel reguliere huisvesting als flexibele huisvesting. Daarom heeft het kabinet met de vijf regio's met de grootste druk op de woningmarkt woondeals gesloten. In de Zuidelijke Randstad – met daarin onder andere de gemeenten Den Haag en Westland – is afgesproken om vanuit het Rijk € 400.000 beschikbaar te stellen om een programma rondom de huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren. De kennis die daar wordt opgedaan zal ook breed in het land verspreid worden. Ook is er in deze regio en in de regio Eindhoven specifiek aandacht voor het toevoegen van flexibele huisvesting.

Flexibele huisvesting biedt een uitkomst voor veel verschillende groepen in Nederland die snel een betaalbare woning nodig hebben. Ook arbeidsmigranten zijn gebaat bij een groter flexibel segment op de woningmarkt. Daarom is de Stimuleringaanpak Flexwonen[6] onlangs door de minister van BZK aan uw Kamer aangeboden, waarbij wordt ingezet op 15.000 flexibele woningen, zoals in de motie Ronnes c.s.[7] is gevraagd. Met deze aanpak wordt het makkelijker gemaakt om flexibele huisvesting te realiseren en wordt ingezet op het verbeteren van het zicht op de doelgroep door middel van de gebiedsgerichte versnellingsaanpak. In deze versnellingsaanpak zal ook expliciet aandacht zijn voor de huisvestingsopgave van arbeidsmigranten.

Deze landelijke inzet laat onverlet dat het lokale niveau primair verantwoordelijk is voor het woonbeleid. Nu worden gemeenten soms op het laatste moment geconfronteerd met grote aantallen arbeidsmigranten die gehuisvest moeten worden. De meeste ondernemers kunnen echter voor de vestiging of uitbreiding van hun bedrijf al goed inschatten hoeveel werknemers er extra nodig zijn. Daarom is het van belang dat gemeenten en ondernemers aan de voorkant van dit proces met elkaar om tafel gaan. Zij zijn immers allemaal gebaat bij goed

[5] Subsidieregeling 'Tel mee met taal'.
[6] Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 521.
[7] Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 479.

geregelde huisvesting van werknemers. Ook het kabinet zal zich inzetten om dit gesprek meer aan de voorkant plaats te laten vinden.

Kwaliteit huisvesting
Naast de kwantiteit is ook de kwaliteit van de huisvesting een belangrijk punt. Voorop staat dat alle gebouwen in Nederland dienen te voldoen aan het Bouwbesluit en het gebruik dient in lijn te zijn met de geldende bestemming. Beide worden gecontroleerd door de gemeente.

Om meer grip te krijgen op de kwaliteit van de huisvesting is daarnaast het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) opgericht[8]. Dit private keurmerk stelt aanvullende eisen aan de kwaliteit en veiligheid van woningen. Dit keurmerk is opgenomen in de uitzend-cao en is een voorwaarde voor ondernemingen die huisvesting aanbieden om lid te kunnen worden van de brancheorganisaties ABU en NBBU. In totaal waren op 1 juni 2019 613 ondernemingen gecertificeerd met in totaal bijna 11.500 locaties. Het SNF-keurmerk is zelf continue bezig om de kwaliteit van zijn registers te verbeteren. Inmiddels hebben sociale partners in de agrarische sector het Agrarisch Keurmerk Flexwonen ontwikkeld. [9]

De Inspectie SZW ziet echter nog situaties waar sprake is van slechte huisvesting, terwijl de ondernemer wél in het bezit is van een SNF-certificaat. Zo zijn er ondernemers die willen besparen op loonkosten en daarom zorgen dat een aantal woningen voor arbeidsmigranten voldoen aan alle gestelde kwaliteitseisen waardoor op basis van die woning een SNF-certificaat wordt verleend aan de ondernemer. SNF controleert steekproefsgewijs. Andere woningen die de ondernemer voor arbeidsmigranten ter beschikking heeft, kunnen echter in slechte staat zijn en niet voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Omdat de ondernemer SNF-gecertificeerd is, mag de ondernemer ook inhoudingen doen op het loon voor huisvestingskosten, hoewel de betreffende woningen mogelijk ondermaats zijn. De Inspectie SZW heeft geen directe rol bij het borgen van de kwaliteit van huisvesting. Deze taak ligt bij gemeenten. Wel zoekt de Inspectie SZW naar mogelijkheden voor samenwerking met gemeenten en SNF om dergelijke praktijken tegen te gaan. Zo worden signalen over misstanden, bijvoorbeeld over slechte huisvesting, gedeeld met de betreffende gemeente, zodat deze gemeente deze misstanden kan aanpakken op grond van bijvoorbeeld het bouw- en woningtoezicht en met SNF als er een SNF-certificaat is. Omgekeerd geldt vanzelfsprekend ook dat als bijvoorbeeld gemeenten een vermoeden hebben van arbeidsuitbuiting en/of ernstige benadeling van werknemers, zij dit kunnen melden bij de Inspectie SZW.[10]

Naast de specifieke kwaliteitseisen voor huisvesting voor arbeidsmigranten kan er meer in het algemeen sprake zijn van slechte verhuurpraktijken of zelfs huisjesmelkerij. Om dit een halt toe te roepen is door de minister van BZK het traject Goed Verhuurderschap gestart samen met de partijen uit het veld. Binnen dit traject, waar uw Kamer eind vorig jaaruitgebreider over is geïnformeerd[11], wordt onder andere ingezet op de aanpak van discriminatie op de woningmarkt. Daarnaast zijn in vijf gemeenten pilots gestart die ieder gericht zijn op een ander

[8] Nationale verklaring (tijdelijke) huisvesting EU-arbeidsmigranten uit 2012.
[9] Tweede Kamer, vergaderjaar 2018-2019, 29544, nr, 912.
[10] Naast de contacten met individuele gemeenten, werkt de Inspectie SZW in interventieteams in LSI (Landelijke Stuurgroep Interventieteams)-verband samen. Dit om misstanden in het sociale en fiscale domein door uitzendbureaus, horeca of schoonmaakorganisaties tegen te gaan. Ook wordt regionaal samengewerkt met de Regionale Informatie Expertisecentra (RIEC's). Zo wordt bijvoorbeeld in het Haags Economisch Interventie Team (HEIT) samengewerkt met de gemeente Den Haag en omliggende gemeenten, politie, Belastingdienst, Douane en UWV. Deze samenwerking in RIEC-verband is er bijvoorbeeld op gericht om samen malafide bedrijvigheid en misstanden zoals mensenhandel te voorkomen en terug te dringen.
[11] Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 439.

aspect van de aanpak van malafide verhuurders. Iedere deelnemende gemeente heeft daarvoor een bijdrage van € 500.000 gekregen. De kennis die wordt opgedaan met deze pilots zal breed worden verspreid in het land.

Acties tekort en kwaliteit huisvesting:

- Het programma arbeidsmigranten in Zuid-Holland zal onder andere kijken naar de integrale aanpak binnen gemeenten (bijvoorbeeld economische zaken en wonen).
- Het Rijk spreekt provincies aan op de coördinerende rol die zij kunnen spelen om te zorgen voor voldoende kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten.
- Overleg met gemeenten, werkgevers en huisvesters over goede huisvesting van arbeidsmigranten.
- Met SNF wordt bezien hoe alle locaties zo goed mogelijk in beeld kunnen worden gebracht.

Afhankelijkheidsrelatie

Voor arbeidsmigranten geldt dat zij in veel gevallen in het buitenland actief worden geworven voor het werk in Nederland. Zij hebben weinig connecties in Nederland en werkgevers helpen in die gevallen bij het vinden van huisvesting. Bij het verzorgen van de huisvesting kan de werkgever verschillende rollen vervullen. Zo kan hij voor de werknemer bemiddelen, maar ook kan de werkgever zelf huisvesting aanbieden of hier met andere partijen afspraken over maken. Overigens regelt 1/3 van de arbeidsmigranten die werken via een ABU of NBBU-lid zelf huisvesting.

Om te waarborgen dat werknemers ten minste het wettelijk minimumloon (wml) ontvangen is op 1 januari 2017 het artikel van de Wet aanpak schijnconstructies (Was) in werking getreden dat inhoudingen op en verrekeningen met het wml verbiedt. Onder strikte voorwaarden zijn wel inhoudingen mogelijk voor zorgverzekering en huisvesting. Inhoudingen voor huisvesting op basis van een schriftelijke volmacht zijn toegestaan tot maximaal 25% van het wml, mits de verhuurder is gecertificeerd door een door de Raad voor Accreditatie geaccrediteerde certificerende instelling (CI). De certificering moet plaatsvinden overeenkomstig bij cao vastgestelde normen betreffende de kwaliteit van huisvesting van werknemers. Een voorbeeld van een dergelijk keurmerk op basis van cao-eisen is het keurmerk van de SNF. De Inspectie SZW kan ondernemers een boete opleggen wegens overtreding van het wml, als meer dan 25% van het wml is ingehouden voor huisvestingskosten en/of als de ondernemer niet SNF-gecertificeerd is, terwijl deze wel huisvestingskosten heeft ingehouden op het loon. Indien de ondernemer verschillende keren wordt beboet, kan de Inspectie SZW vervolgens onder bepaalde voorwaarden overgaan tot een preventieve stillegging van de werkzaamheden binnen een onderneming voor één of meerdere maanden.

Het aanbieden van een *package deal* (werken en wonen) door de werkgever is te allen tijde mogelijk. Het valt immers binnen de contractvrijheid. De werkgever kan hierbij ook een duidelijk en gerechtvaardigd belang hebben. Het aanbieden van een package deal kan barrières voor (internationale) arbeidsmobiliteit verlagen, zoals de krappe woningmarkt en informatieonzekerheid over de lokale situatie of taalproblemen die in de weg staan aan het matchen van vraag en aanbod. Dit speelt sterker naarmate de werknemer initieel verder weg woont van waar de werkgever de arbeid vraagt.

Bij goed werkgeverschap werkt en woont de werknemer naar tevredenheid en de werkgever kan de huur voor het bieden van huisvesting op efficiënte wijze onder voorwaarden inhouden op het loon. Er zijn echter ook werkgevers waarbij het aanbieden van de package deal een eigenstandige mogelijkheid is om het verschil tussen de verrekening met het loon en de kosten voor huisvesting te maximeren (en dus zo weinig mogelijk loon uit te betalen). Dit blijkt uit onderzoeken van de

Inspectie SZW. Bij klachten over de huisvesting volgt vaak direct ontslag en verwijdering uit de woning. Daarbij treedt dan dus vermenging op tussen de relatie 'werkgever' en de relatie 'huurbaas'. Ook komt het voor dat de werkgever die ook huisbaas is, dreigt met boetes, als volgens de huisbaas de huisvesting niet schoon gehouden wordt of de verwarming te hoog wordt gezet.
De Inspectie SZW constateert in haar jaarverslag 2018 dat malafide uitzendbureaus huisvesting van buitenlandse werknemers tegen te hoge kosten steeds meer zien als een extra verdienmodel en een manier om arbeidsmigranten onder controle te houden.

Als werk en huisvesting (en vaak ook zorgverzekering en transport) als pakket worden aangeboden aan de arbeidsmigrant, kan ook de situatie ontstaan dat als het werk ophoudt ook andere woonruimte gezocht dient te worden. In de uitzendcao's is een bepaling opgenomen dat de arbeidsmigrant een redelijke termijn moet krijgen om nieuwe huisvesting te zoeken. Deze termijn is verder niet ingevuld. Ook zijn er juist malafide werkgevers die hier in het geheel geen rekening mee houden, waardoor een arbeidsmigrant direct geen huisvesting meer heeft als het werk stopt en hij of zij zich gedwongen ziet om niet alleen ander werk, maar ook direct andere huisvesting te zoeken. Deze afhankelijkheidsrelatie is onwenselijk.

Actie:

- Met de te formeren werkgroep van met ministeries, gemeenten, sociale partners en andere belanghebbenden, wordt bezien hoe deze afhankelijkheidsrelatie kan worden verminderd. Daarbij is ook de evaluatie van de Was van belang[12].

Aanpakken malafide uitzendbureaus
Naar schatting komt ongeveer de helft van de EU-arbeidsmigranten naar Nederland via een uitzendbureau. Een deel van de uitzendbureaus maakt zich schuldig aan malafide praktijken met betrekking tot arbeidsmigranten.

Voor uitzendbureaus geldt geen vergunningplicht meer. Deze vergunningplicht is in 1998 afgeschaft, omdat bleek dat ook een vergunningstelsel malafiditeit niet kon voorkomen, terwijl het wel veel administratieve lasten voor bedrijven en de overheid tot gevolg had. Na een gedereguleerde periode hebben werkgevers in de uitzendbranche in 2007 een privaat keurmerk ontwikkeld, het Stichting Normering Arbeid (SNA) keurmerk. Het private keurmerk is ontwikkeld voor de uitzendsector en aannemers van werk om de risico's voor inleners en opdrachtgevers te beperken.
Verder heeft de branche de SNCU in het leven geroepen die toeziet op de naleving van de bepalingen van de uitzend-cao. Belangrijk voordeel van het huidige private keurmerk is de publiek-private samenwerking waardoor de Inspectie SZW en de Belastingdienst signalen krijgen van de SNA en de SNCU die de Inspectie SZW en de Belastingdienst helpen bij de handhaving.

De Inspectie SZW zet in op de aanpak van uitzendbureaus die zich bezighouden met allerhande malafide praktijken, soms met medeweten van inlenende bedrijven. Daarbij gaat het om de hele sector, dus gecertificeerde en niet-gecertificeerde bedrijven. De Inspectie SZW werkt daartoe samen met verschillende ministeries zoals het ministerie van Justitie en Veiligheid, maar ook met de Belastingdienst, het UWV en gemeentes en met de SNA en de SNCU.

De Inspectie SZW informeert uitzendbureaus en hun inleners over de verplichtingen van de wet- en regelgeving. Belangrijk instrument is een 'zelfinspectietool' die werkgevers helpt om hun organisatie door de ogen van de inspecteur te bekijken. De zelfinspectietool richt zich vooral op welwillende werkgevers met een kennisachterstand. Ook is er een checklist

[12] Naar verwachting volgt deze na de zomer.

(https://www.inspectie-checklist.nl/uitzendbureaus/) voor inleners van uitzendbureaus.

De Inspectie SZW voert ook regelmatig gebiedsgerichte intensieve controles uit gecombineerd met een gerichte mediacampagne. Zo hebben al verschillende keren dergelijke controles plaatsgevonden waarbij in korte tijd verschillende uitzendbureaus en inleners werden gecontroleerd en verschillende overtredingen van de arbeidswetten werden geconstateerd. Het regeerakkoord betekent een aanzienlijke uitbreiding van de Inspectie SZW de komende jaren. In het meerjarenplan van de Inspectie SZW[13] is voorzien dat de programma's zoals uitzendbureaus en schijnconstructies de komende jaren flink groeien. In die gevallen waar de lokale problematiek extra complex en hardnekkig is en de problemen alleen door verschillende partijen gezamenlijk opgelost kunnen worden, kan de Inspectie SZW een deel van de inzet van haar programma's regionaal inzetten voor extra aandacht voor kwetsbare gebieden.

De capaciteitsuitbreiding van de Inspectie SZW heeft eveneens tot gevolg dat de aanpak van misstanden verder kan worden versterkt en dat, wat de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid de reflectieve functie van toezicht noemt, het signaleren van maatschappelijke problemen en mogelijke aanpakken kunnen worden verbeterd. Onderdeel daarvan is tevens het verder versterken van de samenwerking met stakeholders, zoals gemeenten. Onderdeel is ook het hiervoor genoemde signaal over facilitering van een package deal voor werken en wonen. Tot slot geeft de capaciteitsuitbreiding de mogelijkheid om via de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de communicatie richting gemeenten over wat de Inspectie SZW doet en kan te verduidelijken.

Europese inzet

Tot slot zet het kabinet ook in Europees verband in op een verbetering van de omstandigheden van werknemers die in een andere EU-lidstaat werken. De sociaaleconomische verschillen zijn de belangrijkste oorzaak van arbeidsmigratie en kunnen in sectoren waar grensoverschrijdende arbeid plaatsvindt tot oneerlijke concurrentie op loonkosten en arbeidsomstandigheden leiden die een gelijk speelveld en de solidariteit tussen Europese burgers en bedrijven ondermijnen. Blijvende inzet van EU-lidstaten is nodig om de veerkracht van economieën te versterken en de sociaaleconomische prestaties te verbeteren.

Met de Handhavingsrichtlijn en de herziening van de Detacheringsrichtlijn zijn, mede dankzij de inzet van Nederland, goede stappen gezet om de negatieve effecten van EU-arbeidsmigratie in te perken. Het kabinet zal de Europese Commissie oproepen toe te zien op de implementatie en handhaving van recent tot stand gekomen regelgeving en waar nodig te komen met vervolgstappen voor het verder tegengaan van oneerlijke concurrentie en voor de adequate bescherming van werknemers. Ook vanuit de Europese Arbeidsautoriteit zal in de toekomst een bijdrage kunnen worden geleverd aan de grensoverschrijdende samenwerking bij de bestrijding van de misstanden bij de tewerkstelling van arbeidsmigranten.

Conclusie

Het kabinet zet in op een kabinetsbrede en integrale aanpak om misstanden bij EU-arbeidsmigranten effectief aan te pakken en hun werk- en woonomstandigheden te verbeteren. Daarbij zoekt het kabinet de samenwerking met gemeenten, sociale partners en private controlerende partijen. Reeds ingezet beleid zoals hier genoemd om misstanden rondom de werkomstandigheden en huisvesting van EU-arbeidsmigranten aan te pakken zal met kracht worden voortgezet. Nieuwe maatregelen, waarvan hier een aantal als acties zijn aangegeven zullen op korte termijn worden getroffen, zoals verbetering van de voorlichting aan EU-arbeidsmigranten, of door een werkgroep met ministeries,

[13] www.inspectieszw.nl/publicaties/jaarplannen/2018/11/15/meerjarenplan-2019-2022

sociale partners, gemeenten en andere belanghebbenden in gang worden gezet en nader worden uitgewerkt. Uw Kamer zal over de resultaten van deze werkgroep in het najaar van 2019 nader worden geïnformeerd.

Datum

Onze referentie

De Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid,

De Staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid,

W. Koolmees

T. van Ark

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

De Staatssecretaris van Economische Zaken,

K. Ollongren

M. Keijzer

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 21 augustus 2020 17:48
Aan: 5.1.2.e ;5.1.2.e ;5.1.2.e ;5.1.2.e ;5.1.2.e ;
5.1.2.e ;5.1.2.e ;5.1.2.e ;5.1.2.e ;5.1.2.e ;5.1.2.e ;5.1.2.e
(VERWIJDERD-1);5.1.2.e (VERWIJDERD-1)
Onderwerp: FW: financiele plaatje wonen bouwen pakket
Bijlagen: financiele plaatje wonen bouwen pakket.docx

tkn

5.1.2.e
5.1.2.e Woningmarkt
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 21 augustus 2020 17:43
Aan: Ollongren, Kajsa <Kajsa.Ollongren@minbzk.nl>
CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e
@minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e
@minbzk.nl>
Onderwerp: financiele plaatje wonen bouwen pakket

Hallo Kajsa,
In overleg met 5.1.2.e sturen we je hierbij het financiële plaatje voor het pakket wonen waarin de bevindingen van het coalitieoverleg van gisteren zijn verwerkt. Desgewenst zijn we beschikbaar om het vanavond of morgen met je door te nemen.

Groet,
5.1.2.e
5.1.2.e Woningmarkt
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 26 augustus 2020 10:46
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: punten voor minister voor contact met Hoekstra
Bijlagen: woningmarkt pakket FIN def.docx

Ter info, ik kom zo met aantal bullets voor inbreng minister in coalitieoverleg.

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Verzonden: maandag 24 augustus 2020 22:24
Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @Rijksoverheid.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: punten voor minister voor contact met Hoekstra

Met toevoeging 5.1.2.e en attachment toegevoegd.

Beste Kajsa,

Bijgevoegd tegenvoorstel hebben we van FIN gekregen op wonen bouwen. Ze zijn ons een heel eind tegemoet gekomen maar op twee cruciale punten niet en we adviseren dan ook die punten te bespreken met Hoekstra (dat hebben we ook aan ambtelijk FIN teruggegeven):

- Compensatie corporaties voor huurverlaging moet omhoog. Onderstaande tabel geeft eerst het voorstel van FIN weer. De compensatie voor corporaties is in dit voorstel 100 mln per jaar, dit betekent dat per saldo corporaties 121 mln per jaar extra kwijt zijn. Dit betekent dat de investeringscapaciteit van corporaties met ruim 3 mld wordt verlaagd en dat is daarmee meer dan ze via de heffingsvermindering hebben ontvangen. Ons tegenvoorstel is een kleinere en gerichtere huurverlaging en daar dan meer compensatie tegenover te zetten. Met 227 mln per jaar kunt u de corporaties geheel compenseren, met 162 mln per jaar zullen de corporaties 65 mln per jaar extra kwijt zijn. U kunt hierbij aangeven dat bij te weinig compensatie de kans groot is dat het voorstel het politiek niet gaat halen, CDA en CU zitten hier strak in. Gezien motie Ronnes is eigenlijk zelfs een beweging de andere kant op nodig, dus een aanzienlijke compensatie is nodig om corporaties te kunnen laten doorbouwen. Ook in de context van motie Kox is een bepaalde mate van compensatie nodig, omdat u voorstellen om verhuurders volledig te laten opdraaien voor de huurbevriezing steeds hebt afgewezen.

- Aankondiging uitwerken garantieregeling nieuwbouw toevoegen als maatregel. FIN heeft ons voorstel hierop genegeerd. U kunt aangeven dat u hier ook een motie op heeft liggen, grote druk in de Kamer om dit te doen. Het is nu nog niet nodig, maar maatregel moet wel verder uitgewerkt worden om snel te kunnen handelen als het nodig is. En belangrijk te communiceren dat we verder gaan uitwerken om te laten zien dat huiswerk gedaan wordt. Aankondiging kan voorzichtig zijn met duidelijk ook de uitzoekpunten op budgettaire impact en risico mitigatie.

In voorstel FIN zit:
- 100 mln structureel voor stikstof
- Verlenging termijnen bestaande heffingsvermindering ivm vertraging door corona
- Frontloaden van 100 mln van de WBI
- Ontwikkelbudget regie locaties
- Uitwerken Rijksontwikkelbedrijf, alleen zonder budget
- 50 mln intensivering WBI icm regie
- Transformatiefaciliteit

- Flexpools gemeenten
- Tijdelijk buiten werkingstellen marktverkenning

De 50 mln voor WBI en het al bestaande budget van de WBI zouden we dan wel flexibel moeten kunnen inzetten zodat we daarmee ook kunnen laten zien dat we wat doen voor kwetsbare groepen en ouderen (kan ook uitgelegd worden als regie pakken om voor doelgroepen te bouwen) en het budget voor het regie op grond via het Rijksontwikkelbedrijf (5 mln) daar uit kan.

Maatregelen die FIN heeft toegevoegd maar wij minder gecharmeerd van zijn:

- Verkrapping LTI vanaf 2023. Niet wenselijk nu aan te kondigen en ook niet logisch, maar kans ook klein dat die het gaat redden, dus advies is om daar aan te geven dat u hier niet voor bent maar er niet voor te gaan liggen.
- LTV naar 80% voor buy-to-let hypotheken. Dit vinden wij op zichzelf geen slecht idee maar gezien alle recente maatregelen op beleggers inclusief de OVB, wordt het wel een stapeling van maatregelen. Maar hoeven we niet voor te gaan liggen.
- Scheefwoners. Ze verwijzen hier naar wet huur & inkomensgrenzen. Is daarom gek om het op te nemen, want ligt al bij de Kamer, coalitie zal hier juist op aanslaan anders. Blijven we ambtelijk teruggeven.

Maatregelen die we echt missen zijn:

- Heffingsvermindering voor sloop/herstructurering (tbv leefbaarheid zuidelijke randstad)
- Renovatieversneller maatschappelijk vastgoed

Alles overziend is ons advies om met dit voorstel van FIN genoegen te nemen als de compensatie voor corporaties omhoog gaat en de garantieregeling wordt toegevoegd. Met een structurele reeks voor stikstof hebben we een hele belangrijke randvoorwaarde voor doorbouwen gecreeerd en met de overige maatregelen hebben we een aardig deel van het doorbouwplan binnengehaald. Wel belangrijk dat we flexibiliteit krijgen in de inzet op woningbouwimpuls, regie en bouwen voor kwetsbare groepen.

Proces:
Ambtelijk FIN gaat ook aan Hoekstra teruggeven dat je iig nog deze twee punten wilt bespreken, maar wij hebben ook aangegeven dat je mogelijk nog meer opmerkingen hebt, om ruimte te houden. Zij zouden Hoekstra hierover ook informeren, zodat er contact kan zijn. Ik verwacht dat dat op jouw initiatief moet zijn.

Tabel Dekking overschrijding verhuurderheffing + Urgenda

2020
2021
2022
2023
2024
2025
Struc
Overuitputting heffingsvermindering nieuwbouw +
Urgenda
1000

Heffingsvermindering nieuwbouw

-100
-100

-100
-100
-100
-100
VOORSTEL FIN

1) Huurverlaging (inverdieneffect huurtoeslag)

-60
-60
-60
-60
-60
-60
2) Verhoging verhuurdersheffing

-40
-40
-40
-40
-40
-40
3) huurverlaging

-210
-210
-210
-210
-210
-210
4) Kosten corporaties huurverlaging

-221
-221
-221
-221
-221
-221
5) Compensatie via verlaging verhuurderheffing

100
100
100
100
100
100
6) Saldo voor corporaties (2+4+5)

-121
-121
-121

-121
-121
-121
VOORSTEL BZK

1) Huurverlaging (inverdieneffect huurtoeslag)

-19
-38
-38
-38
-38
-38
2) Verhoging verhuurdersheffing

-81
-62
-62
-62
-62

3) huurverlaging

-78
-157
-157
-157
-157
-157
4) Kosten corporaties huurverlaging

-83
-165
-165
-165
-165
-165
5) Compensatie via verlaging verhuurderheffing
(huurverlaging volledig)

164
227
227
227
227
165
6) Saldo voor corporaties (2+4+5)

0
0
0

0
0
0
of

5) compensatie via verlaging verhuurderheffing
(huurverlaging gedeeltelijk)

131
162
162
162
162
100

6)saldo voor corporaties (2+4+5)

-33
-65
-65
-65
-65
-65

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e ;5.1.2.e
Onderwerp: FW: betaalbaarheidspakket woningmarkt voor coalitieoverleg def
Datum: donderdag 7 mei 2020 18:00:23
Bijlagen: betaalbaarheidspakket woningmarkt voor coalitieoverleg def.docx
Tijdspad wetgeving tijdelijke huurkorting en prijsregulering geliberaliseerde sector.docx

Verzonden met BlackBerry Work(www.blackberry.com)

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Verzonden: 7 mei 2020 17:44
Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
Onderwerp: FW: betaalbaarheidspakket woningmarkt voor coalitieoverleg def

tkn

5.1.2.e
5.1.2.e Woningmarkt
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 7 mei 2020 17:12
Aan: Ollongren, Kajsa <Kajsa.Ollongren@minbzk.nl>; 5.1.2.e @minbzk.nl>
CC: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Onderwerp: betaalbaarheidspakket woningmarkt voor coalitieoverleg def

Hallo Kajsa en 5.1.2.e,
Hierbij het vervolg op het overleg met de woordvoerders gistermiddag over het pakket betaalbaarheid woningmarkt. Op basis van je reactie zullen we het A4 voor de fractievoorzitters afronden

- CZW acht dat wetgeving op het gebied van huurprijsstijging en tijdelijke huurcontracten op z'n vroegst voor 1 april 2021 kan worden afgerond. Voor beide lijkt een spoedwet geen optie. Zie toelichting in de attach over het tijdpad. De enige optie die ik zie is dat je aan de fractie aangeeft dat je je zal hardmaken voor spoedwetgeving, maar je zal hen dan al wel een winstwaarschuwing moeten geven.
- De bijgevoegde A4 met het overzicht van het betaalbaarheidspakket bevat nog enkele keuzes waarvoor we graag je reactie krijgen:
  - Vakantieparken in het pakket? We adviseren om vakantieparken in het pakket op te nemen ook al is het al met de Kamer gedeeld, omdat we dit voor Koerhuis hebben gedaan ten behoeve van het betaalbaarheidspakket (weliswaar ten tijde van de spoedwet tijdelijke contracten).
  - Markttoets en startersmaatregelen in het betaalbaarheidspakket? Onze afdronk van het overleg met de woordvoerders is dat we deze keuze aan de fractievoorzitters overlaten.
- Opkoopbescherming: we adviseren je om middenhuur uit te sluiten van opkoopbescherming en om geen toezegging te doen over uitsluiten 2e of 3e woning van opkoopbescherming. Het komt erop neer dat het gaat om zoveel uitzonderingen (90%) dat het de vraag is waarvoor we nog een opkoopbescherming zouden invoeren.
  - Uitzondering van middenhuur: We willen de huisjesmelker tegengaan die woningen verhuurt tegen exorbitante prijzen. De kleine verhuurder, zoals de bakker, die fatsoenlijk verhuurt kan dat gewoon blijven doen. Hiermee houden we de verhuurders over die in dat segment willen verhuren. In het

regeerakkoord staat dat middenhuur prioriteit is. Hiermee wordt dat onderstreept (paradepaardje van Koerhuis). Verhuurders worden gestimuleerd om in middenhuur te verhuren.

- We kunnen ook familierelaties uitzonderen als de zorg zit bij het appartement voor de studerende dochter of zoon. De uitzonderingen kunnen ook gecombineerd worden.
- Inhoudelijk en juridisch twijfelachtig of de opkoopbescherming wel mogelijk is met uitzondering van tweede en derde woning. Circa 90% van de particuliere verhuurders verhuurt 1 of 2 woningen (80% 1 woning, 10% 2 woningen). Zo'n grote uitzondering op de maatregel maakt het moeilijk om te onderbouwen waarom deze maatregel überhaupt dan nog ingevoerd moet worden. Ook is het moeilijk te onderbouwen waarom wel derde woning mag en vierde woning niet.

Groet,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e ; 5.1.2.e
Onderwerp: FW: stukken voor minister augustusbesluitvorming (incl overschrijding tbv bellen Hoekstra)
Datum: vrijdag 14 augustus 2020 16:15:34
Bijlagen: Oplossingsmogelijkheden dekking overuitputting heffingsvermindering verhuurderheffing def.docx
200814Eindconcept Redeneerlijn 3 sporen.docx
Concept Notitie politieke vijfhoek augustus doorbouwplan.docx

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Datum: vrijdag 14 aug. 2020 4:13 PM
Aan: Ollongren, Kajsa <Kajsa.Ollongren@minbzk.nl>
Kopie: 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>
Onderwerp: FW: stukken voor minister augustusbesluitvorming (incl overschrijding tbv bellen Hoekstra)

Zie bijgaand. Het eerste memo heeft hoekstra vanmiddag ook ontvangen, en vraagt om zekere close reading voor het geval jullie elkaar vandaag al spreken. Tot toelichting natuurlijk graag bereid.
De twee andere memo's zijn nu nog niet geagendeerd voor coalitie, 5hoek of mcc19. Voor jou ter achtergrond voor besprekingen in weekend of maandagochtend. Az probeert, is onze indruk de 5hoek agendering klein te houden. Ons belang is om investeringsagenda en doorbouwplan samen te houden en in de 5hoek te krijgen.
Als je nog voor coalitie overleg maandagochtend wat van ons nodig hebt, dan horen we het graag, afhankelijk van de ontwikkelingen vandaag/weekend.

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: 5.1.2.e @minbzk.nl>
Datum: vrijdag 14 aug. 2020 3:48 PM
Aan: 5.1.2.e @minbzk.nl>, 5.1.2.e @minbzk.nl>
Onderwerp: stukken voor minister augustusbesluitvorming (incl overschrijding tbv bellen Hoekstra)

Hierbij voor de minister:
- Memo oplossingen overschrijding heffingsverminderingen
- Redeneerlijn 3 sporen
- doorbouwplan

Aanvullende maatregelen wonen

Begrenzen huurstijgingen vrije en gereguleerde sector (geen budgettaire consequenties)
Het voorstel van GL en PvdA betekent het begrenzen van de huurprijsstijgingen in de vrije én gereguleerde sector op inflatie + 1%. Dit gaat verder dan het wetsvoorstel dat in voorbereiding is om de huurprijsstijgingen in de vrije sector te maximeren op inflatie + 2,5%. Opgemerkt wordt dat de bekostiging van de geschilbeslechting bij huurverhogingsvoorstellen in de vrije sector moet worden vormgegeven (de precieze kosten worden in beeld gebracht en gedekt, maar zijn waarschijnlijk beperkt).

Inkomensgrenzen voor singles niet verlagen van 39.000 naar 36.000 (geen budgettaire consequenties)
In het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen kan dit aangepast worden. Voor de volledigheid gaan wij er dan vanuit dat de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens dan *tijdelijk* wordt verhoogd naar 43.000 (en niet structureel zoals nu in het wetsvoorstel is opgenomen). Daarmee blijft het ook uitlegbaar voor de EC.

Investeren in leefbaarheid en verduurzaming van kwetsbare wijken (200 mln.)
Via grootschalige herstructurering van woningen kan samen met betrokken publieke en private partijen een stevige bijdrage worden geleverd aan de integrale verbetering van de leefbaarheid en verduurzaming (oude woningen worden vervangen door energiezuinige nieuw/vernieuwde woningen) in kwetsbare gebieden. Dit betreft met name de 16 gebieden, waaronder Rotterdam Zuid en Amsterdam Zuidoost en Nieuw-West, waar onder leiding van burgemeesters wordt gewerkt aan integrale verbetering van leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid. De inzet van middelen vindt, rekening houdend met de omvang van de opgave, plaats op basis van investeringsplannen. De precieze vormgeving van een en ander wordt nader bezien. Een optie is een specifieke uitkering (SPUK-regeling), waarbij de uitvoerbaarheid een voorwaarde is.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Datum
5 december 2019

memo

Overleg G5 - BZK 11 december

Inleiding
A.s. woensdag 11 december heeft u een overleg met de wethouders wonen van de G5-gemeenten. U bent de voorzitter van dit overleg, dit memo voorziet in annotaties en spreekpunten voor de agendapunten van het overleg. Vorige week dinsdag heeft er een voorbereidend overleg met de directeur Woningmarkt en de directeuren Wonen van de G5-gemeenten plaatsgevonden. In dit overleg zijn de bespreekpunten voor het bestuurlijk overleg vastgesteld.

Agendapunt 1: Woningbouwimpuls

De G5 heeft in de voorbereiding op dit overleg twee zorgen geuit omtrent de woningbouwimpuls:

1) Dat gelden uit de woningbouwimpuls ook buiten de G5 kunnen belanden.
U kunt aangeven dat:

- Zoals al direct na Prinsjesdag gemeld, de impulsgelden prioritair, maar niet uitsluitend voor de woondealgebieden beschikbaar zijn. Andere gebieden komen dus ook in aanmerking.
- Het ligt wel in de rede dat bij de impuls de omvang van het woningtekort een belangrijke maatstaf zal zijn om in aanmerking te komen. Aangezien de woningtekorten in de woondealregio's relatief hoog zijn, is aannemelijk dat daar ook de grootste bedragen gaan landen. Het is echter niet onze bedoeling om op voorhand bedragen te oormerken voor bepaalde regio's (of bepaalde doelen of groepen).
- Gemeenten moeten een goede business case aanleveren waaruit blijkt dat Rijksmiddelen noodzakelijk zijn om een project vlot te trekken. Naar verwachting zal dit eerder het geval zijn bij grote, complexe gebiedsontwikkelingen, die zich veelal in de grote steden bevinden.
- Ook worden de woondealregio's actief betrokken bij de uitwerking van de voorwaarden. Daardoor hebben zij directe inspraak.

2) Dat het hen moeilijk gaat lukken om binnen de regio te prioriteren.
U kunt aangeven dat:

- U begrijpt dat dit lastig is. Tegelijkertijd heeft het juist grote meerwaarde dat op regionaal niveau wordt samengewerkt en gezamenlijk aan prioriteiten wordt gewerkt, over gemeentegrenzen heen. Momenteel zien we ook dat in een aantal regio's goede slagen in deze selectie worden

gemaakt. Het selectie- en beoordelingskader vanuit het Rijk geven verdere richting welke projecten in aanmerking komen.
- Verder blijven we natuurlijk graag met de regio's in gesprek. In de woondeals zijn regionale opgaven benoemd en is een eerste inventarisatie van projecten gemaakt, waarop voortgebouwd kan worden. Cruciale afweging is of een project zonder Rijksgeld niet rondkomt. Dat lijkt aannemelijker bij de grotere, complexere gebiedsontwikkelingen die vooral in de grote steden liggen. Denk aan de recente reservering voor de regio Utrecht, waar infrastructuur het knelpunt vormt voor de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone gegeven de hoeveelheid woningen die gebouwd moet worden.

Toelichting:
Het alternatief dat het Rijk de selectie gaat doen, kent belangrijke nadelen. Elke individuele gemeente heeft dan een prikkel om business cases in te dienen, terwijl uiteindelijk maar een klein deel gehonoreerd kan worden. Er worden dan vergeefs publieke middelen besteed aan het opstellen van niet-kansrijke business cases. De G5 heeft in dit scenario ook geen invloed op welke projecten gehonoreerd worden. Door regionale prioritering kunnen zij sturen op welke projecten ingediend worden. Voordat naar het Rijk gekeken wordt, kan eerst ook de provincie een rol spelen in de selectie van projecten.

Mogelijk vragen de regio's om bij de selectie aan te sluiten bij de locaties die al in de woondeal genoemd zijn. U kunt aangeven dat dit een goede eerste inventarisatie is, waarop voortgebouwd kan worden. Het lijkt echter te vroeg om te zeggen dat dit de enige projecten mogen zijn. Eerst moet verkend worden of deze lijst regionaal draagvlak heeft (waarbij vervolgens ook de provincie een rol kan spelen) en zal het Rijk met het beoordelingskader nadere informatie bieden over welke projecten wel en welke niet in aanmerking komen.

Agendapunt 2: Financiële positie corporaties

De G5-bestuurders merken op dat enkele grote corporaties die in hun steden actief zijn, te weinig investeringsruimte hebben:

U kunt het volgende aangeven:
- In de grote steden ligt een grote opgave. Er is door corporaties in de G5 echter ook voor miljarden aan investeringen gereserveerd in de boeken, plus dat er nog extra investeringscapaciteit is. Voor Amsterdamse corporaties is er bijvoorbeeld nog 1 mrd extra investeringsruimte, voor Rotterdam 1,4 mrd en Den Haag 300 mln. Dit geldt voor de corporaties die reeds in die steden actief zijn. Het is echter ook mogelijk om investeringsafspraken te maken met corporaties die binnen de woningmarktregio actief zijn maar nog niet in de G5-steden. In de bijlage is kort aangegeven wat de investeringsruimte van regiocorporaties is.
- Momenteel is veel meer de vraag of corporaties hun voorgenomen plannen daadwerkelijk kunnen realiseren. Het gebrek aan bouwlocaties en een stapeling van aanvullende lokale eisen is daar debet aan.

- Het Rijk heeft 1 miljard ter beschikking gesteld in de verhuurderheffing en 1 miljard bouwimpuls om woningbouw te versnellen; nu is het aan gemeenten om ook (de locaties) te leveren zodat de stimulans ook echt gegeven kan worden.

Aanvullend:

- Uiteraard zijn er enkele individuele corporaties die het moeilijker hebben (zie bijlage). Andere corporaties kunnen echter wel investeren en er ligt ook nog onbenut potentieel elders binnen de regio.
- Voor de lange termijn (t/m 2050) wordt ook onderzocht of de financiële middelen voldoende zijn voor de opgave. Dit onderzoek wordt aangestuurd door het Rijk en Aedes. BZK is hier transparant in en heeft met alle regio's, waaronder de woningmarktregio's van de G5, al één of meer gesprekken gehad over de aanpak.
- Regio's zijn gevraagd een eigen opgave aan te leveren, die naast de modelmatige benadering gelegd kan worden. Eind december en begin januari worden de modelmatige uitkomsten aan de regio's gepresenteerd. Belangrijk is dat de regio's dan zelf voldoende duidelijk hebben wat er volkshuisvestelijk op lange termijn moet gebeuren. De opgave van de regio kan dan ook worden doorgerekend door WSW, waardoor duidelijk wordt in hoeverre de opgave haalbaar is en hoe hoog een eventueel tekort is. Bedoeling is dat zowel de modelmatige benadering als de regiospecifieke invulling naar de TK wordt gestuurd. Dat is voor de zomer.
- Regio's zijn ook uitgenodigd beleidsopties aan te dragen om eventuele financiële knelpunten weg te nemen. Daarbij zijn er geen taboes. Doel is om een rapportage met alle relevante beleidsopties naar de TK te sturen, met de tien meest kansrijke opties uitgelicht en helemaal doorgerekend op het effect op de investeringscapaciteit en neveneffecten (bv. op de betaalbaarheid, huurtoeslag, verdeling investeringsvermogen naar regio's etc.). Daarvoor wordt gekeken naar de financiële impact (lost het iets op?), de juridische haalbaarheid en de uitvoerbaarheid.
- Het gaat bij zowel de opgave als de beleidsopties nadrukkelijk op een technische beschrijving, zonder aanbeveling. Aan de hand van het op te leveren rapport moet de discussie gevoerd worden over welk pakket aan maatregelen het meest passend en wenselijk is om eventuele financiële knelpunten op te lossen.
- Bijlage 2 voorziet u van een factsheet waarin duidelijk wordt dat elke G5 gemeente onbenutte investeringsruimte heeft.

Agendapunt 3: Samenhang pakket moties betaalbaarheid huur

Op dit moment zijn we de samenhang in de aanpak van maatregelen voor een betaalbare en toegankelijke huurmarkt aan het bezien. Dit is onder andere maandag 9/12 in het PO Wonen besproken. A.s. donderdag 12/12 tijdens het AO Woningcorporaties en Sociaal huurakkoord zal dit thema ook aan bod komen. Verwachting is dat de gemeenten (in het bijzonder wethouder Ivens, Amsterdam) kritisch zullen reageren en verdergaande maatregelen willen.

Spreektekst:

- Voor de zomer is er een brief naar de Tweede Kamer gestuurd met een ontwerp voor een noodknop. Daarin heb ik aangegeven dat we nog niet tot een vormgeving hebben kunnen komen die zowel gemeenten als investeerders tevreden kan stellen.
- De wens van gemeenten was om verder te gaan en daarop gaven investeerders aan dat dit een rem op nieuwbouw van middenhuur zou zetten. Voor mij geldt als uitgangspunt dat de bouw van woningen voor middeninkomens niet geschaad wordt.
- In de tussentijd hebben we niet stil gezeten. Ik heb met Prinsjesdag een pakket aan huurmaatregelen aangekondigd. Ook is de 2 miljard euro om de bouw een impuls te geven met name bedoeld om betaalbare woningen te realiseren waar starters en middeninkomens profijt van hebben.
- Gelukkig worden door anderen lokaal ook mooie stappen gezet om tot samenwerkingen te komen. In verschillende gemeenten en steden heeft dat al tot succes geleid via een akkoord of is dit dichtbij.
- Ik ben blij met deze ontwikkelingen en bewegingen, omdat lokale samenwerking altijd het uitgangspunt is geweest vanuit het kabinet bij de aanpak van middenhuur. Het regeerakkoord vermeldt dat lokaal instrumentarium maximaal moet worden benut.
- Mij wordt gevraagd haast te maken met een besluit over de noodknop, maar ik moet ook constateren dat ondanks verduidelijking en verruiming van wetten lokale mogelijkheden onbenut blijven. Ook zie ik belangrijke steden waar nog geen toenadering lijkt te zijn om tot akkoorden te komen om tot meer bouw van woningen voor middeninkomens te komen.
- Ik zou graag zien dat hier nog meer beweging in komt. Ik zeg hiermee niet dat u niets meer van mij mag verwachten. Tijdens het Breed Beraad Wonen en Bouwen (waarvoor ik helaas verhinderd was vanwege het debat over de spoedwet stikstof) is afgesproken om snel met elkaar te spreken over gezamenlijke uitgangspunten voor een noodknop. Ik zal hiervoor het initiatief nemen.
- Bij de verschillende wensen en trajecten die raken aan de positie van starters en middeninkomens wil ik wel graag oog houden voor de effecten van cumulatie en deze goed in beeld hebben. Dit doe ik om onwenselijke stapeling van maatregelen te voorkomen.

U kunt vragen naar:

- Waar de G5 gemeenten staan in lokale samenwerking met marktpartijen;
- Hoe de G5 gemeenten aan kijken naar het in samenhang bekijken van de verschillende wensen en trajecten en welke maatregelen zij daar in ieder geval in willen betrekken.

Toelichting 'Maatregelen voor de vrijehuursector'
Uw doel blijft dat u fatsoenlijke beleggers ruimte wil geven maar de excessen er uit wil halen. U benadert de maatregelen in samenhang omdat er inhoudelijk soms overlap zit tussen maatregelen en om politiek draagvlak in het parlement veilig te kunnen stellen.
Hierbij betrekt u in ieder geval de wens voor een noodknop, de wens om boetes op te leggen bij te hoge huren, het verzoek om een vergunningsysteem bij verhuring mogelijk te maken en de wens om een zelfbewoningsplicht te

realiseren. Het voorstel van IVBN kan ondersteunend zijn aan de lokale afspraken die worden gemaakt in het kader van middenhuur en neemt u mee in de politieke weging.

Op basis van lopend overleg ontstaat voorlopig het volgende beeld: een zelfbewoningsplicht en een verhuurvergunning zouden vanwege inhoudelijke overlap in één wetsvoorstel kunnen worden uitgewerkt. Deze twee maatregelen worden dan ook gezamenlijk uitgewerkt. Het element van de noodknop/huurprijzen (incl. ontwikkeling daarvan) wordt daarnaast bepaald door de stand van zaken met het dossier middenhuur enerzijds en het voorstel van de IVBN anderzijds om de maximale huurstijging in de geliberaliseerde huursector te reguleren. Het is logisch dat dit in een eigen wetsvoorstel landt. Met de coalitie wordt gesproken om dit pakket aan te vullen met maatregelen voor starters. Deze maatregelen en verkenningen worden in samenhang bezien om een stapeling aan maatregelen te voorkomen.

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Hoofdlijnen en doel van dit voorstel

De coronacrisis raakt iedereen in Nederland. Voor degenen die besmet zijn met het virus en hun naasten is de impact zeer groot en direct. Maar ook de maatregelen die zijn getroffen om verspreiding van het virus tegen te gaan, grijpen diep in op de samenleving. In deze tijden is het belangrijk om zoveel mogelijk te voorkomen dat huurders op straat komen te staan. Het kabinet heeft daarom met brancheorganisaties van verhuurders, te weten Aedes (woningcorporaties), IVBN (institutionele beleggers), Vastgoed Belang (particuliere verhuurders) en Kences (studentenhuisvesters), afgesproken dat verhuurders 5.2.1 zoeken naar maatwerkoplossingen voor huurders die in de coronacrisis in de betalingsproblemen zijn gekomen en dat huisuitzettingen zoveel mogelijk worden voorkomen[1]. 5.2.1

Daarnaast is het ~~ook~~ mogelijk dat huurder en verhuurder een tijdelijke huurovereenkomst hadden afgesloten en dat de huurovereenkomst in deze periode eindigt. In deze tijden past het niet om van huurders te verwachten dat zij hun volle aandacht kunnen richten op het zoeken naar andere woonruimte terwijl de einddatum van hun tijdelijke huurovereenkomst dichtbij is. Het zoeken naar andere woonruimte wordt bemoeilijkt als mensen te kampen hebben met bijvoorbeeld quarantaine, ziekte, ontslag of dubbele diensten in de zorg. Op dit moment is het niet mogelijk om een huurovereenkomst voor bepaalde tijd tijdelijk te verlengen, het is enkel mogelijk om een tijdelijke huurovereenkomst te verlengen tot een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Het is echter niet altijd wenselijk voor verhuurders om over te gaan tot een overeenkomst voor onbepaalde tijd, bijvoorbeeld wanneer zij sloop of renovatie op de planning hebben staan of de woning willen verkopen.

De voorgestelde tijdelijke wet heeft daarom tot doel om het mogelijk te maken voor verhuurders en huurders om een tijdelijke verlenging van een tijdelijke huurovereenkomst overeen te komen. Deze voorgestelde tijdelijke wet biedt daarmee verhuurders en huurders voor de periode tot en met 1 juli 2020 een mogelijkheid om een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van 7:271 eerste lid, tweede zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, tijdelijk te verlengen met maximaal drie maanden en tot uiterlijk 1 september 2020.

Voor huurders en verhuurders die een tijdelijke huurovereenkomst hebben gesloten met een einddatum na 31 maart 2020 en voor 1 juli 2020 wordt daarom de mogelijkheid geboden om deze eenmalig tijdelijk te verlengen tot uiterlijk 1 september 2020. Dat biedt de huurder zekerheid van woonruimte en stabiliteit in tijden waarin het zoeken naar nieuwe woonruimte ernstig bemoeilijkt wordt. De verhuurder heeft dezelfde mogelijkheden om de huur te beëindigen als die hij had gehad bij beëindiging van de eerste termijn. 5.2.1 Hetgeen 5.2.1 partijen 5.2.1 voor ogen stond bij het sluiten van de huurovereenkomst, namelijk dat het een tijdelijke huurovereenkomst zou zijn, blijft 5.2.1 ongewijzigd. 5.2.1 hierbij 5.2.1 gehanteerd is dat een rechterlijke toets zoveel mogelijk wordt voorkomen. In deze wet wordt tevens een balans bezocht tussen de effecten van de coronacrisis compenseren voor huurders 5.2.1, terwijl reeds aangegane verplichtingen of lopende aanzeggingen doorgang kunnen vinden. Deze spoedwet neemt de belemmering weg die verhuurders kunnen hebben om op basis van bestaande wetgeving de huurovereenkomst 5.2.1 te verlengen. De huurder huurt dan wel voor een langere termijn op basis van een tijdelijke overeenkomst, maar de beperkte huurbescherming weegt niet op tegen de mogelijkheid dat de huur zou zijn beëindigd en de huurder in deze periode van maatschappelijke beperkingen nieuwe woonruimte had moeten zoeken.

---

[1] De minister voor Milieu en Wonen heeft op 26 maart 2020 de brief 'Beantwoording Kamervragen van de leden Marijnissen, Beckerman en Alkaya (allen SP) over de gevolgen van de coronacrisis / uitkomsten bestuurlijk overleg huisuitzettingen' naar de Tweede Kamer gestuurd.

Indien huurder en verhuurder al overeengekomen waren of van plan waren over een te komen dat de tijdelijke huurovereenkomst zou worden verlengd (tot een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd) dan kunnen deze partijen hiertoe overgaan zonder dat deze tijdelijke maatregel hen hierin belemmert. Het kabinet verwacht dat dergelijke afspraken doorgaan.

Belemmeringen in de huidige situatie

Op basis van bestaande wetgeving kunnen er tijdelijke huurovereenkomsten worden gesloten van maximaal twee jaar (zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen) en vijf jaar (onzelfstandige woningen). Deze overeenkomsten eindigen van rechtswege bij het verstrijken van de overeengekomen termijn. De verhuurder dient dan wel een tot drie maanden voor de einddatum de huurder schriftelijk te informeren over het einde van de overeenkomst. De verhuurder hoeft geen reden op te geven voor het beëindigen van de huur. De huurder kan geen beroep doen op huurbescherming. Stuurt de verhuurder geen of niet tijdig een schriftelijke kennisgeving dan wordt de huur verlengd voor onbepaalde tijd en heeft de huurder huurbescherming. Dat geldt ook indien na afloop van de huurovereenkomst voor bepaalde tijd met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan. De overeenkomst wordt dan opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd.

Voor verhuurders kan bovenstaande een belemmering zijn om bestaande tijdelijke huurovereenkomsten te verlengen, ondanks dat zij dat gezien deze crisis wel graag zouden willen tegemoetkomen aan de huurder. Als huurder en verhuurder beoogd hebben om een tijdelijke overeenkomst te sluiten, bijvoorbeeld omdat de verhuurder over wil gaan tot verkoop of andere plannen heeft met de woning, brengt verlenging immers een risico mee voor de verhuurder dat de tijdelijke huur wordt omgezet in huur voor onbepaalde tijd. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan enkel worden beëindigd door de verhuurder wanneer hij gebruik maakt van een van de limitatief in de wet opgenomen opzeggronden voor verhuurders. Als de huurder niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst kan alleen de rechter de huur beëindigen. Een verhuurder zou daarom kunnen besluiten, ondanks dat de woonruimte wel degelijk nog zou kunnen worden doorverhuurd en ondanks dat hij gezien de omstandigheden bereid is de tijdelijke huur voor de betreffende huurder voort te zetten, niet tot verlenging over te gaan. Huurovereenkomsten op basis van de Leegstandwet kunnen al tijdelijk worden verlengd.

Daarnaast gelden doelgroepencontracten zolang de huurder tot de aangewezen doelgroep behoort. Hierbij is het meest gebruikte doelgroepencontract het campuscontract, dat geldt zolang iemand ingeschreven staat als student. Op deze wijze is geborgd dat de student in zijn woning of kamer kan blijven wonen als hij een (beperkte) vertraging in zijn studie oploopt en niet gebonden is aan een termijn in maanden of jaren. Dit betekent dat de woningen en kamers voor studenten over het gehele kalenderjaar beschikbaar komen. Bij doelgroepencontracten, zoals het campuscontract, moet de verhuurder de wettelijke opzegtermijn van drie tot zes maanden hanteren. Een jongerencontract kan reeds verlengd worden met een periode van maximaal twee jaar. Dit betekent dat de problematiek zich voornamelijk beperkt tot de algemene tijdelijke huurovereenkomsten van twee jaar (voor zelfstandige woonruimte) en vijf jaar (voor onzelfstandige woonruimte). De maatregelen in de voorgestelde tijdelijke wet zijn daarom gericht op dit type tijdelijke huurovereenkomsten. Op basis van de monitor Tijdelijke verhuur van CBS[2] wordt ingeschat dat het in ieder geval om ruim 20.000 van deze tijdelijke huurcontracten gaat. Het is niet bekend hoeveel van deze huurcontracten eindigen in deze crisisperiode.

2.Tijdelijke verlenging

De voorgestelde tijdelijke wet ziet op tijdelijke huurovereenkomsten van maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimten en maximaal vijf jaar voor kamers, waarbij de verhuurder de huurder reeds schriftelijk heeft geïnformeerd over de einddatum van de huurovereenkomst (hierna: aanzeggen of aanzegging) en tijdelijke huurovereenkomsten waarvan de einddatum van de

[2] 5.2.1 https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/26/monitor-tijdelijke-verhuur-2018

huurovereenkomst vóór 1 juli 2020 ligt, waarvan de verhuurder nog zal aanzeggen. De tijdelijke verlenging bedraagt één maand, twee maanden of drie maanden maar eindigt sowieso op 1 september 2020. Er is gekozen voor een termijn van ten hoogste drie maanden in aansluiting op de andere maatregelen naar aanleiding van het coronavirus die door het kabinet zijn aangekondigd.

2.1 Tijdelijke verlenging als de verhuurder einde huur na 11 maart heeft aangezegd

Bij huurovereenkomsten waar het einde reeds van is aangezegd (voor 1 maart 2020) kan de verhuurder de huurder een schriftelijk aanbod doen tot (een tijdelijke) verlenging van de huurovereenkomst. Als de huurder schriftelijk met dit aanbod instemt zal de huur tijdelijk worden verlengd. Als de huurder reeds is aangezegd, is aannemelijk dat hij al op zoek is gegaan naar vervangende woonruimte. Omdat de huurder bij aanzegging na 11 maart 2020 met een aanzegtermijn van slechts een maand (de verhuurder kan immers ook een aanzegtermijn van langer dan een maand, tot maximaal drie maanden, hebben gehanteerd), als gevolg van de afgekondigde beperkende maatregelen per die datum, niet de normale mogelijkheden heeft gehad om naar vervangende woonruimte om te zien, is het kabinet van mening dat voorzien moet worden in een mogelijkheid voor huurder en verhuurder om de huurovereenkomst tijdelijk te verlengen. Omdat de huurder wel een zekere termijn heeft gehad en omdat de voorgestelde tijdelijke wet pas eind maart 2020 bekend is gemaakt, wordt het niet wenselijk geacht om ook deze huurovereenkomsten onder de mogelijkheid van eenzijdige verlenging, behoudens rechterlijke tussenkomst, te brengen. Tijdelijke huurovereenkomsten waarvan de verhuurder het einde van de huur na 29 februari 2020 heeft aangezegd, lopen op zijn vroegst op 1 april 2020 af. In dat geval heeft de huurder tot die datum om de verhuurder om een tijdelijke verlenging van de huur te vragen.

2.2 Tijdelijke verlenging als de huurovereenkomst eindigt tussen 13 april en 1 juli 2020

Als de huurovereenkomst eindigt 5:2:1 april 2020 5:2:1 1 juli 2020 kan de huurder de verhuurder schriftelijk verzoeken om verlenging van de huurovereenkomst. De huurovereenkomst wordt dan, indien de verhuurder de huurder na 11 maart 2020 heeft aangezegd, van rechtswege verlengd, tenzij de verhuurder van de rechter machtiging krijgt om de huurovereenkomst eerder te laten eindigen.
Het initiatief kan ook van de verhuurder uitgaan. De verhuurder kan de huurder een aanbod doen om de huurovereenkomst te verlengen. Indien de huurder daarmee instemt, is de huurovereenkomst met de aangeboden termijn verlengd.

2.2.1 Aanbod verhuurder

Als de verhuurder de huurder een schriftelijk aanbod tot tijdelijke verlenging doet, hoeft de huurder hiermee niet akkoord te gaan. Op basis van het artikel 7:271, eerste lid, vierde zin, van het BW heeft een huurder de mogelijkheid om een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds te beëindigen. De voorgestelde tijdelijke wet heeft niet als doel de huurder voor een langere termijn te binden aan een huurovereenkomst als de huurder dit niet wil. Als de huurder wel akkoord wil gaan met tijdelijke verlenging bevestigt hij dit schriftelijk aan verhuurder. Op dat moment is de huurovereenkomst daadwerkelijk verlengd.

2.2.2 Verzoek huurder

De huurder kan zelf binnen twee weken na de aanzegging een schriftelijk verzoek tot tijdelijke verlenging (met één, twee of drie maanden) doen aan de verhuurder. De bewijslast van deze schriftelijk verzending ligt bij de huurder. Het door de verhuurder ontvangen verzoek resulteert erin dat de huurovereenkomst niet zal eindigen bij de initieel afgesproken einddatum maar tijdelijk zal worden verlengd voor een afgesproken termijn (met één, twee of drie maanden). Deze mogelijkheid geldt voor huurovereenkomsten die na 31 maart 2020 zijn of worden aangezegd. Van die huurders kan, na aankondiging van de voorgestelde tijdelijke wet, in alle redelijkheid verwacht worden dat zij voldoende tijd hebben gehad om hun verhuurder te verzoeken tot een tijdelijke verlenging. Er is hierbij gekozen voor een termijn van ten hoogste drie maanden in aansluiting op

de andere maatregelen die door het kabinet zijn aangekondigd naar aanleiding van de coronacrisis.

2.2.3 Verlengde tijdelijke huurovereenkomst

Een tijdelijke huurovereenkomst die met toepassing van de voorgestelde tijdelijke wet is verlengd, heeft na die verlenging dezelfde status als een tijdelijke huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede zin, van het BW. Met andere woorden: de reguliere wettelijke bepalingen omtrent tijdelijke huurovereenkomsten zijn dan onverkort van toepassing. De verlengde tijdelijke huurovereenkomst eindigt van rechtswege als de verhuurder tijdig heeft aangezegd. Indien de verhuurder niet tijdig heeft aangezegd, wordt de huurovereenkomst van rechtswege verlengd voor onbepaalde tijd. Datzelfde geldt indien de huurovereenkomst na afloop van de verlenging op grond van de voorgestelde tijdelijke wet wordt gevolgd door een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst. Ook artikel 7:271, eerste lid, vierde zin, van het BW is onverkort van toepassing: de huurder kan de verlengde tijdelijke huurovereenkomst tussentijds beëindigen.

2.2.4 Redenen voor de verhuurder om de huurovereenkomst niet tijdelijk te verlengen

In bepaalde gevallen kan een verhuurder de huurovereenkomst niet tijdelijk verlengen. De verhuurder dient dit binnen een week na het verzoek van de huurder om het huurcontract tijdelijk te verlengen schriftelijk bij de huurder kenbaar te maken. Het kan hierbij gaan om de volgende redenen:

1. De verhuurder heeft de woning reeds verkocht en zich verplicht heeft de woning over te dragen.
2. De verhuurder heeft de woning reeds opnieuw verhuurd en de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst is gelegen binnen de door de huurder verzochte termijn van tijdelijke verlenging,
3. De verhuurder wil de woning zelf betrekken en heeft daarbij geen andere woonruimte meer.
4. De verhuurder wil renoveren, waarbij die renovatie zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, en hij heeft zich contractueel verplicht om daarmee te beginnen,
5. De verhuurder wil slopen en hij heeft zich contractueel verplicht om daarmee te beginnen,

Deze redenen kunnen worden ingeroepen door de verhuurder als die voor 1 april 2020 verplichtingen is aangegaan die tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning noodzaken.

Indien de verhuurder bij de huurder aangeeft dat hij de huur niet wil verlengen vanwege bovengenoemde redenen, heeft de huurder de mogelijkheid om aan de rechter te verzoeken om de huurovereenkomst toch tijdelijk te verlengen. De rechter neemt een beslissing op basis van alle feiten en omstandigheden van het geval. Het verzoek aan de rechter wordt ingewilligd als de rechter oordeelt dat de verhuurder ten onrechte een beroep heeft gedaan op een van de in artikel 4, eerste lid, genoemde redenen of wanneer de rechter van oordeel is dat het belang van de huurder in dit geval zwaarder weegt. In de belangenafweging tussen huurder en verhuurder wordt ook rekening gehouden met de vraag of de huurder in deze tijd van maatschappelijke beperkingen ter bestrijding van het coronavirus een andere woonruimte heeft kunnen zoeken.

De huurovereenkomst blijft voortduren tot het moment dat de rechter heeft besloten, ook als de overeengekomen einddatum van de huurovereenkomst in de tussentijd verstrijkt. Het verstrijken van de overeengekomen einddatum resulteert in dit specifieke geval niet in van rechtswege verlenging tot een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Besluit de rechter dat het verzoek van de huurder wordt toegewezen, dan wordt de huurovereenkomst tijdelijk verlengd met de door de huurder voorgestelde termijn. De rechter kan echter ook, gezien de omstandigheden van het geval, besluiten de huurovereenkomst met een andere termijn te verlengen. Er kan geen hoger beroep worden ingesteld tegen een beslissing die rechter op het verzoek van huurder neemt.

Daarnaast kan er sprake zijn van de gebruikelijke redenen om tot ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan. Deze wet brengt daar geen verandering in. Dit kan in dit geval wanneer er gerede twijfel is dat de huurder misbruik heeft gemaakt van het feit dat verhuurders coulant zijn met huisuitzettingen en daarom niet of minder betaalt terwijl hij geen inkomensdaling heeft als gevolg van de coronacrisis. Een andere reden kan zijn dat de verhuurder een opgebouwd dossier over ernstige overlast heeft, bijvoorbeeld twee of meer schriftelijke stukken waarin overlast wordt aangekaart of wanneer er criminele activiteiten plaatsvinden, zoals het kweken van hennep. 5.2.1 in het Burgerlijk Wetboek (artikel 7:274 BW) onder de norm "de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt".

2.2.5 Schematische weergave en tijdlijn

Om inzichtelijk te maken wat de voorgestelde tijdelijke wet betekent, wordt een en ander hieronder schematisch weergegeven.

Schema's Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten

	Aanzegging vóór 5.2.1 maart 2020	**Geen aanzegging vóór 5.2.1 maart 2020; huurovereenkomst eindigt op of na 1 april 2020, maar vóór 1 juli 2020**
Artikel van toepassing?	Artikel 5	Artikelen 2, 3 en 4
Verlenging mogelijk?	Verlenging mogelijk van maximaal 3 maanden zonder ontstaan overeenkomst voor onbepaalde tijd	Verlenging mogelijk van maximaal 3 maanden zonder ontstaan overeenkomst voor onbepaalde tijd

	Overeenkomst eindigt vóór 1 april 2020		**Overeenkomst eindigt op of na 1 april 2020, maar vóór 1 juli 2020**	
Aanzegging?	**A.** Aanzegging t/m 11 maart 2020	**B.** Geen aanzegging voor ~~1~~12 maart 2020	**A.** Aanzegging t/m 11 maart 2020	**B.** Geen aanzegging voor ~~1~~12 maart
Wet van toepassing?	Artikel 5	Wet niet van toepassing	Artikel 5	Artikelen 2 en 3
Verlenging mogelijk?	Verlenging mogelijk van maximaal 3 maanden zonder ontstaan overeenkomst voor onbepaalde tijd	Tijdelijke verlenging niet mogelijk – aanzegging minder dan een maan voor einde overeenkomst, mogelijk is een overeenkomst voor onbepaalde tijd ontstaan	Verlenging mogelijk van maximaal 3 maanden zonder ontstaan overeenkomst voor onbepaalde tijd	Verlenging mogelijk van maximaal 3 maanden zonder ontstaan overeenkomst voor onbepaalde tijd

2.3 Mogelijke verlenging

Indien de beperkingen na 1 juli 2020 nog voortduren, kan de voorgestelde tijdelijke wet bij algemene maatregel van bestuur worden verlengd. Daarmee wordt het mogelijk om een tweede tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst overeen te komen. Ook wordt het dan mogelijk om huurovereenkomsten die binnen de periode van verlenging eindigen, te verlengen.
Voor het aangaan van een tweede tijdelijke verlenging gelden dezelfde voorwaarden als de (eerste) tijdelijke verlenging zoals hierboven beschreven. Dit betekent dat de huurder binnen twee weken na aanzegging van de verhuurder het verzoek doet tot een nieuwe tijdelijke verlenging. Hierbij geldt ook dat de verhuurder redenen kan hebben om de huurovereenkomst niet nogmaals

tijdelijk te verlengen. In dergelijke gevallen (zoals genoemd in paragraaf 2.2.4) heeft de verhuurder de mogelijkheid om dit binnen een week na het verzoek tot verlengen van de huurder dit te laten weten. De huurder kan ook dan de rechter verzoeken om tot een tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst over te gaan.

3. Informatieplicht verhuurder

De verhuurder is op grond van artikel 7:271 BW reeds verplicht om de huurder schriftelijk te informeren over de einddatum van de huurovereenkomst. Dat informeren moet uiterlijk één maand en ten hoogste drie maanden voor die einddatum schriftelijk gedaan worden. Op grond van de voorgestelde tijdelijke wet is de verhuurder verplicht om tegelijk met dat informeren de huurder te informeren over de mogelijkheden om de huurovereenkomst te verlengen.

4. Toetsen huurprijs tijdelijke verlenging

Huurders met een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van artikel 7:271, eerste lid, tweede zin, van het BW kunnen de Huurcommissie verzoeken om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs, ook als er sprake is van een geliberaliseerde huurprijs. Zij kunnen de redelijkheid van de huurprijs tot maximaal een half jaar na afloop van de voor de eerste maal aangegane tijdelijke huurovereenkomst laten toetsen. Huurders zouden anders, uit mogelijke angst dat de huurovereenkomst niet zou worden verlengd, mogelijk het verzoek bij de huurcommissie achterwege kunnen laten.
Ook bij een tweede tijdelijke termijn zou een huurder vrees kunnen hebben dat de overeenkomst niet wordt verlengd als hij bij de Huurcommissie om een toets van de huurprijs heeft verzocht. De termijn voor het doen van een verzoek aan de huurcommissie om de redelijkheid van de huurprijs te toetsen wordt daarom verlengd tot uiterlijk zes maanden na afloop van de tijdelijk verlengde huurovereenkomst.

5. Financiële gevolgen

5.1 Verdiencapaciteit verhuurders

De voorgestelde tijdelijke wet heeft geen tot beperkte financiële gevolgen voor verhuurders. Door tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst kan de verhuurder nog niet aan een nieuwe huurder verhuren en daarbij eventueel de huur verhogen (huurharmonisatie).

5.2 Betaalbaarheid huurders

De voorgestelde tijdelijke wet heeft beperkte financiële gevolgen voor huurders. Door tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst hoeft de huurder nog geen nieuw huurovereenkomst voor een andere woning (met een mogelijk lagere of hogere huurprijs) te sluiten. Bij verlenging van het tijdelijke huurovereenkomst kan de verhuurder alleen de jaarlijkse huurverhoging toepassen (indien van toepassing binnen de termijn van de tijdelijke verlenging).

5.3 Gevolgen rijksbegroting

In zeer beperkte gevallen zal er naar verwachting een casus worden voorgelegd aan de rechter. Dit kan leiden tot extra werklast bij de Rechtspraak. Dit is enkel mogelijk tijdens een beperkte periode.

6. Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders

De voorgestelde tijdelijke wet heeft nauwelijks uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders. Zij zullen hun voorstel voor respectievelijk verzoek om tijdelijke huurverlenging schriftelijk moeten doen, dat kan ook per e-mail.

7. Regeldruk/administratieve lasten

De voorgestelde tijdelijke wet brengt beperkte administratieve lasten voor huurders en verhuurders met zich mee.

Ingeval van een verzoek om rechterlijke machtiging door de verhuurder, heeft de verhuurder wel nalevingskosten (griffierechten en eventuele proceskosten). Maar als de rechter conform zijn verzoek beschikt, kan de rechter de huurder in de kosten veroordelen. In dat geval zijn de nalevingskosten voor de huurder.
En ingeval van een verzoek om tijdelijke verlenging door de huurder na weigering door de verhuurder, heeft de huurder nalevingskosten (griffierechten en eventuele proceskosten). Maar als de rechter conform zijn verzoek beschikt, kan de rechter de verhuurder in de kosten veroordelen. In dat geval zijn de nalevingskosten voor de verhuurder.

8. Consultatie en toetsen

Voor de voorgestelde tijdelijke wet is geen internetconsultatie gehouden. Een concept van de voorgestelde tijdelijke wet is voor reactie voorgelegd aan Aedes, IVBN, Vastgoed Belang, Kences, Woonbond, VLBN en LSVb.
Uitvoeringstoetsen waren niet noodzakelijk, nu de uitvoering bij huurder en verhuurder zelf ligt.

De Raad voor de Rechtspraak heeft advies uitgebracht over de voorgestelde tijdelijke wet en als oordeel uitgesproken dat de voorgestelde tijdelijke wet uitvoerbaar is en nauwelijks extra lasten voor de rechtspraak met zich brengt.

9. Inwerkingtreding en terugwerkende kracht

De voorgestelde tijdelijke wet treedt in afwijking van de vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijnen daags na publicatie in werking. De reden hiervoor is dat dit spoedwetgeving betreft om ongewenste gevolgen van de coronacrisis te voorkomen.

Voorgesteld wordt om de voorgestelde tijdelijke wet terugwerkende kracht tot en met 1 april 2020 te verlenen. De voorgestelde tijdelijke wet is van toepassing op huurovereenkomsten die eindigen op 1 april of later (mits voor 30 juni).

II. Artikelsgewijs

Artikel 1

Huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede zin, BW zijn overeenkomsten voor bepaalde tijd voor de duur van maximaal twee jaar (indien het gaat om zelfstandige woonruimte) of maximaal vijf jaar (indien het gaat om onzelfstandige woningen). Die huurovereenkomsten eindigen door het verstrijken van de duur; opzegging is dus niet vereist. De verhuurder moet de huurder wel schriftelijk informeren over de einddatum als hij wil dat de huurovereenkomst inderdaad op de overeengekomen datum eindigt.
De voorgestelde tijdelijke wet is slechts van toepassing op dergelijke huurovereenkomsten waarvan de overeengekomen einddatum is gelegen na 31 maart en voor 1 juli 2020. Een huurovereenkomst die eindigt op 31 maart 2020 valt hier dus niet onder, een huurovereenkomst die eindigt op 1 april 2020 dus wel.

Artikel 2

De huurder kan verzoeken om tijdelijke verlenging van de huurovereenkomst met een zelfgekozen periode van één, twee of drie maanden. De uiterste datum tot welk de huurovereenkomst kan worden verlengd is bepaald op 1 september 2020.

Het verzoek om verlenging moet schriftelijk worden gedaan binnen twee weken na de aanzegging – dat kan dus per (aangetekende) brief maar ook per email. De bewijslast dat het verzoek (tijdig) is aangekomen, ligt bij de huurder. Een verzoek dat later dan twee weken na de aanzegging is gedaan, kan niet leiden tot verlenging op voet van dit artikel. Wel blijft het mogelijk de verhuurder het initiatief neemt overeenkomstig artikel 3.

Het doen van het verzoek tot het verlengen van de termijn van de huurovereenkomst heeft tot gevolg dat de huurovereenkomst niet na het verstrijken van de overeengekomen duur van de huurovereenkomst eindigt, ook niet als is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7:271 BW. Een uitzondering hierop vormt de situatie dat de verhuurder het verzoek van de huurder binnen een week afwijst op de gronden genoemd in artikel 4, eerste lid. Zie daarover nader de toelichting bij artikel 4.
Voorts is het rechtsgevolg dat de huurovereenkomst, gedurende de gevraagde verlenging, niet van rechtswege wordt omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, ook niet als dat het gevolg zou zijn van artikel 7:271 BW.

Deze mogelijkheid geldt, evenals die van artikel 3, alleen als de verhuurder op 5.2.1 maart 2020 of een later datum heeft aangezegd. Artikel 5 ziet op de situaties dat de verhuurder vóór 5.2.1 maart 2020 heeft aangezegd.

Artikel 3

Ook de verhuurder kan verzoeken om tijdelijke verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst. Ook in dat geval geldt dat verlenging met één, twee of drie maanden mogelijk is. En dat de uiterste datum tot welk de huurovereenkomst kan worden verlengd is bepaald op 1 september 2020.
Omdat een dergelijke tijdelijke verlenging vooral beoogt de huurder te beschermen, is voor verlenging op verzoek van de verhuurder de instemming van de huurder vereist.

Indien het verzoek voor het einde van de duur van de overeenkomst is gedaan en de huurder er in heeft toegestemd, is het gevolg dat de huurovereenkomst niet na het verstrijken van de overeengekomen duur van de huurovereenkomst eindigt, ook niet als is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7:271 BW. Het verzoek moet gedaan zijn voordat de huurovereenkomst is geëindigd.

Het rechtsgevolg van de overeengekomen tijdelijke verlenging is dat de huurovereenkomst, gedurende de overeengekomen tijdelijke verlenging, niet van rechtswege wordt verlengd voor onbepaalde tijd, ook niet als dat het gevolg zou zijn van artikel 7:271 BW.

Deze mogelijkheid geldt, evenals die van artikel 2, alleen als de verhuurder op ~~1~~12 maart 2020 of een later datum heeft aangezegd. Artikel 5 ziet op de situaties dat de verhuurder vóór ~~1~~12 maart 2020 heeft aangezegd.

Artikel 4

Er kunnen zwaarwichtige redenen zijn voor de verhuurder om niet in te stemmen met het verzoek van de huurder om tijdelijke verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst. In artikel 4 zijn de redenen genoemd die in ieder geval kwalificeren als zwaarwichtig. In het geval de verhuurder het voorstel van de huurder tot verlenging van de huurovereenkomst binnen een week afwijst op grond van een van de in het eerste lid genoemde gronden, wordt de huurovereenkomst niet verlengd.

De huurder kan de rechter verzoeken te bepalen de huurovereenkomst ondanks de weigering van de verhuurder wordt verlengd. Dit is aan de orde als naar het oordeel van de rechter het belang dat de huurder heeft bij het tijdelijk kunnen blijven wonen in de woning zwaarder weegt dan het belang dat de verhuurder heeft bij het vertrek van de huurder. Indien de verhuurder zelf in de woning wil gaan wonen en geen alternatief heeft, moet de rechter het belang van de verhuurder

bij het kunnen betrekken van de woning afwegen tegen het belang van de huurder om daar niet uit te hoeven.
Indien de rechter de gevraagde verlenging toewijst, is matiging met toepassing van artikel 6:98 BW van eventuele schadevergoedingsverplichtingen van de verhuurder jegens anderen, die het gevolg zijn van de verlenging van de huurovereenkomst, aangewezen.

Zolang de rechter geen uitspraak heeft gedaan, blijft de huurovereenkomst voortduren. Die huurovereenkomst wordt in die periode dus niet op grond van artikel 7:271, eerste lid, derde zin, van het BW voor onbepaalde tijd verlengd.

Artikel 5

Voor tijdelijke huurovereenkomsten waarvoor de verhuurder vóór 5.2.1 maart 2020 heeft aangezegd over de einddatum geldt een aparte regeling. Hiervoor is anders dan in de situatie, bedoeld in de artikelen 2 en 4, wilsovereenstemming tussen partijen vereist.
Ook hier moet het wel gaan om huurovereenkomsten waarvan de overeengekomen einddatum is gelegen na 31 maart (en voor 1 juli) 2020. Dus om overeenkomsten waarvoor de aanzegging is gedaan na 31 december en vóór 5.2.1 maart 2020.

Indien huurder en verhuurder zijn overeengekomen om de huurovereenkomst met één, twee of drie maanden tijdelijk te verlengen, is het gevolg dat de huurovereenkomst niet na het verstrijken van de overeengekomen duur van de huurovereenkomst eindigt en evenmin dat die overeenkomst door de verlenging van rechtswege is verlengd voor onbepaalde tijd, hoewel is voldaan aan de voorwaarden daarvoor van artikel 7:271 BW.
Ook voor deze verlengingen geldt dat de uiterste datum tot welk de huurovereenkomst kan worden verlengd is bepaald op 1 september 2020.

Artikel 6

Het eerste lid omvat de in paragraaf 3 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting toegelichte informatieverplichting voor verhuurders.

Het tweede lid omvat de in hoofdstuk 4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting genoemde verschuiving van de termijn.

Artikel 7

Dit artikel biedt de mogelijkheid om indien de beperkingen na 1 juli 2020 voortduren de voorgestelde tijdelijke wet bij algemene maatregel van bestuur te verlengen tot maximaal 1 oktober 2020. Pas als die algemene maatregel van bestuur is vastgesteld, krijgt de voorgestelde tijdelijke wet een langere werkingsduur.
Indien de voorgestelde tijdelijke wet wordt verlengd, kunnen de huurovereenkomsten die voor 1 juli zijn verlengd en voor 1 5.2.1 oktober 2020 eindigen, 5.2.1 , nogmaals worden verlengd overeenkomstig de voorgestelde regeling.
Voorts bepaalt dit artikel dat, indien de voorgestelde tijdelijke wet wordt verlengd, die tijdelijke wet ook geldt voor huurovereenkomsten die eindigen na 1 juli en voor de nieuwe vervaldatum.

Artikel 8

De mogelijkheid om tijdelijke huurovereenkomsten te verlengen geldt voor huurovereenkomsten die eindigen in een periode voor 1 juli 2020. De huurovereenkomsten die voor de einddatum van de voorgestelde tijdelijke wet met toepassing van deze wet zijn verlengd, eindigen op uiterlijk 31 augustus 2020. 5.2.1 , vervalt de voorgestelde tijdelijke wet op 1 september 2020.

Deze memorie van toelichting wordt mede namens de Minister voor Rechtsbescherming ondertekend.

De Minister voor Milieu en Wonen,

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e
Datum
3 september 2019
Kenmerk
2019-0000428879

nota

Nibud onderzoek nav de motie Koerhuis

Aanleiding/probleemstelling
Het Nibud publiceert 13 september het in uw opdracht uitgevoerde onderzoek "Inkomenscriteria voor huurders en kopers" (bijlage 1). Met dit onderzoek en de begeleidende brief geeft u invulling aan de motie Koerhuis (bijlage 2). Gelijktijdig publiceert het Nibud een onderzoek naar hoge woonlasten (bijlage 3).

Advies
U wordt gevraagd de bijgevoegde brief te ondertekenen.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 10/9

De brief wordt gelijktijdig aan de minister van Financiën voorgelegd. De Kamerbrief wordt 13 september verzonden, gelijktijdig met de publicatie van het rapport.

Toelichting
Invulling motie Koerhuis
- De inkomensnormen voor hypotheekverstrekking zijn wettelijk vastgelegd. De inkomenseisen die verhuurders hanteren verschillen per verhuurder.
- De motie Koerhuis roept op tot een breed onderzoek van het Nibud naar het vermeende gat tussen de inkomensnormen voor kopers en huurders, en roept u op om met voorstellen te komen om dit op te lossen.
- Het lid Koerhuis zoekt met de motie naar mogelijkheden om de leenruimte van starters te vergroten. U heeft eerder aangegeven dat dit niet wenselijk is.
- In het onderzoek schetst het Nibud dat hypotheek- en huurlasten niet één op één vergelijkbaar zijn. Kopers hebben meer bijkomende kosten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen. Het Nibud onderzoek toont aan dat er geen kloof bestaat tussen de normen in de koop- en huursector als met deze bijkomende kosten rekening gehouden wordt.
- De perceptie dat de hypotheeknormen relatief streng zijn ontstaat doordat 1) mensen geen rekening houden met de bijkomende kosten, 2) schulden worden meegewogen door hypotheekverstrekkers, maar vaak niet door verhuurders, 3) er een grote groep is die meer huur betaalt dan volgens de inkomenseisen van verhuurders kan. Dit laatste suggereert dat verhuurders de inkomenseisen niet altijd strikt hanteren. Dit komt waarschijnlijk doordat huurders aanvullende zekerheden geven, zoals een borgstelling van ouders of vooruitbetaling van huur.

Onderzoek naar hoge woonlasten

- Gelijktijdig publiceert het Nibud een onderzoek naar hoge woonlasten onder huurders en eigenaar-bewoners (bijlage 3). Hiervoor is het CBS budgetonderzoek uit 2015 gebruikt.
- Uit dit onderzoek blijkt dat 26 procent van de huurders een dermate hoge huur heeft ten opzichte van het inkomen dat zij onvoldoende bestedingsruimte hebben voor noodzakelijke uitgaven (basisbedragen zoals vastgesteld door het Nibud). Het gaat vooral om de laagste inkomens (netto huishoudinkomen tot €1500), uitkeringsgerechtigden en alleenstaanden/eenoudergezinnen. Onder eigenaar-bewoners is dit slechts 2 procent.
- Deze huurders bezuinigen ten op zichtte van de basisbedragen vooral op vrijetijdsuitgaven, vervoer, contributies, abonnementen, kleding en persoonlijke verzorging. Maar ook op meer elementaire posten als voeding.
- Desondanks heeft de meerderheid een tekort op de begroting. Als dit structureel is, kan dit in combinatie met onvoldoende financiële buffer tot problemen leiden.
- Het Nibud merkt in het rapport terecht op dat het bij deze huishoudens gaat om een combinatie tussen de hoogte van het inkomen, de woonlasten en andere uitgaven. Wij zien dit daarom niet als een zuiver woonlastenprobleem, maar een breder koopkrachtprobleem.

Woordvoeringslijn

- Het is goed dat Nibud onderzoek heeft gedaan naar hoe mensen omgaan met hoge woonlasten.
- Daaruit blijkt dat vooral huurders te maken hebben met hoge woonlasten.
- Het Nibud constateert terecht dat de hoogte van de woonlasten niet altijd het probleem zijn, maar dat ook de hoogte van het inkomen een rol speelt. Bij huishoudens met een laag inkomen is er vaker sprake van hoge woonlasten dan bij huishoudens met een hoger inkomen.
- Het Nibud doet vooral een beroep op verhuurders om meer rekening te houden met het inkomen van hun huurders en lagere huren te vragen. Het staat verhuurders vrij om permanente huurverlaging te geven. Het kabinet komt dit najaar met een wetsvoorstel dat het verhuurders mogelijk maakt de huur tijdelijk te verlagen, bijvoorbeeld bij tijdelijke inkomensdaling.
- Per 1 januari 2020 vervallen de harde inkomensgrenzen voor huurtoeslag. Daardoor komen meer huurders in aanmerking voor huurtoeslag en wordt de huurtoeslag over een langer inkomenstraject afgebouwd. Dat bevordert de betaalbaarheid.

Niet in het persbericht maar wel in zijn rapport roept het Nibud op de voorraad huurwoningen in het lagere segment te vergroten.
Het kabinet zet in op vergroten van het woningaanbod, waaronder dat van huurwoningen in het lagere segment. Zoals met het sluiten van woondeals met de vijf regio's waarin de woningschaarste het grootst is.

Politieke context

Met uitzondering van de PVV, GroenLinks, SP en PvdA hebben alle partijen voor de motie Koerhuis gestemd.

Datum
3 september 2019

Kenmerk
2019-0000428879

Communicatie

Het Nibud zal in een persbericht aandacht geven aan beide onderzoeken. Woordvoering is hiervan op de hoogte gesteld en heeft een communicatielijn.

Het Nibud werkt momenteel ook in uw opdracht aan het adviesrapport over de leennormen 2020. Dit onderzoek wordt eind september afgerond, in oktober informeert u de Kamer.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Contactpersoon
[redacted]
T [redacted]

Datum
28 augustus 2019

Kenmerk
2019-0000458512

Bijlage(n)
2

nota

eerste reactie aanbevelingen European Systemic Risk Board

Aanleiding/probleemstelling
Op 23 september publiceert het European Systemic Risk Board (ESRB) vier aanbevelingen om de weerbaarheid van het Nederlandse financiële stelsel te verhogen (Bijlage 1). Deze aanbevelingen hebben veelal betrekking op de wettelijke kaders voor hypothecaire kredietverstrekking. Met input van de directie Woningmarkt heeft het Ministerie van Financiën een eerste kabinetsreactie opgesteld (Bijlage 2).

Advies/actie
U wordt geadviseerd om kennis te nemen van de aanbevelingen en uw akkoord te geven voor de schriftelijke reactie, die minister Hoekstra zal sturen aan de voorzitter van de ESRB, Mario Draghi.

Met opmerkingen [redacted]: UH 3/9

Betrokken BZK onderdelen
Directie Woningmarkt

Toelichting

- Het European Systemic Risk Board is verantwoordelijk voor de beheersing van systeemrisico's in het Europese financiële stelsel. Zowel de AFM als DNB nemen deel aan het ESRB.
- Dit is de eerste keer dat verschillende specifieke lidstaten aanbevelingen ontvangen. De Nederlandse aanbevelingen zijn eerder – op 11 juli – door de president van DNB, Klaas Knot, mondeling aan u toegelicht.
- Wanneer de aanbevelingen niet worden opgevolgd moet de minister van Financiën of de minister-president zich in het uiterste geval verantwoorden tegenover het Europees parlement.
- Onderstaand vindt u de vier aanbevelingen met de kern van het daarbij horende deel van de kabinetsreactie.

Verlaging LTV-limiet en beperken procyclische elementen in de LTI-systematiek

- In de periode 2012-2018 is de LTV-limiet verlaagd naar 100%. Het kabinet ziet af van een verdere verlaging om toegang tot de koopmarkt voor met name starters niet te zeer te beperken.
- Een hoge betaalmoraal, NHG en de campagne "aflossingsblij" dragen bij aan het beperken van systeemrisico's verbonden aan de omvangrijke schuldpositie van Nederlandse huishoudens.

- De inkomenscriteria zijn gebaseerd op onafhankelijk advies van het Nibud. Zij evalueren op dit moment op verzoek van DNB verschillende elementen in hun methodologie. Dit lijkt niet tot veranderingen te leiden.

Aanpakken structurele factoren die schuldfinanciering aanmoedigen
Het ESRB doelt hierbij met name op aanbodtekorten en de hypotheekrenteaftrek.

- In samenwerking met DNB verkent het kabinet beleidsopties die de cycliciteit van de Nederlandse woningmarkt kunnen verminderen.
- Ter bespoediging van de bouwopgave heeft u verschillende woondeals gesloten met de krapste woonregio's. Daarnaast zet het kabinet in op de verruiming van het middenhuursegment.
- Het huidige kabinet versnelt de afbouw van de hypotheekrenteaftrek vanaf 2020. Daarnaast voert het een verkenning uit naar de fiscale behandeling van de eigen woning.

Wettelijke verankering van het Financieel Stabiliteitscomité, met een act-or-explain t a v de aanbeveling van het comité

- Het kabinet bereidt op dit moment wetswijzigingen voor die het FSC een wettelijk mandaat verschaffen om aanbevelingen te doen met betrekking tot de financiële stabiliteit. Een clausule die het kabinet verplicht direct verantwoording af te leggen ten overstaan van het FSC wordt hierin niet opgenomen. Wel wordt aangegeven dat het kabinet publiek zal reageren op de aanbevelingen.

Verhoogde kapitaalbuffers voor hypotheekverstrekkers

- DNB heeft de bevoegdheid om hogere risicogewichten aan hypotheekleningen toe te kennen. Hierdoor moeten kredietverstrekkers extra kapitaal op hun balans aanhouden. DNB onderzoekt op dit moment met het ministerie van Financiën of dit wenselijk is.

Politieke context
De aanbevelingen zullen naar verwachting aandacht in de media en de Tweede Kamer genereren.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

DEPARTEMENTAAL VERTROUWELIJK

TER BESLISSING

Datum
24 september 2021

Onze referentie
2021-0000493802

Opgesteld door
5.1.2.e en5.1.2.e
, Wonen
T5.1.2.e

Samengewerkt met

Bijlage(n)
1

Aan
minister van BZK

Van
directie Wonen

Aan minister van BZK
Van directie Wonen

nota

Herstart ontwikkeling Blauwe Knop

Aanleiding

De minister van OCW wil de Kamer informeren over het voornemen om de ontwikkeling van de Blauwe Knop bij DUO te herstarten. Deze Blauwe Knop biedt mensen de mogelijkheid hun eigen studieschuldgegevens te downloaden van de website van DUO. Deze gegevens worden gebruikt bij aanvraag van een hypotheek. Zie ook bijgevoegde brief.

Geadviseerd besluit

Met opmerkingen 5.1.2.e]:5.2.1

Bestuurlijk wegen of u akkoord bent dat deze brief door de minister van OC&W naar de TK wordt gestuurd. Inhoudelijk zijn wij voorstander van de ontwikkeling van de Blauwe Knop. Wij zien echter wel een reëel risico dat deze herstart, gezien de motie Van Meenen (D66) c.s. die eerder opriep om te stoppen met de Blauwe Knop en de demissionaire status van het kabinet, rauw op het dak van de TK valt. OCW probeert de brief bij de TK te sonderen.

Kernpunten

- In 2019 heeft u een brief aan de TK gestuurd over de uitkomsten van het platform hypotheken. Een van de uitkomsten zag op de wens vanuit hypotheekverstrekkers om inzicht te krijgen in studieschulden van studenten om overkreditering tegen te gaan. De hieraan gekoppelde vervolgactie was om DUO de Blauwe Knop verder uit te laten werken.
- De kamer zag de ontwikkeling van de Blauwe Knop destijds als een verkapte BKR-registratie van studieschulden en heeft met de motie Van Meenen (D66) c.s. het kabinet opgeroepen om te stoppen met de uitwerking van de Blauwe Knop. Met name studentenorganisaties waren niet blij met de ontwikkeling van de Blauwe Knop.
- Vanuit DUO is de wens gekomen om toch weer verder te gaan met de ontwikkeling van de Blauwe Knop, om zo de burger te helpen bij het inzichtelijk maken van de (studie)schulden bij de (rijks)overheid. De Minister van OCW heeft hierover gesproken met DG DUO, en later ook nog ter verkenning met studentenbonden.
- De studentenbonden zijn nu niet meer tegen de ontwikkeling van de Blauwe Knop, omdat zij dit inmiddels ook een goede tool vinden om inzicht te krijgen in de studieschulden. Daarmee denkt OCW een belangrijke blokkade van de vorige keer weg te hebben genomen.
- Beleidsinhoudelijk zijn wij voorstander van de blauwe knop. Het geeft consumenten regie over hun gegevens en helderheid over de maximale

leencapaciteit. Politiek gezien zien wij echter het risico dat de herstart kan worden uitgelegd als het niet uitvoeren van een motie (en dat in combinatie met de demissionaire status van het kabinet).

Toelichting

- De Blauwe Knop biedt mensen de mogelijkheid hun persoonlijke data te downloaden van overheidswebsites, waardoor ze meer inzicht krijgen in hun financiële situatie. De Blauwe Knop wordt ontwikkeld voor verschillende overheidssites waaronder tot 2019 ook DUO.
- De informatie over studieschulden is een belangrijk onderdeel van het aanvraagproces bij hypotheken. Het aanleveren van studieschuldgegevens door degene die een woning koopt is nu al verplicht. In de praktijk is het voor oud-studenten echter mogelijk om studieschulden te verzwijgen, waarbij dit niet/nauwelijks te controleren is voor hypotheekverstrekkers. Het opvragen van informatie vanuit DUO door consumenten gebeurt nu vaak met een print screen of document dat per stuk door DUO moet worden opgesteld.
- Met de introductie van de Blauwe Knop zijn oud-studenten altijd in staat om een overzicht van hun (studie)schulden te tonen aan hypotheekverstrekkers. Ook als personen geen studieschulden hebben, staat dat vermeld. Hiermee wordt het onmogelijk om een studieschuld nog te verzwijgen bij het aanvragen van een hypotheek en wordt overkreditering voorkomen. Een deel van de oud-studenten, die hun studieschuld verzweeg, kan minder hypotheek kunnen krijgen dan in de huidige situatie.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief heropstarten Blauwe Knop DUO	Voorgenomen brief vanuit OCW

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan MinBZK
Van Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
21 juni 2019

Kenmerk
2019-0000339400

nota

Aanbieding rapport over het mogelijke prijseffect van het groeiende marktaandeel van particuliere verhuurders

Aanleiding/probleemstelling

Het Kadaster rond haar rapport over het mogelijke prijseffect van het groeiende marktaandeel van particuliere verhuurders waarschijnlijk eind juli af (in het reces). Het onderzoek is in opdracht van BZK uitgevoerd. Met de aanbiedingsbrief wordt het rapport naar de Tweede Kamer gestuurd.

Advies/actie

Indien akkoord, de aanbiedingsbrief tekenen zodat deze met het rapport tijdens het reces naar de Tweede Kamer kan worden gestuurd.

Betrokken BZK onderdelen

Woningmarkt.

Toel chting

- Het Kadaster onderzoekt, in opdracht van ons, het mogelijke prijseffect van het groeiende marktaandeel particuliere verhuurders in stedelijke gebieden. Bij dit onderzoek is de Amsterdam Business School Finance Group betrokken. BZK en De Nederlandsche Bank nemen deel aan de begeleidingscommissie van het onderzoek.
- Wanneer er sprake is van een prijsopdrijvend effect kan dit een aanwijzing zijn voor de verdringing van starters van de woningmarkt.
- Eerste conceptresultaten laten zien dat in wijken waar veel particuliere investeerders een woning kopen, de prijs hoger ligt dan in wijken met een laag aandeel. Hier zijn echter nog wel kanttekeningen bij te plaatsen. Het hogere prijspeil hoeft namelijk niet per se het gevolg te zijn van het hogere marktaandeel van particuliere verhuurders, de aantrekkelijkheid van de buurt of wijk kan ervoor zorgen dat de vraag naar woningen aantrekt. Er is dus geen causaal verband tussen het aandeel particuliere investeerders en de prijs vastgesteld, alleen een statistische associatie.
- De komende weken rondt het Kadaster haar onderzoek af.
- Op basis van de definitieve resultaten zal worden bepaald of er een nieuwe strategie op gebied van beleggers moet komen en of bijsturing noodzakelijk en proportioneel is. Binnenkort zullen de conceptresultaten en mogelijke beleidsopties met PDGOW worden besproken.
- Vervolgens zal er na reces een Kabinetsreactie komen op dit rapport waarin u richting zal geven voor mogelijke beleidsmaatregelen ten aanzien van beleggers op de woningmarkt. Ook zal hier aandacht worden gegeven aan de koopstarter op de woningmarkt.

Pol tieke context

- Kamerbreed is er veel aandacht voor de rol van beleggers op de woningmarkt. Er zijn zorgen over de hoge huurprijzen die sommige beleggers vragen. Er wordt veelal gepleit voor maatregelen om de rol van beleggers op de woningmarkt in te perken.
- U heeft in eerdere Kamerbrieven aangegeven dat u wacht op dit onderzoek voordat u bepaalt of bijsturing noodzakelijk en proportioneel is.

Communicatie

Het rapport en de nog volgende Kabinetsreactie zullen naar waarschijnlijkheid aardig wat media-aandacht krijgen. Bij de Kabinetsreactie zullen communicatie en woordvoering dan ook nauw betrokken worden.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan MinBZK
Van Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
26 mei 2020

Kenmerk
2020-0000323731

Bijlage(n)
3

Samengewerkt met
FIN

nota

Nota aanbiedingsbrief publicatie rapport differentiatie overdrachtsbelasting

Aanleiding

Twee weken geleden is in het kader van het pakket betaalbaarheid afgesproken dat de Kamer voor de zomer wordt geïnformeerd over het differentiëren van de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers. Dialogic heeft eerder al in opdracht van Financiën en BZK onderzoek gedaan naar het differentiëren van de overdrachtsbelasting. Het onderzoek en bijbehorende addendum zijn afgerond. Beiden zijn bijgevoegd.

Advies/actie

Deze beslispunten worden parallel ook aan de bewindspersonen bij minfin voorgelegd.

- Verzending onderzoek: U wordt geadviseerd om akkoord te gaan met het verzenden van het onderzoek en het addendum naar de Tweede Kamer. Dit rapport wordt door de staatssecretaris van Financiën mede namens u uitgestuurd. In de betaalbaarheidsbrief is aangegeven dat het kabinet hoopt "voor de zomer" nader te kunnen informeren over de ontwikkelingen. Financiën wil in de begeleidende brief bij de rapporten "zo spoedig mogelijk" communiceren en ziet het versturen van de rapporten als eerste informatie richting de kamer. Graag uw akkoord op deze wijze van communicatie.
- Communicatie "opdracht" aan fractievoorzitters: We horen graag of u akkoord bent met onderstaande opdrachtbeschrijving. Indien dit aansluit bij uw eigen beeld van de eerdere gesprekken met de fractiewoordvoerders, zullen we deze opdrachtbeschrijving z.s.m. aan hen terugkoppelen.
    - *Verlaging of vrijstelling van de OVB voor jongeren onder de 35 jaar (eventueel i.c.m. NHG-kostengrens) en uitwerking of en hoe een verhoging van de OVB voor beleggers uitvoerbaar kan worden gemaakt (waarbij woningcorporaties zo veel mogelijk uitgezonderd).*

Kern

Verzending onderzoek

- Op 15 mei heeft u de Tweede Kamer middels de brief over betaalbaarheid laten weten dat u hoopt de Kamer voor de zomer nader te kunnen informeren over het differentiëren van de overdrachtsbelasting.
- Aangezien het rapport met name t.a.v. beleggers concludeert dat differentiatie praktisch slecht uitvoerbaar is, adviseren wij het rapport nu te versturen en niet als bijlage bij de uiteindelijke communicatie over het voorstel. Hiermee wordt ruimte gecreëerd om af te wijken van de conclusies van het rapport.

- In de aanbiedingsbrief wordt op dit moment nog verwezen naar de betaalbaarheidsbrief waarin is aangegeven dat het kabinet hoopt de Kamer "voor de zomer" nader te informeren. Financiën wil in de begeleidende brief bij de rapporten aangeven dat de Kamer "zo spoedig mogelijk" wordt geïnformeerd en ziet het versturen van de rapporten als eerste informatie richting de kamer. Wij adviseren u hiermee akkoord te gaan. Een aankondiging kan het beste dichtbij de daadwerkelijke invoering van de maatregel (bijvoorbeeld in het Belastingplan) liggen, om een eventueel wachteffect op de woningmarkt te voorkomen.

<u>Communicatie "opdracht" aan fractievoorzitters</u>

- Samen met het ministerie van Financiën wordt de differentiatie van de overdrachtsbelasting voorbereid. Hierbij wordt een verlaging voor jongeren onder de 35 uitgewerkt en onderzocht of en hoe een verhoging voor beleggers kan worden vormgegeven.
- Wij verwachten op korte termijn u en de bewindspersonen van minfin een nota te kunnen voorleggen met nadere informatie en eventuele keuzes die gemaakt moeten worden voor de uitwerking.
- U heeft echter aangegeven op korte termijn de fractievoorzitters ter informatie de opdrachtomschrijving te willen doen toekomen als bevestiging van wat is afgesproken.
- Daarvoor horen wij graag of u akkoord bent met de voorgestelde opdrachtformulering. Wij zijn er daarbij vanuit gegaan dat nog open wordt gelaten of de NHG-kostengrens wordt aangehouden. Ook wordt het uitzonderen van woningcorporaties als belangrijk punt meegenomen. Wij horen het graag als u een ander beeld heeft van de opdracht naar aanleiding van de gesprekken met de fractievoorzitters.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER INFORMATIE

Aan	De minister
Van	Directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
18 juni 2020

Kenmerk
2020-0000376450

Bijlage(n)
1

nota

Aanpassing box 3 regime

Aanleiding

De staatssecretaris van Financiën is voornemens de met Prinsjesdag aangekondigde aanpassing van het box 3 regime niet op die manier doorgang te laten vinden. Hij kijkt nu naar aanpassingen binnen het huidige box 3 regime. Bijgevoegde Kamerbrief wordt aanstaande dinsdag (23 juni) in de politieke vijfhoek besproken en zal in de loop van de week aan de Kamer worden verzonden. Op dit moment is nog niet zeker of de stukken ook via de MR gaan.

Advies/actie

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 22/6

- U ontvangt deze nota ter informatie.
- Mocht u besluiten naar de politieke vijfhoek te gaan of indien de stukken naar de MR gaan adviseren wij u om in te stemmen met de verzending van de brief. U ontvangt een separaat MR-advies indien de Kamerbrief naar de MR gaat.
- Wij adviseren om aan te geven dat u graag meekijkt met de uitwerking van het nieuwe voorstel en wil bezien wat dit betekent voor beleggers, en hoe zich dit verhoudt tot de overige maatregelen met betrekking tot beleggers. Ook vindt u het belangrijk om aandacht te hebben voor de gevolgen voor de uitvoering van de huurtoeslag.

Kern

Oorspronkelijke voorstel nieuwe box 3 regime

- Het nieuwe box 3 regime was er op gericht om meer rekening te houden met de werkelijke verdeling van vermogen binnen box 3. Spaarders zouden daardoor minder belasting gaan betalen. Huishoudens met een tweede woning in box 3, met name wanneer deze gefinancierd is met vreemd vermogen, zouden juist meer belasting gaan betalen.
- De staatssecretaris ziet af van deze aanpassing omdat deze tot onevenwichtige effecten voor bezitters van laagrenderende beleggingen leidt.

Nieuw voorstel box 3 regime

- De staatssecretaris geeft aan dat dit kabinet zal onderzoeken welke mogelijkheden er op de langere termijn zijn voor een hervorming van het box 3 stelsel, op basis van de opties die in de bouwstenen zijn gepresenteerd, zoals een progressief tarief, een vermogensbelasting en het belasten van het reële rendement. Dergelijke wijzigingen kunnen pas op de lange termijn worden doorgevoerd.

- Om spaarders op korte termijn tegemoet te komen, is de staatssecretaris van plan om binnen het huidige box 3 regime aanpassingen door te voeren. In de brief wordt aangegeven dat op dit moment onderzocht wordt hoe een kansrijke aanpassing eruit kan zien.
- Uit ambtelijke overleggen begrijpen wij dat de staatssecretaris voorstelt het heffingsvrij vermogen (momenteel € 30.846 per persoon) te verhogen naar € 100.000. Om dit budgetneutraal uit te kunnen voeren, zal het belastingtarief (momenteel 30%) ook verhoogd moeten worden.

Effecten voor de woningmarkt

- Huishoudens met een tweede woning: op dit moment is nog niet exact duidelijk hoe het nieuwe voorstel voor het box 3 regime luidt. Waarschijnlijk zullen de effecten voor huishoudens met een tweede woning sterk afhangen van het vermogen dat deze huishoudens in box 3 hebben.
- Huurtoeslag: de vermogenstoets van de huurtoeslag sluit momenteel aan op het heffingsvrij vermogen, mede vanwege de overweging dat het Rijk hiermee één draagvlak hanteert. Wanneer de vermogenstoets plaatsvindt op het nieuwe heffingsvrij vermogen (€ 100.000) brengt dat echter hoge kosten met zich mee. De staatssecretaris wil dan ook doorwerking in de vermogenstoetsen van toeslagen voorkomen door deze los te koppelen van het heffingsvrij vermogen. Dit zorgt echter voor moeilijkheden in de uitvoering, vooral bij de wijze waarop de uitvraag in de aangifte plaatsvindt. Met Financiën worden momenteel diverse opties besproken om de uitvoering te waarborgen.
  Deze week (week van 22 juni) vindt aanvullend overleg plaats tussen de staatssecretaris van de Belastingdienst en de staatssecretaris van Toeslagen.
- Beleggers: In eerder Kamerbrieven heeft u de oorspronkelijke aanpassing van box 3 benoemd als een van de maatregelen die helpt om de balans tussen beleggers en andere woningzoekers te verbeteren. U heeft inmiddels verschillende andere maatregelen aangekondigd die de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt verbeteren en gericht zijn op beleggers, waaronder de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector en de opkoopbescherming. Daarnaast wordt gewerkt aan een differentiatie van de overdrachtsbelasting waarbij het tarief voor starters/jongeren omlaag gaat en voor beleggers omhoog.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Aan	De minister van Milieu en Wonen
Van	Directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e 5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
7 april 2020

Kenmerk
2020-0000186569

Bijlage(n)
2

nota

Aanpassing NHG in verband met coronacrisis

Aanleiding

Geldverstrekkers hebben aangekondigd dat zij klanten die door de coronacrisis in betalingsproblemen met hun hypotheeklasten komen een aflospauze bieden. NHG vraagt via een brief uw goedkeuring voor tijdelijke wijzigingen in de woonlastenfaciliteit (WLF). Hierdoor kunnen geldverstrekkers snel en gemakkelijk ook voor hypotheken met NHG deze aflospauze aanbieden.

Advies/actie

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 9/4

U wordt geadviseerd akkoord te gaan met de tijdelijke wijzigingen in de woonlastenfaciliteit door bijgevoegde antwoordbrief te ondertekenen. Wij verwelkomen deze wijzigingen omdat dit op een verantwoorde manier bijdraagt aan het voorkomen dat mensen op straat belanden en financiële stress ervaren. De wijzigingen zijn gedeeld met het ministerie van Financiën o.a. omdat Financien met geldverstrekkers spreekt over de aflospauze. Zij zijn akkoord met de wijzigingen.

Kern

Algemeen

- NHG biedt een restschuldverzekering en is gemaakt om in crises als deze verlichting te bieden aan huishoudens.
- NHG streeft naar woningbehoud en als dat niet mogelijk is, dan scheldt NHG onder voorwaarden de restschuld kwijt. Mensen die door de coronacrisis hun baan kwijtraken, kunnen dus nu al gebruik maken van de zekerheden die NHG biedt. Wijzigingen in het NHG-instrument zijn daarvoor niet noodzakelijk.

Aanpassing woonlastenfaciliteit (WLF)

- De WLF is een instrument dat tijdens de kredietcrisis is ontwikkeld voor klanten die hun hypotheeklasten tijdelijk niet meer konden betalen. De WLF helpt geldverstrekkers om zonder aanvullend risico hun klanten uitstel van betaling te bieden om woningbehoud mogelijk te maken.
- Om geldverstrekkers in staat te stellen snel en gemakkelijk ook voor hypotheken met NHG een aflospauze toe te staan, wil NHG drie tijdelijke wijzigingen doorvoeren:
  - tijdelijke schrappen van de betaalbaarheidstoets voor maximaal zes maanden;
  - BKR-eis versoepelen en aansluiten bij BKR-regelgeving; en

- de mogelijkheid creëren om dit instrument in te zetten bij een dreigende achterstand.
- Deze aanpassingen leiden niet of zeer beperkt tot additionele financiële risico's voor NHG of het Rijk. De regeling is uitsluitend van toepassing op leningen die onder de borgstelling van NHG vallen en waarvoor geldverstrekkers hebben geconstateerd dat het benodigde uitstel van betaling nodig is vanwege de coronacrisis. Onder de huidige regels van NHG staat NHG reeds borg voor maximaal 24 volle maandtermijnen aan achterstallige betalingen bij (gedwongen) onderhandse verkoop.

Aangepaste procedure toetsing inkomen zelfstandigen (ter informatie)
- NHG heeft daarnaast een mitigerende maatregel genomen om de instroom van nieuwe leningen voor zelfstandig ondernemers ook in deze onzekere tijden zo verantwoord mogelijk te laten verlopen. Dit is dus een extra toets.
- Deze maatregel houdt in dat nu navraag wordt gedaan naar de financiële effecten van de coronacrisis voor de ondernemer.

Communicatie
- In uw brief over de betaalbaarheid van de woningmarkt zullen wij deze tijdelijke wijziging van het NHG-instrument benoemen.

Toelichting
Tijdelijke schrappen betaalbaarheidstoets
- De WLF vereist normaliter dat de geldverstrekker vooraf een betaalbaarheidstoets toepast. In de huidige omstandigheden hebben geldverstrekkers onvoldoende capaciteit om een dergelijke toets in grote aantallen uit te voeren. Tal van geldverstrekkers nemen ook voor hypotheken zonder NHG op dit moment geen betaalbaarheidstoets af, wanneer zij uitstel van betaling toestaan. Wel toetsten zij op de betalingsproblemen veroorzaakt worden door de coronacrisis.
- NHG zal geldverstrekkers in eerste instantie toestemming geven om de WLF gedurende maximaal drie maanden toetsingsvrij toe te passen.
- Indien de ontwikkelingen rondom de coronacrisis dit vereisen kan NHG deze periode met nog eens drie maanden verlengen. NHG zal wel voordat zij hiertoe besluit op ambtelijk niveau om goedkeuring vragen. Wanneer dit zich voordoet zullen wij u hierover informeren.

BKR-eis versoepelen aansluiten bij BKR-regelgeving
- De huidige WLF vereist dat direct in de eerste maand van het ontstaan van een achterstand melding wordt gemaakt bij het BKR. Daarmee is NHG op dit moment strenger dan het BKR zelf vereist. In de huidige situatie is dat niet wenselijk. NHG stelt voor aan te sluiten bij de vereisten van het BKR en een melding te maken in de vierde maand na het ontstaan van een achterstand.

Niet alleen bij achterstand, maar ook bij dreigende achterstand
- Geldverstrekkers staan op dit moment een aflospauze toe, vaak voordat er formeel sprake is van een betalingsachterstand. Het betreft een dreigende achterstand. NHG wenst daarbij aan te sluiten.

Min BZK

22068

21/05

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan 5.1.2.e
Van

Bestuur, Ruimte en Wonen
Wonen

Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
20 mei 2021

Kenmerk
2021-0000276464

nota

deels aflossingsvrije hypotheken voor starters nav nrc-bericht

Aanleiding
In deze nota wordt op uw verzoek nadere informatie gegeven op de hypotheekregels rondom aflossingsvrije hypotheken naar aanleiding van het nrc-bericht 'waarom zijn aflossingsvrije hypotheken zo populair onder starters?'.

Met opmerkingen 5.1.2.e : 5.2.1

Kern
- Starters mogen maximaal 50% van de woningwaarde aflossingsvrij financieren met een hypotheek zonder NHG. Bij NHG-hypotheken moet de volledige hypotheekschuld in 30 jaar worden afgelost.
- Sinds 2013 is er alleen recht op hypotheekrenteaftrek (HRA) op de leningdelen die tenminste in 30 jaar worden afgelost.
- Het is dus voor starters mogelijk de aankoop van een volledig hypothecair gefinancierde woning te financieren met maximaal een 50%-aflossingsvrij hypotheekdeel zonder HRA en een 50%-aflossend deel met HRA.

Toelichting
Hypotheekregels (deels) aflossingsvrije hypotheken
- Voor huishoudens die de aankoop van een woning met een hypotheeklening willen financieren, zijn er twee aflossingseisen die van belang zijn:
  - De niet-fiscale aflossingseis: de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) schrijft voor dat maximaal 50% van de woningwaarde aflossingsvrij gefinancierd mag worden.
  - De fiscale aflossingseis: consumenten moeten sinds 2013 een hypothecair krediet ten minste annuïtair in ten hoogste 30 jaar volledig aflossen om recht op HRA op het betreffende leningdeel te hebben. Huishoudens die er voor kiezen om af te zien van HRA op (een deel van) hun hypotheeklening mogen vanwege de niet-fiscale aflossingseis dus niet onbeperkt aflossingsvrij lenen.
- De aflossingseisen zijn sinds de financiële crisis ingevoerd en zijn een belangrijk instrument om overmatige (aflossingsvrije) hypotheekschulden en de macro-economische risico's die daarmee gepaard gaan te beperken.

Deels aflossingsvrije hypotheken aantrekkelijker door de lage rente
- Het is voor starters mogelijk de aankoop van een volledig hypothecair gefinancierde woning te financieren met maximaal een 50%-aflossingsvrij hypotheekdeel zonder HRA en een 50%-aflossend deel met HRA. Hierdoor worden de maandlasten lager. Dit wordt steeds aantrekkelijker naarmate de

rente lager is en/of de HRA verder wordt beperkt. Het fiscale voordeel van de HRA wordt dan immers kleiner.
- We zien dan ook een toename in het aandeel starters dat kiest voor een deels aflossingsvrije hypotheek: in 2020 heeft 16% van de starters een aanvraag gedaan voor een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek.[1] Dit kan overigens alleen voor hypotheken zonder NHG. NHG-hypotheken moeten in 30 jaar volledig worden afgelost.
- De keuze voor een (deels) aflossingsvrije leidt in principe niet tot een hogere maximale leencapaciteit. Bij de berekening van de maximale leencapaciteit wordt er van uitgegaan dat de hypotheek in 30 jaar volledig wordt afgelost.

Voordelen
- Het voordeel voor starters om te kiezen voor een deels aflossingsvrije hypotheek zijn vooral de lagere maandlasten. Dat maakt – vooral voor starters – geld vrij voor consumptie in het 'spitsuur' van het leven en maakt het mogelijk om spreiding van consumptie en vermogen over de levensloop beter te realiseren.
- Vanuit het perspectief van de overheidsfinanciën kunnen aflossingsvrije hypotheken aantrekkelijk zijn omdat er minder aanspraak wordt gemaakt op de HRA.

Nadelen
- Huiseigenaren lopen een groter risico lopen dat hun huis 'onder water' komt te staan bij een correctie op de woningmarkt doordat de schuld t.o.v. de waarde van de woning (LTV) langzamer wordt afgebouwd bij een deels aflossingsvrije hypotheek. Dit kan schommelingen op de huizenmarkt en van de economie versterken.
- De totale rentelasten bij een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek zijn groter dan bij een hypotheek die volledig over de looptijd wordt afgelost.
- Doordat de maandlasten dalen, zullen huishoudens eerder geneigd zijn de grenzen van hun maximale leencapaciteit op te zoeken, wat prijsopdrijvend kan werken. Zoals hierboven al benoemd, verandert de maximale leencapaciteit in principe niet.
- Huiseigenaren lopen bij een gedeeltelijk aflossingsvrije hypotheek een risico om op het einde van de looptijd van de hypotheek gedwongen te moeten verhuizen omdat ze de restschuld vanwege bijvoorbeeld een klein pensioen niet kunnen herfinancieren. Dit risico is wel beperkt, maar het is zeker niet uit te sluiten mede omdat de hypotheekrente (en daarmee ook de rentelasten) op dat moment veel hoger kan zijn.

Politieke context
In een aantal verkiezingsprogramma's (D66 en PvdA) wordt voorgesteld om de hypotheekrenteaftrek af te bouwen en tegelijkertijd de aflossingseis te versoepelen. Het is niet duidelijk op welke aflossingseis (de fiscale of niet-fiscale) wordt gedoeld. Ook bestaat soms het misverstand dat 50% aflossingsvrij niet

[1] Dit cijfer van het Hypotheken Data Netwerk (HDN) is gebaseerd op het aantal hypotheek aanvragen. Er zijn geen cijfers bekend hoeveel starters daadwerkelijk een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek afsluiten.

mogelijk is. De achterliggende gedachte voor een (deels) aflossingsvrije hypotheek is bij deze partijen dat mensen meer financiële ruimte krijgen in het spitsuur van het leven en een volledig afgeloste hypotheek niet nodig is.

CPB, DNB en AFM zijn een sterke voorstander voor het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek en vinden ook dat mensen in principe maar voor maximaal 50% (of 70%) hun hypotheek hoeven af te lossen. DNB wil wel graag een lagere maximale LTV van 90-95%, zodat de restschuldrisico's verder beperkt worden.

Voor de financiële crisis was het voor mensen mogelijk om 100% aflossingsvrije hypotheken af te sluiten. Een deel van deze huiseigenaren loopt nu het risico om op het einde van de looptijd van de hypotheek gedwongen te moeten verhuizen omdat ze de restschuld vanwege bijvoorbeeld een klein pensioen niet kunnen herfinancieren. Er is het afgelopen jaren veel werk verzet door de AFM en de sector om de risico's die voortvloeien uit aflossingsvrije hypotheken in kaart te brengen en te beperken. Klanten met potentieel hoge risico's worden door de geldverstrekker benaderd en zonodig wordt er samen met de klant gezocht naar een maatwerkoplossing.

Bijlage: NRC-artikel
'Waarom zijn aflossingsvrije hypotheken zo populair onder starters?'

Toezichthouders waarschuwen ervoor, maar starters op de woningmarkt kiezen vaker voor een deels aflossingsvrije hypotheek. Het kan soms lijken alsof het verplicht is, maandelijks aflossen op de hypotheeklening. Maar dat is alleen zo als je de hypotheekrente wil aftrekken van de belasting. Zie je van die aftrekpost af, dan mag je tot de helft van de woningwaarde ook aflossingsvrij lenen. In dat geval betaal je maandelijks aan de bank voornamelijk rente. Een groeiend aantal starters en jonge doorstromers doet dat. Volgens Hypotheken Data Netwerk (HDN) bevat bijna 20 procent van de hypotheekaanvragen nu een aflossingsvrij deel. Vorig jaar was dat een kleine 15 procent. Gemiddeld gaat het om ongeveer 143.000 euro, ruim 40 procent van de gemiddelde huizenprijs.

Dat deze kopers bereid zijn de voorheen zo gekoesterde renteaftrek te laten schieten, valt te verklaren. Het fiscale voordeel dat die aftrek oplevert, is niet meer zo groot. De hypotheekrente is laag, en hogere inkomens mogen steeds minder aftrekken. Terwijl een aflossingsvrije hypotheek een groot voordeel heeft: de maandlasten zijn stukken lager. Verleidelijk, vooral voor starters die vaak maximaal moeten lenen om er in deze oververhitte huizenmarkt tussen te komen. Die grotere animo voor aflossingsvrij ziet ook Martin Hagedoorn, van hypotheekadviseur De Hypotheekshop. Hij weet nog een reden voor de populariteit. Normaliter hebben starters een voorkeur voor een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Die beschermt bij onverwachte gebeurtenissen tegen een restschuld en biedt een flink lagere rente dan een gewone hypotheeklening. Daarbij is dan wel een zogeheten 'annuïtaire' of 'lineaire' aflossing verplicht, twee hypotheekvormen waarbij je elke maand een bedrag aflost. Maar zo'n NHG kun je alleen krijgen tot een aankoopprijs van 325.000 euro, en met dat bedrag red je het vaak niet meer. Vorig jaar was de gemiddelde aankoopprijs 334.000 euro. Als een NHG dan toch niet lukt, lonken de lagere maandlasten van de deels aflossingsvrije hypotheek. Dit is overigens geen truc om een hoger bedrag te lenen: banken houden bij de berekening van het maximale leenbedrag altijd de maandlasten aan van een annuïtaire hypotheek.

Verhuizen met restschuld
Hagedoorn rekende uit hoeveel een deel aflossingsvrij kan schelen. Een stel dat 4 ton leent, 2 ton annuïtair en 2 ton aflossingsvrij, betaalt per maand 978 euro netto. Dat scheelt 300 euro per maand ten opzichte van een volledig annuïtaire hypotheek. Dit geldt voor het eerste jaar, latere jaren stijgt het nettovoordeel nog iets. Bij dit voorbeeld is voor het aflossingsvrije deel uitgegaan van een rente van 1,85 procent. Dat is 0,10 procentpunt meer dan voor het annuïtaire hypotheekdeel. De meeste banken rekenen zo'n opslag voor hun risico dat de lening aan het eind van de looptijd niet wordt afgelost.
Dat is ook waarover de toezichthouders zich zorgen maken. Begin dit jaar nog waarschuwde de Autoriteit Financiële Markten (AFM) dat een groep Nederlanders zijn aflossingsvrije hypotheeklening niet kan aflossen na dertig jaar en ook geen verlenging zal kunnen krijgen. Verhuizen is dan het enige wat erop zit, mogelijk met restschuld. Het gaat om nog geen 3 procent van het aantal Nederlanders met een aflossingsvrije hypotheek.

Dit zijn mensen die in het verleden een volledig aflossingsvrije tophypotheek hebben afgesloten en weinig pensioen hebben opgebouwd, zegt financieel expert Michel Ligtlee van Vereniging Eigen Huis (VEH). „Media en toezichthouders zien de aflossingsvrije hypotheek nu vaak als een slecht, achterhaald product. Maar het hoeft helemaal geen probleem te zijn. Waarom zou je volledig moeten aflossen, zeker als starter? Als oudere huurder blijf je toch ook elke maand huur betalen?" VEH pleit ervoor de aflossingseisen voor starters te versoepelen, zodat een aflossingsvrij deel ook bij een NHG-hypotheek mogelijk wordt en wil dat daarvoor dan ook renteaftrek geldt.

Omdat je tegenwoordig de helft van de hypotheek tijdens de looptijd moet aflossen, houd je aan het einde van de looptijd een beperkte lening over. Die zul je meestal wel kunnen „doorrollen", aldus Hagedoorn. Je moet dan wel genoeg inkomen hebben om de maandlasten te kunnen betalen. Die kunnen hoger uitvallen als de rente intussen is gestegen. In sommige gevallen zou dat lastig kunnen zijn, bijvoorbeeld voor een zzp'er die net met pensioen gaat en daarvoor weinig opzij heeft gelegd.

Die situatie kun je voor zijn door tussentijds grotere bedragen af te lossen, of door de aflossingsvrije hypotheek na een aantal jaar alsnog om te zetten in een annuïtaire of lineaire hypotheek. „Het is geen keuze die je voor de eeuwigheid maakt, daar verkijken mensen zich nog wel eens op", zegt Hagedoorn. „Stel dat je aan het begin van je carrière staat, dan zit je niet op hoge maandlasten te wachten. In een latere fase kun je alsnog gaan aflossen. Ik zie deze aanpak als een vorm van financiële planning, die zorgt voor meer vrijheid en flexibiliteit."
Vast in stenen

Los je het hele hypotheekbedrag tijdens de looptijd af, dan zit dat geld vast in stenen. Deels aflossen en daarnaast wat vermogen apart zetten, bijvoorbeeld op een beleggingsrekening, ligt volgens Hagedoorn meer voor de hand. Dan kun je erbij wanneer je het nodig hebt. „Het idee lijkt nu: eerst als een gek je hypotheek aflossen en als je met pensioen bent een verzilverhypotheek afsluiten voor meer bestedingsruimte. Dat is een beetje vreemd." Met een verzilverhypotheek kun je, tegen flinke kosten, een deel van de overwaarde op je huis vrijmaken zonder dat te hoeven verkopen.

Switchen van hypotheekvorm brengt wel advieskosten met zich mee, gemiddeld een paar honderd euro. Financieel expert Ligtlee van VEH wijst er verder op dat financieringskosten – zoals die voor de notaris, adviseur en taxateur – voor het aflossingsvrije hypotheekdeel niet aftrekbaar zijn. En krijg je van ouders een schenking van een ton om af te lossen, dan mag je die alleen gebruiken voor een annuïtaire of lineaire hypotheek. Wat nou als de rente stijgt en daarmee ook de aftrekpost voor de annuïtaire of lineaire hypotheek lucratiever wordt? Baal je dan niet van je aflossingsvrije hypotheek? Dat zal wel meevallen, denkt Hagedoorn. Bijna 60 procent van de huizenkopers zet de rente nu voor twintig jaar vast, volgens de cijfers van HDN. Tegen die tijd verwacht Hagedoorn dat de hypotheekrenteaftrek niet meer bestaat. „Alle adviseurs die ik ken, voorzien dat de renteaftrek binnen nu en tien jaar wordt geschrapt."

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan minister voor BZK
Van Directie Woningmarkt

Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Datum
21 september 2018

Kenmerk
2018-0000786457

nota

AO Huuraangelegenheden 26 september 2018

Aanleiding/probleemstelling

Op woensdag 26 september 2018 vindt een AO plaats inzake huuraangelegenheden.
Voor elk van de punten zijn Q&A's, spreekteksten en relevante factsheets met achterliggende stukken opgenomen.

Advies/actie

- Op de agenda staan 24 agendapunten. De rode draad die wij in de vele onderwerpen zien is dat het vooral zal gaan over excessen op de woningmarkt en huuraangelegenheden in de breedste zin van het woord.
- U kunt dit debat gebruiken om aan te geven dat u al een aanpak geformuleerd heeft omtrent de aanpak van excessen: traject goed verhuurderschap en voornemen tot Wet versterking gemeentelijk woonbeleid.
- Tevens kunt u dit debat aangrijpen om stand van zaken rond het sociaal huurakkoord toe te lichten (TK heeft gevraagd om vooruitlopend op het debat een brief over het sociaal huurakkoord te sturen).
- Op dinsdag 25 september 2018, van 15:30-16:00 is het vooroverleg gepland.
- Op basis van de input van verschillende stakeholders en uitkomsten van de APB zorgen wij dat u voor het vooroverleg een inleidende spreektekst krijgt.
- U spreekt met de Kamer op 27 september over de Woonagenda.

Betrokken BZK onderdelen

DGBRW, directie Woningmarkt

Datum
13 september 2018

Kenmerk
2018-0000786457

Toelichting

Geagendeerde AO onderwerpen:

1. **Agendapunt 1: initiatiefrecht huurder**
   Het is nu ongewenst om de bestaande mogelijkheden voor huurders uit te breiden, maar u zult dit in het kader van de verduurzaming herbezien aan het eind van dit jaar, bij totstandkoming van het Klimaatakkoord.

   De motie verzocht te onderzoeken of een initiatiefrecht mogelijk is voor huurders. De discussie in de Kamer daarover ging met name over verduurzaming. In uw brief van 9 juli 2018 heeft u de Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van dit onderzoek. U concludeert:
   - Het is nu ongewenst om de bestaande mogelijkheden voor huurders uit te breiden
   - U wilt dit herbezien aan het eind van dit jaar, bij totstandkoming van het Klimaatakkoord.

   Er is een relatie met Right to Challenge. Dit is erop gericht dat bewoners publieke taken van de gemeente overnemen. Het Actieplan lokale democratie en bestuur (uw brief 5 juli 2018 (TK 34 775 VII, nr. 69) gaat daarop in.
   Verwachting is dat de ChristenUnie bij de Algemene Politieke Beschouwingen vragen stellen over Right to Challenge, in het bijzonder in relatie tot knelpunten bij organisatievorming onder bewoners. U wordt dan daarover apart geïnformeerd.

2. **Agendapunt 2: Toezegging oneigenlijke gebruik huurtoeslag**
   U heeft in december 2017 de toezegging gedaan nog een keer te willen kijken naar mogelijkheden om specifieke gevallen aan te pakken waar de huurtoeslag niet voor bedoeld is, zoals de situatie waarbij ouders een woning kopen en vervolgens aan een kind verhuren, waarbij het kind huurtoeslag aanvraagt. In de nadere verkenning hierover heeft u aangegeven dat er aandacht blijft voor deze situatie, maar dat er geen eenvoudige oplossingen zijn vanwege bezwaren in de sfeer van de rechtsgelijkheid, handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid.

3. **Agendapunt 3 en 10: brief Goed Verhuurderschap van 5 juli**
   In november 2017 hebben de wethouders van de studentensteden u een brandbrief geschreven over huisjesmelkers. Op verzoek van het lid Beckerman voerde u hierover overleg met TK. De aanpak van huisjesmelkers maakt nu onderdeel uit van het traject Goed verhuurderschap. Ook discriminatie op de woningmarkt wordt daarin meegenomen. Op 5 juli jl. verzond u een Kamerbrief met deze kernboodschap:

➔ In uw bestuurlijk overleg met sectorpartijen en gemeenten van 30 mei jl. is afgesproken in het najaar een gezamenlijk plan gereed te hebben om misstanden in de huursector aan te pakken onder de noemer Goed Verhuurderschap. Hierbij wordt bezien of naast afspraken ook aanvulling of aanpassing van wet- en regelgeving gewenst is. Op 1 november heeft u wederom een bestuurlijk overleg georganiseerd om daarover met partijen te spreken. Daarna informeert u de kamer.

4. **Agendapunt 4: Rapportage schrappen vergunninghouders als verplichte urgentiecategorie uit de Huisvestingswet**
   Uit het rapport van onderzoeksbureau RIGO van afgelopen zomer blijkt dat het schrappen van vergunninghouders als verplichte urgentiecategorie uit de Huisvestingswet (per 1 juli 2017)
   niet heeft geleid tot het op grote schaal schrappen van de vergunninghouders als urgentiecategorie in de gemeentelijke huisvestingsverordeningen.

5. **Agendapunt 5: ontwikkeling wooncoöperaties**
   Voor de zomer heeft u een brief naar de kamer gestuurd waarin u verschillende maatregelen heeft aangekondigd om de oprichting van de wooncoöperaties te stimuleren. Hiermee geeft u invulling aan de ambitie van het Regeerakkoord voor dit onderwerp. In het najaar zal de kamer nader worden geinformeerd over de vormgeving van de stimuleringsregeling en de voortgang van de andere maatregelen.

6. **Agendapunt 6: Huisvesting van studenten in het nieuwe collegejaar 2018/2019**
   Hoofdboodschap: ik werk met partijen aan een actieplan studentenhuisvesting. Dat actieplan hoop ik snel aan uw Kamer te presenteren.
   Vrijdag 7 September 2018 is er een brief gestuurd naar de Tweede Kamer waarin ingegaan wordt op de zorgen vanuit de kamer met betrekking tot de krapte op de woningmarkt voor studenten. In deze brief is uiteengezet welke stappen ondernomen worden richting het te besluiten actieplan. Momenteel wordt er gewerkt aan het actieplan studentenhuisvesting met als doel het lokale evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt voor studenten in evenwicht te brengen. De voorgestelde acties in het plan vallen onder drie pijlers: het verbeteren van cijfermatige inzichten, lokaal overleg versterken, en het verbeteren van de informatiepositie van studenten. Het doel is om dit actieplan op 4 Oktober te presenteren tijdens de presentatie van de monitor studentenhuisvesting 2018.

7. **Agendapunt 7: Stand van zaken rond de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing**
   In de brief heeft u aangegeven de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing te sluiten per 1 juli en de toekomst van de heffingsverminderingen te bezien. Uit informele gesprekken met coalitiepartijen bleek geen groot animo om meer met de heffingsverminderingen te doen.

Nieuw is de tijdens de augustusbesluitvorming structureel beschikbaar gestelde €100 miljoen voor lastenverlichting in de verhuurderheffing. Gekozen is om deze in te zetten voor een generieke verlaging van de verhuurderheffing. Daarnaast zal vanaf 2019, een heffingsvermindering verduurzaming aangevraagd kunnen worden, conform regeerakkoord.

8. **Agendapunt 8: Invulling aan de motie van het lid Beckerman c.s. over de huurprijsbescherming**
   Hoofdboodschap: Huurprijsbescherming van tijdelijke huurovereenkomsten is niet minder dan die van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd.

   De motie verzoekt te onderzoeken hoe de huurprijsbescherming via de Huurcommissie voor huurders met een tijdelijk huurcontract gelijk kan worden gesteld. In uw brief van 9 april jl. reageert u op deze motie. U concludeert: dat tijdelijke huurovereenkomsten niet minder huurprijsbescherming genieten dan huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd, én dat toepassing van huurprijsbescherming – bij huurovereenkomsten dat een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is - het doel voorbij zou schieten aangezien het geen woonruimte betreft die tot doel heeft om als hoofdverblijf te dienen voor de huurder; én gaat in op de diensten van de Huurcommissie en het onderscheid tussen geliberaliseerde - en gereguleerde huurovereenkomsten.

9. **Agendapunt 9: Reactie op het verzoek van het lid Beckerman, gedaan tijdens de Regeling van werkzaamheden van 20 december 2017, over het bericht dat de huurtoeslag de komende jaren flink zal dalen**
   Op 30 januari jl. is er op verzoek van lid Beckerman een brief naar de Tweede Kamer gestuurd over de effecten van het schrappen van de KAN-bepaling voor huurders met een laag inkomen. Het schrappen van de KAN-bepaling is opgenomen in het regeerakkoord en maakt onderdeel uit van het wetsvoorstel dat op 11 september jl. aangenomen in de Tweede Kamer. Uit de nieuwste vooruitzichten blijkt dat in 2019 het schrappen van de KAN-bepaling geen effect heeft.

10. **Agendapunt 11: Evaluatie kamerverhuurvrijstelling**
    Hoofdboodschap: Op basis van de evaluatie lijkt er geen reden te zijn voor aanpassing. Wel moet er beter inzicht worden verkregen in de cijfers. En daarvoor worden in de komende jaren gegevens verzameld via de Landelijke studentenmonitor en in het kader van het Woononderzoek Nederland

    In 2017 is de kamerverhuurvrijstelling geëvalueerd. Het doel van deze regeling is het stimuleren van het aanbod van studentenkamers door hospita's om zo het algehele aanbod van studentenkamers te vergroten. Op basis van de evaluatie lijkt er geen reden te zijn voor aanpassing. Wel moet er beter inzicht worden verkregen in de cijfers. De aanbevelingen van de evaluatie zijn overgenomen. Zo worden er de komende jaren gegevens verzameld via de Landelijke studentenmonitor en in het kader van het Woononderzoek Nederland. Hierbij wordt gekeken naar het aantal

hospita's en het aantal studenten dat bij een hospita woont. Tevens is op basis van de evaluatie de budgettaire raming bij Miljoenennota 2018 aangepast.

11. Agendapunt 12 & 20: aanpak woonfraude & Reactie op motie van het lid Van der Linde c.s. over voorstellen voor de aanpak van woonfraude.

Hoofdboodschap: U kunt verwijzen naar uw brief van 11 mei 2018, waarin u toezegt om de gevolgen, samen met de minister van Justitie en Veiligheid (als verantwoordelijke voor de Wet op de economische delicten), voor de betrokken partijen nader te onderzoeken en de Kamer (in het najaar) te informeren over de uitkomsten van dit onderzoek. Ook vormt slecht huurdersgedrag een onderdeel van goed verhuurderschap.

Bij brieven van 3 februari 2017 en 15 september 2017 heeft uw voorganger gereageerd op de mogelijkheden om woonfraude - in de vorm van illegale onderhuur van sociale huurwoningen - aan te pakken. Naar aanleiding van het debat *Brandbrief over huisjesmelkers* van 28 maart 2018 is door de leden Koerhuis (VVD) en Beckerman (SP) een motie ingediend en door de Kamer aangenomen. Deze motie verzoekt de regering mogelijk te maken dat woonfraude als economisch delict veroordeeld kan worden. Daarnaast heeft het lid Koerhuis verzocht om een brief over hoe u de motie uit gaat voeren.

U kunt verwijzen naar uw brief van 11 mei 2018, waarin u toezegt om de gevolgen, samen met de minister van Justitie en Veiligheid (als verantwoordelijke voor de Wet op de economische delicten), voor de betrokken partijen nader te onderzoeken en de Kamer (in het najaar) te informeren over de uitkomsten van dit onderzoek. Ook vormt slecht huurdersgedrag een onderdeel van goed verhuurderschap.

12. Agendapunt 13: Evaluatie uitvoering inkomensafhankelijke huurverhoging 2016

Uit de evaluatie blijkt dat de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2016 goed is verlopen. Verhuurders en de Belastingdienst raken gewend aan de uitvoering van de sinds 2013 bestaande inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging.

13. Agendapunt 14: Voorlichting aan huurders en verhuurders over huurrechten en de Huurcommissie.

Hoofdboodschap: De campagne wordt gezien de goede resultaten en het grote draagvlak in 2018 herhaald. En als extra wordt ook gekeken naar de mogelijkheden over een campagne over *Goed verhuurderschap.*

Eind 2017 is een campagne over huur(prijs)regelgeving ontwikkeld, specifiek gericht op studenten (wegwijs met je huurprijs). Het doel was studenten te stimuleren hun huurprijs bij de Huurcommissie te laten toetsen. De campagne wordt gezien de goede resultaten en het grote draagvlak in 2018 herhaald. De resultaten zijn in de factsheet

opgenomen. De campagnewebsite zal, voor internationale studenten, in het Engels worden vertaald.

Daarnaast is in samenwerking met Vastgoed Belang een factstheet opgesteld, waarin verplichtingen van verhuurders zijn uiteengezet. Er wordt nog in overleg met huurteams bezien of ook andere doelgroepen gebaat zijn bij voorlichting over huur(prijs)regelgeving.

14. **Agendapunt 15, 17, 18, 19 & 24: Uitwerking beleidsopties IBO Sociale Huur.**
Deze agendapunten zijn achterhaald, want een aantal aanbevelingen in het IBO zijn opgenomen in het regeerakkoord en woonagenda. In de laatste is afgesproken dat het Rijk samen met partijen vergaande en minder vergaande scenario's onderzoekt voor het verbeteren van de huurtoeslagsystematiek. U heeft toegezegd voor het einde van dit jaar hierover te rapporteren aan de Kamer.

15. **Agendapunt 16: Samenwerkingstafel middenhuursegment**
Middeninkomens moeten een plek kunnen vinden in de stad en door de grote druk in sommige steden komt dit in gevaar door excessieve huurprijzen. Oplossing is bijbouwen, maar in de tussentijd moeten excessen worden aangepakt.
Vorige week is het wetsvoorstel Maatregelen middenhuur aan de Kamer verzonden – een eerste concrete uitwerking van de aanbevelingen van Rob van Gijzel.
De uitwerking van de motie Van Eijs/Ronnes over het onderzoeken van de mogelijkheden voor lokaal maatwerk is in uitvoering.

16. **Agendapunt 21: Agendapunt: Toepassing huurverlaging wegens inkomensdaling na inkomensafhankelijke huurverhoging(en) door woningcorporaties**
Corporaties passen de sinds 2013 (bij de invoering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging) bestaande mogelijkheid van huurverlaging wegens inkomensdaling ná een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen ruimhartig toe. Vaak nog coulanter dan de wettelijke regeling vereist. Met dat laatste wordt de vraag bedoeld of zij ook op basis van (bijvoorbeeld) *maand*inkomens van huurders een huurverlaging toepassen in plaats van het vereiste door de huurder aangetoonde gedaalde *jaar*inkomen van het huishouden.
Er is dus geen aanleiding om de bestaande huurverlagingsmogelijkheid te verruimen.

17. **Agendapunt 22: Evaluatie verruiming Leegstandwet**
Uit het evaluatieonderzoek is gebleken dat de verruiming van de Leegstandwet in 2013 als nuttig en effectief is ervaren en er als gevolg van deze verruiming meer gebruik is gemaakt van dit instrument. Volgens een aantal geïnterviewden heeft tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet bijgedragen aan het herstel van de woningmarkt. Tijdens de behandeling heeft de minister toegezegd de afgifte van vergunningen door gemeenten voor tijdelijke verhuur te blijven monitoren. De volgende monitor wordt gepubliceerd in de Staat van de Woningmarkt. Hierbij zal

ook worden gekeken hoe de afgifte van vergunningen zich verhoudt tot de aantrekken van de woningmarkt in krimp versus de overige regio's.

18. Agendapunt 23: evaluatie ZBO Huurcommissie

Hoofdboodschap: Dit evaluatierapport is achterhaald, omdat de wet verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage al is aangenomen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directeur DenB

DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Democratie en Bestuur
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
27 november 2018
Kenmerk
2018-0000913392

nota

Nota Beantwoording Kamervragen leden Van Oosten en Van den Bosch (VVD) over aftakeling vakantieparken

Aanleiding/probleemstelling
De Kamerleden Van Oosten en Van den Bosch (beiden VVD) stelden u en de minister van J&V op 18 oktober jl. Kamervragen over de aftakeling van vakantieparken (2018Z18757); eerder is een uitstelbericht uitgegaan (nieuwe deadline: 29 november 2018).
Omdat bij een groot deel van de antwoorden gerefereerd wordt aan de afspraken in de actie-agenda vakantieparken 2018-2020, die op 29 november a.s. tijdens een vakantieparkentop wordt gepresenteerd en tegelijkertijd aan de Kamer wordt aangeboden, zal deze beantwoording aan de Kamer parallel plaatsvinden.

Advies/actie
Instemmen met de beantwoording en de brief ondertekenen.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: 28/11 KB

Betrokken BZK onderdelen
Directie DenB/PAW, directie WM/H&A, DGOO/afd. Identiteit. Tevens is de beantwoording afgestemd met het ministerie van J&V, en Fin/belastingdienst.

Toelichting
De leden Van Oosten en Van den Bosch dienden vragen in naar aanleiding van een artikel in de Telegraaf op 12 oktober jl. over de verloedering van vakantieparken en de aanpak van de criminaliteit. De vragen bettreffen maatregelen in de actie-agenda vakantieparken over criminaliteitsbestrijding, aantal en spreiding van vakantieparken dat wordt ondermijnd door criminaliteit, bevoegdheden en samenwerking van/tussen burgemeesters, OM en andere instanties, het melden van criminele activiteiten, aanscherping van de wetgeving om criminaliteit te bestrijden, en aanpak van adres- en identiteitsfraude en inschrijving in de BRP.

De antwoorden zijn in lijn met de tekst in de actie-agenda vakantieparken. Ook wordt gerefereerd aan de brief van de minister van J&V d.d. 16 november jl. aan de Kamer over 'versterking aanpak ondermijning; actuele stand van zaken'.

Politieke context
Leden van diverse politieke partijen stellen regelmatig schriftelijke vragen (recent dhr. Kops, PVV, d.d. 4 oktober 2018) of brengen het onderwerp in tijdens debatten. De aard van de vragen is verschillend: De SP vraagt met name naar de positie van kwetsbare mensen op een park dat wordt gesaneerd/ontruimd (bv Fort Oranje), de PVV vaak t.a.v. ruimtelijke ordeningsvragen/permanente bewoning, 50-plus t.a.v.

pilots voor seniorenparken, de VVD t.a.v. de aanpak van ondermijning en onveiligheid /overlast.

Communicatie
n.v.t.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan	Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	
Van	Directie Woningmarkt	

Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
27 mei 2020

Kenmerk
2020-0000327493

Bijlage(n)
2

nota

Beantwoording Kamervragen over het bericht 'Huren vrije sectorwoningen blijven stijgen'

Aanleiding
Op 29 januari diende het lid Beckerman (SP) Kamervragen in over het bericht 'Huren vrije sectorwoningen blijven stijgen' in het Algemeen Dagblad. Wij hebben eerder een uitstelbericht verzonden. De beantwoording is niet eerder verzonden in verband met de onderhandelingen over maatregelen voor de betaalbaarheid van wonen voor middeninkomens.

Advies/actie
U wordt geadviseerd in te stemmen met de beantwoording en de brief te ondertekenen.

Kern
- De Kamervragen gaan over het bericht dat de huurprijs van aangeboden vrije sectorwoningen in het laatste kwartaal van 2019 met 4,8 procent is gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2018. Dit is een afzwakking ten opzichte van eerdere huurprijsstijgingen; deze afzwakking zette zich voort in het eerste kwartaal van 2020.
- Het is de verwachting dat de huurprijsstijging door de coronacrisis verder afzwakken. Omdat de coronacrisis pas aan het einde van het eerste kwartaal in Nederland uitbrak, is dit effect nog niet zichtbaar in de laatste kwartaalcijfers.
- De volgende onderwerpen komen aan bod:
    - Huishoudens die vanwege de leennormen de stap vanuit het geliberaliseerde huursegment naar het koopsegment niet kunnen maken
    - Regulering van een deel van het geliberaliseerde huursegment
    - De rechten van huurders in het geliberaliseerde huursegement.
- De voorgestelde beantwoording sluit aan op de inhoud van de Kamerbrief over betaalbaar wonen voor starters en middeninkomens en de eerdere communicatie over de leennormen voor hypotheekleningen.

Politieke context
- De SP is een uitgesproken voorstander van het reguleren van het middenhuursegment.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
3 juni 2020
Kenmerk
2020-0000343415
Bijlage(n)
1

nota

Nota beantwoording Kamervragen over plannen van Leeuwarden en Groningen voor meer betaalbare

Aanleiding
Op 15 januari diende het lid Nijboer (PvdA) Kamervragen in over de plannen van Leeuwarden en Groningen voor meer betaalbare woningen. Wij hebben eerder een uitstelbericht verzonden. De beantwoording is niet eerder verzonden in verband met de onderhandelingen over maatregelen voor de betaalbaarheid van wonen voor middeninkomens.

Advies/actie
U wordt geadviseerd in te stemmen met de bijgevoegde beantwoording en de brief te ondertekenen.

Met opmerkingen [5.1.2.e]: UH 9/6

Kern
- De gestelde Kamervragen gaan over:
  - Het hoge aantal betaalbare (koop-)woningen dat door beleggers in Leeuwarden en Groningen wordt opgekocht door beleggers
  - De mogelijkheden voor het instellen van een zelfbewoningsplicht/opkoopbescherming
  - Regulering van de huurprijzen in het middenhuursegment
- De beantwoording van de Kamervragen sluit aan op de lijn van de Kamerbrief over betaalbaar wonen voor starters en middeninkomens van 15 mei.

Politieke context
- De PvdA heeft veelvuldig haar zorgen geuit over de toegankelijkheid van stedelijke woningmarkten voor mensen met een middeninkomen. Ook is de partij tegen de beoogde differentiatie van de DAEB-inkomensgrens, omdat dit de betaalbare opties voor alleenstaanden inperkt.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Datum
31 maart 2020

Kenmerk
2020-0000171935

nota

Nota beantwoording Kamervragen Smeulders het niet tijdig kunnen betalen huur ivm coronacrisis (met kenmerk 2020Z05590

Aanleiding
Het lid Smeulders (GroenLinks) heeft Kamervragen gesteld over het niet (tijdig) kunnen betalen van de huur door de coronacrisis.

Advies/actie
U wordt gevraagd om, indien akkoord, de bijgevoegde brief met beantwoording van de Kamervragen te ondertekenen

Kern
- In de beantwoording van de vragen gaat u in op het gezamenlijke statement dat is opgesteld en wordt ondersteund door Aedes, IVBN, Kences, Vastgoed Belang, Woonbond en LSVB.
- Er is in het statement afgesproken dat verhuurders, binnen hun mogelijkheden, op zoek gaan naar maatwerkoplossingen voor huurders met betalingsproblemen door de coronacrisis.
- Huisuitzettingen worden tijdens deze periode zoveel mogelijk uitgesteld, tenzij er evidente redenen zijn om dat niet te doen. Hierbij kan worden gedacht aan criminele activiteiten of extreme overlast. Dit is tegelijkertijd de reden waarom u nog niet meteen voor een algeheel verbod van huisuitzettingen, u monitort, samen met de partijen, wel wat er gebeurt.
- U verwijst naar de tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurcontracten, die op 6 april naar de Tweede Kamer is gezonden. U geeft aan dat het Kabinet bezig is om het middels deze tijdelijke wet mogelijk te maken dat tijdelijke huurcontracten die tijdens de coronacrisis aflopen, opnieuw tijdelijk worden verlengd. Op basis van huidige wetgeving is dat nog niet mogelijk. In bepaalde gevallen kan van een verhuurder niet worden gevergd dat het tijdelijke contract wordt verlengd. Het is dan aan de rechter om een belangenafweging tussen de rechter en de huurder te maken. Om die reden zullen niet alle tijdelijke huurcontracten van rechtswege worden verlengd.

Politieke context
- Er is veel aandacht in de Kamer voor huurders tijdens de coronacrisis, onder andere tijdens het WGO over het wetsvoorstel om tijdelijke huurovereenkomsten tijdelijk te verlengen. U stuurt op korte termijn de brief 'Impact van corona (COVID-19) op de woningmarkt', waarbij u voorop stelt: 1) er belanden geen mensen op straat, 2) minder financiële

stress over de eigen woonsituatie en 3) op gang houden van de woningbouw en woningmarkt.

- Verhuurders waren in eerste instantie niet onverdeeld positief over de tijdelijke wet om tijdelijke huurcontracten te verlengen. Zij zijn wel blij met de mogelijkheid om te verlengen, maar vinden dat het initiatief tot verlengen te veel bij de huurders ligt. Om de balans te zoeken tussen de effecten van de coronacrisis compenseren voor huurders en verhuurders, terwijl reeds aangegane verplichtingen of lopende aanzeggingen doorgang kunnen vinden. zijn er een aantal zwaarwichtige redenen in de wet opgenomen waarbij de verhuurder niet over hoeft te gaan tot verlenging. Inmiddels heeft u hierover ook een brief aan Vastgoed Belang gestuurd.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Nota bevat informatie die niet openbaar gemaakt kan worden:
☑ NEE ☐ JA, ONDER BETREFFEND KOPJE ☐ JA, VERSPREID OVER NOTA (MARKEER) ☐ JA, GEHEEL

TER BESLISSING

Datum
27 augustus 2021

Onze referentie
2021-0000447399

Opgesteld door
5.1.2.e
dir. Wonen
T5.1.2.e

Uiterlijk bij

Bijlage(n)
1

Aan
minister van BZK

Van
dir. Wonen

Aan	minister van BZK
Van	dir. Wonen

nota

Beantwoording vragen van het lid Van Haga (Groep Van Haga) over de Wet differentiatie overdrachtsbelasting

Aanleiding

TK-lid Van Haga heeft op 5 augustus jl. vragen aan de staatssecretaris van Financiën (Fiscaliteit & Belastingdienst) gesteld over de totstandkoming en overwegingen bij de Wet differentiatie overdrachtsbelasting. De Kamervragen worden mede namens u beantwoord, omdat het wetsvoorstel differentiatie overdrachtsbelasting ook mede namens u is ingediend. In bijgesloten Kamerbrief wordt antwoord gegeven op de betreffende vragen.

Geadviseerd besluit

We vragen u akkoord te gaan met de beantwoording van de Kamervragen.

Kernpunten

- Van Haga heeft n.a.v. een in tijdschrift Vastgoedmarkt verschenen kritisch artikel schriftelijke vragen gesteld over de Wet differentiatie overdrachtsbelasting. Het artikel in Vastgoedmarkt is gebaseerd op een bij Financiën ingediend WOB-verzoek geopenbaarde documenten.
- Het Kamerlid neemt het standpunt in dat de startersvrijstelling niet effectief is. Hij vraagt waarom besloten is de differentiatie in te voeren, terwijl in memo's van ambtenaren en rapporten van onderzoeksbureau Dialogic gewaarschuwd is voor de niet-effectiviteit en niet-uitvoerbaarheid van de maatregel.
- In de antwoorden wordt benadrukt dat het, vanwege de recente inwerkingtreding van de wet en anticipatie-effecten, nog te vroeg is om op basis van de huidige cijfers uitspraken te doen over het prijs- en volume-effect van de differentiatie. Ook is niet goed te zeggen in hoeverre de differentiatie en de recente woningprijsstijgingen aan elkaar gerelateerd zijn.
- Verder wordt toegelicht dat de ontradende adviezen van ambtenaren en de Dialogic-rapporten zagen op differentiatie varianten die zijn verkend, maar uiteindelijk niet geïmplementeerd zijn. De gekozen vormgeving van de differentiatie is uitvoerbaar verklaard en is naar verwachting doeltreffender en doelmatiger dan de door Dialogic onderzochte varianten.
- Eind 2024 zal de Wet differentiatie overdrachtsbelasting worden geëvalueerd zodat de uitkomsten in 2025 bekend zijn.
  Bij deze evaluatie worden de doeltreffendheid en doelmatigheid van deze wet onderzocht.

Toelichting

- Eerder dit jaar is door de redactie van tijdschrift Vastgoedmarkt een Wob-verzoek bij Financiën ingediend. Verzocht is om stukken inzake de totstandkoming en overwegingen bij deze wet. Bij Wob-besluit van 23 juli is de gevraagde informatie (gedeeltelijk) openbaar gemaakt.
- Vastgoedmarkt heeft op 5 augustus een artikel gepubliceerd getiteld 'Ambtenaren adviseerden tegen startersvrijstelling: het zal de prijzen opdrijven'.
- Daarin wordt ingegaan op memo's van ambtenaren van het ministerie van Financiën en onderzoeksresultaten van bureau Dialogic, welke tijdens de totstandkoming van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting aan u zijn verstrekt.
- In het artikel wordt de conclusie getrokken dat de startersvrijstelling de woningprijzen heeft opgedreven, waardoor het voor starters niet meer mogelijk zou zijn een woning te kopen. De maatregel zou daarom niet effectief zijn en daarvoor zou in de opgevraagde stukken zijn gewaarschuwd.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
n.v.t.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

ter goedkeuring

Datum
7 oktober 2021

Onze referentie
2021-0000529999

Opgesteld door
5.1.2.e, dir. Wonen
T 5.1.2.e

Samengewerkt met

Bijlage(n)
2

Aan
minister van BZK

Van
dir. Wonen

Aan minister van BZK
Van dir. Wonen

nota

Beantwoording vragen van PvdA/GL (Eerste Kamer) over evaluatie schenkingsvrijstelling eigenwoning

Aanleiding

Op 30 juni 2021 heeft de staatssecretaris van Financiën, mede namens u, de evaluatie van de schenkingsvrijstelling eigen woning met bijbehorende brief naar de Eerste en Tweede Kamer gestuurd. De leden van de fracties van GroenLinks en PvdA in de Eerste Kamer hebben n.a.v. deze brief gezamenlijk enkele vragen gesteld aan de staatssecretaris van Financiën (zie bijlage).

Geadviseerd besluit

Wij vragen u akkoord te gaan met de beantwoording van de vragen. De antwoorden worden mede namens u door de staatssecretaris van Financiën verstuurd.

Kernpunten

- In de vragen wordt de staatssecretaris van Financiën gevraagd om terug te blikken op verschillende aspecten en de effectiviteit van de regeling. Daarnaast vragen zij ook of de staatssecretaris voor afschaffen van de regeling is.
- In de brief worden de feitelijke vragen van de leden beantwoord op basis van de conclusies van het evaluatierapport.
- In lijn met de eerder gestuurde Kamerbrief bij de evaluatie wordt een inhoudelijke appreciatie van het rapport, vanwege de demissionaire status van dit kabinet, overgelaten aan een volgend kabinet. Enkele vragen blijven hierdoor in de beantwoording nu onbeantwoord. Toegezegd wordt dat een volgend kabinet deze vragen zal beantwoorden.

Toelichting

- In de beantwoording wordt ingegaan op de veranderde situatie op de woningmarkt sinds 2015, het jaar waarin besloten is om de verruimde schenkingsvrijstelling per 2017 voor de eigen woning in te voeren.
- Het aantal huishoudens dat te maken heeft met een onderwaterhypotheek is erg afgenomen sinds 2015. Dit was, samen met het verlagen van hypotheekschulden, het initiële doel van de regeling. Belangrijke factoren hiervoor zijn de gestegen huizenprijzen, de introductie van de fiscale aflossingseis en de strengere leennormen.
- In de brief wordt als antwoord op de vragen vooral conclusies uit de evaluatie benoemd:

  - Dat de schenkingsvrijstelling minder doeltreffend en doelmatig is dan ander beleid om de hypotheekschuld te verlagen en onderwaterproblematiek te beperken.
  - Dat een deel van de starters die een schenking ontvangt, een woning koopt die zij niet hadden kunnen kopen zonder de schenking. Maar dat dit wel ten koste kan gaan van andere starters die om dezelfde starterswoningen concurreren.
- De vragen naar een inhoudelijke appreciatie van de conclusies en aanpassingen van de regeling worden aan een volgend kabinet gelaten.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Beantwoording vragen	Beantwoording van de vragen van de EK-fracties GL/PvdA over evaluatie schenkingsvrijstelling eigen woning.
2	Vragen van de EK-fracties GroenLinks en PvdA.	Brief met de ingediende vragen.

minBZK

5.2.1

33982

236

17/8

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

5.1.2.e

Aan van BZK
Van Woningmarkt

→ Reform

Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
17 augustus 2020

Kenmerk
2020-0000485243

Samengewerkt met
Ministerie van Financiën

nota

Bespreekstuk coalitieoverleg 19 augustus - differentiatie OVB starters en beleggers

Aanleiding
Met het ministerie van Financien is een conceptwetsvoorstel opgesteld voor de differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers. Het conceptwetsvoorstel is vorige week met u besproken.

Advies/actie

Met opmerkingen [5.1.2.e]: UH 17/8

- Wij adviseren u bijgevoegd stuk in te brengen in het coalitieoverleg as woensdag 19 augustus om 18.00.
- Bijgevoegd ontvangt u tevens een spreeklijn waarmee u het wetsvoorstel kan toelichten.

Kern
- Het bespreekstuk bevat de contouren van het conceptwetsvoorstel. Omdat het voornemen een nadrukkelijke wens is van de coalitiepartijen en onderdeel was van het Betaalbaarheidspakket van mei jl. adviseren wij deze contouren te bespreken met de coalitie.
- Minister Hoekstra gaf vanochtend aan dat gekeken moet worden naar de verhoging van het tarief voor mensen die een tweede of derde woning kopen. Deze variant is echter onderzocht door Dialogic en is niet uitvoerbaar. Het conceptwetsvoorstel ziet daarom op verhoging van het tarief voor alle natuurlijke personen en rechtspersonen die de woning niet permanent als hoofdverblijf gebruiken.

5.2.1

5.2.1

Contouren conceptwetsvoorstel differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers

Aanleiding

- MinBZK, MinFin en StasFin werken op verzoek van de coalitie aan een alternatieve methode voor het vrijstellen van starters en het belasten van beleggers dan die door Dialogic[1] is onderzocht om zo de differentiatie van de overdrachtsbelasting (hierna: OVB) verder vorm te geven. In dit stuk worden de contouren van het conceptwetsvoorstel weergeven.
- Het verzoek van de coalitie tot nader onderzoek naar de differentiatie van de OVB was onderdeel van het betaalbaarheidspakket wonen van mei jl.
- Dit memo wordt gezamenlijk aangeboden door de MinBZK en StasFin. Het besluit over deze maatregel maakt onderdeel uit van de augustusbesluitvorming. Het doel is om het wetsvoorstel op te nemen in het belastingplan 2021 en het wetsvoorstel in werking te laten treden per 1 januari 2021. Bij deze datum geldt een voorbehoud voor de uitvoering van de maatregel door de Belastingdienst en het notariaat. Hier volgt medio augustus uitsluitsel over.

Doel conceptwetsvoorstel

- Het doel is om starters geheel vrij te stellen van OVB en het verlaagde OVB-tarief van 2% in te perken op een manier waardoor met name beleggers geraakt worden. De rest gaat het normale OVB-tarief 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 eenmalig worden vrijgesteld van OVB.
- Uit de voorlopige budgettaire raming volgt op dit moment dat de opbrengsten door het zwaarder belasten van beleggers (zie hierna) naar verwachting voldoende zijn om alle starters tegemoet te komen. Daarvan uitgaande is er ook beleidsruimte bij de startersvrijstelling geen maximale woningwaardegrens op te nemen. Dit betekent dat alle jongeren tussen de 18-35 jaar die de woning gebruiken als hoofdverblijf ongeacht de waarde van de woning die zij kopen eenmalig zijn vrijgesteld van OVB. De startersvrijstelling is dan ook maximaal effectief in de Randstad. Het beperkt ook de uitvoeringscomplexiteit voor de Belastingdienst.
- Voor het verkrijgen van de vrijstelling wordt de voorwaarde opgenomen dat de woning zal worden gebruikt als hoofdverblijf. De toegang tot de vrijstelling wordt afhankelijk gesteld van een verklaring hierover die wordt gecontroleerd bij de notaris zodat (jonge) beleggers zijn uitgesloten van de vrijstelling. Toezicht op deze voorwaarde zal de Belastingdienst naderhand doen op basis van objectieve gegevens, onder andere de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting en inschrijving in het Basisregister Persoonsgegevens.
- Omdat een geautomatiseerd proces per 2021 niet mogelijk is, wordt op dit moment bezien door de Belastingdienst of een tijdelijk handmatig proces controleerbaar en handhaafbaar is.

Verhoging beleggers

- Het begrip 'belegger' op basis van woningbezit is niet op een uitvoerbare wijze vorm te geven, zo blijkt ook uit het onderzoek van Dialogic. Zo is de verhoging van het tarief voor mensen die een tweede of derde woning kopen niet uitvoerbaar. Om de positie van koopstarters verder te verbeteren t.o.v. beleggers en tevens de startersvrijstelling te financieren, is het - in lijn met de kamerbreed aangenomen motie – wel nodig beleggers hoger te belasten.
- In het wetsvoorstel wordt daarom voorgesteld om de toepassing van het verlaagde OVB-tarief (2%) voor woningen te beperken tot natuurlijke personen die de woning ook daadwerkelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken.

[1] 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, niet 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 eveneens niet goed scoort op doeltreffendheid en doelmatigheid. Voor de beleggersvarianten is in het onderzoek geen uitvoerbaar alternatief gevonden.

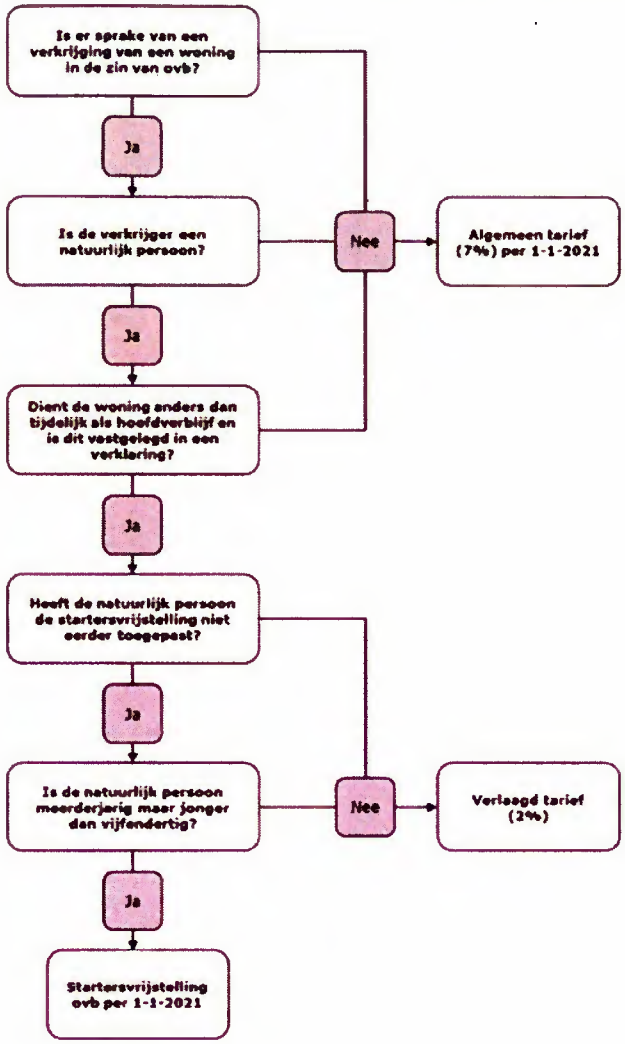
- Iedereen die de woning niet van plan is te gaan gebruiken als hoofdverblijf, zoals particuliere beleggers en alle rechtspersonen, zullen niet langer 2% OVB maar het standaardtarief van 6% OVB (7% vanaf 1 januari 2021)[2] betalen.
- Hieronder vallen bijvoorbeeld ook woningen die worden aangekocht als vakantiewoningen en ouders die de woning aankopen voor hun kinderen om in te wonen. Deze laatste groep heeft vanzelfsprekend de mogelijkheid om een kind belastingvrij een bedrag te schenken waardoor hij/zij de woning kan kopen en onder de startersvrijstelling valt.
- Woningcorporaties vallen net als alle andere rechtspersonen onder dit verhoogde tarief. Dit leidt voor hen tot een lastenverzwaring van € 18 miljoen. Er wordt nog bezien of en hoe woco's hiervoor gecompenseerd kunnen worden (zie ook onder aandachtspunten).
- De budgettaire effecten worden op dit moment in kaart gebracht. Grove inschatting is dat de kosten van de maatregel redelijk overeenkomen met de opbrengsten.

Aandachtspunten

- Uitvoeringstoets van de Belastingdienst geeft inzage in de uitvoerbaarheid/administratieve lasten van de handhaving door Belastingdienst. Een geautomatiseerde uitvoering kan volgens de Belastingdienst niet reeds op 1 januari 2021 (eerste grove indicatie pas per 1 november 2021). De Belastingdienst beziet nog of met een tijdelijke regeling in de vorm van een handmatig proces de periode van 1 januari 2021 tot de invoering van een geautomatiseerd systeem kan worden overbrugd. Hier geldt een uitdrukkelijk voorbehoud voor inwerkingtreding per 1 januari 2021.
- Doordat het verlaagde OVB-tarief alleen geldt voor natuurlijke personen (particulieren), vallen rechtspersonen automatisch buiten het verlaagde OVB-tarief van 2%. Dat geldt ook voor woningcorporaties. Het aandeel van woningcorporaties in de lastenverzwaring is € 18 miljoen. Er wordt nog bezien of en hoe woningcorporaties gecompenseerd moeten worden. Opties die worden verkend zijn het uitzonderen van corporaties van het hogere tarief in de overdrachtsbelasting en het tegemoetkomen van woningcorporaties via de verhuurderheffing.
- De verwachting is dat de marktpositie van starters t.o.v. beleggers wordt verbeterd. Woningen die reeds in het bezit zijn van beleggers worden niet geraakt door het wetsvoorstel, maar het aantal transacties van beleggers neemt naar verwachting wel af. Hierdoor zal de groei van de (middensegment)huurmarkt kleiner zijn, dan zonder de introductie van de maatregel. Beleggers die wel woningen zullen aankopen voor verhuur zullen naar verwachting het hogere tarief (gedeeltelijk) doorbelasten in de huurprijs.

[2] De verhoging van 6% naar 7% was reeds voorgenomen en is dus geen extra verhoging voor deze maatregel.

Figuur 1: stroomschema differentiatie overdrachtsbelasting



Spreeklijn minister coalitieoverleg 19 augustus
Wetsvoorstel differentiatie overdrachtsbelasting

- Aanleiding: Samen met het Ministerie van Financiën wordt gewerkt aan een wetsvoorstel voor een differentiatie van de overdrachtsbelasting (hierna: OVB) tussen starters en beleggers. Hiertoe is o.a. opgeroepen in de motie Dik-Faber/Ronnes d.d. 19 maart 2019. De motie is door 150 Kamerleden gesteund.

- Context: Eerder is een onderzoek met de Kamer gedeeld waarin werd geconcludeerd dat een differentiatie volgens de toen onderzochte definities niet doelmatig, doeltreffend en uitvoerbaar was. Inmiddels is er een vormgeving gevonden die mogelijk wel uitvoerbaar is. Er wordt nog bezien of de regeling op 1 januari 2021 uitvoerbaar is voor zowel de Belastingdienst als het notariaat of dat inwerkingtreding op een later tijdstip moet plaatsvinden. Op dit punt geldt dus nog een voorbehoud.

- Vormgeving: Het wetvoorstel stelt personen tussen de 18 en 35 jaar vrij van OVB en beperkt het verlaagde OVB-tarief van 2% op een manier waardoor met name beleggers geraakt worden. Zij gaan het normale OVB-tarief betalen van 6% (7% vanaf 1 januari 2021). Een toelichting op de methodiek vindt u in de bijlage.

- Budgettaire effecten: De budgettaire effecten worden op dit moment in kaart gebracht. Grove inschatting is dat de kosten van de maatregel redelijk overeenkomen met de opbrengsten en de optie dus grosso modo budgetneutraal is. Er wordt nog bezien of en hoe woningcorporaties gecompenseerd moeten worden. Zij ervaren door de regeling een lastenverzwaring van 18 miljoen. In de berekeningen is (nog) geen rekening gehouden met een compensatie.

- Effecten woningmarkt: de verwachting is dat de differentiatie in de OVB de positie van starters op de koopwoning markt verbeterd t.o.v. beleggers. Woningen die reeds in bezit zijn door beleggers worden niet geraakt. Het aantal transacties van beleggers neemt naar verwachting wel af. Hierdoor zal de groei van de (middensegment)huurmarkt kleiner zijn, dan zonder de introductie van de maatregel. Dit gedragseffect wordt nog nader bepaald. Beleggers die wel woningen zullen aankopen voor verhuur zullen naar verwachting het hogere tarief (gedeeltelijk) doorbelasten in de huurprijs.

- Planning: Het doel is om het besluit via een wetsvoorstel aan te kondigen in het Belastingplanpakket 2021. Het streven is het wetsvoorstel in werking te laten treden per 1 januari 2021. Bij deze datum geldt een uitdrukkelijk voorbehoud i.v.m. de beoordeling op uitvoerbaarheid door de Belastingdienst en het notariaat. Hier komt in de loop van augustus uitsluitsel over.

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
3 december 2018

Kenmerk
2018-0000929004

nota

Bestuurlijk overleg wonen en zorg

Aanleiding/probleemstelling
Op dinsdag 11 december a.s. heeft u, samen met de minister van VWS, van 16.45-17.30 uur een bestuurlijk overleg over Wonen en Zorg. U wordt ondersteund door 5.1.2.e (5.1.2.e Woningmarkt) en 5.1.2.e (5.1.2.e Woningmarkt). Het overleg is vooral ceremonieel van aard.

Advies/actie
- Het doel van het overleg is commitment te verkrijgen van de aanwezige koepelorganisaties voor de invulling van het ondersteuningsteam, het kennisprogramma, de stimuleringsregeling en de governance zodat de uitvoering als een gezamenlijke opgave gevoeld wordt;
- Het voortouw voor de uitwerking van de stimuleringsregeling ligt bij VWS. Minister De Jonge zal dit agendapunt toelichten;
- De invulling van het ondersteuningsteam en het kennisprogramma is een gezamenlijk product;
- Vanuit het ambtelijk vooroverleg verwachten wij geen blokkades van één van de partijen. Wel kunnen Actiz en Aedes nogmaals aangeven dat passend toewijzen volgens hen nieuwe initiatieven bemoeilijkt.

Betrokken BZK onderdelen
WM

Toel chting
2. Verslag vorige bestuurlijk overleg 30 mei 2018 (Minister van VWS)
Advies:
Mocht passend toewijzen ter sprake komen, dan kunt u aangeven dat u de bevindingen van de evaluaties van de Woningwet, het woningwaarderingssysteem, de huurtoeslag en de afspraken uit de woonagenda, waaronder de liberalisatiegrens en het passend toewijzen, in samenhang wilt beoordelen. Begin 2019 zal een besluit worden genomen.

3. Invulling Actielijn wonen en zorg (Minister van VWS)
Toelichting
Bespreekstukken:
1. Kennisprogramma Wonen en Zorg: opdracht aan Platform 31
Het kennisprogramma levert voor alle gemeenten en woningcorporaties in Nederland producten op over het in kaart brengen van vraag en aanbod en

verschillende beleidsvarianten. Om aan de benodigde informatie te komen, wordt met de G40 een traject gestart waarin de G40 verschillende varianten m.b.t. geschikt wonen in praktijk brengen.
2. Ondersteuningsteam:
Aan RvO is gevraagd om een offerte in te dienen. Voor het ondersteuningsteam kan de infrastructuur en kennis van het BZK expertiseteam Woningbouw worden gebruikt.
3. Contouren stimuleringsregeling
De regeling zal zijn gericht op burgerinitiatieven of sociale ondernemers die een woonzorginitiatief willen starten en problemen ondervinden bij de financiering. De regeling wordt vanuit de VWS begroting gefinancierd.

4. Onderzoek Wonen en Mensen met een beperking (Minister van BZK)
Ter informatie:
4. Concept onderzoeksopdracht Wonen voor mensen met een beperking
VWS en BZK en VWS verlenen i.o.m. Ieder(in) op korte termijn een opdracht aan een onderzoeksbureau om te komen tot een overzicht van de facts en figures. Het onderzoek komt voort uit de reactie van Ieder(in) op het Programma Langer Thuis. Dit onderzoek zal begin 2019 van start gaan.

5. Volgend bestuurlijk overleg (Minister van BZK)
Advies
De minister van VWS en u kunnen 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)

Pol tieke context
Vanuit de CU en in mindere mate het CDA hebben tijdens het AO Bouwopgave van 28 november jl. vragen aan u gesteld over de voortgang van de moties over ouderenhuisvesting en in hoeverre u voldoende in gesprek bent met alle betrokken partijen.

Communicatie
Op 12 december brengt u een werkbezoek met de DG Langdurige Zorg van VWS een bezoek aan de Knarrenhof in Zwolle. De minister van VWS is vanwege een AO die middag verhinderd.

Bijlage:
Achtergrondstukken:
5. Planning van de acties
Dit betreft een overzicht van de toezeggingen uit de brief aan Tweede Kamer van 18 juni jl.
6. Kennisprogramma Wooninitiatieven; opdracht aan Platform 31
Door middel van een experimentenprogramma worden jaarlijks (voor 2019, 2020 & 2021) minimaal 10 vernieuwende wooninitiatieven gevolgd. Hierbij worden ervaringen (zowel knelpunten als succesfactoren) opgehaald m.b.t. de totstandkoming van een woonzorginitiatief en de exploitatie.
7. Monitoring woonzorginitiatieven
De actielijn wonen en zorg heeft als één van haar doelen de toename van het aantal woonzorgvormen. Omdat deze niet in een landelijke database worden geregistreerd, wordt onderzocht hoe de ontwikkeling van het aantal initiatieven in kaart kan worden gebracht.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan M MW
Van WM

Datum
28 oktober 2019

Kenmerk
2019-0000562985

Samengewerkt met
Gemeente Arnhem

nota

Nota bij beantwoording Kamervraag over de gedwongen verhuizing van bewoners van vakantiepark Arnhem

Aanleiding
Kamerlid Beckerman (SP) heeft de minister van BZK Kamervragen gesteld over de gedwongen verhuizing van bewoners van Vakantiepark Arnhem.

Advies/actie
U wordt geadviseerd akkoord te gaan met de beantwoording en deze aan de TK te sturen.

Met opmerkingen [8.12.e]: UH 21/11

Kern
- Aanleiding voor de Kamervragen is een nieuwsbericht in De Gelderlander van 28 sept jl. Daarin staat dat een aantal huurders van chalets op Vakantiepark Arnhem om 20 september te horen kreeg dat zij voor 23 september moesten verhuizen naar andere chalets op hetzelfde park.
- Gevraagd naar uw reactie, wijst u erop dat u niet op de hoogte bent van de privaatrechtelijke afspraken die de verhuurder en huurders van de chalets met elkaar zijn aangegaan en het College van de gemeente Arnhem een brief aan de eigenaar heeft gestuurd waarin zij de handelswijze van de eigenaar omtrent de verhuizingen op het park afkeurt.
- De beantwoording is ambtelijk afgestemd met de gemeente Arnhem.

Toelichting
- In de set vragen wordt gesuggereerd dat mensen van het park af moesten verhuizen. Dat was nu niet aan de orde, mensen konden verhuizen naar een ander chalet op het park.
- De gemeente liet weten dat eerder dit jaar daar echter wel sprake was van gedwongen verhuizingen van het park. Voor 6 huishoudens ontstond een acuut huisvestingsprobleem nadat zij door de ondernemer van het park zijn gezet. Een deel van deze groep bewoners vond zelf andere huisvesting, een deel kreeg een corporatiewoning toegewezen en een ander deel kon door bemiddeling van de gemeente nog op de camping verblijven in afwachting van een oplossing.
- Het College heeft door middel van een brief aan de ondernemer haar ongenoegen geuit over de verhuizing van mensen die permanent in deze chalets woonden naar andere chalets op het park.
- Op 29 oktober jl. heeft in het kader van project Ariadne een grote inventarisatie onder de bewoners op het park plaatsgehad, waar onder meer de gemeente, politie en de Belastingdienst bij aanwezig waren. Daarbij is een groot aantal bewoners geïnterviewd. Degenen die er bleken te wonen, zijn

ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Doel was meer zicht krijgen op wie er op het park wonen, om begin volgend jaar tot een plan van aanpak op het park te komen.

- Eigenaar van het park is de Oostappen Groep van 5.1 2.e. Bij deze ondernemer zijn recent in vier parken van de Ooststappengroep in Brabant invallen gedaan door de FIOD en is de administratie op het hoofdkantoor in beslag genomen.
- Er heeft eenmalig een gesprek met wethouder Paping met de eigenaar plaatsgevonden.
- Ook lokaal door SP vragen over gesteld.
- BZK stelde eind 2018 samen met een groot aantal andere ondertekenaars de actie-agenda vakantieparken 2018-2020 op.
- De vakantieparkenproblematiek, waaronder de bewoning van vakantieparken en handhaving daarop, kan rekenen op grote maatschappelijke aandacht.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Min BZK
Van WM

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.e 5.1.2.e

Datum
8 oktober 2020

Kenmerk
2020-0000597556

Samengewerkt met
CZW

nota

Nota bij beantwoording Kamervraag over een huisuitzetting van huurder die herstellende is van corona

Aanleiding
Op 11 september stelde lid Beckerman (SP) u Kamervragen over een huisuitzetting van een huurder die herstellend is van corona (2020Z16168). U heeft op 6 oktober een uitstelbericht aan de TK gestuurd.

Advies/actie
U wordt verzocht akkoord te gaan met bijgaande brief aan de Tweede Kamer en deze te ondertekenen.

Kern
Achtergrond casus

- Ter duiding van de casus is contact gezocht met de verhuurder, Oud-Zuid Vastgoed 3 B.V., onderdeel van de Lapidus Holding. Deze liet zich vertegenwoordigen door zijn advocaat, 5.1.2.e .
- Op 19 maart 2019 sprake de Rechtbank Amsterdam een tussenvonnis uit over vordering tot ontbinding en ontruiming wegens woonoverlast (ECLI:NL:RBAMS:2019:10176). Deze rechtszaak was aangedragen door Predio B.V., rechtsvoorganger van Oud-Zuid Vastgoed 3 B.V. De verhuurder werd gevraagd bewijslast aan te leveren, diverse getuigen zijn gehoord. Dat leidde tot een vonnis op 10 maart 2020 met toekenning van de vordering tot ontruiming en ontbinding (ECLI:NL:RBAMS:2020:1626).
- De huurder kreeg 6 maanden tijd tot de vordering ten uitvoer zou worden gebracht.
- De zaak is door de rechter 'bij voorraad uitvoerbaar' verklaard. Dit houdt in dat het de eiser, in dit geval de verhuurder, vrij staat om het vonnis ten uitvoer te leggen waarbij een hoger beroep niet afgewacht hoeft te worden.
- De huurder heeft een kort geding ingediend waardoor de ontruiming is opgeschort en het hoger beroep tegen het vonnis kan worden afgewacht.

Beantwoording Kamervragen

- U wordt gevraagd in hoeverre deze casus zich verhoudt tot het statement over huisuitzettingen dat u met de verhuurdersorganisaties op 26 maart 2020 naar aanleiding van de coronacrisis publiceerde.
- Deze casus valt buiten de reikwijdte van het statement. Het vonnis tot ontbinding en ontruiming is uitgesproken voorafgaand aan de coronacrisis en totstandkoming van het statement over huisuitzettingen. Bovendien is

de aanleiding voor de ontruiming niet huurachterstanden, maar woonoverlast.
- U geeft aan met de verhuurderorganisaties in gesprek te gaan aan over de opvolging van het gezamenlijk statement om huisuitzettingen door huurachterstanden in tijden van corona te voorkomen.

Politieke context
- Het onderwerp huisuitzettingen door huurachterstanden kan rekenen op veel aandacht vanuit de Kamer, en dat geldt in bijzonder voor huisuitzettingen ten tijde van corona.
- De druk vanuit de Kamer op het onderwerp neemt toe. Op 30 september is door SP, GL en PvdA een set Kamervragen ingediend over huisuitzettingen tijdens de tweede coronagolf. Ook riep de Woonbond op 6 oktober in een brief op tot een moratorium op huisuitzettingen en verlenging van de tijdelijke wet tijdelijke huurovereenkomsten.
- U bent hierover separaat per nota geadviseerd ten behoeve van bespreking van de brief van de Woonbond tijdens het Actua-overleg van 12 oktober.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING
Aan Minister voor MenW
Van WM

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e

Datum
30 oktober 2019

Kenmerk
2019-0000574820

Bijlage(n)
1

Samengewerkt met
VWS

nota

Nota bij beantwoording Kamervragen leden Kerstens en Van den Hul (PvdA) over het aantal kinderen dat in een crisisopvang verblijft

Aanleiding
De Kamerleden Kerstens en Van den Hul hebben de minister van VWS, de stass VWS en u Kamervragen gesteld over het toenemend over kinderen in de opvang (2019Z18127, ingediend 26 september).

Advies/actie
U wordt geadviseerd akkoord te gaan met de beantwoording. De minister van VWS zal deze mede namens de stass VWS en u aan de TK sturen.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 7/11

Kern
- Aanleiding voor de Kamervragen is een nieuwsbericht van RTLNieuws. Waar in 2011 nog 7.133 kinderen in een crisisopvang terecht kwamen, zijn dat er in 2019 8.500, zo zou blijken uit onderzoek van de Stichting Kinderpostzegels. Dat genoemde onderzoek blijkt echter niet te bestaan.
- In vraag 5 wordt gevraagd of u de mening van Stichting Kinderpostzegels deelt dat gezinnen die dreigen dakloos te worden voorrang dienen te krijgen voor een woning. U wijst in de beantwoording erop dat woonruimteverdeling een lokale verantwoordelijkheid is, waarbij gemeenten diverse mogelijkheden hebben om groepen woningzoekenden met voorrang te huisvesten. Ook het verstrekken van urgentie voor gezinnen die nog niet dakloos zijn, maar dat dreigen te worden, kan een lokale keuze zijn.
- In vraag 6 wordt u gevraagd naar een verband tussen de gebrekkige doorstroom van daklozen- en vrouwenopvang naar huurwoningen en de zorgwekkende toename van het aantal kinderen dat in een crisisopvang woont.
- De termen daklozen-, crisis- en vrouwenopvang worden in het artikel en de bijbehorende Kamervragen door elkaar gebruikt. Daarnaast zijn de genoemde cijfers niet recent of onderbouwd. VWS zegt toe onderzoek te doen naar aantallen kinderen in de opvang. U wijst erop dat gebrekkige uitstroom er mogelijk toe kan leiden dat kinderen langer dan noodzakelijk in een opvangsituatie verblijven, hetgeen kwalijk is. Verder geeft u aan maatregelen te treffen voor de stimulering van meer betaalbare woningen om de krapte op de woningmarkt aan te pakken.
- Op 19 december aanstaande is er een AO van cie VWS over de maatschappelijke opvang. Mogelijk komt het punt van kinderen in de opvang aan de orde. Kamerlid Westerveld deed een verzoek tot een dertigledendebat over dit thema, deze is nog niet ingepland.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TEN BEHOEVE VAN BESTUURLIJK OVERLEG OP 14 MEI 2020

Aan Min BZK
Van directie Woningmarkt en directie Democratie en Bestuur

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e / 5.1.2.e

Datum
30 april 2020

Kenmerk
2020-0000229630

nota

Nota bij BO Actie-agenda vakantieparken

Aanleiding

Op 14 mei vindt van 13:30-14:30 het bestuurlijk overleg actie-agenda vakantieparken plaats, met de ondertekenaars van de actie-agenda vakantieparken 2018-2020. U wordt ambtelijk ondersteund door 5.1.2.e, 5.1.2.e (directie Woningmarkt), en 5.1.2.e (directie Democratie & Bestuur).
U ontvangt mogelijk nog een aanvullende notitie met informatie n.a.v. een overleg tussen gedeputeerden op 13 mei.

Kern

- In november 2018 heeft de Vakantieparkentop plaatsgevonden, waar u namens het Rijk de actie-agenda heeft ondertekend. In de afgelopen anderhalf jaar is het onderwerp bij steeds meer gemeenten en provincies op het netvlies gekomen en is er ook regelmatig aandacht voor in de Tweede Kamer.
- De actie-agenda roept gemeenten, regio's en provincies op om integraal naar hun vakantieparken te kijken en te komen met een aanpak. Daarbij moet naar de parken gekeken worden vanuit verschillende perspectieven 1) economisch/toeristisch, 2) veiligheid, 3) ruimtelijke ordening en 4) wonen/sociaal.
- Op 3 april jl. heeft de minister voor Milieu en Wonen een Kamerbrief gestuurd met daarin:
    - een update over de actie-agenda;
    - een oproep aan veiligheidsregio's en gemeenten om mensen niet op straat te zetten in tijden van corona;
    - en de voorgenomen uitvoering van de motie Koerhuis/Van Eijs over het makkelijker maken van het toestaan van permanente bewoning en de motie Van Eijs c.s. over handhaven met de menselijke maat.
- De minister voor Milieu en Wonen heeft verder toegezegd te komen met een kwaliteits- en afwegingskader om gemeenten te helpen om tot een aanpak voor vakantieparken te komen, mede met het oog op het toestaan van permanente bewoning.
- Eind vorig jaar hebben de Veluwe als Drenthe aanvragen ingediend voor een regiodeal in relatie tot vakantieparken, maar alleen die van de Veluwe is gehonoreerd. Drenthe is niet gelukkig met deze beslissing. U wordt geadviseerd dit niet zelf op te brengen in het overleg.
- Tijdens het BO zal de nadruk naar verwachting liggen op:

- De uitvoering van de motie Koerhuis/ Van Eijs over het voor gemeenten mogelijk maken om sneller permanente bewoning op vakantieparken toe te staan.
- Het vervolg van de actie-agenda na 2020.

Geannoteerde agenda

1. Opening

- U zit het BO voor en heet iedereen van harte welkom.
- 5.1.2.e van RECRON-HISWA laat zich vervangen door 5.1.2.e .
- N.a.v. de corona crisis kunt u uw zorg en begrip uitspreken voor de situatie waarin recreatieparkondernemers verkeren en de gevolgen voor de economie en het toerisme.

2. Ronde deelnemers

a. *Waar staan we nu?*
b. *Wat is goed gegaan?*
c. *Wat moet er voor het einde van het jaar (looptijd van de actie-agenda) nog gebeuren?*

Inbreng

- U kunt zelf de aftrap geven door te constateren dat:
  - De actie-agenda veel teweeg heeft gebracht en dat het onderwerp bij veel gemeenten en provincies op het netvlies staat;
  - Daarnaast bereikt ons nog steeds veel casuïstiek, o.a. via Kamervragen en burgerbrieven, die er op duiden dat er nog lang niet overal integraal beleid gevoerd wordt;
  - Die casussen gaan we ook altijd na bij de gemeente. Daaruit blijkt dat veel gemeenten worstelen met onrechtmatige bewoning;
  - Ik wil gemeenten daar ook verder in ondersteunen, bijvoorbeeld met een kwaliteits- en afwegingskader dat de minister voor Milieu en Wonen heeft toegezegd. Ik nodig u graag uit om dit gezamenlijk op te stellen.
  - Ten slotte wil ik melden dat er op korte termijn een website gereed is als verzamelplaats van informatie van alle partners van de actie-agenda.
- Deelnemers zijn gevraagd om – gezien de tijd - bij dit agendapunt hun input gebundeld in te brengen, u kunt het woord geven aan:
  - PM namens de provincies (dit wordt woensdag bekend)
  - PM namens de gemeenten
  - 5.1.2.e namens de maatschappelijke instellingen, indien hij verhinderd is door omstandigheden vanwege het coronavirus zal 5.1.2.e het woord voeren
  - 5.1.2.e namens de RECRON-HISWA
  - 5.1.2.e namens het LIEC

Achtergrond

- Ondertekenaars van de actie-agenda 2018-2020 zijn gevraagd te reflecteren op waar we nu staan met de huidige uitvoering van de actie-agenda vakantieparken 2018-2020 aan de hand van de bovenstaande 3 vragen.

3. Uitvoering motie Koerhuis/ Van Eijs over het makkelijker maken van het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen voor gemeenten

Inbreng

- U kunt de deelnemers mededelen voornemens te zijn de motie uit te voeren via een wijziging van het Besluit Omgevingsrecht.
- U kunt aangeven dat de bezwaren die ambtelijk en bestuurlijk geuit zijn zeker zijn gehoord en worden meegenomen in de verdere vormgeving van het besluit. Daar wordt op dit moment intensief aan gewerkt.
- Daarnaast is besloten om dit niet mee te laten lopen met de Crisis- en herstelwet, maar hier een aparte wijziging van te maken. Daarmee ontstaat er ook ruimte voor een openbare (internet)consultatie, die naar verwachting begin juni open zal gaan. Daarmee worden uw bezwaren ook transparant en ontstaat er meer ruimte voor jullie input.
- De input van de deelnemers wordt daar wederom zeer gewaardeerd.

Achtergrond

- De uitvoering van deze motie is een uitruil met het lid Koerhuis voor steun op het betaalbaarheidspakket.
- We verwijzen u naar de nota (bijlage 1) die we eerder deze week over de uitvoering en achtergrond van deze motie stuurden.
- Gemeenten, provincies en HISWA RECRON, hebben zowel in maart (als reactie op de motie Koerhuis en Van Eijs) als in april, na verzending van de Kamerbrief met de stand van zaken op de actie-agenda en bewoning op vakantieparken (zie bijlage 2) aangegeven geen behoefte te hebben aan nieuw instrument om bewoning op vakantieparken toe te staan.
- In reactie daarop heeft een informele consultatie met deze partijen plaatsgehad. Zij waren niet content met het proces en met de inhoudelijke wijziging en hadden sterk het gevoel dat deze wijziging nu doorgeduwd werd, terwijl er grote inhoudelijke bezwaren waren.
- Door nu te kiezen voor een route met openbare internetconsultatie worden de bezwaren transparant en wordt meer ruimte geboden aan de partners van de actie-agenda om mee te denken.
- Mogelijk zullen deze bezwaren opnieuw onder uw aandacht worden gebracht door 5.1.2.e (vz. Vitale vakantieparken Veluwe), dhr. Merrienboer (gedeputeerde Noord-Brabant), dhr. Brink (gedeputeerde Drenthe) en 5.1.2.e (HISWA-RECRON).

4. Vooruitblik actie-agenda na 2020

De volgende bespreekpunten:

a) *Wat kan uw organisatie bijdragen aan het vervolg van de actie-agenda op inhoud, capaciteit en middelen?*
b) *Welk thema moet volgens u extra aandacht krijgen in de actie-agenda?*
c) *Hoe ziet u de organisatie van een vervolg op de actie-agenda?*

Inbreng

Aftrap

- U kunt aangeven dat BZK bereid is om door te gaan met de actie-agenda als daar behoefte aan is vanuit de deelnemers;
- Wel moet er gekeken worden hoe dit meer interbestuurlijk vorm gegeven kan worden, waarbij ook gemeenten en provincies een stevigere rol krijgen.
- Daarnaast acht BZK het van belang om de integraliteit van de actie-agenda te behouden en niet te veel op één van de pijlers te focussen.

Tijdens discussie

- Indien zowel de wens wordt geuit voor uitbreiding (bijvoorbeeld op het terrein van duurzaamheid) en meer focus door accenten op onderwerpen te leggen, kunt u doorvragen in welke vorm deze twee wensen met elkaar verenigd kunnen worden. Of dat een keuze tussen een van beide nodig is.
- Naar verwachting zullen de maatschappelijke organisaties voorstellen om een breed onderzoek uit te laten voeren door BZK en VWS naar de sociale problematiek van mensen op vakantieparken om zo meer zicht te krijgen op mogelijke oplossingen. U kunt aangeven dat u naar het voorstel zal kijken, maar daarbij de winstwaarschuwing moet aangeven dat eerdere onderzoeken door verschillende partijen slechts beperkte resultaten hebben opgeleverd.

Concluderend

- Afhankelijk van de discussie kunt u voorstellen een ambtelijke werkgroep met daarin in ieder geval de provincies – het liefst met het IPO – en gemeenten te vormen die werkt aan een uitwerking van het vervolg.

Achtergrond

- Er is breed behoefte om door te gaan met de actie-agenda en daarbij de integraliteit en onderliggende doelstellingen te behouden van de lopende agenda. Wel lijkt er behoefte te zijn om de actie-agenda concreter te maken, accenten aan te brengen en beter te focussen.
- Gedurende de looptijd van de actie-agenda heeft het trekkerschap (zowel financieel als qua capaciteit) bij BZK gelegen. Bij een eventueel vervolg dient dit gelijkwaardiger verdeeld te worden over de bestuurslagen.
- De deelnemers hebben ambtelijk aangegeven zowel meer te willen focussen, alsmede de integraliteit te behouden en onderwerpen toe te voegen. Deze twee uitgangspunten laten zich lastig met elkaar.

5. Volgend Bestuurlijk Overleg

Inbreng

- Het voorstel is om eind november weer bij elkaar te komen. Afhankelijk van de discussie bij agendapunt 4, kunt u voorstellen daar:
    - Te beslissen of en in welke vorm er een verlenging van de actie-agenda vakantieparken komt.
    - De nieuwe actie-agenda vast te stellen.

Datum
30 april 2020

Kenmerk
2020-0000229630

6. WVTTK

7. Afsluiting

Inbreng

- U kunt iedereen bedanken voor zijn inbreng en veel succes wensen bij de uitvoering van de nog openstaande acties uit de agenda-agenda.

Genodigden

Peter van 't Hoog	Gedeputeerde provincie Gelderland
Eric van Merriënboer	Gedeputeerde provincie Noord-Brabant
Henk Brink	Gedeputeerde provincie Drenthe
Carlo Vankan	Wethouder gemeente Valkenburg, namens de VNG
5.1.2.e	Voorzitter HISWA-RECRON
5.1.2.e	Voorzitter van Welzijns- en Gezondheidszorg Leger des Heils
5.1.2.e	Voorzitter van Valente (voorheen Federatie Opvang)
5.1.2.e	Directeur GGD-GHOR Nederland
5.1.2.e	Hoofd LIEC (Landelijk Informatie en Expertiseteam)
Joyce Vermue	Burgemeester gemeente Zundert
Kees van Rooij	Burgemeester gemeente Meierijstad
Henk Lambooij	Burgemeester gemeente Putten en voorzitter stuurgroep Vitale Vakantieparken Veluwe

Daarnaast worden de bestuurders ondersteund door ieder één medewerker. Zij zullen tijdens de online meeting in de tweede ring zitten zonder beeld en geluid.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Minister
Van directeur WM

Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
13 juni 2019

Kenmerk
2019-0000314973

nota

brief Nationale Woonagenda aan TK

Aanleiding/probleemstelling
Op 12 juni voerde u bestuurlijk overleg over de woonagenda en het IBP/wonen met sectorpartijen en medeoverheden. De uitkomst daarvan is verwerkt in uw halfjaarlijkse rapportage woonagenda aan TK die nu uit kan.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: 14/06 MR

Advies/actie
Als u akkoord bent met de inhoud van de brief verzoek ik u deze te ondertekenen en voor verzending aan te bieden.

Betrokken BZK onderdelen
WM, BRF (i.v.m. raakvlak IBP)

Toelichting
In lijn met uw toezegging is de halfjaarlijkse rapportage opgesteld aan TK. Daaraan zijn uitkomsten van uw bestuurlijk breed beraad van 12 juni 2019 toegevoegd:

1. De woondeals: er is steun van partijen en er is commitment van partijen bij de uitvoering.
2. Gedeelde zorg rond "bouwproductie op peil houden": doorlooptijd vergunningen kan beperkend zijn de komende jaren.
3. Partijen gaan nader in overleg over de maatregelen voor middeninkomens die u eerder heeft aangekondigd (differentiatie inkomensgrenzen, cap op de WOZ in het WWS en de noodknop) en aanvullende mogelijkheden voor deze groep.

Politieke context
N.a.v. uitspraak RvS over PAS is de volgende zin opgenomen bij de risico's: Ook de consequenties van de recente uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) moeten hierbij nader worden bezien.

Communicatie
De verzending van uw brief is aanleiding voor een persbericht en uitingen via Twitter. Dit is met communicatie voorbereid.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van dg Bestuur en Wonen

Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
23 januari 2018
Kenmerk
2018-0000049873

nota

Circulaire over het huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2018 tot 1 juli 2019

Aanleiding/probleemstelling
Voorlichting over het huurprijsbeleid en huurprijsparameters voor 2018-2019, deels met ingang van 1 januari 2018 en deels met ingang van 1 juli 2018.

Advies/actie
Indien u instemt met de inhoud van de (informerende) circulaire, adviseer ik u deze te ondertekenen.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 31/1

Betrokken BZK onderdelen
DGBW, directie Woningmarkt; SGC, directie Concernondersteuning, cluster Communicatie

Toelichting
- Jaarlijks informeert de minister gemeenten, verhuurdersorganisaties en de Woonbond over de huurprijsparameters per 1 januari (percentage maximale huursomstijging inclusief huurharmonisatie voor woningcorporaties en de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging) en per juli (percentages maximale huurverhoging voor individuele woonruimten, tabellen met maximale huurprijsgrenzen, indexering WOZ-waardebedrag in het woningwaarderingsstelsel en indexering van maximale energieprestatievergoedingen).
- Met deze circulaire informeert u gemeenten, verhuurders(koepels) en huurders(koepel) over de huurprijsparameters per 1 januari 2018 en per 1 juli 2018, zodat verhuurders het overleg met hun huurdersorganisaties over de jaarlijkse huurverhoging kunnen starten.
- De percentages van de maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor het kalenderjaar 2018 en de maximale huurverhogingspercentages voor woonruimten per 1 juli 2018 zijn reeds gewijzigd met de wijzigingsregeling van 20 december 2017.
- De indexering van het WOZ-waardebedrag in het woningwaarderingsstelsel per 1 juli 2018, de indexering van de maximale energieprestatievergoedingen per 1 juli 2018 en de geïndexeerde tabellen met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2018 worden nog formeel vastgelegd in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.
- In deze circulaire worden gemeenten, de Woonbond en (vooral) verhuurders ook geïnformeerd over het proces van het aanvragen van huishoudverklaringen ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging en de

afhandeling van bezwaarschriften van huurders tegen de voorgestelde huurverhoging.
- Tenslotte worden de vernietigingsmomenten van huishoudverklaringen voor de huurverhoging toegelicht, omdat daarover bij verhuurders onduidelijkheid blijkt te leven.

Politieke context

De wijzigingen vloeien deels voort uit de in 2016 aangenomen Wet doorstroming huurmarkt 2015. De overige wijzigingen in de huurprijsparameters volgen uit bestendig beleid.

Communicatie

De circulaire wordt digitaal gepubliceerd op www.rijksoverheid.nl.
Bij de publicatie van de circulaire zal ook een nieuwsbericht geplaatst worden op de website www.rijksoverheid.nl. Belangstellenden kunnen via https://abonneren.rijksoverheid.nl/ een digitaal abonnement verkrijgen op MG-Digitaal, waardoor zij per e-mail worden geïnformeerd over publicatie van nieuwe circulaires op het gebied van huren.
De informatie op de website www.rijksoverheid.nl over de huurprijsparameters per 1 januari 2018 en de maximale huurverhogingspercentages per 1 juli 2018 is al aangepast, op korte termijn wordt de informatie op www.rijksoverheid.nl over de overige huurprijsparameters per 1 juli 2018 aangepast.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e 5.1.2.e

T 5.1.2.e 5.1.2.e

Datum
16 oktober 2018

Kenmerk
2018-0000821294

nota

Kamerbrief leennormen 2019

Aanleiding/probleemstelling
Het Nibud heeft het advies voor de leennormen 2019 opgesteld (Bijlage 1). Het adviesrapport vormt aanleiding voor enkele wijzigingen in de leennormen die door de minister van Financiën, in overeenstemming met u, zijn vastgelegd in de Regeling hypothecair krediet (Bijlage 2). De voorliggende Kamerbrief zal gelijktijdig met publicatie van de regeling in de Staatscourant aan de Kamer worden toegezonden. Naast bespreking van de belangrijkste wijzigingen voorziet de Kamerbrief in een reactie op de motie Koerhuis (VVD) over de weging van studieleningen.

Advies/actie
1. Graag uw akkoord met publicatie van bijgevoegde wijzigingsregeling in de Staatscourant. Publicatie is voorzien op 29 oktober.
2. Graag uw akkoord met verzending en ondertekening van bijgevoegde Kamerbrief **uiterlijk maandag 29 oktober**. Deze Kamerbrief wordt door u, mede namens de minister van Financiën en voor het onderdeel studieleningen mede namens de minister van OCW, verzonden. De Kamerbrief wordt gelijktijdig aan deze ministers voorgelegd.
3. Er is met Financiën onenigheid over welke minister deze brief verstuurt. Financiën wenst meer regie over het leennormendossier. BZK houdt vast aan de onder minister Blok afgesproken taakverdeling: verzending van de kamerbrief door BZK, mede namens Financiën. Financiën zal bij hun minister bepleiten dat hij de brief moet verzenden aanzien de wijzigingsregeling onder de Wet op het financieel toezicht valt en hij daar over gaat. Tegelijkertijd is BZK opdrachtgever aan het Nibud en verantwoordelijk voor de toegankelijkheid van de woningmarkt.

Met opmerkingen 5.1.2.e **]: UH 25/10**

Betrokken onderdelen
Woningmarkt, Bouwen & Energie, Ministerie van Financiën en Ministerie van OCW.

Toelichting
In juli hebben wij u geïnformeerd over het conceptadvies van Nibud en de voorgenomen wijzigingen in de Regeling hypothecair krediet. Eind juli is de wijzigingsregeling voorgelegd voor internetconsultatie. De belangrijkste wijzigingen zijn de verwachte loonstijging, de wijziging op energie en de reactie op motie Koerhuis over de weging van studieleningen.

1. Verwachte loonstijging

- De verwachte gemiddelde loonstijging komt uit op 2,9% (eerder 3,2%). Met de loonstijging meegerekend zien we dat er voor alle inkomens een stijging is van de maximale hypotheek. Zonder loonstijging blijft de maximale leenruimte voor inkomensgroepen met een huishoudinkomen tot € 70.000 nagenoeg gelijk.

2. Energie
- De conceptwijzgingsregeling bevatte een aanpassing van de definitie van Nul-op-de-Meterwoning. Naast de Nul-op-de-Meterwoning met leenruimte van € 25.000 werd de mogelijkheid gecreëerd om € 20.000 extra leenruimte toe te staan voor een woning met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) of Energie-index (EI) van kleiner of gelijk aan 0.
- In de consultatiefase zijn veel reacties op deze wijziging binnen gekomen. De kritiek richtte zich met name op het kleine verschil in extra leenruimte en het vervallen van de energieprestatiegarantie voor woningen met een EPC of EI kleiner of gelijk aan 0.
- Met Nibud en RVO heeft overleg plaatsgevonden over het extra leenbedrag. Het bedrag van € 20.000 is mogelijk niet in alle gevallen verantwoord. Gezien de reacties tijdens de consultatie en de door het Nibud genoemde twijfel, is besloten om een extra buffer om te nemen en het bedrag van € 15.000 als extra leenruimte in de regeling op te nemen.
- € 25.000 extra leenruimte blijft beschikbaar voor Nul-op-de-Meterwoningen en woningen met een EPC of EI kleiner of gelijk aan 0. Voor de Nul-op-de-Meterwoning geldt een energieprestatiegarantie. Voor de woning met een EPC of EI kleiner of gelijk aan 0 geldt dit niet, omdat de energieprestatie al is neergelegd in de bouwvergunning. Dit geeft voldoende zekerheid dat een dergelijke woning energiezuinig is.

3. Motie weging studieleningen
- Het Nibud heeft op verzoek tevens voorzien in een advies over een mogelijke aanpassing voor de weging van studieleningen bij het bepalen van de maximale hypotheekruimte. Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie Koerhuis.[1]
- Het Nibud adviseert om de huidige wegingsfactor te handhaven. In uw reactie geeft u aan dit advies te volgen. De soepele terugbetalingsvoorwaarden van DUO vormen onvoldoende rechtvaardiging voor een andere wegingsfactor. Daarnaast kan de DUO-rente gaan stijgen door het besluit van het kabinet om de rente op studieschulden te koppelen aan de 10-jaarsobligatie in plaats van de 5-jaarsobligatie.
- Wel zal door het ministerie van OCW met Nibud worden gekeken hoe studenten beter geïnformeerd kunnen worden over de gevolgen van het aangaan van een studieschuld. Daarnaast zal tijdens het platform hypotheken besproken worden hoe kredietverstrekkers omgaan met vrijwillige aflossingen op de studieschuld bij het bepalen van de maximale hypotheek.

Politieke context

De ontwikkeling van de maximale leenruimte heeft de aandacht van de financiële sector en de politiek. Met de stijgende huizenprijzen zijn er partijen die pleiten voor verruiming van de leenruimte. De Nederlandsche Bank is hier fel tegenstander van. Onlangs heeft DNB in de media gewaarschuwd voor het verder verruimen van de maximale leenruimte.

[1] Kamerstukken 2017-2018, 34775 XVIII, nr. 12.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Aan	M BZK
Van	WM

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e
Datum
17 oktober 2019
Kenmerk
2019-0000552092
Samengewerkt met
VWS/ DMO

nota

Nota bij Kamervragen (PvdA) over het toenemend aantal economisch daklozen in Nederland

Aanleiding
Het Kamerlid Nijboer (PvdA) heeft u Kamervragen gesteld over het toenemend aantal economisch daklozen in Nederland (2019Z15131, ingediend 15 juli).

Advies/actie
U wordt geadviseerd de Kamervragen te ondertekenen, en deze mede namens de staatssecretaris van VWS aan de Tweede Kamer te verzenden.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 23/10

Kern
- De Kamervragen zijn gesteld naar aanleiding van een nieuwsbericht uit juli waarin wordt gesteld dat het aantal mensen met een baan maar geen woning ('economisch daklozen') stijgt.
- Uit een CBS-publicatie van 23 augustus blijkt dat het geschatte aantal daklozen in 10 jaar tijd steeg van 17.000 naar 39.300. In hoeverre deze mensen 'economisch dakloos' zijn is onbekend. Stass VWS stelde in media-uitingen echter wel dat dit aantal groeiende is. Hij legt daarin nadrukkelijk een relatie met het groeiende woningtekort als oorzaak. CBS is gevraagd aanvullend onderzoek te doen.
- Uit eerder CBS-onderzoek naar de achtergrond van daklozen, blijkt dat de voorgeschiedenis zich meestal kenmerkt door een langer durende kwetsbare sociaaleconomische positie. Ook blijkt dat tussen 2009 en 2016 het aandeel daklozen met een baan laag was en afnam.
- U wordt verder bevraagd op wat u voor de groep economisch daklozen gaat doen, of de woningnood nog niet groot genoeg is om in actie te komen, en er ook een aantal opties gesuggereerd zoals huurregulering, fiscale maatregelen tegen beleggers, etc. U verwijst in de beantwoording onder meer naar het pakket aan maatregelen op de woningmarkt dat u op Prinsjesdag met de TK deelde en de woondeals.
- De staatssecretaris van VWS heeft bovendien op Prinsjesdag aangekondigd dit najaar met een integraal plan te komen om dakloosheid aan te pakken. U spreekt hem hierover op 4 november.
- De TK heeft ingestemd met een nog in te plannen meerderheidsdebat over dakloosheid met de stass VWS en u.
- Dakloosheid is een onderwerp dat zowel in de TK als in de media veel aandacht genereert.

Datum
17 oktober 2019

Kenmerk
2019-0000552092

Toelichting
Op 27 augustus hebben de leden Nijboer, Van Dijk en Kerstens van de PvdA Kamervragen aan de stass VWS, de stass SZW en u gesteld over de verdubbeling van het aantal daklozen naar aanleiding van de recente CBS cijfers (2019Z16052). De stass VWS beantwoordt die set als coördinerend bewindspersoon mede namens de stass SZW en u. Beide sets worden tegelijkertijd aan de TK verzonden.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Aan	M BZK
Van	WM

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.e

Datum
17 oktober 2019

Kenmerk
2019-0000552092

Samengewerkt met
VWS/ DMO

nota

Nota bij Kamervragen (PvdA) over het toenemend aantal economisch daklozen in Nederland

Aanleiding
Het Kamerlid Nijboer (PvdA) heeft u Kamervragen gesteld over het toenemend aantal economisch daklozen in Nederland (2019Z15131, ingediend 15 juli).

Advies/actie
U wordt geadviseerd de Kamervragen te ondertekenen, en deze mede namens de staatssecretaris van VWS aan de Tweede Kamer te verzenden.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 23/10

Kern

- De Kamervragen zijn gesteld naar aanleiding van een nieuwsbericht uit juli waarin wordt gesteld dat het aantal mensen met een baan maar geen woning ('economisch daklozen') stijgt.
- Uit een CBS-publicatie van 23 augustus blijkt dat het geschatte aantal daklozen in 10 jaar tijd steeg van 17.000 naar 39.300. In hoeverre deze mensen 'economisch dakloos' zijn is onbekend. Stass VWS stelde in media-uitingen echter wel dat dit aantal groeiende is. Hij legt daarin nadrukkelijk een relatie met het groeiende woningtekort als oorzaak. CBS is gevraagd aanvullend onderzoek te doen.
- Uit eerder CBS-onderzoek naar de achtergrond van daklozen, blijkt dat de voorgeschiedenis zich meestal kenmerkt door een langer durende kwetsbare sociaaleconomische positie. Ook blijkt dat tussen 2009 en 2016 het aandeel daklozen met een baan laag was en afnam.
- U wordt verder bevraagd op wat u voor de groep economisch daklozen gaat doen, of de woningnood nog niet groot genoeg is om in actie te komen, en er ook een aantal opties gesuggereerd zoals huurregulering, fiscale maatregelen tegen beleggers, etc. U verwijst in de beantwoording onder meer naar het pakket aan maatregelen op de woningmarkt dat u op Prinsjesdag met de TK deelde en de woondeals.
- De staatssecretaris van VWS heeft bovendien op Prinsjesdag aangekondigd dit najaar met een integraal plan te komen om dakloosheid aan te pakken. U spreekt hem hierover op 4 november.
- De TK heeft ingestemd met een nog in te plannen meerderheidsdebat over dakloosheid met de stass VWS en u.
- Dakloosheid is een onderwerp dat zowel in de TK als in de media veel aandacht genereert.

Datum
17 oktober 2019

Kenmerk
2019-0000552092

Toelichting
Op 27 augustus hebben de leden Nijboer, Van Dijk en Kerstens van de PvdA Kamervragen aan de stass VWS, de stass SZW en u gesteld over de verdubbeling van het aantal daklozen naar aanleiding van de recente CBS cijfers (2019Z16052). De stass VWS beantwoordt die set als coördinerend bewindspersoon mede namens de stass SZW en u. Beide sets worden tegelijkertijd aan de TK verzonden.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
22 oktober 2018

Kenmerk
2018-0000844776

nota

Nota bij Kamervragen financiële problemen hypotheken door scheidingen

Aanleiding/probleemstelling
Er zijn Kamervragen gesteld door Van Eijs en Sneller (beiden D66) en Nijboer (PvdA) aan de minister van Financiën over financiële problemen met hypotheken door scheidingen.

Advies/actie
Instemmen met verzending van deze Kamervragen door het ministerie van Financiën mede namens u.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 22/10

Betrokken onderdelen
Ministerie van Financiën

Toelichting
- De Kamervragen zijn gesteld naar aanleiding van een uitzending van Radar. Na een scheiding en bij het verlaten van de echtelijke woning, komt het voor dat de partner die niet meer in de woning woont hoofdelijk aansprakelijk wordt gehouden bij niet-betaling van de hypotheek door de ex-partner omdat er geen ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid heeft plaatsgevonden.
- De beantwoording gaat in op dergelijke situaties.
  - De hoofdelijke aansprakelijkheid vervalt niet standaard door een scheiding. Het ontslaan van de hoofdelijke aansprakelijkheid van één van de twee partners betekent dat de volledige hypotheekschuld door de achterblijvende partner moet worden betaald. Een kredietverstrekker zal hier alleen aan meewerken als de achterblijvende partner deze (extra) hypotheeklasten kan dragen.
  - De kredietverstrekker heeft wel een zorgplicht richting zijn klant. Hypotheekaanbieders dienen zich voldoende in te spannen om betalingsachterstanden te voorkomen en om bij betalingsachterstanden het gesprek aan te gaan met hun klanten en mogelijke oplossingen te bespreken. Voor hypotheken met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) mag de kredietverstrekker bij relatie beëindiging - met behoud van de hypotheekgarantie – onder voorwaarden één van de geldnemers uit de aansprakelijkheid voor de lening ontslaan.
  - Het is aan de consument zelf om bij een scheiding goed na te denken over de consequenties voor de hypotheek en de betaalbaarheid daarvan en hier duidelijke afspraken over te maken, bijvoorbeeld door een andere verdeling van de partneralimentatie af te spreken.
  - Tijdens bijeenkomsten van het Platform Hypotheken zijn geen knelpunten rondom maatwerk bij scheidingen geconstateerd. Om goed de vinger aan de pols te kunnen houden, zal voor de volgende bijeenkomst van het Platform opnieuw worden uitgevraagd of partijen knelpunten ervaren op het gebied van echtscheidingen en hypotheekverstrekking.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Aan Mln BZK
Van directie WM

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.e

Datum
29 mei 2020

Kenmerk
2020-0000336976

Samengewerkt met
directie Jeugd van VWS

nota

Reactie op rapport "Als het vakantiepark je thuis is"

Aanleiding

De Kinderombudsman (KOM) publiceerde juni 2019 het rapport *'Als het vakantiepark je (t)huis is. Zicht op, en zorg en zekerheid voor kinderen op vakantieparken'* over kinderen die op vakantieparken wonen. Zij bracht dit onder de aandacht d.m.v. een begeleidende brief, die u in afschrift ontving. Vanuit de organisatie van de KOM is later aangegeven dat zij graag een reactie vanuit u op ontvangt.

Advies/actie

Akkoord gaan met verzending van bijgaande reactie aan de KOM.

Kern

Inhoud reactie

- U schrijft met interesse kennis te hebben genomen van het rapport en het zeer te waarderen dat de KOM onderzoek deed naar de groep kinderen die permanent op vakantieparken wonen.
- Voor het ontwikkelingsbelang van kinderen die op vakantieparken wonen is ook aandacht in de Actie-agenda vakantieparken 2018-2020, medewerkers van de KOM waren betrokken bij het opstellen daarvan. Het bleek destijds echter lastig om concretere acties op het bereiken van kinderen op vakantieparken te formuleren.
- De oproep die de KOM bij het rapport aan alle colleges van B&W deed om de groep kinderen binnen de gemeente in kaart te brengen, na te gaan hoe het met ze gaat en zo nodig te helpen, onderschrijft u ten volle[1]. Daarom heeft de minister van MenW het rapport van de KOM en de bijbehorende oproep benadrukt in de brief waarmee zij de Tweede Kamer recent over de stand van zaken ten aanzien van de actie-agenda vakantieparken 2018- 2020 informeerde.
- U geeft aan samen met de organisatie van de KOM verdere kennis te willen ontwikkelen over hoe gemeenten de kinderen en hun ouders op vakantieparken kunnen bereiken. Over welke vorm dat het beste kan krijgen, nemen we ambtelijk contact op met medewerkers van de KOM.

[1] TK 2019/2020, 32847, nr. 640

Achtergrond bij rapport en begeleidend schrijven

- De KOM benaderde kinderen die op vakantieparken wonen via een online vragenlijst, die ook via partner organisaties bij de potentiele doelgroepen onder de aandacht is gebracht.
- Van de 44 kinderen die met het invullen van de vragenlijst zijn begonnen, hebben 16 kinderen de vragenlijst volledig ingevuld. Ondanks herhaalde oproepen heeft er 1 aanvullend interview met een gezin dat een vakantiepark woont plaatsgevonden.
- Dit aantal is niet representatief voor de gehele groep kinderen die (semi-) permanent op een vakantiepark wonen. Het geeft wel een voorzichtige indicatie van hoe het leven op een vakantiepark voor kinderen eruit kan zien.
- De uitkomsten zijn zeer uiteenlopend – mede doordat er maar weinig kinderen hebben gereageerd op de oproep. Enerzijds zijn er kinderen die erg prettig wonen op een vakantiepark – ze hebben veel ruimte om te spelen en het is er lekker rustig. Anderzijds zijn er kinderen – die vaak ook op een andere manier in een kwetsbare doelgroep vallen – die de onzekerheid en de veiligheid noemen als naar.
- Dat het niet eenvoudig is om mensen die op vakantieparken wonen te bereiken, heeft BZK ook zelf ervaren bij het onderzoek '*Wonen in de luwte. Een verkennend onderzoek naar bewoning van vakantieparken op de Veluwe'*. Het blijkt moeilijk om een goed inzicht te verkrijgen in vakantieparkbewoning.
- De KOM heeft alle colleges van BenW een brief gestuurd, in afschrift aan u, MinVWS, MinRB, stasSZW en de VNG.
- Gezien de focus van de KOM op kinderen is bij de directie Jeugd van VWS voorgelegd de brief mede namens de MinVWS te verzenden, dat verzoek is niet overgenomen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Directie Woningmarkt
Koop en kapitaalmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e / 5.1.2.e
T 5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
4 juli 2018
Kenmerk
2018-0000593425

nota

Nibudadvies 2019

Aanleiding/probleemstelling
Het Nibud heeft een eerste conceptadvies voor de leennormen 2019 opgesteld. Het advies bevat enkele wijzigingen in de systematiek voor het bepalen van de financieringslastnormen voor hypothecair krediet. Het definitieve conceptadvies van Nibud volgt naar verwachting medio juli. In verband met uw naderende verlof leggen wij nu de belangrijkste aanbevelingen aan u voor. Enkel de aanbeveling op energie (zie onderstaand punt 2) leidt tot aanpassing van de regeling. De wijzigingsregeling wordt op dit moment door Financiën opgesteld. Eind juli/begin augustus publiceert de minister van Financiën, mede namens u, de internetconsultatie voor de regeling.

Advies/actie

Met opmerkingen [5.1.2.e]: UH 5/7

1. U wordt gevraagd kennis te nemen van de belangrijkste wijzigingen in het eerste conceptadvies.
2. U wordt gevraagd om akkoord te geven dat tijdens de zomermaanden de conceptwijzigingsregeling mede namens BZK wordt gepubliceerd voor internetconsultatie.

Betrokken BZK onderdelen
Directie woningmarkt

Toelichting
Leennormen 2019
- Hypotheekverstrekking is gereguleerd via de Regeling Hypothecair Krediet. Onderdeel van de regeling zijn financieringslastpercentages op basis waarvan het maximaal toegestane hypothecaire krediet op basis van inkomen vastgesteld kan worden.
- De financieringslastnormen voor 2019 laten, wanneer de verwachte inkomensgroei voor 2019[1] wordt meegerekend, voor alle inkomens volgend jaar een stijging van de maximale hypotheek te zien.

Voorgestelde wijzigingen financieringslastnormen
1. Sinds 2015 telt het tweede inkomen voor een steeds groter deel mee bij het berekenen van de leencapaciteit voor hypothecaire financiering. Deze stapsgewijze opbouw van het meetellen van het tweede inkomen wordt in 2019 voortgezet en gebeurt analoog aan de afbouw van de overdraagbaarheid van de algemene heffingskorting. De factor komt in 2019 op 0,73, afgerond 0,7.

[1] Gemiddelde verwachte brutoloonstijging van 3,2 procent.

Energie

2. Eén van de adviezen is om te kijken naar de definitie van een energiezuinige woning in de Regeling Hypothecair Krediet. Dit advies wordt op dit moment verder uitgewerkt. Een mogelijke uitkomst is het opnemen van een extra definitie voor een energiezuinige woning. Nu bevat de regeling de definitie van Nul-op-de-Meter woning. Voor de aanschaf van een degelijke woning kan € 25.000 extra geleend worden. Als een woning energiezuinig is maar minder energiezuinig dan een Nul-op-de Meter woning kan extra leenruimte ook geoorloofd zijn. Dit zou echter een lager bedrag dan €25.000 moeten zijn. Thans wordt onderzoek gedaan naar een passend bedrag.
3. Ook adviseert Nibud om de lijst met energiebesparende maatregelen in de huidige Regeling indien nodig te actualiseren. Dit lijstje moet aansluiten bij de praktijk en het rendement van deze maatregelen moet verdedigbaar zijn. Eerste analyse wijst uit dat dit het geval is.
4. Op basis van de afspraken in het Regeerakkoord en de verwachte opbrengsten van het klimaatakkoord wordt beleid ontwikkeld om gebouw gebonden financiering mogelijk te maken. Nibud adviseert om lasten die voortvloeien uit deze vorm van financiering, net als enkele andere financiële verplichtingen, in beschouwing te nemen bij het bepalen van de maximale hypotheek.
5. Nibud adviseert daarnaast om ook te kijken naar niet-hypothecaire financieringsmogelijkheden voor energiebesparende voorzieningen, bijvoorbeeld subsidies of spaargeld.

DUO-studieschuld

6. Eind 2017 is een motie aangenomen die de regering verzoekt om Nibud te vragen onderzoek te laten doen naar de weging van studieleningen bij hypotheekverstrekking. In zijn conceptadvies adviseert Nibud om de huidige wegingsfactor en rentestand waarmee gerekend wordt met betrekking tot de DUO-studieschuld in het bepalen voor de maximale hypotheeklast te handhaven. Reden hiervoor is dat de wegingsfactor voor de DUO-studieschulden al gunstig is ten opzichte van consumptief krediet. Ook is de verwachting dat de variabele rente op de DUO-studieschulden zal stijgen. In het Regeerakkoord is namelijk afgesproken dat de rente op de DUO-studieschuld gekoppeld gaat worden aan de 10-jaarsobligatie in plaats van de 5-jaarsobligatie.
   Er zal in juli/augustus nog nader overleg met Nibud, OCW en Financiën plaatsvinden over dit advies en de reactie op de motie.

Vervolgtraject

- Eind juli wordt gestart met de internetconsultatie.
- Naar aanleiding van Prinsjesdag kunnen de financieringslastpercentages nog aangepast worden. Het Nibud brengt eind september definitief advies uit.
- Medio oktober worden de nieuwe leennormen bekend gemaakt en onderdeel van de Regeling Hypothecair Krediet, die per 1 januari 2019 in werking treedt.

Politieke context

De leennormen hebben de aandacht van de Kamer. De aandacht is met name gericht op de toegankelijkheid van de koopmarkt in overspannen regio's.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Contactpersonen
5.1.2.e
T 5.1.2.e

5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
3 oktober 2018

Kenmerk
2018-0000807649

nota

Contact min Fin NHG-premie 2019

Aanleiding/probleemstelling

Conform eerder gegeven opdracht, hebben de ministeries van BZK en Financiën een gezamenlijke notitie opgesteld met een bandbreedte voor de NHG-premie 2019 (hierna: premie). Aan de hand van deze notitie kan besluitvorming over de premie tussen de minister van Financiën en u plaatsvinden. De bandbreedte varieert nu tussen de 0,55-1,14%.

Advies/actie

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 4/10

- Wij adviseren u met de minister van Financiën te spreken over het NHG-premiebesluit 2019, bijvoorbeeld en marge van de ministerraad aanstaande vrijdag 5 oktober.
- De bandbreedte voor de premie is 0,55-1,14%. Het voorstel van BZK is een premie van 0,55% conform het voorgenomen besluit van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Financiën stelt nu zelfs een premie voor van 1,14%, hoger dan de huidige premie van 1%. Een dergelijke hoogte is voor BZK onacceptabel. Als mogelijke tussenstappen zien BZK en Financiën een premie van respectievelijk 0,70% en 1,00%.
- Indien gewenst kunt u Financiën tegemoet komen door een iets hogere premie te accepteren. Wij adviseren u maximaal op een premie van 0,85% uit te komen.

Betrokken onderdelen

BZK: Directie Woningmarkt
Financiën: directie AFEP en directie IRF

Toelichting

Gezamenlijke notitie

Gedeelde criteria

In de gezamenlijke notitie (zie bijlage) zijn verschillende gedeelde criteria geformuleerd, zoals de vast te stellen solvabiliteitsnormen (100-160%), de te gebruiken scenarioset, de onwenselijkheid van een structureel stijgend garantievermogen, een mogelijke, toekomstige VPB-afdracht en nader onderzoek in 2019 voor een lange termijn stabiele premie in 2020.

Verschillen van inzicht

De verschillende van inzicht zijn van fundamentele aard:

- BZK ziet NHG als een stichting met een maatschappelijke taak (het bevorderen van eigen woningbezit) en vindt dat de NHG-premie in beginsel kostendekkend moet zijn.
- BZK stelt daarom een zekerheidsniveau voor dat voldoende is om in de toekomst de verwachte en onverwachte verliezen te kunnen dekken en waarbij het garantievermogen van het WEW over de lange termijn gelijk blijft. Dit resulteert in een premie van 0,55%. Hiermee wordt ook de bestaande praktijk gevolgd dat het Rijk het voorstel van het WEW volgt, dat tot stand is gekomen op basis van gedegen actuarieel onderzoek (adviezen van Ortec Finance en Zanders).
- Financiën is van mening dat het instrument NHG geen marktfalen oplost en ziet geen rol voor de overheid in het laten functioneren van een dergelijk instrument. De methodiek en de hoogte van de premie moeten zo dicht mogelijk tegen marktconforme normen aanzitten.
- Financiën kiest een zekerheidsniveau voor de portefeuille van 99,5% (vergelijkbaar met een private verzekeraar) en een zekerheidsniveau voor nieuwe garanties van 97,5%. Hierdoor zal het garantievermogen van het WEW naar verwachting de aankomende jaren flink stijgen. Dit resulteert in een premie van 1,14%.
- Het is aldus ambtelijk niet gelukt om dichter tot elkaar te komen voor een bandbreedte. Wel zijn de tussenstappen van 0,7% en 1% opgenomen. Wij hebben Financiën aangegeven bereid te zijn een onderkant van de bandbreedte te verhogen naar 0,7% (ons oorspronkelijke compromisvoorstel). Financiën reageerde hierop met een voorstel voor premieverhoging naar 1,14%. Dit terwijl Hoekstra eerder in gesprek met u 0,8-0,9% heeft aangegeven. Omdat u met een bandbreedte van 0,7-1,14% een ongunstige startpositie zou hebben in de onderhandelingen, zijn wij terug gegaan naar het oorspronkelijke voorstel (en voorstel van het WEW) van 0,55% als onderkant.

Verwachte inbreng Hoekstra

- Hoekstra zal inbrengen dat hij vindt dat het WEW gehouden moet worden aan marktconforme normen, zoals voor een private verzekeraar. Hij zal zeggen dat hij gesterkt is in deze overtuiging door de adviezen van DNB. DNB heeft adviezen gegeven over normen die gelden voor verzekeraars.
  - DNB heeft echter ook aangegeven dat het Rijk moet bepalen in welke mate zij een dergelijk kader vindt passen voor het WEW. Het WEW heeft een maatschappelijke functie.
- Het WEW dient gehouden te worden aan dergelijke normen omdat het gegarandeerd vermogen meer dan € 200 miljard bedraagt en dit dus een aanzienlijk risico is.
  - Bij dit bedrag houdt Financiën echter geen rekening met de waarde van het actuele onderpand. Wanneer dit meegenomen wordt, blijkt het risicodragend gegarandeerd vermogen circa € 7 miljard ultimo juli 2018 te bedragen. Het WEW heeft momenteel meer dan een miljard euro in kas.
- Hij zal ook inbrengen dat het instrument NHG bij een hogere premie nog steeds zal functioneren.
  - Dit is echter de vraag. Het is geen kwestie van wel of niet functioneren van de NHG, maar het gaat om de mate van functioneren. Een hogere premie

laat de NHG minder goed functioneren. De NHG-klant (vaak een starter) zal op hoge kosten gejaagd worden om te voldoen aan een zeer kleine risicobereidheid van Financiën, die niet in overeenstemming is met het doel van het WEW.

Suggesties voor inbreng

- Wij raden u aan om in het gesprek met Hoekstra te benadrukken dat het instrument NHG is opgezet met een maatschappelijke doel en het WEW een onafhankelijke stichting is zonder winstoogmerk.
- Het recent door BZK en Financiën afgeronde onderzoek naar de toekomst van de NHG bevestigt de rol van de NHG. Noch het Regeerakkoord noch het garantiekader bevat aanknopingspunten om de NHG aan meer marktconforme normen te laten voldoen. Het garantiekader Rijk spreekt over een kostendekkende premie als vergoeding voor garanties, niet over een marktconforme premie. Andere risicoregelingen, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de exportkredietverzekering (EKV), zijn eveneens niet gehouden aan marktconforme eisen.
- Er is breed politiek en maatschappelijk draagvlak voor de NHG. Uit de evaluatie en het uitgebreide aanvullende onderzoek (door een externe consultant Zanders en actuaris Ortec Finance) blijkt dat naast een aanzienlijke verhoging van de bestaande risicomaatstaven ook een zorgvuldige verlaging van de premie mogelijk is.
- Bij het nemen van NHG is een klant verzekerd tegen restschulden. De garantie resulteert daarnaast in een rentevoordeel. Voor kwetsbaardere groepen, zoals starters, leidt het instrument tot meer zekerheid en lagere maandlasten. Zij moeten echter de premie wel geheel uit hun eigen middelen betalen doordat de maximale Loan-to-Value per 1 januari 2018 op 100% zit. Bij een verlaging van de premie naar 0,55% (i.p.v. 1%) bespaart een koper € 900,- (totaal € 1.100) aan de kosten voor NHG bij een woning van € 200.000. Bij een premie van 1,14% betaalt de € 280,- extra (totaal € 2280,-).
- Een verlaging geeft kwetsbare groepen op de koopmarkt een steuntje in de rug. Daarnaast verkeert het WEW momenteel in erg goede financiële gezondheid dat een dergelijke verlaging zonder toename van risico's mogelijk is. De risicomaatstaven worden in het voorstel van BZK aanzienlijk verhoogd.
- In de redenering van Financiën moet de NHG-klant extra betalen om te voldoen aan risicomaatstaven voor een private verzekeraar die niet in overeenstemming zijn met het doel en de missie van het WEW. Ook is er geen enkele aanleiding voor een dergelijke beleidswijziging.
- Tot slot is maatschappelijke/politiek breed zichtbaar dat de premie omlaag kan gegeven de sterk verbeterde risicopositie van het fonds. De Kamer, Vereniging Eigen Huis, het WEW en andere partijen in de sector hebben hier meermaals (onderbouwd) om gevraagd. Het valt moeilijk uit te leggen dat de premie niet omlaag zou kunnen. Bij een premie van 1% loopt het garantievermogen, dat nu ongeveer 1,2 miljard euro bedraag, op naar maar liefst 2,8 miljard euro in 2028.

Politiek proces

- Indien uw contact met Hoekstra niet tot overeenstemming leidt, dan zou een logische vervolgstap kunnen zijn om het volgende week in de MR te brengen. AZ suggereert dat u het onderwerp daartoe maandag in het coalitieoverleg kunt opbrengen, ook omdat Buma mogelijk meer gevoelig is voor de woningmarktargumenten dan Hoekstra.
- Aan de Kamer is toegezegd dat zij in oktober worden geïnformeerd over de hoogte van de premie. Ons advies is om de TK gelijktijdig te informeren over de hoogte van de premie als over de uitkomsten van het onderzoek naar het meefinancieren van de premie. Deze kamerbrief is in concept gereed en kan na afronding van de besluitvorming over de premie worden verzonden.
- Het lid Koerhuis heeft verzocht om voor bekendmaking geïnformeerd te worden over de hoogte van de premie. Mogelijk dient hij hierop een motie in. Het advies is om deze motie te ontraden. Wij adviseren om na de besluitvorming over premie Koerhuis via de politiek assistent te informeren.

Bijlage - overige aandachtspunten

- Formeel stelt het WEW de NHG vast en geeft u goedkeuring aan de hoogte van de premie. Deze procedure is juist zo vastgelegd om de besluitvorming zoveel mogelijk op adviezen van experts te baseren in plaats van politieke handjeklap. De premie moet voor 1 november worden vastgelegd. Hangende de besluitvorming met Financiën heeft het WEW formeel zijn premievoorstel van 0,55% met een tussenstap in 2019 van 0,75% gedaan.
- DNB is meerdere malen op verzoek van Financiën gevraagd om een zienswijze op de premiemethodiek. DNB kwam met enkele kanttekeningen over de berekeningen, wanneer het WEW zou worden gehouden aan het toezichtkader voor een private verzekeraar. BZK heeft enkele punten ter harte genomen maar de inzichten hebben niet tot fundamentele bijstelling van ons voorstel geleid omdat het WEW geen private verzekeraar is.
- De instemming van FIN is ook om politiek/beleidsmatige redenen noodzakelijk, om in een later stadium juridische problemen te voorkomen, die zouden kunnen ontstaan wanneer de minister van BZK gedwongen wordt haar goedkeuring in te trekken.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Min BZK
Van Directie Woningmarkt

Datum
17 september 2020

Kenmerk
2020-0000560796

nota

Correctiemechanisme en technische briefing wetsvoorstel eenmalige huurverlaging

Aanleiding
U ontvangt deze nota om u te informeren over de voorbereiding van de technische briefing in de Tweede Kamer over het Belastingplanpakket (en het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met een laag inkomen) op 23 september. Daarnaast wordt er met de Belastingdienst nog gewerkt aan de gegevensuitwisseling tussen de Belastingdienst en woningcorporaties. Tevens bevat deze nota een advies en beslispunt omtrent opnemen van een correctiemechanisme in de nota van wijziging.

Advies
- N.a.v. de vraag van minister van Rechtsbescherming om een correctiemechanisme toe te voegen wordt u geadviseerd geen correctiemechanisme op te nemen wegens de bezwaren aangaande de uitvoerbaarheid en omdat het niet aansluit bij de huidige systematiek passend toewijzen. Als u tegemoet wil komen aan de wens van de minister van Rechtsbescherming wordt u geadviseerd om enkel een correctiemechanisme op te nemen voor de groep huurders die in aanmerking komen voor huurverlaging vanwege een inkomensdaling de afgelopen zes maanden.
- Indien u hiermee instemt wordt u geadviseerd om hierover contact op te nemen met de minister van Rechtsbescherming.
- Bent u akkoord met ambtelijke deelname van de technische briefing over het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging?

Kern
Correctiemechanisme
In het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met een laag inkomen zijn 2 groepen huurders gedefinieerd die in aanmerking komen voor huurverlaging:
- Huurders die in de bij de Belastingdienst te creëren inkomenscategorie L(aag) vallen, welke uitgaat van T-2 (2019). Verhuurders vragen dit op en stellen de desbetreffende huurders een huurverlaging voor.
- Huurders die zelf bij de verhuurder aantonen meer recent een inkomensdaling te hebben doorgemaakt. Uit de (zelf aangeleverde) stukken dient dan te blijken dat zij minimaal zes maanden een inkomen onder de gehanteerde inkomensgrens hebben gehad. Woningcorporaties hanteren deze werkwijze al bij het Sociaal Huurakkoord.

U heeft met de minister voor Rechtsbescherming tijdens de ministerraad op 18 september gesproken over het opnemen van een correctiemechanisme. In het

nader rapport is opgenomen dat de Tweede Kamer nader wordt geïnformeerd over de (on)mogelijkheden van een correctiemechanisme.
Het opnemen van een correctiemechanisme sluit niet aan bij andere steunregelingen en de werkwijze die bij passend toewijzen wordt gehanteerd. Om desalniettemin tegemoet te komen aan de wens van de minister van Rechtsbescherming wordt u geadviseerd enkel een correctiemechanisme op te nemen voor de groep die meer recent een inkomensdaling heeft doorgemaakt en daar zelf stukken voor dient aan te leveren.

Gegevens via de Belastingdienst (T-2)

- Van de andere groep worden de gegevens via de Belastingdienst geverifieerd en zijn zodoende objectief vastgesteld. Van nieuwe huurders die passend worden toegewezen (eveneens op basis van T-2) wordt het inkomen ook niet opnieuw gecontroleerd.
- Een groot deel van deze huurders heeft een structureel laag inkomen, waardoor het niet nodig is om deze opnieuw te controleren. 60% van de huurders heeft een inkomen uit een uitkering of een pensioen, 35% uit een baan en 5% is ZZP'er.
- Dit pleit er voor deze groep niet te controleren. Een dergelijk controlemechanisme staat niet in verhouding tot met hetgeen dat wordt nagestreefd.

Huurders met meer recentere inkomensdaling

- Een controlemechanisme van de groep huurders die zelf gegevens aanlevert (van de afgelopen zes maanden) heeft beperkingen.
- Een inkomenscheck (t+2) biedt geen uitsluitsel op fraude, want er is een mismatch tussen de zes maanden voorafgaand aan het verzoek en het inkomen op jaarbasis (bijv. bij seizoensarbeid). Het inkomen van bijvoorbeeld ZZP-ers wordt op jaarbasis vastgesteld en is niet uitsplitsbaar naar deelperiodes waarin dat is verdiend.
- Om tegemoet te komen aan de wens van de minister van Rechtsbescherming zou per nota van wijziging geregeld kunnen worden dat deze groep recht heeft op huurkorting.
- Na twee jaar zou de huurder, op verzoek van de woningcorporatie, opnieuw dienen aan te tonen nog steeds een inkomen te hebben onder de inkomensgrens. In dat geval zal de huurverlaging permanent zijn. Zo nee, vervalt de tijdelijke huurkorting en zal de huur weer teruggaan naar het oorspronkelijke niveau, conform het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting. De huur zal niet worden aangepast met terugwerkende kracht.

Geschilpunten

De minister van Rechtsbescherming, zo is ambtelijk aangegeven, verzoekt om een correctiemechanisme voor alle huurders die in aanmerking komen voor huurverlaging. Binnen BZK wordt gepleit voor een correctiemechanisme, als daartoe wordt besloten, dat zich beperkt tot de groep met een recentere inkomensdaling.

Technische briefing

Datum
17 september 2020

Kenmerk
2020-0000560796

Op woensdag 23 september vindt er een technische briefing door ambtenaren plaats aan de Tweede Kamer over het Belastingplanpakket 2021. Het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met een laag inkomen wordt hierbij besproken. Bij deze nota vindt u de sheets en twee (technische) Q&A's die zijn voorbereid t.b.v. deze briefing.

Gegevensuitwisseling Belastingdienst
Vanwege een aanpassing in de uitvoeringstoets van de Belastingdienst wordt het wetsvoorstel aangepast. Om te voorkomen dat huurders geconfronteerd worden met terugvorderingen van toeslagen, wordt het middels een nota van wijziging mogelijk gemaakt dat woningcorporaties en de Belastingdienst gegevens met elkaar mogen uitwisselen over de huurverlaging, opdat de huurtoeslag daarop kan worden aangepast. Over de uitvoering hiervan is het ministerie in overleg met de Belastingdienst.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Nota bevat informatie die niet openbaar gemaakt kan worden:
☑ **NEE** ☐ **JA, ONDER BETREFFEND KOPJE** ☐ **JA, VERSPREID OVER NOTA (MARKEER)** ☐ **JA, GEHEEL**

Datum
21 september 2021

Onze referentie
2021-0000517239

Opgesteld door
5.1.2.e ,S&OD-BO/KIEM
T 5.1.2.e

Aan
Minister en Staatssecretaris BZK

Van
KIEM, i.s.m. A&O, B&E, BFR, FEZ, RenL, Wonen en Woningbouw

Aan	Minister en Staatssecretaris BZK
Van	KIEM

nota

Nota CPB MEV

Aanleiding
Het CPB heeft vandaag de MEV gepubliceerd met een actualisatie van de economische vooruitzichten tot en met 2022 en de middellangetermijn-cijfers.

Advies/actie
Kennisnemen van de nota, belangrijkste punten:

1. **Macro-economische vooruitzichten**
   - De economie herstelt zich opmerkelijk snel na de crisis. Maar niet alle gemiste groei wordt goedgemaakt, het bbp blijft permanent lager.
   - De overheid kan het herstel bevorderen door duidelijkheid over de aanpak van de grote langetermijnvraagstukken.
   - Het is mogelijk tijd voor een omslag in het monetair beleid. Ook al lijkt de recent stijging in inflatie tijdelijk te zijn, het monetaire beleid zorgt ook voor stijgende vermogensprijzen wat leidt tot groeiende vermogensongelijkheid en risico's voor de financiële stabiliteit.
2. **Overheidsfinanciën**
   - Volgens het CPB moeten de regels van het trendmatig begrotingsbeleid terugkeren t.b.v. een integrale afweging en doelmatigheid.
   - Het CPB geeft een ingewikkelde boodschap af: de projectie van de staatsschuld is 26,8% (basis: rekenrente) maar er is tegelijkertijd een houdbaarheidstekort van 1,5% bbp (basis: discontovoet).
   - De (doorrekening van de) tegenbegrotingen volgt.
3. **Wonen en bouwen**
   - In 2022 wordt een gematigder maar evengoed aanzienlijke groei van de huizenprijzen verwacht (2021:14%, 2022: 11%). Naast het monetaire beleid noemt het CPB als oorzaken o.a. de hypotheekrenteaftrek, de fiscale schenkingsvrijstelling tot 100.000 euro, de recente verlaging van de overdrachtsbelasting voor starters en beleid op ruimtelijke ordening.
4. **Koopkracht en lonen**
   - De geraamde kabinetsbijdrage wordt hoger geraamd dan dit voorjaar door de hogere cao-lonen in de markt. Vanwege de gunstigere vooruitzichten voor 2022 worden mogelijkheden onderzocht om iets langere cao's af te sluiten.

Toelichting

Macro-economische vooruitzichten

- De economie herstelt zich opmerkelijk snel na de crisis, bbp-groei is geraamd op 3,9% in 2021 en 3,5% in 2022. Het herstel kent een brede basis: alle bestedingscategorieën dragen bij aan de economische groei. Niet alle gemiste groei wordt echter goedgemaakt, het bbp blijft permanent 1,5% lager en groeit in 2022-2025 met 1,9% per jaar. Een pessimistisch lockdownscenario resulteert in een verlaagde bbp-groei. Onzekerheid rond nieuwe varianten en de effectiviteit van vaccinaties is groot.
- De arbeidsmarkt heeft de crisis goed doorstaan en is in veel sectoren krap.

Cijfers (c)MEV	Bbp-groei (%)		Werkloosheid (% beroepsbevolking)		EMU-saldo (% bbp)		EMU-schuld (% bbp)	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
cMEV (basisraming)	3,8	3,2	3,4	3,6	-5,3	-1,8	57,4	56
MEV (basisraming)	3,9	3,5	3,4	3,5	-5,4	-2,3	57,5	56,5

- Het stoppen van steunbeleid is verstandig, het leidt slechts tot een lichte stijging van de werkloosheid in 2022. De overheid kan het herstel bevorderen door duidelijkheid te geven over de aanpak van langetermijnvraagstukken. Dit hoeven geen investeringen te zijn, normering en beprijzing zijn ook vaak effectief. Te veel stimulering kan ook leiden tot inflatie.
- Het CPB raamt dat inflatie in 2022 afvlakt naar 1,8%. De recente stijging is volgens het CPB tijdelijk omdat onderliggende oorzaken aan de aanbodkant lijken af te nemen.

Overheidsfinanciën

- Het begrotingssaldo en de overheidsschuld zijn iets verslechterd ten opzichte van de cMEV (zie tabel). Dit komt o.a. door extra uitgaven aan klimaat en veiligheid. Ook in een lockdownscenario waarin steunbeleid wordt gevoerd is het niet nodig om te bezuinigen. Houdbaarheidstekort is 1,5% bbp. Projectie van de staatsschuld is 26,8% bbp in 2060.
- Voor lokale overheden blijft het EMU-saldo -0,2%. Het CPB houdt rekening met een opschalingskorting die oploopt naar € 619 mln. in plaats van €679 mln. (CEP) vanwege het schrappen van de oploop van de opschalingskorting voor 2022. Dit is lager dan de reeks van het Rijk die oploopt tot € 975 mln., dit heeft met verschil in methodiek te maken.
- Het CPB stelt dat de spelregels van het trendmatig begrotingsbeleid moeten terugkeren ter bevordering van een integrale afweging en doelmatigheid. Europees speelt een discussie over de Europese begrotings- en schuldnormen (Stabiliteit- en Groeipact) die nu tijdelijk zijn gedeactiveerd. Inzet Nederland is om heractivering van de normen en herziening ervan los te koppelen, zuidelijke lidstaten zullen pleiten voor flexibiliteit in de schuldafbouwregel.
- Van de middelen voor de BIK is structureel nog 1 mld. euro over, dit is een envelop voor lagere werkgeverslasten. Het CPB heeft deze technisch verwerkt voor 2022 in de vorm van lagere awf-premies, mogelijk wordt hier door de Kamer ruimte gezien voor financiering van bijvoorbeeld afschaffing of verdere verlaging tarief verhuurderheffing. Hier lijkt een Kamermeerderheid voor te zijn.

Wonen en bouwen

- Er is veel aandacht in de MEV voor de al langere trend van stijgende prijzen van huizen en andere vermogenstitels. Het kan leiden tot groeiende

vermogensongelijkheid waarbij kopers profiteren. Verder ziet het CPB risico's voor de financiële stabiliteit. Huishoudens kunnen zich gedwongen voelen om forse hypotheekschulden aan te gaan. Bij een correctie van de huizenprijzen kan dit leiden tot schuldenproblematiek.

- In 2022 wordt een gematigder maar evengoed aanzienlijke groei van huizenprijzen verwacht. De stijging van huizenprijzen is deels het gevolg van het gevoerde monetair beleid en daardoor lage (hypotheek)rente. Ook het fiscale beleid, de hypotheekrenteaftrek, de fiscale schenkingsvrijstelling tot 100.000 euro en de recente verlaging van de overdrachtsbelasting voor starters, werken prijsopdrijvend. Het CPB voegt hier aan toe dat "beleidsmakers die de oploop van de huizenprijzen problematisch vinden, dus niet uitsluitend naar Frankfurt hoeven te kijken." Ook binnenlands beleid op het gebied van ruimtelijke ordening draagt volgens het CPB bij aan de sterke stijging van de huizenprijzen: het aanbod reageert beperkt op de hogere prijs door restrictief grondbeleid en lange procedures.
- Het CPB ziet dat de woningbouw aantrekt. Woninginvesteringen nemen toe en ook het aantal vergunningen neemt toe met bijna 20% tot 74.000 afgelopen 4 kwartalen. Personeels- en materiaaltekorten kunnen een belemmering vormen voor verdere toename en ook hoge bouwkosten vormen een risico.
- De grondstof- en energieprijzen zijn gestegen waardoor verduurzamen enerzijds duurder is geworden door de stijgende bouwkosten maar er anderzijds meer kan worden terugverdiend op de energierekening. De meest recente ontwikkelingen in de energieprijzen zijn door het CPB niet meegenomen. De personeelstekorten hebben een effect op de uitvoeringskracht bij het verduurzamen van de gebouwde omgeving.

<u>Koopkracht en lonen</u>

- De loonontwikkeling ligt in lijn ligt met de inflatie en is hierdoor in 2021 reëel vrijwel nul. De statische koopkracht is in 2021 nog licht positief (0,8%) door lastenverlichting maar is in 2022 nihil (0,1%).
- De geraamde kabinetsbijdrage komt o.b.v. het referentiemodel voor 2022 en 2023 op ca. 2,4 uit. Dit beeld is aanzienlijk positiever dan dit voorjaar. Oorzaak is de fors hoger geraamde gemiddelde contractloonontwikkeling ('cao-lonen') in de markt. Vanwege de gunstigere vooruitzichten voor 2022, worden mogelijkheden onderzocht om iets langere cao's af te sluiten. De definitieve kabinetsbijdrage 2022 wordt vastgesteld in het voorjaar van 2022 o.b.v. de CEP.
- Het CPB raamt een verdere stijging van de pensioenpremies in 2022. Sociale partners zijn momenteel nog in gesprek met het ABP of de premiestijging in 2022 kan worden gemitigeerd/gefaseerd, met het doel om de voor cao's beschikbare loonruimte voor 2022 (iets) te vergroten.

Uitkomsten referentiemodel o.b.v. MEV 2022	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Vergoeding contractloonontwikkeling	2,20	2,20	2,30	2,30
Vergoeding incidentele loonontwikkeling	0,30	0,30	0,30	0,30
Vergoeding pensioenontwikkeling	0,20	-0,22	0,00	0,00
Vergoeding overige sociale werkgeverslasten	-0,32	0,12	0,11	0,08
***Raming* kabinetsbijdrage**	**2,38**	**2,41**	**2,72**	**2,68**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Aan	Minister van Milieu en Wonen
Van	Directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
3 maart 2020

Kenmerk
2020-0000109383

Bijlage(n)
2

nota

Cycliciteit van de woningmarkt in de RFEZIL

Aanleiding
Halverwege februari heeft u akkoord gegeven om de Kamerbrief en het rapport over de cycliciteit van de woningmarkt te agenderen voor de RFEZIL van 18 februari. AZ heeft het onderwerp echter niet op de agenda gezet omdat de getekende stukken niet tijdig bij AZ binnen waren. We willen de stukken nu agenderen voor de RFEZIL van 17 maart en de MR van 20 maart.

Advies/actie
Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 4/3

- U wordt geadviseerd bijgevoegde stukken voor de RFEZIL van 17 maart te agenderen door bijgevoegd aanbiedingsformulier te ondertekenen.

Kern

- Bij de laatste versie van de Kamerbrief suggereerde u om een alinea in de conclusie te schrappen. Die alinea schetst dat u het nu niet wenselijk vindt om de prijscycliciteit verder te beperken doordat daarmee de toegankelijkheid en betaalbaarheid verder onder druk komen te staan. U gaf daarbij aan dat een pakket voor starters ook effect zal hebben op de toegankelijkheid en betaalbaarheid.
  - De betreffende alinea vormt de onderbouwing waarom u geen verdere stappen zet om de prijscycliciteit te beperken, zoals een verdere beperking van de hypotheekrenteaftrek of een verlaging van de LTV. Deze maatregelen brengen op langere termijn stabiliteit, maar beperken op korte termijn de toegankelijkheid. Een maatregel voor starters zal de toegankelijkheid en betaalbaarheid op korte termijn kunnen vergroten. Als in het pakket betaalbaarheid waar nu over wordt onderhandeld toch ook iets wordt opgenomen ten aanzien van een generieke LTV-verlaging zullen wij de tekst hierop aanpassen. Nu hebben we op basis van uw suggestie en de verwachting dat een LTV-verlaging geen onderdeel gaat uitmaken van het pakket de alinea als volgt aangepast:
  - *'Verschillende overheidsmaatregelen dragen reeds bij aan het verminderen van schommelingen in de vraag naar woningen Het gaat hierbij om maatregelen zoals de versnelde afbouw van het maximale tarief van de hypotheekrenteaftrek en de beperking van de maximale lening tot de waarde van de woning Deze maatregelen beperken de vraagstimulering en het prijsopdrijvende effect op de koopwoningmarkt Gegeven de huidige krapte op de woningmarkt zijn deze maatregelen al vrij fors Met het oog op de huidige druk op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt vind ik het op dit moment niet*

opportuun om ten aanzien van het beperken van de vraagstimulering verdere stappen te zetten Additionele stappen zouden de toegankelijkheid en betaalbaarheid op korte termijn verder onder druk zetten '

- Mocht er naar aanleiding van het pakket betaalbaarheid reden zijn om wijzigingen in de brief door te voeren, dan zullen wij dat doen.
- De Kamerbrief is op een paar punten geactualiseerd n.a.v. uw brief over het versnellen van de aanpak van het woningtekort.

Communicatie

- Verzending naar de Tweede en Eerste Kamer is bij akkoord van de RFEZIL en MR voorzien voor vrijdag 20 maart. Hierbij zal nog wel gekeken worden of deze timing aansluit op de verzending van de Kamerbrief over betaalbaarheid (vooralsnog voorzien op 13 maart).
- Het CPB zal op donderdag 12 maart het rapport over de cycliciteit van de woningmarkt publiceren. Het streven was om dit gelijktijdig te doen. Het CPB heeft echter besloten publicatie niet langer te willen uitstellen. Gescheiden publicatie hoeft geen probleem te zijn, wel is het belangrijk dat de Kamerbrief op korte termijn na publicatie van het CPB-rapport aan de Kamer wordt verzonden. De publicatie van het rapport van het CPB komt hiermee eerder (en waarschijnlijk dicht op) de verzending van de brief aan de Kamer over betaalbaarheid. Aangezien duidelijk is dat het CPB naar de lange termijn kijkt en de maatregelen rond betaalbaarheid op de korte termijn gericht zijn zien wij daar geen probleem in. De kabinetsreactie op het rapport en de eigen analyse zal wel pas na de brief over betaalbaarheid verzonden worden.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan	Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van	Directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
8 mei 2020

Kenmerk
2020-0000254386

Bijlage(n)
2

nota

Cycliciteit van de woningmarkt

Aanleiding

De Kamerbrief en het rapport over de cycliciteit van de woningmarkt zijn op 17 maart in de RFEZIL besproken. Vervolgens is besloten om de Kamerbrief en het rapport samen te verzenden met de brief waarin het doorbouwplan wordt aangekondigd. Daarom willen we de stukken agenderen voor de MR van woensdag 20 mei.

Advies/actie

- U wordt geadviseerd de Kamerbrief en het rapport over de cycliciteit van de woningmarkt voor de MR van 20 mei te agenderen door het bijgevoegde aanbiedingsformulier te ondertekenen.

Kern

- In de RFEZIL zijn de Kamerbrief en het rapport over de cycliciteit van de woningmarkt akkoord bevonden voor agendering voor een MR. De minister van Milieu en Wonen heeft aangegeven deze stukken samen met de brief over het doorbouwplan in de MR te bespreken en vervolgens te verzenden. Door de stukken voor de MR van 20 mei te agenderen, zorgt u daarvoor.
- Een motie van het lid Smeulders (GL) roept het kabinet op om gezamenlijk met het CPB-rapport een integrale visie van het kabinet aan de Kamer te communiceren en hierin aan te geven welke maatregelen het kabinet wil nemen. Met bijgevoegde Kamerbrief geeft u gehoor aan deze oproep.
- Naar aanleiding van de verspreiding van het coronavirus en de maatregelen die u neemt om ervoor te zorgen dat woningbouw door blijft gaan, is de brief over de cycliciteit van de woningmarkt opnieuw aangepast.
- In de brief beschrijven we dat de analyse naar de cycliciteit van de woningmarkt in een tijd van economische voorspoed is geschreven. De uitbraak van het coronavirus maakt het echter belangrijk om nu al stappen te zetten die bijdragen aan een stabielere woningmarkt. Voor de korte termijn verwijst u daarbij naar uw brief met de het doorbouwplan. Daarnaast geeft u aanknopingspunten voor verdergaande maatregelen die kunnen bijdragen aan een stabiele woningmarkt, zoals een grotere rol voor corporaties, een 'doorbouwfonds' en maatregelen die in de afgelopen crisis effectief zijn geweest.
- Ook op de lange termijn zijn er lessen te trekken uit de analyse naar de cycliciteit van de woningmarkt. Daarbij geldt dat het belangrijk is om procyclisch beleid te voorkomen, zeker op de woningmarkt. De woningmarkt en woningbouw zijn namelijk sterk gebaat bij beleidszekerheid op de lange

termijn. Aan de vraagzijde kunnen maatregelen zoals een verder beperking van de hypotheekrenteaftrek en de leennormen bijdragen aan een stabielere markt. Met het oog op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt vindt u het op dit moment niet opportuun om daar verdere stappen in te zetten.

Communicatie

- Bij akkoord van de MR zal de Kamerbrief over de cycliciteit van de woningmarkt naar zowel de Tweede als Eerste Kamer verzonden worden. U krijgt deze stukken separaat aangeleverd.
- De brief zal gelijktijdig met de brief over het doorbouwplan verzonden worden.

Toelichting

- De analyse van de werkgroep (bijgevoegd rapport) maakt onderdeel uit van de communicatie aan de Kamer (als bijlage van de Kamerbrief). In dit stuk beschrijft de werkgroep de oorzaken en gevolgen van een cyclische woningmarkt, een mogelijke vormgeving van stabiliserend overheidsbeleid en schetst de werkgroep mogelijke beleidsopties.
- Uit de analyse van de werkgroep blijkt dat de prijscycliciteit (schommelingen in huizenprijzen) en bouwcycliciteit (schommelingen in woningbouwproductie) elkaar beïnvloeden. Het is daarom wenselijk dat (een pakket aan) maatregelen zowel de prijs- als bouwcycliciteit op evenwichtige wijze weet te beperken. De prijscycliciteit kan verminderd worden door beleid te voeren dat de schommelingen in de vraag verkleint. Aan de aanbodzijde kan de overheid inspanningen doen om de woningbouwproductie aan te laten sluiten op de lange termijn woningbehoefte.
- De werkgroep heeft deze beleidsuitgangspunten vertaald naar mogelijke beleidsopties die de stabiliteit van de woningmarkt kunnen vergroten. Hier bevinden zich ook politiek gevoelige opties tussen, zoals verdere beperking van de LTV en de hypotheekrenteaftrek.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
28 maart 2019
Kenmerk
2019-0000163619

nota

Eindbijeenkomst platform hypotheken

Aanleiding/probleemstelling
BZK is trekker van het platform hypotheken. Binnen dit platform wordt met de sector gewerkt aan het wegnemen van knelpunten bij hypotheekverstrekking. Voor het zomerreces wordt de Kamer geïnformeerd over de resultaten. Met deze nota vragen wij of u de slotbijeenkomst wilt voorzitten.

Advies/actie
Bent u akkoord om, net als vorig jaar, de slotbijeenkomst van het platform hypotheken voor te zitten? Zo ja, dan zullen wij met uw secretariaat op zoek gaan naar een geschikte datum. Het streven is om de eindbijeenkomst medio juni plaats te laten vinden.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 1/4

Betrokken BZK onderdelen
Woningmarkt

Toelichting
Het platform hypotheken is een jaarlijkse reeks bijeenkomsten met relevante partijen die actief zijn op de hypothekenmarkt. Naast BZK nemen het ministerie van Financiën, de AFM, vertegenwoordigers van individuele banken, verzekeraars, hypotheekadviseurs, hun koepelorganisaties (Nederlandse Vereniging van Banken, Verbond van Verzekeraars, Organisatie van Financiële Dienstverleners, Adfiz), het Waarborgfonds Eigen Woningen, het Nibud en de Vereniging Eigen Huis deel aan het platform. De bijeenkomsten hebben de afgelopen jaren geleid tot concrete oplossingen voor starters, senioren en oversluiters, zoals een aanpassing in wet- en regelgeving en verduidelijkingen van de toezichthouder. Voor de zomer wordt de Tweede Kamer jaarlijks over de uitkomsten geïnformeerd.

Dit jaar wordt binnen het platform hypotheken gesproken over zeven thema's:

1) Toetsing werkelijke lasten
2) Beheer aflossingsvrije hypotheken
3) Stapsgewijs oversluiten
4) Studieleningen
5) Echtscheidingen
6) Verduurzaming van koopwoningen
7) Koopstarters

Mogelijke uitkomsten van de discussies in het platform zijn:

- Draagvlak en frequenter gebruik van de toets op werkelijke lasten bij alle type hypotheken (ook NHG), waardoor senioren toch een hypotheek kunnen krijgen;

- Goede discussie met de sector over het beheer van aflossingsvrije hypotheken;
- Inzichten in de mogelijkheden om de verificatie van de aanwezigheid van studieleningen te verbeteren;
- Altijd aandacht voor verduurzaming bij nieuwe afsluitingen;
- Input van de sector voor de ontwikkeling van de woonlastenbenadering voor (hypothecair) krediet en de vereenvoudiging van de inkomenstoets in het kader van verduurzaming;
- Het initiatief om toe te werken naar één integraal inkomensinstrument om een flexibel inkomen te beoordelen bij de hypotheekaanvraag.

Begin juni wordt de slotbijeenkomst van het platform hypotheken georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst wordt op bestuursniveau met de sector gesproken over de uitkomsten van het platform.[1] Doel is om commitment te krijgen van de sector voor de conclusies en uitgewerkte oplossingen. Na de slotbijeenkomst moeten verschillende stakeholders immers met de oplossingen aan de slag.
We willen u vragen of u de bijeenkomst wilt voorzitten. Ons voorstel is dat u de bijeenkomst opent, waarbij u het belang kunt benadrukken dat de sector gezamenlijk zoekt naar oplossingen, en de deelnemers zich kunnen voorstellen. Vervolgens presenteren we de uitkomsten van het platform per thema. U kunt bij elk thema om een reactie van de deelnemers vragen. Graag horen we van de deelnemers of zij de uitkomsten delen en er mee uit de voeten kunnen. Ambtelijk zullen we de uitkomsten presenteren en vragen beantwoorden. Daarna willen we met de deelnemers bespreken of de werkwijze van het platform voldoet en of er verbeterpunten zijn voor komend jaar. Tijdens de afsluiting kunt u aangeven dat u de Kamer gaat informeren over het platform, de partijen bedanken voor hun inzet en oproepen om met de uitkomsten aan de slag te gaan.

Voorlopig programma
(Totale duur bijeenkomst: 1 uur)
- Opening door minister en voorstelronde deelnemers – 15 minuten
- Presentatie van de uitkomsten en reactie van de deelnemers – 30 minuten
- Terugblik en toekomst platform hypotheken – 10 minuten
- Afsluiting – 5 minuten

Politieke context
De Kamer is erg geïnteresseerd in het platform hypotheken. Kamerleden vragen actief naar de uitkomsten en agenderen onderwerpen voor bespreking in het platform, zoals stapsgewijs oversluiten en echtscheidingen en hypotheken.

Communicatie
In de sector is veel aandacht voor het platform. De vorige bijeenkomst heeft positieve berichtgeving genereerd.

[1] We verwachten deelname van de directeuren van de brancheorganisaties van banken, verzekeraars en adviseurs, Vereniging Eigen Huis, Nibud en het Waarborgfonds Eigen Woningen en bestuurders van individuele (groot)banken en verzekeraars.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan minister van BZK
Van Wonen

Bestuur, Ruimte en Wonen
Wonen

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
10 juni 2021

Kenmerk
2021-0000304473

Bijlage(n)
2

nota

evaluatie schenkingsvrijstelling eigen woning

Aanleiding

- Bijgevoegd vindt u de Kamerbrieven aan de Eerste en Tweede Kamer waarin het evaluatierapport van de schenkingsvrijstelling eigen woning wordt aangeboden. In de brieven wordt ook invulling gegeven aan de onderzoeksmotie Van der Linden c.s. die was ingediend op 16 maart tijdens het huurwetgevingsdebat in de Eerste Kamer.
- De brieven worden mede namens u door de staatssecretaris van Financiën verzonden.

Advies/actie

Wij adviseren u akkoord te gaan met de Kamerbrieven en de aanbieding van het SEO-rapport aan de TK en aan de EK.

Kern

- In de brief worden kort de belangrijkste conclusies van het evaluatie-onderzoek weergegeven. Gezien de demissionaire status van het kabinet wordt er geen inhoudelijke reactie gegeven op de conclusies van het rapport.
- De motie Van der Linden c.s. is mede in de EK aangenomen in het licht van de gesprekken die u met de oppositie heeft gevoerd om steun te krijgen voor uw begroting.
- De motie vraagt om te onderzoeken hoe de schenkingsvrijstelling eigen woning zodanig kan worden aangepast, dat ouders die in eerdere jaren slechts ten dele gebruik gemaakt hebben van deze regeling, alsnog onder dezelfde voorwaarden een aanvullende schenking kunnen doen tot aan de maximale vrijstelling.
- In de brief wordt benoemd dat de benodigde wetswijziging problematische gevolgen voor de Belastingdienst heeft en uitbreiding leidt tot budgettaire derving die gedekt moet worden.

Toelichting

Inhoud evaluatierapport SEO

- De in 2017 verruimde schenkingsvrijstelling eigen woning tot € 100.000 heeft als doel het verminderen van de eigenwoningschuld en het verlagen van het percentage onderwaterhypotheken.
- SEO concludeert dat de regeling hoogstens een beperkt effect heeft gehad op de totale hypotheekschuld in Nederland. De maximale impact van de 2,2 miljard euro die in 2017 en 2018 onder de regeling geschonken zijn, is een verlaging van de landelijke hypotheekschuld met drie promille.

- Uit het rapport blijkt dat ontvangers hun hypotheekschuld maar in beperkte mate verkleinen ten opzichte van vergelijkbare huishoudens die geen schenking ontvangen. Een deel gaat duurder wonen. Starters gebruiken de schenking deels om minder te lenen dan op basis van hun inkomen had gekund, maar ook om een duurdere woning te kopen dan starters zonder schenking. SEO vindt geen empirische aanwijzingen dat schenkingen leiden tot hogere woningprijzen. Het gebruik van de schenkingsvrijstelling lijkt te beperkt voor een meetbaar effect.
- De regeling heeft volgens SEO als nadelig neveneffect dat de vermogensongelijkheid binnen generaties toeneemt. De financiële uitgangssituatie van ontvangers van een schenking is al gunstiger dan van niet-ontvangers, door de schenking hebben ontvangers meer te besteden en daardoor een betere positie op de woningmarkt.
- SEO constateert met betrekking tot de doelmatigheid van de schenkingsvrijstelling dat er al ander beleid gevoerd wordt dat beter aansluit bij de doelstellingen van de regeling en minder nadelige neveneffecten met zich meebrengt, zoals de fiscale aflossingseis en de verlaagde maximale loan-to-value tot 100 procent. De extra toegevoegde waarde van de schenkingsvrijstelling is gering.

Motie

- In de huidige regeling kan een schenking voor de eigen woning maximaal gespreid worden over drie opeenvolgende jaren. De op 16 maart 2021 in de EK aangenomen motie Van der Linden c.s. verzoekt om vóór het Belastingplan 2022 te onderzoeken hoe de schenkingsvrijstelling eigen woning zodanig kan worden aangepast, dat ouders die in eerdere jaren slechts ten dele gebruik gemaakt hebben van deze regeling, alsnog onder dezelfde voorwaarden een aanvullende schenking kunnen doen tot aan de maximale vrijstelling.
- In de brief wordt aangegeven dat een dergelijke aanpassing problematische gevolgen heeft voor de uitvoering van de Belastingdienst. Daarnaast wordt op dit moment al weinig gebruik gemaakt van de bestaande mogelijkheid om over drie jaar te schenken. In slechts 2 procent van de gevallen wordt de schenking gespreid over drie jaar, maar zorgt deze mogelijkheid wel voor 27 procent van de uitvoeringskosten. Ook zou uitbreiding leiden tot een budgettaire derving die gedekt moet worden.

Politieke context

In een fors aantal verkiezingsprogramma's wordt voorgesteld om schenkingsvrijstelling voor de eigen woning af te schaffen (D66, GL, PvdA, SP, CU) of te beperken (CDA). Ook DNB en CPB zijn voorstander om de maatregel af te schaffen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Minister
Van

Datum

Kenmerk

nota

Voorbereiding overleg Hoekstra pakket Woningmarkt

Aanleiding/probleemstelling

- Uw overleg met minister Hoekstra donderdag 6 juni over het pakket voor de woningmarkt. Stas FIN schuift ook aan bij dit overleg.
- De bijgevoegde oplegger en groslijst zijn gezamenlijke met Financiën afgestemde stukken. Daarnaast is ter achtergrond het voorstel voor Rijksbijdrage aan het gebiedsontwikkelingsfonds toegevoegd.

Advies/actie

- Procesmatig inzetten op (snelle) bespreking in het coalitieoverleg (11 of 17 juni), zodat u hier iets mee kan in het overleg MP/vice-MP/G4-burgermeesters van 24 juni.
- Inhoudelijk inzetten op (incidentele) extra middelen voor een Rijksbijdrage in een gebiedsontwikkelingsfonds, waarmee extra woningen kunnen worden gerealiseerd in grootstedelijke regio's.
- Dit kan ingebed in een breder maatregelenpakket dat bijdraagt aan (1) vergroten van (binnenstedelijke) bouwproductie, (2) betaalbaarheid en toegankelijkheid van starters en middengroepen en (3) structurele versterking woningmarkt.

Betrokken BZK onderdelen

WM

Toelichting

<u>Aanleiding/proces</u>

- Prinsjesdag nadert. Er worden begrotingsoverschotten verwacht van 0,9% in 2019 (VJN) en 0,8% in 2020 (CEP). In de Voorjaarsnota zijn ook flinke intensiveringen aangekondigd op o.a. jeugdzorg, defensie, Groningen en klimaat.
- In dit kader is afgesproken dat FIN en BZK een groslijst maken van mogelijke woningmarktmaatregelen. Richting Miljoenennota kan dan bezien worden of er een pakketje wordt gemaakt en hoeveel dat mag kosten.
- Idee is om al iets bruikbaars te willen hebben richting de G4-collegeconferentie op 24/6. MP en uzelf zijn aanwezig bij het diner. Het is dit 'gremium' waar vorige keer in zelfde samenstelling is gesproken over de urgentie van een verstedelijkingsconferentie. Follow up van deze conferentie was de bijeenkomst van 16 januari waar op initiatief van MP specifiek met de

G4 is gesproken over de aanpak van de verstedelijkingsopgave. Het kabinet heeft zich hier gecommitteerd aan nieuwe aanpak verstedelijkingsopgave.
- Los van de urgentie die er sowieso is voor bouwen, is dit het moment om kabinetsbreed te laten zien dat de urgentie serieus wordt genomen en kabinet er ook concreet, voor de korte termijn, wat aan wil doen. Er zit nodige ongeduld/twijfel over slagkracht kabinet bij burgemeester en wethouders op dit punt.

Inhoud
- Voor uw gesprek met Hoekstra hebben we samen met ambtelijk FIN twee documenten gemaakt: een groslijst en een oplegger. De oplegger presenteert de meest concrete, kansrijke en nuttige maatregelen uit de groslijst en rubriceert deze langs de drie hoofduitdagingen op de woningmarkt, namelijk:
  1. Investeren in woningbouw en gebiedsontwikkeling
  2. Beschermen en versterken positie starters
  3. Afbouw van schulden
  4. Doelmatiger subsidiëren van de woningmarkt
- We gaan ervan uit dat u vooral in wilt zetten op woningbouw en gebiedsontwikkeling, aangevuld met enkele maatregelen rond betaalbaarheid en toegang van doelgroepen en dan met name starters.
- Financiën wil ook structuurversterking en daarom zijn er ook politiek lastige opties opgenomen rond de hypotheekrenteaftrek en de LTI/LTV.

Investeren in woningbouw en gebiedsontwikkeling
- Een tekort aan woningen, en dan met name in binnensteden is het urgente kernprobleem. Maatregelen die op zo kort mogelijk termijn dit tekort beperken verdienen daarom prioriteit. Nadere analyse is nodig naar de fasering en snelheid van de effecten.
- Rijksbijdrage aan een gebiedsontwikkelingsfonds voor binnenstedelijk ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van een investeringsimpuls van twee tranches van elk €0,5 mld., maar dat is schaalbaar. Goede argumenten voor deze optie zijn:
  - Het tekort aan woningen is de kern van de huidige problemen.
  - Woningaanbod is de afgelopen jaren achtergebleven bij de vraag
  - Structurele investeringen in grootschalige gebiedstransformaties zijn daarom nodig, maar blijken vaak een publieke onrendabele top te hebben.
  - Marktpartijen willen regie van de Rijksoverheid met het oog op de relatie tussen wonen en infra.
  - Om grote woningbouwtrajecten los te trekken zijn publieke investeringen nodig rond openbare ruimte en bereikbaarheid.
  - Volstaan kan worden met een incidentele rijksbijdrage die werkt als een hefboom.
- Het incidenteel uitbreiden van de revolverende financieringsfaciliteit binnenstedelijke transformatie. Dit is een minder aantrekkelijke optie ten opzichte van de bovenstaande maatregel aangezien het geen oplossing biedt voor de onrendabele top.
- Tijdelijke vrijstellingen in de verhuurdersheffing voor flexwoningen. Deze maatregelen maken het voor corporaties aantrekkelijker om flexwoningen te bouwen. Het budgettaire effect is beperkt. Het zou 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. Per saldo komt de potentiele 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. In uw Kamerbrief van vorige week over flexwonen stuurt u aan op een vrijstelling in de verhuurderheffing. Over deze maatregel is echter nog geen overeenstemming bereikt met Financiën. Hoekstra heeft aangegeven de vrijstelling graag te bezien als onderdeel van een breder pakket. Wat ons betreft is dat akkoord; de maatregel is ook opgenomen in de oplegger en groslijst die nu voorliggen. U kunt Hoekstra toezeggen dat u nog geen wet- en regelgeving naar de Kamer zal sturen totdat er akkoord bereikt is.

- Tijdelijke heffingsvermindering in de verhuurdersheffing voor nieuwbouw sociale huur. Mogelijke kritiek is dat het een tijdelijke maatregel betreft en bouwen tijd kost, hetgeen het effect van de maatregel kan beperken. Daar staat tegenover dat de maatregel prikkelt tot bouwen, corporaties beloont die aan nieuwbouw doen en positief bijdraagt aan de investeringsruimte van corporaties. Wil de maatregel enig effect hebben dan is minimaal een paar honderd miljoen nodig, mogelijk kan nog wel gekeken worden naar een gerichtere vormgeving zodat het effect per euro groter is.
- In de oplegger is niet meegenomen om middelen in te zetten voor herstructurering (nr. 36 van de groslijst) via een leefbaarheidsfonds. Dit is voor ons wel een interessante optie en kan eventueel worden vormgegeven als een aftrek van de verhuurdersheffing voor herstructureringsinvesteringen van corporaties.

Beschermen en versterken positie starters

- In de gezamenlijke oplegger van FIN/BZK staan alleen maatregelen voor de doelgroep koopstarters. Voor middeninkomens wordt benoemd dat over een aantal mogelijke maatregelen met de Kamer is gecommuniceerd en onderzoek is afgesproken. Deze maatregelen zijn: (1) differentiatie inkomensgrenzen meerpersonenhuishouden (2) cap op de WOZ-waarde in het WWS (3) noodknop middenhuur en (4) mogelijkheid corporaties om huur scheefhuurders te verhogen. Deze maatregelen zullen landen in een brede brief over middeninkomens die voor de zomer aan de Kamer gestuurd wordt. De maatregelen voor middeninkomens kunnen eventueel in de besluitvorming en presentatie van een eventueel totaalpakket worden meegenomen.
- In de oplegger worden de volgende maatregelen voor starters genoemd:
  1. Overdrachtsbelasting voor woningen afschaffen of verlagen. De overdrachtsbelasting bedraagt momenteel 2% van de koopsom en moet uit eigen middelen gefinancierd worden. Een vrijstelling zorgt ervoor dat starters minder lang hoeven te sparen voor de aankoop van een woning. Momenteel wordt er onderzoek naar gedaan of deze maatregel kan worden toegespitst op starters. Dat maakt de maatregel goedkoper en effectiever voor starters. Probleem hierbij is dat een starter lastig te definiëren is. Het onderzoek wordt naar verwachting rond Prinsjesdag afgerond.

2. WOZ-waarde in box3 volledig meetellen. Particuliere verhuurders die hun box3-woning verhuren zullen meer belasting gaan betalen. Verder onderzoek is nodig om de effecten en uitvoerbaarheid in kaart te brengen.

- Een interessante maatregel die niet in de oplegger wordt genoemd is een lagere NHG-premie. Als deze maatregel specifiek wordt gericht op starters vergt dit nader onderzoek, maar een lagere premie voor alle kopers kan snel ingevoerd. NHG hanteert momenteel een uniforme premie van 0,9% van de koopsom voor een nieuwe garantie. Deze premie hoort uit eigen middelen gefinancierd te worden. Bij ambtelijk financiën zit weerstand tegen deze maatregel.

Afbouwen van schulden en doelmatiger subsidiëren van de woningmarkt

- Financiën vindt het belangrijk dat er lange termijn structuurversterkende maatregelen in het pakket worden opgenomen. In de oplegger worden genoemd: gefaseerde aanscherping LTV en LTI en defiscaliseren eigen woning. Belangrijke vraag is hoe de politieke haalbaarheid en de politieke wenselijkheid voor het aangaan van deze discussies wordt ingeschat, zeker omdat deze maatregelen negatief uitpakken voor starters. Een deeloptie die deels aan deze bezwaren tegemoet komt is de LTV te verlagen naar 90%, maar een LTV van 100% wel toestaan als gefinancierd wordt met de NHG (nr. 22b uit de groslijst).
- De genoemde afschaffing eenmalige schenkingsvrijstelling eigen woning heeft als voordeel dat deze vrijstelling fiscaal oneigenlijk kan worden gebruikt door rijke ouders om geld aan hun kinderen door te sluizen. Lastig punt in de communicatie is wel dat afschaffing van de vrijstelling geld aan de woningmarkt en starters onttrekt.
- Tot slot wordt vereenvoudiging van de huurtoeslag genoemd als optie. Belangrijke kanttekening is dat deze opties leiden tot altijd lastige herverdeeleffecten. De Kamer zal vermoedelijk niet willen dat er groepen op achteruit gaan. Compensatie zal dan geldt kosten.

Politieke context

Bespreken in coalitieoverleg + G4/MP. Met Hoekstra kan gekeken worden naar opties die incidenteel geld kosten (bijv. impuls gebiedsontwikkeling) maar op lange termijn de houdbaarheid van de overheidsfinanciën niet te veel belasten, of door onderzoek naar maatregelen tegenover zetten die op termijn zelfs geld opleveren bijvoorbeeld in de fiscaliteit.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
9 juli 2019
Kenmerk
2019-0000367581

nota

Gesprek Klaas Knot - minister over ESRB-aanbeveling, NHG en woningtaxaties

Aanleiding/probleemstelling
Op donderdag 11 juli van 14.15 tot 14.45 heeft u een gesprek met de president van De Nederlandsche Bank (DNB) Klaas Knot. De heer Knot zal worden vergezeld door 5.1.2.e , 5.1.2.e Financiële Stabiliteit, en 5.1.2.e , 5.1.2.e Macroprudentiële Analyse en Beleid. Het gesprek is ingepland op verzoek van DNB. De aanleiding van het gesprek is het verschijnen van een aanbeveling van de European Systemic Risk Board (ESRB). Daarnaast zullen de onderwerpen NHG en woningtaxaties besproken worden. 5.1.2.e , 5.1.2.e van Directie Woningmarkt en 5.1.2.e van Directie KIEM zullen bij het gesprek aanwezig zijn.

Advies/actie
Met opmerkingen [HU1]: UH 10/7
Wij verzoeken u om kennis te nemen van deze voorbereiding.
Wij hebben ten aanzien van de verschillende onderwerpen suggesties voor uw inbreng opgenomen. In het kort zijn deze:
1. Aanbeveling ESRB: U kunt uw dank uitspreken voor de toelichting op de aanbeveling en benoemen welke maatregelen u neemt om onevenwichtigheden op de woningmarkt te mitigeren.
2. NHG: U wordt geadviseerd om aan de heer Knot te vragen welke mogelijkheden hij ziet om de kwalificatie van NHG als kredietrisico mitigant te behouden.
3. Woningtaxaties: U kunt vragen of de heer Knot mogelijkheden ziet om modelmatige taxaties te stimuleren en welke rol DNB hierin kan spelen.

Betrokken BZK onderdelen
Directie Woningmarkt
Directie KIEM

Toelichting
De volgende onderwerpen zullen naar verwachting tijdens het gesprek aan de orde komen:
1. Aanbeveling ESRB
2. NHG
3. Woningtaxaties

1. Aanbeveling ESRB

- De ESRB is een onafhankelijk instituut en is onderdeel van het Europese systeem van financieel toezicht. Het orgaan houdt zich bezig met macro-prudentieel toezicht binnen het financiële systeem van de EU.
- Het ESRB heeft een conceptaanbeveling opgesteld waarin zij de risico's op de Nederlandse huizenmarkt benoemen en maatregelen die genomen moeten worden om deze te mitigeren.
- Het betreft een brede aanbeveling waarin de ESRB zich uitspreekt over de gewenste aanpassing van de leennormen (verlaging van de LTV-limiet en wijziging van de LTI-systematiek), bredere betrokkenheid van het Financieel Stabiliteitscomité[1] bij de vaststelling van de leennormen en wat zij noemen structurele onevenwichtigheden zoals de hypotheekrenteaftrek en knelpunten bij het vergroten van het aanbod op de woningmarkt.
- Naar verwachting zal de publicatie van de aanbeveling plaatsvinden op 23 september. Nederland krijgt als lidstaat de gelegenheid om voor publicatie een officiële reactie op te stellen. De conceptaanbeveling is reeds besproken tussen Klaas Knot en de minister van Financiën.
- Voor Nederland is het de tweede keer dat de ESRB wijst op de risico's vanuit de huizenmarkt. In 2016 gaven zij een waarschuwing af en nu een aanbeveling. NB: de aanbeveling is een zwaarder instrument, want deze heeft een naleven of uitleggen clausule. Over opvolging van de maatregelen moet dus door Financiën en DNB worden gerapporteerd, en de follow-up wordt door de ESRB gemonitord.
- Klaas Knot zal de aanbeveling toelichten en daarbij ook het standpunt van DNB inbrengen. Zoals bekend is Klaas Knot voorstander van verlaging van de LTV-limiet. Ook is DNB op medewerkersniveau van mening dat de huidige LTI-systematiek cyclische elementen bevat waardoor huishoudens in goede tijden meer kunnen lenen als zij een hypotheek afsluiten. Klaas Knot spreekt zich daarnaast publiekelijk uit voor een versnelde afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Ten aanzien van de vergroten van het aanbod op de woningmarkt vindt DNB het realiseren van meer aanbod op de woningmarkt een stap in de goede richting maar ziet ook de complexiteit om snel meer aanbod te realiseren.

Suggesties voor inbreng

- U waardeert de toelichting van DNB op deze aanbevelingen. Het ministerie van BZK blijft graag betrokken bij het proces naar publicatie van de aanbeveling en maakt graag gebruik van de gelegenheid om een reactie op te stellen.
- Ten aanzien van de leennormen: Het LTV-limiet is met ingang van 2013 geleidelijk verlaagd naar 100% in 2018. Hiermee zijn de risico's van betalingsachterstanden en restschulden aanzienlijk afgenomen. Vanuit BZK geredeneerd is thans sprake van een goede balans tussen financiële stabiliteit en toegankelijkheid. Een verdere verlaging van de LTV zal de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor starters aanzienlijk schaden, terwijl de positie van starters nu al onder druk staat.

[1] Het Financieel Stabiliteitscomité (FSC) heeft tot taak risico's voor de financiële stabiliteit in Nederland te signaleren en daarvoor aanbevelingen te doen. In het comité zitten vertegenwoordigers van DNB, AFM en het ministerie van Financiën.

- De tijdens deze kabinetsperiode verwachte, lichte verruiming van de leencapaciteit op basis van de LTI is voornamelijk toe te schrijven aan fiscale lastenverlichtingen die ingezet worden door dit kabinet. Deze procyclische dynamiek is niet te wijten aan de leennormensystematiek van het Nibud. Wanneer het inkomen van huishoudens stijgt, kunnen zij ook een iets groter deel van dat inkomen besteden aan hypotheeklasten.
- Momenteel is onduidelijk hoe een grotere betrokkenheid van het Financieel Stabiliteitscomité (FSC) bij de vaststelling van de leennormen zal worden vormgegeven. In de praktijk spreekt het Nibud al jaarlijks met de toezichthouders tijdens de consultatieronde van het advies t.a.v. de financieringslastpercentages. Tegelijkertijd hechten wij aan de huidige focus bij de formulering van de leennormen: naast financiële stabiliteit is het belangrijk dat de toegankelijkheid van de markt voor koopwoningen voldoende wordt meegewogen. Het FSC kijkt vanuit hun rol enkel naar financiële stabiliteit. Wij adviseren daarom om niet mee te gaan in de verschuiving van verantwoordelijkheden.
- Ten aanzien van de afbouw van de hypotheekrenteaftrek: Het kabinet heeft reeds belangrijke stappen gezet in het beperken van de hypotheekrenteaftrek. Momenteel wordt de fiscale eigenwoningregeling geëvalueerd, op basis van complexiteit enerzijds en doeltreffendheid en doelmatigheid anderzijds. Deze evaluaties zullen dit jaar worden afgerond en met een kabinetsreactie naar de Kamer verstuurd worden. Binnen deze evaluaties wordt ook nagedacht over mogelijkheden om de fiscale eigenwoningregeling doelmatiger vorm te geven c.q. te beperken.
- Ten aanzien van het aanbod op de woningmarkt: U kunt aangeven dat oog voor de grote verschillen tussen regio's cruciaal is. U kunt aangeven daarom juist te hechten aan maatwerk. Bestaande kaders vanuit het Rijk bieden ruimte om in gespannen regio's ruimer om te gaan met de bouwprogrammering dan elders. En de woondeals, waarvan u afgelopen vrijdag de laatste hebt gesloten met de MRA, sluiten goed aan bij die regionale variatie. Die zijn juist gericht op regio's waar de bouwopgave ook op de langere termijn groot is, en waar je wil dat er stabiel en op een hoog niveau wordt doorgebouwd. U kunt aangeven zeer te waarderen dat DNB nadenkt met BZK en andere departementen over beleid om ook de stabiliteit van de woningmarkt en de continuïteit van de bouwproductie te vergroten.

2. NHG

- In een gesprek tussen DNB en NHG is NHG geïnformeerd over het feit dat NHG op dit moment niet voldoet aan de Capital Requirements Regulation (CRR) om aangemerkt te worden als een kredietrisico mitigant.
- Onder deze regelgeving werd NHG tot voor kort wel zo aangemerkt omdat de bank bij een NHG-hypotheek de garantie heeft dat een eventuele restschuld wordt afgedekt. NHG doet dit wel achteraf als de consument in betalingsproblemen verkeert of een restschuld heeft. Ook wordt achteraf gecontroleerd of de bank aan alle voorwaarden heeft voldaan om in aanmerking te komen voor de garantie en de bank heeft een eigen risico van 10%. NHG is hiermee een indirecte garantie.

Met opmerkingen [5.1.2.e]: 5.2.1

- Wanneer NHG als een kredietrisico mitigant kwalificeert, kunnen banken uitgaan van een lichte weging van NHG-hypotheken op hun bankbalansen. Als dit voordeel voor banken vervalt, zal het rentevoordeel dat banken aan consumenten verstrekken daarmee (deels) komen te vervallen. De voordelen van een NHG hypotheek en daarmee de toegankelijkheid van de woningmarkt kunnen sterk onder druk komen te staan.
- DNB was eerder van mening dat NHG onder de nieuwe wetgeving wel kwalificeerde als een CRM, maar dit blijkt nu niet het geval. Voor lokale Nederlandse banken is de regelgeving nu al niet in lijn met de uitvoeringspraktijk van NHG. Voor de grootbanken (systeembanken) bevat de CRR een aanpassing die per 1-1-2022 ingaat. De regelgeving zal namelijk door de Europese Commissie omgezet worden in wetgeving. Vanaf dat moment zal NHG in huidige vorm ook voor de grootbanken niet meer gelden als een kredietrisico mitigant.
- Voor verzekeraars geldt een ander kader: Solvency II. Verzekeraars hebben op dit moment geen lagere weging bij NHG-hypotheken. De markt verwacht dat NHG onder de nieuwe Solvency II regelgeving die per 1-1-2020 ingaat NHG wél wordt aangemerkt als een CRM. Ook dit blijkt nu echter niet het geval te zijn. DNB zal dit op relatief korte termijn willen communiceren richting de markt.
- KPMG heeft aan NHG een advies opgeleverd waarin naast de gevolgen van deze aanpassing de oplossingen uiteen worden gezet. Dit advies is afgelopen dinsdag met BZK besproken. Concreet zijn er twee opties:
    - NHG wijzigt het instrument waarbij zij het verlies van de bank direct overnemen. Deze optie kent 3 varianten die nog nader uitgewerkt moeten worden
    - Inzet om deze regelgeving voordat het formele Europese wetgeving wordt aan te passen. DNB heeft richting NHG aangegeven dat zij dit binnen de gremia waarin zij opereren niet zien als een haalbare route, omdat zij hierop geen politiek krediet willen verspelen. Tijdens ambtelijke contacten tussen DNB en BZK was DNB hier echter nog meer open in. Andere route is om het ministerie van Financiën, directie Financiële Markten, te bewegen om zich in te zetten voor aanpassing van deze Europese wetgeving.
- Er is momenteel ook goed contact tussen DNB en NHG over de consequenties van de aangepaste regelgeving. DNB adviseert NHG hierin om in te zetten op aanpassing van het instrument NHG. DNB heeft toegezegd een rol te kunnen vervullen om deze wijziging richting de markt en overheid te verdedigen.
- Vanuit BZK bezien lijkt het het beste om voorlopig op beide opties in te zetten: aanpassing van de wetgeving maar als dit niet slaagt NHG zo aanpassen dat zij wel kwalificeert.

Suggesties voor inbreng

- U wordt geadviseerd Klaas Knot te vragen zich in te zetten om te bewerkstelligen dat de kwalificatie voor NHG (als kredietrisico mitigant) behouden blijft.
- Welke rol kan het Rijk volgens DNB spelen in het Europese speelveld om NHG als kredietrisico mitigant te behouden?
- U kunt aan DNB doorvragen waarom NHG die altijd kwalificeerde als een kredietrisico mitigant nu niet meer kwalificeert?

- Welke andere mogelijkheden ziet u om te zorgen dat NHG kwalificeert als een kredietrisico mitigant?
- Wat zijn mogelijke risico's in dit traject?
- Welke tijdslijnen zijn van belang?

3. Woningtaxaties

- Sinds de implementatie van de Mortgage Credit Directive in 2016 is het mogelijk om een modelmatig bepaalde waarde te gebruiken voor de hypotheekaanvraag.
- Door deze vorm van waarderen kan de waarde van een deel van de woningen betrouwbaar en goedkoop bepaald worden. Doordat steeds meer data beschikbaar komt, wordt verwacht dat deze vorm van waarderen in de toekomst meer terrein zal winnen.
- De vanuit BZK opgerichte werkgroep 'modelmatige waarderingen' heeft een richtlijn ontwikkeld om het gebruik van modelmatige waarderingen op een verantwoorde wijze te stimuleren. DNB neemt deel aan deze werkgroep.
- De Europese Bankenautoriteit (EBA) heeft onlangs *Guidelines on loan origination and monitoring* ter consultatie gepubliceerd. Zij vatten samen wat in de *Capital Requirements Regulation* (CRR) staat. De CRR gaat over kapitaaleisen voor banken. In deze *guidelines* wordt uitgelegd dat waardebepaling van residentieel onderpand (woningen) niet uitsluitend op basis van modellen mag worden gedaan, om dit onderpand te mogen laten meetellen in kapitaalberekeningen.
- Dit is geen nieuw beleid, maar verheldering van eisen die al sinds 2014 van kracht zijn. Deze interpretatie van de eisen was tot de recentelijke publicatie van de *guidelines* niet bij de Nederlandse autoriteiten en banken bekend.
- Dit betekent dat het stimuleren van het verantwoord gebruik van modelmatige waarderingen, zoals de werkgroep deze voor ogen heeft, niet is toegestaan. Ook banken die momenteel al modelmatige waarderingen toepassen houden zich niet aan de door de EBA gestelde regels.
- DNB levert een nuttige bijdrage aan de werkgroep, mede door hun kennis over werking van de EBA *guidelines*.
- De werkgroep gaat met de sector in gesprek over in hoeverre hybride varianten, waarbij de modelmatige waardebepaling wordt bijgestaan door een fysieke taxateur, wel passen binnen de door de EBA gestelde *guidelines*.

Suggesties voor inbreng

- U kunt aangeven blij te zijn met de stappen die er door de werkgroep gezet worden en de inzet die DNB daaraan levert.
- De verduidelijking van de EBA *guidelines* kan de ontwikkeling van modelmatige waardebepalingen remmen. Dit is niet wenselijk omdat deze vorm van waarderen in sommige gevallen juist betrouwbaarder is dan een fysieke taxatie. Deelt de heer Knot deze zorgen?
- Zo ja; ziet de heer Knot nog andere mogelijkheden om deze vorm van waarderen toch te kunnen stimuleren en kan DNB hier nog een aanvullende rol in spelen?

Bijlage

Achtergrondinformatie onderdeel NHG

- Het niet voldoen aan deze wetgeving zal naar verwachting de lopende trajecten over de nieuwe statutaire missie van NHG en de systematiek voor de NHG-premie die over de lange termijn stabiel is beïnvloeden.
- Ten aanzien van dit laatste onderwerp zijn gesprekken gaande tussen BZK en Financiën (AFEP, BBL en IRF) om overeenstemming te bereiken over de premiesystematiek. De mogelijkheid bestaat dat Financiën deze ontwikkelingen zal aangrijpen om de premiesystematiek niet te wijzigen en de premie niet langjarig vast te stellen of tot een zeer hoge premie te komen.
- Het omvormen van NHG tot een directe garantie heeft naar verwachting gevolgen voor de risico's van NHG en de achtervang. De directies AFEP en Begrotingsbeleid van Financiën zullen hier negatief tegenover staan. Zij kunnen deze ontwikkelingen aangrijpen om het bestaansrecht van NHG ter discussie te stellen. Directie Financiële Markten (FM) van Financiën zal mogelijk wel het nut inzien van het behoud van NHG als krediet risico mitigant. Momenteel zijn er eerste ambtelijke contact met FM om samen het probleem te verkennen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
26 februari 2019

Kenmerk
2019-0000106786

nota

Gesprek nieuwe directeur Nibud 5.1.2.e

Aanleiding/probleemstelling
Sinds enkele maanden heeft het Nibud een nieuwe directeur: 5.1.2.e. Vanuit deze functie zou de heer Vliegenthart graag kennis maken met de minister van BZK.

Advies/actie
Wij adviseren dat er een gesprek met de directeur van Nibud 5.1.2.e wordt ingepland. T.z.t. zullen wij u voorzien van een voorbereidende nota.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 4/3

Betrokken BZK onderdelen
Directie Woningmarkt

Kernpunten

- Het Nibud adviseert de Rijksoverheid jaarlijks over de financieringslastpercentages. Deze financieringslastpercentages bepalen welk percentage van het inkomen een huishouden maximaal kan inzetten voor de hypotheeklasten. Dit adviesrapport vormt de basis voor de inkomensnormen (loan-to-income) die jaarlijks worden vastgelegd in de Regeling hypothecair krediet.
- Onlangs hebben gesprekken plaatsgevonden met Nibud over de ontwikkeling van de inkomensnormen voor 2020. Naast de reguliere aandachtspunten in het advies zal Nibud naar verwachting aandacht besteden aan mogelijke cyclciteit in de inkomensnormen en de financieringsruimte in de inkomensnormen om energiebesparende maatregelen te treffen.
- Deze onderwerpen zouden dan ook aan bod kunnen komen tijdens het gesprek met Nibud. Andere onderwerpen die Nibud op zou kunnen brengen zijn betaalbaarheidsrisico's van huishoudens als gevolg van de energietransitie en de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt voor middeninkomens.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Aan	Minister voor Milieu en Wonen
Van	Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
5 februari 2020

Kenmerk
2020-0000068977

Bijlage(n)
2

Samengewerkt met
- MinFin
- DNB
- AFM

nota

Kamerbrief hypotheekschuldmonitor en aanpak aflossingsvrije hypotheken

Aanleiding

In zijn agenda Financiële Sector kondigde de minister van Financiën op eigen initiatief aan om gezamenlijk met u periodiek de hypotheekschuld te monitoren. Daarnaast heeft hij vorige zomer een update over de aanpak van aflossingsvrije hypotheken toegezegd naar aanleiding van vragen van het lid Ronnes (CDA).

Advies/actie

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 20/2

- Wij adviseren u akkoord te gaan met verzending – mede namens u – van de hypotheekschuldmonitor, de update over aflossingsvrije hypotheken en de begeleidende Kamerbrief.

Kern

De hypotheekschuldmonitor

- De hypotheekschuldmonitor geeft een feitelijke weergave van de ontwikkeling van de hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens.
- Hierbij wordt geschetst dat de situatie ten opzichte van de crisis sterk is verbeterd. De hypotheekschuld neemt af ten opzichte van het bruto binnenlands product en restschuldrisico's zijn sterk afgenomen.
- Uit de monitor blijkt wel dat huishoudens steeds meer zijn gaan lenen ten opzichte van hun inkomen. Dit hangt samen met het feit dat de huizenprijzen de afgelopen jaren sterker zijn gestegen dan de inkomens.

Update over de aanpak van aflossingsvrije hypotheken

- In het laatste kwartaal van 2018 bestond de Nederlandse hypotheekschuld voor ongeveer 55% uit aflossingsvrije- en beleggingshypotheken. Bij aflossingsvrije hypotheken speelt het risico dat aan het einde van de looptijd van de hypotheek de klant de hypotheek niet kan herfinancieren of aflossen.
- Door de AFM, DNB en de sector zijn de afgelopen jaren stappen gezet om de risico's die voortvloeien uit aflossingsvrije hypotheken te adresseren.
- In een pilottraject met de vier grootbanken zijn de klanten met het potentieel hoogste risico benaderd en is een beter beeld verkregen van de grote verscheidenheid aan huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek.
- Het doel van het benaderen van klanten is dat de klant meer inzicht krijgt in zijn eigen hypotheeksituatie, handelingsperspectief aangeboden krijgt om het potentiële risico te verkleinen en waar nodig tot actie wordt aangezet.
- Uit de pilotfase kwam naar voren dat een deel van de klanten actie moet ondernemen om problemen aan het einde van de looptijd te voorkomen.

- In de komende tijd zal de toezichtsaanpak aflossingsvrij breder worden uitgerold en zullen meer aanbieders een grotere groep klanten benaderen.

Politieke context
De schuldmonitor schetst dat men name koopstarters de grenzen van hun leencapaciteit opzoeken. Dit komt met name door de sterk gestegen woningprijzen; deze stijgen sterker dan het besteedbaar inkomen (en daarmee de leencapaciteit) van huishoudens. De Kamerbrief geeft mee dat het voor een groep koopstarters onverstandig is om de volledige leencapaciteit te benutten. Dat maakt dat het belangrijk is om bij de vormgeving van een maatregel om starters tegemoet te komen in hun kostenkoper, *safeguards* in te bouwen zodat starters niet onverantwoord hoge risico's lopen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister BZK

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
DG Bestuur, Ruimte en Wonen

Contactpersoon
5.1.2.e

Datum
17 augustus 2020

Kenmerk
2020-0000485566

Samengewerkt met
CZW

nota

Internetconsultatie ontwerpbesluit tot wijziging van het BTIV inzake de differentiatie van de inkomensgrenzen en de aanpassing van de vrije toewijzingsruimte

Aanleiding

De differentiatie van de DAEB-inkomensgrens, zoals voorgesteld in het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen dat onlangs naar de Kamer is gestuurd, vereist een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV). Bijgevoegd conceptbesluit geeft die invulling en kan op korte termijn in consultatie worden gebracht met het oog op het streven om het wetsvoorstel per 1 januari 2021 in werking te laten treden. U bent separaat in het kader van de augustusbesluitvorming geïnformeerd over mogelijke keuzes indien het wetsvoorstel met onvoldoende snelheid wordt behandeld of onvoldoende steun ontvangt tijdens de parlementaire behandeling (zie proces hieronder).

Advies/actie

U wordt verzocht akkoord te gaan met het in internetconsultatie brengen van de voorgestelde wijziging van het BTIV.

Kern

Proces

Het besluit wordt gewijzigd naar aanleiding van het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen. De wijziging van het besluit zal indien u akkoord bent in openbare consultatie gaan. Indien tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel een wijziging nodig blijkt, wordt het onderliggende besluit aangepast. Daar is ruimte voor in het proces, omdat het besluit pas wordt aangeboden aan de Eerste en Tweede Kamer in verband met de voorhang zodra de Tweede Kamer heeft ingestemd met het wetsvoorstel. Na de voorhang gaat het voor advies naar de Raad van State. De AMvB moet per 1 januari 2021 in werking kunnen treden, gelijktijdig met de gestreefde inwerktreding van het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen.

Internetconsultatie

Voorgesteld wordt om de AMvB ook in internetconsultatie te brengen, hoewel de AMvB niets anders regelt dan al aangekondigd bij de internetconsultatie van het wetsvoorstel. Omdat consultatie gebruikelijk is, zal indien niet geconsulteerd wordt het beeld kunnen ontstaan dat u gezien de politieke en maatschappelijke gevoeligheid de discussie uit de weg wil gaan.

Inhoud

Voorliggend besluit bevat de nadere uitwerking van de wijziging in de Woningwet, die aangebracht worden door het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen.

- In voorgestelde wijziging van het BTIV wordt de inkomensgrens voor toewijzing van de DAEB-huurwoningen veranderd door de inkomensgrens voor sociale huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens aan te passen naar € 35.938 en de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens te verhogen naar € 43.126 (prijspeil 2020).

In het besluit wordt kort de aanpassing van de vrije toewijzingsruimte aangehaald, dat wordt gewijzigd in de Woningwet (vergt geen wijziging BTIV). Dit omdat het gebruik van de vrije toewijzingsruimte (lokaal) maatwerk biedt voor individuele huishoudens die, ook als hun inkomen boven de DAEB-inkomensgrens ligt, toch door de lokale of persoonlijke situatie moeilijk een passende woning kunnen vinden. Tegelijkertijd kan het bijdragen aan cohesie in wijken. De nu 10% vrije toewijzingsruimte kan na de wijziging in de Woningwet worden verhoogd tot 15% als corporaties, gemeenten en huurders gezamenlijk beleid hiervoor vaststellen. Indien de lokale situatie of wensen geen aanleiding geven tot het maken van beleid hebben corporaties 7,5% vrije toewijzingsruimte.

Politieke context
Tijdens de totstandkoming van het wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen is overlegd met Aedes, de Woonbond en de VNG. Er is geen overeenstemming met de partijen over de hoogte van de inkomensgrenzen bereikt. Tijdens de internetconsultatie is dan ook veel kritiek gekomen op de hoogte van de inkomensgrens. Over het algemeen worden de inkomensgrenzen te laag gevonden. De zorg bestaat dat de eenpersoonshuishoudens onvoldoende uitwijkingsmogelijkheden hebben als de inkomensgrens verlaagd. Ook enkele woordvoerders van de oppositie in de Tweede Kamer hebben opmerkingen gemaakt over de mogelijke stapeling van de maatregelen die negatief kunnen uitpakken voor de eenpersoonshuishoudens.

In reactie op de kritiek is, na de internetconsultatie, de aanpassing van de lokale vrije toewijzingsruimte opgenomen. Ondertussen in het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer ingediend. Inbreng voor het verslag is nog niet gepland (dit wordt vermoedelijk tijdens de procedurevergadering op 3 september 2020 gedaan).

Het wetsvoorstel is afgestemd met de woordvoerders van de coalitie in aanloop naar Prinsjesdag 2019.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan De Minister van BZK
Van DGBW

Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt

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

Datum
7 april 2017

Kenmerk
2017-0000177593

nota

Bedankbrief boek 5.1.2.e "De woningmarkt op z'n kop"

Aanleiding/probleemstelling
Op verzoek is aan de heer 5.1.2.e, emeritus hoogleraar volkshuisvesting aan de TU Delft, een korte bedankbrief opgesteld voor het toesturen van zijn boek *"De woningmarkt op z'n kop"*

Advies/actie
Indien u akkoord gaat met de inhoud van deze brief, vraag ik u deze te ondertekenen.

Met opmerkingen [5.1.2.]: 07/04 5.1.2.e PBA geen opm

Betrokken BZK onderdelen
DGBW/Directie Woningmarkt

Toelichting
Voor nadere toelichting over dit boekwerk verwijs ik kortheidshalve naar de toelichting van de nota *boek* 5.1.2.e *"De woningmarkt op z'n kop"*, met kenmerk 2017-0000165776.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Aan	Minister van BZK
Van	Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e 5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
8 oktober 2020

Kenmerk
2020-0000599428

Bijlage(n)
3

Samengewerkt met
- Ministerie van Financiën
- Ministerie van OCW

nota

Kamerbrief hypotheeknormen 2021

Aanleiding

Het Nibud heeft u geadviseerd over de leennormen voor 2021 (bijlage 1). Met de bijgevoegde Kamerbrief (bijlage 2) informeert u de Kamer over de jaarlijkse actualisering van de hypotheeknormen. Het ministerie van Financiële heeft de wijzigingsregeling voor de Tijdelijke regeling hypothecair krediet met de voorgestelde wijzigingen opgesteld, deze treedt per 1 januari 2021 in werking.

Advies/actie

Met opmerkingen 5.1.2.e **]: UH 14/10**

- Wij adviseren u in te stemmen met de verzending van de Kamerbrief over de leennormen voor 2021 en het jaarlijkse adviesrapport van het Nibud.
- Verzending naar de Kamer kan pas na akkoord van de minister van Financiën en de minister van OCW.

Kern

- Volgend jaar kunnen alle huishoudenscategorieën – rekening houdend met de verwachte contractloonstijging van 1,4% - iets meer lenen voor een woning dan in 2020.
- De onderstaande wijzigingen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet worden in de bijgevoegde Kamerbrief toegelicht:

De verhoging van de wegingsfactor voor het tweede inkomen

- Om meer recht te doen aan de situatie van tweeverdieners wordt, op advies van het Nibud, sinds 2016 de wegingsfactor van tweeverdieners stapsgewijs verhoogd.
- Volgend jaar weegt het tweede inkomen bij de vaststelling van het financieringslastpercentage voor 90 procent mee in plaats van 80 procent.

De verlaging van de wegingsfactor voor studieleningen

- Met deze aanpassing kunnen mensen met een studieschuld vanaf volgend jaar beperkt meer lenen. Het Nibud adviseert deze aanpassing omdat de rente voor studieschulden in de afgelopen jaren sterk is gedaald.
- U heeft de Kamer voor de zomer reeds geïnformeerd over deze aanpassing met een afzonderlijke Kamerbrief.

De herziening van lijst met energiebesparende maatregelen

- De leennormen stellen huishoudens in staat om extra te lenen als zij dit geld inzetten voor gespecificeerde energiebesparende maatregelen. Zij

bezuinigen dan immers op hun maandelijkse energielasten, waardoor zij hogere hypotheeklasten kunnen dragen.
  - Voorwaarde voor de extra leencapaciteit is dat huishoudens hun investering in hoogstens 30 jaar kunnen terugverdienen.
  - De zonneboiler voldoet niet aan deze voorwaarde en is uit de lijst geschrapt.
  - Daarnaast is bij andere maatregelen aangegeven dat huishoudens alleen voor extra leencapaciteit in aanmerking komen als zij deze combineren met andere maatregelen.
  - Verder is de HR-ketel uit de lijst geschrapt omdat deze zodanig gemeengoed geworden dat vervanging nu wordt gezien als onderhoud en niet als energiebesparende voorziening.
  - De aanpassingen zijn in lijn met het Nibud-advies.

- De internetconsultatie van de wijzigingsregeling startte net na de publicatie van een bericht van De Nederlandsche Bank over de samenhang tussen woningprijzen en de leencapaciteit van huishoudens. Naar aanleiding van dit bericht kwam er in de media enige kritiek op voorgestelde wijzigingen met betrekking tot tweeverdieners en studieleningen. In de Kamerbrief wordt toegelicht waarom ook met deze wijzigingen de financiële risico's voor huishoudens beperkt blijven.

Politieke context
- De actualisatie van de leennormen ontvangt ieder jaar aandacht van de Tweede Kamer.
- Vorig jaar dreigde de ChristenUnie een motie in te dienen om de verhoging van de wegingsfactor voor het tweede inkomen tegen te houden. Dit jaar wordt in de Kamerbrief beter uitgelegd waarom het passend is om deze wegingsfactor (stapsgewijs) te verhogen en geen onverantwoorde verruiming is van de leencapaciteit van tweeverdieners.

Communicatie
- Communicatie is reeds betrokken in het traject.
- Het ministerie van OCW wil mogelijk actief communiceren over de verlaging van de wegingsfactor voor studieleningen. Communicatie wordt in dit geval afgestemd met BZK.
- Het Nibud zal het adviesrapport met een persbericht publiceren. De inhoud van dit bericht wordt met ons afgestemd.

Proces
- De brief wordt verzonden na akkoord van minister van Financiën en minister van OC&W.
- Het Nibud zal tegelijkertijd het adviesrapport op de website publiceren en een persbericht.
- De wijzigingsregeling wordt zo snel mogelijk door de minister van Financiën in de Staatscourant gepubliceerd.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Aan Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
4 juni 2020

Kenmerk
2020-0000347448

Bijlage(n)
2

Samengewerkt met
- MinFin
- DNB
- AFM

nota

Kamerbrief hypotheekschuldmonitor en aanpak aflossingsvrije hypotheken

Aanleiding

In zijn agenda Financiële Sector kondigde de minister van Financiën op eigen initiatief aan om gezamenlijk met u periodiek de hypotheekschuld te monitoren. Daarnaast heeft hij vorige zomer een update over de aanpak van aflossingsvrije hypotheken toegezegd naar aanleiding van vragen van het lid Ronnes (CDA).

Advies/actie

Wij adviseren u akkoord te gaan met verzending – mede namens u - van de hypotheekschuldmonitor, inclusief de update over aflossingsvrije hypotheken en de begeleidende Kamerbrief.

Kern

De hypotheekschuldmonitor

- De hypotheekschuldmonitor geeft een feitelijke weergave van de ontwikkeling van de hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens.
- Hierbij wordt geschetst dat de situatie ten opzichte van de bankencrisis sterk is verbeterd. De hypotheekschuld neemt af ten opzichte van het bruto binnenlands product en restschuldrisico's zijn sterk afgenomen.
- Uit de monitor blijkt wel dat de LTV-ratio's van Nederlandse huishoudens bij het afsluiten van een hypotheek in internationaal perspectief nog steeds hoog zijn. Ook zijn huishoudens de afgelopen jaren meer gaan lenen ten opzichte van hun inkomen.
- In de monitor wordt aangegeven dat het op dit moment nog niet goed is te voorzien welke impact Covid-19 gaat hebben op de Nederlandse woningmarkt en hypotheekschulden. Aangegeven wordt dat het kabinet de gevolgen van de coronacrisis op de woningmarkt nauwgezet blijft volgen.

Update over de aanpak van aflossingsvrije hypotheken

- In het laatste kwartaal van 2018 bestond de Nederlandse hypotheekschuld voor ongeveer 55% uit aflossingsvrije- en beleggingshypotheken. Bij aflossingsvrije hypotheken speelt het risico dat aan het einde van de looptijd van de hypotheek de klant de hypotheek niet kan herfinancieren of aflossen.
- Door de AFM, DNB en de sector zijn de afgelopen jaren stappen gezet om de risico's die voortvloeien uit aflossingsvrije hypotheken te adresseren.
- In een pilottraject met de vier grootbanken zijn de klanten met het potentieel hoogste risico benaderd en is een beter beeld verkregen van de grote verscheidenheid aan huishoudens met een aflossingsvrije hypotheek.

- Het doel van het benaderen van klanten is dat de klant meer inzicht krijgt in zijn eigen hypotheeksituatie, handelingsperspectief aangeboden krijgt om het potentiële risico te verkleinen en waar nodig tot actie wordt aangezet.
- Uit de pilotfase kwam naar voren dat een deel van de klanten actie moet ondernemen om problemen aan het einde van de looptijd te voorkomen.
- In de komende tijd zal de toezichtsaanpak aflossingsvrij breder worden uitgerold en zullen meer aanbieders een grotere groep klanten benaderen.

Politieke context

- Oorspronkelijk wilde het ministerie van Financiën deze brief in februari verzenden. De minister voor Milieu en Wonen besloot echter om de brief aan te houden en pas te versturen na de betaalbaarheidsbrief i.v.m. eventuele maatregelen rondom starters.
- In de nieuwe versie van de brief zijn de recentere cijfers verwerkt. Ook is op verzoek van de minister van Financiën met een aantal zinnen benadrukt dat de gemiddelde LTV bij hypotheken in Nederland erg hoog is.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e
5.1.2.e
T5.1.2.e

Datum
24 juni 2020
Kenmerk
2020-0000382832
Bijlage(n)
2
Samengewerkt met
- Ministerie van Financiën
- Ministerie van OCW

nota

nota Kamerbrief wegingsfactor studieleningen hypotheeknormen

Aanleiding
De motie Paternotte – Wiersma riep de regering op het Nibud hernieuwd advies te vragen over de wegingsfactor voor studieleningen. Deze wegingsfactor bepaalt de invloed van een studielening op de maximaal toegestane hypotheek. In de bijlage vindt u het Nibudonderzoek en de begeleidende Kamerbrief.

Advies/actie
Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 25/6

Wij adviseren u akkoord te gaan met de verzending van het Nibudonderzoek en de begeleidende Kamerbrief te ondertekenen. Deze Kamerbrief wordt mede namens de minister van Financiën en de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap verstuurd.

Kern
- Het Nibud adviseert om de wegingsfactor te verlagen, waardoor studenten met een studieschuld vanaf volgend jaar iets meer kunnen lenen. Het Nibud adviseert verder om de hoogte van de wegingsfactor te koppelen aan de gemiddelde van de rente op studieleningen over de afgelopen vijf jaar. Als de 5-jaars gemiddelde rente op studieleningen boven de 1 procent komt, adviseert het Nibud om de wegingsfactor te verhogen.
- In de Kamerbrief wordt aangeven dat het kabinet voornemens is het advies van het Nibud over te nemen. De voorstellen worden meegenomen in de aankomende wijziging van de regeling hypothecair krediet ten behoeve van de financieringslastnormen voor 2021. Na de internetconsultatie neemt het kabinet in het najaar definitief een besluit.
- BZK, FIN en OCW vinden het passend dat het Nibud een wegingsfactor adviseert die beter aansluit op de huidige lage rente voor studieleningen. De voorgestelde wegingsfactor biedt onzes inziens huishoudens voldoende bescherming tegen te hoge schulden.
- Ambtelijk Financiën wil wel de consultatiereacties (met name van de toezichthouders) meewegen bij de definitieve besluitvorming en staat open om de systematiek op details te wijzigen. Ambtelijk OCW wil graag vasthouden aan het Nibudadvies, en daarvan niet afwijken naar aanleiding van de consultatiereacties van de toezichthouders.

Politieke context
- In de Kamer leeft sterk de wens om iets te doen voor starters en (oud)studenten op de woningmarkt. De nieuwe wegingsfactor geeft mensen met een studieschuld op verantwoorde wijze iets meer hypotheekruimte.

- In 2018 deed het Nibud ook al onderzoek naar de juistheid van de huidige wegingsfactor naar aanleiding van een motie van het lid Koerhuis (VVD). Het Nibud adviseerde toen om de huidige wegingsfactor niet aan te passen. Hierbij heeft het Nibud de aannames t.a.v. de rentestand voor studieleningen niet heroverwogen. In het huidige onderzoek heeft het Nibud deze aannames wel heroverwogen, mede omdat de rente op studieleningen nu al lange tijd 0 procent is.
- De AFM (en DNB) zijn kritisch over het Nibud-advies en zullen dat tijdens de internetconsultatie opbrengen. Zij hadden liever een prudentere vormgeving gezien.
- De Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars hebben ons laten weten dat ze positief zijn over het advies. Wel hebben ze aangegeven enige tijd nodig te hebben om de softwaresystemen aan te passen op dit punt. De beoogde verlaging per 1 januari 2021 is voor hun goed werkbaar.
- Het DUO werkte tot vorig jaar aan een initiatief waarmee het voor kredietverstrekkers en hypotheekadviseurs eenvoudiger werd om uitstaande studieschulden te controleren. De Tweede Kamer riep met de motie Van Meenen c.s. de regering op om af te zien van de ontwikkeling van een afzonderlijke schuldverklaring. Het initiatief is vervolgens gestaakt.

Proces
- De Kamerbrief en het Nibudonderzoek worden ook voorgelegd aan de minister van Financiën en de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en verstuurd als er akkoord is van alle betrokken bewindspersonen.

Communicatie
- Het is goed mogelijk dat dit bericht in de media wordt opgepakt. Voor mensen met een studieschuld, waaronder veel starters, is het positief nieuws dat het kabinet voornemens is de wegingsfactor voor studieschulden te verlagen. Zij kunnen op verantwoorde wijze beperkt meer lenen.
- In de leennormenbrief in het najaar wordt pas gecommuniceerd dat definitief besloten is dat de wegingsfactor wordt verlaagd. In de communicatie rondom starters kan ook gewezen worden op de beoogde verlaging van de wegingsfactor.

Toelichting
Gevolgen van een studieschuld voor een hypotheekaanvraag
- Bij het vaststellen van een passende hypotheek moet men rekening houden met andere financiële verplichtingen, zoals de aflossingen en rentelasten van een studielening. Indien dit niet gebeurt, loopt de consument het risico dat hij zijn financiële verplichtingen niet structureel verantwoord kan dragen.
- Hypotheekadviseurs en kredietverstrekkers zijn wettelijk verplicht de consument naar zijn studieschuld te vragen; de consument is verplicht dit te vermelden.

De huidige wegingsfactor
- De methodiek voor de berekening van de huidige wegingsfactor is oorspronkelijk overeengekomen tussen de toezichthouders AFM en DNB en de

belangorganisaties Nederlandse Vereniging van Banken en Verbond van Verzekeraars. Deze afspraak is destijds door de Rijksoverheid omarmd.
- De wegingsfactor is vastgesteld aan de hand van een veronderstelde rentelast op de studielening. De huidige wegingsfactor is vastgesteld op basis van een veronderstelde rente van 4,2%.
- Het daadwerkelijke rentepercentage voor studieleningen ligt echter al enkele jaren op 0%. Dit is namelijk direct gekoppeld aan het rentepercentage voor Nederlandse staatsobligatie met een looptijd van vijf jaar.

Het Nibudadvies
- In het bijgevoegde onderzoek adviseert het Nibud de wegingsfactor te koppelen aan het gemiddelde rentepercentage voor studieleningen over de afgelopen vijf jaar.
- Met de directe koppeling werken in de toekomst ontwikkelingen in de rentestand voor studieleningen automatisch door in de impact van een studieschuld op de maximale hypotheeklening.
- Bij het huidige rentepercentage (onder de 1%) hoort een wegingsfactor van 0,65 procent (was 0,75 procent) voor een lening onder het oude leenstelsel, en een wegingsfactor van 0,35 procent (was 0,45 procent) voor een lening onder het nieuwe leenstelsel.
- Bij een studielening van €10.000 correspondeert deze aanpassing van de wegingsfactor met ongeveer €3.000 extra leencapaciteit. Bij een studielening van €25.000 ligt het effect tussen de €7.000 en de € 8.000.
- De gemiddelde studieschuld van studenten bedroeg in 2019 ongeveer €13.000. Het CPB verwacht dat dit door de invoering van het nieuwe leenstelsel op termijn oploopt naar €21.000.
- De vorige wegingsfactor vloeide voort uit een afspraak tussen de toezichthouders en de sector. Omdat de AFM en DNB kritisch zijn op de nieuwe methodiek voor de berekening van de wegingsfactor is het noodzakelijk om de nieuwe systematiek te borgen in de tijdelijke regeling hypothecair krediet. Het is daarom ook pas mogelijk om de nieuwe wegingsfactor per 1 januari 2021 in te laten gaan.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Minister
Van directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e en 5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
13 september 2018

Kenmerk
2018-0000766151

nota

Kamervragen 50+ over eigenwoningforfait

Aanleiding/probleemstelling
Het lid Van Rooijen (50PLUS) heeft op 28 augustus vragen gesteld aan de minister van Financiën over de stijging van de huizenprijzen en de gevolgen voor het eigenwoningforfait (EWF) en de onroerendzaakbelasting (OZB).

Advies/actie
U wordt geadviseerd in te stemmen met de beantwoording van de vragen door de minister van Financiën en mede namens u.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 17/9

Betrokken BZK onderdelen
WM, B&F

Toelichting
Het lid Van Rooijen (50PLUS) heeft acht vragen gesteld naar aanleiding van berichtgeving in de media dat de huizenprijzen (WOZ-waardes) sterker stijgen dan verwacht.

Eigenwoningforfait
- De percentages van het eigenwoningforfait (EWF) zijn afhankelijk van de stijging van de huizenprijzen.
- Van Rooijen vraagt zich af of de onverwachts sterkere stijging van de huizenprijzen tot onevenredig hoge EWF-percentages kan leiden.
- In de beantwoording is aangegeven dat EWF-percentages worden aangepast aan de meest recent verwachte stijging van de WOZ-waardes. Hierdoor zal de verwachte budgettaire opbrengst niet aangepast worden.

Onroerendzaakbelasting
- Van Rooijen vraagt zich af of de onverwachts sterkere stijging van de huizenprijzen ook tot grotere ozb-opbrengsten bij gemeenten kan leiden.
- Gemeenten houden de ozb-opbrengsten in reële termen echter stabiel.

Politieke context
Financiën heeft het voortouw genomen in de beantwoording van de vragen. Vervolgens is de beantwoording met BZK (WM en B&F) verder afgestemd.

Communicatie
Niet van toepassing.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van dgBRW

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
31 oktober 2018

Kenmerk
2018-0000852301

nota

Nota uitstelbericht Kamervragen lid Beckerman (SP) over de achteruitgang van de leefbaarheid in wijken

Aanleiding/probleemstelling
Kamerlid Beckerman (SP) stelde u Kamervragen over de achteruitgang van leefbaarheid in wijken.

Advies/actie
Instemmen met de beantwoording en de brief ondertekenen.

Betrokken BZK onderdelen
De directie Woningmarkt en de directie Democratie en Bestuur zijn betrokken bij de beantwoording van de vragen.

Toel chting
Lid Beckerman diende op 5 oktober schriftelijke vragen in over dit onderwerp. De vragen zijn onder andere gesteld naar aanleiding van een rapport van CorporatieNL en USP Marketing Consultancy waarin Nederlanders en professionals werkzaam bij woningcorporaties gevraagd zijn naar hun mening over actuele thema's zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen en leefbaarheid in wijken. Verder wordt gevraagd naar manieren waarop u de leefbaarheid en veiligheid in wijken gaat vergroten en hoe u ervoor gaat zorgen dat wijken en buurten meer worden gemengd wat betreft bevolking en wat betreft bouw.

In de beantwoording, die in nauwe samenwerking met DenB heeft plaatsgevonden, verwijst u naar een reeks mogelijkheden die gemeenten, corporaties en anderen hebben in het maken van afspraken over het woningaanbod, woningtoewijzing en leefbaarheid en veiligheid van wijken. U verwijst regelmatig naar de eerdere schriftelijke beantwoording van de vragen van het lid Beckerman over het zelfde onderwerp met kenmerk 2018Z10592 (ingediend 6 juni 2018).

Pol tieke context
De SP, maar ook PvdA en GL vragen regelmatig aandacht voor het tegengaan van segregatie, het stimuleren van gemengde wijken en verbetering van leefbaarheid in wijken.

Communicatie
nvt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister BZK
Van Directie Woningmarkt

Directie Woningmarkt
Afdeling Koop- en Kap taalmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

Kenmerk
2018-0000513754

nota

Kennismakingsgesprek 5.1.2.e

De NHG in cijfers
NHG is mogelijk tot een bepaalde huizenprijs. De kostengrens geeft dit maximum aan.
De kostengrens is geënt op de gemiddelde huizenprijs en is sinds 1 januari **€265.000**.

Het WEW garandeert momenteel **€ 200 miljard**.

Het garantievermogen is de afgelopen jaren sterk gegroeid naar **€ 1.175 miljoen**.

Aantal verstrekte garanties
2017: 118.000
2016: 119.000

Aantal verliesdeclaraties
2017: 2.124
2016: 3.501

Gemiddeld verliesbedrag
2017: €25.000
2016: €34.000

De premie die de klant betaalt voor NHG bedraagt **1%** van de koopsom van de woning.

Het Rijk staat garant voor het WEW, en ontvangt hiervoor per hypotheek **0,15%** van de premie.

Datum

Kenmerk
2018-0000513754

Aanleiding/probleemstelling
Op 27 augustus heeft u een kennismakingsgesprek met 5.1.2.e
Het WEW is de uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Advies/actie
Kennis te nemen van de onderwerpen die momenteel spelen.
Er is geen agenda.

Betrokken BZK onderdelen
Directie Woningmarkt

Toelichting
Onderwerpen die momenteel spelen
De Tweede Kamer heeft eind vorig jaar twee moties over de NHG aangenomen. Door de LTV-verlaging naar 100% moeten kopers de NHG-premie uit de eigen middelen betalen. De moties verzoeken te onderzoeken of de NHG-premie meegefinancierd dan wel verlaagd kan worden. Het WEW zal deze moties ter sprake brengen. Zij zijn voorstander van het mogelijk maken dat de NHG-premie meegefinancierd kan worden en wil inzetten op een structurele, stabiele premie.

Meefinancieren van de NHG-premie
De interne analyse naar het meefinancieren van de NHG-premie is afgerond. Het WEW is hier actief bij betrokken. De ontwikkeling van het marktaandeel NHG onder starters laat geen significante duidelijke afname zien. Het meefinancieren is daarnaast niet in lijn met de huidige LTV-systematiek van 100%. Daarnaast is er een negatief effect voor de Rijksbegroting. Gelet hierop is het advies om niet mogelijk te maken dat de NHG-premie meegefinancierd kan worden. Het WEW is op de hoogte van deze voorgenomen lijn.

Het verlagen van de NHG-premie
Jaarlijks wordt de hoogte van de NHG-premie vastgesteld. Voorafgaand aan de vaststelling van de premie is dit jaar besloten om het huidige solvabiliteits- en liquiditeitsbeleid van het WEW te evalueren. Gelet op de goede financiële positie van het fonds is het mogelijk om de risicomaatstaven voor het WEW, het zekerheidsniveau en de solvabiliteitsnormen, te verhogen. Het beleid wordt hiermee prudenter. Ondanks deze aanpassingen is uit het actuarieel onderzoek gebleken dat er ruimte is om de NHG-premie te verlagen. Het WEW heeft BZK en FIN een voorstel doen toekomen om de NHG-premie voor een langere periode vast te zetten (een structurele, stabiele premie) en te verlagen. Dit voorstel wordt op 31 augustus in de stuurgroep van BZK-FIN-WEW besproken. BZK is voorstander van een stabiele premie en kan zich vinden in een zekere verlaging (wel in iets mindere mate dan het voorstel van het WEW). Onderdelen van Financiën (m.n. BBL en IRF) zijn echter moeilijker te overtuigen.

De Tweede Kamer is toegezegd dat zij voor de begroting van 2019 worden geïnformeerd over beide moties.

Datum

Kenmerk
2018-0000513754

25-jarige jubileum NHG

Op donderdag 8 november viert NHG haar 25-jarige jubileum. U bent hiervoor uitgenodigd. Ambtelijk was het advies om hier (kort) bij aanwezig te zijn. In reactie hierop heeft u aangegeven hier niet bij aanwezig te zullen zijn. Afhankelijk van het tijdstip lijkt dit agendatechnisch wel mogelijk. 5.1.2.e zal tijdens het kennismakingsgesprek u wederom proberen te overtuigen om aanwezig te zijn. Hij zal zelfs voorstellen om het evenement te verplaatsen naar een datum.

Over 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER INFORMATIE

Aan Minister

Van 5.1.2.e en 5.1.2.e

BZK
DGBRW
Directie Woningmarkt
Afdeling K&K

Contactpersonen
5.1.2.e
T 5.1.2.e

5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
8-09-2020

Kenmerk

nota

Advies RvS wetsvoorstel tariefdifferentiatie ovb

Aanleiding/probleemstelling

Op 7/9 heeft de RvS advies uitgebracht op het wetsvoorstel tariefdifferentiatie overdrachtsbelasting (zie bijlage). Het advies betreft een dictum C: niet indienen bij de Tweede Kamer tenzij het is aangepast.

Advies/actie

U wordt geadviseerd kennis te nemen van het advies van de RvS.
U wordt geadviseerd om het wetsvoorstel niet te heroverwegen. Waar mogelijk wordt het wetsvoorstel en de Memorie van Toelichting ten aanzien van doelmatigheid en evaluatie aangepast. U ontvangt hiervan morgen een aangepaste wettekst.
U wordt geadviseerd om de evaluatie toe te voegen en de maatregelen binnen drie jaar te evalueren.

Betrokken BZK-onderdelen

Woningmarkt, CZW

Toel chting

Inhoudelijk:

- De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal bezwaren bij het voorstel en adviseert het voorstel te heroverwegen of anders niet bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal in te dienen, tenzij het is aangepast.
- De bezwaren zien op: 1) doelmatigheid, 2) handhaafbaarheid, en 3) de evaluatie van de vrijstelling.
- Met betrekking tot de doelmatigheid adviseert de Afdeling om het voorstel te heroverwegen. Daarnaast adviseert de Afdeling om de handhaafbaarheid nader toe te lichten en een evaluatieparagraaf op te nemen in de memorie van toelichting.
- De genoemde bezwaren door de Afdeling op het punt van doelmatigheid zijn valide. Of de maatregel het gewenste effect zal hebben is op voorhand niet te zeggen. De effecten op de koop- en huurmarkt zijn niet op voorhand inzichtelijk te maken.
- Een van de punten van RvS is dat het fiscale voordeel ten goede komt aan verkopers door middel van hogere prijzen van woningen. Voor de starters maatregel kan dat inderdaad in eerste instantie het geval zijn. Daar staat tegenover dat beleggers juist worden ontmoedigd. Dit heeft mogelijk een (groter) prijsdrukkend effect. Op langere termijn zal ook het prijsopdrijvend effect voor starters afnemen omdat zij minder lang hoeven te sparen en er

dus geen extra spaartegoeden vrijkomen die kunnen worden ingezet voor het bieden van een hogere prijs. De bezwaren zijn echter niet nieuw en waren eerder geen aanleiding om het wetsvoorstel niet door te zetten. Naar aanleiding van het advies ziet ambtelijk Min Fin ook geen aanleiding om het wetsvoorstel in te trekken.

- Het wetsvoorstel voorzag reeds in een horizonbepaling, die ervoor zorgt dat de startersmaatregel tijdig wordt geëvalueerd en bij ongewenste uitkomst per 2026 zal worden opgeheven.
- Wij stellen voor om het advies van de Afdeling op te volgen en om niet bijna vijf jaar te wachten met evalueren, maar dat bijvoorbeeld na drie jaar al te doen.
- Het causale verband tussen meer woningtransacties door starters en de maatregel is moeilijk te maken, aangezien het aantal woningtransacties afhankelijk is van veel factoren, zoals het woningaanbod, de conjunctuur, etc.
- De werking van de maatregel zal daarom met name worden geëvalueerd door het daadwerkelijke budgettaire effect in beeld te brengen en de handhaafbaarheid van de regeling te beoordelen (zowel de tijdelijke als de structurele wijze van uitvoering en toezicht is naar verwachting na ongeveer 2 jaar duidelijk).
- Door opname van een evaluatie en een horizonbepaling worden de bezwaren van de Afdeling op het gebied van doelmatigheid serieus genomen en dit verkleint het risico op een langdurige niet-doelmatige fiscale regeling in de wet.

Proces:

- 8/9: U ontvangt deze beslispuntennotitie naar aanleiding van advies RvS. Eenzelfde notitie wordt verstuurd aan StasFin.
- 9/9: U ontvangt een nader rapport over het advies van de RvS, een aangepaste wettekst en een aangepaste MvT
- 11/9: Er volgt hernieuwde behandeling van de het wetsvoorstel in de MR nav. advies RvS.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Koop en Kap taalmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
25 november 2020

Kenmerk
2020-0000685491

Samengewerkt met
Ministerie van Financiën

nota

Vragen overdrachtsbelasting eerste kamer

Aanleiding
De Eerste Kamer heeft schriftelijke vragen gesteld op het wetsvoorstel differentiatie overdrachtsbelasting. De plenaire behandeling vindt op 7 en 8 december plaats.

Advies/actie
Kennisname van de bijgevoegde beantwoording van de schriftelijke vragen vanuit de Eerste Kamer.

Kern
- In de bijlage treft u de beantwoording van de 17 vragen over het wetsvoorstel differentiatie overdrachtsbelasting aan.
- Tegen de verwachtingen in zijn hierin vooralsnog geen vragen gesteld over de (aanvullende) mogelijkheden tot het uitzonderen van woningcorporaties van het verhoogde tarief. Ook de overwegingen m.b.t. het opnemen van de woningwaardegrens maken geen onderdeel uit van de gestelde vragen.
- Om die reden is er geen verdere actie van uw kant vereist. Stas financiën verstuurt aanstaande vrijdag 27/11 de beantwoording aan de EK.

Toelichting
- 7 en 8 december vindt de plenaire behandeling van het belastingplan in de Eerste Kamer plaats. U ontvangt separaat nog een korte voorbereiding voor de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer.
- De antwoorden zijn opgesteld door Financiën en ambtelijk afgestemd met BZK. Vrijdag 27/11 worden de antwoorden verzonden.
- De vragen zijn gesteld door CDA, D66 en VVD en hebben vooral betrekking op de casuïstiek, de uitvoering/handhaafbaarheid en een algemene vraag over de visie op de toekomst van het fiscale stelsel omtrent de woningmarkt.
- 15 december zijn de stemmingen in de Eerste Kamer.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van Directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e / 5.1.2.e
T 5.1.2.e / 5.1.2.e

Datum
20 november 2018
Kenmerk
2018-0000903210

nota

Aanbieding actie-agenda vakantieparken 2018-2020 aan TK

Aanleiding/probleemstelling
Op 29 november wordt de actie-agenda vakantieparken gepresenteerd op de Vakantieparkentop. Tegelijkertijd zal deze aan de Tweede Kamer worden aangeboden. Op de actie-agenda zelf heeft u reeds akkoord gegeven.

Advies/actie
U wordt geadviseerd:
- De begeleidende brief en de actie-agenda vakantieparken aan de TK te ondertekenen en in te stemmen met verzending

Mocht u aanvullende vragen hebben, lichten dossierhouders dit graag verder toe.

Betrokken BZK onderdelen
dWM, dD&B, dRO, Communicatie

Toel chting
De actie-agenda vakantieparken wordt gepresenteerd en zal tegelijkertijd aan de Tweede Kamer worden verzonden. In de brief schets u kort het vraagstuk, gaat u in op de totstandkoming van de actie-agenda en licht u enkele acties uit die door het Rijk worden opgepakt.

De meest gevoelige actie is het starten van pilots rondom het (tijdelijk) inzetten van vakantieparken als buffervoorraad voor de woningmarkt. Deze actie is ook in lijn met de motie Krol over het verbouwen van een recreatiepark tot seniorenpark.

Uw hoofdboodschap is dat er gekeken moet worden naar de kansen die vakantieparken bieden. Dat kunnen kansen zijn voor de lokale economie, maar ook om de ruimte op een andere manier in te zetten. Tevens spreekt u de verwachting uit dat bij sluiting en handhaving gemeenten aandacht hebben voor de positie van kwetsbare bewoners en hen – indien nodig – ondersteunen bij het vinden van alternatieve huisvesting.
De uiteindelijke keuze voor de aanpak van vakantieparken blijft een lokaal vraagstuk. Met de actie-agenda worden de kansen in beeld gebracht en wordt daar een aanpak op geformuleerd. Door deze kansen te grijpen kan worden voorkomen dat de problematiek in de toekomst de kans krijgt om zich te ontwikkelen.

Datum
20 november 2018

Kenmerk
2018-0000903210

Pol tieke context

De aandacht voor vakantieparken is de laatste tijd toegenomen in de Kamer. Tijdens het WGO dienden de SP en 50+ moties in over dit thema. De SP verzoekt de regering geen vakantieparken te saneren of te ontruimen zonder dat er een betaalbaar alternatief is voor de bewoners. Deze motie is verworpen door de Kamer. 50+ verzoekt de regering een voorbeeldproject te initiëren waarbij een recreatiepark verbouwd wordt tot een aantrekkelijk seniorendorp. Deze motie is aangenomen.

Tevens zijn er door de Kamer meerdere malen schriftelijke vragen gesteld, o.a. door lid Kops (PVV) en door het lid Van Oosten (VVD). De laatste heeft ook meermaals een vraag over dit thema aangemeld voor het mondelinge vragenuur.

Communicatie

Rondom de vakantieparkentop zal in afstemming met communicatie ook media-aandacht worden gegenereerd.

In opdracht van BZK heeft Platform31 onderzoek gedaan naar de aard en omvang van permanente bewoning op de Veluwe. Nog vóór de vakantieparkentop zal op de dag van de publicatie van dat onderzoek in FD een interview met de onderzoeker(s) in FD worden gepubliceerd.

Maandag 5 november heeft het FD uitgebreid gerapporteerd over de vakantieparken in Nederland. Meest opvallende kop was dat 160.000 mensen dakloos zouden raken wanneer er gehandhaafd wordt. Dit aantal behoeft sterke nuancering. In een artikel in Trouw van 10 november wordt gesproken over een grote schoonmaak op vakantieparken, omdat kleine vakantieparken zich zouden 'transformeren naar Amerikaanse trailerparcs waar iedereen verblijft, behalve de recreant'.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Min BZK
Van WM

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.e

Datum
26 februari 2019

Kenmerk
2019-0000105850

nota

Nota Min BZK over Actieprogramma Dak- en Thuisloze Jongeren 2019-2021

Aanleiding/probleemstelling
De stass VWS kondigde op 18 oktober 2018 in de TK aan een Actieprogramma Dak- en Thuisloze Jongeren te starten. Toegezegd is deze in het voorjaar van 2019 te presenteren. Het Actieprogramma kwam onder grote tijdsdruk tot stand, om deze naar wens van de stass VWS op 7 maart (voor de PS-verkiezingen) aan de TK uit te doen.

Advies/actie
- Akkoord gaan met de passages uit het Actieprogramma Dak- en Thuisloze Jongeren[1] die op het terrein van BZK liggen en de bijbehorende aanbiedingsbrief aan de TK (zie geel gearceerd in de bijlage 2);
- Akkoord gaan met verzending ervan aan de TK, mede namens u.
- Met de acties uit dit Actieprogramma geeft u voor de groep jongeren invulling aan de motie Beckerman c.s. (27 926, nr. 299) die oproept om daklоosheid te voorkomen en oplossingen voor huidige daklozen te ontwikkelen.

Betrokken BZK onderdelen
DGOO/ I&O, DGBRW/WM, BRF
Andere betrokken departementen zijn VWS, JenV, OCW, SZW

Toel chting
Het CBS schat dat op 1 januari 2016 10.700 jongeren tussen de 18 en 27 jaar dak- en thuisloos waren. Zij slapen bij familie of vrienden, in de opvang of ergens buiten. Het Actieprogramma geeft extra inzet op zowel de huidige dak- en thuisloze jongeren als ter voorkoming van nieuwe instroom.

In het regeerakkoord is afgesproken de groep zwerfjongeren beter in beeld te brengen en te zorgen dat verschillende vormen van zorg en ondersteuning beter op elkaar aansluiten. De stass VWS start daarom samen met de minister van VWS, de minister van JenV, de minister van OCW en de staatssecretaris van SZW en met u, het Actieprogramma Dak- en Thuisloze Jongeren (2019 – 2021). Er is afstemming gezocht met een reeks aan partijen[2]. Ook zijn de door de SP gedane

[1] De definitieve versie kan wegens simultane interdepartementale afstemming nog licht wijzigen.
[2] Hierbij is de input van o.a. de VNG, de partijen van de Meerjarenagenda Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (waaronder Aedes en Federatie Opvang), de partijen van Aanpak 16-27 en Stichting Zwerfjongeren Nederland benut. Ervaringsdeskundigen zijn en worden nadrukkelijk betrokken bij de totstandkoming en uitvoering van het gehele Actieprogramma. Tijdens een brede werkconferentie besprak de stass VWS een concept Actieprogramma met vele aanwezigen, waaronder ook ervaringsdeskundige jongeren. VNG is enthousiast over dit Actieprogramma.

voorstellen uit "Onderzoek naar zwerfjongeren" (zie bijlage 3) dat zij in 2018 aan de stass VWS aanboden, hierin meegenomen. Het Actieprogramma past binnen o.a. de uitvoering van de Meerjarenagenda Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, de Nationale Woonagenda en de Brede Schuldenaanpak.

De volgende voor BZK relevante actiepunten zijn opgenomen, die in het actieprogramma in de bijlage met geel zijn gemarkeerd:

- **1. Preventie en regie**
  Bij een aantal acties wordt maatwerk, advies en ondersteuning aan gemeenten en betrokken partijen geboden.
- **1.7 Altijd minimaal een inschrijving in BRP en een briefadres**
  Jongeren hebben een inschrijving in de BRP nodig, desnoods een briefadres. In afstemming met BZK wil VWS actief acteren bij signalen dat er mogelijkerwijs niet juist met verstrekking van het briefadres wordt omgegaan.
- **4.2 Voldoende passende woonruimte**
  Met het actieprogramma wordt, in lijn met de Nationale Woonagenda, nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het lokaal creëren van een voldoende aantal passende en betaalbare woonruimte. Gewezen wordt op de mogelijkheden om woon(zorg)visies, opname van de doelgroep als urgente categorie in de Huisvestingsverordening en prestatieafspraken. Hiermee wordt voor de doelgroep jongeren uitwerking gegeven aan de voorgenoemde motie van Beckerman c.s. (TK 2018/2019, 27 926, nr. 299).
- **4.3 Open blik op wonen**
  Roept partijen op om ook in het licht van opgave onder 4.2 creatief om te gaan met de mogelijkheden, door bijv. meer aan kamers dan aan zelfstandige woonruimte te denken, vormen van flexibele, tijdelijke huisvesting te overwegen, transformatie van andere gebouwen naar wonen te realiseren.
- **4.4 Weer Thuis!**
  In het Actieprogramma 'Weer Thuis!' van VNG, Aedes, Federatie Opvang, Het Leger des Heils en RIBW Alliantie (ondersteund door BZK en VWS) schenken partijen bij het maken van afspraken over de uitstroom van de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen bijzondere aandacht aan de doelgroep dak- en thuisloze jongeren.

Pol tieke context

Ingeschat wordt dat er in de TK brede steun is voor dit Actieprogramma. De stass VWS geeft hiermee invulling aan zijn toezegging aan het lid Bergkamp om te komen tot meer speciale opvangplekken voor jongeren en aan zijn toezegging richting de SP om hun onderzoek te betrekken.
Eén van de punten uit het SP-onderzoek waar dit Actieprogramma niet op ingaat, is de wens om huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte te kunnen ontvangen. In de TK is daar regelmatig over gediscussieerd. Vanwege juridische, uitvoeringstechnische en financiële aspecten is steeds ingebracht dat dit lastig te realiseren is.

Communicatie

De stass VWS lanceert het Actieprogramma door middel van een speciaal hiervoor gemaakt filmpje met de doelgroep.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Min BZK
Van Directie Wonen

Datum
9 oktober 2020

Kenmerk
2020-0000600888

nota

Nota n.a.v. verslag wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met een laag inkomen

Aanleiding
U ontvangt bij deze nota de nota n.a.v. het verslag en de nota n.a.v. het nader verslag behorend bij het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met een laag inkomen.

Advies/actie
U wordt verzocht in te stemmen met de nota n.a.v. het verslag en de nota n.a.v. het nader verslag en beide te ondertekenen. De ondertekende versies dienen uiterlijk vrijdag 16 oktober fysiek ingediend te worden bij ministerie FIN, omdat nu alle stukken van het Belastingplan tezamen aan de Kamer worden verstuurd. Vanuit de bewindspersonen van FIN wordt de aanbiedingsbrief verzorgd.

Kern

- Er zijn circa 170 vragen gesteld over het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Deze vragen zien met name op het voorkomen van misbruik van de regeling, de uitvoering van de regeling en de financiële positie van woningcorporaties. Ook wordt door verschillende fracties toelichting gevraagd op het onderscheid dat dit wetsvoorstel maakt tussen huurders van particuliere verhuurders en huurders van woningcorporaties.
- De Uitvoeringstoets van de Belastingdienst, behorend bij het correctiemechanisme in 2024 welke is geregeld bij de Nota van Wijziging, is nog niet gereed. Hierover uitten sommige fracties hun zorgen. Deze vragen worden beantwoord in de nota n.a.v. het nader verslag. De Belastingdienst heeft te kennen gegeven in de beantwoording niet op de Uitvoeringstoets vooruit te willen lopen. Daarom is in de beantwoording toegelicht op welke termijn de Kamer zal worden geïnformeerd over de uitvoeringstoets.
- Nu de uitvoering in 2024 gelijk is aan de uitvoering in 2021, waarover de Uitvoeringstoets wel gereed is, lijkt het niet aannemelijk dat de Belastingdienst zal aangeven dat het niet uitvoerbaar is.
- De inhoud van beide nota's zijn afgestemd met ambtelijk JenV, ambtelijk FIN en de Belastingdienst.
- De nota wordt parallel voorgelegd aan de bewindspersonen van min Fin en min R&B.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Van Directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.e
T5.1.2.e

5.1.2.e
T5.1.2.e

Datum
24 oktober 2018

Kenmerk
22018-0000853403

Bijlagen
6

nota

NHG

Aanleiding/probleemstelling

Het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW, uitvoerder van de Nationale Hypotheek Garantie, NHG) vraagt uw goedkeuring voor het wijzigen van de Voorwaarden & Normen van de NHG per 1 januari 2019 en heeft een voorstel gedaan tot wijzigingen in de methodiek en hoogte van de NHG-premie. Tevens geeft u, door middel van een Kamerbrief, invulling aan een tweetal moties (meefinancieren en verlagen van de premie).

Advies/actie

- U wordt geadviseerd in te stemmen met de reactie aan het WEW ten aanzien van de NHG-premie 2019 en met de wijzigingen in de Voorwaarden & Normen NHG per 1 januari 2019. Deze antwoordbrief dient **uiterlijk maandag 29 oktober** te worden ondertekend en te worden verzonden aan het WEW omdat het WEW de Voorwaarden & Normen voor 1 november moet publiceren.
- Verder wordt u geadviseerd in te stemmen met bijgevoegde Kamerbrief NHG en deze te ondertekenen. Hiermee voorziet u in een reactie op de motie Van Eijs (onderzoek naar het meefinancieren NHG-premie) en de motie Koerhuis (de mogelijkheden van een verlaging van de NHG-premie betrekken bij evaluatie NHG). De kamerbrief dient op **dinsdag 30 oktober** aan de Tweede Kamer te worden verzonden.
- Wij adviseren om de indieners en medeondertekenaars van de moties via de politiek assistent voor verzending van de Kamerbrief te informeren over de reactie.
- We hebben een persbericht en een communicatielijn opgesteld (zie bijlage). Communicatie zal het persbericht aanstaande maandag met u bespreken.

Betrokken BZK onderdelen

WM

Toel chting

Voorwaarden & Normen 2019

Het bestuur van de NHG stelt de Voorwaarden & Normen van de NHG vast en legt deze ter goedkeuring aan u voor. De Raad van Commissarissen van de NHG heeft reeds goedkeuring verleent aan de wijzigingen in de regelgeving. NHG voert verschillende wijzigingen door. De belangrijkste noemen we onderstaand.

Kostengrens

- De NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen komt voor 2019 uit op € 290.000 en voor woningen met energiebesparende voorzieningen is dat € 307.400.
- De kostengrenzen voor de NHG worden afgeleid van de gemiddelde koopsom zoals gepubliceerd door het Kadaster. Deze methodiek is in 2016 vastgesteld.

Inkomensbepaling loondienst

- De inkomensbepaling loondienst is een eenvoudiger alternatief om het inkomen van de hypotheekaanvrager verantwoord vast te stellen dan de huidige werkgeversverklaring. De NHG introduceert de inkomensbepaling loondienst naast de werkgeversverklaring. Er is sprake van duaal beleid.
- De NHG heeft met marktpartijen een rekentool ontwikkeld die het inkomen van de hypotheekaanvrager kan vaststellen op basis van het UWV verzekeringsbericht. Hierdoor hoeft een hypotheekaanvrager geen verklaring bij de werkgever meer op te vragen.
- De NHG heeft besloten de werkgeversverklaring (voorlopig) te blijven toestaan doordat momenteel nog niet alle aanvragers de inkomensbepaling loondienst kunnen gebruiken en nog niet alle geldverstrekkers er ervaring mee hebben. De inkomensbepaling loondienst wordt nog doorontwikkeld. In de antwoordbrief benadrukt u het belang van inzicht op het informeren en ondersteunen van marktpartijen omdat deze werkwijze nog onbekend is.

Inkomensverklaring ondernemer

- De NHG wil per 1 januari 2019 enkel de inkomensverklaring ondernemer toe te staan. NHG heeft u voor de zomer over dit voornemen geïnformeerd toen zij uw toestemming vroegen om de inkomensverklaring te introduceren.
- Momenteel is sprake van duaal beleid te aanzien van het vaststellen van het inkomen van een ondernemer. Zowel de huidige werkwijze (drie IB-aangiftes) als de inkomensverklaring ondernemers wordt nu nog toegestaan.
- De governance van de inkomensverklaring dient nog verder uitgewerkt te worden, hetgeen u de NHG ook verzoekt in uw brief. Bij de governance werd een scheiding voorgesteld in partijen die de rekenregels bepalen voor de inkomensverklaring en de partijen die op basis van de inkomensverklaring hypotheken verstrekken. Deze scheiding leidde bij marktpartijen tot onvrede.

Premiebesluit NHG 2019

Voorstel WEW

- Dit jaar heeft het WEW in nauwe samenwerking met uw ministerie en het ministerie van Financiën het solvabiliteits- en liquiditeitsbeleid van het waarborgfonds geëvalueerd. Een extern bureau (Zanders) heeft deze evaluatie uitgevoerd. De actuaris van het WEW, Ortec Finance, heeft daarnaast aanvullende berekeningen uitgevoerd.
- Op basis van deze evaluatie stelt het WEW een nieuwe premiemethodiek voor die past bij een lange termijn stabiele premie. Vanaf 2020 wil het WEW een lange termijn stabiele premie van 0,55% hanteren. In 2019 stelt het WEW voor een stap te zetten door een premie van 0,75% te hanteren. Tegelijkertijd stelt het WEW voor enkele risicomaatstaven te verhogen.

Reactie BZK

- U onderschrijft het streven van het WEW om een lange termijn stabiele premie te hanteren. In het proces van afronding van de eerder genoemde evaluatie zijn echter, met name aan de kant van Financiën, nieuwe inzichten en onderzoeksvragen opgekomen. Gegeven deze vragen is een verlaging naar 0,9% voor 2019 op dit moment verantwoord. In 2019 zal nader onderzoek worden gedaan naar de openstaande punten. De premie van 0,9% komt tot stand door een verlaging van de component solvabiliteitscorrectie met 0,1%.

Kamerbrief

- Met deze brief informeert u de Kamer over de voorgenomen wijzigingen ten aanzien van de NHG, zoals de hoogte van de NHG-premie en de kostengrens voor 2019. Tegelijkertijd geeft u invulling aan de motie Van Eijs (onderzoek naar meefinancieren NHG-premie) en de motie Koerhuis (de mogelijkheden van een verlaging van de NHG-premie betrekken bij evaluatie NHG).
- Ten aanzien van de premie licht u de verlaging van de NHG-premie naar 0,9% toe. De passage in de Kamerbrief is afgestemd met de NHG, die hechtte aan een tekst waarmee zij niet te veel medeplichtig wordt aan de 0,9%. U ziet geen aanleiding om een uitzondering in de hypotheekregels toe te staan voor het meefinancieren van de NHG-premie. Reden hiervoor is dat de data geen grote afname laat zien in de groep starters met een maximale LTV die een NHG-hypotheek afsluit. Daarnaast zou dit een uitzondering op de LTV-systematiek van 100% behelzen en heeft de wijziging volgens de ramingen een negatief effect op de Rijksbegroting.

Pol tieke context

- U was bereid goedkeuring te verlenen aan het WEW om in 2019 een premie van 0,75% te hanteren. De minister van Financiën heeft aangegeven niet in te kunnen stemmen met deze premieverlaging omdat hij wil dat het WEW gehouden wordt aan de eisen die gelden voor een private verzekeraar. Met de minister van Financiën bent u overeengekomen een premie van 0,9% te hanteren voor 2019 en het onderzoek naar de hoogte van de lange termijn stabiele premie volgend jaar te continueren.
- De politiek, met name Kamerlid Koerhuis, maar ook maatschappelijke organisaties als Vereniging Eigen Huis zullen een verlaging van 0,9% te minimaal vinden. Tijdens het WGO Wonen op 12 november zullen naar verwachting vragen gesteld worden over deze brief.
- De motie Van Eijs en de motie Koerhuis zijn mede ingediend door alle coalitiepartijen en zijn Kamerbreed aangenomen. Wij raden daarom aan de coalitiepartijen voor verzending van de Kamerbrief te informeren.

Communicatie

- Op het moment van verzending van de Kamerbrief aan de Kamer zal er een communicatielijn klaarliggen. Deze zullen wij afstemmen met het WEW.
  In de communicatie is daarom besloten om de premieverlaging van 10% te koppelen aan andere wijzigingen op het terrein van NHG zoals de verhoging van de kostengrens naar € 290.000 per 1 januari 2019. Het persbericht en de communicatielijn zijn bijgevoegd.

- Het WEW zal op dinsdag 30 oktober de markt infomeren over de gewijzigde Voorwaarden & Normen, waaronder de premiehoogte en kostengrens. Het WEW zal zich, hoewel het liever een lagere premie had gezien, loyaal uitlaten in de media.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum
8 september 2021

Onze referentie
2021-0000477921

Opgesteld door
5.1.2.e, Wonen
T 5.1.2.e

Samengewerkt met

Aan MinBZK
Van Wonen

nota

Wijzigingen Nationale Hypotheek Garantie

Aan
MinBZK

Van
Wonen

Aanleiding

Jaarlijks worden de kostengrens en borgtochtprovisie voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor het komende jaar aan u voorgesteld.

Geadviseerd besluit

- Akkoord gaan met de nieuwe kostengrens en borgtochtprovisie middels ondertekening van de betreffende brief aan NHG.
- Akkoord gaan met de wijziging in NHG Voorwaarden & Normen voor door de coronacrisis getroffen flexwerkers. Hiermee wordt ook de motie Koerhuis ingevuld die vraagt om door de coronacrisis getroffen flexwerkers tegemoet te komen.
- Tenslotte akkoord gaan met het informeren van de Tweede Kamer van deze besluiten met bijgesloten Kamerbrief.

Kernpunten

U heeft twee brieven van NHG ontvangen, waarin u wordt verzocht akkoord te gaan met de volgende wijzingen. Deze worden ook toegelicht in de Kamerbrief:

1) De borgtochtprovisie wordt verlaagd van 0.7% naar 0.6%. Deze verlaging is conform de in 2019 afgesproken systematiek, is verantwoord binnen de financiële kaders van NHG en is bereikt in overeenstemming met het Ministerie van Financiën. De verwachting is dat de premie van 0.6% de komende jaren niet verhoogd hoeft te worden.
2) De kostengrens wordt verhoogd van €325k naar €355k, in navolging van de vorig jaar afgesproken methodiek. Tevens blijft het mogelijk 6% bovenop deze kostengrens te financieren voor energiebesparende maatregelen, dus tot maximaal 376.300. De kostengrens voor dit jaar is bepaald door terug te kijken naar de gemiddelde huizenprijs van de afgelopen 27 maanden + 4%. Voorheen werd de kostengrens bepaald door te kijken naar de gemiddelde huizenprijs van de afgelopen 3 maanden. Zowel NHG, BZK als Financiën zijn voorstander van een langere terugkijkperiode. Zowel in tijden van stijgende als dalende woningprijzen zorgt deze voor een stabielere ontwikkeling van de kostengrens en wordt het effect van huizenprijsfluctuaties op de kostengrensberekening gedempt. Door de sterk gestegen huizenprijzen in de afgelopen jaren ligt de kostengrens nu lager dan in de oude methodiek het geval geweest zou zijn. Ter vergelijking, de huidige gemiddelde woningprijs (CBS, juli 2021) is €395k.

3) Een deel van de flexwerkers kent door de coronacrisis een aantal maanden aan gemiste inkomsten. Ook bij duurzaam herstel van het inkomen kan dit met de huidige rekenregels de maximaal mogelijke hypotheek flink verlagen. Deze groep, naar verwachting enkele honderden flexwerkers, kan nu toch met behulp van maatwerk een NHG-hypotheek krijgen. Hiervoor introduceert NHG, in overleg met de sector en AFM, enkele rekenregels en kaders voor de groep getroffen flexwerkers. Zo dient een flexwerker weer minimaal 5 maanden inkomen te genieten, mag maximaal 4 van de laatste 12 maanden aan inkomsten gemist zijn én dient er voldoende arbeidsperspectief te zijn. Dit moet blijken uit een voldoende score uit de Arbeidsmarktscan, een bestaande pilot op dit gebied. NHG verwacht dat een vijftal geldverstrekkers deze oplossing voor flexwerkers zal aanbieden. Gezien de beperkte verwachte aantallen (600 aanvragen per jaar) is dit een voldoende aanbod. Zo behoudt deze doelgroep toegang tot een NHG-hypotheek.

Politieke context
De borgtochtprovisie en kostengrens zijn de belangrijkste instrumenten van NHG en kennen de nodige politieke aandacht. Verwacht wordt dat met name de kostengrens, die dit jaar voor het eerst significant minder stijgt dan de gemiddelde koopwoningprijs, kritisch bevraagd zal worden. Van Vereniging Eigen Huis verwachten we dat ze het standpunt hebben dat de kostengrens hoger zou moeten zijn.

De oplossing voor de groep flexwerkers geeft invulling aan de motie Koerhuis, waarin is verzocht dat flexwerkers een hypotheek kunnen krijgen bij een aantal maanden gemist inkomen. Het kan zijn dat het lid Koerhuis (VVD) zal aandringen op een standaardoplossing in plaats van maatwerk. Uit gesprekken met de sector, NHG, Financiën en AFM is gebleken dat dit niet mogelijk is. Dit vanwege de tijdelijkheid van de problematiek en diversiteit binnen de groep flexwerkers.

Communicatie
NHG stelt in afstemming met woordvoering en communicatie een persbericht en enkele Q&A's op. Er wordt gezorgd voor een eigen woordvoeringslijn vanuit BZK.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Min MW
Van WM

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
25 februari 2020

Kenmerk
2020-0000108967

Bijlage(n)
1

Samengewerkt met
Op het pakket is er samengewerkt met:
- FEZ
- Ministerie van Financiën

nota

Nota pakket betaalbaarheid Woningmarkt

Aanleiding

Op 2 maart spreekt men bij het coalitieoverleg over het pakket betaalbaarheid woningmarkt. Op basis van de uitkomst zullen wij een Kamerbrief voorbereiden die op 13 maart in de ministerraad kan worden besproken en verzonden kan worden naar de Kamer. Het notaoverleg van Smeulders (GL) staat vooralsnog gepland voor 16 maart, maar er loopt een emailprocedure om dat uit te stellen. Er is nog geen datum voor het plenaire debat over betaalbaarheid dat is aangevraagd.

Advies/actie

Kennis te nemen van deze nota en het bijgevoegd document voor het coalitieoverleg van 2 maart.

Kern

- Binnen het pakket zijn er maatregelen op acht verschillende thema's (punt 4 in de bijlage). De presentatie van deze opties is afgestemd met MinFin; op enkele punten zijn MinFin en BZK wel een andere mening toegedaan.
- Hieronder worden de aandachtspunten, o.a. de opvattingsverschillen met MinFin, op de verschillende thema's beschreven ten behoeve van de bespreking in het coalitieoverleg. Het betreft geen samenvatting van de maatregelen.

4.1 *Afschaffen marktverkenning voor niet DAEB-activiteiten woningcorporaties*

- De VVD heeft in het coalitieoverleg de wens uitgesproken dat tegenover het afschaffen van de marktverkenning een startersmaatregel moet staan. Hierbij wordt een koppeling gemaakt met het regeerakkoord. De VVD stelt dat het afschaffen van de marktverkenning strijdig is met het regeerakkoord en dat daarom de maatregel voor starters ook niet binnen de kaders van het regeerakkoord hoeft te blijven (ongemoeid laten van LTV).
- Tijdens het plenaire debat over het tekort aan woningen is er kritiek geuit op de marktverkenning door de woordvoerders van CDA, CU, DENK, GL en PvdA.
- Er is door PvdA en anderen een motie ingediend die de regering verzoekt de marktverkenning voor corporaties af te schaffen (nr. 620 32847). Over deze motie wordt op dinsdag 3 maart gestemd.
- Omdat u eerder heeft toegezegd om een brief aan de Kamer te zenden over de marktverkenning, is de motie prematuur en heeft u geadviseerd deze aan

te houden of anders te ontraden. Vooralsnog houdt de PvdA de motie niet aan.

4.2 Maatregelen koopstarters

- Een startersmaatregel is een eis van de VVD om het complete betaalbaarheidspakket te kunnen steunen.

Standpunt Koerhuis (VVD)

- Uw politiek assistent heeft contact gehad met lid Koerhuis (VVD) over de startersopties.
- Dhr. Koerhuis heeft kenbaar gemaakt dat hij geen enkele startersoptie in het bespreekdocument kan steunen. Hij wil een LTV-verhoging voor starters, zonder beperking van de LTI en al helemaal zonder een generieke LTV-verlaging.
- Een starterssubsidie mag er ook bij, maar een LTV-verhoging is zijn enige echte wens. (Zie ook de hiervoor beschreven koppeling die de VVD maakt met het regeerakkoord.)

Standpunt MinFin ten aanzien van dekking

- Op de onderzoeksoptie na behoeven alle startersopties financiële dekking.
- Voor de inkomstenderving van de startersuitzondering op de generieke LTV-limiet (via de HRA) moet men van MinFin gelijktijdig met de besluitvorming financiële dekking vinden.
- Indien de politieke keuze valt op een Rijksbijdrage aan de bestaande SVn Starterslening (startersoptie 4), wenst MinFin dat we hiervoor een deel van de middelen van de Woningbouwimpuls aanwenden.

<u>Wij adviseren u het coalitieoverleg in te gaan met de volgende inzet</u>:

- Pleiten voor een nader onderzoek naar verschuivingen in de LTV-limiet (startersoptie 1). Zoals aangegeven in de bijlage voorziet MinFin uitvoeringstechnische bezwaren; het is wenselijk om dit nader uit te zoeken.
- Bepleiten dat de startersuitzondering op de LTV-limiet wordt ingevoerd als het onderzoek geen onoverkomelijke bezwaren oplevert.
- Toezeggen dat er een Rijksbijdrage voor de bestaande SVn Starterslening van €50 miljoen komt (startersoptie 4) indien de bovenstaande uitzonderingsregeling niet wenselijk en/of uitvoerbaar blijkt.
- Aangeven dat u dan zal inzetten op financiële dekking voor de Rijksbijdrage aan SVn bij de voorjaarsbesluitvorming.
- Hoewel onwenselijk, kunt u in het uiterste geval terugvallen op middelen van bijv. de woningbouwimpuls om de Rijksbijdrage te financieren. Wij adviseren u om dit nog niet tijdens het coalitieoverleg kenbaar te maken.

Krachtenveld en onderhandelingsruimte

- Deze inzet lijkt acceptabel voor Hoekstra aangezien het in lijn is met wat hij zelf voorstelde.
- De positie van minister Hoekstra (die u met bovenstaande inzet steunt) is niet te verenigen met de positie van dhr. Koerhuis. Er moet dus beweging van één of twee kanten komen.

- Het enige mogelijke compromis dat wij zien is startersoptie 2: de verruiming van de LTV voor starters met een beperking van de LTI en alleen voor NHG-hypotheken.
- Dit is het meest dichtbij we kunnen komen bij de wens van Koerhuis voor een LTV-verruiming, maar dan met risico-mitigerende maatregelen (lagere LTI en NHG als voorwaarden) waar minister Hoekstra behoefte aan heeft. Wij vinden als BZK deze voorwaarden ook essentieel.
- Om minister Hoekstra tegemoet te komen in zijn wens voor een generieke LTV-verlaging kan daar een onderzoek op worden aangekondigd. Snelle invoering van een verlaging vinden wij als BZK echter zeer onwenselijk omdat dit de toegankelijkheid inperkt in een tijd van grote krapte. Dit argument kan in het onderzoek verder worden onderbouwd.
- De starterssubsidie voor de kostenkoper was eerder als optie opgenomen in de stukken. In de afstemming met MinFin hebben we deze laten vallen, omdat met EUR 50mln maar een hele beperkte groep starters te bereiken valt en de afbakening lastig is. De eenmalige Rijksbijdrage aan SVn voor de Starterslening lijkt hiervoor een aantrekkelijker alternatief.

4.3. Besluitvorming over verlaging LTV-limiet voor buy to let hypotheken voor consument-beleggers

- Deze verlaging is verstandig om te voorkomen dat consument-beleggers onverantwoorde risico's nemen. Alleen indirect verbetert de maatregel de positie van starters. Het is daarom belangrijk om de maatregel niet als alternatief voor de startersmaatregelen te gebruiken.
- Het onderzoek naar deze maatregel is aangekondigd in de brief van 19 september 2019, maar is niet eerder meegenomen in het pakket. Het was een nadrukkelijke wens van MinFin om dit toe te voegen. De vraag om besluitvorming kan voor de coalitie daardoor als een verrassing komen. Waarschijnlijk is de maatregel niet erg omstreden, al zal de VVD hier niet een groot voorstander van zijn.

4.4 Maximering jaarlijkse huurprijsstijging

Tijdelijk of permanente maatregel

- MinFin heeft de wens geuit om de maatregel tijdelijk te maken.
- Vanwege het doel van de maatregel adviseren wij u om in te zetten op het permanent maximeren van de jaarlijkse huurprijs. Met de maatregel wordt namelijk ingezet op het voorkomen van excessieve huurprijsstijgingen.
- Om de maatvoering te bepalen is daarom gekeken naar de realisatiecijfers van de jaarlijkse huurprijsstijgingen in de geliberaliseerde sector. De afgelopen jaren kwamen deze in de vrije sector gemiddeld uit op 0 – 1,5% boven inflatie. Dit voorstel zit daar dus ruim boven.
- Net als in de sociale sector wordt daarnaast woningverbetering (verduurzaming en renovatie) uitgezonderd van deze beperking van de huurverhoging zodat de maatregel geen rem vormt voor deze investeringen.
- Tot slot geldt dat bij een tijdelijke maatregel het risico groot is dat er 'inhaalgedrag' getoond zal worden; dus dat in het eerstvolgende jaar na afsluiten van de regeling de huur exorbitant wordt verhoogd. Dit ondermijnt de geloofwaardigheid van de maatregel.

4.5 Transparantie huurprijs

IVBN heeft reeds aangegeven hieraan mee te willen werken. Gesprekken kunnen op korte termijn gestart worden.

4.6 Noodknop

Optie 1 (aangeven dat er geen noodknop komt) geniet de voorkeur. De verwachting is dat verder onderhandelen met gemeenten en marktpartijen niet op korte termijn zal leiden tot een verbeterd voorstel.

4.7 Onderzoek rol van gemeente bij het handhaven in de gereguleerde huursector

Onderzoeksrichting 1 (huurders in kwetsbare wijken) is een verregaande variant waarbij inbreuk wordt gemaakt op de contractvrijheid tussen huurder en verhuurder om zelf een andere huurprijs over een te komen. Onderzocht moet worden of dit juridisch houdbaar is.

4.8 Opkoopbescherming om koopwoningen te behouden voor het koopsegment

- Met deze bescherming kunnen gemeenten ervoor zorgen dat koopwoningen in bepaalde gebieden alleen kunnen worden opgekocht door mensen die zelf de woning gaan bewonen. Met het afgeven van een vergunning kan de gemeente een uitzondering maken voor gewenste vormen van verhuur. Mogelijkheden die we daarvoor zien (er wordt nog gekeken of er nog aanvullende uitzonderingsgronden nodig zijn):
  1. Verhuur aan familie (wens CU);
  2. Tijdelijke verhuur van woningen.
  3. Verhuur in de prijscategorie middenhuur (alternatief voor wens VVD).
- Ook kan de reikwijdte van de maatregel beperkt worden tot een bepaald segment van de markt op basis van de WOZ-waarde. Door deze grens bijvoorbeeld te stellen op 500.000 euro blijft het mogelijk om te beleggen in huurwoningen in het duurdere segment.
- De VVD heeft de wens om kleine beleggers uit te zonderen om bijvoorbeeld ondernemers die op deze wijze vormgeven aan hun pensioenvoorziening te ontzien. Dit lijkt een probleem op te leveren in de handhaafbaarheid van de maatregel, omdat het lastig is om voldoende objectief vast te stellen hoeveel woningen onder iemands bezit vallen (ontduikingsmogelijkheden zijn groot door verschillende constructies met bijvoorbeeld bv's aan te gaan). Ook zijn er relatief veel klein particuliere verhuurders waardoor het bereik van de maatregel met een generieke vrijstelling (bv vanaf de derde woning) wordt uitgehold.
- Met het alternatieve voorstel om verhuur in de prijscategorie middenhuur toe te staan en het uitzonderen van het hogere segment zou er voldoende potentieel over moeten kunnen blijven om voor dit doel te kunnen beleggen in de woningmarkt.
- De opkoopbescherming geldt alleen voor nieuwe transacties van koop naar huur. Verhuurders van bestaande huurwoningen worden niet geraakt door deze maatregel.
- Er wordt gekeken naar een koppeling tussen de opkoopbescherming en het tegengaan van malafide verhuurders. Een verhuurder zou zich dan ook moeten houden aan de algemene beginselen van goed verhuurderschap. Dit ligt mogelijk gevoelig bij de VVD.

Toelichting
Er zijn ook enkele andere lopende zaken en toezeggingen die wellicht ter sprake kunnen komen:

- **Vakantieparken**. In de nota van vorige week (20 februari) hebben wij aangegeven dat wij bekijken wat we op het gebied van vakantieparken aan het pakket kunnen toevoegen om de VVD nog verder tegemoet te komen. Gezien het interruptiedebat dat u heeft gevoerd met dhr. Koerhuis tijdens het debat van 19-02 jl. over vakantieparken lijken de mogelijkheden beperkt om hem tegemoet te komen. De wensen die in het initiatiefvoorstel naar voren komen, worden gerealiseerd met de Omgevingswet. Het lijkt echter alsof dhr. Koerhuis meer verwacht. Een uitgebreide reactie op het initiatiefvoorstel van de leden Koerhuis en Van Eijs zal deze maand in een Kamerbrief over vakantieparken met hen worden gedeeld.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan WM
Van Min MenW

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.e
5.1.2.e
T 5.1.2.e 5.1.2.e

Datum
17 maart 2020

Kenmerk
2020-0000145239

Bijlage(n)
4

nota

Nota pakket betaalbaarheid

Aanleiding
U heeft aangegeven verder te willen met de gesprekken met de woordvoerders van de coalitie over het pakket betaalbaarheid voor de woningmarkt. Ambtelijk financiën werkt hier niet aan mee zolang zij geen signaal hebben van hun minister dat dit verder uitgewerkt moet worden, aangezien het AO Staat van de Woningmarkt tot nader order is uitgesteld.

Advies/actie
- Wij adviseren u contact op te nemen met de minister van Financiën om overeenstemming te bereiken over het per direct voortzetten van de onderhandelingen over het betaalbaarheidspakket. Alternatief kan zijn het traject voor te zetten zonder medewerking van de minister van Financiën, maar dan is het wel belangrijk om afspraken te maken over de onderhandelingsruimte die u heeft.
- Wij adviseren u kennis te nemen van de huidige stand van zaken van het betaalbaarheidspakket inclusief appreciatie van de startersmaatregelen. Wij verzoeken u daarbij aan te geven u variant 3 (de kostenkoperlening via SVn) als beleidsoptie wilt behouden.

Kern

Proces
- Ambtelijk financiën heeft van hun minister te horen gekregen dat dit dossier op dit moment, in verband met de Coronacrisis, geen prioriteit meer heeft. Dit zorgt ervoor dat er geen stukken afgestemd kunnen worden met financiën voordat ze aan de coalitie verzonden worden.
- Het is de nadrukkelijke wens van ambtelijk Financiën dat u contact opneemt met minister Hoekstra voordat u de verdere uitwerking van de startersopties met de woordvoerders van de coalitie deelt.

Variant 3

In deze versie is de SVn-kostenkoperlening ook uitgewerkt als een variant (variant 3). Het ministerie van financiën heeft aangegeven moeite te hebben met deze variant omdat ze dit juridisch onhoudbaar achten, BZK deelt dat er grote juridische uitdagingen aan zitten. Ambtelijke financiën geeft aan dan liever een verruiming van de LTV voor starters via de normale kredietverstrekkers te zien (variant 2), ook omdat het dan geen Rijksbijdrage vergt en hetzelfde doel wordt bereikt. Indien u deze optie

toch op tafel wilt houden is de vraag of we dat als een gezamenlijke optie met financiën kunnen presenteren.
- De eerste snelle analyse van CZW luidt dat het signaal van FIN over de juridische risico's terecht is, het is lastig om exclusieve rechten te geven aan marktpartijen (en SVn is waarschijnlijk ook te beschouwen als een marktpartij). Het zit echter niet helemaal potdicht: zowel binnen het aanbestedingsrecht als het mededingingsrecht kan het gerechtvaardigd zijn een bepaalde partij een exclusief recht geven. Dat zou hier onderbouwd moeten worden vanuit het algemeen belang en daarbij weegt mee dat gekeken moet worden of er echt geen alternatieven zijn om hetzelfde doel te bereiken.
- Het is nu nog niet in te schatten of voor dit geval een houdbare onderbouwing te maken valt. Dat vergt nadere uitwerking en dit zal moeten gebeuren met behulp van specialisten in het aanbestedings- en mededingingsrecht (bijv. met behulp van de landsadvocaat). Het zou natuurlijk ook helpen als we hier samen met FIN verder naar kunnen kijken. Vanuit beleid zien wij echter wel een kwetsbaarheid dat het mogelijk moeilijk hard te maken is of er geen alternatieven zijn die hetzelfde doel bereiken, aangezien er de optie is om alle kredietverstrekkers de mogelijkheid te geven om tot 106% hypotheek aan te bieden en deze optie niet wezenlijk verschilt van wat SVn zal bieden, hoogstens met gunstigere voorwaarden. De vraag is of de gunstigere voorwaarden dan voldoende zijn als onderbouwing voor een exclusieve rol voor SVn.

Waarom de haast?

Waarom nu betaalbaarheid?

- We willen dat iedereen prettig kan wonen in Nederland. Er is een woningtekort in Nederland, daarom stuur ik actief en stevig op het snel 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.
- Deze woningen zijn niet morgen gebouwd. Dit betekent dat we onze huidige voorraad beter moeten benutten en de betaalbaarheid in de tussentijd moeten borgen.
- Met name voor starters en mensen met een middeninkomen gaan de hoge prijzen in de koop- en huursector knellen.
- Als we wachten tot het woningtekort is ingelopen, zijn we makkelijk vijf jaar verder. Die tijd hebben mensen die nu een betaalbare woning zoeken niet.
- Daarom moet er ook nu iets gebeuren aan de betaalbaarheid, specifiek voor deze groepen.

Het pakket kent tijdsdruk vanwege toezeggingen aan de Kamer:

- De minister heeft toegezegd in maart een brief te sturen over betaalbaarheid.
- Na het verzenden van de brief zal een plenair debat worden ingepland over betaalbaarheid.

- Het AO Staat van de Woningmarkt stond gepland voor 25 maart. Deze zal zodra de Kamer weer terug is opnieuw worden ingepland. Hetzelfde geldt voor het notaoverleg Smeulders.
- Vorige week is het verzoek vanuit Smeulders en Nijboer gekomen om binnen een week reactie te krijgen op hun initiatiefnota's. Deze bestaan voor het grootste deel uit maatregelen op het gebied van betaalbaarheid.
- Ook zijn er verschillende sets Kamervragen die nu niet beantwoord kunnen worden omdat deze vragen naar de stand van zaken op onderdelen van het pakket (zoals de noodknop).
- Voor zowel de noodknop als de opkoopbescherming hebben we al meermaals de deadline verschoven om met een uitwerking te komen. Het geduld bij de Kamer begint op te raken.

Tijdsdruk vanuit de markt:

- We zien dat veel verhuurders de huur per 1 juli verhogen en horen dat sommigen van hen bereid zijn om de huurmatiging die we hiermee af gaan spreken ook in de bestaande contracten door te voeren. Onder andere IVBN en Vastgoed Belang hebben dit in de afspraken opgenomen met verschillende steden op voorwaarde dat er duidelijkheid komt over de noodknop. Om deze vrijwillige huurmatiging effectief te kunnen maken, moet er zo snel mogelijk (maar ruim vóór 1 juli) een besluit zijn over de noodknop (en daarmee over het hele betaalbaarheidspakket). De verhuurders moeten vervolgens ook hun huurstijgingen kunnen communiceren met de huurders. Om deze interne processen goed te kunnen laten lopen moet uiterlijk 1 april bekend zijn wat de verwachte regeling gaat zijn.
- Een besluit over het betaalbaarheidspakket is 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.

Voor een verdere toelichting op de planning van de huurmaatregelen, zie bijlage 4

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK

Bestuur, Ruimte en Wonen
Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e / 5.1.2.e

T 5.1.2.e /5.1.2.e

Datum
13 juni 2019

Kenmerk
2019-0000315355

Bijlage(n)
1

nota

nota Platform hypotheken 2019

Aanleiding/probleemstelling

Tijdens het Platform hypotheken worden met de sector belangrijke ontwikkelingen en mogelijke knelpunten in de hypotheekverstrekking besproken om vervolgens gezamenlijk tot oplossingen te komen. U was voorzitter van de eindbijeenkomst van het platform op 13 juni jl. Onder de deelnemers van de bijeenkomst was veel draagvlak voor de hoofdlijnen van de Kamerbrief. Met bijgevoegde Kamerbrief wordt de Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van het Platform hypotheken 2019. De Kamerbrief wordt mede namens de minister van Financiën verzonden. Tevens wordt de brief voorgelegd aan de minister van OCW.

Advies/actie

U wordt geadviseerd de Kamerbrief te ondertekenen.

Betrokken BZK onderdelen

WM, B&E en COM. De Kamerbrief is afgestemd met ambtelijk Financiën, ambtelijk OCW en met de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Toel chting

Hoofdlijnen Kamerbrief

- Tijdens het platform zijn er vijf onderwerpen besproken: senioren, starters, aflossingsvrije hypotheken, stapsgewijs oversluiten en verduurzaming. Hieronder volgen de belangrijkste resultaten.
- De hypotheekmogelijkheden voor senioren zijn toegenomen. Er wordt meer maatwerk aangeboden bij senioren met een aflossingsvrije hypotheken. Dit is bereikt mede naar aanleiding van een verduidelijking van de AFM wanneer maatwerk verantwoord is en door aanpassing van de voorwaarden van NHG op dit punt. Afgelopen jaar zijn ook de verzilvermogelijkheden voor senioren toegenomen.
- Bij starters is er voortgang geboekt rond flexibel inkomen, huur naar koop en studieleningen:
    - NHG wil in het najaar een pilot starten waarbij zij de Arbeidsmarktscan accepteren zodat meer mensen met een flexibel inkomen verantwoord een hypotheek met NHG kunnen krijgen.
    - Bij huur naar koop is recent één aanbieder gestart met een pilot waarbij een huurverklaring kan worden gebruikt in de onderbouwing voor verantwoorde hypotheekverstrekking. Ook het Nibud doet onderzoek naar de betaalbaarheid van een hoge huursom.

  - Studieleningen worden niet altijd opgegeven waardoor er een risico is op overkreditering. DUO voert wijzigingen door in de systemen door waardoor het makkelijker wordt om de opgave van studieleningen te verifiëren. In overleg met de sector wordt bekeken of de aanpassingen aansluiten bij de praktijk.
- Aflossingsvrije hypotheken brengen risico's met zich mee. Het is belangrijk dat consumenten zich bewust worden van hun financiële situatie en financiële toekomst. Van belang is dat de consument duidelijkheid krijgt van de kredietverstrekker over wat hij moet verwachten tegen het einde van de looptijd van een aflossingsvrije hypotheek. Tijdens het Platform hypotheken is een blijvende behoefte uitgesproken om dit onderwerp op een positief stimulerende manier bij consumenten onder de aandacht te brengen. De NVB zal dit najaar een vervolg geven aan de informatiecampagne onder de naam 'word ook aflossingsblij'.
- Stapsgewijs oversluiten betreft het gebruiken van vergoedingsvrije aflossingsdelen om een hypotheek in jaarlijkse stappen om te zetten naar een hypotheek met lagere maandlasten. Tijdens het platform is geconcludeerd dat voor de individuele klant stapsgewijs oversluiten in sommige gevallen voordelig kan zijn, maar dat voor aanbieders (met name met actieve hypotheekportefeuilles) hieraan veel nadelen aan kleven. Er zijn naast stapsgewijs oversluiten verschillende, andere manieren om de maandlasten op een hypotheek te verlagen, zoals tussentijds oversluiten, vergoedingsvrij tussentijds aflossen en rentemiddeling. Het is belangrijk om de consument goed te informeren over de voor- en nadelen van de verschillende opties.
- Het onderwerp verduurzaming leeft binnen de hypotheeksector. Alle kredietverstrekkers geven bijvoorbeeld aan in 2019 meer aandacht te besteden aan verduurzaming. Op grond van de Regeling hypothecair krediet kan voor bepaalde energiebesparende voorzieningen een bedrag van ten hoogste € 9.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast voor het aangaan van een hypothecair krediet. Tijdens het Platform hypotheken is besproken dat een hypotheekadviseur een klant actief kan wijzen op de mogelijkheid om een hoger bedrag te lenen voor toekomstige verduurzaming ook als de klant nog niet zijn maximale LTI en LTV heeft bereikt.

Pol tieke context

In de Kamer wordt geregeld aandacht gevraagd voor knelpunten bij hypotheekverstrekking. Ook dit jaar wordt met het platform invulling gegeven aan diverse moties en toezeggingen rondom hypotheekverstrekking. Kamerleden hebben zich in het verleden positief uitgelaten over het platform.

Communicatie

Bij verzending van de Kamerbrief wordt in een persbericht de belangrijkste resultaten van het Platform hypotheken 2019 onder de aandacht gebracht. Ook worden er verschillende tweets op internet geplaatst. Verder zal onder de deelnemers van het platform een nieuwsbericht worden gestuurd die de deelnemende partijen kunnen verspreiden via hun eigen communicatiekanalen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Wonen

Datum
6 juli 2020

Kenmerk
2020-0000407761

nota

Nota ter voorbereiding overleg huurders

Aanleiding
Op 8 juli heeft u via Webex een overleg met huurders die betaalproblemen ervaren door de coronacrisis en zich hebben gemeld bij het registratiepunt van de Huurcommissie of zijn aangedragen door de Woonbond. Doel van dit gesprek is om verder inzicht te krijgen in de individuele problematiek die huurders kunnen ervaren, zowel door de coronacrisis als in algemene zin. De 5.1.2.e OW en 5.1.2.e en 5.1.2.e vanuit de directie Woningmarkt zullen u ondersteunen bij dit overleg.

Kern
In de uitvoering van de motie Kox heeft u aangegeven dat u een stapsgewijze aanpak voor ogen heeft om in augustus tot een besluit te komen voor verdere maatregelen: generiek of gericht op maatwerk. Een van de stappen is dat u monitort hoe het de afspraken die u met verhuurders heeft over maatwerk dat zij huurders in betaalproblemen kunnen bieden. Hiermee kunnen huurders gericht worden geholpen. Om te monitoren of dit maatwerk ook daadwerkelijk wordt geboden is een registratiepunt bij de Huurcommissie opgericht. Hier kunnen huurders zich melden als een verhuurder geen maatwerk kan of wil bieden.

Tegelijkertijd vraagt de Eerste Kamer aandacht voor de bredere problematiek bij huurders. Naar schatting op basis van WoON2018 heeft 14% een betalingsrisico. Ook voor deze groep heeft u aandacht in de uitvoering van de motie Kox.
Om een beter beeld te krijgen van wat er in de praktijk speelt heeft u een gesprek met huurders die zich hebben gemeld bij de Huurcommissie en huurders die zich bij de Woonbond hebben gemeld. Het ministerie heeft vervolgens met deze individuele huurders gesproken om na te gaan met welke betaalproblemen zij kampen.

Gespreksonderwepren:
U kunt in dit gesprek vragen naar de betaalproblemen die huurders ervaren en hoe de gesprekken met hun verhuurder zijn gelopen.

- Waarom wil de verhuurder wel of niet maatwerk bieden?
- Ook kunt u vragen met welke oplossing deze huurder geholpen zou zijn?
- Hoe helpt de huurtoeslag hen of zou deze hen helpen?
- De huurders zullen waarschijnlijk ook kritisch zijn op het beleid of richting u en van mening zijn dat er meer voor ze gedaan dient te worden. U kunt aangeven wat u tot nu heeft gedaan:

- U kunt helaas niet alle huurders op individueel niveau persoonlijk helpen. U houdt daarom vinger aan de pols, voert gesprekken zoals deze en onderzoekt welke maatregelen huurders kunnen helpen.
- In algemene zin: de huurtoeslag waarmee u tegemoet komt in de huurlasten van huurders.
- En in het kader van de coronacrisis: Maatwerkafspraken met verhuurders, monitoring daarvan en aankondiging dat u, richting de augustusbesluitvorming, gaat onderzoeken welke maatregelen u kunt nemen om de betaalbaarheid te verbeteren.

Daarnaast zullen de huurders mogelijk beginnen over de verhuurderheffing en het recent gepubliceerde onderzoek naar de opgaven en middelen van corporaties. U kunt het volgende zeggen:

- Dit kabinet heeft met tariefsverlagingen en heffingsverminderingen de investeringsruimte van corporaties op peil gehouden, ten koste van de rijksbegroting.
- Uit het vorige week gepubliceerde onderzoek naar de opgaven en middelen van corporaties blijkt dat corporaties nu nog kunnen blijven investeren, maar dat er wel een structureel probleem is.
- Elke oplossing daarvoor heeft een prijs. Ook het afschaffen van de verhuurderheffing betekent dat elders bezuinigd moet worden of iets anders meer belast moet worden. Dat zijn ingewikkelde politieke keuzes.
- Die zullen niet deze zomer al gemaakt zijn, maar lang moet het ook niet duren. Ik ga dit najaar verschillende oplossingen uitwerken, waar het volgend kabinet dan iets uit kan kiezen als het ze bevalt.

Politieke context:

- Er is veel aandacht voor de betaalbaarheid van huren in de coronacrisis. Het lid Kox is nog steeds van mening dat u de motie niet uitvoert. Hij heeft zich neergelegd bij het feit dat u in september komt met een brief, maar heeft al aangekondigd kritisch te zijn over de wetten die u aanbiedt bij de Eerste Kamer.
- Met verhuurders zijn afspraken omtrent huisuitzettingen en het bieden van maatwerk gemaakt. Enkele verhuurders vragen zich af tot hoe lang de gemaakte afspraken gelden. Zij geven met name aan dat zij de vonnissen over huisuitzettingen die voorafgaand aan de coronacrisis zijn uitgesproken, willen gaan uitvoeren. De huurachterstanden lopen in veel gevallen verder op. De inzet vanuit BZK is dat de gemaakte afspraken zo lang mogelijk gehanteerd worden.
- Door rechtstreeks contact te houden met huurders biedt u een alternatief voor het niet aanwezig zijn bij de demonstratie over een huurstop van de SP en toont u uw betrokkenheid aan huurders die in de betaalproblemen zijn geraakt.

Communicatie

Met uw woordvoerder wordt afstemming gezocht om een nieuwsbericht over deze gesprekken te publiceren. Dit nieuwsbericht is eveneens een goede aanleiding om het registratiepunt verder onder de aandacht te brengen.

Datum
6 juli 2020

Kenmerk
2020-0000407761

Bijlage 1: Achtergrondschets huurders

5.1.2.e :
Mevrouw huurt een woning bij Vestia en heeft tijdens de coronacrisis om maatwerk verzocht. Haar man is zijn baan kwijtgeraakt tijdens de crisis. Vestia heeft te kennen gegeven dat zij geen maatwerkoplossing konden bieden. Ondertussen heeft haar man weer een baan gevonden en is het inkomen weer op het oude niveau, maar nog steeds is de huur in verhouding met het inkomen erg hoog. Mevrouw is eveneens actief in de huurdersvereniging en heeft meerdere voorbeelden van huurders die met betaalproblemen kampen.

Mogelijke oplossingen en bestaande maatregelen, afhankelijk van de exacte situatie
Op basis van het Sociaal Huurakkoord zou mevrouw de verhuurder om maatwerk kunnen vragen. Zo is één van de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord dat verhuurders de huur kunnen bevriezen als de huur in verhouding met het inkomen (te) hoog is. De afspraken uit het Sociaal Huurakkoord zijn niet bindend. U heeft specifieke aandacht voor Vestia en houdt vinger aan de pols.

5.1.2.e
Mevrouw werkt als uitzendkracht. Na het uitbreken van de crisis zijn haar werkzaamheden gestopt en heeft ze een grote inkomensdaling doorgemaakt. De verhuurder heeft uitstel van betaling gegeven voor de eerste maand die ze vervolgens de daaropvolgende maanden met 100 euro per maand mag afbetalen. Door huurverhogingen valt de woning niet meer in de gereguleerde sector. Haar inkomen was hiervoor ook te hoog was om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Nu maakt ze een inkomensdaling door maar door de te hoge huurprijs komt ze nu niet in aanmerking voor huurtoeslag. Ze is na vele telefoontjes nu in overleg met haar verhuurder of de huur verlaagd kan worden zodat ze huurtoeslag kan ontvangen.

Mogelijke oplossingen en bestaande maatregelen, afhankelijk van de exacte situatie
Voor de hierboven omschreven situatie kan een huurder naar de Huurcommissie om de huur aan te passen of een verzoek indienen voor huurverlaging bij de woningcorporatie. Dit is afhankelijk van de vraag of ze door inkomensafhankelijke huurverhogingen of door reguliere huurverhogingen boven de grens zijn uitgekomen. Als de woning door verhogingen door de grens 'breekt' en de huurder ontving reeds huurtoeslag vanwege het inkomen, dan blijft de huurder huurtoeslag ontvangen. De huurder ontvangt dan enkel geen huurtoeslag over het gedeelte boven de grens.

5.1.2.e
Mevrouw 5.1.2.e is aangedragen door de Woonbond. Zij heeft samen met haar verhuurder, woningcorporatie Nijestee, aan u op 1 juli een brief gestuurd, welke als bijlage is toegevoegd aan deze nota. In deze brief wordt de betaalbaarheid van huren en de opgave waar woningcorporaties voor staan in zijn algemeenheid besproken.

Mogelijke oplossingen en maatregelen
Mevrouw 5.1.2.e stelt in haar brief onder andere de verhuurdersheffing ter discussie. U kunt aangeven dat u dit najaar verschillende oplossingen gaat uitwerken aangaande de verhuurdersheffing (zie eveneens kern van de nota).

5.1.2.e
Dhr. 5.1.2.e is via de Woonbond aangedragen. Meneer gaat bijna met pensioen en zijn inkomsten zullen dan bijna volledig opgaan aan zijn huur. Door zijn huurverhoging komt hij niet in aanmerking voor huurtoeslag. Zijn verhuurder Vidomes wil zijn huur niet verlagen. Ze zijn van mening dat meneer in dat geval door moet stromen naar een kleinere woning. Hier staat meneer voor open, maar hiervoor geldt een lange wachttijd. Meneer is bang dat hij in de tussentijd schulden gaat opbouwen.

Mogelijke oplossingen en bestaande maatregelen, afhankelijk van de exacte situatie
Voor de hierboven omschreven situatie kan een huurder naar de Huurcommissie om de huur aan te passen of een verzoek indienen voor huurverlaging bij de woningcorporatie. Dit is afhankelijk van de vraag of ze door inkomensafhankelijke huurverhogingen of door reguliere huurverhogingen boven de grens zijn uitgekomen.

5.1.2.e
Meneer 5.1.2.e is onlangs zijn baan kwijtgeraakt bij PostNL na een bedrijfsongeval en maakt een inkomensdaling door. Meneer huurt bij Quawonen. Zij willen niet meedenken met een oplossing, waarna hij een registratie bij de Huurcommissie heeft aangemaakt. Meneer heeft aangegeven ook een procedure te zijn gestart bij de Huurcommissie wegens achterstallig onderhoud, maar wegens de doorlooptijd bij de Huurcommissie heeft deze zitting nog niet plaatsgevonden.

Mogelijke oplossingen en bestaande maatregelen, afhankelijk van de exacte situatie
In het statement zijn afspraken gemaakt over het verlenen van maatwerk voor huurders die door de coronacrisis in de betaalproblemen zijn geraakt. Uitgangspunt is dan ook dat de verhuurder samen met de huurder kijkt naar een passende oplossing. Ook zijn er afspraken gemaakt in het Sociaal Huurakkoord om huurders tegemoet te komen. Afhankelijk van het inkomen van meneer komt hij al dan niet in aanmerking voor (hogere) huurtoeslag. De Huurcommissie kan daarnaast een uitspraak doen over het aanpakken van het achterstallig onderhoud.

Bijlage 2: Werkwijze registratiepunt Huurcommissie

Huurders kunnen de verhuurder verzoeken om maatwerk te leveren als zij in betaalproblemen verkeren. Dit is afgesproken in een statement. Wanneer verhuurders niet bereid zijn om een oplossing aan te bieden kan de huurder een registratie achterlaten bij de Huurcommissie. De Huurcommissie neemt vervolgens ook contact op met de verhuurder om na te gaan waarom er geen maatwerk wordt geboden. Dit kan immers een goede reden hebben; bijvoorbeeld omdat de verhuurder afhankelijk is van de inkomsten uit de huurpenningen. Deze gesprekken met verhuurders hebben nog niet plaatsgevonden. De huurcommissie is bezig met de laatste inrichting en zal hier naar verwachting deze week mee gaan starten.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van DGBRW

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
DG Bestuur, Ruimte en Wonen

Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
19 juni 2020

Kenmerk
2020-0000385892

nota

Aanbieden motie Ronnes, bouwafspraken en IBW aan TK

Aanleiding
Met bijgevoegde brief stuurt u de TK op 3 juli (1) de uitkomsten opgaven/middelen motie Ronnes c.s., (2) doorrekeningen woondealregio's en (3) de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) 2020. In de bijlage vindt u toelichting op de trajecten. Omdat de korting in de verhuurderheffing op 1 juli sluit, zullen de cijfers over de aanvragen daarna worden geactualiseerd.

Advies/actie

Met opmerkingen [5.1.2.e]: UH 29/6

- U wordt geadviseerd de Kamerbrief te ondertekenen, zodat deze samen met rapportages n.a.v. motie Ronnes c.s. en rapportage IBW op 3 juli na de MR en persconferentie MP verstuurd kan worden.
- Kort melding maken van deze brief in de MR van 3 juli 2020, op verzoek van AZ.

Kern
- Uw boodschap in de brief is dat uit het onderzoek n.a.v. de motie Ronnes blijkt dat er voor de corporatiesector een structurele disbalans ontstaat tussen opgaven en middelen. Een structurele oplossing is nodig, maar vergt fundamentele, sterk politieke keuzes en is aan het volgende kabinet.
- Op hoofdlijnen zijn de belangrijkste knoppen voor een structurele oplossing de lasten voor corporaties, de inkomsten (huren) en de omvang van de opgave. Hiermee bestaat er een samenhang met keuzes in het traject Huurtoeslag anders of naar aanleiding van de motie Kox. Het is daarom belangrijk om bij die trajecten ook de uitkomsten van en oplossing voor motie Ronnes te betrekken.
- U geeft aan zelf van mening te zijn dat sleutelen aan de opgave of verslechteren van de betaalbaarheid niet voor de hand ligt. In navolging van maatregelen van dit kabinet om de investeringscapaciteit op peil te houden, stelt u dat een bezinning op de hoogte en vormgeving van de verhuurderheffing nodig is.
- U zorgt voor een nadere uitwerking van enkele oplossingsrichtingen die een breed politiek spectrum bedienen, zodat bij het regeerakkoord een besluit kan worden genomen. U betrekt daarbij de stakeholders en informeert de Kamer in het najaar.
- U benadrukt het belang van doorbouwen op de korte termijn, ondersteunt dat met de korting op de verhuurderheffing en bent in gesprek met Aedes en VNG over bestuurlijke afspraken

- Aedes en VNG vinden het nog te vroeg voor bestuurlijke afspraken. De angst is dat bestuurlijke afspraken nu juist het gevoel van urgentie voor het structurele probleem wegneemt, en mogelijk nog een verhoging van het tarief van de verhuurderheffing volgt om de overschrijding van de huidige korting te dekken. Struikelblok is daarnaast dat Aedes alleen tot afspraken bereid lijkt als een advies Commissie wordt ingesteld die een oplossing moet meegeven aan het volgende Kabinet. Aedes en VNG willen richting augustus/Prinsjesdag wel met u om tafel, met als doel alsnog bestuurlijke afspraken te sluiten.

Toelichting

Kamerbrief motie Ronnes en IBW

- N.a.v. de motie Ronnes c.s. en afspraken in het Klimaatakkoord zijn de opgaven en middelen van corporaties t/m 2035 in kaart gebracht. Daarnaast is een doorkijk gegeven tot 2050. BZK heeft dit traject met EZK, FIN, Aedes doorlopen. Aw is als adviseur betrokken, WSW maakte de doorrekeningen. Uit de doorrekeningen van WSW blijkt dat de sector t/m 2035 circa 30mld aan investeringen niet kan realiseren (ruim een kwart van de maatschappelijke opgave). In de Zuidelijke Randstad (DH/Rdam) ontstaat in 2024 als eerst een financieel knelpunt. De MRA volgt rond 2026 met circa 7mld aan tekort tot eind 2035. In de U16 (vanaf 2028) is eind 2035 het tekort het grootst. Er zijn ook beleidsopties doorgerekend. De halvering van de verhuurderheffing en het realiseren van 0,5% extra huurverhoging per jaar doet het meest aan het tekort. Ook het verkleinen van de doelgroep en verkopen van de extra woningen maakt het tekort van corporaties kleiner. In het algemeen zijn herverdelingsopties geen oplossing, omdat er een landelijk financieel knelpunt ontstaat.
- Met de brief wordt ook de IBW 2020 aan de TK aangeboden (zie bijlage). Zowel uit motie Ronnes als uit de IBW blijkt dat er de komende jaren voor de meeste corporaties nog ruimte is te investeren. In de brief wordt nadrukkelijk vermeld dat de uitkomst van de IBW moet worden gezien in het licht van de uitkomsten van motie Ronnes c.s.: Corporaties lopen tegen financiële knelpunten aan. Besluiten over nieuwbouw, verbeteringen en huren hebben niet alleen een effect nu, maar ook op de mogelijkheden om de opgaven op te pakken later. De IBW draagt bij aan het gesprek op lokaal niveau over de verdeling van middelen via de prestatieafspraken.
- Tot slot biedt u de doorrekeningen van de opgaven en middelen in de woondealregio's aan. Deze bevestigen in grote lijnen het beeld uit het onderzoek nav motie Ronnes. De regio's houden wel rekening met een aantal aanvullende opgaven (versterkingsopgave Groningen, Vestia-transactie maatwerkgemeenten) en ambities (sneller verduurzamen). Gesteld kan worden dat de vergelijking expliciet maakt wat de (meer)kosten van lokale/regionale ambities zijn.

Bestuurlijke afspraken najaar

- Aedes en VNG vinden het nu te vroeg voor bestuurlijke afspraken, maar willen eind van de zomer wel weer met u om tafel omdat dan meer duidelijk is over de voorwaarden van eventuele bestuurlijke afspraken.
- Aedes zegt geen afspraken te kunnen sluiten indien tegenover de overtekende heffingsvermindering nieuwbouw een tariefsverhoging staat en heeft de wens

dat een n.a.v. motie Ronnes een commissie wordt ingesteld die een volgend kabinet adviseert over een structurele oplossing. Voor de zomer een commissie aankondigen kan niet omdat dit een kabinetsbesluit is (tot nu toe is ambtelijk FIN tegen) en het zou u op achterstand zetten in de augustusbesluitvorming (verwachting dat FIN dan zal stellen dat een besluit over extra middelen moet wachten op het advies van de commissie). Door een commissie in te stellen dat met één advies komt regeert u ook over uw eigen termijn. Een overzicht met verschillende oplossingsrichtingen (ipv één advies) die de fundamentele keuze aan het volgende kabinet laat ligt daarom meer voor de hand. Dit kan ambtelijk gedaan worden, maar mogelijk ook door een commissie. Dit kan betrokken worden bij de augustusbesluitvorming.
- De VNG heeft nu aangegeven vanaf het begin van het traject al terughoudend te zijn geweest bij het maken van afspraken, omdat er al veel afspraken met het Rijk gemaakt zouden zijn. Afspraken zonder de VNG zijn niet te adviseren en ook voor Aedes niet wenselijk, omdat juist het tekort aan locaties, de stapeling aan eisen en lange procedures medeoorzaak zijn van het achterblijven van het realiseren van de nieuwbouwplannen.

Politieke context
- De uitkomsten van de motie Ronnes c.s. zullen met name bij de oppositie reactie uitlokken dat per direct iets moet gebeuren (de verhuurderheffing afschaffen). Beschuldiging zal geuit worden dat u na anderhalf jaar onderzoek enkel een vervolgonderzoek aankondigt. Van belang is het opstellen van maatregelen voor een volgend kabinet te framen als 'aan de slag gaan' en te benadrukken dat u er nu samen met de sector de schouders onder zet.
- Aedes zal n.a.v. de uitkomsten gaan lobbyen voor een coalitiemotie om een adviescommissie in te stellen die de regering adviseert over structurele verbeteringen. De brief laat daarvoor ruimte zonder erop vooruit te lopen.
- In de Kamer is diverse malen kritiek geweest op de achterblijvende realisatie van de bouwvoornemens van corporaties. Met de concrete bestuurlijke afspraken over aantallen te bouwen woningen en de taskforce die daarbij aan de slag gaat, laat u zien dat u actie onderneemt om bouwvoornemens gerealiseerd te krijgen.

Communicatie
Opgaven/middelen (motie Ronnes c s):
- Woordvoeringslijn en persbericht zijn opgesteld en gedeeld met woordvoering van EZK en FIN. Daarnaast wordt een bericht op de website geplaatst.
- Aedes heeft op 24 juni bij het ledencongres de reactie op Ronnes voorgelegd aan de leden. Verwachte inhoud is opluchting over erkenning, oproep om structurele oplossingen (in een volgend kabinet) en daarvoor Commissie instellen, en ambitie uitspreken de maatschappelijke opgaven ook echt waar te maken.
- Aedes probeert bij een landelijk dagblad en eventueel televisie positie te krijgen voor een groot verhaal over de uitkomsten.
- VNG en Woonbond hebben nog geen strategie gedeeld. Verwachting is echter dat zij negatiever zullen reageren dan Aedes en zich sterk zullen richten op de verhuurderheffing en, in het geval van de Woonbond, huurverlaging.

- Pas na MR 3 juli 2020 en daaropvolgende

IBW 2020:

- De IBW dient jaarlijks uiterlijk 1 juli gepubliceerd te worden (art 38 Btiv). Dit jaar valt de IBW-publicatie samen met de publicatie van motie Ronnes (3 juli). Op www.woningmarktbeleid.nl zal dit gecommuniceerd worden.
- Stakeholders zijn vooraf vertrouwelijk ambtelijk geïnformeerd over de IBW:
    - Woonbond: lijkt IBW los te (willen) zien de conclusie uit motie Ronnes, ondanks uitleg dat dit niet het geval is. Ziet kansen in huurmatiging.
    - Aedes: ziet Ronnes als erkenning voor de opgave waar de sector voor staat. Vreest dat met IBW beeld gegeven wordt dat sector rijk is.
    - VNG: verwacht geen specifieke reacties vanuit gemeenten, wel van G4 en G40. Reactie zal gaan over verhuurderheffing.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister voor M&W
Van Directie Woningmarkt

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum
14 februari 2020

Kenmerk
2020-0000082298

Samengewerkt met
- directie RO
- directie CZW

nota

Tweede Kamer brief Aanpak woningmarkt tbv coalitieoverleg

Aanleiding

De Kamer heeft u gevraagd om een brief te sturen over de aanpak van de woningmarkt vóór het plenaire debat van 19 februari. In het overleg met de coalitiewoordvoerders heeft u afgesproken dat u de brief zo snel mogelijk met hen deelt en dat u mogelijke opties schetst voor invulling van de maatregelen (aparte bijlage).

Advies/actie

Indien u akkoord bent kunt u de brief en bijlage delen met de woordvoerders

Kern

Graag vragen we uw specifieke aandacht voor de volgende punten:

Wettelijk maximeren van de jaarlijkse huurverhogingen in de vrije sector
In de brief is toch het voorstel opgenomen om de jaarlijkse huurverhogingen voor de vrije sector wettelijk te maximeren. Het voorstel is om deze maatregel aan te kondigen, omdat het lid Nijboer heeft aangekondigd dat hij met een initiatiefwet komt om deze maximering van de jaarlijkse huurverhogingen in de vrije sector te maximeren. We adviseren u daarom om dit instrument uit te werken en het initiatief bij het kabinet te houden.

Het advies is om te maximeren op inflatie + 2,5%, dit is gelijk aan de maximale huurprijsstijging in de gereguleerde huursector. Hiermee pakt u excessen aan terwijl u ruimte biedt voor de verschillende typen woningen die door verhuurders in de vrije sector worden verhuurd en de verduurzamingsopgave die zij hebben. Uit onderzoek blijkt dat verhuurders in de vrije sector gemiddeld inflatie + 1,5% vragen.

Het voorstel van IVBN zou een lagere huurprijsstijging dan in de sociale sector betekenen. Daardoor kunnen sociale huurwoningen woningen in het vrije segment inhalen in huurprijs en ontstaat er een gekke verhouding tussen het sociale en het vrije segment. Daarom is het advies, ook vanuit juridisch oogpunt, om aan te sluiten op de huurverhogingen in de sociale sector en wettelijk te maximeren op inflatie +2,5%.

Noodknop
In de bijlage met opties wordt ook geschetst dat de noodknop van tafel kan gaan gezien de andere maatregelen die nu genomen worden. Hiermee komen de lokaal

afspraken in de grote steden over middenhuur niet in gevaar en kunnen grote aantallen middenhuurwoningen worden toegevoegd. Het niet invoeren van de noodknop is onderdeel van verschillende woondeals, waaronder in de MRA. Hoewel zij ook een belang hebben bij de lokale middenhuurafspraken, zal de reactie vanuit gemeenten en de oppositie stevig zijn.

Positie van (ambtelijk) Financiën m.b.t. startersmaatregelen
De opties voor de startersmaatregelen moeten nog van dekking worden voorzien. Ambtelijk financiën doet daarom de oproep om eerst met minister Hoekstra af te stemmen of en hoe de opties voor starters aan de coalitie worden gepresenteerd. Ambtelijk financiën geeft tevens aan dat de minister van Financiën in de veronderstelling is dat de LTV-maatregel compleet van tafel is.

Hierbij geven wij u enkele overwegingen mee:
- Tijdens de coalitieonderhandelingen afgelopen zomer lag ook een starterssubsidie (en breder starterspakket voor). De coalitie heeft toen expliciet besloten voor middelen voor de woningbouw, en niet (ook) voor starters.
- Mogelijk kan minFIN als uitruil vragen om de differentiatie van de overdrachtsbelasting tussen starters en beleggers te laten vallen. Dat zou een structurele subsidie voor starters zijn.
- Het eindresultaat van de Voorjaarsbesluitvorming kan nog steeds dekking uit de woningimpuls zijn. Het is zo een nieuw Kabinetsbesluit.
- Met dekking uit de impuls wordt een precedent gecreëerd om voor € 300 mln. bronmaatregelen voor stikstof te financieren uit de woningbouwimpuls, FIN zet hierop in.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Min M en W
Van WM

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
5.1.2.e
5.1.2.e
T 5.1.2.e /5.1.2.e

Datum
20 maart 2020

Kenmerk

Bijlage(n)
5

nota

Nota urgentie maatregelen mandje betaalbaarheid

Aanleiding

U heeft ons gevraagd om voor de verschillende maatregelen genoemd in het mandje betaalbaarheid aan te geven in hoeverre deze urgent zijn gezien de huidige (economische) ontwikkelingen vanwege het corona virus . Hieronder is dat weergegeven, in de bijlage kunt u de eerdere stukken vinden. Deze analyse is vanwege het korte tijdsbestek niet afgestemd met financien, zij zullen naar verwachting hun eigen analyse hebben gemaakt voor minister Hoekstra.

Advies/actie

Kennis te nemen van deze nota en dit bespreken met minister Hoekstra om zo tot een afgeslankt pakket te komen dat aan de coalitie kan worden voorgelegd.

Kern

De huurmaatregelen die toezien op het reguleren van de huurprijzen en de marktverkenning zijn als urgent gekwalificeerd in verband met de duidelijkheden die er gegeven moet worden in verband met de woningbouwopgave. Deze maatregelen verbeteren de betaalbaarheid van huurders en hebben effect op de investeringen inde woningbouw, daarom moet er spoedig duidelijkheid over komen, zodat de onzekerheid voor investeerders niet onnodig nog verder wordt vergroot dan al het geval is door de economische impact van het virus. De kwalificatie van urgentie is gebeurd op basis van de maatstaf dat de problematiek van de woningmarkt erger wordt als het langer duurt, de politieke urgentie is alleen secundair weergegeven.
Wel geven wij u een aantal aandachtspunten mee als het pakket wordt afgeslankt:

- De politieke steun van de coalitie valt weg, in het eerdere pakket zat voor elke partij een element, nu er een aantal dingen wegvallen (starters voor VVD maar ook de opkoopbescherming voor CU) kan het zijn dat de steun voor de overgebleven maatregelen ook wegvalt.
- Voor de maatregelen die wegvallen verliezen we waarschijnlijk momentum en de kans is dan klein dat het nog deze regeerperiode lukt daar overeenstemming over te bereiken.
- Als de startersmaatregel wegvalt hoeft u in principe verder niet heel nauw met minister Hoekstra op te trekken, dit was de enige maatregel op gedeeld beleidsterrein en waar mogelijke financiele dekking voor nodig is.

Toelichting per maatregel

Maximeren jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector

- Urgent
- Onderdeel van het tijdelijke pakket in combinatie met noodknop en transparantie huurprijzen.
- Bevordert de betaalbaarheid in de vrije sector voor huurders gedurende het contract.
- Biedt duidelijkheid aan verhuurders en huurders
- Trekt nu één lijn voor alle verhuurders in de vrije sector in plaats van alleen voor de partijen die zich hebben aangesloten bij IVBN en VB voor de afspraken met de grote steden.

Transparantie huurprijs

- Urgent
- Onderdeel van het tijdelijke pakket in combinatie met noodknop en maximeren jaarlijkse huurprijsstijging.
- Biedt een zacht alternatief voor de noodknop
- IVBN heeft reeds aangegeven hieraan mee te willen werken.

Geen noodknop

- Urgent
- IVBN en VB hebben in verschillende steden afspraken gemaakt over grote aantallen nieuwe middenhuurwoningen. Voorwaarde hiervoor is dat er geen noodknop komt.
- Een van de afspraken die hier lokaal aan verbonden is, is de jaarlijkse huurprijsstijging voor bestaande huurcontracten – die ook in tijde van corona gunstig kan zijn. De voorbereidingen voor deze huurverhoging starten begin april.
- We moeten nu duidelijkheid geven over de noodknop om de toegezegde middenhuurwoningen en de toegezegde matiging van de jaarlijkse huurprijsstijging veilig te stellen.

Onderzoek naar rol van gemeente bij het handhaven in de gereguleerde huursector

- Niet urgent
- Er is in het kader van het coronavirus veel aandacht voor de betaalbaarheid van (kwetsbare) huurders. Daarvoor wordt reeds ingezet op het voorkomen van huisuitzettingen en het treffen van betalingsregelingen.
- Een dergelijk onderzoek kost tijd en levert onduidelijkheid voor verschillende partijen op. Advies is om gefocust te blijven op de belangrijkste aandachtspunten.

Opkoopbescherming en goed verhuurderschap

- Niet urgent
- Inhoudelijk gezien is de opkoopbescherming hij niet urgent. Het is namelijk niet noodzakelijk dat de opkoopbescherming en voorwaarden rondom goed verhuurderschap (op een bepaalde datum) wordt ingevoerd.

Maar op dit onderwerp wordt u al een jaar bevraagd. Het ongeduld van de Kamer zal steeds verder toenemen, met name vanuit oppositie.
- Besluitvorming over of de opkoopbescherming wordt ingevoerd is echter wel urgent.
- De CU heeft op 13 maart 2019 een motie ingediend om de opkoopbescherming uit te werken. Ook heeft zij meerdere keren aangegeven het instrument te willen invoeren. Ook de motie die vraagt om een systeem dat goed verhuurderschap kan afdwingen ligt al geruime tijd.
- De uitwerking van deze instrument lopen al bijna een jaar. Gemeenten en de oppositie (GL, SP, PvdA) hebben aangegeven duidelijkheid te willen over of deze instrumenten gaat worden ingevoerd, waarbij zij van mening zijn dat ze er moeten komen.

<u>Marktverkenning</u>
- Urgent
- Meer bouwen is in alle segmenten van belang. Corporaties voelen nu nog een belemmering door de markttoets om in de Niet-DAEB te investeren.
- Door de marktverkenning nu buiten werking te stellen, kunnen ook deze investeringen door woningcorporaties worden gedaan.

<u>Tijdelijke huurcontracten</u>
- Urgent
- Het is nu juridisch niet mogelijk om een tijdelijk huurcontract te verlengen met nogmaals een tijdelijk contract. Hierdoor kan het zijn dat huurders in deze onzekere tijden op straat komen te staan, omdat verhuurders hen enkel een contract voor onbepaalde tijd kunnen geven.
- Dit punt is ook door de Woonbond naar voren gebracht in een brief aan u naar aanleiding van de Coronacrisis.
- Woningcorporaties en andere verhuurders geven tegelijkertijd door extra voorzichtig te zijn met bezichtigingen van woning.

<u>Startersmaatregel</u>
- Niet urgent
- Hoewel potentiële koopstarters nog steeds een gebrek aan eigen middelen zullen hebben om de kosten koper te betalen, lijkt het niet het goede signaal hen in deze economisch onzekere tijden de mogelijkheid te bieden een hogere schuld aan te gaan met een hoger risico te blijven zitten met een restschuld. Als deze crisis resulteert in een diepere economische crisis zullen kopers en ook starters een aankoop uitstellen en neemt de opwaartse druk op de woningprijzen waarschijnlijk (tijdelijk) af, waardoor de toegankelijkheid van het koopsegment op de korte termijn niet verder verslechtert. Bovendien zullen bij een demping van de huizenprijzen doorstromers minder overwaarde hebben en de positie van starters ten opzichte van doorstromers mogelijk iets verbeteren. Het is dus aan te rradende voor het eventueel aankondigen van een startersmaatregel af te wachten hoe de impact op de economie van het corona virus zich ontwikkelt en of het een tijdelijke vraag en aanbod dip blijkt te worden of dat het een diepere crisis teweegbrengt.

- De VVD heeft eerder aangegeven dat voor hen de startersmaatregel cruciaal is om akkoord te kunnen gaan met dit pakket, onder andere ter compensatie voor het afschaffen van de marktverkenning voor woningcorporaties, maar ook voor de opkoopbescherming en de regulering van de huurprijzen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
3 februari 2021

Kenmerk
2021-0000062571

Bijlage(n)
2

Samengewerkt met
Financiën

nota

Kamerbrief Actieplan Consumentenkeuzes

Aanleiding
De minister van Financiën wil de bijgevoegde Kamerbrief over de voortgang van zijn Actieplan Consumentenkeuzes deze week naar de Kamer sturen. Met deze brief wordt – mede namens u – een gedragseconomisch onderzoek over de sturende werking van de hypotheeknormen met de Kamer gedeeld.

Advies/actie
- Wij adviseren u in te stemmen met het verzenden van de Kamerbrief en het onderzoek door het ministerie van Financiën.
- De voor u relevante passages in de TK-brief zijn geel gearceerd.

Toelichting
- Het Actieplan Consumentenkeuzes werd opgezet door de minister van Financiën om initiatieven te stimuleren die financiële keuzes simpeler maken. In deze update over het Actieplan is alleen de passage over de sturende werking van de hypotheeknormen voor u relevant.
- De minister van Financiën nodigt marktpartijen uit om samen met partijen de sturende werking van de leennormen en eventuele maatregelen verder te verkennen.

Onderzoek: Werkt de maximale leennorm bij hypotheken onbedoeld als een anker in consumentenkeuzes?
- Het bijgevoegde onderzoek is uitgevoerd door het Nibud, CentERdata en de Universiteit van Amsterdam. De subsidie hiervoor is verstrekt door BZK, maar Financiën heeft de kosten volledig vergoed.
- De onderzoekers constateerden op basis van experimenten dat informatie over de maximale leencapaciteit consumenten richting het afsluiten van een omvangrijkere hypotheek stuurt.
- De experimenten toonden ook aan dat het lastig is om dit effect van de leennormen tegen te gaan. Een passend advies van een hypotheekadviseur leek het meest effectief.

Algemene lijn over de leennormen
- Met name het ministerie van Financiën benadrukt regelmatig dat het niet voor iedere consument passend is om een hypotheek van de maximaal toegestane omvang af te sluiten. Wij onderschrijven deze lijn.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Koop en Kap taalmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
11 augustus 2020

Kenmerk
2020-0000474427

Samengewerkt met
MinFin

nota

Ontwikkelingen differentiatie overdrachtsbelasting

Aanleiding
Samen met het ministerie van Financiën wordt gewerkt aan een wetsvoorstel voor een differentiatie van de overdrachtsbelasting tussen starters en beleggers. U bent medio juni geïnformeerd over de voorgestelde wijze van uitwerking (nota bijgevoegd als bijlage). Met deze nota informeren we u over een aantal ontwikkelingen ten opzichte van de eerdere uitwerking.

Advies/actie
1. U spreekt morgen telefonisch met de StasFin. Wij adviseren u om dan ook te spreken over het wetsvoorstel differentiatie van de overdrachtsbelasting. Onderstaand treft u de te bespreken onderwerpen.
2. Tevens heeft u aangegeven het onderwerp te willen bespreken in het brede coalitieoverleg op maandag 17 augustus. We zullen een notitie maken met de hoofdlijnen van het wetsvoorstel.

Kern
Bent u akkoord met onderstaande lijn, opdat u dat ook met StasFin kunt bespreken:

1. Geen woningwaardegrens: de voorgestelde uitwerking leidt tot een budgettair overschot. Dit geeft ruimte om de eerder voorgestelde woningwaardegrens voor de vrijstelling voor starters los te laten. Wij adviseren u akkoord te gaan met het voorstel van Financiën om geen woningwaardegrens op te nemen. De coalitiepartijen zullen het loslaten van een grens waarderen omdat er dan meer starters in aanmerking komen voor de vrijstelling. Daarnaast adviseren wij u te markeren dat de budgettaire ruimte van de maatregel ingezet dient te worden als dekking voor wonen in de augustusbesluitvorming.
2. Compensatie woningcorporaties: de coalitiepartijen en BZK hebben compensatie van woningcorporaties als voorwaarde gesteld voor verdere uitwerking. Door het verhoogde tarief neemt de lastendruk voor corporaties met €18 miljoen toe. Financiën verzet zicht tegen compensatie binnen de overdrachtsbelasting, omdat dit staatssteun-technisch lastig te realiseren is. Uitgangspunt van financiën is dat compensatie in zijn geheel niet nodig is. Als er toch compensatie dient te komen zou deze gezocht moeten worden in een vermindering van de verhuurderheffing vindt Financiën. We adviseren u wel te pleiten voor compensatie/vrijstelling voor woningcorporaties (conform opdracht coalitie), de afspraak te maken om de route van vrijstelling binnen de overdrachtsbelasting te verkennen en wat betreft staatssteun hierover het gesprek aan te gaan met de Europese Commissie. Hoewel het om een beperkt

bedrag gaat is het negatieve effect op de beeldvorming rondom belastingen en corporaties groot. Dit zal de verhouding met de sector verder op scherp zetten. Om deze reden heeft het de sterke voorkeur om dit op te lossen binnen de overdrachtsbelasting. Een generieke tariefsverlaging van de verhuurderheffing is ongericht en betekent weliswaar dat de sector in zijn geheel wordt gecompenseerd maar op het niveau van de individuele woningcorporatie kan dit tot vreemde situaties leiden.

3. Opname horizonbepaling: ambtelijk Financiën adviseert aan hun bewindspersonen om een horizonbepaling op te nemen voor de startersfaciliteit en niet voor het hoofdverblijfcriterium. Een horizonbepaling in een wet houdt in dat een wet een vaste einddatum heeft en dat het voortbestaan van de wet afhangt van een positief oordeel op de doeltreffendheid en doelmatigheid van de maatregel. Wij begrijpen dat dit vanuit wetgevingsoptiek wenselijk beleid is. Wij bepleiten echter om deze horizonbepaling zowel te richten op de startersvrijstelling als het hoofdverblijfcriterium. Hierdoor blijft de koppeling tussenbeleggers en starters overeind.
4. Indienen van het wetsvoorstel met Financiën: omdat de differentiatie van de overdrachtsbelasting onderdeel is van een groter woningbouwpakket adviseren we u om deze wetwijziging samen met StasFIN aan te bieden. Dit betekent ook dat u samen met de StasFIN het wetsvoorstel in de Kamer gaat verdedigen.
5. Sondering: aangezien het voorstel de wens van de coalitie is en bij de uitwerking een aantal fundamentele keuzes zijn gemaakt, kunt u aangeven dat u het wetsvoorstel wil bespreken in het brede coalitieoverleg as maandag 17 augustus. Uw ambtenaren zullen een notitie met hoofdlijnen opstellen en deze afstemmen met het ministerie van Financiën. Er dient uiterlijk eind augustus een akkoord van de coalitie te zijn omdat het wetsvoorstel mee moet in het Belastingplan 2021.

Toelichting

Vormgeving

- De startersfaciliteit bestaat uit een eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting die afhankelijk wordt gesteld van de leeftijd van de meerderjarige verkrijger (jonger dan 35 jaar oud) en het gebruik van de woning voor zelfbewoning (een hoofdverblijfcriterium).
- Vanuit J&V, de Raad van State en de grondrechtentoets van BZK kunnen bezwaren worden opgeworpen over de afbakening van de startersfaciliteit op basis van leeftijd, omdat leeftijdsdiscriminatie alleen mag indien hier een objectieve rechtvaardiging voor is. Samen met het ministerie van Financiën wordt gekeken naar de onderbouwing van de leeftijdsgrenzen.
- De dekking van de startersfaciliteit bestaat uit het inperken van het verlaagde ovb-tarief met het zelfde hoofverblijfcriterium waardoor alleen natuurlijke personen die zelf de woning als hoofdverblijf gaan gebruiken nog in aanmerking komen voor het verlaagde ovb-tarief van 2%. De rest, rechtspersonen en natuurlijke personen die de woning niet als hoofdverblijf gaan gebruiken, betaalt het standaard ovb-tarief (nu 6% en 7% vanaf 1 januari 2021).

- Dit betreft een andere uitwerking dan onderzocht door het onderzoeksbureau Dialogic. In het onderzoek werden beleggers gedefinieerd als een persoon die op het moment van verkrijging twee of meer woningen in bezit heeft. De door Dialogic gehanteerde definitie is ook besproken met de coalitiepartijen, maar bleek niet uitvoerbaar. Derhalve wordt nu het hoofdverblijfcriterium gebruikt. Niet alle coalitiepartijen zullen naar onze verwachting blij zijn met deze wijziging, omdat ook vakantiewoningen en transacties van ouders die een woning kopen voor hun kind onder het verhoogde tarief vallen. Daarom is het van belang de contouren van het voorstel snel met de coalitie te delen.

Budgettaire raming

Tabel: Budgettaire effecten maatregel
('+ = saldoverbeterend/lastenverzwarend')

(Bedragen in mln euro)	2021	2022	2023	2038 (struc)
1. Raming vrijstelling starters	-427	-411	-395	-241
2. Raming belasten beleggers van 2% naar 7%	795	795	795	795
Saldo maatregel 1 en 2	**368**	**384**	**400**	**554**

- De startersfaciliteit zonder woningwaardegrens kost op de korte termijn € 427 miljoen en structureel (2038) € 241 miljoen (met woningwaardegrens € 272 miljoen resp. € 183 miljoen). De beperking van het verlaagde ovb-tarief heeft een budgettaire opbrengst van € 795 miljoen jaarlijks structureel vanaf 2021. Per saldo is er in 2021 een budgettair overschot van 368 miljoen in 2021 en structureel (vanaf 2038) 554 miljoen (zie onderstaande tabel). We adviseren u ervoor te pleiten dat deze middelen ten goede komen aan de woningmarkt bij de augustusbesluitvorming.
- De opbrengst is fors meer dan geraamd door Dialogic (€115-220 miljoen). Dit komt doordat Dialogic pas vanaf de tweede woning personen aanmerkte als beleggers. Ook hanteerde Dialogic forse afslagen omdat met de oude definitie naar verwachting meer ontwijkingsconstructies mogelijk waren.
- De opbrengst laat ook de grootte van de impact op de huurmarkt zien. Beleggers betalen nu voor deze startersvrijstelling maar brengen ook extra inkomsten op voor de schatkist. Als u dit niet wenselijk acht, kunnen opties om het tarief of de doelgroep beleggers te beperken. Bestaande beleggers worden niet geraakt, maar het aantal nieuwe beleggers neemt naar verwachting wel af. De gedragseffecten worden ingeschat op 40%; dat wil zeggen dat beleggers naar verwachting 40% minder transacties van woningen zullen aangaan. Hierdoor zal de groei van de (middensegment)huurmarkt kleiner zijn, dan zonder de introductie van de maatregel. Beleggers die wel woningen zullen aankopen voor verhuur zullen naar verwachting het hogere tarief doorbelasten in de huurprijs.
- We voeren in een stakeholdersanalyse uit om in kaart te brengen van welke verhuurders de meeste weerstand op het voorstel zal komen. De eerder aangekondigde maatregel om vermogen in box 3 zwaarder te belasten die

beleggers zou raken gaat niet door en dit kan daarom enig soelaas bieden. Financiën werkt echter aan een nieuwe maatregel voor box 3 die beleggers ook kan raken.

Uitvoeringstoetsen

- Er is nog geen Uitvoeringstoets van de BD en nog geen appreciatie van het notariaat beschikbaar. Implementatie vanaf 2021 is dan ook nog zeer onzeker. Ook heeft er door het spoedeisende karakter geen internetconsultatie plaats kunnen vinden. Nadeel daarvan is dat niet alle mogelijke effecten van de maatregel in beeld kunnen worden gebracht. Dit is ook aangekaart door J&V bij de wetgevingstoets.
- Het is op dit moment nog niet duidelijk of de invoering van het hoofdverblijfcriterium (de verhoging voor beleggers) per 1 januari 2021 voor het notariaat en de belastingdienst haalbaar is. Dit zal moeten blijken uit de uitvoeringstoets van de Belastingdienst en de appreciatie van het notariaat. Het notariaat is momenteel bezig met het in kaart brengen van de verschillende mogelijkheden voor implementatie. Dit kan betekenen dat enkel de startersvrijstelling ingevoerd kan worden per 1 januari 2021.

Datum
11 augustus 2020

Kenmerk
2020-0000474427

Bijlage

Toelichting

1. Geen woningwaardegrens
   - Wij adviseren u om geen woningwaardegrens op te nemen in het wetsvoorstel.
   - Uit de raming blijkt budgettair genoeg ruimte te bestaan om geen woningwaardegrens op te nemen.
   - De grens is bovendien beperkend voor starters in regio's waar de woningprijzen gemiddeld hoger zijn (zoals de Randstad).
   - Het loslaten van de grens verbetert de uitvoerbaarheid voor de belastingdienst en zorgt ervoor dat ingewikkelde antimisbruikbepalingen niet meer nodig zijn.

2. Compensatie woningcoöperaties
   - Wij adviseren u te benadrukken dat compensatie van woningcorporaties een voorwaarde is voor het verder uitwerken van deze maatregel. Het verder belasten van corporaties zet de verhouding met de sector verder op scherp en geeft een verkeerd signaal af ten opzichte van het tekort in de sector voor de opgave (motie Ronnes).
   - Voorstel van Financiën is om in beginsel geen compensatie voor woningcoöperaties op te nemen in het wetsvoorstel. De budgettaire derving voor woningbouwcoöperaties wordt op €18 miljoen geschat.
   - Compensatie binnen de overdrachtsbelasting is volgens Financiën onwenselijk vanwege ófwel staatssteunrisico's of een te grote budgettaire derving en ongerichtheid van de maatregel bij het verbreden van bestaande vrijstellingen.
   - In het geval de staatssecretaris van Financiën toch wel compenseren, adviseren zij om compensatie te zoeken in een vermindering van de verhuurderheffing.
   - Wij adviseren om de afspraak te maken om een vrijstelling binnen de overdrachtsbelasting te onderzoeken omdat een vermindering van het tarief zal leiden tot over of onder compensatie bij corporaties die juist weinig of veel transacties doen. Er zal overleg plaats moeten vinden met de Europese Commissie over de staatssteunaspecten.
   - Er loopt op dit moment een discussie met de Belastingdienst of Vestia bezit in de maatwerkgemeenten vrijgesteld kan worden van de overdrachtsbelasting op basis van een bestaande (onduidelijke) uitzondering. Indien er geen (gerichte) compensatie binnen de OVB zou komen en de Belastingdienst van oordeel is dat er geen sprake is van vrijstelling zal dit tot problemen bij de Vestia deal kunnen leiden.
   - Een mogelijk acceptabele oplossing zou zijn dat de Belastingdienst deze regeling ruimhartig uitlegt zodat overdracht tussen corporaties in de toekomst vrijgesteld zijn (en andere transacties van corporaties niet).
   - U wordt gevraagd enige terughoudendheid te betrachten met het koppelen van de Vestia problematiek aan deze generieke discussie rondom de overdrachtsbelasting. Met name omdat de Belastingdienst dan

wellicht over de streep wordt getrokken om de vrijstelling ook bij Vestia niet toe te passen.

3. Horizonbepaling startersfaciliteit
   - Met een horizonbepaling wordt na vier jaar de doelmatigheid en uitvoerbaarheid van de regeling geëvalueerd en dient te worden besloten over verdere voortzetting van de regeling
   - Financiën adviseert een horizonbepaling op te nemen voor de startersfaciliteit. Het is staand beleid om bij een nieuwe fiscale regeling een horizonbepaling op te nemen. Daarnaast kan het opnemen van een horizonbepaling de kwetsbaarheid van de onzekerheid over de doeltreffendheid en doelmatigheid van de maatregel mogelijk iets wegnemen.
   - Wij adviseren u het risico van een opname van een horizonbepaling voor de startersfaciliteit te benadrukken. Hierdoor kan namelijk het beeld ontstaan dat het voordeel (startersfaciliteit) door het opnemen van een horizonbepaling tijdelijk is en het nadeel (hogere tarief bij niet zelfbewoning) blijvend. Dat is politiek gevoelig. Ambtelijk Financiën geeft aan dat de startersvrijstelling zou kunnen blijven bestaan indien deze regeling positief wordt geëvalueerd. U kunt aangeven dat als Financiën een horizonbepaling wil introduceren deze gericht moet zijn op de startersvrijstelling én het hoofdverblijfcriterium.

4. Indienen met StasFIN
   - Deze wetgeving is onderdeel van een groter woningbouwpakket. De discussie rondom de effecten op de woningmarkt ligt grotendeels op het terrein van BZK. Ook is de OVB differentiatie door u in verschillende stukken naar de Kamer gecommuniceerd.
   - Wij adviseren u daarom om dit wetsvoorstel in te dienen samen met de StasFIN. Dit betekent ook dat u samen met de StasFIN het wetsvoorstel in de Kamer gaat verdedigen.

5. Sondering coalitie
   - Aangezien het voorstel de wens van de coalitie is en bij de inwerking een aantal fundamentele keuzes zijn gemaakt, kunt u aandringen op zo spoedige mogelijke sondering van het voorstel. Uw ambtenaren zullen een memo opstellen en deze afstemmen met het ministerie van Financiën.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Aan De minister
Van Directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
30 september 2020

Kenmerk
2020-0000582351

Bijlage(n)
1

nota

Wijziging Voorwaarden & Normen NHG 2021

Aanleiding

NHG is voornemens haar Voorwaarden & Normen (V&N) aan te passen per 1 januari 2021 en vraagt uw goedkeuring hiervoor. In september bent u al akkoord gegaan met wijziging van de kostengrensmethodiek en vaststelling van de borgtochtprovisie per 1 januari 2021.

Advies/actie

U wordt geadviseerd akkoord te gaan met de gewijzigde V&N door bijgevoegde antwoordbrief aan NHG te ondertekenen.

Kern

- Jaarlijks past NHG haar voor Voorwaarden & Normen (V&N) aan. Op die manier zorgt NHG ervoor dat het instrument aansluit bij de meest actuele ontwikkelingen in de hypotheekmarkt en weet NHG nieuwe innovaties in de markt te introduceren. De belangrijkste wijzigingen zijn:
  - Senioren met een tijdelijk inkomenstekort door een verschil in AOW-leeftijd kunnen makkelijker een hypotheek met NHG krijgen.
  - Het oversluiten van NHG-leningen binnen de huidige geldverstrekker wordt makkelijker.
  - Het oversluiten van niet-NHG leningen naar NHG wordt zodanig aangepast dat dit beter past bij de missie van NHG: het bieden van verantwoorde financiering voor groepen die het vangnet nodig hebben.
- Eerder heeft u al akkoord gegeven voor wijziging van de kostengrensmethodiek en de borgtochtprovisie per 1 januari 2021. Dat loopt hierin mee. U heeft de Kamer hierover in september geïnformeerd.
- De bovenstaande wijzigingen worden cf. reguliere systematiek niet per aparte brief aan de TK gecommuniceerd.

Toelichting

NHG is van plan onderstaande wijzigingen door te voeren in de V&N:

- Tijdelijk tekort propositie voor senioren
  - Op moment dat de oudste aanvrager (hoofdkostwinner) met pensioen is en de jongste aanvrager nog niet, kan er tijdelijk een (inkomens)tekort ontstaan waardoor het aangaan van een hypotheek lastig is.
  - Door te toetsen op werkelijke lasten (in tegenstelling tot annuïtaire lasten) voor de periode dat één van beide aanvragers al met pensioen is, zorgt NHG ervoor dat senioren makkelijker aan een hypotheek kunnen komen. Voor en na deze periode blijft de annuïtaire toets van

toepassing. De maandlasten die uit de werkelijke lastentoets volgen moeten gelijk of lager dan de toegestane maandlasten zijn

- Oversluiten van NHG naar NHG
  - Een klant met NHG die een hypotheek naar een andere geldverstrekker oversluit heeft meer mogelijkheden dan een klant met NHG die de lening wil aanpassen bij de huidige geldverstrekker. NHG wilt dit gelijktrekken.
  - Het wordt bijvoorbeeld mogelijk om bij de huidige geldverstrekker een eventuele boeterente mee te financieren of de looptijd te verlengen.
- Oversluiten van niet-NHG naar NHG
  - Het oversluiten van een niet-NHG hypotheek naar een hypotheek met NHG kan om verschillende redenen. Eén van die redenen is het verbeteren van de individuele klantsituatie. Hierdoor zouden huishoudens met een lage LTV of LTI ook kunnen oversluiten naar NHG terwijl ze de zekerheid van NHG in principe niet nodig hebben. Om dit te voorkomen specificeert NHG het verbeteren van de individuele klantsituatie.
  - Zo kan oversluiten plaatsvinden indien (1) een substantieel leningdeel omgezet wordt van aflossingsvrij naar een annuïtair of lineair aflossingsschema of indien (2) de geldverstrekker oversluiten naar NHG nodig acht met oog op de specifieke klantsituatie in relatie tot woningbehoud en het vangnet dat NHG biedt. Dit sluit beter aan bij de missie van NHG door verantwoorde financiering aan te moedigen en het instrument te richten op huishoudens die het vangnet nodig hebben.
- Gevolgen Brexit
  - Als per 1 januari 2021 de overgangsperiode van de Brexit is verlopen, dienen consumenten met de Britse nationaliteit te beschikken over een verblijfsdocument wanneer zij in Nederland willen (blijven) wonen. Een Brits paspoort alleen volstaat dan niet meer. Voor bestaande klanten verandert er niks.
- Meerdere hypothecaire inschrijvingen
  - Op dit moment zijn maximaal twee hypothecaire inschrijven met NHG toegestaan. NHG wil dit maximum laten vervallen.
- Inkomensbepaling pensioen
  - De inkomensbepaling pensioen is een tool waarbij het pensioeninkomen op basis van de gegevens uit mijnpensioenoverzicht.nl automatisch wordt berekend. Dit zorgt voor gemak en uniformiteit. Sinds juli is de pilot van start met een aantal geldverstrekkers. De pilot werd positief beoordeeld wordt nu opgenomen in de V&N.
- Combineren van verschillende financieringsdoelen
  - Op dit moment is het niet altijd mogelijk om verschillende financieringsdoelen tegelijkertijd met NHG te financieren. NHG wil het mogelijk maken om bijvoorbeeld een verbouwing en het oversluiten van een SVn Starterslening in één proces te kunnen financieren.
- Aanpassing werkgeversverklaring
  - NHG heeft een aantal verduidelijkingsvragen opgenomen in de werkgeversverklaring, ook met het oog op de coronacrisis. Deze wijzigingen zijn op verzoek van en in samenwerking met de NVB en het Verbond van Verzekeraars tot stand gekomen. De nieuwe versie van de werkgeversverklaring wordt al per 1 oktober toegestaan.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Aan De minister
Van Directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
14 mei 2020

Kenmerk
2020-0000285855

Bijlage(n)
2

nota

Cycliciteit van de woningmarkt

Aanleiding

De Kamerbrief en het rapport over de cycliciteit van de woningmarkt worden op woensdag 20 mei in de MR besproken. Indien de MR akkoord gaat met verzending van de stukken, zullen deze na afloop van de MR gezamenlijk met de brief over het doorbouwplan verzonden worden aan de Tweede en Eerste Kamer. In de bijlage vindt u de brieven voor de Tweede en Eerste Kamer.

Advies/actie

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 19/5

U wordt geadviseerd beide brieven te ondertekenen zodat deze (bij akkoord) na afloop van de MR op woensdag 20 mei verzonden kunnen worden.

Toelichting

- In maart 2019 is een motie van het lid Smeulders (GL) aangenomen die u oproept gezamenlijk met het CPB-rapport over de cycliciteit van de woningmarkt een integrale visie van het kabinet aan de Kamer te communiceren en aan te geven welke maatregelen het kabinet wilt nemen.
- Het CPB-rapport over de cycliciteit van de woningmarkt is op 12 maart 2020 gepubliceerd. Doordat nog werd gewerkt aan een betaalbaarheidspakket voor starters, is verzending van de brief uitgesteld. Vervolgens was er opnieuw sprake van uitstel door het uitbreken van het coronavirus. Nu kan verzending daadwerkelijk plaatsvinden.
- Daarnaast heeft u toegezegd de Eerste Kamer te informeren over het onderzoek van het CPB.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
10 juni 2020

Kenmerk
2020-0000357353

Samengewerkt met
Ministerie van Financiën

nota

Hypotheeknormen voor alleenstaanden

Aanleiding
Het Nibud adviseert de Rijksoverheid ieder jaar over de hypotheeknormen. Er loopt een discussie met het Nibud over de normen voor alleenstaanden. Dit discussiepunt leggen wij hierbij aan u voor.

Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 11/6

Advies/actie
- Wij verzoeken u aan te geven of u in wilt zetten op een uitzonderingsmogelijkheid voor alleenstaanden, zodat alleenstaanden op verantwoorde wijze iets meer kunnen lenen.
- Het ministerie van Financiën is kritisch op ons voorstel. Indien u dit punt wilt doorzetten is contact met de minister van Financiën daarom mogelijk vereist.

Toelichting
Leennormen zijn door de generieke opzet relatief conservatief voor grote groepen
- De financieringslastnormen bepalen welk deel van het inkomen huishoudens structureel aan de financieringslasten van een hypotheek mogen besteden.
- Het Nibud baseert de normen op de fiscale lasten en bestedingspatronen van een standaardhuishouden: een eenverdienershuishouden van twee volwassenen zonder kinderen.
- Twee omvangrijke groepen kunnen structureel hogere woonlasten dragen dan het standaardhuishouden: alleenstaanden hebben minder uitgaven aan overige uitgavenposten, tweeverdieners hebben lagere fiscale lasten.
- Daarnaast moet voor een veel kleinere groep op basis van hun bestedingspatronen eigenlijk een strakkere norm gelden. Het betreft hier voornamelijk de eenverdienershuishoudens met twee of meer kinderen.

Discussie over uitzonderingsmogelijkheid voor alleenstaanden
- In 2015 verkrapte het Nibud de leennormen voor huishoudens met een inkomen onder de €31.000. Met deze verkrapping wilde men huishoudens ruimte bieden voor bekostiging van sociale participatie en persoonlijk onvermijdelijke uitgaven zoals de ondersteuning van familieleden.
- Deze verkrapping werd voor alleenstaanden disproportioneel geacht. Daarom is toen voor alleenstaanden met een inkomen tot €31.000 een uitzondering gecreëerd: ten opzichte van het standaardhuishouden mogen zij maandelijks 3% van hun inkomen extra aan hypotheeklasten besteden.
- In 2017 werd de verkrapping doorgetrokken naar alle huishoudens met een inkomen boven de €31.000 (dus ook alleenstaanden). Het Nibud achtte de financiële buffer voor sociale participatie en persoonlijk onvermijdelijke

uitgaven ook voor groepen met een hoger inkomen verstandig. Inmiddels had men besloten om de wijzigingen van de financieringslastnormen over vier jaar te middelen, waardoor deze verkrapping geleidelijk doorwerkte.
- Volgend jaar is de verkrapping volledig doorgewerkt. Wij vinden het daarom consequent om dan een uitzonderingsmogelijkheid voor alle alleenstaanden te creëren; zo worden alle alleenstaanden vrijgesteld van de verkrapping.

De verruimde uitzondering voor alleenstaanden is financieel verantwoord
- De verkrapping van de leencapaciteit met het oog op bestedingen voor o.a. sociale participatie bedraagt naar schatting ongeveer €9.000. Verruiming van de uitzondering voor alleenstaanden betekent dan dat alleenstaanden met een inkomen boven de €31.000 ongeveer dit bedrag extra kunnen lenen ten opzichte van het standaardhuishouden.
- Omdat de leennormen voor alleenstaanden relatief conservatief zijn, kunnen we deze verruimde uitzondering doorvoeren zonder dat dit de financiële risico's voor de doelgroep disproportioneel verhoogt. Nederland kent ruimt 3 miljoen alleenstaanden. Alleenstaanden zijn relatief vaak twintigers of ouderen.
- Wij vinden het belangrijk juist nu deze groep op verantwoorde wijze de leenruimte te geven die er is. Deze verantwoorde verruiming van de leencapaciteit voor alleenstaanden kan helpen om de vraag naar koopwoningen in de crisistijd op peil te houden. Deze week berichtte DNB dat zij in 2021 en 2022 een cumulatieve prijsdaling van ongeveer 6% verwachten.
- Het huidige voorstel vloeit voort uit beslissingen uit het verleden. De verruiming kan daarmee worden uitgelegd als technische aanpassing. Hiermee achten wij het risico op een versterkende roep om verdere differentiatie van de leennormen voor andere huishoudenstypes beperkt.

Conceptadvies van Nibud
- Het Nibud heeft in het conceptadvies aangegeven dat zij de huidige uitzondering voor alleenstaanden met een inkomen tot €31.000 wil behouden en deze niet wil uitbreiden tot de hele groep alleenstaanden. Zij vrezen met name dat de leennormen door verhoogde complexiteit moeilijker toepasbaar wordt. Wij achten dit risico beperkt: in feite bestaat er al een uitzonderingsregeling voor alleenstaanden met een inkomen tot €31.000.
- Op ons verzoek kijkt het Nibud opnieuw naar verantwoorde opties voor uitbreiding van de uitzondering voor de hele groep alleenstaanden.

Positie van het ministerie van Financiën
- Het ministerie van Financiën is kritisch op de verruimde uitzondering voor alleenstaanden omdat men vreest voor verslechterende hanteerbaarheid van de normen. Ook vreest men voor precedentwerking: ze zijn bang dat dit de deur openzet voor meer uitzonderingen voor andere huishoudenstypen.
- Financiën stelt voor om nu niet overhaast tot dit besluit over te gaan en op een later moment te bezien of meer ruimte voor alleenstaanden (of andere groepen) opportuun is.

- We hebben met ambtelijk Financiën afgesproken om eerst bij u na te gaan of u wilt inzetten op de uitzonderingsmogelijkheid in deze ronde. Na uw reactie zullen zij intern bezien wat zij hierover aan minister Hoekstra adviseren.

Positie van de toezichthouders
- De AFM en DNB hebben eveneens kritisch gereageerd. Zij benadrukken dat met het oog op betaalbaarheid voor eenverdienershuishoudens met twee of meer kinderen eigenlijk een strakkere norm gepast is. Zij vinden een verruiming voor alleenstaanden zonder verkrapping voor deze kwetsbare huishoudens selectief.
- De toezichthouders achten de timing van de voorgestelde verruiming niet passend. Gegeven de huidige economische onzekerheid is het belangrijk dat huishoudens voldoende weerbaar zijn tegen de financiële risico's die voortvloeien uit een hypotheeklening. Tevens wijzen de toezichthouders op de onwenselijkheid van grote schokken in de leencapaciteit van huishoudens.

Proces
- We zullen uw reactie meenemen in de verdere discussie met het Nibud en het ministerie van Financiën. Inzet is hierbij om deze partijen op inhoudelijke argumenten te overtuigen.
- Indien wij het Nibud en het ministerie van Financiën niet kunnen overtuigen, zullen wij u de vraag voorleggen of u bereid bent om definitief af te wijken van het Nibudadvies. Afhankelijk van de houding van het ministerie van Financiën is vervolgens mogelijk contact tussen u en de minister van Financiën noodzakelijk.
- Met het ministerie van Financiën is gesproken over een bredere evaluatie van de systematiek waarop de leennormen zijn gebaseerd. Wij zijn hier voorstander van. Deze evaluatie kunnen wij in het najaar opstarten.

Politieke context
- De Kamer heeft veel aandacht voor de leennormen. Zo dienden de leden Paternotte (D66) en Wiersma (VVD) een motie in met een oproep tot een onderzoek naar de wegingsfactor voor studieleningen; deze factor is bepalend voor de leencapaciteit van mensen met een studielening. Het conceptrapport van Nibud is binnen en hierin adviseert Nibud om de wegegingsfactor in gunstige zin aan te passen. Wij zullen u en de Kamer voor het zomerreces nader informeren.
- Vanuit de Kamer is er veel aandacht voor de positie van alleenstaanden op de woningmarkt. Het kan daarom politiek opportuun zijn om deze groep met deze verruimde uitzonderingsmogelijkheid tegemoet te komen.
- De voorgestelde differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen via de Wet huur- en inkomensgrenzen sluit aan bij de notie dat alleenstaanden als percentage van hun inkomen structureel hogere woonlasten kunnen dragen dan meerpersoonshuishoudens.
- In het kader van het Sociaal Huurakkoord vroegen Aedes en de Woonbond het Nibud om advies over inkomensgrenzen die bepalen of een huishouden in aanmerking komt voor een huurverlaging of een huurbevriezing. Hierbij liggen de inkomensgrenzen voor grotere gezinnen hoger dan bij alleenstaanden,

omdat gezinnen hogere uitgaven hebben om te voorzien in levensonderhoud. De Woonbond vindt de inkomensgrens voor alleenstaanden nu te laag.

- Het Rijk is nog nooit eerder op een dusdanig groot punt afgeweken van het leennormenadvies van het Nibud. Eerder verklaarde u te hechten aan het onafhankelijk advies van het Nibud.

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 januari 2020
Kenmerk
2020-0000030942
Bijlage(n)
2
Samengewerkt met
Directie Financiële Markten van Ministerie van Financiën

nota

Onderzoek MinFin naar hypotheekmarkten in Nederland, Duitsland en België

Aanleiding
In reactie op zorgen van het lid van Dijck (PVV) over relatief hoge rentemarges op Nederlandse hypotheekleningen zegde de minister van Financiën in februari 2018 een onderzoek naar de eigenschappen van de hypotheekmarkten in Nederland, Duitsland en België toe. De bijlagen bevatten dit onderzoek en de begeleidende brief die mede namens u zal worden verstuurd.

Advies/actie
Met opmerkingen 5.1.2.e]: UH 23/1

- U wordt geadviseerd om in te stemmen met de conceptbrief. Deze brief, die mede namens u verzonden wordt, bevat een samenvatting van het onderzoek.
- U wordt geadviseerd kennis te nemen van het bijgevoegde onderzoek over de hypotheekmarkten in Nederland, Duitsland en België.

Kern
- De hypotheekrente in Nederland lag de afgelopen jaren gemiddeld hoger dan in Duitsland en België. Lenen voor een eigen woning is hier dus relatief duur. De omvang van dit renteverschil is afhankelijk van de rentevastperiode.
- Het ministerie van Financiën schrijft de renteverschillen met name toe aan consument- en productgerelateerde factoren, zoals:
  - De relatief hoge Loan-to-Value ratio's van Nederlandse hypotheken
  - Het aanzienlijke aandeel aflossingsvrije hypotheken
  - Relatief flexibele hypotheekvoorwaarden
- In de brief wordt ook benadrukt dat de hogere LTV-ratio's Nederlandse koopstarters in staat stellen om op relatief jonge leeftijd een woning te kopen.

Overige mogelijke verklaringen voor renteverschillen
- Er zijn ook (grote) verschillen geconstateerd tussen kredietaanbieders in Nederland, Duitsland en België die waarschijnlijk bijdragen aan de renteverschillen.
- Het ministerie van Financiën signaleert dat het eigenwoningbezit in Nederland in sterkere mate fiscaal wordt gestimuleerd dan in onze buurlanden. Daarnaast liggen de aankoop- en financieringskosten bij het kopen van een woning bij ons een stuk lager.
- Nederlandse consumenten hebben de mogelijkheid om jaarlijks ten minste 10% van het hypotheekbedrag vergoedingsvrij vervroegd af te lossen; daarnaast bieden financiers rentemiddeling aan. Uit de eurobarometer van de Europese Commissie uit 2016 blijkt dat Nederlanders vaker van hypotheekproduct wisselen dan consumenten in Duitsland en België.

Politieke context

- In het verleden waren de relatief hoge rentemarges voor Nederlandse hypotheekleningen een regelmatig terugkerend thema in de Tweede Kamer. De afgelopen tijd is er echter meer aandacht voor de beperkende werking van de leennormen op de toegankelijkheid van het koopsegment.
- De minister van Financiën heeft meermaals de wens geuit om de LTV-limiet van 100% naar beneden bij te stellen. Dit is tevens de wens van de toezichthouders DNB en de AFM.
- In het Regeerakkoord is vastgelegd dat de LTV-limiet van 100% gehandhaafd wordt om de toegang van starters tot de koopwoningmarkt niet onnodig te belemmeren.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Contactpersoon
8.1 2.e
T 8.1 2.e

Datum
6 juli 2018

Kennmerk
2018-0000594359

nota

Stand van zaken NHG moties

Aanleiding/probleemstelling
Tijdens het wetgevingsoverleg Woningmarkt in december 2017 zijn twee moties over de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) aangenomen.[1]

Advies/actie
Met deze nota informeren wij u over de stand van zaken aangaande deze moties.

1. Het voorlopige advies is negatief ten aanzien van het meefinancieren van de NHG-premie (motie Van Eijs).
2. Wel is de verwachting dat de financiële positie van het fonds ruimte biedt voor een verlaging van de NHG-premie (motie Koerhuis).

Met opmerkingen 8.1 2.e]: UH 5/7

Het ministerie van Financiën is terughoudend ten aanzien van beide voorstellen: het meefinancieren van de premie en het verlagen van de premie.
De inzet van BZK is gericht op 2: het verlagen van de premie.

Betrokken BZK onderdelen
Directie Woningmarkt

Toelichting

1. Het meefinancieren van de NHG-premie
Het meefinancieren van de premie, 1% van de koopsom van de woning, is praktisch in te regelen door toe te staan dat deze wordt gefinancierd bovenop de LTV van 100%. Een dergelijke uitzondering zou enkel voor starters op de koopmarkt die de eerste hypotheek aangaan kunnen worden ingericht.[2]
Het ministerie van Financiën, DNB en AFM zijn echter felle tegenstanders van het verruimen van de LTV-systematiek. Een dergelijke aanpassing is niet in lijn met het beleid van de afgelopen jaren. Sinds 2013 is de LTV jaarlijks met 1% verlaagd. Ook in het Regeerakkoord is opgenomen dat wordt vastgehouden aan deze stapsgewijze verlaging naar 100%.

Volgens de raming van DG Fiscale Zaken van het ministerie van Financiën lopen de kosten van een generieke uitzondering op de LTV-systematiek in 2049 op tot structureel € 25 miljoen door de hogere kosten van de hypotheekrenteaftrek. De kosten van een uitzondering op de LTV-systematiek enkel voor starters zullen nog inzichtelijk worden gemaakt.

De voorlopige conclusie van BZK is dat de lichte daling die zichtbaar is in de afname van NHG onder starters[3], een beleidswijziging in de LTV-systematiek en

[1] De motie van het lid Van Eijs (D66) c.s. om te onderzoeken hoe de NHG-premie meegefinancierd kan (blijven) worden en de motie van het lid Koerhuis (VVD) om mogelijkheden van het verlagen van de NHG-premie te onderzoeken. Be de moties zijn door de gehele coal tie medeondertekend.
[2] Hier komen u tvoeringstechnische aspecten bij kijken die nog verder u tgezocht dienen te worden.
[3] Zie voor meer informatie de bijlage.

mogelijk bijkomende kosten voor de Rijksbegroting niet lijkt te rechtvaardigen. Ons advies zou dan ook zijn hier niet verder het gevecht met Financiën over aan te gaan. Het onderzoek sluit af met enkele alternatieven voor het meefinancieren van de premie, waarbij het verlagen van de premie de meest kansrijke is. Het onderzoek zal de aankomende maanden worden afgestemd met Financiën en het WEW en vervolgens in augustus worden afgerond.

2. Het verlagen van de NHG-premie

Het besluit rondom de hoogte van de premie wordt eind augustus/begin september in een stuurgroep van BZK, FIN en het WEW genomen. Wanneer uit het actuarieel onderzoek blijkt dat er ruimte voor een premieverlaging is, dan staan BZK en het WEW hier positief tegenover.[4] Een bijkomstigheid is dat een lagere premie het instrument toegankelijker maakt voor bijvoorbeeld starters met beperkte eigen middelen.

Politieke context

U heeft meerdere malen in de Tweede Kamer herhaald dat de kamer voor de begroting van 2019 geïnformeerd zal worden over de moties. We verwachten de beide moties in één Kamerbrief af te kunnen doen en deze brief in september gereed te hebben.

[4] Zie voor meer informatie de bijlage.

Datum
6 juli 2018

Kenmerk
2018-0000594359

Bijlage – Nadere toelichting op de NHG-moties

1. Onderzoek naar het meefinancieren van de NHG-premie
Het onderzoek richt zich, conform het verzoek in de aangenomen motie, op de vraag of de NHG-premie (hierna: premie) meegefinancierd moet worden. Hierbij is de focus aangebracht dat de toegang tot NHG van met name starters met beperkte eigen middelen hierdoor zou worden vergroot.

Aan de hand van data van het Waarborgfonds Eigen Woningen (de uitvoerder van NHG) en De Nederlandsche Bank (DNB) is inzichtelijk gemaakt in hoeverre starters door de verlaging van de loan-to-value (LTV) naar 100% afzien van het nemen van een NHG-hypotheek. Een dergelijke afname zou het meefinancieren van de premie rechtvaardigen. De data laten met ingang van 2018 geen of slechts een beperkte daling zien van het aantal NHG-garanties onder starters die maximaal financieren. Een dergelijke daling lijkt meer het gevolg te zijn van het afnemende aanbod woningen dat in aanmerking komt voor NHG in met name stedelijke gebieden dan van de LTV-verlaging naar 100%.

2. Het verlagen van de NHG-premie
De premie wordt jaarlijks vastgesteld op basis van actuarieel onderzoek van Ortec Finance. In dit onderzoek worden de huidige en toekomstige risico's voor het WEW en de benodigde premie om deze risico's af te dekken berekend. Tevens is besloten dit jaar het solvabiliteits- en liquiditeitsbeleid van het WEW te evalueren.[5] Onderdeel van de evaluatie is een beoordeling en mogelijke aanscherping van de risicomaatstaven en risiconormen van het WEW.

Door het gunstige economische klimaat en de sterk stijgende huizenprijzen neemt het aantal en de omvang van de verliesdeclaraties van het WEW af. Hierdoor neemt de solvabiliteit maar ook het vermogen van het WEW sterk toe, en daarmee ook de roep om de premie te verlagen. Op dit moment is de voorzichtige verwachting dat ook na aanscherping van de risicomaatstaven en risiconormen een lagere premie het resultaat kan zijn. Wel is een bijkomende wens van het WEW, BZK en FIN om tot een stabiele premie te komen die niet jaarlijks wordt aangepast. Door het structurele karakter zal de premie iets hoger uitkomen.

[5] Dit bele dskader voorziet in o.a. een Risk Appet te Statement, solvabilite ts- en l qu d teitsnormen en een raamwerk voor monitoring.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
6 juni 2018

Kenmerk
2018-0000330119

nota

Toestemming NHG inkomensverklaring alle ondernemingsvormen

Aanleiding/probleemstelling

Het WEW vraagt uw goedkeuring op de NHG propositie 'Inkomensverklaring voor alle ondernemingsvormen'.

Advies/actie

Wij adviseren u op grond van het Mandaatbesluit BZK 2016 namens de minister van BZK in te stemmen met deze propositie en de antwoordbrief te ondertekenen.

Betrokken BZK onderdelen

Directie Woningmarkt
FEZ

Toel chting

- De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) propositie 'Inkomensverklaring voor alle ondernemingsvormen' is een voortzetting en verbreding van de toetsmethodiek voor ZZP'ers 1-3 jaar.
- In nauwe samenwerking met geldverstrekkers en onafhankelijke deskundigen is een tweetal toetskaders ontwikkeld; eén voor ondernemers die hun bedrijf onder de inkomstenbelasting voeren (IB-ondernemers) en één voor ondernemers volgens de vennootschapsbelasting (niet IB-ondernemers). Aan de hand van deze toetskaders kan door onafhankelijke rekenexperts een inkomensverklaring worden opgesteld voor alle ondernemingsvormen. In deze inkomensverklaring wordt het bestendige ondernemersinkomen vastgelegd en onderbouwd. Met een dergelijke inkomensverklaring kan de consument en/of zijn hypotheekadviseur terecht bij alle geldverstrekkers voor een hypotheek met NHG. Nu komt een ZZP-er/ondernemer veelal pas in aanmerking na drie fiscale jaren en wordt er niet gekeken naar de gezondheid van de onderneming.
- Het WEW zal tot 1 januari 2019 een duaal beleid voeren. Het WEW accepteert zowel de inkomensverklaring als het vaststellen van het ondernemersinkomen op basis van de bestaande Norm 6.3 uit de Voorwaarden & Normen 2018-2[1].
- Per 1 januari 2019 wil het WEW de inkomensverklaring voor alle ondernemingsvormen verplicht stellen voor hypotheken met NHG en dit op te nemen in de Voorwaarden & Normen 2019. Voor deze wijziging geldt het gebruikelijke goedkeuringstraject.

[1] Norm 6.3 is enkel van toepassing voor ondernemers die langer dan drie jaar actief zijn.

- Er zijn tot nu toe 1453 inkomensverklaringen voor ZZP'ers 1-3 jaar afgegeven. Deze propositie vormt een verbreding van de doelgroep naar alle ondernemingsvormen. Het is de verwachting dat de maatregel weinig effect heeft op de omvang van de NHG. Betrokkenen kunnen door de maatregel eerder een hypotheek krijgen, niet zozeer een hogere.
- Deze werkwijze met de inkomensverklaring zal meer inzicht geven in de doelgroep ondernemers en het risico voor het WEW. Deze inzichten kunnen benut worden bij toekomstige beleidsontwikkeling van het WEW.
- De propositie is in overeenstemming met de Regeling Hypothecair Krediet. De propositie is afgestemd met de Autoriteit Financiële Markten.

Pol tieke context

De Tweede Kamer heeft aandacht voor de toegankelijkheid van de koopmarkt voor specifieke doelgroepen, zoals senioren en starters. Ook de huidige propositie voor ondernemers zal naar verwachting op draagvlak kunnen rekenen.

Communicatie

WEW communiceert regulier over aanpassingen en verbeteringen in de NHG. Er zal hierover niet actief worden gecommuniceerd vanuit BZK.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Contactpersoon
512e
T 512e

Datum
18 oktober 2019

Kenmerk
2019-0000553430

Bijlage(n)
4

nota

Voorwaarden & Normen 2020 en Arbeidsmarktscan

Aanleiding

De Nationale Hypotheek Garantie vraagt uw goedkeuring voor het wijzigen van de Voorwaarden & Normen van de NHG per 1 januari 2020. De Voorwaarden & Normen worden jaarlijks gewijzigd.

Advies/actie

- U wordt geadviseerd uiterlijk 28 oktober in te stemmen met de wijzigingen in de Voorwaarden & Normen per 1 januari 2020 en bijgevoegde antwoordbrief te ondertekenen.
- NHG dient de Voorwaarden & Normen uiterlijk op 1 november te publiceren zodat marktpartijen hier kennis van kunnen nemen.
- In de antwoordbrief reageert u eveneens op de start van een pilot met de 'Arbeidsmarktscan', waarmee flexwerkers makkelijker een hypotheek kunnen krijgen.

Kern

- Het bestuur van de NHG stelt de regelgeving van de NHG vast en legt deze ter goedkeuring aan u voor. De Raad van Commissarissen van de NHG heeft reeds goedkeuring verleend voor de wijzigingen in de regelgeving.
- Hieronder volgt een kort overzicht van de belangrijkste wijzigingen in de Voorwaarden & Normen 2020. Ook lichten we kort de insteek van de pilot Arbeidsmarktscan toe.
- U heeft recentelijk al uw goedkeuring gegeven aan de verlaging van de NHG-premie naar 0,7% en aanpassing van de methodiek voor het vaststellen van de premie. Ook heeft u uw goedkeuring verleend aan de verhoging van de kostengrens naar € 310.000 per 1 januari 2020. Deze wijzigingen worden daarom onderstaand niet toegelicht, maar zijn wel onderdeel van de Voorwaarden & Normen.

Toelichting

Voorwaarden en Normen 2020

- ***Kostengrens bij oversluiten***

De kostengrens bij aankoop gaat ook gelden voor oversluiten. Bij het oversluiten van een lening van niet-NHG naar NHG geldt de waarde van de woning en de hoogte van de lening; beide moeten onder de kostengrens liggen.

- ***Passende provisie bij oversluiten***

Wanneer een bestaande klant van NHG zijn hypotheek oversluit naar een andere geldverstrekker, dan wordt er op dit moment over de gehele nieuwe lening borgtochtprovisie (NHG-premie) berekend. Vanaf 1 januari 2020 betaalt deze klant alleen nog borgtochtprovisie over de verhoging tussen de nieuwe hoofdsom en de resterende schuld van de oude NHG-hypotheek.

- ***Kostengrens bij nieuwbouw***

Bij nieuwbouwwoningen kunnen klanten nu niet gebruiken maken van de extra 6% woningwaarde om de kosten van energiebesparende maatregelen te financieren. Bij nieuwbouw wil NHG toestaan om de verhoogde kostengrens te gebruiken als klanten aanvullende energiebesparende maatregelen bovenop de standaard verduurzamingsmaatregelen bij een nieuwbouwwoning laten uitvoeren[1]. De extra financieringsruimte die dit oplevert, dient volledig besteed te worden aan energiebesparende maatregelen.

- ***Kostengrens woonwagens***

De kostengrens voor woonwagens is niet geïndexeerd in de afgelopen jaren. Om dit te corrigeren wordt de kostengrens voor woonwagens geïndexeerd met de jaarlijkse inflatie die gepubliceerd is in januari van het voorgaande jaar en afgerond op de dichtstbijzijnde 1.000 euro.

- ***Verpanding overlijdensrisicoverzekering in beheer***

Sinds 2018 is de verplichting van NHG voor het hebben van een overlijdensrisicoverzekering komen te vervallen. In overleg met de stakeholders van NHG is ervoor gekozen om de verpanding voor bestaande klanten te laten vervallen per 1 januari 2020.

- ***Inkomensverklaring ondernemer in beheer***

De inkomensverklaring ondernemer wordt vanaf 1 januari 2020 ook verplicht voor het bepalen van de mogelijkheden om bij woningbehoud voor de klant te realiseren wanneer hij betalingsproblemen ondervindt (zogeheten beheersituaties en kwijtschelding). Met de inkomensverklaring ondernemer wordt het inkomen van een ondernemer die langer dan 12 maanden actief is bepaald voor de toegang (acceptie) tot een NHG-hypotheek.

- ***Inkomensbepaling loondienst in beheer***

De inkomensbepaling loondienst is een snelle en klantvriendelijke manier om het toetsinkomen te bepalen bij (her)financiering van een woning. Maar ook voor het vaststellen van het inkomen in beheersituaties kan de methode toegepast worden. In de Voorwaarden en Normen wordt opgenomen dat de inkomensbepaling loondienst (IBL) ook gebruikt kan worden (naast de reguliere werkgeversverklaring) bij het bepalen van woningbehoud of ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid van één van de debiteuren.

- ***Uitkoop partner in beheer***

NHG wil in aansluiting op de regels voor hoofdelijk ontslag toestaan dat een aanvullende lening om een partner te kunnen uitkopen op basis van de beheercriteria mag worden verstrekt. Er ligt bij geldverstrekkers de verantwoordelijkheid dat dit bij de werkelijke situatie van de klant past. Hiervoor kunnen geldverstrekkers het Nibud-begrotingsformulier gebruiken.

Arbeidsmarktscan

Tijdens het Platform hypotheken is besproken dat NHG een pilot start met de Arbeidsmarktscan. De Arbeidsmarktscan is een modelmatige beoordeling van het perspectief op de arbeidsmarkt. Het korte termijndoel van de pilot is: meer consumenten met een flexibele arbeidsovereenkomst toegang tot de hypotheekmarkt bieden. Het langere termijndoel: één nieuw integraal toetsingskader ontwikkelen, voor consumenten met een flexibel inkomen en andere contractvormen. In dit toetsingskader wordt niet alleen gekeken naar het actuele inkomen, maar ook het toekomstperspectief wordt meegenomen. De pilot zal 2-3 jaar lopen om de voorspellende waarde van de arbeidsmarktscan te

[1] Deze maatregelen moeten blijken uit de meerwerkovereenkomst. Indien er sprake is van een energieneutrale woning of een nul-op-de-meter woning, dan hoeft er geen aanvullende meerwerkovereenkomst aangeleverd te worden.

bepalen ten opzichte van het instrument Perspectiefverklaring en de huidige norm van NHG om het inkomen van uitzendkrachten te berekenen om zo inzichten op te doen voor één integraal toetsingskader voor flexibel inkomen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van DGBRW

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
DG Bestuur en Wonen
Contactpersoon
[redacted]
T

Datum
15 mei 2018
Kenmerk
2018-0000287790

nota

Ondertekening Nationale woonagenda 2018-2021 op 23 mei 2018

Aanleiding/probleemstelling

Op woensdag 23 mei 2018 staat van 13:00 tot 14:00 de ondertekening van de Nationale woonagenda 2018-2021 gepland. Aanwezig zijn vertegenwoordigers van veertien koepelorganisaties.[1] De ondertekening zal plaatsvinden in de M.01.23 Hondsrugzaal op de 1e verdieping van het ministerie.

VNG, IPO en Unie van Waterschappen hebben aangegeven dat ondertekening van de Woonagenda voor hen te vroeg komt (beiden hebben 24ste hun commissievergadering en vooral VNG zit met het feit dat ze wachten op nieuwe wethouders en coalitieakkoorden). De koepels hebben wel de intentie om aansluiting te zoeken bij de woonagenda. Daarom gaan we nu uit van het scenario dat alle andere partijen woensdag de Woonagenda ondertekenen, dat de medeoverheden er woensdag ook bij zijn, maar dat zij niets tekenen. Wel is een addendum toegevoegd waarin staat uitgelegd dat Rijk en de medeoverheden samen optrekken om het benodigde draagvlak van gemeenten en provincies voor de Woonagenda te verkrijgen.

Advies/actie

Met opmerkingen [redacted]]: UH 22/5

- Akkoord met de bijgevoegde Nationale woonagenda, inclusief achterliggende addendum namens de medeoverheden. **NB:** Ten opzichte van de versie die in de RFEZIL lag zijn er op verzoek van partijen nog tekstwijzigingen doorgevoerd. Hierover zijn de departementen geïnformeerd.
- U wordt geadviseerd de TK-brief alvast te tekenen, zodat de Kamer meteen kan worden geïnformeerd. In de brief wordt ingegaan op de agenderende aard van de Nationale woonagenda en op de samenhang met andere trajecten op het woondomein (regiogesprekken, Bouwagenda, Klimaatakkoord)
- Het programma voor 23 mei vindt u bijgevoegd. Met Communicatie wordt gewerkt aan uw speech en quotes voor de pers.
- Tevens willen wij u wijzen op het feit dat IVBN graag een kennismaking met u had voor ondertekening. Dat is niet gelukt. U heeft aangegeven dat deze kennismaking en marge van de ondertekening te willen doen.

Betrokken BZK onderdelen

dWm, COM/protocol

[1] Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, IPO, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Unie van Waterschappen, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, VNG, Woonbond

Datum
15 mei 2018

Kenmerk
2018-0000287790

Toelichting
Voor de ondertekening is het onderstaande programma opgesteld:

12:45	**Inloop** Ontvangst door 5.1.2.e Bij de kaart van Nederland zet iedere partij zijn 'huis' met bedrijfs/organisatielogo neer op de vestigingsplaats
13:00	**Welkomstwoord door MinBZK Kajsa Ollongren**
13:05	**De woningmarkt: drie keer een verhaal** Drie korte filmpjes van Nederlanders die op de onderdelen woningtekort, betaalbaarheid en bestaande voorraad/doorstroming de problemen op de woningmarkt aan den lijve ondervinden
13:15	**Ondertekening Agenda** Speciaal vormgegeven document wordt door alle partijen ondertekend en later naar alle partijen verstuurd
13:30	**Feestelijke toast + foto**
13:35	**Persmoment**

De annotatie op uw verhaal volgt samen met de perslijnen.

Positie medeoverheden
Alle partijen zullen woensdag aanwezig zijn tijdens de gezamenlijke ondertekening van de Woonagenda. Zij zullen ook hun handtekening onder het document zetten, met uitzondering van de medeoverheden. Zij hebben aangegeven nog niet te kunnen ondertekenen omdat in veel gemeenten de collegeonderhandelingen nog lopen en dat zij nog intern mandaat moeten ophalen. Daarnaast verzetten wonen-wethouders Ivens en Jansen (Amsterdam, Utrecht; SP) zich inhoudelijk; zij vinden dat het Rijk over de brug moet komen voordat gemeenten zich committeren aan een Nationale woonagenda. Dhr. Jansen heeft dit in Buitenhof bevestigd.

Bij het tekenen van de Nationale woonagenda zal een gemeenschappelijke verklaring van de medeoverheden worden bijgevoegd. Daaruit blijkt een positieve grondhouding en intentie om op een later moment alsnog te tekenen. De overige partijen zijn hiervan op de hoogte gebracht.

Inhoud van de Nationale woonagenda 2018-2021
In de Nationale woonagenda staan onderwerpen over het (1) vergroten en versnellen van de woningbouw, (2) het betaalbaar houden van het wonen en (3) het beter benutten van de bestaande voorraad. In een brief aan de TK heeft u eerder het sociaal huurakkoord, de versterking van het lokaal woonbeleid om excessen op de woningmarkt aan te pakken, en de financiële positie van corporaties uitgelicht.

Ten opzichte van de RFEZIL-versie zijn er nog een paar belangrijke wijzigingen doorgevoerd.

- In de preambule is op verzoek van verschillende partijen nadrukkelijker ingegaan op de gezamenlijke ambitie om het woningtekort terug te dringen. Daarbij wordt gezamenlijk een indicatieve jaarlijkse opgave van 75.000 woningen benoemd.
- In de preambule is benadrukt dat de uitwerking van agendapunten plaats dient te vinden op het meest passende niveau: lokaal, regionaal of nationaal. Partijen committeren zich aan samenwerking op dat passende niveau, ook bij eventuele belangentegenstellingen.
- De teksten benadrukken nogmaals dat ook gekeken moet worden naar bouwen aan de randen van de stad, naast zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied bouwen.
- Expliciet is benoemd dat lokale partijen een lokaal woningmarktoverleg inrichten. Dit is in lijn met het advies van Van Gijzel en de kabinetsreactie.
- Op verzoek van de Woonbond is de passage over het schrappen van de KAN-bepaling verwijderd uit de teksten, omdat zij hier niet mee kunnen instemmen. Het betreft een punt uit het regeerakkoord en wordt ook buiten de Nationale woonagenda om geregeld.
- Er komt een onafhankelijk onderzoek, met medewerking van verhuurders en gemeenten, om inzicht te krijgen in huurprijsstijgingen in het geliberaliseerde segment. Marktpartijen stellen daarnaast een inzet op ten aanzien van huurprijsstijgingen om de komende jaren meer woningen in het middensegment te behouden.
- Er komt een proef van drie jaar waarbij huurders van marktpartijen en corporaties in het geliberaliseerde segment voor advies of bemiddeling naar de Huurcommissie kunnen
- Omdat VNG en IPO de agenda in dit stadium nog niet tekenen, zijn de expliciete acties voor VNG en IPO verwijderd. Wel wordt op sommige plekken verwezen naar gemeenten en/of provincies.

<u>Positionering t.o.v. andere processen</u>
De Nationale woonagenda kan niet los worden gezien van de verduurzamingsopgave, innovatie in de bouw, mobiliteit, en andere ruimtelijke vraagstukken. Deze onderwerpen worden echter primair aan andere tafels behandeld, zoals de tafel gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord of de Bouwagenda.

Politieke context
De coalitie heeft de Woonagenda bekeken. De opmerkingen van Koerhuis onder het kopje "De sociale huursector blijft toegankelijk" zijn verwerkt.

Communicatie
-

Notitie politieke vijfhoek 19/5 – Kortetermijnpakket doorbouwplan

Inleiding en proces:

- In de vijfhoek van 6 april is gesproken over een doorbouwplan voor de bouw, waarbij een knip zou worden gemaakt tussen korte en lange termijn. In de vijfhoek van 21 april is dit bevestigd toen het beeld over de bouw en de gevolgen voor de woningmarkt en verduurzaming is voorgelegd. Het kortetermijnpakket is voorgelegd aan de vijfhoek van 12 mei. MBZK en MFIN hebben vervolgens afspraken gemaakt over de dekking van het plan, waarmee het nu definitief voorligt in de vijfhoek.
- Het voorliggende plan is gericht op 2020 en maatregelen die dit jaar al kunnen bijdragen aan het aan de gang houden van de bouw. Het plan bevat geen nieuwe maatregelen ten opzichte van het plan dat 12 mei is voorgelegd.

Beslispunten voor de politieke vijfhoek

- Gaat de vijfhoek akkoord met de maatregelen in het kortetermijnpakket en het aankondigen van dit pakket na goedkeuring van de MR van 20/5, met daarin ook de aankondiging dat het kabinet onderzoekt welke verdere maatregelen eventueel nodig zijn zodat deze kunnen worden aangekondigd als de situatie, waar mogelijk op basis van indicatoren, daar om vraagt?

Beschrijving maatregelen kortetermijnpakket

Pijler 1 – anticyclische investeringen van overheidspartijen

- *Onderhoud en investeringen Rijksvastgoedbedrijf (kasschuif)*

Het Rijksvastgoedbedrijf kan een deel van het onderhoud en investeringen (o.a. in Vastgoed van Defensie, Justitie en Rijkskantoren, herstel breedplaatvloeren en verduurzaming) zonder kapitaalvernietiging naar voren halen en versnellen. Het Rijksvastgoedbedrijf verwacht voor 2020 maximaal 15 mln. aan onderhoud en investeringen eerder te kunnen laten plaatsvinden. Hiervoor zijn goede afspraken nodig met gebruikers.

- *Versnelling infraprojecten (reeds aangekondigd door MinIenW)*

Rijkswaterstaat laat de reeds geplande aanbestedingen voor aanleg en onderhoud aan infrastructuur doorgaan. Samen met de brancheorganisaties onderzoekt Rijkswaterstaat de mogelijkheden om werkzaamheden die voor latere jaren gepland stonden, naar voren te halen.
In een gezamenlijke 'Taskforce Infra' van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en brancheorganisaties wordt gekeken naar maatregelen die direct uitvoerbaar zijn, naar maatregelen voor over een half jaar en voor 2021[1]. Een dergelijke versnelling komt bovenop het impulspakket en versnelling van Beheer en Onderhoud in 2020 en 2021 van respectievelijk ca 100 mln. en ca 165 mln - waartoe vorig jaar besloten is. Niet uit te sluiten valt dat op termijn verdergaande maatregelen nodig blijken te zijn.

- *Renovatie-impuls Maatschappelijk Vastgoed (50 mln. euro intensivering)*

Het is belangrijk om als overheid zekerheid te bieden aan bedrijven door als opdrachtgever naar voren te treden. Die zekerheid is nodig voor financiers en zorgt dat de orderportefeuille gevuld blijft, zodat bedrijven door de crisis heen kunnen blijven bouwen. We zien orderportefeuilles nu al afnemen. In maart namen orderportefeuilles in de burgerlijke- en utiliteitsbouw sterk af (EIB 2020).
Medeoverheden zijn een belangrijke opdrachtgever voor maatschappelijk vastgoed, maar vanwege de huidige financiële positie zullen zij renovatie en investeringen vooral naar achter schuiven. Een impuls vanuit het Rijk kan zorgen dat gemeenten niet vertragen/ c.q. versnellen. Met 50 mln. kan 250 mln. aan investeringen worden losgetrokken in gemeentelijk vastgoed zoals scholen en sportfaciliteiten. Meest effectief is om renovatie en groot onderhoud naar voren te halen en daar verduurzaming en energiebesparende maatregelen aan te koppelen. Dat levert efficiencywinst op, vermindert exploitatielasten en voorkomt kapitaalvernietiging. Renovatie en groot onderhoud is arbeidsintensief en levert een belangrijke bijdrage aan behoud van werkgelegenheid. In de bouwsector vindt aanzienlijke particuliere vraaguitval plaats, waardoor er geen verdringing met de nieuwbouw ontstaat. Om snel te starten zal gebruik gemaakt van de sectorale routekaarten en aangesloten worden bij het ontzorgingsprogramma voor het maatschappelijk vastgoed. Inzet is de subsidieregeling open te stellen voor aanvragen per 1 september 2020 en de subsidieaanvragen te sluiten uiterlijk 1 november 2020.

Pijler 2 - De bouw moet doorbouwen

- *Doorbouwlocaties (20 mln. euro intensivering)*

Ten minste 20 regio's kunnen worden gesubsidieerd om flexibele pools van ambtenaren op te zetten met (technische) kennis over planvorming, vergunningverlening en de bredere lokale bouwfase te ondersteunen en versnellen. Zo wordt de fase waar lokaal de eerste vertragingen ontstaan in gebiedsontwikkelingen en vervolgens leiden tot de afname van het aantal woningbouwopdrachten bij marktpartijen, aangepakt. Met € 20 mln. in 2020 kunnen bestaande flexpools nog dit jaar behouden blijven en verder uitgerold worden over 20 regio's, zodat de cycliciteit van de woningmarkt verminderd wordt en toenemende vraag niet leidt tot extra krapte, hogere woningprijzen en hogere winsten bij grondeigenaren, maar juist sneller tot meer aanbod.

- *Beschikbaar houden van grond (geen financiële consequenties)*

Woningbouwgrond (bouwrijp, onherroepelijk bestemmingsplan) blijft onnodig vaak (speculatief) ongebruikt. Daarom wordt hierover het gesprek aan gegaan met gemeenten. Gemeenten worden daarbij aangespoord om eigen grond tot ontwikkeling te brengen en gewezen op privaat- en publiekrechtelijke mogelijkheden om braakliggende gronden van grondspeculanten te voorkomen.
Privaatrechtelijk door in overeenkomsten een bouwplicht met boetebeding op te nemen.
Publiekrechtelijk kan een gemeente overgaan tot onteigening indien een grondeigenaar de fasering in het exploitatieplan niet nakomt.

[1] Zie kamerbrief 35300-A-86 (Aanpak infrasector tijdens Corona crisis)

- *Frontloaden woningbouwimpuls (kasschuif)*

De woningbouwimpuls van € 1 miljard voor de jaren 2020-2023 start per 1 juli, en geeft een boost aan het versneld bouwen van betaalbare woningen voor starters en middeninkomens in een gebiedsontwikkeling. Gemeenten geven aan meer projecten in eerdere jaren te kunnen realiseren. Dit kan geaccommodeerd worden door het budget van 2023 (250 mln.) naar voren te halen. Dit moet inpasbaar zijn in het uitgavenplafond. Dit draagt bij aan het voorkomen van een terugval in de bouwproductie en tot het versneld realiseren van 15-30.000 betaalbare woningen.

- *Tijdelijke stimulans huisvesting kwetsbare groepen (50 mln. uit woningbouwimpuls)*

Op korte termijn is huisvesting van dak- en thuislozen, arbeidsmigranten, en overige spoedzoekers problematisch, maar wel noodzakelijk in verband met contactbeperkingen. Bij slechtere huisvesting is het risico op verspreiding van het coronavirus groter[2]. Hoewel harde cijfers ontbreken geeft het Leger des Heils aan dat zij een toename zien op opvanglocaties van mensen uit Midden- en Oost-Europa. Daarom is het voorstel om 50 mln. in 2020 beschikbaar te stellen om de bouw van flexibele huisvesting voor deze groepen aan te jagen. Met een tegemoetkoming voor de onrendabele top van 5.000 per woning kunnen 10.000 woningen worden gerealiseerd. Voor een doelmatige inzet van deze stimulans wordt aangesloten bij de verschillende initiatieven die er momenteel lopen om deze kwetsbare doelgroepen te huisvesten. Het gaat dan onder meer om het aanjaagteam arbeidsmigranten, de brede aanpak van dak- en thuisloosheid, de stimuleringsaanpak flexwonen (vrijstelling verhuurderheffing), maar ook het actieplan studentenhuisvesting en de inzet om statushouders te huisvesten. Daarbij is uitgangspunt dat er geen sprake is van overlap in financiering. Doordat gebruik wordt gemaakt van lopende trajecten en bestaand instrumentarium en doordat ingezet wordt op innovatieve bouwmethoden kan de realisatie van een deel van de bestaande plannen versneld worden waardoor nog dit jaar met deze stimulans woningen opgeleverd kunnen worden zodat ook dit jaar al daklozenproblematiek en tekort aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten effectief wordt bestreden. Op korte termijn kan overleg plaatsvinden met provincies en gemeenten om gezamenlijk in kaart te brengen waar met deze stimulans versnelling te bereiken is.

- *Innovatieregeling verduurzaming mobiele werktuigen Bouwsector (reeds aangekondigd)*

Met de structurele aanpak van de stikstofproblematiek is de innovatieregeling aan de Kamer gecommuniceerd.[3] Deze maatregel – die start in 2020 – ziet toe op gebiedsgerichte pilots voor de komende drie jaar op het gebied van de inzet van schone bouwmachines (zero emissie mobiele werktuigen) bij infrastructuur- en (woning)bouwprojecten. Met de regeling steunt het kabinet de voor Nederland vitale sectoren, via een aantal projecten die anders vanwege stikstof vertraging op zouden lopen of wellicht niet gerealiseerd kunnen worden. De maatregel zal direct effect hebben op de pilotprojecten. Voor deze projecten kan het betekenen dat door het gebruik van zero emissie mobiele werktuigen de bouw in de stad dan wel rond een Natura 2000-gebied toch door kan gaan. De mate waarin de inzet en opschaling van zero emissie werktuigen verder zal worden bevorderd, wordt op basis van de uitkomsten van de pilots bepaald.

- *Verlenging aflopende termijnen 'heffingsverminderingen verhuurderheffing (5 mln. euro intensivering)*

De contactbeperkende maatregelen leiden tot vertragingen in de realisatie van projecten waarvoor voorlopig heffingsverminderingen zijn toegekend in de verhuurderheffing. De wettelijke termijnen voor afronding voor die projecten lopen af. Als ze uit de termijn lopen kunnen investeringen in sloop, verduurzaming, nieuwbouw en transformatie door corporaties zodoende alsnog uitvallen. Met een eenmalige verlenging van 1 jaar van de termijn kan dit worden voorkomen. Op dit moment wordt voorgesteld deze verlenging toe te staan voor termijnen die in 2020 verlopen.

- *Aanpassing SEEH (budgetneutraal)*

Het stimuleren van verduurzaming in laagconjunctuur is een effectieve maatregel om de bouwcapaciteit in crisis op peil te houden. Een tijdelijke verhoging van subsidies op isolatie kan particulieren een extra prikkel geven om op kortetermijnmaatregelen niet uit te stellen, maar toch te treffen. Belangrijk is dat de regeling snel in gaat om consumenten nu aan te zetten om te verduurzamen, maar tijdelijk is om het uitstelgedrag te voorkomen. De SEEH-regeling is gericht op

---

[2] https://nos.nl/artikel/2332614-tientallen-arbeidsmigranten-velp-besmet-quarantaine-op-schip-in-arnhem.html

[3] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/04/24/voortgang-stikstofproblematiek-structurele-aanpak

isolatie en vergoedt nu gemiddeld 20% van de kosten. Dit percentage kan per 1 september tot 31 december 2020 tijdelijk verhoogd worden naar 30% (budgetneutraal).

Tabel 1: overzicht budgettair beslag maatregelen kortetermijnpakket

Budgettair beslag	**2020**
Reeds aangekondigd	
Versnellen infraprojecten	-
Verduurzaming mobiele werktuigen	-
Geen budgettaire consequenties	
Beschikbaar houden van grond	-
Aanpassen SEEH	-
Kasschuif	
Onderhoud en investeringen Rijksvastgoedbedrijf	15
Frontloaden Woningbouwimpuls	50
Tijdelijke huisvesting kwetsbare groepen	50
Intensivering	
Renovatie-impuls Maatschappelijk Vastgoed	50
Doorbouwlocaties	20
Verlenging termijn heffingsvermindering	5

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
4 maart 2020

Kenmerk
2020-0000118216

Bijlage(n)
1

Samengewerkt met
- Directie FM, ministerie van Financiën
- Directie AFEP, ministerie van Financiën

nota

Onderhandlingen met Financiën over startersmaatregelen

Aanleiding

In het weekend heeft u contact gehad met de minister van Financiën over een startersmaatregel voor het betaalbaarheidspakket woningmarkt. Conform de afspraak is er gewerkt aan meerdere gebalanceerde pakketten welke vrijdag compleet voorbereid aan u voorgelegd zullen worden. Op één punt is ambtelijk verschil van inzicht. We vragen uw overleg met de minister van Financiën om dit punt voor die tijd te beslechten. De bijlage bevat een eerste uitwerking van vier pakketten, met dat éne ambtelijke verschil van inzicht in pakket 3.

Advies/actie

- Vanwege één resterend verschil van inzicht sturen wij u vanavond al deze versie zodat u de mogelijkheid heeft dit alvast te bespreken met de minister van Financiën. Hij ontvangt ook vandaag de huidige stand van zaken en dezelfde bijlage. Na uw en zijn feedback ronden wij de pakketten af en vullen de nota aan met toelichting zodat dit met de coalitie gedeeld kan worden.

Verschil van inzicht in pakket 3

- Pakket 3 bevat een verkrapping van de LTV-limiet voor doorstromers ter compensatie voor de uitzonderingsregeling op de LTV-limiet voor koopstarters.
- Fin wenst in dit pakket een structurele verkrapping van de LTV-limiet voor doorstromers en als tijdelijke maatregen een verruiming voor starters. Ons standpunt is dat er aanvullend een spaarfaciliteit moet komen voor starters.
- Een spaarfaciliteit stelt kopers in staat om voor de aankoop van een woning voldoende financiële middelen te sparen waarmee o.a. de kosten koper gefinancierd kunnen worden. De toegankelijkheid wordt daarmee ook op de lange termijn geborgd.

Argumenten Financiën

- Een spaarfaciliteit is alleen aantrekkelijk bij een zekere vorm van fiscale stimulering van spaargedrag. De beschikbaarheid van middelen en uitvoerbaarheid hiervan moet nader worden onderzocht.
- Een spaarfaciliteit is enkel noodzakelijk als de LTV-limiet voor koopstarters op termijn ook wordt verkrapt. Doorstromers hebben reeds aantrekkelijk vermogen opgebouwd in de eerste eigen woning.
- De ingezette beleidskoers is richting afbouw van de fiscale stimulering van het eigenwoningbezit. Een spaarfaciliteit wijkt daarvan af.

- Hoewel de percentages van de LTV-limiet voor doorstromers en het transitietraject (de stappen van 0,5 procentpunt) eveneens zijn aangestipt als discussiepunten, ligt het voornaamste pijnpunt bij het toevoegen van de spaarfaciliteit. Financiën kan met een afbouw naar een LTV-limiet van 95% afbouwend in 10 jaar akkoord gaan als de spaarfaciliteit eruit gaat.

Argumenten BZK

- De invoering van een fiscaal gefaciliteerde spaarfaciliteit is een door het CPB erkende flankerende maatregelen bij de verlaging van de LTV-limiet. Huishoudens kunnen daarmee de benodigde eigen kapitaalsinbreng vooraf opbouwen. Er zijn in andere landen verschillende systemen ingevoerd, bijvoorbeeld rentepremies of fiscale aftrek van de inleg.
- Het generiek verlagen van de LTV-limiet is schadelijk voor de toegankelijkheid van de woningmarkt, zeker nu bij hoge woningprijzen. Mensen mogen immers een kleiner deel van de woningwaarde met een hypotheek financieren. Daarnaast is het de vraag in welke mate deze maatregel wel bijdraagt aan het beoogde doel, namelijk meer financiële stabiliteit, zo geeft ook het CPB aan.
- Het CDA heeft zich eerder voorstander getoond van de koppeling van een verlaging van de LTV-limiet aan een fiscaal gefaciliteerde spaarfaciliteit.
- Zonder de toevoeging van de spaarfaciliteit lijkt pakket 3 sterk op de voorstellen die eerder hebben voorgelegen bij de coalitie.
- Voor de publieke beeldvorming is het verlagen van de LTV-limiet eveneens onwenselijk. Het is niet alleen een afwijking van het Regeerakkoord, het schept het beeld dat het kabinet de mogelijkheden van mensen om een woning verder inperkt in een periode van hoge woningprijzen.

Inzet gesprek Hoekstra

- Wij beschouwen de volgende mogelijke compromissen als acceptabel:
    - LTV-limiet voor doorstromers naar 95% in combinatie met een spaarfaciliteit en een tijdelijke uitzondering voor starters op 106% LTV met een LTI van 100%
    - LTV-limiet voor doorstromers naar 95% zonder een spaarfaciliteit en een permanente uitzondering voor starters op 106% LTV met een LTI van 100%
- Wij adviseren u zeker niet in te stemmen met een pakket met een permanente verkrapping van de LTV-limiet voor doorstromers en een tijdelijke uitzonderingsregeling voor koopstarters zonder de spaarfaciliteit. Of een LTV-limiet voor doorstromers op 90% LTV, omdat in dit geval de verruiming voor starters niet in verhouding staat tot de verkrapping voor doorstromers.

Aanleiding bijgevoegde pakketten

- In de afgelopen weken bleek dat een startersmaatregel noodzakelijk is voor steun van de VVD voor het betaalbaarheidspakket woningmarkt.
- Het lid Koerhuis wenst met name een maatregel die toeziet op het knelpunt dat koopstarters over onvoldoende spaargeld beschikken om de kosten koper te financieren. Hij lijkt hierbij met name geïnteresseerd in een verruiming van de *loan-to-value*-limiet voor koopstarters.

- Tijdens uw gesprek afgelopen weekend met de minister van Financiën maakte u de afspraak dat ambtelijk BZK en MinFin gezamenlijk aan de slag gingen met gebalanceerde pakketten die voor beide departementen acceptabel zijn.
- Vrijwel ieder pakket bevat naast een LTV-verruiming ten behoeve van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor koopstarters maatregelen die bijdragen aan de financiële stabiliteit. Naast de verkrapping van de LTV-limiet voor doorstromers is hierbij gekeken naar afbouw van de fiscale sturing op schuldfinanciering van de eigen woning.
- De inhoud van pakket 4 is eerder al door de minister van Financiën toegezegd.
- Met de coalitie is afgesproken dat u vrijdag de definitieve pakketten met hen deelt. Volgende week kunt u vervolgens met de coalitiewoordvoerders Wonen en Financiën hierover spreken.

Inhoud bijgevoegde pakketten

- Pakket 1 is het meest ingrijpende pakket met twee tegemoetkomingen richting de VVD en een grote fiscale hervorming ter compensatie voor MinFin – het compleet afbouwen van de hypotheekrenteaftrek en afschaffen van het eigenwoningforfait.
- Pakket 2 is een gematigdere variant; de voor de VVD aantrekkelijke versoepeling van de aflossingseis is hierin minder fors. Daar staat een minder forse terugschaling van de hypotheekrenteaftrek tegenover.
- Pakket 3 is een uitruil tussen een uitzondering op de LTV-limiet voor starters en een verlaging van de LTV-limiet voor doorstromers.
- Pakket 4 is de eerdere aanbod van de minister van Financiën. Dit is opgenomen op nadrukkelijk verzoek van MinFin. Pakket 4 is onvoldoende voor de VVD om in te kunnen stemmen met het complete betaalbaarheidspakket Woningmarkt.
- Er zijn nog overige beleidsknoppen waar aanvullend op de pakketten aan gedraaid kan worden. Het betreft de overdrachtsbelasting, de schenkingsvrijstelling en een LTV-limiet voor consumentbeleggers.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Minister
Van directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
11 september 2019
Kenmerk
2019-0000487547
Bijlage(n)
1

nota

Onderzoek eigenwoningbezit

Aanleiding/probleemstelling
De Nederlandse vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB-bouw) publiceert op woensdag 11 september een onderzoek van de technische universiteit Delft over het eigenwoningbezit in Nederland. In het rapport doen de auteurs, hoogleraar Peter Boelhouwer en oud NHG-directeur Karel Schiffer, aanbevelingen over het woningmarktbeleid.

Advies/actie
U ontvangt deze nota ter informatie.

Betrokken BZK onderdelen
WM

Toel chting
Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing Systems aan de TU Delft, en Karel Schiffer, oud NHG-directeur, hebben in opdracht van NVB-bouw een rapport geschreven over het eigen woning bezit in Nederland. Het rapport is getiteld: 'De meerwaarde van de eigen woning: geef starters een kans!'. BZK maakte onderdeel uit van de klankbordgroep. De auteurs komen tot de volgende **conclusies**:

- De balans tussen de maatschappelijke voordelen en de meerwaarde van een eigen woning is doorgeslagen naar een steeds grotere focus op de financiële risico's. De maatschappelijke wenselijkheid van een eigen woning raakt de laatste jaren steeds verder ondergesneeuwd.
- De eigen woning vormt een mogelijkheid om vermogen op te bouwen. Een afgeloste koopwoning stelt ouderen in staat hun zorgvraag te accommoderen en de woonlasten te verminderen waardoor ouderen minder afhankelijke van pensioeninkomsten worden.
- Mensen met lagere inkomens, voornamelijk starters, zijn steeds minder in staat een koopwoning aan te schaffen. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in drie jaar tijd met € 95.000 gestegen naar € 380.000.

De auteurs doen een reeks aan **aanbevelingen**, waarvan onderstaande de belangrijkste zijn, met onze reactie:

1. Een ruimhartiger ruimtelijke ordening beleid waardoor er veel meer locaties beschikbaar komen en grondprijzen normaliseren.
   - De ladder voor duurzame verstedelijking biedt ruimte om bij grote krapte woningbouw ook buitenstedelijk te realiseren. Daarbij geniet binnenstedelijk wel voorrang.

2. Maak afspraken over de woningbouwproductie met gemeenten inclusief financiële prikkels om deze doelen te halen.
   - U heeft reeds woondeals gesloten met gemeenten waar de krapte het grootst is. In maatregelen op Prinsjesdag wordt ook een financieel gevolg aan deze deals gegeven.
3. Verbeter de positie van starters door een lagere overdrachtsbelasting en NHG-premie, individualisering van de NIBUD inkomenscriteria, en de bouw van meer kleinere starterswoningen in hogere dichtheden bij zowel nieuwbouw als transformatie-projecten.
   - Momenteel vindt er onderzoek plaats naar een differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers, en naar de mogelijkheid van verlaging van de NHG-premie.
4. Zet prijsopdrijvende regelingen—zoals belastingvrije giften—om in instrumenten die de nieuwbouw stimuleren—zoals lagere grondprijzen voor betaalbare woningen.
   - Het kabinet bouwt reeds de hypotheekrenteaftrek, een prijsopdrijvende regeling, versneld af naar het basistarief van ongeveer 37% in 2023.
5. Voer maatregelen in die zorgen dat nieuwbouw ook daadwerkelijk bij de doelgroep terecht komt zoals bewoningsplicht en anti-speculatiebeding.
   - Met een woonplicht in de bestaande bouw zouden gemeenten de mogelijkheid krijgen om aangewezen woningen uitsluitend te laten bewonen door de eigenaar van de woning. Op dit moment voert BZK onderzoek uit naar juridische mogelijkheden van een woonplicht.
6. Herintroduceer bouwspaarregelingen. Deze regelingen zijn vroeger zeer succesvol gebleken.
   - Bouwspaarregelingen kunnen starters helpen eerder tot de aankoop van een woning over te gaan. Hier tegenover staat dat Nederlanders al veel sparen, en het beleid juist is om de fiscale stimulansen op de koopmarkt geleidelijk te beperken in plaats van uit te breiden.

Er worden reeds stappen gezet om de toegankelijkheid van starters te vergroten (platform hypotheken, eerdere verlaging NHG-premie). U kunt desgevraagd aangeven dat de bouw van voldoende betaalbare woningen uw volle aandacht heeft en dat u hier in de woondeals afspraken over maakt met woningmarktregio's met de grootste tekorten. Ook de transformatiefaciliteit en het expertteam woningbouw ondersteunen de bouw van meer woningen.

Pol tieke context
Niet van toepassing.

Communicatie
Het rapport en bijbehorende persbericht worden op woensdag 11 september gepubliceerd. Op donderdag 12 september zullen diverse kranten hierover berichten.

Oplegger

- Hieronder vindt u de informatie die u eerder voor het gesprek met GroenLinks heeft gekregen aangevuld met informatie naar aanleiding van het gesprek met de PvdA.
- De aanvullingen betreffen:
  a) Een overzicht van de belangrijkste aanvullingen in het pakket.
  b) Informatie over de bescherming van huurders bij sloop/renovatie. De PvdA heeft aangegeven zorgen daar over te hebben.
  c) Een nieuw voorstel op het nationale isolatieprogramma (motie Klaver/Segers) met de suggestie om – indien u de voorgestelde uitwerking deelt – dit in aanvulling op het voorliggende pakket voor GroenLinks in het vooruitzicht zetten.
  d) Een bijlage met daarin varianten om te kijken of de doelgroep voor huurverlaging kan worden vergroot. Mocht het ter sprake komen dan wijzen wij u op het feit dat expliciet moet worden afgewogen dat bij een verruiming ook de tegemoetkoming moet worden verruimd. Als maatstaf geldt dat bij het gelijk houden van de huidige macropositie, compensatie neerkomt op 1 op 1: alle extra huurderving boven het huidige voorstel dient te worden omgezet in een structurele reeks van gelijke omvang (hetgeen botst met het streven naar een pakketje met alleen incidentele budgettaire effecten). Ook is belangrijk te beseffen dat bij verdere huurverlaging ook compensatie voor met name corporaties gewenst is maar dat hier waarschijnlijk geen budgettaire ruimte voor is terwijl dit wel hun (nieuwbouw-)ambities schaadt.

<u>Belangrijkste wijzigingen pakket tov eerder voorstel GroenLinks</u>

- Het pakket richting de PvdA is in grote lijnen hetzelfde met hetgeen bij GroenLinks is neergelegd.
- Om de PvdA tegemoet te komen wordt er niet meer gesproken over een heffingsvermindering voor herstructurering, maar over investeren in leefbare en duurzame wijken.
- Het bedrag per woning voor herstructurering (oorspronkelijk 20.000 euro) is uit de tekst gehaald en daarvoor in de plaats wordt alleen gesproken over een totaalbedrag voor de heffingsvermindering van 100 mln. Afhankelijk van de ambitie kan gekeken worden wat de bijdrage per woning is (in het verleden is er per woning in de eerste tranche 15.000 gegeven en in tweede tranche 25.000).
- In het stukje over de dekking is opgenomen dat dekking cf. begrotingsregels aan de lastenkant moet worden gevonden. Dat geeft u ruimte richting FIN om dekking aan de uitgavenkant (woningbouwimpuls, stikstof voor woningbouw en warmtefonds) af te schieten.
- Ambtelijk Fin dringt er op aan om iets van een 'stopknop' te introduceren waarmee een overschrijding van het bedrag in de heffingsvermindering kan worden voorkomen. Dat werken wij met Fin uit en is wat ons betreft niet iets dat richting politieke partijen hoeft terug te komen.

<u>Verhuurderheffing</u>

- <u>Herstructurering (investeren in leefbare en duurzame wijken)</u>: U vroeg om de maximale inzet op herstructurering. Voor herstructurering is maximaal 400 mln. incidenteel weg te zetten. Per woning kan € 20.000 aan heffingsvermindering gekregen worden. Dit is bijna een derde van de gemiddelde kosten voor afschrijvingen op de beleidswaarde (€ 45.000) en uitgaven i.v.m. sloop (€ 17.000). De totale opgave wordt geschat op circa 20.000 woningen tot en met 2024. Als hierin geen enkele uitval zou optreden zou het maximaal gaan om € 400 miljoen.
- De heffingsvermindering wordt geboekt op het moment van aanvraag. Corporaties hebben vervolgens de ruimte om de investeringen te doen voor een periode van 5 jaar. Dit maakt het realistischer dat corporaties daadwerkelijk voor dit bedrag aan herstructurering kunnen doen.

- De inzet voor de verschillende gebieden is als volgt: Zuidelijke Randstad € 45 mln., de 16 gebieden € 135 mln., grensregio's € 20 mln. en het Gronings aardgasgebied € 60 mln. Mocht meer inzet nodig zijn op een andere maatregel dan kunt u ook nog een keuze maken uit deze gebieden.
- Incidentele tariefsverlaging: Deze optie is niet opgenomen in het overzicht voor GL, maar wel incidenteel mogelijk. Voor 2023 en verder wordt namelijk het tarief van de verhuurderheffing verlaagd. Deze verlaging kan naar voren worden gehaald. Dit kost voor 2021 en 2022 100 mln. per jaar. Inzet hierop gaat wel ten koste van verduurzaming of herstructurering.

Toegang tot de Huurcommissie:

- In het overzicht is nog niet de toegang tot de Huurcommissie voor de vrije sector opgenomen. Deze kunt u weggeven in de gesprekken. Het gaat dan om de mogelijkheid om geschillen over servicekosten en gebreken voor te leggen. Over de uitvoerbaarheid hiervan is een eerste inschatting gedaan door de Huurcommissie.
    e) Het is voor de Huurcommissie haalbaar om geschillen rond huurverhogingen in de vrije sector snel en goed af te handelen vanaf 1 januari 2021. Het betreft dan de check of de huurverhoging niet hoger is dan inflatie + 1% (dit is vrij eenvoudig in de uitvoering).
    f) Geschillen over servicekosten kan voor de vrije sector vanaf 1 juli 2021. Het afhandelen van deze geschillen is ingewikkelder en kost daarom meer tijd om capaciteit hierop te scholen bij de Huurcommissie. Vandaar dat de datum hiervoor op 1 juli 2021 ligt (en niet op 1 januari).
    g) Voor geschillen vanwege gebreken ligt nog definitieve inschatting van de uitvoerbaarheid. Hiervoor moet ook een inschatting volgen van de haalbaarheid van het opschalen van de capaciteit voor onderzoek in de woning. Daarnaast moet nog beter in kaart worden gebracht of de werkwijze en rechtsgevolgen die gebruikelijk zijn voor de gereguleerde sector zondermeer kunnen doorgetrokken naar de geliberaliseerde sector.
    h) Vraagstuk dat nog opgelost moet worden is hoe de verhuurderbijdrage wordt vormgegeven. Verhuurders in het gereguleerde segment betalen nu de helft van de bijdrage voor de Huurcommissie.

Opties die bij GL zijn langsgekomen:

- Uitbreiding tijdelijke contracten niet door laten gaan (maximale looptijd voor zelfstandige woonruimte uitbreiden van 2 naar 3 jaar en introduceren van verlengingsmogelijkheid). Uitbreiding tijdelijke contracten is destijds uitonderhandeld in het betaalbaarheidspakket. Het is de vraag of dit bespreekbaar is voor de coalitie.
- Doortrekken WWS. Dit zal niet op korte termijn te realiseren zijn en waarschijnlijk niet acceptabel zijn voor de coalitie. GL richt zich op het reguleren van de aanvangsprijzen voor (lage) middenhuur. In dat licht is toegezegd richting GL om te onderzoeken wat een reële (hogere) liberalisatiegrens kan zijn. Het is ook mogelijk om de scope van het onderzoek te verbreden, naar andere mogelijkheden voor regulering van de aanvangsprijzen voor lage middenhuur. Het onderzoek zou kunnen dienen voor de kabinetsformatie.
- Aanpassing van de liberalisatiegrens zou verstrekkende gevolgen hebben, omdat die nu gelijk is met de huurtoeslaggrens, DAEB-huurgrens en de grondslaggrens voor de verhuurheffing. Dit trekt de discussie los om in ieder geval ook de DAEB-huurgrens ook te verhogen (lobby AEDES/VNG). Tezamen levert dit een stevig vraagstuk op tav betaalbaarheid (er mogen immers hogere huren gevraagd worden aan de doelgroep van corporaties), mededinging en staatssteun, groter bereik waarborgstelsel met als gevolg toename volume achtervang door Rijk én gemeenten. Buiten dat dit niet zomaar is te regelen, ziet ambtelijk Fin met ons grote nadelen bij dit voorstel.

Verduurzaming (nationaal isolatieprogramma)

- Er ligt ook nog een aangenomen motie Klaver/Seegers over een Nationaal Isolatieprogramma. Ik zal deze motie gericht op laagdrempelige toegang tot isolatiesubsidie voor woningeigenaren dus uit bestaande middelen moeten dekken. De MP heeft dat ook tijdens de APB aangegeven. Ik ben voornemens de in de motie gevraagde laagdrempelige subsidieregeling op de volgende wijze te dekken:
    a) uit de middelen voor verduurzaming koopwoningen die bij augustusbesluitvorming 2020 beschikbaar zijn gesteld 3x15 miljoen voor 2021-2022-2023,
    b) de nu verwachte onderuitputting SEEH in 2020 van naar schatting 30 mln.
    c) de inzet van 25 mln. van de begrotingsmiddelen voor het Nationaal Warmtefonds voor de regeling t.b.v. het Nationaal Isolatieprogramma. Deze inzet vereist vermoedelijk tevens een schuif.
- Totaal kan daarmee een Nationaal Isolatieprogramma worden gestart van totaal 100 mln. totaal.
- De verwachting is dat gemeenten hiermee ruim 100.000 woningeigenaren met bedrag van 500 tot 1000 euro kunnen ondersteunen voor het nemen van enkelvoudige maatregelen gericht op vloer-, spouw- en dakisolatie. Dit wordt een aanvulling op het bestaande Programma Reductie Energiegebruik 2.0 waarmee gemeenten hun bewoners ondersteunen bij laagdrempelige energiebesparende maatregelen en energiebesparingsadvies. Voor grotere investeringen in verduurzaming en woningisolatie is en blijft de ISDE beschikbaar. Indien deze uitwerking op uw steun kan rekenen kunt u dit als aanvulling op het pakket voor GL in het vooruitzicht zetten:
- Naast bovengenoemde regeling worden ook de volgende elementen onderdeel van een Nationaal Isolatieprogramma:
    a) een standaard voor woningisolatie, een pro-actieve publiekscampagne vanuit Rijk, gemeenten en andere partijen over woningisolatie
    b) en ontzorging en praktische hulp voor mensen die isolatiemaatregelen willen nemen.

Achtergrond positie huurders bij sloop/nieuwbouw

- In het gesprek gaf de PvdA zorgen te hebben over hoe herstructurering in praktijk uitpakt. Mensen moeten hun huis uit, tijdelijk ergens anders wonen, kunnen er overlast ervan hebben en renovaties kunnen uitlopen.
- Overlast bij renovatie is niet helemaal te voorkomen. Huurders hebben een sterke rechtspositie hebben bij het begin van de renovatieperiode. Zo kunnen verhuurders in principe zonder toestemming van de huurder de renovatie niet doorvoeren (bij complexgewijze renovatie volstaat instemming van 70% van de huurders van het betreffende wooncomplex).
- Vooraf is het belangrijk dat er goede afspraken worden gemaakt tussen de verhuurder en de huurder, ook over de faciliteiten voor huurders om de overlast zoveel mogelijk te beperken, en dat de uitvoering van de renovatie goed verloopt. Dat betreft ook een eventuele wissel/logeerwoning en een verhuiskostenvergoeding.
- Indien de renovatiewerkzaamheden anders lopen dan was voorzien en afgesproken, is het zaak dat de verhuurder en betrokken huurders een oplossing vinden. Dus nieuwe afspraken over het verloop van de renovatie en de eventuele faciliteiten voor huurders om de overlast te beperken of een tegemoetkoming voor de ervaren overlast. Als de verhuurder een klachtencommissie heeft, kan de huurder ook daar een klacht indienen.
- In algemene zin staat het de huurder altijd vrij om de naar de rechter te maken.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister
Van Wonen en woningbouw

Datum
25 november 2020
Kenmerk
2020-0000684103

nota

Plenair debat Eerste Kamer

Aanleiding
Op dinsdag 1 december heeft u een debat over het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging in de Eerste Kamer. Op verzoek van de EK wordt het een debat over het brede woon- en huurbeleid. Bijgaand vindt u het voorbereidingsdossier. Het dossier is grotendeels gebaseerd op hetgeen u voor het wetgevingsoverleg wonen en ruimte en de plenaire behandeling van het Belastingplan heeft ontvangen. Waar nodig zijn aanvullingen en updates aangebracht.

Advies/actie
Graag kennisnemen van het dossier. Ten opzichte van het WGO van 9 november zijn de redeneerlijnen en QenA's (voor zover relevant) van een update voorzien. Het gaat dan bijv. om nieuwe informatie over de woningbouwimpuls, extra informatie over huisuitzettingen en Vestia. Tevens bevat het dossier de voorbereiding voor het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging.

Kern
- U kunt dit debat met name gebruiken om aan de Eerste Kamer mee te geven:
    - dat u vol inzet op de betaalbaarheid voor huishoudens met een laag inkomen en middeninkomen. U heeft hiervoor een breed pakket van maatregelen aangekondigd en in voorbereiding. Het gaat hierbij niet alleen om de wet huurverlaging, maar ook de verdere inperking van de maximale huurverhoging en de cap op de WOZ en voor koopstarters de differentiatie van de overdrachtsbelasting.
    - dat u tevens inzet op voldoende nieuwbouw met speciale aandacht voor specifieke groepen en het verbeteren van de leefbaarheid door herstructurering. Generiek door o.a. te versnellen en de woningbouwimpuls. Gebiedsspecifiek met 14 grootschalige woningbouwlocaties, door inzet van corporaties (15.000 woningen) en door middelen voor kwetsbare groepen (50 mln.) en ouderen (20 mln.). Voor investeringen in leefbare en kwetsbare wijken is 450 miljoen euro beschikbaar via het Volkshuisvestingsfonds.

Politieke context
- De verwachting is dat het lid Kox u verdere vragen gaat stellen over het niet uitvoeren van zijn moties om huurbevriezing te regelen. U kunt

hierbij aangegeven dat u deze zomer een stapsgewijze aanpak (monitoring huurverhogingen, monitoring maatwerk, koopkracht) hebt doorlopen en dat na het wegen van diverse alternatieven tot de afweging bent gekomen dat dit wetsvoorstel de beste aanpak is.
- De verwachting is desalniettemin dat de EK instemt met het wetsvoorstel en uw begroting. In de TK hebben alleen Forum voor Democratie en Van Haga tegen het Belastingplan (waar het wetsvoorstel deel uit van maakt, de EK wil dit echter apart behandelen) gestemd. Over uw begroting zijn afspraken gemaakt.

Toelichting
- De EK heeft het wetsvoorstel eenmalige huurverlaging uit het Belastingplan genomen en wil dat apart bespreken. Daarbij geeft de EK tevens aan dat zij er een breed debat over het woon- en huurbeleid van wil maken.
- Met bespreking van bovenstaande is verdere bespreking van uw begroting in de EK waarschijnlijk niet meer nodig.
- Het andere wetsvoorstel (differentiatie overdrachtsbelasting) loopt mee in de behandeling van het Belastingplan in de EK. Plenaire behandeling staat gepland voor 7 en 8 december.
- Het dossier is als volgt opgebouwd:
  1) Wetsvoorstel huurverlaging
  2) Wonen, met daarin o.a. opgaven woningcorporaties, aandachtsgroepen, en huisuitzettingen tijdens corona;
  3) Woningbouw, met daarin o.a. versnelling woningbouw, de woningbouwimpuls en woondeals;
  4) Investeren in kwetsbare gebieden, met daarin volkshuisvestingsfonds en de vernieuwingsgebieden en grensregio's;
  5) Overige stukken, waaronder de voor het WGO van 9 november opgestelde chapeautekst, de lijn instellen nieuw ministerie van VROM en een analyse van de verkiezingsprogramma' s op wonen en woningbouw.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister &
Staatssecretaris

Van directie WM, afgestemd
met KR

Contactpersonen
5.1.2.e,
5.1.2.e
T 5.1.2.e,
5.1.2.e

Datum
28 januari 2021

Kenmerk
2021-0000051737

Bijlage(n)
4

Samengewerkt met
- Financiën
- NHG
- Maduro & Curiel's Bank

nota

Oplegnota Hypotheekgarantie Bonaire

Aanleiding

NHG wil vanaf 12 februari starten met de pilot Hypotheekgarantie Bonaire (HGB). Bijgevoegd de brief van NHG aan de minister van BZK waarin toestemming wordt gevraagd voor de start van de pilot en goedkeuring van de bijbehorende borgtochtovereenkomst en algemene voorwaarden en normen HGB. De Kamer dient geïnformeerd te worden over de start van de pilot. De brief wordt 12 februari naar de Kamer verzonden.

Advies/actie

Wij adviseren de minister om in te stemmen met de introductie van de pilot HGB, middels goedkeuring van de borgtochtovereenkomst en de van toepassing zijnde voorwaarden en acceptatienormen HGB.

Wij adviseren de minister en de staatssecretaris om akkoord te gaan met de Kamerbrief en verzoeken de minister de brief te ondertekenen.

Kern

In december 2018 is de Kamer geïnformeerd dat de pilot HGB er gaat komen en onder welke voorwaarden. De afgelopen tijd is door NHG en de Maduro & Curiel's Bank (MCB) gewerkt aan de precieze voorwaarden en normen van de HGB en de pilot HGB kan nu starten op 12 februari. De Kamer wordt geïnformeerd over de start van de pilot, het doel, de voorwaarden en de monitoring.

Doel HGB

De HGB helpt huizenkopers op Bonaire bij het financieren van een woning. Met HGB is het namelijk mogelijk om de volledige waarde van de woning te financieren, wat doorgaans niet mogelijk is in Bonaire. Daarnaast zorgt de garantie voor een vangnet als de klant door omstandigheden de hypotheek niet meer kan betalen.

Voorwaarden

De pilot HGB duurt vijf jaar. Gedurende de vijf jaar kunnen maximaal 350 woningen gefinancierd worden met de HGB. Het maximale bedrag dat met HGB kan worden geleend per woning is $225.000.

Er is gekozen voor een pilot om zo de effecten van HGB op de woningmarkt te kunnen monitoren en de risico's voor NHG te beperken. De woning- en

hypotheekmarkt op Bonaire verschilt in een aantal opzichten van die in Europees Nederland. Zo gelden er andere leennormen, hanteren geldverstrekkers een ander acceptatiebeleid, wijkt de hoogte van de hypotheekrente af en wordt de rente op een andere manier vastgesteld. Ook zijn er minder gegevens beschikbaar over de woningmarkt dan in Europees Nederland. Dit maakt de invoering van hypotheekgarantie op Bonaire complex, de effecten voor woningmarkt minder goed in te schatten, en de risico's voor NHG potentieel groter.

Om de risico's voor NHG te beheersen is er voor gekozen om vooralsnog alleen te werken met banken die volledig onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB) vallen. Op dit moment is de MCB de enige bank die actief is op Bonaire die geheél onder toezicht van DNB valt en die hypotheken verstrekt. Als er in de toekomst andere banken ook onder toezicht komen van DNB, zouden zij mogelijk ook de HGB kunnen gaan aanbieden.

Monitoring en evaluatie
Om de risico's te beperken wordt de pilot actief gemonitord en kan er gedurende de pilot worden bijgestuurd bij onvolkomenheden. Voor de monitoring wordt door het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) data verzameld over de woningmarkt op Bonaire. Ook houden NHG en MCB data bij over de verstrekte hypotheken. De data is wel beperkt, wat het lastig maakt om de effecten van de HGB goed in kaart te brengen. Op basis van de bevindingen wordt na de periode van 5 jaar bepaald of de HGB wordt stopgezet of doorgezet. Ook kan dan worden bepaald of de introductie van een hypotheekgarantie kan worden uitgebreid naar St. Eustatius en Saba.

Communicatie
De communicatie van de start van de pilot HGB is afgestemd tussen NHG, MCB en BZK (Wonen en KR).

Het is lastig in te schatten hoe de pilot HGB wordt ontvangen. Het is positief nieuws dat met de HGB een nieuw instrument op de woningmarkt in Bonaire komt. Tegelijkertijd zijn er ook kritische geluiden op CN over de pilot. Dit heeft er mee te maken dat 1) het een pilot is in plaats van een directe uitbreiding van de hypotheekgarantie, 2) HGB alleen op Bonaire beschikbaar is, 3) het lang heeft geduurd voor de pilot echt van start is gegaan, 4) het onduidelijk is hoeveel de HGB bijdraagt aan de oplossing van problemen op de woningmarkt, 5) HGB vermoedelijk vooral effect heeft op de koopmarkt, terwijl de grootste problemen op Bonaire zich afspelen op de sociale huurmarkt.

In de communicatie over HGB is er zodoende voor gekozen om bij inwerkingtreding niet direct in te zetten op veel aandacht. Eerst wordt bezien of de pilot succes heeft. Daarom is ook niet gekozen voor een officieel moment op Bonaire om de start in te luiden. Wel zou er een dergelijk moment kunnen plaatsvinden bij een mijlpaal, bijvoorbeeld bij de eerste verstrekte hypotheek met HGB. Bij een volgend bezoek van een bewindspersoon of hoog ambtenaar van BZK aan Bonaire zullen we bezien of het bijwonen van een dergelijk moment opportuun is.

Politieke context
De Kamer is geïnteresseerd in de start en resultaten van de HGB. In oktober 2020 heeft het lid Kuiken (PvdA) gevraagd wanneer de pilot HGB start.

Op Bonaire wacht men al lang op de inwerkingtreding van HGB. Er zouden dus vragen kunnen komen over de lange periode tussen de eerste aankondiging en de inwerkingtreding. De reden hiervoor is dat het een complex instrument is dat voor NHG de nodige risico's met zich meebrengt. Het uitwerken van de precieze voorwaarden voor de pilot heeft tijd gekost.

Vanuit Sint Eustasius en Saba kan mogelijk kritiek komen op het feit dat de hypotheekgarantie niet daar beschikbaar is. De reden hiervoor is dat er is gekozen om alleen samen te werken met banken die geheel onder toezicht staan van DNB. Momenteel is dit op CN alleen de MCB, en deze bank biedt alleen op Bonaire hypotheken aan.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directie Woningmarkt

Gespreksnotitie President DNB 5.1.2.e

Waarom/waarover:
Op donderdag 11 juli van 14.15 tot 14.45 heeft u een gesprek met de president van De Nederlandsche Bank (DNB) 5.1.2.e. Het gesprek is ingepland op verzoek van DNB. De aanleiding van het gesprek is het verschijnen van een aanbeveling van 1) de European Systemic Risk Board (ESRB). Daarnaast zullen de onderwerpen 2) NHG en 3) woningtaxaties besproken worden.

Aanwezigen:
Zijde DNB: de heer 5.1.2.e, President DNB, 5.1.2.e Financiële Stabiliteit, en 5.1.2.e Macroprudentiële Analyse en Beleid.
Zijde BZK: Naast minister van BZK, PDGOW 5.1.2.e, 5.1.2.e van Directie Woningmarkt en 5.1.2.e van Directie KIEM.

Datum/Tijdstip: donderdag 11 juli van 14.15 tot 14.45
Locatie: Kamer minister

Kern verwachte inbreng gesprekspartner(s):
1. ESRB-aanbeveling (betreffende onevenwichtigheden woningmarkt): 5.1.2.e zal de aanbeveling toelichten en daarbij ook het standpunt van DNB inbrengen. Zoals bekend is 5.1.2.e voorstander van verlaging van de LTV-limiet. Ook is DNB op medewerkersniveau van mening dat de huidige LTI-systematiek cyclische elementen bevat waardoor huishoudens in goede tijden meer kunnen lenen als zij een hypotheek afsluiten. 5.1.2.e spreekt zich daarnaast publiekelijk uit voor een versnelde afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Ten aanzien van de vergroten van het aanbod op de woningmarkt vindt DNB het realiseren van meer aanbod op de woningmarkt een stap in de goede richting maar ziet ook de complexiteit om snel meer aanbod te realiseren.
2. NHG: DNB heeft NHG geïnformeerd dat NHG op dit moment niet voldoet aan de Capital Requirements Regulation (CRR) om aangemerkt te worden als een kredietrisico mitigant. Er is momenteel goed contact tussen DNB en NHG over de consequenties van de aangepaste regelgeving. DNB adviseert NHG hierin om in te zetten op aanpassing van het instrument NHG. DNB heeft toegezegd een rol te kunnen vervullen om deze wijziging indien nodig richting het ministerie van Financiën en overheid te verdedigen.
3. De Europese Bankenautoriteit (EBA) heeft onlangs richtlijnen over "loan origination and monitoring" ter consultatie gepubliceerd. In deze richtlijnen wordt uitgelegd dat waardebepaling van residentieel onderpand (woningen) niet uitsluitend op basis van modellen mag worden gedaan, om dit onderpand te mogen laten meetellen in kapitaalberekeningen. Dit betekent dat het stimuleren van het verantwoord gebruik van modelmatige waarderingen, zoals de werkgroep taxaties, waar DNB onderdeel van is, niet is toegestaan. Deze interpretatie van de eisen was tot de recentelijke publicatie van de richtlijnen niet bij de Nederlandse autoriteiten en banken bekend. We verwachten dat de heer Knot zal aangeven dat DNB zich met de werkgroep zal inspannen over in hoeverre hybride varianten, waarbij de modelmatige waardebepaling wordt bijgestaan door een fysieke taxateur, wel passen binnen de door de EBA gestelde richtlijnen.

Kern inbreng minister
1. ESRB-aanbeveling
- U waardeert de toelichting van DNB op deze aanbevelingen. Het ministerie van BZK blijft graag betrokken bij het proces naar publicatie van de aanbeveling en maakt graag gebruik van de gelegenheid om een reactie op te stellen.
- **Ten aanzien van de leennormen**: Het LTV-limiet is met ingang van 2013 geleidelijk verlaagd naar 100% in 2018. Vanuit BZK geredeneerd is thans sprake van een goede balans tussen financiële stabiliteit en toegankelijkheid. Een verdere verlaging van de LTV zal de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor starters aanzienlijk schaden, terwijl de positie van starters nu al onder druk staat. De tijdens deze kabinetsperiode verwachte, lichte verruiming van de leencapaciteit op basis van de LTI is voornamelijk toe te schrijven aan fiscale lastenverlichtingen die ingezet worden door dit kabinet. Deze procyclische dynamiek is niet te wijten aan de leennormensystematiek van het Nibud.
  Momenteel is onduidelijk hoe een grotere betrokkenheid van het Financieel Stabiliteitscomité (FSC) bij de vaststelling van de leennormen zal worden vormgegeven. Wij hechten aan de huidige focus bij de formulering van de leennormen: naast financiële stabiliteit is het belangrijk dat de

toegankelijkheid van de markt voor koopwoningen voldoende wordt meegewogen. Het FSC kijkt vanuit hun rol enkel naar financiële stabiliteit. Wij adviseren daarom om niet mee te gaan in de verschuiving van verantwoordelijkheden.

- **Ten aanzien van de afbouw van de hypotheekrenteaftrek:** Het kabinet heeft reeds belangrijke stappen gezet in het beperken van de hypotheekrenteaftrek. Momenteel wordt de fiscale eigenwoningregeling geëvalueerd, op basis van complexiteit enerzijds en doeltreffendheid en doelmatigheid anderzijds. Deze evaluaties zullen dit jaar worden afgerond en met een kabinetsreactie naar de Kamer verstuurd worden. Binnen deze evaluaties wordt ook nagedacht over mogelijkheden om de fiscale eigenwoningregeling doelmatiger vorm te geven c.q. te beperken.
- **Ten aanzien van het aanbod op de woningmarkt:** U kunt aangeven dat oog voor de grote verschillen tussen regio's cruciaal is. U kunt aangeven daarom juist te hechten aan maatwerk. Bestaande kaders vanuit het Rijk bieden ruimte om in gespannen regio's ruimer om te gaan met de bouwprogrammering dan elders. En de woondeals, waarvan u afgelopen vrijdag de laatste hebt gesloten met de MRA, sluiten goed aan bij die regionale variatie. Die zijn juist gericht op regio's waar de bouwopgave ook op de langere termijn groot is, en waar je wil dat er stabiel en op een hoog niveau wordt doorgebouwd. U kunt aangeven zeer te waarderen dat DNB nadenkt met BZK en andere departementen over beleid om ook de stabiliteit van de woningmarkt en de continuïteit van de bouwproductie te vergroten.

2. NHG

- U wordt geadviseerd Klaas Knot te vragen of hij zich in wil zetten om te bewerkstelligen dat de kwalificatie voor NHG (als kredietrisico mitigant) zoveel mogelijk behouden blijft.
- Welke rol kan het Rijk volgens DNB spelen in het Europese speelveld om NHG als kredietrisico mitigant te behouden?
- U kunt aan DNB doorvragen waarom NHG die altijd kwalificeerde als een kredietrisico mitigant nu niet meer kwalificeert?
- Welke andere mogelijkheden ziet u om te zorgen dat NHG kwalificeert als een kredietrisico mitigant?
- Wat zijn mogelijke risico's in dit traject?
- Welke tijdslijnen zijn van belang?
- U kunt richting DNB aangegeven dat u de aankomende periode graag contact blijft onderhouden over deze ontwikkelingen.

3. Woningtaxaties

- U kunt aangeven blij te zijn met de stappen die er door de werkgroep gezet worden en de inzet die DNB daaraan levert.
- De verduidelijking van de EBA guidelines kan de ontwikkeling van modelmatige waardebepalingen remmen. Dit is niet wenselijk omdat deze vorm van waarderen in sommige gevallen juist betrouwbaarder is dan een fysieke taxatie. Deelt de heer Knot deze zorgen?
- Zo ja; ziet de heer Knot nog andere mogelijkheden om deze vorm van waarderen toch te kunnen stimuleren en kan DNB hier nog een aanvullende rol in spelen?

Bereiken/kansen:
Goede samenwerking en betrokkenheid van DNB op verschillende woningmarkt dossiers.
Communicatie na afloop: Nee.

Opties voor jongeren en starters op de woningmarkt

Jongeren ervaren het vereiste eigen geld voor de kosten koper als een aanzienlijke drempel om een woning te kopen. Gemiddeld zijn de kosten koper ongeveer 6% van de koopsom. De overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) maakt daar een groot aandeel van uit. De tabel toont opties voor starters die de kostenkoper als knelpunt ervaren en een optie voor starters die de LTI-limiet als knellend ervaren.

Maatregel	Toelichting
1. Vrijstelling OVB voor kopers onder de 35 jaar	• Door jongeren vrij te stellen van OVB hoeven ze minder lang te sparen voor hun kosten koper. • Het hanteren van een leeftijdsgrens bij differentiatie van de OVB is uitvoerbaar voor de Belastingdienst. • De structurele budgettaire impact van de vrijstelling voor jongeren onder 35 jaar is **€375 mln.**
2. Vrijstelling OVB voor kopers onder de 35 jaar en voor woningen onder de NHG-kostengrens	• Bij deze variant geldt de vrijstelling uitslu tend voor jongeren die een woningen onder de NHG-kostengrens aanschaffen (<€310.000). • ABF-cijfers bieden inzicht in het aandeel van de betaalbare koopwoningen (<€250.000,-) in de totale woningvoorraad van verschillende steden; Amsterdam (16%), Utrecht (16%), Den Haag (21%) en Rotterdam (28%). • De structurele budgettaire impact is **€215 mln.**
3. Vrijstelling OVB voor starters die geen woning in bezit hadden sinds oktober 2018	• In de leeftijdsgroep tot 35 jaar zitten jongeren die niet voor het eerst een huis kopen (33% van de "starters"). Ook zijn er huishoudens die wel voor het eerst een huis kopen maar ouder zijn dan 35 jaar (27% van de "starters"). • Differentiatie op basis van eerder woningbezit is momenteel voor de Belastingdienst niet u tvoerbaar: terugkijken in eigendomsdata is lastig en kostbaar. • De Belastingdienst kan in potentie eigendomsdata vanaf oktober 2018 dig taal analyseren. Hiertoe is nog geen online platform voor ontwikkeld; d t is wel een vereiste. Ontwikkeling hiervan kent uitvoeringskosten. • De structurele budgettaire impact is naar schatting **€ 340 mln.** D t is exclusief extra uitvoeringskosten.
Dekkingsopties vrijstelling OVB	1. Een tariefverlaging van de hypotheekrenteaftrek of verhoging van het eigen woningforfait. [5.2.1] 2. Afschaffing van de schenkingsvrijstelling: deze afschaffing levert 200 miljoen per jaar structureel op en staat in verhouding tot de 215 miljoen vrijstelling OVB voor jongeren onder 35 jaar + NHG. De afschaffing kan ook gele delijk worden vormgegeven: bijvoorbeeld in twee gelijke stappen. De verlaging van de OVB kan wel per direct ingaan om de vraag te stimuleren. De verlaging en de aankondiging van de afschaffing van de schenkingsvrijstelling zullen elkaar dan versterken en le den tot een opleving van de vraag. 3. Een verhoging van de overdrachtsbelasting voor de overige groep naar 2,5% levert structureel PM. Bij een verhoging naar 3% is dit structureel PM. o Een verhoging staat echter haaks op de eerder doorgevoerde verlaging van 6% naar 2%. o Daarnaast heeft deze verhoging een negatief effect op de vraag en het consumentenvertrouwen op de woningmarkt; dit terwijl de coronacrisis naar verwachting ook al negatief u twerkt op beide.
4. Rijksbijdrage bestaande SVn Starterslening	• Met een Rijksbijdrage voor de bestaande SVn Starterslening worden starters geholpen die de LTI-limiet als knellend ervaren. Potentiële koopstarters dienen wel over voldoende spaargeld voor de kostenkoper te beschikken. • Door cofinanciering met gemeenten (en provincies) komt een groter bedrag beschikbaar voor startersleningen. • De starterslening heeft in 2012-2015 (met een eerdere incidentele Rijksbijdrage van **€50 mln.**) ca. 13.000 starters geholpen.
5. Starterssubsidie voor een deel van de kostenkoper	• Jaarlijks betreden ongeveer 80.000 koopstarters het koopsegment. Een beperkt budget dat beschikbaar is voor een brede doelgroep zal in korte tijd op zijn. • Met een incidenteel bedrag van **€ 50 mln.** kunnen ongeveer 8.000 koopstarters met € 6.000 p.p. (dit bedrag is gem ddeld 40% van de kosten koper) worden geholpen. • Indien men wil voorkomen dat de financiële middelen voor de subsidieregeling te snel u tgeput raken, kan men extra voorwaarden stellen bijvoorbeeld een nadere afbakening van relevante wijken/en of woningtypen.
Dekkingsopties startersoptie 4 & 5	• Dekking kan gevonden worden door de middelen voor loon- en prijsindexatie voor de BZK-begroting in te zetten.

Met opmerkingen [s12a]: 5.2.1

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
26 oktober 2020

Kenmerk
2020-0000628698

Bijlage(n)
1

Samengewerkt met
- ministerie van Financiën

nota

Opvolging aanbevelingen ESRB

Aanleiding

Vorig jaar 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 *loan-to-value*-limiet voor hypotheekleningen te verlagen.

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 LTV-limiet te verlagen heeft het ministerie van Financiën afgestemd met de directie Woningmarkt.
- In deze reactie wordt toegelicht dat het kabinet de aanbeveling niet zal doorvoeren, omdat dit de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt met name voor koopstarters disproportioneel zal schaden. Daarbij wordt tevens gewezen op de verschillende maatregelen die het kabinet reeds heeft doorgevoerd om de risico's van hypotheekleningen voor huishoudens en de stabiliteit van de financiële sector te beperken.
- Deze reactie komt overeen met de gebruikelijke redeneerlijn met betrekking tot de LTV-limiet.
- Vorig jaar had de minister van Financiën in een eerste reactie op de aanbevelingen al aangegeven dat het kabinet de LTV-limiet niet zou verlagen.

Politieke context

In het Regeerakkoord is afgesproken om de LTV-limiet gedurende deze kabinetsperiode niet verder te verlagen, om de toegankelijkheid van het koopsegment niet al te zeer te schaden. De minister van Financiën heeft in het verleden echter hier meermaals voor gepleit.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan	MBZK
Van	WM

Directie Woningmarkt
Contactpersoon
5.1.2.e
T 5.1.2.e

Datum
7 mei 2020

Kenmerk
2020-0000218797

Bijlage(n)
1

nota

Overleg budgettaire ruimte doorbouwplan 8 mei

Aanleiding

- Op 7 mei heeft u gesproken met Stas FIN over het kortetermijnpakket van het doorbouwplan. Afgesproken is dat dit pakket wordt voorgelegd in de politieke vijfhoek van 13 mei zodat besluitvorming hierover tegelijk met het noodpakket 2.0 kan plaatsvinden.
- Voorafgaand aan de politieke vijfhoek spreekt u op 8 mei met MFIN en Stas FIN over de budgettaire ruimte voor het pakket. Deze nota geeft u onderbouwing voor de verschillende maatregelen in het pakket ten behoeve van dit overleg met Financiën. Daarnaast wordt u nader geïnformeerd over de timing van de bekendmaking van de sluiting van de heffingsvermindering voor nieuwbouw van de verhuurdersheffing en het nader te dekken bedrag van de overschrijding.
- Als bijlage is de notitie voor de ambtelijke vijfhoek over het kortetermijnpakket opgenomen.

Advies

- Inzet gesprek:
    - U kunt inzetten op steun van FIN voor de maatregelen en het budgettaire beslag van het kortetermijnpakket.
    - U kunt overwegen om de budgettaire omvang van het pakket kleiner te maken mocht FIN daarmee in de politieke vijfhoek steun kunnen uitspreken voor het pakket. Als FIN dit op voorhand sowieso niet kan aangeven dan is het wenselijk om niet op voorhand al concessies te doen en het gehele pakket neer te leggen ter besluitvorming in de politieke vijfhoek. Wel is het daarbij wenselijk dat FIN een positieve grondhouding krijgt over zoveel mogelijk van de maatregelen.

Kern

Algemeen

- MFIN zal naar verwachting het budgettaire beslag van het pakket zo beperkt mogelijk willen houden aangezien de inzet nog steeds is om de maatregelen zoveel mogelijk generiek te houden. Dit betekent dat FIN zal inzetten op het verminderen van de omvang van bepaalde maatregelen of op het doorschuiven van de besluitvorming over maatregelen naar fase 2.
- FIN heeft daarbij aangegeven met name kritisch te zullen zijn op de maatregelen verduurzaming maatschappelijk vastgoed, tijdelijke huisvesting kwetsbare groepen en de verlenging van de termijn voor 'oude' heffingsverminderingen van de verhuurderheffing.

Onderbouwing per maatregel

Investeringsimpuls verduurzaming maatschappelijk vastgoed (€ 50 + 150 mln.)

- Het is belangrijk om als overheid zekerheid te bieden aan bedrijven door als opdrachtgever naar voren te treden. Die zekerheid is nodig voor financiers en zorgt dat de orderportefeuille gevuld blijft, zodat bedrijven door de crisis heen kunnen blijven bouwen. We zien orderportefeuilles nu al afnemen. In maart namen orderportefeuilles voor de utiliteitsbouw met vijf tiende maand af tot gemiddeld 9,3 maanden werk (EIB 2020).
- Medeoverheden zijn een belangrijke opdrachtgever voor maatschappelijk vastgoed, maar vanwege de huidige financiële positie zullen zij investeringen vooral naar achter schuiven. Een impuls vanuit het Rijk kan zorgen dat gemeenten niet vertragen/ c.q. versnellen. Met 200 mln. kan 1 mld. aan investeringen worden losgetrokken.
- Meest effectief is om de natuurlijke momenten van onderhoud te benutten voor de toepassing van extra energiebesparende maatregelen. Dat levert efficiencywinst op, vermindert exploitatielasten en voorkomt kapitaalvernietiging.
- Dit voorkomt dat mensen die we straks hard nodig hebben in de bouw nodeloos ontslagen worden als orders teruglopen. Verduurzaming is bovendien arbeidsintensief en levert een belangrijke bijdrage aan behoud van werkgelegenheid.
- Om middelen dit jaar nog weg te zetten is nu duidelijkheid nodig. Dan kan het als specifieke uitkering dit najaar naar gemeenten (decembercirculaire).
- Gemeenten staan klaar, maar hebben ook tijd nodig om een regeling (zoals de renovatieversneller) op te zetten. Het momentum is nu, omdat ook de sectorale routekaart voorverduurzaming vastgoed van de VNG deze week is gepubliceerd.

Tijdelijke huisvesting kwetsbare groepen (€ 50 + 50 mln.)

- FIN zal naar verwachting kritisch zijn op deze maatregel vanwege het relatief grote budgettaire beslag ten opzichte van de rest van het pakket waarmee een beperkt aantal woningen kan worden gerealiseerd. U kunt daarbij aangeven dat voor deze groepen de nood het hoogst is, juist in corona-tijd omdat de huisvesting nu vaak te krap is om goed afstand te kunnen houden.
- Voor veel kwetsbare groepen (daklozen, arbeidsmigranten, overige spoedzoekers) is er reeds een tekort aan huisvesting. De coronacrisis, de contactbeperkende maatregelen en de naderende recessie leidt ertoe dat (als gevolg van verder inkomensverlies) er meer behoefte is aan kleine en betaalbare huisvesting. Hieronder verstaan wij – flexibele of reguliere - huisvesting van 30-50 m2 en met een huur rondom de kwaliteitskortingsgrens (432 euro). Dit is niet de huisvesting die corporaties of marktpartijen automatisch bouwen.
- Daarom zien wij de behoefte om –naast de huidige inspanningen op het terrein van flexwonen, zoals de vrijstelling in de vhh voor flexwonen- specifiek voor de bouw of transformatie van deze woningen een stimulans in te richten. Hiermee krijgt het totale pakket ook de uitstraling dat de zwakste schouders niet worden vergeten.
- Ons voorstel is om deze stimulans goed aan te laten sluiten op de verschillende initiatieven die er momenteel lopen om kwetsbare doelgroepen te huisvesten (en waar u veelal met bewindspersonen van andere departementen al mee bezig bent). Het gaat dan onder meer om het aanjaagteam arbeidsmigranten, het actieplan dakloosheid, de

stimuleringsaanpak flexwonen, maar ook het actieplan studentenhuisvesting en de actie om statushouders te huisvesten.
- Afhankelijk van de behoefte kunnen de middelen worden gebruikt voor flexibele woningen die snel kunnen worden neergezet in urgente gevallen of om meer permanente woningen die de problematiek structureel aanpakken. In beide gevallen verwachten we dat de subsidieaanvragen snel kunnen worden ingediend.
- Als FIN kritisch blijft op de hoogte van het bedrag kan het eventueel een alternatief zijn om de ambitie naar 5.000 woningen te verlagen of het stimuleringsbedrag per woning (á 5000) te verminderen. Eventueel kan worden afgesproken om op een later moment te bezien of het bedrag dan nog wel kan worden verhoogd.

Verlenging termijn 'oude' heffingsverminderingen tot 2019 (cumulatief € 40 mln.)
- FIN heeft aangegeven het verlengen van de termijnen van de heffingsverminderingen voor lopende projecten te willen betrekken bij fase 2 en niet bij fase 1. Een spoedig besluit over dit punt is echter nodig om tegemoet te komen aan de acute knelpunten vanwege corona. In augustus verloopt al de termijn voor een groot aantal aanvragen. Het is belangrijk om de betrokkenen tijdig zekerheid over de financiële afwikkeling van hun projecten te geven, ook als door corona de termijnen worden overschreden. Hierbij geldt dat de wijziging wetswijziging vergt die ook nog enige doorlooptijd zal hebben.
- Toelichting: verhuurders hebben onder meer aangegeven dat het lastig of zelfs onmogelijk is om in deze tijd met partijen zaken af te stemmen zodat projecten vertraging oplopen. Ook is aangegeven dat bijvoorbeeld bewoners van een verzorgingshuis in deze tijd niet kunnen verhuizen waardoor de planning van herhuisvesting niet meer haalbaar is. Andere redenen die (onder meer door Rotterdam) genoemd zijn dat voornamelijk de uitplaatsingen nu voor vertraging zorgen. Er worden minder gesprekken met mensen gevoerd, inspecties zijn lastiger te plannen en een aantal corporaties is gestopt met het aanbieden van woningen in deze periode, waardoor het aanbod kleiner is. Ook rechtszaken voor de ontbinding van huurcontracten i.v.m. sloop worden uitgesteld. Daarnaast is de beschikbaarheid van aannemers en personeel dat vooraf onderzoeken en inspecties moet uitvoeren voor de sloop een probleem. Een aantal verhuurders heeft aangegeven dat een verlenging van 6 maanden voldoende zou moeten zijn.

Onderhoud en investeringen Rijksvastgoedbedrijf (€ 25 mln. + kasschuif)
- FIN heeft eerder aangegeven verduurzaming van rijksvastgoed geen crisismaatregel te vinden. Het is echter bij uitstek een anticyclische maatregel die de particuliere vraaguitval kan compenseren.
- Het Rijksvastgoedbedrijf kan een deel van het werk dat gepland staat voor latere jaren naar voren halen. Dit kan doelmatig en zonder kapitaalvernietiging voor een beperkt deel van de geplande werkvoorraad (afhankelijk van de aard van de gebouwen en werkzaamheden 5% tot maximaal 15% per jaar). Dit betekent wel dat er ruimte gevraagd zal worden om de omvang inhuur externen of de tijdelijke aanstellingen te vergroten. Financieel gaat het zoveel mogelijk om gebruik van bestaand instrumentarium zoals het naar voren halen van gereserveerde middelen, het vergroten van het leningen plafond voor het RVB en het aanwenden van nieuwe

subsidiemogelijkheden voor duurzaamheid en opvang van kwetsbare groepen. Dit wordt verder uitgewerkt. Tenslotte wordt de aanbestedingswet gecheckt op versnellingsmogelijkheden. Intentie is om met een koppeling aan beleidsdoelen en de rijksbedrijfsvoering de uitvoeringskracht van het Rijk /BZK te versterken.

- De verwachte investeringsimpuls hiervan komt uit op 100 mln. euro. De voorlopige budgettaire reservering hiervoor is 25 mln. euro. Dit moet nog verder uitgewerkt worden met opdrachtgevers e.d. Deze 25 mln. betreft additionele investeringen voor tijdelijke huisvesting, verduurzaming gekoppeld aan natuurlijke momenten van groot onderhoud en het herstel van gebouwen (o.a. oplossen van problematiek van de breedplaatvloeren).

Frontloaden woningbouwimpuls (kasschuif)

- Met een kasschuif van het budget in 2023 (250 mln.) naar 2020 en 2021 kan de terugval in de bouwproductie door corona deels worden gemitigeerd. Hoewel Stas FIN en ambtelijk FIN aangaf dat dit akkoord leek, kan MFIN (nav contact met IRF) aangeven dat er geen ruimte is binnen de kaders en eerst wil zien wat de ervaringen zijn van de eerste tranche.
- U kunt aangeven dat de gevraagde kasschuif gezien de omvang van andere coronamaatregelen verwaarloosbaar is voor de kaders. Voor de eerste tranche ziet u aanvragen voor circa € 700 mln. en 100.000 woningen aankomen. Met het nu beschikbare bedrag van €200 mln. in 2020 zou 2/3 van de aanvragen afgewezen moeten worden, terwijl hier kansen liggen om impact van corona voor de komende jaren te mitigeren.
- Toelichting: de woningbouwimpuls van € 1 miljard voor de jaren 2020-2023 start per 1 juli, en geeft een boost aan het versneld bouwen van betaalbare woningen voor starters en middeninkomens in een gebiedsontwikkeling. Gemeenten geven aan meer projecten in eerdere jaren te kunnen realiseren. Dit kan geaccommodeerd worden door het budget in 2023 (250 mln.) naar voren te halen. Dit draagt bij aan het voorkomen van een terugval in de bouwproductie en tot het versneld realiseren van 15-30.000 betaalbare woningen.

Doorbouwlocaties (cumulatief € 40 mln.)

- Om te borgen dat de planvorming en vergunningverlening lokaal blijft draaien worden 20 regio's gesubsidieerd om flexibele pools van ambtenaren te starten. MFIN kan kritisch reageren op de omvang van de intensivering en wijzen op de precedentwerking richting gemeenten gezien de langjarige woningtekorten en benodigde upgrade in de lokale vergunningverlening.
- U kunt aangeven dat er goede ervaringen zijn met flexpools in bijvoorbeeld de regio MRA (in het kader van de woondeals gesubsidieerd begin 2019), waar meer en sneller woningbouwprojecten tot besluitvorming worden gebracht (vorig jaar was er een record bouwproductie in de MRA).
- Toelichting: ten minste 20 regio's worden gesubsidieerd om flexibele pools van ambtenaren op te zetten met (technische) kennis over planvorming, vergunningverlening en de bredere lokale bouwfase te ondersteunen en versnellen. Zo wordt de fase waar lokaal de eerste vertragingen ontstaan in gebiedsontwikkelingen en vervolgens leiden tot de afname van het aantal woningbouwopdrachten bij marktpartijen, aangepakt. Met € 20 mln. per jaar kunnen bestaande flexpools behouden blijven en verder uitgerold over 20 regio's.