

Datum
7 mei 2020

Kenmerk
2020-0000218797

Aanpassing SEEH (budgetneutraal)

- FIN kan vragen stellen bij de aanpassing van de SEEH op het gebied van effectiviteit en timing. Uit onderzoeken van VEH, VENIN en NVDE blijkt dat de isolatiesector te maken heeft met een terugloop van offerteaanvragen van ten minste 50%. De huishoudens die uitstellen hebben voor het overgrote deel de wens de werkzaamheden alsnog uit te laten voeren, maar doet dit niet uit financiële redenen en voorzorg over contactbeperkende maatregelen. De sector kan contactloos isolatiewerkzaamheden uitvoeren, maar om huishoudens over de streep te trekken is snel een tijdelijke verhoging nodig. Dit kan binnen het beschikbare budget en voorkomt terugval in capaciteit en grote inhaalvraag die de betaalbaarheid van de transitie na de crisis in gevaar brengt.

Tabel 1: overzicht budgettair beslag maatregelen kortetermijnpakket

<i>Budgettair beslag</i>	2020	2021	2022	2023
Anticyclische investeringen vanuit overheidspartijen				
Onderhoud en investeringen Rijksvastgoedbedrijf ¹		100		-75
Tijdelijke huisvesting kwetsbare groepen	50	50		
Investeringsimpuls verduurzaming maatschappelijk vastgoed	50	150		
De bouw moet doorbouwen				
Beschikbaar houden van grond	-	-		
Marktverkenning corporaties	-	-		
Doorbouwlocaties	20	20		
Frontloaden Woningbouwimpuls ²	50	200		-250
Verlenging termijn heffingsvermindering (2014-2018)	5	15	20	
Vraagondersteuning				
Aanpassen SEEH	-	-		

Heffingsvermindering nieuwbouw verhuurderheffing

Afgesproken is dat de sluiting per 1 juli wel nu wordt gecommuniceerd, maar de dekking van de overschrijding niet in het kortetermijnpakket terecht komt. Hierbij nadere informatie over de timing van de bekendmaking van de sluiting per 1 juli en het te dekken bedrag.

¹ Dit is het investeringsvolume. Hiervan is 75 mln. een schuif van investeringen, 25 vergt additionele middelen. Het effect op de begroting gaat via de gebruikersvergoeding.

² Totaal budgettair beslag bij frontloaden blijft binnen de bestaande middelen en wordt: 2020: 250 mln., 2021: 500mln, 2022 250 mln. en 2023: 0 mln.

Datum
7 mei 2020

Kenmerk
2020-0000218797

Bekendmaking van sluiting heffingsvermindering nieuwbouw

De sluiting van de heffingsvermindering voor nieuwbouw voor nieuwe aanvragen per 1 juli moet uit oogpunt van rechtzekerheid tijdig, zo'n anderhalve maand van te voren worden aangekondigd. Hiertoe zal spoedig een brief aan de Tweede Kamer aan u worden voorgelegd, die dan na het bestuurlijk overleg met Aedes op 13 mei aan de Kamer kan worden verzonden. In de brief wordt een link gelegd met het doorbouwpakket door aan te kondigen dat de effecten van de huidige situatie in verband met de Coronamaatregelen op de bouw in de gaten worden gehouden en zo nodig aanvullende maatregelen worden genomen. Afhankelijk van de timing van de aankondiging van het korte termijn pakket van het doorbouwplan kan bezien worden of deze boodschap op dat moment al steviger kan. **Wij adviseren echter niet te wachten op de communicatie van het doorbouwplan met de aankondiging van de sluiting, omdat hier geen vertraging in mag optreden.**

Nadere duiding te dekken bedrag vanwege overschrijding heffingsvermindering nieuwbouw

De discussie over de vraag hoe om te gaan met de overschrijding van de €1 miljard die voor de eerste 10 jaar beschikbaar is voor de heffingsvermindering nieuwbouw. Op dat moment moet ook nader bezien worden om welke omvang het bij deze overschrijding dan gaat. Op dit moment is voor 1,7 miljard aan heffingsverminderingen aangevraagd. Het aantal dagelijks binnenkomende aanvragen is inmiddels wat gedaald en zit rond €5 miljoen per dag. In dit tempo is op 1 juli (tijdstip van sluiten) een bedrag van net geen €2 miljard bereikt (waarbij wel het risico is dat het aantal aanvragen na bekendmaking van sluiting weer gaat oplopen). De daadwerkelijk kosten zullen evenwel lager liggen. Tot op heden (ervaring mbt eerdere heffingsverminderingen) blijkt al 15% van de heffingsverminderingen uiteindelijk niet tot uitbetaling te komen. Dit percentage kan uiteindelijk nog hoger liggen, omdat van de hiervoor genoemde heffingsverminderingen er ook nog een groot deel open staat (en alsnog kan verlopen). Tegelijkertijd wordt nu wel in overleg met Aedes bezien hoe de aangemelde projecten zoveel mogelijk daadwerkelijk uitgevoerd kunnen gaan worden. Rekening houdend met een uitval van 15% à 25% zou bij een bedrag van 2 miljard aan aanvragen uiteindelijk 1,5 miljard à 1,7 miljard daadwerkelijk tot uitbetaling komen. De overschrijding blijft dan dus beperkt tot 0,5 à 0,7 miljard.

Gewijzigde motie Van Eijs/Ronnes over exorbitante huurstijgingen tegengaan (ter vervanging van 32847-374) - Integrale visie op de woningmarkt

GEWIJZIGDE MOTIE VAN DE LEDEN VAN EIJS EN RONNES TER VERVANGING VAN DIE GEDRUKT ONDER NR. 374

Voorgesteld 29 mei 2018

verzoekt de regering om, ook voor bestaande huurwoningen exorbitante huurstijgingen tegen te gaan, te onderzoeken welke maatregelen als een tijdelijke noodstop kunnen dienen, waarbij niet de wws-systematiek wordt doorgetrokken, en daarbij oog te hebben voor de kostenstructuur van de verhuurder inclusief grondprijs. verzoekt de regering, daarbij te zorgen dat deze maatregelen niet ten koste gaan van het aanbod van middenhuur op de langere termijn. en gaat over tot de orde van de dag.

Van Eijs

Ronnes



detail stemming

Voor		Tegen	
VVD	33	PVV	20
CDA	19	GroenLinks	14
D66	19	SP	14
ChristenUnie	5	PvdA	9
50PLUS	4	PvdD	5
DENK	3		
SGP	3		
FvD	2		

Motie van de leden Asscher en Pieter Heerma over bestuurlijke boetes voor verhuurders die doelbewust te hoge huren vragen

MOTIE VAN DE LEDEN ASSCHER EN PIETER HEERMA

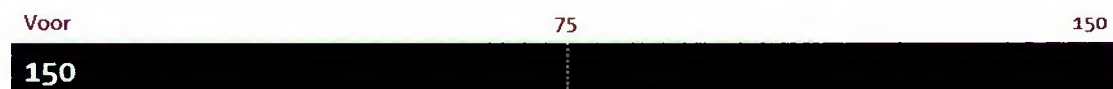
Voorgesteld 19 september 2019

verzoekt de regering, te bezien of en op welke wijze gemeenten voor verhuurders die doelbewust te hoge huren in de gereguleerde woning-voorraad vragen stevige (bestuurlijke) boetes kunnen opleggen, en gaat over tot de orde van de dag.

Asscher

Pieter Heerma

Aangenomen met handopsteken



— detail stemming

Voor

VVD	33
PVV	20
CDA	19
D66	19
GroenLinks	14
SP	14
PvdA	9
ChristenUnie	5
50PLUS	4
PvdD	4
DENK	3
SGP	3
FvD	2
Van Kooten-Arissen	1

Motie van de leden Nijboer en Ronnes over risico's voor een vergunningenstelsel voor verhuurders wegnemen

MOTIE VAN DE LEDEN NIJBOER EN RONNES

Voorgesteld 8 november 2018

verzoekt de Minister, waar nodig de juridische risico's weg te nemen en andere studentensteden te stimuleren om eveneens een vergunningen-stelsel in te voeren, en gaat over tot de orde van de dag.

Nijboer Ronnes

Aangenomen met handopsteken



— detail stemming

Voor		Tegen	
PVV	20	VVD	33
CDA	19		
D66	19		
GroenLinks	14		
SP	14		
PvdA	9		
ChristenUnie	5		
PvdD	5		
50PLUS	4		
DENK	3		
SGP	3		
FvD	2		

Motie van het lid Dik-Faber over het wegnemen van juridische belemmeringen voor gemeenten om koopwoningen te beschermen

MOTIE VAN HET LID DIK-FABER

Voorgesteld 13 maart 2019

verzoekt de regering, te bezien hoe de juridische belemmeringen voor gemeenten die wensen hun koopwoningen beter dan nu te beschermen tegen bepaalde vormen van verhuur, bijvoorbeeld in oudere stadswijken, kunnen worden weggenomen met betrekking tot een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen, en gaat over tot de orde van de dag.

Dik-Faber

Aangenomen met handopsteken

Voor 75 150

117

— detail stemming

Voor		Tegen	
PVV	20	VVD	33
CDA	19		
D66	19		
GroenLinks	14		
SP	14		
PvdA	9		
ChristenUnie	5		
PvdD	5		
50PLUS	4		
DENK	3		
SGP	3		
FvD	2		

Gewijzigde motie van het lid Nijboer over maximeren van de jaarlijkse prijsstijging in de vrije huursector (t.v.v. 35300-VII-66)

GEWIJZIGDE MOTIE VAN HET LID NIJBOER TER VERVANGING VAN DIE GEDRUKT ONDER NR. 66

Voorgesteld 19 november 2019

verzoekt de regering, de maximering van de jaarlijkse prijsstijging in de vrije huursector als mogelijkheid uit te werken in overleg met betrokken partijen en de Kamer hierover in het voorjaar van 2020 te informeren

Nijboer

Aangenomen met handopsteken



detail stemming

Voor		Tegen	
CDA	19	VVD	32
D66	19	PVV	19
GroenLinks	14	FvD	2
SP	14	Van Haga	1
PvdA	9		
ChristenUnie	5		
50PLUS	4		
PvdD	4		
DENK	3		
SGP	3		
Van Kooten-Arissen	1		

Toelichting mogelijke maatregelen woningmarkt

Maatregelen wetgeving

Maximering huurprijsstijging inflatie + 1% voor vrije sector

- In het wetsvoorstel betaalbaarheid is opgenomen dat de maximale jaarlijkse huurstijging in de vrije sector inflatie + 2,5% bedraagt. Dit kan naar inflatie + 1%.
- Een optie zou zijn om mee te gaan in het initiatiefwetsvoorstel van de PvdA, deze is inmiddels terug van de RvS. Het initiatiefwetsvoorstel voorziet niet in toegang tot geschilbeslechting. Bij GroenLinks is aangegeven dat dit kan worden toegevoegd als voor deze route wordt gekozen.

Maximering huurprijsstijging inflatie + 1% voor gereguleerde sector

- Bij een maximering voor de vrije sector zou dit ook ingevoerd moeten worden voor de gereguleerde sector. Anders is de regulering in de vrije sector strenger dan in de gereguleerde sector.
- Dit voorstel is ter suggestie voorgelegd bij GroenLinks, aangezien deze optie niet in het initiatiefwetsvoorstel van de PvdA zit en daar aanvullend op is.

Aanpassing DAEB-inkomensgrenzen

- De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens blijft 39.000 euro. De inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens wordt tijdelijk verhoogd naar 43.000 in plaats van structureel zoals in voorliggend wetsvoorstel was ingezet.
- Dit kan aangepast worden in het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen. Voor inwerkingtreding van het wetsvoorstel per 1-1-2021 is het nodig dat het medio oktober in de Kamer behandeld is. Dit in verband met de uitvoering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging door de Belastingdienst. Daarom is het nodig hierover procesafspraken te maken.
- De exacte DAEB-inkomensgrenzen worden vastgesteld per AMvB; dit betekent dat de wetsbehandeling door kan gaan en een definitief besluit (tijdens de wetsbehandeling) op de inkomensgrenzen per AMvB wordt geregeld.

Maatregelen met budgettair effect

Vrijstelling voor nieuwbouw (20 mln. in 2022)

- Vrijstellen voor de verhuurderheffing in 2021 van woningen die worden opgeleverd in 2021 en heffingsplichtig zijn kost eenmalig 20 miljoen euro. Hiermee wordt de bouw van goedkope huurwoningen versneld.
- Overwogen kan worden om deze maatregel structureel te maken of de vrijstelling voor meerdere jaren aan te kondigen. De structurele kosten cumuleren in dat laatste geval dan, dus bijvoorbeeld drie jaar nieuwbouw vrijstellen geeft reeks 20, 40, en 60 structureel en vergt aanvullende dekking.
- De juridische houdbaarheid en uitvoerbaarheid van deze maatregel vergt nadere toetsing.

Heffingsvermindering om te investeren in leefbare en duurzame wijken (100 mln. in 2021)

- Nieuwbouw na noodzakelijke sloop of vergaande herstructurering is relatief duur, omdat naast de sloopkosten ook afschrijven moet worden over de te slopen woningen. Het is daarmee een relatief onaantrekkelijke business case. Alternatieven zijn in die situaties echter niet voorhanden.
- Dit kan vorm krijgen via een heffingsvermindering voor sloop en grootschalige verbouw van woningen met een huur tot de liberalisatiegrens ten behoeve van uiteindelijke nieuwbouw. Hiermee wordt tevens ingezet op leefbaarheid (inzet op gebieden met een maatschappelijke opgave) en duurzaamheid (niet duurzame woningen worden vervangen door duurzame woningen).
- De heffingsvermindering kan gelden voor een aantal specifieke gebieden. Zoals de 16 gebieden waar het interbestuurlijk programma leefbaarheid en veiligheid loopt (n.a.v. manifest aangeboden door Halsema), het Gronings aardgasgebied en grensregio's (krimpgebieden).

- De heffingsverminderingen sloop en grootschalige verbouw kan worden gebruikt om te investeren in leefbare en duurzame buurten en dit draagt vergaand bij aan de totale opgave die tussen de 6.000 a 7.000 woningen ligt.

Extra budget heffingsvermindering verduurzaming (40 mln. in 2021)

- De heffingsvermindering is momenteel gesloten wegens overschrijding van het budget. Vanaf 2023 is weer structureel budget beschikbaar. Met een inzet van 40 mln. kan het gat naar 2023 overbrugd worden.
- Hierdoor kunnen naar schatting ongeveer 6.500 duizend woningen worden verduurzaamd.

Dekking

De maatregelen met budgettaire effecten zullen conform de begrotingsregels moeten worden voorzien van dekking aan de inkomstenkant. In overleg zal dit gelijktijdig moeten worden bepaald en moet dit instemming verkrijgen van de coalitie.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan

Minister M&W

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

5.12 e

T 5.12 e

Datum

7 januari 2020

Kenmerk

2020-0000009298

nota

Po Minister: Overzicht lopende trajecten TK en planning

Aanleiding

Tijdens het PO Wonen van 6 januari is besproken dat u de komende tijd verschillende voorstellen naar de Tweede Kamer stuurt:

Al ingediend bij de Kamer:

- AMvB Marktverkenning

Concreet aangekondigd:

- Woningbouwimpuls
- AMvB Cap op de WOZ
- Wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen
- Wetsvoorstel Wijziging Woningwet n.a.v. de evaluatie
- Klimaatakkoord en verduurzaming

Voorgesteld:

- Wetsvoorstel sanering
- Samenhangend pakket middenhuur – goed verhuurderschap – starters/beleggers

Dit overzicht vindt u uitgebreid terug in bijlage 1. Op korte termijn spelen voornamelijk de AMvB Marktverkenning, wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen en het samenhangende pakket middenhuur – goed verhuurderschap – starters/beleggers. Deze voorstellen passen binnen uw verhaal over huurmaatregelen en starters en beleggers (zie toelichting).

Advies/actie

U wordt geadviseerd om voor de voorstellen die spelen op korte termijn primair politieke steun te zoeken. Dit kan door bij het lid Koerhuis te peilen wat de speelruimte is voor een breder pakket waarmee u steun kunt zoeken bij de oppositie. Hierna kunt u met de oppositie in gesprek om steun te zoeken voor het bredere pakket. U kunt n.a.v. deze gesprekken met de oppositie weer in gesprek gaan met de woordvoerders van de coalitie. In de tussentijd kunt u de voorstellen doorspreken met de stakeholders IVBN en Vastgoed Belang en waar nodig de gemeenten.

Kern

De komende tijd zult u nog diverse voorstellen naar de Kamer sturen. Uit eerdere gesprekken met de coalitiewoordvoerders wonen blijkt dat zij nog niet eensgezind

Datum

7 januari 2020

Kenmerk

2020-0000009298

zijn over de aangekondigde maatregelen. Op korte termijn spelen onderstaande drie voorstellen, de andere voorstellen volgen op een later moment.

Voorstel	Relevantie op korte termijn
AMvB Marktverkenning (Ingediend bij TK op 25/09/2019)	- Tijdens het AO Woningcorporaties op 12 december gaven CU en CDA aan dat zij uitzonderingen willen voor de marktverkenning. D'66 en VVD lijken hier niet achter te staan. GroenLinks en PvdA willen de marktverkenning helemaal afschaffen. - Er is een VAO aangekondigd (naar verwachting in januari), belangrijk om signaal mee te geven aan coalitie om hier elkaar niet te verrassen.
Wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen	- Op 18 december heeft de Raad van State een positief advies gegeven met een aantal opmerkingen over de aangekondigde maatregel voor de DAEB-inkomensgrenzen. Het gaat hierbij om een verdere onderbouwing en overleg met de Europese Commissie. Deze opmerkingen kunnen in januari verwerkt worden, waarna het wetsvoorstel in principe bij de Tweede Kamer ingediend kan worden. - Er is nog onvoldoende steun in de Eerste Kamer. GroenLinks en PvdA geven voornamelijk aan dat "huurders dan worden overgeleverd aan de grillen van de vrije sector".
Mogelijke verhuurdervergunning (Eerder aangekondigd als samenhangende pakket op starters, middenhuur en goed verhuurderschap).	- In december is dit samenhangende pakket van zelfbewoningsplicht, malafide verhuurdersvergunning en huurprijsstijgingen ambtelijk verkend met gemeenten. Op 21 januari is er vervolgoverleg. - De motie Nijboer over mogelijkheden voor wettelijk beperking huurverhoging in vrije sector heeft een deadline voorjaar 2020. - IVBN heeft eerder een voorstel gedaan om de huurverhogingen in de vrije sector wettelijk te beperken.

Gesprek lid Koerhuis (op zeer korte termijn)

In het gesprek met lid Koerhuis zijn de volgende punten van belang:

Doel

- Doel van het gesprek is om te zoeken waar de mogelijkheden zitten voor speelruimte richting de oppositie te creëren op:
 - DAEB-inkomensgrenzen (druk om die hoger vast te stellen)
 - AMvB Marktverkenning
 - Verhuurdervergunning (goed verhuurderschap, middenhuur en starters).

U kunt daarbij bespreken welke mogelijkheden hij ziet om steun te geven op dit pakketje aan voorstellen door een uitruil (met bijv. op starters) en welke voorstellen als vrije kwestie kunnen worden gezien.

Punten

- U kunt aangeven dat u een pakket moet presenteren op het gebied van middenhuur, goed verhuurderschap en starters-beleggers in verband met de aangenomen moties op dit thema (bijlage 2). Uit de stemmingen blijkt dat het pakket van maatregelen voor middenhuur, goed verhuurderschap en starters breed worden gesteund en dat er mogelijkheden voor een meerderheid in de Eerste Kamer bij GroenLinks en/of PvdA liggen. Een belangrijke randvoorwaarde voor alle voorstellen is dat u op zoek moet naar een meerderheid in de Eerste Kamer.
- De verhuurdervergunning leeft lokaal op diverse plekken. U kunt aangeven dat u inmiddels van zeven steden (Groningen, Amsterdam, Utrecht,

Datum

7 januari 2020

Kenmerk

2020-0000009298

Schiedam, Leiden, Haarlem, Tilburg en Rotterdam) weet dat zij werken aan de verhuurdervergunning, dan wel een vergunning voor bemiddelaars.

- De verhuurdervergunning sluit aan bij de denkrichting die het lid Koerhuis eerder heeft geuit over de Rotterdamwet, deze wet baseert zich ook op een verhuurvergunning.
- Is het lid Koerhuis bereid tot het steunen van de drie voorstellen op korte termijn in ruil voor een toezegging op een voor hem interessant thema, zoals starters? De vraag is dan welke maatregelen hij voor ogen heeft. Indien hiervoor budgettaire dekking nodig is, zult u dit met de minister van Financiën moeten bespreken. Hierbij zou het helpen wanneer u de minister mee kan geven dat dit betekent dat het lid Koerhuis ook de andere voorstellen steunt.

Oppositie (Smeulders, Nijboer en eventueel breder)

- U wordt geadviseerd om steun te zoeken voor het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen door de ruimte te zoeken binnen/rond het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen (DAEB-inkomensgrenzen) en in samenhang maatregelen voor middenhuur (starters en beleggers) en de marktverkenning/markttoets aan te kondigen. De grootste kritiek vanuit de PvdA en GroenLinks is namelijk dat de huurders anders zijn "overgeleverd aan de grillen van de vrije sector".

Coalitiewoordvoerders

- Het gesprek met de coalitiewoordvoerders heeft daarna tot doel om met hen tot overeenstemming te komen of de inzet van de oppositie die nodig is voor steun in de Eerste Kamer haalbaar is.

Stakeholders (vnl. IVBN, Vastgoed Belang, gemeenten)

- De stakeholders zijn al geconsulteerd en hun standpunten zijn bekend. Het gevoeligste punt hierbij is de verhuurdervergunning. Het is van belang om hen tussentijds op de hoogte te houden en hen niet te verrassen door de voorstellen.

Datum
7 januari 2020
Kenmerk
2020-0000009298

Toelichting

Tijdspad verhuurdervergunning (samenhangende pakket middenhuur, goed verhuurderschap en starters-beleggers)

- Heden: Uitwerken maatregelenpakket en draagvlak organiseren (zie toelichting voor onderliggende stappen);
- Eind januari: definitieve voorstellen voor beleidsbrief voor interne weging;
- 13 maart: beleidsbrief aan FIN met voorstellen voor de voorjaarsbesluitvorming;
- April: Begrotingsbilateralen met MinFIN
- Eind april: Besluitvormingsmemorandum in MR (start opstellen voorjaarsnota);
- Uiterlijk 1 juni: publicatie voorjaarsnota aan TK met contouren van het maatregelenpakket;
- Q3 2020: wetsteksten gereed.

Doel van huur maatregelen en starters en beleggers (*Eerder ontvangen*)

Redeneerlijn huurmaatregelen en starters en beleggers

- Er is een woningtekort in Nederland, dit betekent dat ik bijbouwen stimuleer.
- Alleen bijbouwen is niet genoeg, daarom wil ik de sociale huurwoningen eerlijker verdelen en maak ik ook passende huren mogelijk.
- Daarbij borg ik de betaalbaarheid voor de huishoudens met de laagste inkomens.
- Het is daarom nodig om de excessen op de huurmarkt aan te pakken. We hebben fatsoenlijke investeerders nodig, terwijl we de positie van starters verbeteren.
- Ik heb daarbij oog voor de lokale verschillen op de woningmarkt en maak beter maatwerk mogelijk.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Directie Woningmarkt

Contactpersoon

S.12a

T.12a

Datum

1 mei 2020

Kenmerk

2020-0000222743

nota

Proces en conceptstukken rapportage verhuurderheffing

Aanleiding

Aan de Tweede Kamer is toegezegd in de eerste helft van dit jaar de de rapportage verhuurderheffing aan haar te zenden. Deze rapportage is vrijwel afgerond. De stukken treft u bijgaand aan. Ten behoeve van bespreking in de MR van 5 juni moeten de stukken 11 mei aan het ambtelijke voorportaal worden aangeboden.

Advies/actie

- Stemt u in met het geschetste proces gericht op behandeling in de MR van 5 juni?
- Graag horen wij eventuele opmerkingen van u op de inhoud van de aanbiedingsbrief en de rapportage.

Met opmerkingen S.12a]: UH 7/5

Kern

Proces

- In een vorige nota hebben we aangegeven dat de rapportage verhuurderheffing inclusief evaluatie heffingsverminderingen op schema ligt voor de MR van 5 juni. Hiertoe moet het rapport en concept-aanbiedingsbrief op 11 mei aangeboden aan het ambtelijk voorportaal (CFEZIL).
- De bespreking in de CFEZIL is op 19 mei. Na verwerking van het eventuele commentaar uit de CFEZIL leggen we het definitieve stuk aan u ter tekening voor ter verzending op 26 mei aan de RFEZIL. Behandeling in de RFEZIL staat gepland op 2 juni, met daaropvolgend de MR van 5 juni.
- In het actua-overleg van 4 mei is met u besproken dat de route langs de MR u de mogelijkheid biedt tijdens de bespreking alvast inzicht te geven in de eerste uitkomsten van het onderzoek naar de opgaven en middelen van corporaties naar aanleiding van de motie Ronnes c.s.

Inhoud aanbiedingsbrief, Rapportage verhuurderheffing en evaluatie heffingsverminderingen

- In de aanbiedingsbrief van de rapportage verhuurderheffing wordt ingegaan op de conclusies van de rapportage en evaluatie.
- Conclusie van de rapportage is o.a. dat de volatiliteit en onvoorspelbaarheid van de grondslag (WOZ-waarde) voor investeringsonzekerheid zorgt bij corporaties. In vergelijking met de ontwikkeling van de huurinkomsten fluctueert het heffingsbedrag onder invloed van de WOZ-waarde sterk. In de aanbiedingsbrief geven we aan

Datum
1 mei 2020
Kenmerk
2020-000222743

dat deze conclusie betrokken wordt bij toekomstige besluitvorming over de verhuurderheffing. Hier kunnen ook de uitkomsten uit het onderzoek naar aanleiding van de motie Ronnes c.s. worden betrokken.

- Overige conclusies kunt u vinden in de toelichting in deze nota.
- Over de stukken is ambtelijk overeenstemming met collega's van het Ministerie van Financiën.

Politieke context

- Op 1 mei hebben Aedes, VNG en Woonbond een evaluatie van de verhuurderheffing gepubliceerd, die in hun opdracht is geschreven. In de aanbestedingsbrief van onze rapportage zal ingegaan worden op de resultaten uit de evaluatie van de sectorpartijen. De door sectorpartijen uitgevoerde evaluatie spoort grotendeels met onze eigen analyse. De sectorpartijen gaan evenwel niet in op de heffingsverminderingen in de verhuurderheffing en de lastenverlichting die daarmee gepaard gaat. Daarnaast wordt betoogd dat corporaties niet langer kunnen investeren op grond van de teruglopende kasstromen. Op grond van de IBW-cijfers blijkt op de korte termijn voldoende investeringsruimte.
- Voor de mogelijkheid van corporaties om ook op de middellange en lange termijn voldoende te investeren, loopt onderzoek in het kader van de motie Ronnes c.s. samen met FIN, EZK, en Aedes. De resultaten zullen voor de zomer naar de Tweede Kamer worden gestuurd. Hier wordt in de aanbestedingsbrief dan ook naar verwezen.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Aanbestedingsbrief Rapportage verhuurderheffing
- Bijlage 2: Rapportage verhuurderheffing
- Bijlage 3: Evaluatie heffingsverminderingen, extern rapport

Toelichting

Resultaten rapportage verhuurderheffing en evaluatie heffingsverminderingen

- De gerealiseerde opbrengst van de verhuurderheffing is tussen invoering en 2017 zoals gepland opgelopen naar ongeveer 1,7 miljard euro. In de afgelopen jaren is de opbrengst rond dit bedrag gebleven vanwege diverse kabinetsmaatregelen (tariefsverlaging, heffingsverminderingen).
- Corporaties lijken op korte termijn de verhuurderheffing te kunnen blijven dragen. Voor de houdbaarheid van de corporatiefinanciën op (middel)lange termijn dient gekeken te worden naar het uitgebreidere financiële onderzoek naar de opgaven en middelen van corporaties naar aanleiding van de motie Ronnes c.s. (eerste indicatieve resultaten wijzen op grote tekorten).
- De evaluatie van de heffingsvermindering betreft, noodzakelijkerwijs, op dit moment nog een beperkt aantal jaren. Uit een analyse op deze data kan niet worden bewezen dat heffingsverminderingen doelmatig zijn. Heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw zijn daarentegen waarschijnlijk wel doeltreffend geweest, met een vertraagd effect van 1 jaar. Ecorys en SEO geven in hun onderzoek aan dat er aanwijzingen zijn dat de heffingsverminderingen voor nieuwbouw en verbouw in een bepaald jaar leiden tot een hogere investeringsratio in het daaropvolgende jaar.

- Uit gesprekken met de sector blijkt dat de heffingsverminderingen wel effect gehad hebben op het gedrag van corporaties. Zo blijkt dat nieuwe projecten een versnelling hebben kunnen krijgen en zijn er keuzes gemaakt ten opzichte van kwantiteit of kwaliteit, zoals huurverlaging of kwaliteitsverbetering van de woning.
- De WOZ-waarde blijkt een erg volatiele en lastig te voorspellen factor van de verhuurderheffing te zijn. Deze volatiliteit zorgt voor onzekerheid bij corporaties (waarvoor een stabiele en planbare kasstroom cruciaal is om investeringsbeslissingen voor de lange termijn te maken), maar ook voor onzekerheid bij de inkomsten voor de overheid.

Datum
1 mei 2020
Kenmerk
2020-0000222743

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan minister voor Wonen en
Van Rijksdienst
DGBW

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
§ 12a

Datum
23 januari 2017

Kenmerk
2017-0000034655

nota

Programma werkbezoek zorgwoningen Amvest 25 januari
2017

Aanleiding/probleemstelling

Woensdag 25 januari van 13.00-17.00 uur heeft u een werkbezoek bij twee vestigingen van vastgoedontwikkelaar Amvest (een complex van Dagelijks Leven en een Futurahuis). Dit werkbezoek volgt op de uitnodiging van § 12a Amvest).

In de bijlage vindt u het programma en de brochures van Dagelijks Leven en het Futurahuis. Tevens hebben wij een nadere analyse bijgevoegd van de verschillende financiële prikkels voor mensen met een zorgbehoefte en zorgaanbieders.

Vanuit de directie Woningmarkt wordt u vergezeld door § 12a en § 12a.

Advies/actie

Kennis te nemen van de informatie. Wanneer u op punten meer informatie wenst dan vernemen wij dit graag.

Vanuit de behoefte om mensen met een laag inkomen en een zorgbehoefte betaalbaar te huisvesten kan er tijdens het werkbezoek nader worden ingegaan op de toekomstverwachtingen van Amvest, het verdienmodel en eventueel tegen welke regelgeving zij aanlopen.

Met opmerkingen § 12a): 23/1

Betrokken BZK onderdelen
Communicatie

Toelichting

Programma:

13.00 uur:	Vertrek met de dienstauto vanaf de Turfmarkt, Den Haag. Reistijd Den Haag- Ridderkerk (ca. 50 minuten)
14.00-15.00 uur:	Bezoek aan Het Jasmijnhuis, Jasmijnstraat 4 te Ridderkerk . Het Jasmijnhuis is onderdeel van zorgformule Dagelijks Leven. Ontvangst en rondleiding door de heer <u>5.1.2.e</u> / <u>5.1.2.e</u> Dagelijks Leven.
15.00-16.00 uur:	reistijd Ridderkerk- Nieuwveen (ca. 55 minuten)
16.00-17.00 uur:	Bezoek aan het Futurahuis Nieuwveen, Parkzicht 1a te Nieuwveen (gemeente Nieuwkoop). (Omdat het een vrij nieuwe wijk is, kan beter Hazeweg 4 ingevoerd worden in de navigatie). Ontvangst en rondleiding door de heer <u>5.1.2.e</u> / <u>5.1.2.e</u> Futura Zorg.
17.00 uur	Einde werkbezoek (ca. 45 minuten van Nieuwveen naar Den Haag).

Algemeen

Amvest is eigenaar van het vastgoed van een aantal zorgformules voor kleinschalige ouderenhuisvesting, waar zij tevens mede-aandeelhouder in is (waaronder Dagelijks Leven en het Futurahuis). Bij dit werkbezoek wil Amvest u laten zien welke rol commercieel ondernemers kunnen spelen bij de huisvesting van senioren met een zorgbehoefte. De formule Dagelijks Leven heeft als doelstelling om hoogwaardige verpleging, verzorging en begeleiding in een kleinschalige setting ook voor de niet-kapitaalkrachtige doelgroep (waaronder mensen met alleen AOW) toegankelijk te maken. De Futurahuizen richten zich op senioren met een modaal inkomen bestaande uit AOW en een gemiddeld pensioen.

Marktverwachtingen Amvest

Ouderenzorghuisvesting is volgens Amvest een substantiële groeimarkt, die in het verlengde ligt van haar kernactiviteit (exploitatie van huurwoningen). De drijfveer voor de investeringen is niet zozeer de waardeontwikkeling van het vastgoed, maar het behalen van een langjarig stabiel rendement.

Momenteel is er een groei van het aantal kleinschalige woonzorginitiatieven voor mensen met dementie. Veel van deze aanbieders richten zich op mensen met een behoorlijk hoog inkomen en/of vermogen. Voor zorgvragers met slechts een AOW als inkomen, is er naast de grootschalige traditionele zorginstellingen beperkt aanbod. Amvest richt zich met de formule Dagelijks Leven juist op de groep mensen met een beperkt inkomen.

Amvest houdt er op voorhand rekening mee dat ook voor de zwaardere zorgindicaties op termijn wordt uitgegaan van het principe "scheiden van wonen en zorg". Dagelijks Leven en de Futurahuizen zijn al op die manier georganiseerd: het wonen bekostigen de bewoners zelf. De zorgverlening wordt gefinancierd

Datum
23 januari 2017
Kenmerk
2017-0000034655

Datum
23 januari 2017
Kenmerk
2017-0000034655

vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) op basis van een PGB (Persoonsgebonden Budget) of een VPT (Volledig Pakket Thuis).

Verder gaan de formules er vanuit dat op termijn een meer persoonsvolgend systeem van bekostiging van de zorg zal plaatsvinden, waarbij bewoners zelf kunnen kiezen bij welke zorgorganisatie en in welk gebouw men de zorg ontvangt. Daarom wordt veel aandacht besteed aan het creëren van een aangename leefomgeving voor de bewoners.

De zorgformules streven naar een efficiënte bedrijfsvoering en compacte organisatie. Enerzijds om de kosten zo laag mogelijk te houden, omdat men er van uit gaat dat de tarieven voor de zorg op termijn gaan dalen. Anderzijds omdat zij verwachten dat het aanbod van personeel op termijn schaars zal worden. Daarom mag geen arbeid verloren gaan in inefficiënties.

Op de site staan 27 locaties vermeld, doel van Dagelijks Leven is in 2020 75 locaties te hebben. Futurazorg heeft momenteel 4 vestigingen en wil op termijn naar 40-50 vestigingen groeien.

Dagelijks Leven (locatie Jasmijnhuis)

In het Jasmijnhuis wonen in totaal twintig bewoners die 24 uur per dag, zeven dagen per week worden ondersteund. Alle mensen met dementie, alzheimer of een andere vorm van geheugenverlies kunnen deze woonzorg krijgen mits er een indicatie VV ZZP5 of hoger aanwezig is. Dat geldt ook voor mensen met alleen inkomen uit AOW.

De kale huur bedraagt voor bewoners van het Jasmijnhuis €405,25 euro per maand. De servicekosten bedragen €126,49, waarmee de huurprijs uitkomt op een bedrag van €531,74. Deze wooneenheden kunnen dus onder de aftoppingsgrens van €592,55 worden toegewezen. Huurders kunnen geen aanspraak maken op huurtoeslag (vanwege het onzelfstandige karakter van de wooneenheden). Daarnaast betalen bewoners maandelijks €227,80 voor het verblijfsarrangement, dat ondermeer maaltijden, schoonmaak en energie omvat.

Elke bewoner heeft een eigen, onzelfstandige, studio (in het Jasmijnhuis zijn deze tussen de 26,3 en 28,9 m²) met daarin een woon-/slaapkamer, douche- en toiletvoorziening en een pantry. Daarnaast hebben de bewoners de beschikking over twee ruime, gemeenschappelijke woonkamers (in Jasmijnhuis 56m²), een dagbestedingsruimte (in Jasmijnhuis 41m²) en een ruime professionele keuken (in Jasmijnhuis 30m²), waar iedere dag verse maaltijden worden bereid. In elke woonzorglocatie bestaat de mogelijkheid om een echtpaar samen te plaatsen. Verder is er een speciaal voor de doelgroep ontwikkelde tuin en een logeerkamer voor respijtzorg of crisisopvang. Dagelijks Leven biedt ook dagbestedingsactiviteiten aan in groepsverband.

De zorg bij Dagelijks Leven is financieel gescheiden van het wonen. De zorgverlening wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Bewoners kiezen zelf of zij de zorg vergoed willen krijgen via een PGB (Persoonsgebonden Budget) of VPT (Volledig Pakket Thuis). Bij een VPT geldt een hogere eigen bijdrage dan bij een PGB. Dagelijks Leven geeft echter de bewoners die kiezen

Datum
23 januari 2017
Kenmerk
2017-0000034655

voor een VPT maandelijks een korting waardoor de keuze voor VPT niet negatief uitvalt en het betaalbaar blijft voor mensen met alleen een inkomen uit AOW. Staatssecretaris Van Rijn bezocht eerder een aantal locaties van Dagelijks Leven en is hier enthousiast over. Op basis van de exploitatieberekeningen die eerder vertrouwelijk met VWS zijn gedeeld, concludeerde hij dat Dagelijks Leven kostenefficiënter is dan de gemiddelde aanbieders in de ouderenzorg. Verklaring voor dit resultaat is waarschijnlijk de wijze waarop het concept is gefinetuned; een efficiënte bedrijfsvoering en compacte organisatie met telkens precies 20 bewoners.

Futurahuis (Locatie Nieuwveen)

Futurazorg richt zich op alleenstaande senioren vanaf 70 jaar met een modaal inkomen en zorgbehoefte (fysieke beperkingen, dan wel geheugenproblemen, met indicatie vanaf ZZP 4). Het modale inkomen is gebaseerd op AOW en een gemiddeld pensioen.

De omvang van de Futurahuizen omvat maximaal 17 wooneenheden voor 17 bewoners. Iedere bewoner heeft een eigen wooneenheid (ongeveer 38 m²) die rolstoeltoegankelijk en levensloopbestendig is. Daarnaast is er een gemeenschappelijke woonkamer en kent iedere vestiging een eigen keuken. De huurprijs voor de wooneenheden bedraagt ongeveer €1.050 euro per maand, daar komt een bedrag van ongeveer €400 euro per maand voor servicekosten en het verblijfsarrangement bovenop. Ook bij de Futurahuizen zijn de kosten voor wonen en zorg gescheiden. De kosten voor zorg worden gedekt op basis van PGB vergoeding via de Wlz of Wmo. Andere leveringsvormen worden niet aangeboden.

Politieke context

De totstandkoming van deze formules raakt aan de discussie over keuzevrijheid voor mensen met een zorgvraag en een kleine beurs in de Tweede Kamer. Zowel dhr. Ronnes (CDA) als dhr. de Vries (PvdA) hebben in eerdere debatten aangegeven dat mensen met een kleine beurs geen toegang zouden kunnen krijgen tot een zorgwoning doordat corporaties deze mensen passend moeten toewijzen. Daarvan is bij de formule Dagelijks Leven en Futura Zorg geen sprake, zij zijn geen toegelaten instelling. Toch slaagt Dagelijks Leven erin deze doelgroepen onder de aftoppingsgrens te huisvesten.

Communicatie

Er zal geen pers aanwezig zijn.

Bijlagen:

1. Overzicht financiële prikkels scheiden wonen en zorg
2. Foto's en beschrijving gesprekspartners
3. Brochures Jasmijnhuis Dagelijks Leven
4. Brochures Futurahuis

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister van BZK
Directie Woningmarkt

Woningmarkt

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

29 oktober 2020

Kenmerk

2020-0000633938

Bijlage(n)

1

nota

Terugkoppelgesprek Catshuissessie met Coalitie Y -
Woningmarkt

Aanleiding

Op maandag 2 november spreekt u tussen 14:15 en 14:45 uur met jongerenvertegenwoordigers van Coalitie Y over de woningmarkt. U wordt vanuit directie Woningmarkt ambtelijk ondersteund door 5.1.2.e.

Advies/actie

U kunt Coalitie Y op de afzonderlijke punten vragen naar hun zorgen en hun oplossingsrichtingen. U kunt desgewenst op de afzonderlijke punten aangeven wat u hierop doet. Daarnaast kunt u de jongeren meegeven dat u oog heeft voor de positie van jongeren/starters, bijvoorbeeld een vrijstelling van overdrachtsbelasting voor jongeren onder de 35 en dat u werkt aan een opkoopbescherming waarmee gemeenten beleggers kunnen weren zodat deze huizen beschikbaar zijn voor starters. In algemene zin kunt u aangeven dat het woningtekort met name moet worden ingelopen door het bouwen van woningen. Als meer algemene vraag kunt u nagaan hoe de jongeren aankijken tegen de woningmarkt in combinatie met de coronacrisis. En of zij de week van de starter hebben gevolgd. Op de betreffende website is veel informatie voor starters op de woningmarkt te vinden.

Proces

- Aan het gesprek nemen de volgende jongerenvertegenwoordigers deel:
 - 5.1.2.e - voorzitter Landelijke Studentenvakbond (LSVb)
 - 5.1.2.e - voorzitter CNV Jongeren
 - 5.1.2.e - bestuurscommissielid CNV Jongeren
- Op 1 september sprak u met de vertegenwoordigers van Coalitie Y onder andere over de situatie van jongeren op de woningmarkt. Hierbij was afgesproken om over een aantal onderwerpen in de toekomst verder te spreken. Deze onderwerpen zijn geagendeerd voor dit terugkoppelgesprek. Het betreft de onderstaande punten:
 - Aanpak van malafide verhuurders
 - Loting als verdelingsmechanisme voor sociale huurwoningen
 - Sturing op bouw studio's i.p.v. studentenkamers via toeslagenstelsel
 - Communicatie richting jongeren over hun wooncarrière
- Op 16 september spraken ambtenaren van de directie Woningmarkt met vertegenwoordigers van Coalitie Y. De LSVb en CNV Jongeren namen deel aan dit gesprek, zij het met andere vertegenwoordigers.
- De aanbevelingen die Coalitie Y met betrekking tot de woningmarkt voor de Catshuissessie heeft ingestuurd is bijgevoegd.

Datum

29 oktober 2020

Kenmerk

2020-0000633938

Vorbereiding gespreksonderwerpen*Aanpak malafide verhuurders*

- U kunt aangeven de zorgen te delen over malafide verhuurders en dat te willen aanpakken. In dat in het kader is er een aanpak voor Goed verhuurderschap ontwikkeld. Daarin wordt gekeken naar verschillende mogelijkheden om excessen op de huurmarkt te bestrijden, met name: malafide verhuurderschap waaronder intimidatie en discriminatie op de woningmarkt en ook dubbele bemiddelingskosten.
- Er wordt een aantal pilots uitgevoerd hierop met gemeenten. Na afronding van de pilots wordt gekeken welke beleidsaanpassingen dit vragen.

Loting als verdelingsmechanisme voor sociale huurwoningen

- Op dit onderwerp kun u aangeven dat tijdens het ambtelijk overleg van 16 september is gesproken over loting als verdelingsmechanisme.
- Gemeenten kunnen met de huisvestingsverordening sturen op woonruimteverdeling. Loting is één van de mogelijkheden. Huurders en corporaties kunnen met gemeenten prestatieafspraken maken over volgordecriteria bij toewijzing, zoals loting.
- In de regel biedt loting meer kans voor jongeren ten opzichte van het meest gebruikelijke model (toewijzing op basis van inschrijfduur). U kunt benadrukken dat hier echter ook nadelen aan kleven: het wordt lastiger voor woningzoekenden om te anticiperen wanneer zij een redelijke kans maken op een huurwoning. U kunt aangeven dat lokaal de afweging gemaakt moet worden of loting als verdelingsmechanisme moet worden toegepast.
- U kunt daarnaast aangeven dat op basis van de evaluatie van de Huisvestingswet wordt verkend of de ruimte die gemeenten hebben om woningen toe te wijzen aan mensen met een maatschappelijke of economische binding. Dit kan zich ook vertalen naar een grotere kans van slagen voor jongeren om dicht bij hun werk of plaats waar ze zijn opgegroeid te gaan wonen.

Sturing op bouw studio's i.p.v. studentenkamers via toeslagenstelsel

- U kunt aangeven dat u herkent dat de combinatie van een hogere maximum huurprijs via het WWS en compensatie voor de huurder via huurtoeslag het ontwikkelen van zelfstandige woonruimtes aantrekkelijker maakt dan onzelfstandige woonruimtes.
- U kunt daaraan toevoegen dat de huurtoeslag echter niet is bedoeld als aanbodstimuleringsinstrument, maar als een inkomensinstrument.
- Op dit moment wordt gekeken naar de mogelijkheden om het WWS onzelfstandig te moderniseren. Hierin worden de zorgen van jongeren meegenomen; de LSVb is hierbij direct betrokken. Daarnaast kunt u aangeven dat het lokaal overleg in de meeste studentensteden goed op weg is en dat ook studenten daarbij steeds vaker aan tafel zitten.

Indien de jongerenvertegenwoordigers informeren naar verruiming van de huurtoeslag naar onzelfstandige eenheden:

Datum

29 oktober 2020

Kenmerk

2020-0000633938

- U kunt aangeven dat deze beleidsoptie in het verleden meerdere malen is onderzocht. Daarbij werd steeds duidelijk dat dit de nodige juridische, uitvoeringstechnische en budgettaire bezwaren kent.
- Het is bijvoorbeeld zowel juridisch als uitvoeringstechnisch niet mogelijk om bij onzelfstandige eenheden uitsluiten aan studenten (of aan corporatiebewoners) huurtoeslag te verlenen.
- Ook werd in deze eerdere onderzoeken aangegeven dat een tekort in het aanbod geen reden is om wijzigingen in de huurtoeslagregelgeving aan te brengen, maar dat oplossingen daarvoor gezocht moeten worden in de nieuwbouw en herstructurering, zoals door aanpassing van het WWS voor onzelfstandige woonruimten.

Communicatie richting jongeren over hun wooncarrière

- U kunt aangeven dat tijdens het ambtelijk overleg van 16 september is gesproken over de Week van de Starter; daarbij gaven uw ambtenaren alvast een preview van de site die tijdens de Week van de Starter is gelanceerd.
- U kunt aangeven dat u blij bent met de positieve reacties van Coalitie Y op de informatie op de site. Ook kunt u bedanken voor de aandacht die door de organisaties is besteed aan de Week van de Starter. CNV Jongeren heeft ons laten weten een eigen nieuwsbericht te hebben geplaatst over de week.
- U kunt informeren of de jongeren op dit punt aanvullende ideeën hebben.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147

Den Haag

Postbus 20011

2500 EA Den Haag

Kenmerk
2018-0000298183

Uw kenmerk

Datum

Betreft Nationale woonagenda 2018-2021

Hierbij bied ik u de Nationale woonagenda 2018-2021 aan. Deze agenda markeert mijn start om met Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, IPO, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Unie van Waterschappen, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, VNG, Woonbond de uitdagingen op de woningmarkt op de korte en de lange termijn aan te pakken. De drie uitdagingen waar de acties in de Nationale woonagenda zich op richten, zijn het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen.

Zoals aangekondigd in het Regeerakkoord, heb ik het voortouw genomen om de samenwerking tussen medeoverheden, corporaties en private partijen op woningmarktbeleid vorm te geven. Voor de maatregelen die raken aan landelijke wet- en regelgeving of die bovenregionaal spelen, heb ik in november 2017 alle landelijke koepels uitgenodigd om met mij mee te denken over hoe we in gezamenlijkheid de uitdagingen op de woningmarkt kunnen aanpakken. In de maanden hierna is gezocht naar een agenda die de belangrijkste thema's van het woonbeleid beslaat en tevens rekening houdt met de verschillende belangen en uitgangspunten. Dit heeft geresulteerd in een evenwichtig pakket aan acties, met inzet van alle betrokkenen.

De gezamenlijk opgestelde acties bepalen voor de betrokken partijen de agenda voor de komende jaren. De partijen zetten zich in om op deze onderwerpen echt meters te maken en tot concrete resultaten te komen die zorgen voor een beter werkende woningmarkt. De acties, alsmede de nadere uitwerking ervan, geven richting aan overheden, corporaties, makelaars, projectontwikkelaars, beleggers, wooneigenaren en huurders. Voor de uitwerking van de verschillende acties komen partijen zo vaak als nodig bijeen op het juiste niveau – lokaal, regionaal of nationaal. De acties monden de komende periode uit in afspraken, onderzoeksresultaten, beleidsvoorstellen en samenwerkingscoalities.

De Nationale woonagenda is geen eenmalig akkoord. Ten minste twee maal per jaar wordt de voortgang besproken en worden eventuele aanvullende acties vastgesteld. Over de uitkomsten van deze gesprekken en de voortgang van de Nationale woonagenda, zal ik uw Kamer blijven informeren.

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Datum
14 mei 2018

Kenmerk
2018-0000298183

De uitdagingen op de woningmarkt

Uit de Staat van de Volkshuisvesting¹ blijkt dat de periode van recessie en een dip in de woningmarkt inmiddels achter ons liggen. Het consumentenvertrouwen is sterker en de koopkrachtvoorspellingen zijn positief. We zien tevens dat de huizenprijzen stijgen en dat het aantal transacties op de koopmarkt de laatste paar maanden daalt. De woningmarkt lijkt steeds krappere te worden. Tegelijkertijd neemt het aantal afgegeven bouwvergunningen toe, alsmede het aantal opgeleverde woningen. Uit de gegevens uit de Staat van de Volkshuisvesting 2018 blijkt dat er weliswaar positieve ontwikkelingen op de woningmarkt te melden zijn, maar dat het nodig blijft om gericht afspraken te maken om de inzet te vergroten. Het gaat dan om bijvoorbeeld om het hard maken van plancapaciteit, het vergroten van het middenhuursegment om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en het betaalbaar houden van het corporatiebezit. Van gemeenten mag worden verwacht dat zij energie steken in het hard maken van zachte plancapaciteit, van woningcorporaties dat zij aandacht hebben voor betaalbaarheid en van marktpartijen dat zij ook kwalitatief gewenste woningen ontwikkelen en bouwen. Vanuit mijn rol wil ik alle energie die er bij partijen is aanspreken en zo gericht mogelijk inzetten.

Ik heb gemerkt dat er zeer veel energie is. Die wil vertaal ik samen met partijen naar een kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt. Voor de kwantitatieve opgave geldt het woningtekort tot 2025 als ijkpunt. Rekening houdend met de sloop van 12 tot 13 duizend woningen per jaar, moeten er tot 2025 zo'n 700 duizend woningen worden bijgebouwd. Dat betekent vanaf nu een jaarlijkse opgave van gemiddeld 75 duizend woningen. Maar alleen bijbouwen is niet genoeg. Zowel de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad moet passen bij de vraag van huishoudens die een woning zoeken, nu en in de toekomst. Wat deze kwalitatieve opgave is moet op regionaal en lokaal niveau worden bepaald, net als wat er naast de bouw van woningen nog meer moet gebeuren, bijvoorbeeld meer doorstroming, voldoende aansluiting op het vervoer en aandacht voor vraagstukken gerelateerd aan krimp.

Partijen willen dit kwantitatieve en kwalitatieve tekort samen oppakken, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en eigen expertise. Daarbij geldt de opgave van 75 duizend woningen per jaar als graadmeter, zodat partijen elkaar kunnen aanspreken en de agenda steeds kunnen bijstellen en aanvullen.

Inhoud Nationale woonagenda

De drie uitdagingen waar de afspraken in de Nationale woonagenda zich op richten, zijn het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen. Drie elementen uit de Nationale woonagenda licht ik in het bijzonder toe.

- De betaalbaarheid van de gereguleerde sector is voor alle partijen een belangrijk gegeven. Omdat het door Aedes en de Woonbond in 2015 gesloten

¹ Brief 'Aanbieding Staat van de volkshuisvesting 2018', Kamerstukken II 2017/2018 32847, nr. 363

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Datum
14 mei 2018
Kenmerk
2018-0000298183

Sociaal huurakkoord in juni 2018 afloopt, is in de Nationale woonagenda afgesproken dat voor de zomer een nieuw akkoord voor het gehele gereguleerde segment wordt gesloten. Hierbij zijn ook IVBN en Vastgoedbelang betrokken partij; als verhuurders in het gereguleerde segment.

- Diverse gemeenten hebben aangegeven dat problematische situaties op de woningmarkt moeten worden aangepakt, zoals excessen in de toeristische verhuur, malafide verhuurders en problematische vakantieparken. In de Nationale woonagenda is afgesproken dat, indien nodig, de sturingsmogelijkheden van gemeenten op excessen op de lokale woningmarkt worden versterkt. Waar nodig kan dit ook landen in een wijziging van wet- en regelgeving. Bij het uitbreiden van het instrumentarium wil ik het gesprek aangaan over wat van gemeenten mag worden verwacht om dit te benutten, zoals het intensiveren van de handhaving.
- Woningcorporaties hebben een belangrijke rol in het verwezenlijken van de ambities op de woningmarkt. De maatschappelijke vraag op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid in de wijk is groot. Daarom is in de Nationale woonagenda afgesproken dat het Rijk in de zomer van 2018 met de sector in gesprek gaat over hoe deze ambities zich verhouden tot de verwachte ontwikkeling van de investeringsruimte van corporaties. Dit alles mede tegen de achtergrond van de maatregelen uit het regeerakkoord die hun financiële weerslag hebben op de bestedingsruimte van woningcorporaties.

Vervolgacties

De gezamenlijk benoemde acties bepalen de agenda voor de komende jaren voor alle betrokken partijen. Ten dele moeten de acties nader worden uitgewerkt in concrete maatregelen. Dat zal in verschillende trajecten en snelheden gaan. Met partijen wil ik in ieder geval twee maal per jaar het gesprek voeren over de voortgang van de afzonderlijke acties en de inzet van alle partijen. Bij de Staat van de Volkshuisvesting en de Staat van de Woningmarkt zal ik uw Kamer op reguliere basis informeren over de voortgang van de Nationale woonagenda.

Samenhang met andere trajecten

De Nationale woonagenda staat niet op zichzelf, maar raakt aan verschillende trajecten. Voor met name het vergroten en versnellen van de woningbouw moeten oplossingen primair regionaal worden gevonden. De komende maanden voer ik gesprekken in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT). Daar komt ook de samenhang ter sprake tussen wonen en de klimaatbestendige inrichting van de gebouwde omgeving, de opgaven op het gebied van mobiliteit en een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. De afspraken hierover wil ik in het najaar bestendigen.

De verduurzaming van de woningvoorraad en de keuze voor aardgasvrij wonen heeft consequenties voor de woningopgave. Dit is onderwerp van gesprek aan de sectortafel Gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord. Verder wordt onder

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Datum
14 mei 2018

Kenmerk
2018-0000298183

leiding van de heer Wientjes aan een Bouwagenda gewerkt. Een van de uitwerkpunten is de vraag hoe de bouwsector slimmer en innovatiever te werk kan gaan.

De betrokken partijen hebben uiteraard oog voor de relevantie van deze trajecten en de samenhang met de prioriteiten in de Nationale woonagenda. Daarom worden in de verdere uitwerking van de acties uit de Nationale woonagenda ook de afspraken uit het MIRT-traject, de bouwagenda en het Klimaatakkoord betrokken.

Afsluitend

Met de Nationale woonagenda is met betrokken partijen een wezenlijke stap gezet om de uitdagingen op de woningmarkt aan te pakken. Ik merk daarbij op dat bouwplannen niet in één dag zijn getekend, dat huizen niet binnen een week worden gebouwd en dat de uitwassen in de huursector niet in een maand zijn opgelost. De uitwerking en uitvoering van de acties uit de Nationale woonagenda vergen bovendien zorgvuldigheid. De voorliggende agenda is bepaald door een brede coalitie die gezamenlijk voortgang wil boeken en elkaar daarop zal aanspreken als het nodig is. Ik spreek hierbij mijn vertrouwen uit dat alle betrokken partijen zich vol zullen inzetten en dat we gezamenlijk kunnen zorgen voor een (nog) beter werkende woningmarkt.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Voorzitter en leden Ministerstaf

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

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl

verslag

Parlementair Overleg: Staat van de Woningmarkt

Vergaderdatum

13 maart 2019

Verantwoordelijke

Minister BZK

Korte omschrijving besproken
onderwerpen

Debat was vervolg op AO Staat van de Woningmarkt
waar de volgende onderwerpen op de agenda stonden:

1. Kabinetsreactie op het briefadvies van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) over het versnellen van de woningbouwproductie
2. Woondeal Groningen
3. Samenhang evaluatie herziene Woningwet en Nationale woonagenda
4. Oprichting Transformatiefaciliteit, een financieringsfaciliteit voor binnenstedelijke transformatie
5. Afschrift van de reactie op het rapport "Thuis in de toekomst; Investeringsstrategie voor duurzame verstedelijking" van de Neprom
6. Staat van de Woningmarkt 2018
7. Middenhuur, starters en de rol van beleggers op de woningmarkt
8. Leennormen 2019
9. Opvolging diverse moties en toezeggingen over de woningmarkt

Minister van BZK

Andere aanwezige
bewindspersoon(en)

Aanwezig

5.1.2.e (VVD), 5.1.2.e (CDA), 5.1.2.e (D66),
5.1.2.e (GL), 5.1.2.e (SP), 5.1.2.e (PvdA), 5.1.2.e
(CU)

Kamerdebat

Tweede Kamer

VC BZ

Soort debat:

VAO

Algemene impressie

De spreektijd werd vooral gebruikt om in totaal 12 moties in te dienen (zie hieronder).

Datum

14 maart 2019

Kenmerk

Datum
14 maart 2019

Specifiek

Naast de ingediende moties zijn er twee vragen gesteld:

- De heer **5.1.2.e** vraagt de minister om toch eens te kijken of geen versnelling mogelijk is in het onderzoek met betrekking tot de motie over de maatschappelijke opgave van corporaties in relatie tot financiën. De minister geeft aan dat ze al het mogelijke zal doen om in overleg met de Aw en het WSW te kijken of de benodigde financiële informatie toch op de een of andere manier sneller beschikbaar kan komen, maar dat eind dit jaar in ieder geval lukt. Ze zegt de heer **5.1.2.e** toe om haar best te doen te versnellen waar dat kan.
- De heer **5.1.2.e** vraagt naar aanleiding van berichten in de krant dat in Amsterdam Amsterdam langetermijninvesteerdere zoals pensioenfondsen worden afgeschrikt om te bouwen hoe de minister hier tegenaan kijkt. De minister geeft aan dat zij het instrument van de noodknop voor excessieve huren verder wil gaan uitwerken, waarbij ze het belangrijk vindt dat investeerders die nodig zijn op die markt, ook in Amsterdam, de ruimte hebben om hun rol te spelen, maar tegelijkertijd woekerhuren worden voorkomen.

Toezeggingen

Zijn er toezeggingen gedaan? Ja
Omschrijving en termijn

De minister wil kijken of ze met Amersfoort in het verlengde van wat ze met Utrecht afsprekt, afspraken kan maken of dat Amersfoort daar een onderdeel van kan zijn.

Moties

Zijn er moties ingediend? Ja

Motie Smeulders, Beckerman en Nijboer (32847, nr. 476): roept het kabinet op om in ieder geval een woondeal te sluiten met de regio Amersfoort en verzoeken voor woondeals uit andere regio's positief te benaderen.

Appreciatie minister Oordeel Kamer

Motie Smeulders (32847 nr. 477), verzoekt de regering om met een voorstel te komen om de indexering van de WOZ-waarde uit de wet te schrappen.

Appreciatie minister

De motie is aangehouden in afwachting van de evaluatie verhuurderheffing (nadat de minister hem ontraden heeft).

Datum
14 maart 2019

Motie Smeulders (32847 nr. 478), roept het kabinet op om tegelijkertijd met het rapport van het CPB een integrale visie naar de Kamer te sturen over welke anticyclische maatregelen op de woningmarkt het wil nemen.

Appreciatie minister
Overnemen.

Motie Ronnes, Koerhuis, Van Eijs, Dik-Faber (32847 nr. 479), verzoekt de regering een concreet noodplan woningbouw op te stellen om gemeenten, ontwikkelaars, investeerders en corporaties aan te zetten tot het realiseren van grote aantallen (ten minste 15.000 woningen per jaar) extra tijdelijke of flexwoningen, en de Kamer daarover halfjaarlijks te informeren en verzoekt de regering hierbij de regelgeving specifiek voor tijdelijke woningbouw dusdanig aan te passen dat deze woningen maximaal vijftien jaar in plaats van tien jaar kunnen blijven staan.

Appreciatie minister

Oordeel Kamer, met de kanttekening dat het aantal van 15 duizend buitengewoon ambitieus en wellicht niet reëel is.

Motie Ronnes en Dik-Faber (32847, nr. 480), verzoekt de regering om op korte termijn de regelgeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting in overleg met de woningcorporaties te screenen en waar nodig snel met aanpassingen te komen (in relatie tot de groeiende behoefte aan innovatieve vormen die zorg, ondersteuning en een vorm van gemeenschappelijk wonen combineren, waaronder geclusterde woningbouw met opschaalbare zorg). Nr. 480

Appreciatie minister

Oordeel Kamer; ze wil de suggestie oppakken en de Kamer daarover rapporteren voor de zomer.

Motie Beckerman, Nijboer en Smeulders (32847 nr. 481) verzoekt de regering een bouwplicht in te stellen, zodat gemeenten zich kunnen beroepen op een landelijk juridisch kader wanneer niet tijdig op uitgegeven gronden met bouwwerkzaamheden wordt gestart, en de Kamer zo snel mogelijk te informeren.

Appreciatie minister Ontraden

Motie Beckerman, Nijboer en Smeulders (32847, nr. 482) verzoekt de regering de inkomensgrens voor sociale huurwoningen te verhogen.

Appreciatie minister De motie is aangehouden in afwachting van het AO over de brief van 22 februari inzake de evaluatie van de Woningwet.

Motie Beckerman, Nijboer en Smeulders (32847 nr. 483) verzoekt de regering in het Besluit en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting op te nemen dat voor potentieel te liberaliseren huurwoningen dezelfde aanbiedingsregels bij verkoop gelden als voor sociale huurwoningen.

Appreciatie minister: Ontraden

Motie Dik-Faber (32847 nr. 484) verzoekt de regering in samenwerking met voor starters relevante belangenorganisaties te komen tot een "starterstoolkit" voor starters, met daarin aandacht voor hun rechten, kansen en risico's op de woningmarkt.

Datum
14 maart 2019

Appreciatie minister: Oordeel Kamer

Motie Dik-Faber (32847 nr. 485) verzoekt de regering nog dit jaar een cap op het aandeel WOZ in de WWS van 25% uit te werken en te implementeren.

Appreciatie minister: De minister gaf in overweging de motie aan te houden in afwachting van het AO over de brief van 22 februari inzake de evaluatie van de Woningwet. De indiener beraadt zich hierop. Indien de motie niet wordt aangehouden ontraadt de minister de motie in verband met de timing.

Motie Nijboer, Beckerman en Smeulders (32847 nr. 486) verzoekt het kabinet voorstellen te doen om bij grootscheepse renovaties en verduurzaming huurders beter te ondersteunen en compenseren voor ongemakken.

Appreciatie minister Oordeel Kamer, de minister wil het betrekken bij de uitwerking van het klimaatakkoord en aan de orde stellen in het overleg met huurders en verhuurders.

Motie Van Eijs en Dik-Faber (32847 nr. 487) verzoekt de regering met de gemeente Amersfoort in gesprek te gaan om afspraken te maken over de aanpak van de krapte in de gemeente Amersfoort, eventueel in de vorm van een woondeal, en de Kamer over de uitkomsten te informeren.

Appreciatie minister: Oordeel Kamer

Volgt er een plenaire behandeling na het algemeen overleg (VAO)? Nee

Amendementen

Zijn er Amendementen ingediend? Nee

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Voorzitter en leden Ministerstaf

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie Bouwen en Energie
Afdeling Bouwregelgeving en
bouwkwaliteit

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

5.1.2.e@minbzk.nl

verslag

Parlementair Overleg: VAO Bouwregelgeving / risicovloeren

Datum

15 maart 2019

Kenmerk

Vergaderdatum

13 maart 2019

Verantwoordelijke

Minister BZK

Korte omschrijving besproken
onderwerpen

Moties ingediend over zorgdragen voor meer controle op naleving eisen brand- en vluchtveiligheid met Wet Kwaliteitsborging, pictogram vluchtroutes mindervaliden, gratis koolmonoxidemelders, inventarisatie problematiek omtrent breedplaatvloeren en brandveiligheid gevels, staat balkons van VvE's jaren 50 en 60.

Andere aanwezige
bewindspersoon(en)

Aanwezig

5.1.2.e (50PLUS), 5.1.2.e (VVD), 5.1.2.e (SP)

Kamerdebat

Tweede Kamer

VC BZK

Soort debat:

VAO

Algemene impressie

Kamer op hoofdlijnen akkoord met (ingezette stukken) beleidslijn/besproken stukken ? Nvt

Toelichting:

Specifiek

Prominente vragensteller(s): -

Aandachtspunten:-

Belangrijke uitspraken Kamer:-

Belangrijke uitspraken Bewindspersoon:-

Voorbehouden

In het kader van de instemmingsprocedure(EU):-

Toezeggingen

Zijn er toezeggingen gedaan? Nvt

Datum
15 maart 2019

Moties

Zijn er moties ingediend? Ja

1. 50PLUS: met de Wet Kwaliteitsborging zorgdragen voor meer controle op de naleving van de brand- en vluchtveiligheidseisen. De minister laat het oordeel aan de Kamer en geeft aan dat de onafhankelijke kwaliteitsborger zorgt voor meer controle op de brand- en vluchtveiligheidseisen.
2. 50PLUS: gratis koolmonoxidemelders meeleveren en installeren door verkopers en/of installateurs van verbrandingsinstallaties in woningen. De minister laat het oordeel aan de Kamer. 50PLUS heeft met deze motie de toezegging van de minister op dit onderwerp tijdens het AO vastgelegd.
3. 50PLUS: in NEN normering pictogram opnemen voor vluchtroutes voor mindervaliden. De motie wordt op verzoek van de minister aangehouden. De minister heeft tijdens het AO toegezegd dat het pictogram wordt meegenomen bij het onderzoek naar een nieuwe gebruiksfunctie voor seniorenwoningen.
4. VVD en SP: procesverplichtingen gemeenten en/of provincies als toezichthouders wanneer inventarisatie niet voor de zomer gereed is. Minister laat het oordeel aan de Kamer wanneer de motie als volgt wordt uitgelegd; wanneer uit het onderzoek van de gemeenten mocht blijken dat er onvoldoende voortgang is geboekt, dan wil de minister aanvullende maatregelen voorstellen.
5. VVD en SP: per direct beginnen met definitieve inventarisatie probleembloeren met gebruik definitieve rekenregels en inventarisatie voor eind 2019 naar de Kamer. Minister laat het oordeel aan de Kamer wanneer de motie als volgt kan worden uitgelegd; de definitieve rekenregels zijn eind april gereed. Het kwalitatieve onderzoek zal eind 2019 worden herhaald met de definitieve rekenregels en de resultaten worden begin 2020, bij voorkeur voor 1 april 2020, naar de Kamer gestuurd.
6. VVD en SP: in het onderzoek naar de staat van groot onderhoud bij VvE's dat met VvE Belang wordt uitgevoerd bij balkons uit de jaren 50 en 60 meenemen of hier evidente veiligheidsproblemen bij gebouwen zijn en of een onderzoeksplicht ingevoerd moet worden. Minister laat het oordeel aan de Kamer.

Amendementen

Zijn er Amendementen ingediend? Nee

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Voorzitter en leden Ministerstaf

**DG Bestuur, Ruimte en
Wonen**

Directie Bouwen en Energie

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

5.1.2.e @minbzk.nl

Datum

14 maart 2019

Kenmerk

verslag

Parlementair Overleg: VAO Energiebesparing / Energieprestatie van gebouwen

Vergaderdatum 13 maart 2019

Verantwoordelijke Minister BZK

Korte omschrijving besproken onderwerpen Energielabel, BENG-normen, tenders, bevroren huurprijzen, ecologische woonzones, gasaansluitverbod, selectie aardgasvrije wijken

Andere aanwezige
bewindspersoon(en)

Aanwezig

5.1.2.e (GL), 5.1.2.e (SP), 5.1.2.e (CDA), 5.1.2.e (50PLUS), 5.1.2.e (PvdA), 5.1.2.e (VVD), 5.1.2.e (D66)

Kamerdebat

Tweede Kamer Binnenlandse Zaken

Soort debat: VAO

Algemene impressie

Kamer op hoofdlijnen akkoord met (ingezette stukken) beleidslijn/besproken stukken? Ja

Toezeggingen

Zijn er toezeggingen gedaan? Ja

Energielabel: Twee extra zaken meenemen in het onderzoek naar verbetering van de energielabelsystematiek. Ten eerste de suggestie van 5.1.2.e alleen bij goede energielabels een inspectie van de woning; bij slechte energielabels is dit niet nodig. Ten tweede het verzoek van 5.1.2.e om ook het 'het oude label' mee te nemen in het onderzoek. Tijdens het AO d.d. 21-02 is reeds een brief hierover toegezegd voor de zomer.

Ecologische woonzones: Overzicht van bestaande ecologische woonzones naar de Kamer sturen. (Geen termijn afgesproken)

Selectie aardgasvrije wijken: Evaluatie van eerste tranche aardgasvrije wijken met bijbehorende kabinetsappreciatie voor eind mei naar de Kamer.

Datum
14 maart 2019

Moties

Zijn er moties ingediend? Ja

1. GL: Afscheid nemen van de methodiek voor het vereenvoudigd energielabel en de oude energie-indexmethode van vóór 2015 opnieuw invoeren. Motie aangehouden i.v.m. toezegging minister (tijdens AO 21-2) om onderzoek te doen naar verbetering energielabelsystematiek.
2. GL: BENG-eisen per woningtype afstellen. Minister geeft aan dat differentiatie per woningtype bij verwerking consultatie wordt gezien. Oordeel Kamer.
3. GL: In 2019 meerdere tenders op de markt brengen, zodat grootschalige verduurzaming van de grond komt. Minister geeft aan dat via de Startmotor en Renovatieversneller aanbodzijde wordt gestimuleerd. Meerdere tenders in 2019 is te ambitieus, maar met aanpassing van motie naar 2020, laat minister oordeel aan Kamer.
4. SP: Huurprijzen van huurwoningen met energielabel F of lager bevrozen. Minister geeft aan in het kader van het Klimaatakkoord wel te gaan kijken naar het huurpuntenstelsel, maar dit gaat te ver. Motie ontraden.
5. CDA: Bezien of nuancering BENG-criteria of flankerend beleid mogelijk is, zodat corporaties en particuliere woningeigenaren niet onnodig op kosten worden gejaagd en de effecten op woonlasten hierbij betrekken. Past binnen hetgeen minister doet rondom BENG-normen en woonlasten. Oordeel Kamer.
6. 50PLUS: In overleg met een gemeente een ecologische woonzone realiseren als voorbeeldproject. Minister geeft aan dat er al ecologische woonzones zijn en zegt toe een overzicht van dergelijke initiatieven naar de Kamer te sturen. In afwachting van brief wordt de motie aangehouden.
7. VVD: Gemeenten informeren dat er geen sprake is van een absoluut gasaansluitverbod. Minister geeft aan dat gemeenten al gebruik maken van de uitzonderingsmogelijkheid, maar minister is bereid om informatie te verstrekken. Oordeel Kamer.
8. D66: In kaart brengen wat het effect van de voorgestelde BENG-normen op klimaatverandering en milieuvervuiling tijdens de bouw is. Minister geeft aan in mei terug te komen op de punten uit motie 8 t/m 10 in de brief aan Kamer over de consultatie. Oordeel Kamer.
9. D66: Het effect van de eisen aan isolatie en luchtdichtheid in de voorgestelde BENG-normen op de energierekening van bewoners zwaar wegen. Oordeel Kamer.
10. D66: In kaart brengen hoe voorgestelde BENG-normen er mede voor zorgen dat de gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal zal zijn. Oordeel Kamer.

Amendementen

Zijn er Amendementen ingediend? Nee

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister van BZK
DGBRW

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
DG Bestuur, Ruimte en
Wonen

Contactpersoon

E 12a

T 112a

Datum
4 mei 2020

Kenmerk
2020-0000227758

nota

Uitkomsten en follow-up financiële positie corporaties

Aanleiding

Voor de zomer worden de uitkomsten van het onderzoek opgaven/middelen corporatiesector (motie Ronnes c.s./Klimaatakkoord) aan de TK gestuurd. Het onderzoek wordt uitgevoerd in samenwerking met Aedes, FIN en EZK. Eerste uitkomsten wijzen op landelijke tekorten rond 2030, waarbij in sommige regio's (Zuidelijke Randstad, MRA) al eerder knelpunten optreden. Hieronder wordt een voorstel gedaan om regie te houden op de politiek/bestuurlijke discussie die n.a.v. de uitkomsten zal ontstaan. De eerste stap daarin betreft het BO met Aedes en VNG op 13 mei.

Advies/actie

- Instemmen met op korte termijn proactief aangaan van gesprek met belangrijkste stakeholders (gemeenten, corporaties) over uitkomsten onderzoek opgaven/middelen en gezamenlijk proces om te komen tot oplossingen.
- Akkoord met interne technische briefing coalitie op uitkomsten motie Ronnes begin juni (indien op dat moment passend binnen lopende gesprekken doorbouwplan).

Met opmerkingen [HU1]: E 12a 7/5

Kern

- Eerste indicatieve uitkomsten van het onderzoek opgaven/middelen wijzen op grote sectorbrede tekorten rond 2030. Tot 2035 kan ca. 30% van de opgave niet uitgevoerd worden, in 2050 is dit ongeveer de helft. In de Zuidelijke Randstad en MRA ontstaan de tekorten al voor 2025, in de U16 zijn ze in relatieve termen het grootst.
- Dit zal effect hebben op verschillende maatschappelijke opgaven, discussies en trajecten (bv. nieuwbouw en verduurzaming, zie ook bijlage 1 en 2). Risico is bovendien dat dit financiële vooruitzicht nu al tot terughoudendheid bij investeringen en het onderling oplossen van problemen kan leiden.
- De uitkomsten zullen daarom leiden tot politiek en bestuurlijke druk. Stakeholders zullen vragen om (structureel) meer middelen. Daarnaast kan het tot discussie leiden over welke bijdrage aan maatschappelijke opgaven van de sector verwacht mag worden.
- Toezeggingen op middelen uit de Rijksbegroting zijn niet vooraf te doen. Bovendien zal er tegenover de vraag naar middelen de vraag staan wat dit betekent voor de bijdrage aan maatschappelijke opgaven.
- Om regie op de discussie te houden wordt voorgesteld al op korte termijn zelf het gesprek te beginnen en te bezien of met stakeholders in partnerschap

naar (een proces om te komen tot) oplossingen gekeken kan worden, terwijl ook de bouwproductie omhoog wordt gebracht. Daarbij wordt gedacht aan de volgende stappen:

Fase 1: gemeenschappelijke inzet op bouwen en delen eerste inzichten

- Op zeer korte termijn met koepels en stakeholders benoemen dat het gezamenlijke doel is dat corporaties aan hun maatschappelijke opgave kunnen blijven voldoen. Voor nu zetten alle betrokken zich maximaal in om binnen de bestaande mogelijkheden daar zo dichtbij mogelijk te komen.
- Het BO Woningbouw met Aedes en VNG (13 mei) voorziet hierin: Voornemen is een gezamenlijk statement uit te brengen dat dankzij het overweldigend aantal aanvragen voor de heffingsvermindering nieuwbouw de komende vijf jaar minimaal 80.000 sociale huurwoningen gebouwd worden.
- Bovenstaande betekent dat vanaf half mei al indicatieve uitkomsten extern worden gedeeld. De boodschap dat al voor 2030 tekorten worden verwacht en een gesprek en gezamenlijke strategie daarom noodzakelijk is, kan daarbij volstaan (nog geen exacte cijfers). De coalitie kan begin juni bijgepraat worden, als de definitieve cijfers voorhanden zijn.

Fase 2: overbruggen regionale tekorten (doorbouwplan/augustusbesluitvorming)

- In de periode tot de augustusbesluitvorming met de stakeholders in kaart brengen wat er nodig is om de komende jaren aan de maatschappelijke opgave te kunnen voldoen. De aantallen uit de bestuurlijke afspraken zijn daarvoor onvoldoende en met tekorten in het vooruitzicht bestaat het risico dat nu al te weinig plannen worden opgestart om tijdens en na de volgende kabinetsperiode voldoende op te leveren. Als corporaties naar de maatschappelijke opgave gaan bouwen en de verduurzaming opstarten, spelen zij al een anti-cyclische rol.
- Gevolg is wel dat stakeholders discussies over het uitbreiden van het DAEB-werkdomein in de ijskast zullen moeten zetten. Anderzijds zal het Rijk over de brug moeten komen met middelen voor regio's als de Zuidelijke Randstad en de MRA, omdat anders simpelweg geen financiële ruimte bestaat om aan de maatschappelijke opgave te voldoen. Voor de maatregelen en maatvoering kan de samenwerking met de verschillende stakeholders worden gebruikt.
- Dit betekent een inzet via het doorbouwplan en de augustusbesluitvorming. Goodwill kan worden gekweekt met diverse 'kleine' maatregelen, zoals het buiten werking stellen van de markttoets, dekken overschrijding/heropening van heffingsverminderingen uit Rijksbegroting, en vrijstelling van de verhuurderheffing voor woningen die in 2020/2021, maar het zal niet voldoende zijn voor corporaties om te blijven voldoen aan hun maatschappelijke opgave en zo hun anticyclische rol te spelen.
- Voor deze fase kunnen diverse andere reeds geplande overleggen worden benut, zoals BO Vestia (29 mei), BO Woondeals met MRA en Zuidelijke Randstad (juni), BO Wonen met de G5 (half juni) en de ambtelijke voorbereidende overleggen hiervoor. Zo worden o.a. wethouders Ivens, Revis en Kurvers betrokken en kan met een aantal toonaangevende corporaties gesproken worden. Zij kunnen met publieke uitingen en evt. via de partijlijn de afgesproken koers ondersteunen. In de zomer kan het bereik verder uitgebreid worden met andere stakeholders in het land, bijvoorbeeld via regionale bijeenkomsten.

Datum
4 mei 2020
Kenmerk
2020-0000227758

Datum
4 mei 2020
Kenmerk
2020-0000227758

Fase 3 – gesprek over structurele oplossingen (na de zomer)

- Bij de huidige uitkomsten structurele oplossingen zodanig complex, dat dit binnen deze kabinetsperiode niet te realiseren zal zijn. Nagedacht moet worden over een breed pakket aan maatregelen (verhuurderheffing, hogere huurverhoging, etc.) en over de vraag of de huidige stapeling van opgaven bij corporaties wenselijk is.
- Een onafhankelijke commissie met draagvlak onder betrokken stakeholders kan de benodigde belangenafweging maken en het volgend kabinet adviseren. Door hierop in te zetten in overleg met stakeholders laat het kabinet zien dit zeer complexe vraagstuk goed op te willen lossen. Daarnaast plaatst het de grote belangen die ermee gemoeid zijn op afstand, waardoor betrokkenen minder direct aangesproken zullen worden op voor hen vervelende uitkomsten.
- Nadeel is dat de commissie niet op tijd zal adviseren om verkiezingsprogramma's te beïnvloeden en zich zal moeten haasten om een nieuw RA te halen. Om te voorkomen dat FIN de commissie als afrit voor alle maatregelen ziet, zou de commissie niet eerder dan in de augustusbegroting ter tafel moeten komen.

Toelichting

Uitkomsten

- Onderzocht is of corporaties bij voortzetting van de huidige wet- en regelgeving in staat zijn om de modelmatig bepaalde opgave (nieuwbouw, verduurzaming) op te pakken op de middellange (2035) en lange termijn (2050). De resultaten zullen kort voor het reces gepubliceerd kunnen worden.
- De eerste indicatieve uitkomsten wijzen op een sectorbreed tekort van € 33 mld. in 2035 (ca. 31% van de opgave niet gerealiseerd) en € 82 mld. in 2050 (ca. 49% van de opgave niet gerealiseerd). Dit is als alle corporaties maximaal investeren: realistischer is dat nog veel minder gerealiseerd gaat worden.
- Al voor 2030 kampt vrijwel elke regio met financiële knelpunten. Deze zijn in absolute zin het grootst in de woondealregio's MRDH en MRA, waar de tekorten ook al eerder ontstaan. In relatieve termen is het tekort het grootst in woondealregio U16.
- De tekorten ontstaan met name doordat (1) kosten naar verwachting boveninflatoir stijgen terwijl inkomstengroei wordt beperkt door een inflatievolgende huursomstijging (zoals door Aedes en de Woonbond afgesproken in het Sociaal Huurakkoord 2018) en (2) doordat verduurzaming meer geld aan investeringen en extra onderhoud (voor installaties) kost dan binnen huidige kaders en beleid terugverdiend kan worden.
- Voorlopige conclusie is dat bij het oppakken van de opgave de financiële positie van corporaties op korte termijn al zal verslechteren, maar dat de meeste regio's pas na 2025 tegen de financiële grenzen oplopen. Dit kan tot effect hebben dat corporaties al op de korte termijn minder nieuwe plannen starten en bestaande plannen uit- of afstellen. Dit moet voorkomen worden, gezien de doelstelling om de komende jaren het woningtekort in te lopen en de bouwsector tijdens de crisis overeind te houden.

Datum
4 mei 2020
Kenmerk
2020-0000227758

Politieke en bestuurlijke reactie

- De uitkomsten zullen ook leiden tot politieke en bestuurlijke druk. Aedes, VNG en Woonbond zullen hun lobby naar de TK opvoeren. Aan de woondealafspraken overleggen over de Nationale woonagenda en bij de bestuurlijke afspraken woningbouw met Aedes/VNG zal om maatregelen worden gevraagd, aangezien in meerdere woondeals afspraken zijn gemaakt die erop gericht zijn om de betrokken regio's in staat te stellen hun volkshuisvestelijke opgave te realiseren.
- De primaire focus zal in alle gevallen liggen bij het verlagen van de fiscale lasten van corporaties. Beloftes kunnen echter niet gedaan worden, omdat de augustusbesluitvorming nog in het verschiet ligt.
- Daarnaast kunnen de uitkomsten effecten hebben voor de discussies in andere trajecten en dossiers. De mismatch tussen opgaven en middelen op het gebied van verduurzaming kent een parallel met andere particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners. Stakeholders zullen meer druk uitoefenen op onderdelen van het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving, zoals de energietransitie, woonlastenneutraliteit en uitwerking op o.a. huurregelgeving. De houdbaarheid van de afspraken in het Klimaatakkoord moet daarom aandachtspunt zijn. Hier is contact over met B&E.
- De uitkomsten roepen ook vragen op over de houdbaarheid van de inflatievolgende huursomstijging voor de lange termijn, al is huurverhoging geen opportune knop om aan te draaien met de net ingevoerde Wet huursomstijging, veel aandacht voor de betaalbaarheid van huurders (o.a. motie Kox) en een economische crisis en verkiezingen in het verschiet.
- Er kan discussie ontstaan over de opgave: moet de doelgroep niet kleiner of zouden corporaties niet minder moeten doen in het Klimaatakkoord. In beide situaties kan beargumenteerd worden dat realistische alternatieven niet voorhanden zijn. Corporaties de enige realistische manier zijn om beleidsdoelen te halen. Als corporaties niet voor de doelgroep bouwen, wie zorgt er dan dat het woningtekort wordt ingelopen? Met wie anders dan corporaties kunnen flinke stappen gezet worden in de gasvrij- en duurzaamheidsdoelstellingen tot 2030?

Communicatie

- Voor veel regio's, corporaties en stakeholders zal (h)erkenning van wat zij vermoedden veel goed doen voor de relatie. Extern kan uitgestraald worden dat ook BZK blij is dat het gelukt is in kaart te brengen hoe de middellange termijn eruit ziet (maar voor de korte termijn in de meeste regio's nog steeds voldoende middelen).
- Vervolg kan zijn om een partnerschap aan te gaan met stakeholders voor de follow up. Hierin zullen traditionele koepels uiteraard een rol spelen, maar primaire focus kan liggen bij individuele corporaties en gemeenten met veel invloed. De woondealregio's lijken daarvoor een geschikt beginpunt, maar ook de banden met andere relevante corporaties en gemeenten kunnen benut worden. Daarbij moet breder gekeken worden dan de motie Ronnes; bij die partners manifesteren zich eveneens de raakvlakken met diverse andere dossiers.
- De follow up kan in elk geval de volgende twee onderdelen omvatten:

Datum
4 mei 2020
Kenmerk
2020-0000227758

- Inzetten op doorbouwen. De vooruitzichten op financieel zwaar weer mogen er niet toe leiden dat in deze tijden de hand op de knip gaat en investeringen gestopt worden/geen nieuwe plannen worden geïnitieerd. Er is voor nu nog financiële ruimte en die moet ook benut blijven worden.
- Daarvoor moet vertrouwen gewekt worden dat het Rijk op tijd over de brug komt met middelen. Zekerheid is in de zomer niet te bieden, maar BZK kan bekend maken wat haar inzet is voor de augustusbesluitvorming en wethouders uit de woondealregio's benutten om via de partijlijnen en het publieke debat druk uit te oefenen die de augustusbesluitvorming positief kan beïnvloeden.
- Overwogen moet daarom worden om al vanaf half mei stakeholders te informeren over de uitkomsten en de voorgenomen aanpak bespreken. Zo kan bij publicatie een gemeenschappelijke boodschap worden uitgestraald. Vervolgens kunnen in de zomer (vóór Prinsjesdag) bijeenkomsten worden georganiseerd (evt digitaal) om bovenstaande lijn kracht bij te zetten. Die kunnen met de woondealregio's worden georganiseerd, maar met een breder bereik zodat uiteindelijke landelijke dekking haalbaar is. Voor de hand ligt om hier in elk geval dWm en DG's in te zetten, en waar mogelijk de minister.
- Voor de hand ligt om ook andere belangrijke stakeholders vooraf te informeren en hen te vragen om een reactie. Dit kan helpen bij een goede landing van het rapport bij aanbieding aan de TK en kan de communicatiestrategie versterken.
- Omdat de kans groot is dat hiermee ook in het publiek debat eerste uitkomsten zullen opduiken, is een technische briefing van in elk geval de coalitie aan te raden.
- Zoals eerder in het DT besproken, zal in juni ook de evaluatie verhuurderheffing verschijnen en is het voornemen om de IBW gelijktijdig met de motie Ronnes te publiceren. De communicatielijn van deze trajecten moet op elkaar aansluiten.

Doorbouwplan

- Bij het doorbouwplan wordt ingezet op de anti-cyclische rol van corporaties in de aankomende crisis. De uitkomsten van de motie Ronnes zal leiden tot een pleidooi vanuit stakeholders dat voor die rol extra middelen nodig zijn.
- Er kunnen vragen komen over een rol van corporaties in het overnemen en realiseren van bv. dure koop en huur, omdat middelen voor de eigen opgave nodig zijn. Als corporaties simpelweg gaan bouwen naar de sociale opgave, zullen zij echter al flink meer realiseren dan in de afgelopen jaren en zo hun anti-cyclische rol oppakken.

Augustusbesluitvorming

- Het is niet waarschijnlijk dat deze zomer al een structurele oplossing gevonden kan worden voor de financiële knelpunten. Daar zijn ze te groot voor. Dergelijke bewegingen zullen een regeerakkoord vergen.
- Anderzijds is het moeilijk voorstelbaar dat het kabinet in het geheel niet reageert op deze uitkomsten, mede in het licht van de wens om door te bouwen in de crisis en de tekorten op korte termijn in regio's als de MRDH en MRA.

Datum
4 mei 2020
Kenmerk
2020-0000227758

- Gezocht moet daarom worden naar een maatregel en maatvoering die de sector voldoende vertrouwen geeft om plannen te blijven maken, zoals onder het kopje communicatie beschreven.
- Van belang is dat de maatregel in elk geval voldoende werkt in de (woondeal)regio's. Dat geldt in het bijzonder voor de MRDH, waar de tekorten (nu al) ontstaan en de discussie over de Vestiaproblematiek al langer loopt.
- Het meest voor de hand ligt een lastenverlichtende maatregel in de verhuurderheffing, zo veel mogelijk gericht op de regio's die het snelst een tekort hebben. Over een passende en juridisch haalbare vormgeving moet op zeer korte termijn nagedacht worden. Verkend kan worden of een heffingsvermindering voor regio's met meer dan 10.000 vhe bij een saneringscorporatie (MRDH), gecombineerd met een herijking van de grondslag in de verhuurderheffing (MRA/U16). De stabilisatie van de verhuurderheffing naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing is eveneens een goede maatregel, waarvoor bij FIN al draagvlak is.
- Op de korte termijn dient een tariefsverhoging voorkomen te worden. Dit zou een averechts effect hebben. Discussies over tariefsverhoging spelen rondom de dekking voor de heffingsvermindering nieuwbouw en in discussies over het weer openstellen van de heffingsvermindering voor verduurzaming.

Vervolg na de zomer

- Eerste insteek was om in de TK het debat plaats te laten vinden over de uitkomsten van de motie Ronnes en het rapport als input voor verkiezingsprogramma's en een volgend kabinet te beschouwen. Indien in augustus een grote beweging te maken is, lijkt dit de te prefereren optie. Is dat niet het geval, dan kan het simpelweg afwachten van het debat een beeld oproepen van een kabinet dat niets wil doen.
- Aanvullend zou gepoogd kunnen worden gesprekken over het oplossen van financiële knelpunten te verbinden aan bestuurlijke afspraken, zoals de bestuurlijke afspraken woningbouw door corporaties of het Klimaatakkoord. Daar zou dan echter reeds in augustus financiële ruimte voor moeten worden gemaakt.
- Alternatief is een onafhankelijke commissie die het (volgend?) kabinet adviseert over de te nemen maatregelen. Aedes heeft aangegeven hiervoor te lobbyen. In het voorjaar van 2019 is dit ook reeds ter sprake gekomen, maar besloot de minister hier nog niet in mee te gaan.
- Met het instellen van een onafhankelijke commissie met draagvlak onder betrokken stakeholders, laat het kabinet zien een zeer complex vraagstuk goed op te willen lossen. Daarnaast plaatst het de grote belangen die ermee gemoeid zijn op afstand, waardoor betrokkenen minder direct aangesproken zullen worden op voor hen vervelende uitkomsten (bv. als ook herverdeling of huurverhoging bij verduurzaming wordt voorgesteld).
- Nadeel is dat de commissie niet met een advies kan komen dat op tijd is om verkiezingsprogramma's te beïnvloeden. Een adviescommissie moet via de MR worden vastgesteld en de selectie en benoeming van leden alleen al zou meerdere maanden kunnen duren. Gezien de vraagstukken die beantwoord moeten worden, is het maar de vraag of een advies voor de verkiezingen of zelfs maar voor een RA realistisch is.

- Een commissie zou zich kunnen richten op het vinden van een structurele oplossing voor de geconstateerde knelpunten. Dat gaat verder dan rekenen hoeveel euro's nodig zijn om weer op de normen voor de financiële ratio's te komen, maar gaat om het bereiken van een permanent gezonde sector die structureel voldoende kan investeren, enkel buffers heeft ten behoeve van het opvangen van risico's (maar geen overtollige reserves) en binnen de 99%-zekerheidsmarges voor de achtervang valt. Daarnaast kan gekeken worden naar of de huidige stapeling van opgaven bij de corporaties wel wenselijk is.
- Mocht besloten worden voor een commissie, dan zijn er verschillende momenten om dit aan te kondigen. Bij publicatie laat zien dat het kabinet een plan heeft, maar risico is dat FIN ook kleinere maatregelen in augustus door wil schuiven naar de commissie en er op korte termijn dus niets gebeurt. Alternatief kan zijn de commissie in te stellen n.a.v. een motie Ronnes/Van Eijs/Dik-Faber in het politiek debat, met het risico dat in dat debat onvoorziene dingen gebeuren.

Datum
4 mei 2020
Kenmerk
2020-0000227758

Datum
4 mei 2020
Kenmerk
2020-0000227758

Bijlage 1 – Tijdlijn samenhangende trajecten

Datum	Onderwerp	Samenhang
1 mei	Evaluatie vhh – Aedes, VNG, Woonbond	Boodschap dat vhh/fiscale last de opgaven onder druk zet.
12 mei	Vestia – maatwerk: intentieverklaring	Lijkt nu goede kant op te gaan. Boodschap opgaven/middelen kan naast huidige tekorten in regio tot meer bedenkingen leiden.
13 mei	BO Aedes/VNG	Bedoeling om vooral gezamenlijk positieve boodschap uit te stralen over succes huidige korting en belang realisatie van plannen. Eerste resultaten opgaven/middelen bij Aedes natuurlijk bekend. Zelf op tafel leggen?
Half/eind mei	Sluiting vhh korting nieuwbouw	Huidige korting wordt ook door Aedes als succes gezien.
29 mei	BO Vestia-kerngemeenten	Eerste resultaten opgaven/middelen op tafel. Bereidheid om bij te dragen aan oplossing kan afnemen als blijkt dat meer corporaties op termijn in de knel komen. Herverdeling als mogelijke oplossing eveneens lastig, met oog op langere termijn landelijke knel.
Begin juni	Evaluatie (kortingen) vhh – BZK	Verhaal is dat in evaluatie Aedes de kortingen ontbreken. Tegelijk gaan we korting sluiten en hangt deels financieren door tariefsverhoging nog boven de markt.
Juni	BO Woondeals (MRA en Zuidelijke Randstad)	Met de regio's is afgesproken de opgaven en middelen voor hun regio in kaart te brengen en maatregelen te nemen bij tekorten. Vanuit de regio's zal daarom druk ontstaan op maatregelen. Kan benut worden om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken.
Half juni	BO Wonen G5	Zie boven
Voor zomer	Rapport opgaven/middelen	
	IBW	Kunnen suggestie wekken dat tekorten wel meevallen en de sector rijk is. Ervoor zorgen dat boodschap hiervan en die van opgaven/middelen op elkaar aansluiten en uitkomsten goed geduid worden.
	Onderzoek aflossen leningen	

Datum

4 mei 2020

Kenmerk

2020-0000227758

	Klimaatakkoord	Verduurzaming blijkt zeer onrendabel. Uitkomsten Ronnes kunnen vragen doen opkomen over haalbaarheid Klimaatakkoord en de betaalbaarheid. Vergelijkbare vragen spelen bij particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners; er start een onderzoek (PBL) naar eindgebruikerskosten. Corporaties in huidige systematiek het nadeligst uit van alle doelgroepen: alle investeringskosten, nauwelijks terugverdienmogelijkheden. Kan daarmee ook druk zetten op max. huurverhoging na verduurzaming. Onderzoek naar woonlastenneutrale verduurzaming (waarbij en hogere huur staat tegenover lagere energielasten) is nodig.
	Opvolging 'betaalbaarheidsmoties' (motie Kox)	Huurontwikkeling is belangrijke factor in het kunnen voldoen aan de opgave. Uitvoering motie Kox door algemene huurbevriezing of uitstel zou een averechts effect hebben; gedacht kan worden aan maatwerk voor huurders met sterk (structureel) inkomensverlies (passend bij Sociaal Huurakkoord). Druk op inflatievolgende huursomstijging zal met net aangenomen wet en verkiezingen in aantocht beperkt zijn.
	Doorbouwplan	Grotere anticyclische rol corporaties, maar moeten wel voldoende middelen voor zijn. Inzet op voldoende middelen in komende jaren via in nota beschreven aanpak.
	Betaalbaarheidspakket	Zie ook motie Kox: uitkomsten kunnen druk op algemene verlaging huren verminderen?
	Versnelling Woningbouw/regieteam	Opgaven/middelen levert inzicht in extra benodigde inspanning sociale woningbouw, zowel landelijk als regionaal.
	Toekomst huurtoeslag	Bij FIN is een sterke voorkeur voor een uitruil van de verhuurderheffing tegen (een deel van) de huurtoeslag. Een 1:1 uitruil zou echter een grote mogelijkheid voor het kabinet om de maatschappelijke opgave haalbaar te maken, wegnemen.

Datum
4 mei 2020
Kenmerk
2020-0000227758

Bijlage 2 - Discussies opgaven/middelen

Opgaven

Er is druk op grotere bijdrage door corporaties aan verschillende opgaven, maar uitkomsten maken duidelijk dat de stapeling van opgaven niet uit kan bij voortzetting van het huidige beleid.

- *Verduurzaming*: Klimaatakkoord, Startmotor gasvrij en druk TK op uitbreiden werkdomein met grootschalige energieopwekking.
- *Betaalbaarheid*: huurverlaging (o.a. moties en voorstel aanpassing huurtoeslag), tijdelijke huurkorting, lopende discussie verder aangewakkerd door Corona.
- *Nieuwbouw*: meer sociale woningen, grotere rol in de niet-DAEB tbv de middeninkomens en een anticyclische rol in de komende crisis.
- *Leefbaarheid*: herstructurering, gemengd bouwen en een rol bij het opkopen en slopen of herstructureren van (slecht) particulier bezit in bv. krimpgebieden.
- *Regionale opgaven*: met name Rotterdam-Zuid en Groningen.

Middelen

Er ontstaat een disbalans en ondertussen zijn de fiscale lasten flink opgelopen.

- *Korte vs lange termijn*: financieel lijkt er op korte termijn nog ruimte, maar wat is effect nu van de op middellange termijn verwachte financiële knel?
- *Regionale verschillen*: regionale verschillen in (timing) tekorten, maar doordat op termijn landelijk knel ontstaat zal bereidheid tot herverdelen en mogelijkheid om dat op te leggen beperkt zijn.
- *Vestia*: bereidheid van andere corporaties om bij te dragen aan oplossingen voor positie Vestia zal afnemen als blijkt dat meer corporaties op termijn in de knel komen.
- *Crisis/recessie*: ondanks druk op de opgaven, waarschijnlijk minder Rijksmiddelen beschikbaar omdat straks bezuinigen nodig zijn. Recessie kan ook impact hebben op waarde van corporatiewoningen en daarmee op investeringsruimte.

Datum

4 mei 2020

Kenmerk

2020-0000227758

Bijlage 3 – Samenhangende trajecten

- Huidige kortingen verhuurderheffing (sluiting en financiering)
- Evaluatie verhuurderheffing (Aedes en BZK)
- BO met Aedes en VNG
- BO Woonagenda partijen
- BO Wonen G5
- Betaalbaarheidspakket
- Opvolging 'betaalbaarheidsmoties' (Smeulders en Kox)
- Doorbouwplan
- Motie Ronnes – Opgaven/Middelen
- IBW
- Onderzoek naar aflossen leningen door corporaties na invoering verhuurderheffing
- Versnelling Woningbouw/regieteam
- Woningbouwimpuls
- Vestiatrajecten
- Woondeals
- Toekomst huurtoeslag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister van BZK
DGBRW

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
DG Bestuur, Ruimte en
Wonen

Contactpersoon

S.12a

T.12a

Datum
8 mei 2019

Kenmerk
2019-0000153604

nota

Uitvoering motie Ronnes en instellen commissie
opgaven/middelen

Aanleiding/probleemstelling

Vanuit de motie Ronnes en het Klimaatakkoord brengen FIN, EZK, Aedes en BZK gezamenlijk de opgaven en middelen in de corporatiesector voor de korte en lange termijn in kaart. Naar verwachting zal ten minste een disbalans blijken op regionaal niveau. Het formuleren en inzetten van realistische en gedragen flankerende maatregelen (zoals herverdeling) brengt bestuurlijke vraagstukken met zich mee, die een ambtelijke werkgroep onvoldoende kan adresseren. Het is daarom wenselijk een onafhankelijke commissie in te stellen, die adviseert over welk flankerend beleid wenselijk en haalbaar is.

Advies/actie

- Vóór de zomer in de MR politieke overeenstemming vinden over de opdracht voor de commissie.
- Wij adviseren om het instellen van een commissie te betrekken bij uw gesprekken met minister Hoekstra ikv de mid-term review, omdat FIN ambtelijk heeft aangegeven geen commissie te willen voordat de uitslag van een technische verkenning bekend is.
- Afstemming met de coalitie vooraf is aan te bevelen, gezien de door de gehele coalitie ondertekende motie Ronnes c.s.

Betrokken BZK onderdelen
Wm, KIEM

Toelichting

Waarom een commissie?

- Om vastgestelde knelpunten op te lossen, zijn flankerende maatregelen nodig als het faciliteren/stimuleren van vermogende corporaties om elders te investeren, aftrekposten of verlaging verhuurderheffing/aanpassen grondslag, of herverdeling via projectsteun.
- Dit brengt bestuurlijke vraagstukken met zich mee. VNG en Aedes zijn tegen herverdeling van corporatievermogen, zeker zolang vanuit het Rijk geen ruime budgettaire beweging wordt gemaakt in de fiscaliteit (afschaffen ATAD of vermindering verhuurderheffing). Dit komt mede tot uiting bij de woondeals. Maatregelen met budgettaire consequenties of lagere bouw- en verduurzamingsambities zijn (o.a. politiek) moeilijker voor het Rijk. Aw en WSW willen de financiële continuïteit van het stelsel borgen.
- Knelpunten en mogelijke oplossingsrichtingen worden technisch verkend (traject motie Ronnes), maar implementatie oplossingen geeft bestuurlijke

Met opmerkingen S.12a]: UH 20/5

521

vraagstukken. Voorstel is daarom om een onafhankelijke commissie in te laten stellen. Voordeel is dat zij (1) bestuurlijke gesprekken aan kan gaan, (2) minder rekening hoeft te houden met taboes van individuele belanghouders en (3) dat partijen naar een onafhankelijk advies kunnen wijzen als onderbouwing voor beleidskeuzes.

Datum
8 mei 2019
Kenmerk
2019-0000153604

Gesprek met Hoekstra

- Ambtelijk heeft FIN aangegeven geen commissie te willen voordat de uitslag van de technische verkenning (traject-Ronnes) bekend is. Wij adviseren daarom om het instellen van een commissie te betrekken bij uw gesprekken met minister Hoekstra i.k.v. de mid-term review.
- Voor FIN is met name het invoeren van een herverdeling in de corporatiesector belangrijk; u kunt aangeven dat dit enkel mogelijk zal zijn indien een onafhankelijke commissie kan adviseren op het vraagstuk opgaven/middelen en daarbij geen taboes meekrijgt. Ambtelijk FIN ziet het risico op een budgettaire claim.
- Voor de zomer ontstaat naar verwachting momentum om in de MR de wenselijkheid van een dergelijke commissie aan de orde te stellen, doordat in de komende maanden onderzoeken in het kader van de woondeals MRDH, MRA en mogelijk MRU zullen worden gepubliceerd, die een gat laten zien tussen de benodigde investeringen en de financiële middelen van corporaties in die regio's. Formele instelling van de commissie kan kort na de zomer plaatsvinden. Eventuele technische vragen van de commissie kunnen zo mogelijk nog in het traject-Ronnes worden meegenomen.
- FIN neigt meer naar het opnemen van dit vraagstuk in de uitwerking van de motie Sneller, in plaats van een commissie. Het technisch uitwerken van bv. herverdeling past in principe binnen de taakopdracht. Het heroverwegingstraject-Sneller heeft echter een beleidsmatige en budgettaire insteek, uitgevoerd door ambtelijke werkgroepen. Dit is een andere insteek dan die wij voor het corporatievermogensvraagstuk nodig achten; namelijk een adviescommissie met bestuurlijk/maatschappelijke opdracht.
- Het traject Sneller zal ook intrinsiek minder draagvlak hebben dan een commissie, omdat het minder op afstand staat van het huidig kabinet. Binnen het traject-Sneller is verkennend gesproken over het betrekken van medeoverheden en (mogelijk) maatschappelijk partners, maar dit zal niet verder gaan dan raadpleging of toetsing van uitkomsten.
- Wel is van belang dat raakvlakken tussen beide trajecten bewaakt worden en dat bij overlap de (technische) beleidsopties niet van elkaar afwijken.

Vormgeving commissie

- De commissie start in september met (bestuurlijke) gesprekken met o.a. wethouders en corporatiebestuurders. Eventuele technische vragen van de commissie kunnen zo veel mogelijk binnen het traject-Ronnes worden opgepakt. Uiterlijk medio 2020 geeft de commissie een advies.
- Als voorzitter wordt gedacht aan personen met ruime politiek-bestuurlijke ervaring en kennis/affiniteit van financiële vraagstukken op maatschappelijke thema's. Verder is van belang dat in commissie het bestuurlijke aspect voldoende gewicht krijgt maar geen zaakwaarnemers namens koepels.

In maart is een brief naar de TK gestuurd met het bericht dat de beantwoording motie Ronnes eind 2019 gereed zal zijn. Dit traject raakt ook aan het Klimaatakkoord en de motie Koerhuis/Van Eijs over herverdeling in de corporatiesector.

Datum
8 mei 2019
Kenmerk
2019-0000153604

Varianten uitbreiding wetsvoorstel huurverlaging

	Huurverlaging	Effect huurtoeslag	Aandeel met positief effect	Koepkrachtheffect bij positief effect	Besparing in netto maandhuur bij positief effect	Mutatie aandeel huurders met betaalrisico's in procentpunt
1. Huidige voorstel: Huurverlaging naar aftoppingsgrens bij doelgroep passend toewijzen	-157	-38	20%	2,6%	€ 41	-0,9
2. Huurverlaging naar aftoppingsgrens bij verbrede doelgroep	-209	-40	21%	2,6%	€ 41	-0,9
3. Huurverlaging naar aftoppingsgrens bij doelgroep passend toewijzen en naar €580 bij minima	-207	-61	25%	2,4%	€ 38	-1,1

- Huidig voorstel (optie 1): Recht op eenmalige huurverlaging bij inkomen onder de passend toewijzen grens (eenpersoonshuishoudens: ca. € 23.000; meerpersoonshuishoudens: ca. € 30.000)
 - Bereik: circa 260.000 huurders
 - Kosten/besparingen: Circa 157 miljoen huurverlagingen, een besparing van circa 38 miljoen op de huurtoeslag. Woningcorporaties worden hiervoor tegemoetgekomen (138 miljoen).
- Bij optie 2 wordt de doelgroep vergroot door de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens op ca. € 30.000 en die voor meerpersoonshuishoudens op ca. € 40.000 te stellen.
 - Extra Bereik: circa 90.000 huurders
 - Extra Kosten/besparingen: Dit levert circa 52 miljoen extra aan huurverlaging op, waar een extra besparing op de huurtoeslag tegenover staat van ca. € 8 miljoen.
 - Gevolgen betaalbaarheid: Je hebt geen extra effect op de koopkracht of de betaalrisico's. Deze variant helpt vooral huishoudens die momenteel al niet huurtoeslaggerechtigd zijn omdat hun inkomen hier te hoog voor is.
- Bij optie 3 wordt het huidige voorstel uitgebreid door bij mensen met een minimuminkomen de huur verder te verlagen naar € 580.
 - Extra bereik: circa 70.000 huurders
 - Extra Kosten/besparingen: Dit levert circa 50 miljoen extra aan huurverlaging op, waar een extra besparing op de huurtoeslag tegenover staat van ca. € 31 miljoen
 - Gevolgen betaalbaarheid: Je bereikt hierdoor een grotere groep, maar met kleinere effecten, hierdoor is het gemiddelde koopkrachtheffect bij een positief effect 2,4% ipv 2,6%. Betaalrisico's nemen met ca. 1,1 procentpunt af i.p.v. 0,9 procentpunt
 - Risico: Dit is waarschijnlijk niet uitvoerbaar voor de Belastingdienst: Dit betekent verstrekking van een extra inkomenscategorie en additionele informatieverstrekking (privacy).
- Optie 2 en optie 3 sluiten in tegenstelling tot optie 1 niet aan op eigen beleid van passend toewijzen (betaalbaar wonen). Dit betekent dat we hiermee ook een soort precedentwerking scheppen met een nieuwe zienswijze op betaalbaar wonen.
- Beide opties vergroten het onderscheid tussen huurders bij corporaties en huurders bij overige verhuurders. De vraag is of dit wenselijk is of als discriminerend wordt gezien.
- Beide opties hebben een structureel effect op het investeringsvermogen van de woningcorporaties. De maatregel kan voor een beperkt aantal corporaties betekenen dat zij door de grenzen van de financiële ratio's van de toezichthouder gaan. Bij optie 2 is er slechts een beperkte extra besparing op de huurtoeslag. Bij optie 3 is de besparing iets groter.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

TER INFORMATIE

Aan
Van

De minister
Directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

24 augustus 2020

Kenmerk

2020-0000510074

nota

Vergelijking doorbouwplan en investeringsagenda PvdA

Aanleiding

- De PvdA heeft een ambitieuze investeringsagenda gepresenteerd om Nederland uit de coronacrisis te helpen. Hieronder vindt u een vergelijking tussen het door u voorgestelde doorbouwplan en de voorstellen in de investeringsagenda van de PvdA voor de woningbouw- en markt.

Inzet PvdA

- De coronacrisis leidt tot een sterk oplopende werkloosheid en maakt de grote verschillen in Nederland nog zichtbaarder. De PvdA ziet een risico dat de ongelijkheid en onzekerheid na de crisis verergeren bij een verkeerde reactie. Een groot investerings- en stimuleringspakket is volgens de PvdA nodig om de economie te stutten zodat we sterker, socialer en duurzamer uit de crisis komen.
- Het pakket heeft een totale omvang van € 50 miljard, waarvan € 22 miljard voor de woningmarkt en woningbouw is bedoeld.
- De PvdA zet daarbij in op het door blijven bouwen in de coronacrisis, zodat de woningbouwproductie op peil blijft, bouwvakkers aan het werk kunnen blijven en het woningtekort niet verder oploopt. Op de langere termijn zet de PvdA ook in op verduurzaming en leefbaarheid.
- De investeringsagenda dient tevens als basis voor de inzet van de PvdA tijdens de verkiezingen van volgend jaar.

Conclusie

- In de investeringsagenda maakt de PvdA € 22 miljard vrij voor de woningmarkt. Het pakket is vanuit budgettair oogpunt zeer omvangrijk te noemen. Daar staat echter tegenover dat de maatregelen weinig concreet zijn en er geen dekking voor is. Twijfelachtig is of de plannen van de PvdA als doelmatig gezien kunnen worden.
- U herkent de uitdagingen op de woningmarkt die de PvdA schetst zoals de noodzaak om snel meer betaalbare huurwoningen te bouwen en te blijven investeren ook in tijden van crisis. Met het doorbouwplan weet u deze uitdagingen voor de korte termijn gericht te adresseren met gerichte, effectieve en doelmatige maatregelen incl. dekking. Een structurelere aanpak zoals voor de financiële problematiek van woningcorporaties, structurele middelen voor de woningbouwimpuls en structurele hervormingen om de vraagstimulering verder af te bouwen zal moeten volgen bij de formatie.

Vergelijking

- Onderstaand vindt u een overzicht van de maatregelen van de PvdA afgezet tegen de maatregelen die in het kader van het doorbouwplan worden overwogen.

Datum
24 augustus 2020

Kenmerk
2020-0000510074

Doel: woningbouwproductie op peil houden en uitstroom werknemers bouwsector voorkomen

Maatregel/voorstel PvdA	Maatregel/inzet doorbouwplan
Verhuurderheffing	
(tijdelijke) Afschaffing verhuurderheffing (korte termijn, samen met de garantieregeling nieuwbouw kost die € 4 miljard) Door de verhuurderheffing af te schaffen, kunnen duizenden betaalbare woningen extra gebouwd worden. Daarmee wordt voorkomen dat bouwvakkers straks zonder werk zitten, terwijl ze keihard nodig zijn om de woningnood te bestrijden.	Verlenging aflopende termijnen 'heffingsverminderingen verhuurderheffing (38 mln. euro intensivering) Verlening van de bestaande termijnen voor heffingsverminderingen van de verhuurderheffing maakt het mogelijk dat voor de financiering van de hiermee mogelijk gemaakte extra woningen in de komende jaren geen tariefsverhoging hoeft te worden doorgevoerd. In lijn met het Sociaal Huurakkoord verlagen woningcorporaties de huur van huurders met een laag inkomen en een voor dat inkomen hoge huur. In samenhang met de maatschappelijke rol die corporaties hiermee spelen en de kosten die hiermee samenhangen wordt het tarief van de verhuurderheffing verlaagd.
Structureel afschaffen verhuurderheffing (lange termijn, € 8 miljard) De verhuurderheffing leidt momenteel tot minder woningen. Zonder de heffing hadden 100.000 betaalbare woningen gebouwd kunnen worden. Ook kunnen bouwvakkers hun baan behouden wanneer de verhuurderheffing wordt afgeschaft.	Voor een structurele oplossing voor de financiële problematiek die blijkt het onderzoek "opgave middelen" wordt gekeken naar een volgend kabinet. De middelen die door de PvdA zijn ingeboekt dekken bij benadering de opbrengst in de volgende kabinetsperiode. De inschatting van het aantal woningen zonder heffing is twijfelachtig omdat andere belemmeringen genegeerd worden.
Nieuwbouw op gang houden	
Garantieregeling nieuwbouw Het Rijk geeft op nieuwbouwprojecten de garantie dat 70 procent wordt afgenomen, zodat deze niet wegens de verslechterde economie stagneren of tot stilstand komen.	Doorbouwgarantie (principebesluit, eerste inschatting € 145 miljoen per jaar) De afgelopen tijd heeft u een doorbouwgarantie voor woningbouwprojecten die te maken hebben met een tijdelijke en gedeeltelijke vraaguitval (en geen 70% voorverkoop halen) in nauwe samenwerking met de sector onderzocht. Op dit moment wordt het niet opportuun geacht een dergelijke regeling in te voeren. Woningbouw vindt vooralsnog doorgang. Wel is het belangrijk de doorbouwgarantie klaar te zetten zodat deze op korte termijn ingevoerd kan worden indien de situatie op de woningmarkt verslechtert.

Datum
24 augustus 2020

Kenmerk
2020-0000510074

Bouwfonds Volkshuisvesting Er is een groot tekort aan betaalbare woningen. Er komt € 10.000 beschikbaar voor elke extra woning die bovenop de bestaande bouwplannen wordt gebouwd en gereed is in 2025. Voorwaarde hierbij is dat de huur lager is dan € 730 per maand, of de koopsom lager is dan € 330 duizend. Hiermee worden 400.000 extra woningen gebouwd	Heffingsvermindering nieuwbouw (verhuurderheffing) Met de heffingsvermindering nieuwbouw zet het kabinet in op woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Anders dan de PvdA, die woningbouw met een huurprijs tot de liberalisatiegrens stimuleert, zet het kabinet in op het laagste huursegment. Hiermee lijkt haar inzet beter aan te sluiten bij de vraag naar betaalbare woningen.
	Frontloaden + intensiveren woningbouwimpuls (kasschuif + € 50 miljoen) De woningbouwimpuls levert een belangrijke bijdrage aan (1) het versnellen van de woningbouw en (2) de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Voorgesteld wordt om 100 mln. naar voren te halen en € 50 miljoen extra ter beschikking te stellen. Hiermee kunnen 15.000 tot 25.000 woningen versneld worden gerealiseerd. Bij de formatie van een volgend kabinet kan besloten worden over een meer structurele inzet van middelen voor de woningbouwimpuls.
	Aanpak van de stikstofproblematiek (€ 100 miljoen per jaar) Aanpak van de stikstofproblematiek door tot 2030 €100 mln. per jaar beschikbaar te stellen voor maatregelen, met als doel een vrijstelling of drempelwaarde met betrekking tot de natuurvergunningsplicht voor de bouw te realiseren zodat de bouw kan doorbouwen.
	Regie locaties: reservering en ontwikkelbudget locaties (5 mln.) Ontwikkelbudget voor onderzoek en uitwerking van gebiedsontwikkelingen zodat hierover in de BO's Leefomgeving voorjaar 2021 kan worden besloten, incl. de wijze van bekostiging.
	Regie grondbeleid: Uitwerking Rijksontwikkelingsbedrijf (5 mln.) Het Rijk wil daaraan bijdragen door versterking van de regie via de ruimtelijke ordening en door vergroting van de grondmobiliteit. Daarom wil het Rijk als partner van en in de regio ook eigen, bestaand en nieuw (te verwerven),

Datum
24 augustus 2020

Kenmerk
2020-0000510074

	grondbezit in gaan zetten en zo bijdragen aan de ontwikkeling van gebieden voor diverse beleidsdoelen, waaronder woningbouw. Het kabinet zoekt in de komende maanden uit onder welke voorwaarden dit zou kunnen waarbij onder meer aandacht is voor de governance, de beheersing en allocatie van risico's en de maatvoering.
	<i>Tijdelijke buiten werking stelling marktverkenning (geen budgettair beslag)</i> Met het buitenwerking stellen van de marktverkenning voor drie tot vijf jaar kunnen corporaties extra investeringen doen in het middenhuursegment en gemengde projecten (sociaal en middenhuur) vanuit het niet-DAEB-vermogen. Dit zal in de komende twee jaar bijdragen aan de realisatie van circa 2700 nieuwbouwwoningen. De verwachting is dat dit aantal daarna op zal lopen.
	<i>Voorfase woningbouw op gang houden: Flexpools 2021 (€ 20 miljoen)</i> Met de flexpools komt er flexibele inzet van capaciteit beschikbaar voor gemeenten om gemeenten te ondersteunen in deze complexe processen en taken. De werkgelegenheidseffecten starten al vanaf eind 2021. De omvang van het effect is afhankelijk van de omvang van de woningbouwprojecten die worden ondersteund maar gezien de omvang van de intensivering zal het ten minste om 15.000 woningen gaan.
	<i>Tijdelijke stimulans huisvesting kwetsbare doelgroepen</i> Bekeken wordt hoe de middelen uit de woningbouwimpuls flexibel kunnen worden ingezet voor de huisvesting van kwetsbare groepen, zoals dak- en thuislozen en arbeidsmigranten.
	<i>Intensiveren transformatiefaciliteit (€ 20 miljoen)</i> De Transformatiefaciliteit biedt kortlopende geldleningen aan ontwikkelaars, zodat zij voorinvesteringen kunnen doen om voormalige winkels, kantoren, horecagelegenheden en bedrijventerreinen te herontwikkelen naar wonen. Met een intensivering wordt voorkomen dat de Transformatiefaciliteit tijdelijk stilvalt. De

Datum
24 augustus 2020

Kenmerk
2020-0000510074

	bouw van ruim 9.000 woningen wordt gestimuleerd.
	Hulsvesting ouderen (geclusterde woonvormen) Voor ouderenhulsvesting ligt een opgave van 70.000 extra geclusterde woningen in 2030. Bekeken wordt hoe de middelen uit de woningbouwimpuls flexibel kunnen worden ingezet voor de hulsvesting van ouderen.

Doel: vergroten leefbaarheid en verduurzaming woningvoorraad

Maatregel PvdA	Maatregel doorbouwplan
Leefbaarheid	
Investeringsfonds vitale steden en dorpen (€ 1 miljard) De leefbaarheid is in het geding. Winkelcentra staan onder druk, wijken verloederen en voorzieningen in krimpgebieden verdwijnen. Volgens de PvdA is overheidsingrijpen nodig, in de vorm van het voormalige Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing.	Verschillende maatregelen die u neemt dragen ook bij aan het vergroten van de leefbaarheid: • Frontloaden + Intensiveren woningbouwimpuls • Intensiveren transformatiefaciliteit
Verduurzaming	
Fijne en duurzame huurwoningen (€ 4 miljard) Huurders betalen veel voor hun energie omdat de meeste huurwoningen slecht geïsoleerd zijn. De PvdA wil 400.000 huurwoningen verduurzamen. Dit creëert ook extra werk in de bouw.	Indien de situatie op de woningmarkt verslechtert, kunt u aanvullende maatregelen overwegen om verduurzaming op de woningmarkt aan te jagen. Te denken aan: • Subsidie voor woningsisolatie voor particuliere verhuurders • Tijdelijke btw-verlaging voor renovatie • Tijdelijke aanpassingen ISDE

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister BZK
Van Directie Wonen

Datum
10 mei 2020
Kenmerk
2020-0000233730

nota

Verlenging tijdelijke wet verlenging tijdelijke
huurcontracten

Aanleiding

Op 25 april jongstleden is de tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurovereenkomsten in werking getreden, welke op 1 september aanstaande eindigt. Er dient besloten te worden of de wet al dan niet zal worden verlengd tot 1 oktober, 1 november of 1 december 2020.

Advies/actie

U wordt geadviseerd de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurcontracten niet te verlengen.

Kern

Op 25 april is de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurcontracten in werking getreden in verband met het coronavirus. Deze wet geldt met terugwerkende kracht voor huurcontracten die eindigen tussen 1 april en 1 juli 2020. De wet maakt het mogelijk dat tijdelijke huurcontracten¹ die aflopen in bovengenoemde periode tijdelijk verlengd mogen worden voor een periode van maximaal drie maanden of tot 1 september. Normaal gesproken kan een tijdelijk huurcontract alleen verlengd worden voor onbepaalde tijd.

De tijdelijke wet vervalt per 1 september 2020. U dient te besluiten of de tijdelijke wet zal worden verlengd (bij AMvB). Verlenging moet vóór 1 juli 2020 plaatsvinden, om de werking uit te breiden tot tijdelijke huurovereenkomsten die na 30 juni 2020 eindigen. Om 1 juli te kunnen halen moet de AMvB uiterlijk op **29 mei 2020** in de ministerraad behandeld worden. Aanbieding aan de ministerraad dient dan woensdag 20 mei 2020 te geschieden.

Argumentatie

De tijdelijke wet is gepresenteerd als "noodmaatregel", omdat niet van huurders kon worden verwacht dat ze in de coronatijd op zoek naar een huis gingen. De coronamaatregelen worden op dit moment stap voor stap afgeschaald. Ook wordt de maatschappij ingericht op een 1,5 meter samenleving. Er is meer bewegingsruimte voor burgers. Dit betekent dat zij meer mogelijkheden hebben om woningen te bezichtigen. Zo heeft de NVM bijvoorbeeld een richtlijn opgesteld om bezichtigingen door te kunnen laten gaan². De verhuurderorganisaties (Aedes,

¹ Tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen- en van maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woningen (kamers)

² <https://www.nvm.nl/covid19/>

Datum

10 mei 2020

Kenmerk

2020-0000233730

IVBN, Vastgoed Belang, Kences) geven aan dat zij vanuit hun achterban signalen krijgen dat de bezichtigingen doorgaan, hoewel er af en toe nog praktische punten spelen. Aedes maakt daarom bijvoorbeeld een handleiding voor corporaties over de 1,5 metersamenleving. Ook de "Erkende Verhuizers" geven aan dat verhuizingen, met inachtneming van de richtlijnen, door kunnen gaan³. De samenleving heeft dus tijd gehad om zich zoveel mogelijk aan te passen aan de nieuwe regels die gelden. Uitgangspunt is dat alles, waar mogelijk, zoveel mogelijk op de gebruikelijke manier doorgang zal vinden. Deze situatie is anders dan aan het begin van de coronacrisis, toen iedereen werd 'overvallen' en huurders niet konden anticiperen op de situatie die ontstond.

Ook voor de verhuurder heeft verlenging van de wet consequenties. Ten tijde van het sluiten van het huurcontract hebben partijen beoogd om een tijdelijk huurcontract te sluiten dat op de overeengekomen datum zou eindigen. De huurder heeft door de tijdelijke wet eenzijdig de mogelijkheid om de huurovereenkomst te verlengen. De verhuurder kan dit alleen weigeren als er sprake is van een belang dat zwaarder weegt dan het belang van de huurder. Als partijen het niet eens worden, kan dit uitmonden in een gerechtelijke procedure. Verlenging van de wet betekent dat een nieuwe groep huurders zich op de wet zal kunnen beroepen. Maar ook de huurders die al een keer eerder op basis van deze tijdelijke wet hebben verlengd, kunnen opnieuw een verzoek tot verlenging indienen. De eenzijdige mogelijkheid om te verlengen (behoudens zwaarwegende belangen van de verhuurder) doorkruisen de contractuele afspraken die partijen hebben gemaakt. Dit kan alleen gerechtvaardigd worden indien daartoe een noodzaak bestaat.

Als de wet wordt verlengd bestaat er een risico dat er oneigenlijk gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheid om tijdelijk te verlengen. Immers, een tijdelijk huurcontract wordt door verlenging normaliter een huurcontract voor onbepaalde tijd. Overigens is het mogelijk maken van een tijdelijke verlenging van een tijdelijk huurcontract onderdeel van het pakket "betaalbaarheid", waarover u met de coalitie spreekt.

Het belangrijkste aandachtspunt voor de komende tijd lijkt daarom voornamelijk te zitten in de betaalbaarheid van huurders door eventuele inkomensdaling (o.a. de motie Kox). Met verhuurders is al afgesproken dat zij betalingsregelingen treffen en huisuitzettingen zoveel mogelijk uitstellen.

Procedure

In de maand juni moet:

- a. de AMvB worden voorgedragen aan de Koning t.b.v. advisering door de Raad van State;
- b. de Afdeling advisering van de Raad van State om spoedadvies verzocht worden; dat gebeurt bij brief en u moet hierover bellen met de vicepresident van de Raad van State;
- c. de Afdeling advisering van de Raad van State adviseren;
- d. het nader rapport worden opgesteld en door u ondertekend worden;

³ <https://www.erkendeverhuizers.nl/corona-virus/het-corona-virus/>

Datum
10 mei 2020
Kenmerk
2020-0000233730

- e. de AMvB door de Koning worden vastgesteld en door u worden gecontrasigneer-
rd;
- f. de vastgestelde AMvB in het Staatsblad worden gepubliceerd.

Een AMvB kent normaal gesproken een doorlooptijd van zes tot negen maanden.
Dit betekent dat het een uitdaging wordt om de AMvB op tijd te realiseren.

Communicatie

Als er wordt besloten om de tijdelijke wet al dan niet te verlengen dient er zo
spoedig mogelijk een persbericht te worden gepubliceerd en dienen stakeholders
een nieuwsbericht te ontvangen. Voor (ver)huurders met een tijdelijk contract is
het belangrijk dat zij zo spoedig mogelijk weten of zij (nogmaals) een beroep
kunnen doen op de tijdelijke wet tijdelijke verlenging huurovereenkomsten of dat
het huurcontract op de overeengekomen datum eindigt.

Met uw woordvoerder zal worden afgestemd of en hoe betaalbaarheid (en
maatwerkoplossingen) in deze communicatie ook rol moet krijgen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan MinBZK
Van DGBRW

Huurbeleid en
Aandachtsgroepen
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

30 september 2020

Kenmerk

2020-0000582006

Bijlage(n)

1

Samengewerkt met

BZK, EZK, JenV, BZ

nota

Verzamelnota over de Wet toeristische verhuur

Aanleiding verzamelnota Wet toeristische verhuur

Deze nota informeert u over de behandeling van de Wet toeristische verhuur in de EK, doet een voorstel ter uitvoering van de motie-Smeulders en vraagt akkoord op het non-paper ter beïnvloeding van de Europese Digital Services Act (DSA).

Advies/actie

U wordt geadviseerd:

- kennis te nemen van het blanco eindverslag van de EK (ad. 1);
- uw akkoord te geven op de uitvoering van de motie-Smeulders (ad. 2);
- uw akkoord te geven op bijgaand non-paper ter beïnvloeding van de DSA, het verdere proces en uw inzet (ad. 3).

Ad. 1 – Behandeling Wet toeristische verhuur in de Eerste Kamer

Op 29 september jl. heeft de Eerste Kamercommissie BiZa/AZ een blanco eindverslag uitgebracht over de Wet toeristische verhuur. Het zal daarom reeds op dinsdag 6 oktober 2020 als hamerstuk worden afgedaan. Over de vervolgstappen zal u op een later moment nader worden geïnformeerd.

Ad. 2 – Uitvoering van de motie-Smeulders

Tijdens de Kamerbehandeling van de Wet toeristische verhuur is onder meer de motie-Smeulders (bijgevoegd) aangenomen, die de regering verzoekt 'in Europees verband intensief in te zetten op het aanpassen van regelgeving, zodat verhuur via platforms nog meer kan worden gereguleerd, en de Tweede Kamer halfjaarlijks op de hoogte te houden van de stand van zaken'. Na overleg met EZK worden u en stassEZK (parallel) geadviseerd de motie als volgt uit te voeren:

- allereerst het opnemen van de inzet van het kabinet rondom de DSA en toeristische verhuur (langs de lijnen van het non-paper, zie ad. 3) in een geannoteerde agenda en/of verslag van de Telecomraad;
- ten tweede zal het kabinet de Tweede Kamer periodiek informeren over de vorderingen van de DSA via de geannoteerde agenda en/of verslagen van de Raden waarin deze besproken zal worden. De motie kan hierin mee lopen.

Ad. 3 – Non-paper DSA en toeristische verhuur

- Eind december zal de Europese Commissie (EC) naar verwachting het *Digital Services Act package* (DSA-pakket) presenteren. Dit pakket zal nieuwe regels stellen over de inrichting van de digitale openbare ruimte, met bijzondere aandacht voor (I) rollen en verantwoordelijkheden van platforms en (II) een herziening van de Richtlijn elektronische handel bevatten. Voor het dossier

Datum
30 september 2020

Kenmerk
2020-0000582006

toeristische verhuur is deze ontwikkeling van belang vanwege de wens (ook in de TK) om digitale platforms verplichtingen op te kunnen leggen;

- Nederland bewandelt binnen deze context twee wegen: (I) EU-notificatie van de door de TK aangenomen amendementen die strekken tot verplichtingen voor platforms (ambtelijk in voorbereiding, hierover wordt u separaat geïnformeerd) en (II) beïnvloeding van de toekomstige wet- en regelgeving (de DSA, red.) via bijgevoegd non-paper. Dit heeft u ook aan de TK gemeld;
- bij het opstellen van het non-paper zijn andere BZK-belangen in de discussie over het reguleren van platforms nauwgezet meegenomen en afgestemd. Ook is het paper afgestemd met EZK, JenV en BZ. Daarnaast is gedurende het proces inhoudelijk contact onderhouden met de gemeente Amsterdam.

Inhoud van het non-paper

- Het non-paper schetst de problematiek rondom toeristische verhuur en constateert dat het EU-acquis (I) in de basis niet zonneklaar definieert welke rollen en verantwoordelijkheden zijn toebedeeld aan digitale platforms en (II) veel onduidelijkheden bevat over de vraag of lidstaten wel/niet verplichtingen aan platforms kunnen opleggen onder de Richtlijn elektronische handel;
- daarom worden voor de DSA vanuit het perspectief van de toeristische verhuur van woonruimte de volgende oplossingsrichtingen voorgesteld:
 1. meer (basis)verantwoordelijkheden voor digitale platforms, bijvoorbeeld bij het tegengaan van onrechtmatige activiteiten. Bij de toeristische verhuur betreft dit onder meer het plaatsen van illegale advertenties (bijvoorbeeld omdat zij geen registratienummer hebben, of omdat een (lokaal) nachtcriterium is overschreden). Ook kan een duidelijker juridisch onderscheid tussen de diverse platforms/diensten behulpzaam zijn bij de nadere definiëring van rollen en verantwoordelijkheden;
 2. het behouden en waar nodig creëren van mogelijkheden voor overheden om ten behoeve van (lokale) handhaving regels te stellen rondom de toegang tot data van platforms (bijvoorbeeld in de vorm van een datadeelplicht). Hierdoor kunnen gemeenten inzicht krijgen in aanbieders die niet conform de (lokale) regels handelen en handhavend optreden;
 3. een verduidelijking van het land-van-oorsprongsbeginsel zodat geen onduidelijkheden meer bestaan over de regels die lidstaten mogen opleggen aan platforms. Dat is in het algemeen maar ook vanuit het perspectief van deze casus noodzakelijk. Indien deze verduidelijking in de praktijk niet toereikend blijkt te zijn, pleit Nederland voor een verbetering van dit beginsel.

Verdere proces en uw inzet

- Na uw akkoord en het akkoord van stasseEZK (vanwege haar overkoepelende verantwoordelijkheid voor de DSA) zal het paper vertaald worden in het Engels, waarna de PVEU het in Brussel onder de aandacht zal brengen van de EC, de Raad en de meest betrokken belanghebbenden;
- uw inzet is gewenst om het non-paper onder de aandacht te brengen bij uw Europese counterparts. Indien u hiermee akkoord bent, wordt u hierover in samenwerking met KIEM nader geadviseerd. Voorts zal stasseEZK geadviseerd worden om dit non-paper te betrekken in de overkoepelende gesprekken die zij met haar Europese collega's voert over de DSA.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

De minister van BZK
de DGBRW

Directie Woningmarkt

Contactpersoon

512e

T 512e

Datum

10 april 2018

Kenmerk

2018-0000216114

nota

Verzoek om planning van Bestuurlijk Overleg Wonen en
Zorg in mei 2018

Aanleiding/probleemstelling

O.a. vanwege de motie Dik-Faber over een "ouderenwoonakkoord" is een bestuurlijk overleg Wonen en Zorg, dat minstens een week voor de ondertekening van de nationale woonagenda (eind mei) plaatsvindt, zeer wenselijk. U wordt gevraagd akkoord te gaan met de organisatie van dit bestuurlijk overleg en uw secretariaat te vragen met het secretariaat van de minister van VWS een datum en tijdstip vast te leggen in de periode van maandag 30 april tot en met woensdag 16 mei.

Advies/actie

- Akkoord te gaan met de organisatie van een BO Wonen en Zorg in de periode van maandag 30 april tot en met woensdag 16 mei;
- Uw secretariaat te vragen met het secretariaat van de minister van VWS een datum en tijdstip te plannen.

Betrokken BZK-onderdelen

WM

Toelichting

In het regeerakkoord staan een aantal afspraken die betrekken hebben op wonen en zorg. Via het Pact voor de Ouderenzorg (VWS) en de Nationale Woonagenda (BZK) worden deze uitgewerkt. Tijdens het Bestuurlijk Overleg Wonen en Zorg op 6 maart jl. hebben de Minister van VWS en u aangegeven dat de inhoud van de paragraaf ouderenhuisvesting in de nationale woonagenda en het onderdeel Wonen en Zorg uit het Pact voor de Ouderenzorg van de minister van VWS identiek zullen zijn. De voorlopige onderdelen van de uitwerking zijn: a. het beter in kaart brengen van vraag en aanbod, b. het zorgen voor een passende woning (eventueel door woningaanpassingen aan te brengen of te verhuizen) en c. het realiseren van meer woonvormen "tussen huis en instelling in".

Pact voor de Ouderenzorg

Het Pact heeft als doel heeft de ouderenzorg te verbeteren. Op 8 maart heeft de Minister van VWS met een groot aantal organisaties, waaronder de VNG en Aedes, het Pact ondertekend. Het Pact heeft betrekking op drie maatschappelijke opgaven:

1. zorgen dat mensen langer thuis kunnen wonen;
2. het voorkomen en bestrijden van eenzaamheid;
3. het verbeteren van de verpleeghuiszorg.

Datum
10 april 2018

Kenmerk
2018-0000216114

Het eerste onderdeel, dat via het programma Langer Thuis zal worden aangepakt, bestaat uit drie lijnen:

- a. Wonen en zorg (passende woon- en leefomgeving)
- b. Goede zorg thuis (betere afstemming formele zorg, ondersteuning en mantelzorg)
- b. Mantelzorg

De minister wil het programma Langer Thuis half juni naar de Tweede Kamer sturen.

Nationale woonagenda en de motie Dik-Faber

In de nationale woonagenda wordt de gezamenlijke agenda van het Rijk, woningcorporaties, medeoverheden, marktpartijen en vertegenwoordigers van bewoners voor het woondomein bepaald. In de bijlage van de agenda zal een paragraaf over wonen en zorg komen te staan. Hiermee zal invulling worden gegeven aan de motie Dik-Faber die de regering verzoekt eventuele belemmeringen in regelgeving weg te nemen en te komen tot een «ouderenwoonakkoord» met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars, ouderenbonden en andere relevante partijen als bijdrage aan de Woonagenda.

De wenselijkheid van een bestuurlijk overleg

Zowel de Nationale Woonagenda, de invulling van het ouderenwoonakkoord als het Pact voor de Ouderenzorg zijn gericht op samenwerking tussen partijen. Dit maakt dat bestuurlijk commitment zeer belangrijk is. Het Bestuurlijk Overleg over de Nationale Woonagenda, dat eind mei gepland staat, is niet geschikt. Ten eerste zijn niet alle partijen die in de motie worden genoemd bij de woonagenda betrokken (o.a. de ouderenbonden). Ten tweede is de minister van VWS niet bij dit BO betrokken. Dit maakt een apart bestuurlijk overleg van de minister van VWS en u noodzakelijk.

Tijdens het BO kunnen, vooral met gemeenten en woningcorporaties, afspraken worden gemaakt over hun inzet en kan hun commitment worden vastgelegd.

Deelnemers aan het BO Wonen en zorg zijn de VNG, Aedes, Actiz, de Woonbond, ANBO, PCOB-KBO, Ieder(in) en VGN.

Politieke context

De motie Dik Faber verzoekt de regering te komen tot een "ouderenwoonakkoord". De minister van VWS heeft op 8 maart het Pact voor de Ouderszorg getekend, een van de onderdelen van het Pact betreft wonen en zorg.

Communicatie
N.v.t.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister van BZK
Directie Woningmarkt

Directie Woningmarkt
Afdeling huurbeleid en
aandachtsgroepen

Contactpersoon

5.12 e

T 5.12 e

Datum

30 oktober 2019

Kenmerk

2019-0000563311

nota

Verzoek om tijd in agenda voor BO actie-agenda
vakantieparken en deelname congres Flexwonen

Aanleiding

Voor het maken van een agendareservering in overleg met uw secretariaat vragen we uw akkoord op uw aanwezigheid bij het BO over de actieagenda vakantieparken en polsen we – in overleg met Externe optredens – alvast uw interesse in deelname aan het congres Flexwonen.

Advies

- Gaat u akkoord met het plannen van het BO actieagenda vakantieparken en het congres Flexwonen op dezelfde dag ergens in het eerste kwartaal van 2020 in Overijssel en uw aanwezigheid bij beide evenementen?
- Voor het BO wordt maximaal aan 1,5 uur gedacht en bij het congres wordt u gevraagd een speech te houden.

Kern

In het eerste kwartaal van 2020 worden twee bijeenkomsten georganiseerd waarbij uw aanwezigheid gewenst is. Het gaat om een bestuurlijk overleg over de actieagenda vakantieparken en het congres Flexwonen 2020. Gezien de inhoudelijke overlap willen we dit zo pragmatisch mogelijk inplannen, op één locatie (waarschijnlijk Zwolle) en op dezelfde dag. Daarbij willen we uw agenda leidend laten zijn.

Zowel het BO als het congres Flexwonen 2020 bieden communicatief aanknopingspunten om (de voortgang van) uw beleid onder de aandacht te brengen.

Toelichting

Vorig jaar heeft u de landelijke actie-agenda vakantieparken 2018-2020 ondertekend. Daarbij is afgesproken ten minste één keer per jaar een bestuurlijk overleg met de hoofdontekenaars te organiseren om de voortgang te bespreken. U heeft daarin een coördinerende rol op zich genomen: *De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties speelt hierin een coördinerende rol, zowel richting haar collega's op Rijksniveau als richting de andere overheden en overige ondertekenaars. Dit is tevens het vaste moment waar de actie-agenda kan worden aangevuld of herijkt.* Het voorstel is dit overleg in het eerste kwartaal 2020 in te plannen, op dezelfde dag en dezelfde locatie als het hieronder toegelichte congres Flexwonen 2020. Indien u akkoord bent met een BO van maximaal 1 á 1,5 uur zullen we daarvoor op korte termijn de uitnodigingen versturen naar de provincies, de Recrom en de VNG.

Datum

30 oktober 2019

Kenmerk

2019-0000563311

Op 29 mei 2019 heeft u uw Stimuleringsaanpak Flexwonen naar de Tweede Kamer gestuurd. Daarin geeft u aan dat al vanaf 2017 via de zogeheten Flextafette het onderwerp flexwonen (regionaal) wordt geagendeerd met als doel lokale partijen te activeren. Op 21 februari 2019 vond in Arnhem een congres plaats met de provincie Gelderland als gastheer. In juni 2018 was provincie Zuid-Holland initiatiefnemer. In 2020 wordt het congres in samenwerking met de provincie Overijssel georganiseerd. Gezien het belang dat de Tweede Kamer hecht aan deze ontwikkeling en de maatregelen die u heeft getroffen (een vrijstelling van de verhuurderheffing, aanpassing wet- en regelgeving voor het langer tijdelijk afwijken van bestemmingsplannen, de start van versnellingskamers flexwonen) lijkt dit een uitgelezen moment om dit onderwerp ook namens u kracht bij te zetten.

Op basis van eerdere congressen zijn er minstens 200-250 aanwezigen te verwachten. Het gaat zowel om marktpartijen uit de bouw als provincies, gemeenten, corporaties, vertegenwoordigers van aandachtsgroepen als jongeren, starters en arbeidsmigranten, etc.

Uw rol zal naar verwachting de vorm krijgen van een speech. Als u liever op een andere manier (een tweegesprek met de gedeputeerde bijvoorbeeld) deelneemt, is daar nog alle ruimte voor. Uw rol en de externe communicatie over uw optreden zullen we in nauw overleg met de afdeling externe optredens voorbereiden.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

de Inspecteur-generaal mr J.A. van den Bos
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

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

Contactpersoon
5.1.2.e

T 5.1.2.e
5.1.2.e @minbzk.nl

Kenmerk
2019-0000322676

Uw kenmerk

Bijlage(n)
1

Datum **28 JUN 2019**
Betreft Verzoek HUF-toets wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen

Geachte heer Van den Bos,

Hierbij verzoek ik u om uw oordeel over het wetsvoorstel Wijziging huursomstijging. Het ontwerp wetsvoorstel omvat vier maatregelen ten behoeve van de betaalbaarheid in de sociale huursector voor huishoudens die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien en ter verbetering van de prijs-kwaliteitverhouding van huurwoningen en ter bevordering van de doorstroming in het gereguleerde huursegment.

Bijgevoegd vindt u de concepttekst van het wetsvoorstel. Ik zou het zeer op prijs stellen wanneer u mij uw oordeel over dit voorstel op korte termijn doch uiterlijk binnen drie weken na verzending van deze brief kunt toezenden.

Bijgevoegde documenten zijn reeds per e-mail aan de ILT/Aw verstrekt.

Hooachtend,

5.1.2.e

5.1.2.e

Directeur-generaal Bestuur Ruimte en Wonen

5.1.2.e

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is uitvoering te geven aan het Sociaal Huurakkoord 2019 en huurprijsverhogingen te kunnen differentiëren op basis van inkomen;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL 1

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 248 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, eerste en tweede zin, wordt na "252a" ingevoegd ", 252c".

2. Het tweede lid komt te luiden:

2. Leidt toepassing van een beding als bedoeld in lid 1 tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten bij of krachtens artikel 10 lid 2 of 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte dan is het beding nietig voor zover dat beding tot dat hogere leidt en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging.

B

Artikel 252a wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Een verhuurder kan ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verhoging van de huurprijs op de grond dat het huishoudinkomen over het inkomenstoetsjaar:

a. hoger is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag doch niet hoger is dan het op grond van dat lid onder a onder 3 voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag en de huurprijs na die verhoging niet hoger is dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, of

b. hoger is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 3 van die wet voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag en de huurprijs na die verhoging niet hoger is dan de krachtens artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor de woonruimte vastgestelde huurprijsgrens.

2. Het vierde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. De tweede zin komt te luiden:

De verklaring vermeldt of op basis van gegevens uit de basisregistratie inkomen op het moment van behandeling van het verzoek van de verhuurder aan de inspecteur te verwachten is dat

huishoudinkomen, bedoeld in lid 2 onder b, niet hoger is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag, dan wel hoger is dan dat bedrag doch niet hoger dan het op grond van dat lid onder a onder 3 voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag dan wel hoger is dan het laatstbedoelde bedrag.

b. De derde, vijfde en zesde zin vervallen.

3. Het zesde lid komt te luiden:

6. Een overeenkomst tot wijziging van de huurprijs als gevolg van een voorstel als bedoeld in lid 1:

- onder a of b komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat hij of een ander lid van het huishouden deel uitmaakt van een bij regeling van Onze Minister te bepalen groep;
- onder a komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishoudende toepasselijke bedrag;
- onder b komt niet tot stand indien de huurder kan aantonen dat het huishoudinkomen in het peiljaar gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishoudende toepasselijke bedrag, in welk geval dat voorstel wordt aangemerkt als een voorstel als bedoeld in lid 1 onder a.

C

Artikel 252b, eerste lid, onder 2, komt te luiden:

2°. gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10 lid 2 onder a onder 1 dan wel onder 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte voor zijn huishouden toepasselijke bedrag.

D

Na artikel 252b wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 252c

Een verhuurder kan ten aanzien van woonruimte die een zelfstandige woning vormt een voorstel als bedoeld in artikel 252 doen, strekkend tot verhoging van de huurprijs op de grond dat:

- bij de aanvang van de huur is overeengekomen om gedurende ten hoogste drie jaar na die aanvang de verschuldigde huurprijs stapsgewijs naar de bij die aanvang overeengekomen huurprijs te brengen;
- niet eerder dan drie jaar voor de voorgestelde huurverhogingsdatum de huurprijs, die op dat moment niet hoger was dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, op verzoek van de huurder niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd anders dan overeenkomstig artikel 252, 252b of 257.

E

Artikel 253 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, vijfde zin, wordt " , dat bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd, bedoeld in onderdeel c van laatstgenoemd artikellid, dat deel uitmaken van een huishouden van 4 of meer personen, bedoeld in onderdeel d van laatstgenoemd artikellid, " vervangen door "de omvang van het huishouden" en wordt "dat bereiken" vervangen door "die omvang".

2. In het tweede lid, tweede zin, wordt "dat bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd of dat deel uitmaken van een huishouden van 4 of meer personen, bedoeld in artikel 252 lid 6 onderdeel a, onderdeel c onderscheidenlijk onderdeel d" vervangen door "bedoeld in artikel 252 lid 6 onder a, de omvang van het huishouden" en wordt " , dat bereiken " vervangen door "die omvang".

ARTIKEL II

De **Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:

2. Bij ministeriële regeling wordt het percentage dan wel het bedrag van de maximale huurverhoging vastgesteld, mede aan de hand van:

a. het gegeven of het huishoudinkomen over het peiljaar of het inkomenstoetsjaar van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte wonende huurder en overige bewoners:

1°. niet hoger is dan € 45.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel niet hoger is dan € 52.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners,

2°. hoger is dan € 45.000 doch niet hoger dan € 55.500 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 52.000 doch niet hoger dan € 74.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners,

3°. hoger is dan € 55.500 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 74.000 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners;

b. de geldende huurprijs, en

c. het gegeven of die woonruimte een zelfstandige woning vormt.

Bij ministeriële regeling worden de bedragen, genoemd in onderdeel a, met ingang van 1 januari van elk jaar gewijzigd met het percentage waarmee per 1 januari van het peiljaar het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag is gewijzigd.

2. Het derde lid komt te luiden:

3. In afwijking van het tweede lid kan de huurprijs worden verhoogd tot ten hoogste:

a. het bedrag dat voor dat jaar is voorzien in de bij aanvang van de huur overeengekomen stapsgewijze verhoging van de huurprijs, bedoeld in artikel 7:253c onder a BW;

b. het bedrag van de huurprijs direct voorafgaand aan de datum, waarop de huurprijs niet is verhoogd respectievelijk is verlaagd zoals bedoeld in artikel 252c onder b BW, vermeerderd met de som van ten hoogste de niet toegepaste toegelaten verhogingen over de jaren sinds die datum.

B

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het derde lid wordt toegevoegd "respectievelijk maximale huurverhogingsbedrag dan wel artikel 10, derde lid".

2. In het vijfde lid, vierde zin, wordt "in artikel 10, tweede lid, bedoelde bedrag" vervangen door "op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°, voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag".

C

Artikel 14, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel a, onder 2°, komt te luiden:

2°. gelijk is aan of lager is dan het op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°, voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag,.

2. In onderdeel b wordt "twee jaar" vervangen door "drie jaar".

ARTIKEL III

In artikel 1, eerste lid, van de **Woningwet** wordt aan de begripsomschrijving van "inkomensgrens" toegevoegd "dat verschillend kan worden vastgesteld naar gelang de omvang van het huishouden".

ARTIKEL IV

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

[12 witregels invoegen]

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

[5 witregels invoegen]

De Minister voor Rechtsbescherming,

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Aanleiding

In haar brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet¹ (hierna: Brief maatregelen huurmarkt) van 22 februari 2019 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: de minister) onder meer haar beleidsvoornemens aangaande de gereguleerde huursector bekend gemaakt. In de brief worden maatregelen aangekondigd om de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen, te zorgen voor een reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning en om de doorstroming in het gereguleerde huursegment te stimuleren zodat iedereen in een passende woning terecht kan.

Dit wetsvoorstel omvat wijziging van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) en de Woningwet om de volgende maatregelen in wetgeving te verwerken:

- Differentiëren van de DAEB-inkomensgrens² naar huishoudenssamenstelling met als doel om de toewijzing van de DAEB-huurwoningen doelmatiger te richten op de betaalbaarheid voor de doelgroep van woningcorporaties (wijziging van artikel 1 van de Woningwet). Hiermee wordt beoogd de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor meerpersoonshuishoudens (waaronder gezinnen) met lage middeninkomens binnen de huursector te verbeteren.
- Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging met als doel om de huidige systematiek effectiever te maken en om van huishoudens met hoge (midden)inkomens in de sociale huursector een meer passende huur te kunnen vragen (wijziging van de artikelen 7:252a, 7:252b en 7:253 BW en de artikelen 10, 13 en 14 van de Uhw).
- Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging voor woningen met een zeer lage huur met als doel om versneld tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit van deze woningen (wijziging van artikel 7:248 BW en van artikel 10 van de Uhw).
- Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging wanneer de verhuurder de huurder eerder op diens verzoek een tijdelijke huurkorting heeft gegeven (invoering van nieuw artikel 7:252c BW en wijziging van artikel 10 van de Uhw).

Deze maatregelen worden hieronder verder toegelicht.

2. Hoofdpijnen van dit voorstel

2.1 Differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen

Op 1 januari 2018 hadden toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: woningcorporaties) in totaal ruim 2,1 miljoen woningen in het DAEB-segment³, dat wil zeggen woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (bron: de Verantwoordingsinformatie (hierna: dVi) 2017). Omdat voor de DAEB staatssteun kan worden verkregen, gelden nadere voorwaarden ten aanzien van bijvoorbeeld de doelgroep, maximale huurprijs en toegestane activiteiten. Woningcorporaties moeten jaarlijks minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen in het DAEB-segment toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de vastgestelde DAEB-inkomensgrens⁴ (€ 38.035, prijspeil 2019) en aan bepaalde zorgbehoevenden met een inkomen boven die inkomensgrens. De huidige potentiële DAEB-doelgroep bestaat daarmee uit 3,25 miljoen huishoudens. Maximaal 10% van het vrijkomend DAEB-segment is in beginsel vrij toewijsbaar aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Deze 10% vrije ruimte geeft woningcorporaties, waar

¹ Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 470

² Diensten van algemeen economisch belang (DAEB)

³ In Nederland zijn ca. 7,7 miljoen woningen. Naast de huurwoningen in het DAEB-segment, zijn er ca. 4,4 miljoen koopwoningen en 1,2 miljoen huurwoningen bij particuliere en commerciële verhuurders, dan wel in het niet-DAEB segment bij woningcorporaties.

⁴ De gezamenlijke verzamelinkomens, bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001, van de (meerderjarige) leden van het huishouden.

nodig in overleg met lokale partners, ruimte om bepaalde doelgroepen buiten de DAEB-doelgroep te huisvesten. Met de herziene Woningwet is tijdelijk (2016 tot 2021) extra ruimte gecreëerd om daarnaast maximaal 10% van de vrijkomende woningen toe te kunnen wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 38.035 (eerste inkomensgrens) (prijsspeil 2019) en € 42.436⁵ (tweede inkomensgrens) (prijsspeil 2019). De DAEB-toewijzingsgrens heeft tot doel om de belangrijkste doelgroep voor woningcorporaties af te bakenen en daarmee te voorkomen dat deze woningen te vaak worden toegewezen aan huishoudens die financieel niet zijn aangewezen op deze woningen. De DAEB-inkomensgrenzen zijn alleen van toepassing bij woningtoewijzing in het DAEB-segment, in 2017 ging dit om circa 200.000 woningen zoals blijkt op basis van dVi 2017.

In de Nationale Woonagenda 2018-2021⁶ is afgesproken om te onderzoeken wat er met de tijdelijke extra toewijzingsruimte moet gebeuren na 2021. Daarbij is afgesproken dat in beeld wordt gebracht hoe woningcorporaties deze tijdelijke extra ruimte gebruiken. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet⁷ blijkt dat zowel de tijdelijke extra vrije toewijzingsruimte van 10% als de structurele vrije toewijzingsruimte van 10% weinig wordt gebruikt⁸. In 2014 is 95,7% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens. Ook in 2017 is dit voor 95,7% van de vrijgekomen woningen het geval. 2,0% van de woningen werd toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de eerste inkomensgrens en de tweede inkomensgrens. Daarnaast werd 2,3% toegewezen aan overige huishoudens.

De evaluatie laat ook zien dat in de ervaring van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties de tijdelijke verruiming van de inkomensgrens niet of nauwelijks heeft geleid tot grotere slaagkansen voor (lage) middeninkomens. Eén van de redenen die hiervoor genoemd worden is de tijdelijke aard van deze maatregel. Er wordt dan ook in de evaluatie geconcludeerd dat de maatregel niet doeltreffend is geweest. Daarnaast wordt in zowel de evaluatie van de herziene Woningwet als in de Nationale Woonagenda 2018-2021 aandacht gevraagd voor de invloed van de samenstelling van het huishouden op de betaalbaarheid van huurwoningen en daarmee op de systematiek van de toewijzingsregels voor toewijzingen in de corporatiesector.

Het kabinet wil de toewijzing van woningen in het DAEB-segment doelmatiger richten op de betaalbaarheid door de DAEB-inkomensgrens te differentiëren naar huishoudenssamenstelling⁹. Wanneer gekeken wordt naar de financiële mogelijkheden van verschillende typen huishoudens valt op dat meerpersoonshuishoudens (met twee of meer personen), waaronder gezinnen, minder bestedingsruimte voor woonuitgaven (huur dan wel hypotheek) hebben dan eenpersoonshuishoudens (alleenstaanden) met een vergelijkbaar inkomen. Een meerpersoonshuishouden heeft over het algemeen hogere overige uitgaven voor levensonderhoud, zoals de boodschappen, vervoer, verzekeringen en de energierekening, dan een eenpersoonshuishouden. Een deel van de meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen heeft daardoor meer moeite om een huur boven de liberalisatiegrens of een hypotheek te betalen dan eenpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen. Dit wetsvoorstel beoogt verschillende inkomensgrenzen vast te stellen om recht te doen aan die verschillen.

Het kabinet wil met deze differentiatie een permanente verruiming voor toewijzing aan meerpersoonshuishoudens met lage middeninkomens voorstellen. Het kabinet is daarbij van mening dat vanwege de beperkte voorraad DAEB-woningen de slagingskansen van de

⁵ Deze tijdelijke verhoogde grens is nu tevens de inkomensgrens voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. In paragraaf 2.2 wordt verder uitgelegd hoe de aangepaste systematiek voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging eruit gaat zien.

⁶ Bijlage bij Kamerstukken II 2017/2018, 32 847, nr. 365

⁷ Bijlage bij Kamerstukken II 2018/2019, 32 847, nr. 470

⁸ In de brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet staat aangekondigd dat het mogelijk wordt gemaakt dat bij een onderschrijding van de norm in enig jaar in een of meerdere daaropvolgende jaren kan worden gecompenseerd. Daarmee ontstaat lokaal meer flexibiliteit voor een gerichte inzet van de vrije ruimte. Tevens wordt samen met de sector aan de hand van praktijkvoorbeelden verkent hoe de vrije ruimte effectief benut kan worden. Op deze wijze wordt geprobeerd om het gebruik van de vrije ruimte verder te stimuleren.

⁹ De Commissie Van Bochove heeft in opdracht van Aedes de herziene Woningwet geëvalueerd. Eén van de aanbevelingen is de differentiatie van DAEB-inkomensgrens naar huishoudtype.

de huishoudens met een laag inkomen, waaronder de huurtoeslagdoelgroep¹⁰, in het oog moet worden gehouden.

Dit wetsvoorstel wijzigt het feit dat er één DAEB-inkomensgrens bestaat en maakt het mogelijk om de DAEB-inkomensgrens permanent te differentiëren naar omvang van het huishouden. Uitgangspunten voor het bepalen van de DAEB-inkomensgrenzen zijn:

- Het meer gelijktrekken van de ruimte voor huuruitgaven tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens naast de overige uitgaven voor levensonderhoud. De draagkracht van de huishoudens is daarbij een toetssteen bij het bepalen van de inkomensgrenzen.
- De slagingskansen op betaalbare woonruimte voor de laagste inkomens moeten in het oog worden gehouden, daarom is van belang dat de totale DAEB-doelgroep niet te groot wordt.
- Eenvoudige, transparante en uitvoerbare regelgeving met beperkte administratieve lasten. Deze administratieve lasten worden verder toegelicht in hoofdstuk 6.

Aan de hand van deze uitgangspunten stelt het kabinet voor om bij de differentiatie onderscheid te maken tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens.

In onderstaande tabel worden de voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen voor de verschillende huishoudens aangegeven:

Huishoudsamenstelling	Betreffende DAEB-inkomensgrens ¹¹
Eenpersoonshuishoudens	€ 35.000 (prijsspeel 2019)
Meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen)	€ 42.000 (prijsspeel 2019)

Het onderscheiden van deze inkomensgrenzen sluit beter aan bij de betaalbaarheid en keuzemogelijkheden voor verschillende typen huishoudens, rekening houdend met de slagingskansen voor huishoudens om in aanmerking te komen voor een woning binnen het DAEB-segment. Op deze manier wordt beter gewaarborgd dat meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen toegang krijgen tot het DAEB-segment bij woningcorporaties.

De inkomensgrens is op grond van artikel 1 van de Woningwet vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Na inwerkingtreding van de voorgestelde wijziging van artikel 1 van de Woningwet zal in dat besluit bovengenoemd onderscheid worden gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens.

Differentiatie naar huishoudenssamenstelling en betaalbaarheid

Ongeveer twee derde van huishoudens in Nederland bestaat uit meerpersoonshuishoudens (bron: WoON2018). Een groot deel van deze huishoudens bestaat uit twee volwassenen, verder bevat deze groep uit tweeoudergezinnen met een kind of tweeoudergezinnen met twee kinderen. Het kabinet is van mening dat meerpersoonshuishoudens op basis van de indicaties die Nibud¹² over huishoudensbudgetten presenteert met een belastbaar inkomen rond de € 42.000 voldoende bestedingsruimte hebben voor een huurwoning met een prijs boven de liberalisatiegrens. Voor eenoudergezinnen geldt dat zij in aanmerking komen voor relatief veel fiscale voordelen en

¹⁰ Naast de DAEB-inkomensgrenzen bestaan ook inkomensgrenzen voor de huurtoeslag. De inkomensgrenzen liggen in 2019 op € 22.700 voor eenpersoonshuishoudens (en € 22.675 voor alleenstaande AOW'ers), voor meerpersoonshuishoudens ligt de grens op € 30.825 euro (en € 30.800 voor meerpersoonshuishoudens met AOW'ers). Met de inwerkingtreding van Wet aanpassing indexering eigen bijdrage huurtoeslag en het vervallen van de maximale inkomensgrenzen per 1 januari 2020 vervallen de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag waardoor de huurtoeslag over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd.

¹¹ Belastbare inkomens op niveau van 2019.

¹² Het Nibud presenteert cijfers over minimaal noodzakelijke uitgaven en over hoeveel (qua inkomen) vergelijkbare huishoudens gemiddeld aan verschillende posten uitgeven (<https://www.nibud.nl/beroepsmatig/over-onze-cijfers/>). Het verschil tussen die twee kan worden opgevat als de ruimte voor een huishouden om ervoor te kiezen meer aan wonen uit te geven dan andere huishoudens en PBL (of niets) aan andere posten (zoals kleding, een auto of vakantie).

toeslagen, waardoor zij meer bestedingsruimte voor wonen hebben dan andere huishoudens met een vergelijkbaar inkomen¹³.

De overige een derde van de huishoudens in Nederland bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Voor het voorstellen van de DAEB-inkomensgrens van € 35.000 voor eenpersoonshuishoudens is gekeken naar de bestedingsruimte voor wonen voor deze huishoudens. In het rapport 'Ruimte voor lage middeninkomens' van RIGO en Platform 31¹⁴ (2017) wordt ingeschat dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen van circa € 27.000 (op basis van het prijspeil van 2019 is dit circa € 28.500) een woning van € 711 (de liberalisatiegrens in 2017) kunnen betalen. De voorgestelde inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens van € 35.000 accommodeert voldoende ruimte voor lokale sturing binnen de landelijk vastgestelde kaders. Bijvoorbeeld voor het huisvesten van huishoudens die werkzaam zijn bij de politie of in het onderwijs, het welzijn of de zorg.

Op basis van de indicaties die Nibud geeft over huishoudensbudgetten blijkt namelijk dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen van € 35.000 in voldoende mate bestedingsruimte hebben voor een woning in het middenhuursegment. Alleenstaande AOW'ers hebben daarnaast te maken met een ander belastingregime waardoor zij netto beduidend meer bestedingsruimte hebben dan niet-AOW'ers met eenzelfde inkomen. Voor maatwerk blijft de vrije toewijzingsruimte van 10% beschikbaar.

Slagingskansen voor een DAEB-woning

Bij het voorstellen van de verschillende DAEB-inkomensgrenzen vindt het kabinet het van belang om de slagingskansen van de doelgroep binnen het DAEB-segment in het oog te houden, hetgeen betekent dat de doelgroep niet te groot mag worden. Woningcorporaties hebben samen ruim 2,1 miljoen DAEB-huurwoningen. Met de huidige DAEB-inkomensgrens van € 38.035 behoren 3,25 miljoen huishoudens in Nederland tot de potentiële DAEB-doelgroep. Circa 32% van deze huishoudens woont in een koopwoning, waarbij geldt dat hoe hoger het inkomen des te groter het aandeel eigenaar-bewoners in koopwoningen; daardoor bestaat de huidige potentiële DAEB-doelgroep uit 2,2 miljoen hurende huishoudens.

Vooropgesteld zij dat de DAEB-inkomensgrenzen alleen van toepassing zijn bij de toewijzing van vrijgekomen of nieuwe woningen (woningmutaties) in het DAEB-segment, niet op zittende huurders in het DAEB-segment. Uit de dVi 2017 blijkt dat in 2017 ruim 200.000 woningmutaties binnen het DAEB-segment plaats vonden. Het kabinet is van mening dat de vraag naar en de daaruit voortvloeiende druk op de voorraad DAEB-woningen niet te veel moet worden vergroot, omdat zij het belangrijk vindt dat de huishoudens die afhankelijk zijn van de sociale huurwoningen in de corporatiesector, waaronder de lage inkomens, voldoende slagingskansen blijven houden in deze sector. De omvang van de potentiële doelgroep wordt bij de voorgestelde grenzen vergroot met circa 106.000 huishoudens naar circa 3,36 miljoen huishoudens. Het gaat hierbij om circa 20.000 hurende huishoudens die aan de potentiële DAEB-doelgroep worden toegevoegd¹⁵.

De doelgroep wordt enigszins vergroot doordat de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger wordt. Hierdoor komen in vergelijking met de huidige regeling 241.000 meer meerpersoonshuishoudens in aanmerking voor een DAEB-woning. Het merendeel van deze huishoudens (65%) woont in een koopwoning (bron: WoON 2018).

De voorgestelde verhoging van de inkomensgrenzen voor meerpersoonshuishoudens leidt tot een toename van de doelgroep van circa 84.000 extra hurende meerpersoonshuishoudens, waarvan er

¹³ Dit komt onder meer naar voren uit een rapport van RIGO en Platform 31: Beuzenberg, V. et al. (2018) 'Ruimte voor lage middeninkomens - De woonsituatie van lage middeninkomens en de toewijzing bij corporaties'

¹⁴ Beuzenberg, V. et al. (2018) 'Ruimte voor lage middeninkomens - De woonsituatie van lage middeninkomens en de toewijzing bij corporaties'

¹⁵ Het is hierbij belangrijk om te vermelden dat uit het langjarig WoonOnderzoek Nederland blijkt dat huishoudens die een koopwoning bezitten bij verhuizing overwegend verhuizen naar een andere koopwoning. Het is daarom relevant om te kijken naar het aandeel eigenaar-bewoners binnen deze vergroting van de doelgroep.

jaarlijks naar verwachting ongeveer 8.500 verhuizen. Binnen het DAEB-segment zijn relatief meer grote woningen beschikbaar welke ook geschikt zijn voor meerpersoonshuishoudens.

Zoals aangegeven wordt voorgesteld om de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens licht te verlagen omdat deze huishoudens meer bestedingsruimte voor wonen hebben dan meerpersoonshuishoudens bij een vergelijkbaar inkomen en omdat deze huishoudens daardoor meer keuzevrijheid hebben bij het vinden van een woning in de particuliere (gereguleerde) huursector of binnen de koopsector dan meerpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen. De lichte verlaging van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens heeft tot gevolg dat 135.000 eenpersoonshuishoudens niet meer tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties gaan behoren en bij verhuizing niet zonder meer in aanmerking komen voor toewijzing van een DAEB-woning¹⁶. Van deze 135.000 huishoudens huurt momenteel 47% een woning. Dit betekent dat circa 64.000 hurende eenpersoonshuishoudens niet meer tot de doelgroep gaan behoren. Naar verwachting zullen binnen deze groep jaarlijks circa 6.500 huishoudens willen verhuizen (bron: WoON 2018). Binnen de groep eenpersoonshuishoudens die niet meer tot de DAEB-doelgroep gaan behoren zijn er circa 42.000 alleenstaande AOW'ers met een belastbaar inkomen tussen de € 35.000 en € 38.035. Ruim de helft van die 42.000 alleenstaande AOW'ers (24.000 huishoudens) woont in een koopwoning. Naar schatting verhuizen jaarlijks ruim 2.000 van deze huishoudens.

Een eenpersoonshuishouden heeft meer keuzevrijheid in het vinden van een passende woning, omdat voor deze huishoudens de grootte van de woning een minder belemmerende factor is; een eenpersoonshuishouden kan dus in een groter deel van de woningvoorraad een geschikte woning vinden dan meerpersoonshuishoudens die zijn aangewezen op ruimere woningen en dus uit minder woningen kunnen kiezen. En door de grotere bestedingsruimte voor wonen kunnen eenpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 35.000 en € 38.035 ook een woning zoeken in het gereguleerde segment in de particuliere verhuur, de middenhuursector of de koopsector. Uit WoON2018 blijkt dat particuliere en commerciële verhuurders circa 550.000 woningen in het gereguleerde segment bezitten. Naar schatting komen er jaarlijks ongeveer 85.000 woningen vrij in het particuliere gereguleerde segment (met een huurprijs tot € 720). Uit WoON 2018 blijkt dat 75% van deze vrijkomende woningen in de afgelopen 2 jaar verhuurd zijn met een huurprijs tot € 640 (prijspeil: 2017).

Het kabinet zet daarnaast in op maatregelen om het aanbod in het middenhuursegment te stimuleren en betaalbaar te houden. Met de Wet maatregelen middenhuur worden twee belemmeringen rondom middenhuur weggenomen. Ten eerste wordt verduidelijkt dat gemeenten de huisvestingsverordening kunnen inzetten om woningen in het middenhuursegment gericht toe te wijzen; deze maatregel treedt in werking op 1 juli 2019. Ten tweede wordt de markttoets voor woningcorporaties vereenvoudigd, zodat zij gemakkelijker middenhuurwoningen kunnen bouwen als dat op lokaal niveau gewenst is.

In 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd in verband met het aanwijzen van geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Gemeenten kunnen specifiek gebieden aanwijzen voor de bestemming middenhuur. Deze maatregel treedt in werking op 1 januari 2020. Het kabinet heeft hiernaast als beleidsvoornemen aangekondigd om te komen tot een maximalisering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem en een "noodknop" om excessen in de middenhuur tegen te gaan. Deze beleidsvoornemen vergen nog verdere uitwerking. Daarnaast kan de gemeente in de prestatieafspraken met woningcorporaties afspraken maken over investeringen in woningen in het niet-DAEB segment bij woningcorporaties.

Staatssteunkaders

In Nederland is sociale huisvesting aangemerkt als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB), die daarmee in aanmerking komt voor staatssteun. Deze DAEB is als taak opgedragen aan de woningbouwcorporaties. De rol van de Europese Commissie (EC) hierbij is dat zij ervoor zorgt

¹⁶ Een woningcorporatie heeft 10% vrije toewijzingsruimte voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. Dit betekent dat deze huishoudens nog in aanmerking kunnen komen voor een DAEB-woning binnen deze vrije toewijzingsruimte.

dat de mededingingsregels worden gerespecteerd. Concreet betekent dit dat de EC bepaalt of de DAEB correct gedefinieerd is, zoals ook in Nederland is gebeurd na een klacht van een vereniging van commerciële verhuurders. In overleg met de Nederlandse autoriteiten heeft de Europese Commissie de voorwaarden bepaald waaronder corporaties in aanmerking komen voor de bestaande steunmaatregelen (achtervanggarantie van de overheid op borgstelling voor leningen, sanerings- en projectsteun, en verlaagde grondkosten door gemeenten). Deze zijn vastgelegd in het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009.

Onderdeel van deze voorwaarden is een inkomensgrens, waarmee de DAEB-doelgroep objectief wordt afgebakend. Bij de in 2009 vastgestelde grens (die jaarlijks wordt geïndexeerd) viel circa 43% van alle huishoudens binnen de doelgroep. Woningcorporaties moeten jaarlijks ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroep toewijzen. In het belang van de sociale mix en de sociale cohesie is het mogelijk 10% van de woningen vrij toe te wijzen. De Europese Commissie heeft dit goedgekeurd, omdat zij sociale vermenging en sociale cohesie als valide doelstellingen van openbaar beleid beschouwt (EC-besluit Nederlandse woningcorporaties 2009).

Met dit wetsvoorstel wordt voor de gehele duur van de aan woningcorporaties opgedragen taak een andere invulling gegeven aan de inkomensgrens, zoals deze is opgenomen in het besluit van 2009. Afhankelijk van het de beoogde grenzen zal worden gezien of daarom overleg met de EC nodig is.

2.2 Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

In de brief Maatregelen huurmarkt staat dat het kabinet wil dat het mogelijk is dat huishoudens die vanwege hun inkomen niet afhankelijk zijn van een gereguleerde huurprijs, (op termijn) een meer bij de kwaliteit van de woning passende huur gaan betalen. Met een meer passende huur dragen die huishoudens bij aan de betaalbaarheid voor huishoudens met een lager inkomen of aan extra investeringsruimte van verhuurders voor nieuwbouw van betaalbare huurwoningen en voor verduurzaming. Indien huishoudens in plaats van een passende huur te betalen ervoor kiezen te verhuizen naar een woning buiten het gereguleerde huursegment (bijvoorbeeld in het middenhuursegment of in de koopsector), komen huurwoningen beschikbaar voor huishoudens met een lager inkomen waardoor de slaagkansen van die huishoudens toenemen.

In de aangenomen motie Ronnes c.s. over inkomensafhankelijke huuraanpassingen¹⁷ is verzocht om:

- mogelijkheden te verkennen om de huidige systematiek van de inkomensafhankelijke huuraanpassingen voor huishoudens met een inkomen vanaf de toewijzingsgrens te verbeteren waarbij voor de zittende huurders de ruimte voor huurverhoging beter wordt afgestemd op het huishoudinkomen;
- voor de hogere inkomens (vanaf ongeveer tweemaal modaal) de mogelijkheden te bezien om een verhoging in één stap naar de sociale huurgrens¹⁸ te realiseren;
- en daarbij als uitgangspunt te nemen dat de inkomensafhankelijke huuraanpassingen:
- niet hoger kunnen zijn dan het woningwaarderingssysteem toestaat;
- niet worden meegenomen in de huursombepaling.

In dit wetsvoorstel wordt het huidige systeem van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen, in lijn met deze motie, aangepast en effectiever gemaakt. Deze verbetering is gericht op het in snellere stappen doorgroeien naar de maximale huurprijsgrens van de woning¹⁹ voor de huishoudens met de hoogste inkomens en naar de liberalisatiegrens voor huishoudens met een (hoog) middeninkomen, die geacht worden dat te kunnen dragen. Daardoor betalen huishoudens met een hoog (midden)inkomen sneller een meer passende huur en wordt de stimulans om (na

¹⁷ Kamerstukken II 2018/2019, 27 926, nr. 294.

¹⁸ Hiermee wordt de liberalisatiegrens bedoeld.

¹⁹ De maximale huurprijsgrens van de woning is afhankelijk van de kwaliteit van de woning, die met het woningwaarderingssysteem (ook wel puntensysteem genoemd) in punten kan worden uitgedrukt; het puntentotaal van de woning bepaalt de maximale huurprijsgrens, die dus per woning kan verschillen.

enige tijd) naar een huurwoning buiten het gereguleerde segment uit te kijken groter. Bij huishoudens met een hoog inkomen (hoger dan € 55.500 voor eenpersoonshuishoudens en hoger dan € 74.000 (2x modaal) voor huishoudens van twee of meer personen), kan de huur in stappen van maximaal € 100 worden verhoogd naar de maximale huurprijsgrens van de woning. Voor huishoudens met een hoger middeninkomen (van € 45.000 tot € 55.500 voor eenpersoonshuishoudens, van € 52.000 tot € 74.000 voor huishoudens van twee of meer personen) kan de huur in stappen van maximaal € 50 worden verhoogd naar de liberalisatiegrens²⁰. Door voor de inkomensgrenzen van de inkomenscategorie hoger middeninkomen een ruime marge boven de nieuwe DAEB-inkomensgrenzen (zie paragraaf 2.1) te hanteren, hebben kleine inkomensstijgingen in het huishoudinkomen niet tot gevolg dat huishoudens direct na woningtoewijzing van een DAEB-woning te maken kunnen krijgen met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Maar ook voor al langer zittende huurders in het gereguleerde huursegment (ongeacht de verhuurder) betekent deze marge dat kleine fluctuaties in het huishoudinkomen rond de betreffende voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen geen directe gevolgen hebben voor de toegestane huurverhoging. Bovendien waarborgt deze marge dat de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging alleen kan worden toegepast voor huishoudens die evident niet (meer) tot de DAEB-doelgroep van woningcorporaties behoren. Door de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudensgrootte en de ruime marge ten opzichte van de betreffende voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen (zie paragraaf 2.1) worden de huishoudens met een laag middeninkomen ontzien voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Daardoor kan de huidige uitzondering op de inkomensafhankelijke huurverhoging voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en voor huishoudens van vier of meer personen, komen te vervallen. De uitzondering voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten blijft wel gehandhaafd.

Tabel voorgestelde inkomenscategorieën voor de hogere huurverhoging

	Inkomenscategorie	
	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€ 45.000 – 55.500	> € 55.500
Meerpersoonshuishoudens	€ 52.000 - 74.000	> € 74.000
Huursprong	Max. € 50 tot de liberalisatiegrens (2019: €720,42)	Max. € 100 tot de maximale huurprijs van de woning o.b.v. WWS

Effecten voor huurders

De inkomensgrens voor de hogere huurverhoging gaat voor alle typen huishoudens omhoog: voor eenpersoonshuishoudens (van € 42.436 nu naar € 45.000), voor huishoudens van twee en meer personen substantieel (van € 42.436 nu naar € 52.000). Daartegenover staat dat de huidige uitzondering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en voor huishoudens van vier of meer personen, komt te vervallen (zie hierboven). Bij deze inkomensgrenzen voor de hogere huurverhoging is rekening gehouden met de bestedingsruimte voor huurders, deze huurders zijn ruim in staat om een huurprijs boven de liberalisatiegrens te betalen. Deze huishoudens worden ook wel goedkope scheefwoners genoemd. Per saldo komen door dit voorstel circa 4000 extra huishoudens in het gereguleerde huursegment in aanmerking voor een hogere huurverhoging dan bij de huidige systematiek: 238.000 huishoudens (circa 165.500 bij woningcorporaties en circa 72.500 bij particuliere en commerciële

²⁰ Tenzij de maximale huurprijsgrens van de woning op grond van het woningwaarderingssysteem lager dan de liberalisatiegrens ligt.

verhuurders) ten opzichte van circa 234.000 huishoudens bij de huidige systematiek (circa 162.500 bij woningcorporaties en circa 71.500 bij particuliere en commerciële verhuurders).

Deze 238.000 huishoudens kunnen wel een hogere huurverhoging krijgen dan bij de huidige systematiek (maximaal inflatie + 4,0 procentpunt, dat is 1,5 procentpunt hoger dan de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen dat niet boven € 42.436 ligt) het geval is, namelijk met huurverhogingen van maximaal € 50 per maand voor de hoge middeninkomens en van maximaal € 100 per maand voor de hoge inkomens. Deze huurverhogingen geven de mogelijkheid om een passende huur te vragen bij de kwaliteit van de woning en blijven tegelijkertijd (in de optiek van het kabinet) passend binnen de bestedingsruimte voor wonen.

Ter illustratie: bij een huurprijs van bijvoorbeeld € 650 is volgens de huidige systematiek in 2019 een huurverhoging van maximaal € 36,40 (5,6%) naar € 686,40 toegestaan; met dit wetsvoorstel wordt dan een huurverhoging van € 50 (van 7,7%) naar € 700 of een huurverhoging van € 100 (15,4%) naar € 750 toegestaan (mits de maximale huurprijsgrens van de huurwoning op basis van het woningwaarderingssysteem niet wordt overschreden).

De voorgestelde systematiek voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft inkomenseffecten voor huishoudens met hoge middeninkomens en hoge inkomens in het gereguleerde huursegment. Dit zijn beoogde inkomenseffecten, want van deze huishoudens mag immers verwacht worden dat zij een meer bij de kwaliteit van de woning passende huur gaan betalen. Bij het bepalen van de inkomensgrenzen voor de huishoudens met hoge middeninkomens die een huurverhoging van maximaal € 50 kunnen krijgen totdat de liberalisatiegrens is bereikt en van de huishoudens met hoge inkomens die een huurverhoging van maximaal € 100 kunnen krijgen totdat de maximale huurprijs van de woning op basis van het woningwaarderingssysteem is bereikt, is – naast de voorwaarde dat die een ruime marge boven de voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen bewerkstelligen – gekeken of deze huishoudens in het algemeen voldoende bestedingsruimte voor wonen hebben voor een huurprijs van circa € 720 (de liberalisatiegrens voor 2019). Van de huishoudens die vallen binnen de categorie hoge middeninkomens, waarin de inkomensgrenzen per huishoudensgrootte verschillen, stelt het kabinet, op basis van de indicaties die Nibud over huishoudensbudgetten presenteert, dat zij voldoende bestedingsruimte hebben om een huur van € 720 te kunnen betalen.

En huishoudens die vallen binnen de categorie hoge inkomens, waarin ook voor de inkomensgrenzen gedifferentieerd is naar huishoudensgrootte, geldt dat deze op basis van de indicaties die Nibud over huishoudensbudgetten presenteert voldoende bestedingsruimte voor wonen huurverhogingen in stappen van € 100 tot circa € 1.000 hebben (voor 90% van de woningen waarin huishoudens met een hoog inkomen wonen ligt de maximale huurprijsgrens rond € 1.000 of lager).

De toegestane huurverhogingsbedragen van € 50 respectievelijk € 100 worden bij inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen, net als de maximale huurverhogingspercentages nu, vastgesteld in bijlage V van de Uitvoeringsregelingen huurprijzen woonruimte. Deze toegestane huurverhogingsbedragen worden niet direct gekoppeld aan de inflatie (in tegenstelling tot bij de huidige systematiek), maar worden zo nodig aangepast wanneer het verschil met de reguliere, niet inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van maximaal inflatie + 2,5 procentpunt verwaarloosbaar wordt door een hoge inflatie.

Terugvalopties na inkomensdaling

De inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen worden effectiever gemaakt doordat hogere huurverhogingen dan in de huidige systematiek mogelijk worden gemaakt. Het is daarbij van belang dat er goed wordt gekeken naar terugvalopties wanneer een huishouden na dergelijke inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen een onverwachte inkomensdaling doormaakt. De huidige regelgeving geeft huurders al recht op huurverlaging na inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen, waarbij de laatste twee inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen (voor de toekomst) worden gecorrigeerd tot de toegestane huurverhoging bij het huidige (gedaalde) huishoudinkomen. Met dit wetsvoorstel is ervoor gekozen om de reikwijdte van dit recht op huurverlaging te verruimen naar correctie van de laatste drie inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen, om de waarborgen voor huurders te vergroten.

Voor het bepalen van het aantal leden van het huishouden is de Basisregistratie Personen (BRP) leidend. Indien het aantal leden van het huishouden toeneemt kan dit leiden tot het terugvallen in een lagere inkomenscategorie voor de huurverhoging. Het is echter geen reden om de huur te corrigeren, omdat er geen sprake is van een inkomensdaling. Het kan wel reden zijn voor de huurder om bezwaar te maken tegen het eerstvolgende inkomensafhankelijke hogere huurverhogingsvoorstel. Dat is vergelijkbaar met de huidige uitzonderingsgroep van huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen: voor het behoren toe die uitzonderingsgroep is de situatie op de peildatum van de huurverhoging (= de voorgestelde ingangsdatum of de door fouten in de procesvereisten uitgestelde ingangsdatum van de huurverhoging) bepalend (zie artikel 13, zesde lid, van de Uhw). Wanneer een huishouden op een datum na die peildatum tot de uitzonderingsgroep gaat behoren is dat reden om bezwaar te maken tegen het eventueel daarop volgende inkomensafhankelijke hogere huurverhogingsvoorstel²¹.

Effecten voor verhuurders

De uitvoering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging volgt de principes van deze maatregel in de periode 2013-2016. Indien verhuurders gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (dus een hogere huurverhoging dan de inkomensafhankelijk toegestane inflatie + 2,5 procentpunt), mogen zij, net als in de huidige situatie, bij de Belastingdienst vragen in welke inkomenscategorie het gezamenlijk huishoudinkomen van de huurders van de betrokken woningen valt. Indien het huishoudinkomen in de categorie hoog middeninkomen of in de categorie hoog inkomen valt, waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan, ontvangt de verhuurder daarvan ook een printbaar pdf-bestand zodat hij die inkomensverklaring van de Belastingdienst bij zijn huurverhogingsvoorstel aan de huurder kan voegen.

Om de privacy van huurders zoveel mogelijk te beschermen vermeldt de Belastingdienst op de inkomensverklaring niet uit hoeveel leden het huishouden bestaat en dus niet het op het huishouden toepasselijke bedrag of toepasselijke bedragen van de inkomenscategorie (zie onderdeel 5 van deze memorie van toelichting). Deze informatie heeft de verhuurder niet nodig om zijn huurverhoging voor te kunnen stellen. De verhuurder behoeft daarvoor alleen de informatie of het huishoudinkomen in de categorie hoog middeninkomen valt (waarvoor een huurverhoging van maximaal € 50 is toegestaan tot de liberalisatiegrens is bereikt), in de categorie hoog inkomen valt (waarvoor een huurverhoging van maximaal € 100 is toegestaan tot de maximale huurprijsgrens van de woning is bereikt), dan wel in de categorie laag (midden)inkomen valt (waarvoor geen hogere huurverhoging is toegestaan).

Voor woningcorporaties geldt dat inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen²² buiten de berekening van de maximale huursomstijging blijven, mits zij in hun prestatieafspraken hebben opgenomen dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden. Dit uitgangspunt wijzigt niet. Het betekent wel dat de huurverhogingen die plaatsvinden na het bereiken van respectievelijk de liberalisatiegrens voor hoge middeninkomens en de maximale huurprijsgrens weer vallen onder de berekening van de maximale huursomstijging. Dan is van hogere huurverhogingen immers geen sprake meer.

Een en ander wordt hieronder schematisch weergegeven:

	Huurverhogingen voor hoge middeninkomens (max. € 50)	Huurverhogingen voor hoge inkomens (max. € 100)
Binnen de	≤ inflatie + 2,5 procentpunt	≤ inflatie + 2,5 procentpunt

²¹ Indien de door de Belastingdienst afgegeven inkomensverklaring nog gebaseerd is op het lagere aantal leden van het huishouden.

²² Dit zijn huurverhogingen hoger dan inflatie + 2,5 procentpunt.

huursomstijging*	Na bereiken liberalisatiegrens (dan maximaal inflatie + 2,5 procentpunt)	Na bereiken maximale huurprijsgrens (dan maximaal inflatie***)
Buiten de huursomstijging**	> inflatie + 2,5 procentpunt	> inflatie + 2,5 procentpunt

*) N.B. Ook de (niet inkomensafhankelijke) huursprongen voor zeer lage huren (zie par. 2.3) vallen binnen de huursomstijging

**) Mits in de prestatieafspraken is afgesproken dat de daarmee gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten de in die afspraken overeengekomen investeringsbedragen niet overschrijden.

***) De maximale huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 juli met inflatie geïndexeerd.

2.3 Zeer lage huren met een huursprong verhogen

De ruimte voor huuraanpassingen van individuele woningen acht het kabinet van belang voor het gericht verbeteren van de prijs-kwaliteitverhouding en doorstroming in de huursector.

In het Sociaal Huurakkoord 2018 wordt voorgesteld om alleen voor woningcorporaties de maximaal toegestane huurverhoging voor individuele woningen op inflatie + 4,5 procentpunt vast te stellen (en voor overige verhuurders te handhaven op inflatie + 2,5 procentpunt). Dit voorstel leidt echter tot een onderscheid tussen de toegestane jaarlijkse huurverhoging van huurders van woningcorporaties en huurders van overige verhuurders. Hierdoor zou een rechtsongelijkheid ontstaan tussen huurders van corporaties en huurders bij overige verhuurders.

Achterliggende wens van de voorgestelde hogere huurverhoging voor woningcorporaties is het sneller kunnen verhogen van zeer lage huren. Bij woningcorporaties worden die hogere huurverhogingen door de huursombenadering (= maximale gemiddelde huurverhoging) gecompenseerd met lage huurverhogingen voor andere woningen. Voor overige verhuurders geldt die maximale gemiddelde huurverhoging niet, wat voor Aedes en de Woonbond reden is om voor te stellen die hogere huurverhoging alleen voor woningcorporaties toe te staan.

Achterliggende wens van de voorgestelde hogere huurverhoging voor woningcorporaties is het sneller kunnen verhogen van zeer lage huren. Bij woningcorporaties worden die hogere huurverhogingen door de huursombenadering (= maximale gemiddelde huurverhoging) gecompenseerd met lage huurverhogingen voor andere woningen. Voor overige verhuurders geldt die maximale gemiddelde huurverhoging niet, wat voor Aedes en de Woonbond reden is om voor te stellen die hogere huurverhoging alleen voor woningcorporaties toe te staan.

Het kabinet onderschrijft de doelstelling van gerichte huurverhogingen en stelt daarom een alternatieve maatregel voor waarmee eenzelfde doel kan worden bereikt. Deze maatregel maakt het voor alle verhuurders mogelijk om zeer lage huren te verhogen met een maximaal bedrag dat tot een hogere huursprong leidt dan de voor andere woningen maximaal toegestane huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt. Het doel van deze toegestane huursprongen in de vorm van een maximaal huurverhogingsbedrag (in plaats van met een maximaal percentage, die bij zeer lage huren tot geringe huurverhogingen leiden) is om bij zeer lage huren sneller tot een meer reële balans tussen prijs en kwaliteit te komen.

Met dit wetsvoorstel wordt het mogelijk gemaakt om de huurprijs voor zelfstandige woningen met een huurprijs onder € 300 per maand – onafhankelijk van het inkomensniveau van de huurders – te verhogen met een maximale huursprong van € 25 per maand²³. Deze toegestane huursprong geldt dan als jaarlijkse maximale huurverhoging. Het staat verhuurders vrij om te kiezen voor een huursprong van een lager bedrag dan die € 25 of voor een huurverhoging in percentage (tot aan het gebruikelijke maximale huurverhogingspercentage). Zodra de huur het maandelijke bedrag van € 300 heeft bereikt, gelden weer alleen de reguliere mogelijkheden voor huurverhoging²⁴. Het

²³ Deze bedragen staan niet in het wetsvoorstel zelf, maar zullen na aanvaarding van dit wetsvoorstel door het parlement (conform de bestaande huurprijsregulering) in lagere regelgeving worden vastgesteld.

²⁴ Inclusief de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen

bedrag van € 300 wordt jaarlijks geïndexeerd en vastgesteld in bijlage V van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Het is voor verhuurders niet verplicht om deze huursprong bij zeer lage huren toe te passen.

Met deze toegestane huursprongen wordt bij bestaande huurovereenkomsten met lage geldende huurprijzen een betere relatie gelegd tussen de huurverhoging en de marktwaarde/kwaliteit van de woning. De doorwerking hiervan is dat de zeer lage huren meer dan gemiddeld verhoogd kunnen worden, mits de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingsstelsel dat toestaat.

Huurders ervaren een verschil in huurprijs tussen vergelijkbare woningen vaak als een onrechtvaardig verschil. Met deze hogere huurverhoging voor zeer lage huren kan het verschil in hoogte tussen huurprijzen voor vergelijkbare woningen, bijvoorbeeld door een verschil in ingangsdatum van de verschillende huurcontracten, sneller worden verminderd. Deze huursprongen voor zeer lage huren (die het inflatieniveau sterk overstijgen) vallen overigens binnen de berekening van de maximale huursomstijging voor woningcorporaties. Dat betekent dat woningcorporaties binnen de huursombenadering het toepassen van deze huursprongen moeten compenseren met een zeer gematigde huurontwikkeling bij andere huurders om de maximale huursomstijging niet te overschrijden.

Uit Woononderzoek Nederland (WoON) 2018 blijkt dat woningcorporaties ruim 21.000 zelfstandige woningen verhuren met een huurprijs lager van € 300 (prijsspeel 2019). Bij particuliere verhuurders zijn er 32.000 woningen met een huurprijs lager dan € 300 (prijsspeel 2019). De huren tot € 300 bedragen gemiddeld € 225. Dit betekent dat gemiddeld 3 huursprongen van € 25 nodig zijn om tot € 300 te komen.

Woningen met een lagere huur dan € 300 zitten bij woningcorporaties gemiddeld op 47% van de maximale huurprijsgrens volgens het WWS en bij particuliere en commerciële verhuurders op 36% van de maximale huurprijsgrens van de woning volgens het WWS. Deze maatregel draagt daardoor bij aan een reële balans tussen prijs en kwaliteit.

2.4 Tijdelijke huurkorting

Het borgen van een betaalbare huur kan tijdelijk beïnvloed worden door de situatie van de huurder. De huurder kan bijvoorbeeld een plotselinge inkomensdaling doormaken, bijvoorbeeld door het overlijden van de partner of een scheiding. Het is ook mogelijk dat (hierdoor) doorstroming naar een andere geschikte(re) woning gewenst is, bijvoorbeeld voor ouderen²⁵. Een tijdelijke huurkorting in de vorm van huurgewinning kan dan een stimulans voor doorstroming zijn. Indien een verhuurder het wenselijk acht, kan hij de huur voor de huurder (permanent) / bevroren dan wel verlagen. Een tijdelijke huurkorting (huurbefrozing, huurverlaging of huurgewinning) kan echter een meer aangewezen tegemoetkoming zijn aan de situatie van de huurder. Wanneer de korting tijdelijk wordt gegeven kan de huurder de periode van de korting gebruiken om een blijvende oplossing te zoeken.

Momenteel zijn er wettelijke beperkingen waardoor het toepassen van een tijdelijke huurkorting door een verhuurder niet mogelijk is, althans niet tijdelijk in de zin dat de huur daarna met meer dan de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging wordt verhoogd. Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat er een andere wettelijk maximale huurverhoging kan worden gehanteerd na een tijdelijke huurkorting.

In de Uhw en de onderliggende lagere regelgeving worden grenzen gesteld aan wat de jaarlijkse huurverhoging mag zijn, de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging. Voor zelfstandige woningen (eengezinswoningen, appartementen) is deze maximale huurverhoging nu nog alleen afhankelijk van de kwaliteit van de woning (via het woningwaarderingsstelsel) gewaardeerd op een

²⁵ In de Actielijn Wonen en Zorg (Kamerstukken II 2017/2018, 32 847, nr. 408) wordt bijvoorbeeld aandacht gevraagd voor het geschikt laten wonen van ouderen. Hierin geeft het kabinet aan: "Het is belangrijk om ouderen bij de overgang naar een andere woning niet met een grote huursprong te confronteren. Het gaat bijvoorbeeld om ouderen die van een eengezinswoning verhuizen naar een kleinere, passendere woning. Huurgewinning en eventueel tijdelijke huurkortingen zijn manieren om de overgang betaalbaar te houden".

maximale huurprijs) en het huishoudinkomen van de huurder(s) (te weten de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging). Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen is de toegestane huurverhoging alleen afhankelijk van de kwaliteit van de woonruimte (via het woningwaarderingssysteem gewaardeerd op een maximale huurprijs).

Huurgewenning

Met dit wetsvoorstel wordt wettelijk toegestaan dat de huur wordt verhoogd tot de bij het aangaan van het gereguleerde huurcontract overeengekomen (aanvangs)huurprijs nadat in maximaal de eerste drie jaar van de huurovereenkomst een lagere huur dan die overeengekomen aanvangshuurprijs in rekening is gebracht, waardoor de huurprijs in die periode stapsgewijs naar die overeengekomen huurprijs gebracht kan worden (ook wel huurgewenning genoemd). Zo'n tijdelijke korting op de overeengekomen huurprijs bij verhuizing (huurgewenning) kan bijvoorbeeld bijdragen aan de doorstroming van huurders van grotere, maar door de reeds lang lopende huurovereenkomst relatief goedkope, huurwoningen naar kleinere huurwoningen met een huurprijs die (aanzienlijk) hoger is dan de huurprijs die voor het huurcontract voor de verlaten woning gold. Het wordt mogelijk gemaakt om een tijdelijke huurkorting toe te passen voor een kortingsperiode van maximaal 3 jaar. Bij deze huurgewenning naar de overeengekomen aanvangshuurprijs kan het initiatief daartoe van zowel de huurder als de verhuurder komen.

Tijdelijke huurkorting

Dit wetsvoorstel maakt het tevens mogelijk voor verhuurders voor lopende qua huurprijs gereguleerde huurcontracten om in het geval dat zij op verzoek van de huurder een tijdelijke huurbevrozing of tijdelijke huurverlaging hebben toegepast, de huurprijs na die tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging terug te brengen naar het oude niveau, vermeerderd met de in die periode van tijdelijke huurkorting of huurbevrozing toegestane jaarlijkse huurverhogingen. Verhuurders zijn nu niet genegen om een tijdelijke huurkorting te geven doordat de huurprijsregulering alleen maar in een permanente huurkorting voorziet en zullen na de voorgestelde bevoegdheid om de huur (weer) te verhogen mogelijk wel tijdelijke huurkortingen gaan toekennen. Daartoe wordt een 'inhaal' van de in die periode niet doorgevoerde c.q. opgeschorte huurverhogingen toegestaan, met een maximum van drie niet gerealiseerde jaarlijkse huurverhogingen. Dit kan voorafgaand aan of gelijktijdig met de huurverhoging op de gebruikelijke datum (meestal 1 juli). Deze mogelijkheid wordt geboden voor gereguleerde huurcontracten met een voorafgaand aan de tijdelijke huurkorting geldende huurprijs die de op dat moment geldende liberalisatiegrens/huurtoeslaggrens niet overschrijdt. Het tijdelijk toekennen van een huurkorting aan huishoudens die qua inkomen recht op huurtoeslag hebben, maar een huurprijs boven de geldende liberalisatie/huurtoeslaggrens (2019: € 720,42 per maand) hebben strookt niet met het beleid van passend toewijzen aan huurtoeslaggerechtigden. Het beleid van passend toewijzen is erop gericht om huishoudens die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag structureel te huisvesten in woningen met een huurprijs onder of gelijk aan de toepasselijke aftoppingsgrens. Voor huishoudens van 1 of 2 personen is deze aftoppingsgrens € 607,46 (prijsspeil 2019) en voor huishoudens van meer dan 2 personen is deze aftoppingsgrens € 651,03 (prijsspeil 2019). Wanneer (kortdurende) tijdelijke huurkorting mogelijk is voor huishoudens die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag en met een huur boven de liberalisatiegrens, bestaat de kans dat zij slechts kortdurend een huurkorting krijgen, waarna de huur snel wordt verhoogd en de betaalbaarheid voor deze huishoudens niet verbetert.

Bij tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging bij lopende huurcontracten moet het initiatief voor de tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging van de huurder zijn gekomen, wil de verhuurder het recht krijgen om die tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging van maximaal drie jaar te beëindigen. De huurder moet dus bij de verhuurder een verzoek om huurbevrozing of huurverlaging indienen. Het verdient aanbeveling dat de huurder ten behoeve van de bewijsvordering een schriftelijk verzoek doet. Het wetsvoorstel schrijft niet voor voor welke doeleinden deze tijdelijke huurkorting (limitatief) ingezet mag worden omwille van de eenvoud, de uitvoerbaarheid en beslissingsruimte voor verhuurders. De huurder herhaalt (jaarlijks) zijn verzoek (bijvoorbeeld via een bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging) zolang de omstandigheid waarom hij om huurbevrozing of huurverlaging heeft verzocht zich nog voordoet. Met de eis dat het initiatief

van de tijdelijke huurbevrozing dan wel huurverlaging van de huurder moet komen, wordt voorkomen dat verhuurders de 'inhaal' van maximaal drie jaarlijkse huurverhogingen ook kan toepassen indien die huurverhogingen door eigen toedoen of handelen achterwege zijn gebleven. Voor deze 'vergeten' of uitgestelde huurverhogingen geldt al de mogelijkheid voor verhuurders van artikel 7:250, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek (BW) om de huur eenmalig later in het jaar door te voeren om vervolgens daarna de volgende huurverhoging weer tegen de voor hen gebruikelijke datum (meestal 1 juli) voor te stellen; hierdoor kan bij uitstel van een huurverhoging de huur tweemaal binnen 24 maanden verhoogd worden.

Als een verhuurder geen gebruik maakt van deze 'inhaal' van de maximaal 3 opgeschorte jaarlijkse huurverhogingen of van de 'terugkeer' naar de huurprijs van vóór de huurverlaging vermeerderd met de maximaal drie opgeschorte jaarlijkse huurverhogingen, dan is de tijdelijke huurbevrozing dan wel huurverlaging definitief geworden. Dan kunnen eventuele huurverhogingen in het vervolg alleen over de verlaagde of bevroren huurprijs worden berekend, dus zonder 'inhaal' van opgeschorte huurverhogingen.

Zoals vermeld in de brief Maatregelen huurmarkt²⁶ wil het kabinet graag vasthouden aan het stelsel waarbij de kwaliteit van de woning het uitgangspunt is voor de maximale huurprijs²⁷. Het kabinet wil van de tijdelijke huurkorting geen afdwingbaar recht van de huurder maken. De wetgeving schrijft al wel aan woningcorporaties voor welke maximale huurprijzen en welke inkomensgrenzen zij over het algemeen moeten hanteren bij woningtoewijzing (dus eenmalig). Maar hierdoor wordt niet de maximale huurprijs gedurende de looptijd van de huurovereenkomst afhankelijk gesteld van het inkomen van de huurder(s) en bovendien biedt de op woningcorporaties gerichte wetgeving geen recht voor huurders om deze voorgeschreven maximale huurprijsgrenzen (DAEB-huurgrens dan wel toepasselijke aftoppingsgrens) af te dwingen.

De keuze om van een tijdelijke huurverlaging of huurbevrozing – anders dan de reeds in het huurprijzenrecht geregelde tijdelijke huurverlaging wegens ernstige onderhoudsgebreken, de huurverlaging wegens inkomensdaling na eerder inkomensafhankelijke hogere huurverhoging(en) en huurbevrozing op grond van de maximale huurprijsgrens – geen afdwingbaar recht voor huurders te maken, wordt hieronder toegelicht.

In de eerste plaats past een voor huurders afdwingbaar recht niet binnen de uitgangspunten om woningcorporaties lokaal (meer) ruimte te geven. Want voor een dergelijk afdwingbaar recht zouden er aan de voorkant (in de regelgeving) allerlei limitatieve criteria en voorwaarden gesteld moeten worden waaraan de tijdelijke huurkorting (door woningcorporaties, maar in geval van geschillen ook door de Huurcommissie en/of de rechter) getoetst zou moeten worden.

Ten tweede worden door een afdwingbaar recht op (inkomensafhankelijke) huurverlaging en huurbevrozing huurders niet gestimuleerd om naar een meer passende woning te verhuizen, tegelijk worden verhuurders ertoe gestimuleerd om woningen alleen aan huurders met een hoger (midden)inkomen toe te wijzen om het risico op huurverlaging en huurbevrozing te minimaliseren en zo zekerheid over hun huurinkomsten te waarborgen.

Als laatste zou het in huurprijzenrecht opnemen van een voor huurders afdwingbaar recht op tijdelijke huurkorting vanwege rechtsgelijkheid betekenen dat ook huurders van andere verhuurders dan woningcorporaties een dergelijk afdwingbaar recht zouden krijgen. De (koepels van) beleggers en particuliere verhuurders hebben zich niet bij het Sociaal Huurakkoord 2018 en dus ook niet bij de in dit akkoord opgenomen afspraken over individueel maatwerk (tijdelijke huurkorting) aangesloten. Via Aedes hebben de woningcorporaties wel vrijwillig afspraken gemaakt over tijdelijke huurverlaging dan wel huurbevrozing. Dit wetsvoorstel maakt het voor hen grotendeels mogelijk om deze tijdelijke huurkorting toe te passen.

²⁶ Kamerstukken II 2018-2019, 32 847, nr. 470

²⁷ Ook het Sociaal Huurakkoord 2018 stelt dat Aedes en de Woonbond het uitgangspunt delen dat de kwaliteit van de woning de grondslag moet blijven voor het huurprijsbeleid.

3. Financiële gevolgen voor huurders en verhuurders

3.1 Verdien capaciteit verhuurders

In deze paragraaf worden de financiële gevolgen voor verhuurders per maatregel besproken.

3.1.1 Differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen

De differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen heeft geen of zeer geringe gevolgen voor de verdien capaciteit van woningcorporaties. De differentiatie verandert namelijk niets aan de maximale huurprijs of het aantal beschikbare DAEB-woningen en dus wijzigt op grond van deze maatregel de verdien capaciteit niet.

3.1.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Door de wijziging van de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging – met differentiatie naar huishoudensgrootte – en door het vervallen voor de uitzondering voor huishoudens van vier of meer personen en huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden, komen per saldo 3.000 extra huishoudens bij woningcorporaties en 1000 extra huishoudens minder bij overige verhuurders in aanmerking voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Door de voorgestelde vergroting van de toegestane huursprongen neemt de totale huurruimte op termijn (bij maximaal gebruik) voor corporaties met maximaal circa € 285 miljoen en voor overige verhuurders met circa € 220 miljoen op jaarbasis toe (gemeten ten opzichte van het huidige huurniveau). In vergelijking met de huidige systematiek van maximaal 1,5 procentpunt hogere huurverhoging, kunnen verhuurders deze verdien capaciteit door de hogere huursprongen van maximaal € 50 en maximaal € 100 op kortere termijn verwezenlijken; met name bij nu relatief lagere huurprijzen, waarbij een extra 1,5 procentpunt huurverhoging geen groot verschil maakt. Omdat verhuurders niet verplicht zijn om de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (maximaal) toe te passen, en omdat waarschijnlijk niet alle huishoudens die in de doelgroep van de hogere huurverhoging vallen in hun huurwoning blijven wonen, is alleen het maximale effect op de verdien capaciteit te berekenen.

3.1.3 Zeer lage huren met een huursprong verhogen

De zeer lage huren met een huursprong verhogen heeft een neutraal effect op de verdien capaciteit van de woningcorporaties, doordat de huursprongen immers binnen de huursomstijging weer gecompenseerd worden met lagere huurverhogingen voor andere woningen (zie ook par. 2.3). Het effect binnen de huursomstijging is afhankelijk van de mate waarin woningcorporaties de toegestane huursprongen gaan toepassen en de hoogte van de toegepaste huursprongen. Verhuurders kunnen een huursprong van maximaal € 25 toepassen²⁸, maar mogen er ook voor kiezen om een lagere huursprong toe te passen. Wanneer de maximale huursprongen worden toegepast op alle huren onder een bedrag € 300, dan heeft dit een effect op de verdien capaciteit van woningcorporaties € 12 miljoen na 3 jaar (wanneer alle huren op het niveau van € 300 zijn gebracht).

Particuliere en commerciële verhuurders hebben ook woningen waarvoor een huur tot en met € 300 (prijsspeel 2019) geldt. De verwachting is dat dit voornamelijk particuliere verhuurders zijn die een woning (bijvoorbeeld tegen een vriendenprijs) hebben verhuurd aan bekenden. De verwachting is dat particuliere en commerciële verhuurders minder gebruik van de regeling kunnen gaan maken dan woningcorporaties. Indien maximaal gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid geldt dat particuliere verhuurders na 3 jaar maximaal € 29 miljoen extra verdien capaciteit hebben gecreëerd. Na het bereiken van de (geïndexeerde) huur van € 300 is

²⁸ Verhuurders kunnen er ook voor kiezen om de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen bij deze zeer lage huren, wanneer het huishouden een inkomen heeft boven de toepasselijke inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

alleen de reguliere huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt toegestaan (en bij hogere (midden)inkomens de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging). Op lange termijn leidt deze maatregel daardoor niet tot meer inkomsten.

3.1.4 Tijdelijke huurkorting

De financiële gevolgen voor verhuurders van de geboden mogelijkheid om de huurprijs na een tijdelijke huurkorting weer terug te brengen tot de oude huurprijs, vermeerderd met maximaal drie opgeschorte huurverhogingen, of in stappen te verhogen naar de eigenlijke overeengekomen aanvangshuurprijs bij huurgewenning, zijn niet te kwantificeren. In vergelijking met de huidige situatie waarin verhuurders geen tijdelijke huurkorting toekennen omdat zij de huur daarna niet meer naar de oude huurprijs of de eigenlijk overeengekomen aanvangshuurprijs kunnen terugbrengen, zal het toepassen van tijdelijke huurkorting tijdelijk tot een verlies aan verdien capaciteit leiden. Daartegenover staat dat nu alleen permanente huurkortingen mogelijk zijn en dat dit wetsvoorstel belemmeringen voor tijdelijke huurkorting weghaalt, waardoor de verdien capaciteit na afloop van de tijdelijke huurkorting groter zal zijn dan bij de huidige regelgeving. Bovendien krijgen verhuurders het recht om de huur na een tijdelijke huurkorting te verhogen, maar zijn zij niet verplicht om aan een verzoek om tijdelijke huurkorting van huurders tegemoet te komen. Hoe vaak verhuurders een tijdelijke huurkorting zullen gaan toepassen en tegen welk bedrag valt dan ook niet in te schatten.

3.2 Betaalbaarheid huurders

In deze paragraaf worden de financiële gevolgen voor huurders per maatregel besproken.

3.2.1 Differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen

In paragraaf 2.1 zijn de gevolgen voor huurders inzichtelijk gemaakt. Het is niet te kwantificeren wat het precieze effect op de betaalbaarheid voor huurders zal zijn, omdat dit afhankelijk is van het daadwerkelijk toegewezen krijgen van een woning in het DAEB-segment. Bij de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens is gekeken naar de bestedingsruimte voor wonen voor verschillende huishoudens type. Huishoudens samenstellingen die een inkomen hebben boven de DAEB-inkomensgrens hebben in voldoende mate mogelijkheid om een huur boven de liberalisatiegrens te betalen. Voor meerpersoonshuishoudens die door dit wetsvoorstel tot de potentiële doelgroep voor een woning in het DAEB-segment gaan behoren neemt de slagingskans op een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toe.

3.2.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

De voorgestelde systematiek voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft inkomenseffecten voor hoge middeninkomens en hoge inkomens in het gereguleerde huursegment. Dit zijn beoogde inkomenseffecten, want van deze huishoudens mag immers verwacht worden dat zij een meer bij de kwaliteit van de woning passende huur gaan betalen. De voorgestelde systematiek maakt het mogelijk deze passende huur sneller te bereiken dan met de huidige systematiek. Bij het bepalen van de inkomensgrenzen voor de categorie hoge middeninkomens die een huurverhoging van maximaal € 50 kan krijgen totdat de liberalisatiegrens is bereikt en van de categorie hoge inkomens die een huurverhoging van maximaal € 100 kan krijgen totdat de maximale huurprijs van de woning op basis van het woningwaarderingssysteem is bereikt, is gekeken naar de effecten voor de betaalbaarheid voor deze inkomenscategorieën. De categorie hoge middeninkomens, waarin de inkomensgrenzen per huishoudensgrootte verschillen (zie paragraaf 2.2), heeft op basis van de indicaties die Nibud over huishoudensbudgetten presenteert voldoende bestedingsruimte om een huur van € 720 (de huidige liberalisatiegrens) te kunnen betalen.

Op basis van WoON2018 blijkt dat de gemiddelde maximale huurprijsgrens van de woningen waarin huishoudens met een hoog inkomen wonen € 810 bedraagt. De categorie hoge inkomens, waarin ook voor de inkomensgrenzen gedifferentieerd is naar huishoudensgrootte (zie paragraaf 2.2), heeft op basis van de indicaties die Nibud over huishoudensbudgetten presenteert een

bestedingsruimte voor die ruim voldoende is voor huurverhogingen in stappen van € 100 tot de gemiddelde maximale huurprijsgrens betaalbaar is.

3.2.3 Zeer lage huren met een huursprong verhogen

Het verhogen van de huren tot en met € 300 met een huursprong van maximaal € 25 heeft bij de groep huurders die huurtoeslag ontvangen geen effect op de betaalbaarheid. De huursprongen worden gecompenseerd door een hogere huurtoeslag. Bij andere huurders heeft de huursprong van € 25 een (licht) effect op de betaalbaarheid. Het koopkrachteffect van de toegepaste huursprong is afhankelijk van het inkomen van de huurder(s).

3.2.4 Tijdelijke huurkorting

Het wegnemen van de belemmeringen voor verhuurders voor het toepassen van een tijdelijke huurkorting heeft gunstige gevolgen voor huishoudens waarvoor een tijdelijke huurkorting een aangewezen weg is om in een overbruggingsperiode een oplossing te bieden bij bijvoorbeeld een plotselinge inkomensdaling of om doorstroming naar een flink duurdere huurwoning te vergemakkelijken. Verhuurders zijn nu niet genegen om een tijdelijke huurkorting te geven doordat de huurprijsregulering alleen maar in een permanente huurkorting voorziet en zullen na de voorgestelde bevoegdheid om de huur (weer) te verhogen mogelijk wel tijdelijke huurkortingen gaan toekennen.

De financiële gevolgen voor huurders zijn niet te kwantificeren, omdat er aan de voorkant geen voorwaarden worden gesteld aan de levensomstandigheden waarin deze tijdelijke huurkorting mag worden toegekend. Van woningcorporaties mag verwacht worden dat zij de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018 na komen.

4. Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders

In deze paragraaf worden de uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders per maatregel besproken.

4.1 Differentiatie in DAEB-inkomsgrenzen

De differentiatie in DAEB-inkomsgrenzen naar huishoudenssamenstelling heeft uitvoeringstechnische gevolgen voor woningcorporaties. Het is nu reeds zo dat er DAEB-inkomsgrenzen gelden. Woningcorporaties moeten zich erop voorbereiden dat in hun systemen verschillende DAEB-inkomsgrenzen voor verschillende huishoudentypen gaan gelden.

Woningcorporaties registreren bij huishoudens met een huurtoeslaginkomen de omvang van het huishouden in de huidige situatie al (met het oog op passend toewijzen), naar verwachting kunnen ze bij overige huishoudens gebruik maken van dezelfde systematiek.

4.2 Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

De aanpassing van de huidige systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen heeft nauwelijks uitvoeringstechnische gevolgen voor verhuurders. Het systeem wordt aangepast waardoor er nu (net als in de periode 2013-2016) twee inkomenscategorieën komen voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging: een categorie hoge middeninkomens en een categorie hoge inkomens. Daarnaast komen de huidige uitzonderingen voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en voor huishoudens van vier of meer personen te vervallen. Dit blijkt echter uit de inkomensverklaringen die de Belastingdienst verstrekt; die zal verklaren in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen valt: in de categorie hoge middeninkomens, in de categorie hoge inkomens, of in de inkomenscategorie waarvoor geen hogere huurverhoging is toegestaan.

4.3 Zeer lage huren met een huursprong verhogen

De mogelijkheid om zeer lage huren met een huursprong te verhogen heeft nauwelijks uitvoeringstechnische gevolgen voor verhuurders en huurders. Verhuurders kunnen al reeds een

keer per jaar een huurverhoging voorstellen, deze mogelijkheid tot huurverhoging met een huursprong verandert dat niet.

4.4 Tijdelijke huurkorting

Verhuurders zijn niet verplicht om de huur na een tijdelijke huurkorting weer terug te brengen tot de oude huur, vermeerderd met de opgeschorte huurverhogingen van maximaal de laatste drie verstreken kalenderjaren, of naar de eigenlijke overeengekomen aanvangshuurprijs bij huurgewinning. Deze maatregel leidt daardoor niet tot een toename van de administratieve lasten voor verhuurders. Mogelijk leidt deze maatregel tot een zeer lichte toename aan nalevingskosten, omdat zij bij toepassing van tijdelijke huurkorting de huurverhoging ofwel enige jaren moeten opschorten dan wel in stappen van maximaal drie jaar de eigenlijk overeengekomen huurprijs in rekening gaan brengen. Maar dit zullen verhuurders naar verwachting in het werkproces van de jaarlijkse huurverhoging onderbrengen. Mogelijk zal deze bevoegdheid voor verhuurders om de huur na een tijdelijke huurkorting met maximaal drie opgeschorte huurverhogingen 'in te halen' dan wel te verhogen naar de bij verhuizing eigenlijk overeengekomen aanvangshuurprijs, leiden tot een toename van het aantal geschillen over huurverhogingsvoorstellen.

5. Effecten privacy huurders

Als verhuurders een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wil voorstellen, moet hij eerst achterhalen aan welke van zijn huurders hij zo'n hogere huurverhoging mag voorstellen. Ten behoeve daarvan is reeds in de wet (artikel 7:252a BW) de bevoegdheid voor verhuurders opgenomen om bij de Belastingdienst om per woonadres het gegeven aan te vragen in welke inkomenscategorie het gezamenlijk huishoudinkomen van de huurders op het betreffende woonadres valt.

In datzelfde wetsartikel is al bepaald dat de Belastingdienst verplicht is op verzoek van verhuurders de toepasselijke inkomenscategorie te verstrekken alsmede welke informatie de Belastingdienst dan aan de verhuurder moet verstrekken.

Omdat dit wetsvoorstel wijzigingen aanbrengt in welke informatie de Belastingdienst aan verhuurders verstrekt, is ten aanzien van het voorliggende wetsvoorstel is een Privacy Impact Assessment (PIA) uitgevoerd. Allereerst moet worden opgemerkt dat qua systematiek van gegevensverstrekking door de Belastingdienst wordt gekozen voor dezelfde systematiek als nu gebruikt wordt voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

Met behulp van de PIA is de noodzaak van gegevensverwerking bekeken, en zijn op gestructureerde wijze de implicaties van de maatregel/het systeem op gegevensbescherming in kaart gebracht. Hierbij is in het bijzonder aandacht besteed aan de beginselen van gegevensminimalisering en doelbinding, het vereiste van een goede beveiliging en de rechten van de betrokkenen. Ten opzichte van de huidige systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging is sprake van een verdergaande beperking van de inbreuk op de privacy.

Naar aanleiding van de PIA wordt nog het volgende gemeld:

- Het betreft de verwerking van globale inkomensgegevens en van adresgegevens.
- De verstrekking van inkomenscategorieën is cruciaal voor het bereiken van het doel, te weten het bevorderen van een bij de woningkwaliteit passende huur voor huishoudens met een hoger middeninkomen of een hoger inkomen en van doorstroming op de woningmarkt. Andere methodieken zijn bekeken maar als meer ingrijpend gezien en daarom afgewezen.
- De Belastingdienst haalt de gegevens uit de basisregistratie inkomen en basisregistratie personen in combinatie met het WOZ-bestand. Alleen de Belastingdienst is verantwoordelijk voor deze gegevensverzameling.
- De toegang tot deze bestanden is voorbehouden aan de medewerkers van de Belastingdienst die de database beheren en de medewerkers van de helpdesk.
- De stappen van de gegevensverwerking zijn in kaart gebracht.
- In artikel 19b van de Uhw zijn bepalingen opgenomen over beveiliging en bewaartermijn.

- Nadat de verhuurder een inkomensverklaring heeft ontvangen, wordt de huurder daarvan op de hoogte gesteld.

Hieronder wordt weergegeven wat de resultaten van de PIA zijn.

A. Beschrijving gegevensverstrekking

Dit wetsvoorstel is zodanig uitgewerkt dat de Belastingdienst alleen de minimaal noodzakelijke gegevens (op aanvraag) verstrekt aan verhuurders, namelijk de betreffende inkomenscategorie van het gezamenlijk huishoudinkomen voor de hogere huurverhoging verstrekt (hoge inkomens, hoge middeninkomens of categorie waarvoor geen hogere huurverhoging is toegestaan), zonder daarbij de toepasselijke inkomensgrenzen en huishoudenssamenstelling te vermelden. De Belastingdienst verstrekt daarmee dus enkel het gegeven of het huishoudinkomen in de categorie waarvoor geen hogere huurverhoging is toegestaan, dan wel in de categorie middeninkomens waarvoor een huurverhoging in stappen van maximaal € 50 is toegestaan dan wel in de categorie waarvoor de hoogste huurverhoging (maximaal € 100) is toegestaan.

Er zijn ook gegevens die de Belastingdienst in dit wetsvoorstel – ten opzichte van de huidige regeling – niet meer aan verhuurders zal verstrekken.

Doordat de uitzondering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen vervalt, zal de Belastingdienst niet meer verklaren dat het huishouden in deze uitzonderingscategorie valt. Voorts zal de Belastingdienst niet meer vermelden hoeveel personen inkomen hadden dat tot het gezamenlijk huishoudinkomen leidt.

Ter illustratie wordt hieronder schematisch weergegeven welke gegevens de Belastingdienst volgens de huidige systematiek aan verhuurders verstrekt en welke gegevens de Belastingdienst volgens de voorgestelde systematiek gaat verstrekken.

Huidige gegevensverstrekking

Door de Belastingdienst verstrekt gegeven	Betekenis van het verstrekte gegeven	
Code	Wat weet de verhuurder dan?	Extra informatie
U	Het huishoudinkomen valt in de uitzonderingscategorie*, daarom heeft de Belastingdienst niet naar inkomensgegevens gezocht. Ik mag geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voorstellen (wel maximaal inflatie + 2,5 procentpunt)	N.v.t.
J + extra informatie	Het huishouden valt niet in de uitzonderingscategorie. Het huishoudinkomen valt in de categorie waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan (> inflatie + 2,5 procentpunt maar maximaal inflatie + 4,0 procentpunt)	– cijfer van het aantal personen met een inkomen (voorbeeld: "J, 2")** – pdf-bestand van verklaring dat het huishoudinkomen in de categorie valt waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan en hoeveel personen dat inkomen bijeen hebben gebracht***
N	Het huishouden valt niet in de uitzonderingscategorie. Het huishoudinkomen valt niet in de categorie waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan. Ik mag een	N.v.t.

	huurverhoging van maximaal inflatie + 2,5 procentpunt voorstellen.	
--	--	--

*) Uitzonderingscategorie: huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen.

**) De vermelding van het aantal personen met een inkomen is ten behoeve van de huurder; die weet dan hoeveel inkomens zijn meegeteld en kan daardoor bepalen of dat juist is.

***) Die verklaring moet de verhuurder bij zijn huurverhogingsvoorstel aan de huurder voegen om zijn voorstel te onderbouwen

Voorgestelde gegevensverstrekking

Door Belastingdienst verstrekt gegeven aan de verhuurder	Betekenis van verstrekt gegeven	
Code	Wat weet de verhuurder dan?	Bijgevoegd pdf-bestand
J + pdf	Het huishoudinkomen valt in de categorie hoge inkomens. Ik mag een huurverhoging van maximaal € 100 voorstellen.	Een pdf-bestand van printbare verklaring* dat het huishoudinkomen in de categorie hoge inkomens valt, waarvoor een huurverhoging van maximaal € 100 is toegestaan.
M + pdf	Het huishoudinkomen valt in de categorie hoge middeninkomens. Ik mag een huurverhoging van maximaal € 50 voorstellen.	Een pdf-bestand van printbare verklaring* dat het huishoudinkomen in de categorie hoge middeninkomens valt, waarvoor een huurverhoging van maximaal € 50 is toegestaan.
N	Het huishoudinkomen valt niet in de categorie voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, maar in de categorie lage (midden)inkomens. Ik mag een huurverhoging van maximaal inflatie + 2,5 procentpunt voorstellen.	N.v.t.

*) Die verklaring moet de verhuurder bij zijn huurverhogingsvoorstel aan de huurder voegen om zijn voorstel te onderbouwen.

Ook ter illustratie dat de Belastingdienst daarmee slechts de minimaal benodigde informatie verstrekt, worden hieronder de toepasselijke inkomensgrenzen voor de inkomenscategorieën (zie par. 2.2) weergegeven.

Tabel voorgestelde inkomenscategorieën voor de hogere huurverhoging

	Inkomenscategorie		
	Lage inkomens (code N)	Hoge middeninkomens (code M)	Hoge inkomens (code J)
Eenpersoonshuishoudens	≤ € 45.000	€ 45.000 – 55.500	> € 55.500
Meerpersoonshuishoudens	≤ € 52.000	€ 52.000 – 74.000	> € 74.000

B. Beoordeling rechtmatigheid van de gegevensverstrekking

Bij de belangenafweging tussen enerzijds het verstrekken van privacygevoelige informatie en anderzijds het mogelijk maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het BW, dient er een toereikende rechtvaardiging te zijn voor het afgeven van de inkomensverklaring, bedoeld in artikel 7:252a, derde lid, van het BW, door de

Belastingdienst. Bij de invoering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in 2013 is gekozen voor gegevensverstrekking (op aanvraag) door de Belastingdienst aan verhuurders ten behoeve van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en om de volgende redenen:

- om de privacy van huurders zo min mogelijk te schenden (de Belastingdienst verstrekt slechts de inkomenscategorie van het gezamenlijk huishoudinkomen, niet het bedrag van het huishoudinkomen noch het bedrag van het inkomen van de verschillende leden van het huishouden);
- en om huurders voor wie de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging niet van toepassing is, ongerichte hogere huurverhogingsvoorstellen van hun verhuurder te besparen.

De wettelijke regeling dient in overeenstemming te zijn met de normen ingevolge artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), met de bepalingen van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en in het algemeen te voldoen aan de normen voor een zorgvuldige en behoorlijk gegevensverkeer zoals neergelegd in internationale verdragen en nationale wetgeving (artikel 10 van de Grondwet). In dat kader is het van belang exact te bepalen welke de belangen zijn die worden gediend met de inrichting van deze gegevensverstrekking.

Voldoende nauwkeurig omschreven voorschrift

In het wetsvoorstel is opgenomen welke instanties van doen hebben met de gegevensuitwisseling en wat hun taak ten aanzien van de gegevens is, zodat volstrekt duidelijk is ten aanzien van wie en door wie de betreffende gegevensuitwisseling zal plaatsvinden. Hiermee wordt tevens voldaan aan het vereiste van de «doelbinding». Er worden geen gegevens verwerkt of verstrekt die niet strikt noodzakelijk zijn voor het doel, namelijk het vergelijken van het huishoudinkomen met de in artikel 10, tweede lid, van de Uhw bedoelde inkomenscategorieën, zonder vermelding van de op het huishouden toepasselijke inkomensbedragen. Zo komt de verhuurder niet te beschikken over gegevens over hoeveel leden het huishouden van de huurder telt, over de afzonderlijke personen die bijdragen aan dit huishoudinkomen en evenmin over gegevens ten aanzien van de hoogte van hun individuele inkomen. De Belastingdienst, aan de andere kant, krijgt geen gegevens over personen op een adres, zoals door de verhuurder geregistreerd, maar krijgt slechts een aanduiding van de plaats van de woonruimte (adresgegevens van de woning) op basis waarvan hij in de eigen registratie gegevens kan opzoeken. In het voorstel is verder geregeld dat de verhuurder de inkomensverklaring die hij ontvangt slechts mag gebruiken voor het voorstel tot de huurprijsverhoging (doelbinding). Dit beginsel is reeds neergelegd in artikel 19b, eerste lid, van de Uhw.

Net als nu zal de Belastingdienst schriftelijk melding doen aan de huurder als zijn verhuurder voor zijn woning een inkomensverklaring heeft aangevraagd en verkregen.

Privacy-inbreuk gerechtvaardigd door een «pressing social need» en in overeenstemming zijn met de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit

De vraag hierbij is of het belang van de maatregel, het voorstel van huurprijsverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen, een eventuele inbreuk op de privacy rechtvaardigt. De fiscale geheimhoudingsplicht brengt met zich mee dat het niet gebruikelijk is dat de Belastingdienst gegevens verstrekt aan niet-bestuursorganen. Betreffende maatregel is gericht op het bevorderen van een bij de woningkwaliteit passende huur voor huishoudens met een hoger middeninkomen of een hoger inkomen en van doorstroming van huurders in die inkomenscategorieën. Het is logischerwijs niet mogelijk om gerichte inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen en de doorstroming van deze groep te bevorderen zonder informatie over het huishoudinkomen van de huurder. Dat zal ook het geval zijn bij inkomensafhankelijke woningtoewijzing en andere systemen die via de verhuurder lopen. Alleen wanneer het scheefwonen via de fiscaliteit (huurtoeslag, huurbelasting) wordt bestreden is geen verstrekking van inkomensgegevens van huurder naar verhuurder nodig, maar dit kent weer diverse andere nadelen en gegevensstromen. Gezien het publieke belang van het bijdragen aan de betaalbaarheid voor huishoudens met een lager (midden)inkomen door huishoudens met een hoger (midden)inkomen en het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt alsmede het beperken van de administratieve lasten voor verhuurders en huurders wordt de verstrekking van een inkomenscategorie gerechtvaardigd.

geacht. Het aanleveren door de Belastingdienst van de inkomenscategorie aan de verhuurder levert de huurder ook voordelen op. Zo hoeft hij zelf geen gegevens aan te leveren. Hij kan dus het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder afwachten, waarbij hij kennis kan nemen van de door de Belastingdienst aan de verhuurder verstrekte inkomenscategorie. Hierdoor worden huurders beschermd tegen onredelijke huurverhogingsvoorstellen van hun verhuurder. Daarbij is van belang dat de inkomensverklaring en de vervolgvklaring geen gegevens bevatten over de hoogte van het huishoudinkomen anders dan de voor het huishouden toepasselijke in artikel 10, tweede lid, van de Uhw genoemde inkomenscategorie (vertaald: laag (midden)inkomen, hoog middeninkomen of hoog inkomen) en evenmin welke personen gezamenlijk dit bedrag genereren. In de vormgeving hiervan is het verstrekken van financiële persoonlijke informatie zoveel mogelijk beperkt. Doordat de verklaring van de Belastingdienst uitsluitend aangeeft of het huishoudinkomen al dan niet in een inkomenscategorie valt waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan, en zo ja, welke inkomenscategorie, wordt de privacy van huurders waar het gaat om hun inkomen en samenstelling van hun huishouden zo min mogelijk aangetast. Daarmee is de verstrekking van inkomensgegevens proportioneel. De Belastingdienst zal na de verstrekking van de verklaring geen nadere informatie verstrekken en zal zich ook niet (laten) mengen in een bezwaar-, verzoekschrift- of beroepsprocedure. De verklaring is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. De verklaring brengt geen rechtsgevolg teweeg.

Indien de inkomensverklaring volgens de huurder onjuiste informatie bevat, dient hij met die grond een bezwaarschrift in tegen het huurverhogingsvoorstel van de verhuurder. De verhuurder kan dan een vervolgvklaring bij de Belastingdienst aanvragen. De Belastingdienst stelt dan aan de hand van de actuele(re) gegevens uit de BRP en BRI een nieuwe inkomensverklaring (vervolgvklaring) op, aan de hand waarvan de verhuurder (en in geval van een geschil de huurcommissie/rechter) kan bepalen of het bezwaar gegrond is.

In het algemeen wordt hier gesteld dat alvorens tot deze maatregelen is gekomen uitvoerig onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijkheden. Zo is ook gekeken naar de mogelijkheid om de huurder de inkomensgegevens bij de Belastingdienst te laten opvragen. Echter, dat betekent dat niet wetende of de verhuurder een voorstel tot huurverhoging wil doen, de huurder in alle gevallen inkomensgegevens zou moeten opvragen. Bovendien bevatten door de huurder bij de Belastingdienst aangevraagde inkomensverklaringen het precieze bedrag van zijn (belastbaar) inkomen per persoon. Mede vanwege de hiermee gepaard gaande privacyschending en extra werkzaamheden die de huurder (in alle gevallen) moet verrichten, is hier niet voor gekozen. Op de wijze zoals voorgesteld, wordt veel gericht gewerkt. Er worden pas inkomenscategorieën door de verhuurder opgevraagd indien hij voornemens is om voor de betreffende woningen een voorstel tot huurverhoging als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, van het BW te doen. Op deze wijze is uiteindelijk gekozen voor een werkwijze die zo min mogelijk ingrijpt in de privacybescherming.

Voorgenomen maatregelen om gevolgen en risico's van de gegevensverstrekking te voorkomen

De wet²⁹ bepaalt dat verhuurders de inkomenscategorieën alleen mogen opvragen als zij gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (hoger dan de reguliere huurverhoging van maximaal inflatie + 2,5 procentpunt) en daarvoor moeten weten aan welke van zijn huurders hij die hogere huurverhoging mag voorstellen en dat zij de verkregen inkomenscategorieën alleen voor de huurverhoging mogen gebruiken (dus niet voor bijvoorbeeld marketingdoeleinden of voor inkomensafhankelijke differentiatie binnen de inkomensafhankelijke toegestane huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt)). Verder stelt de wet regels aan het uitvoerings- en administratieproces van en de bewaartermijnen voor verhuurders. Schending van deze privacybepalingen door een verhuurder kan ertoe leiden dat die verhuurder wordt uitgesloten van het webportaal van de Belastingdienst waarmee hij de inkomensverklaringen kan opvragen; de verhuurder kan dan geen inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen voorstellen aan zijn huurders, wat hem potentiële verdien capaciteit scheelt. Bovendien zijn de gebruikelijke sancties op schending van de wetgeving rond verwerking van persoonsgegevens (zoals de Algemene verordening gegevensbescherming) van toepassing.

²⁹ Artikel 19b van de Uhw

6. Regeldruk/administratieve lasten

6.1 Administratieve lasten voor verhuurders en huurders

Woningcorporaties zijn verplicht om de differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen toe te passen bij het toewijzen van hun woningen. Uit deze maatregel vloeien daardoor administratieve lasten voor zowel woningcorporaties als huurders.

Voor de overige in dit wetsvoorstel opgenomen maatregelen geldt dat verhuurders niet verplicht zijn om deze toe te passen, maar dat zij hierin een keuze hebben. Deze maatregelen leiden daardoor niet tot administratieve lasten. De nalevingskosten die aan deze maatregelen verbonden zijn worden beschreven in paragraaf 5.2.

Uit de dVi 2017 blijkt dat jaarlijks circa 200.000 woningen worden toegewezen aan de DAEB-doelgroep. Van deze woningen moet 80% aan huishoudens met een DAEB-inkomen en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot de tijdelijk verhoogde DAEB-inkomensgrens worden toegewezen. De woningcorporaties controleren bij het daadwerkelijk toewijzen van deze 200.000 woningen het inkomen van de potentiële huurders.

De woningcorporatie heeft bij huurtoeslaggerechtigden reeds te maken met het passend toewijzen tot een lage aftoppingsgrens (eenpersoons- of tweepersoonshuishoudens) en een hoge aftoppingsgrens (huishoudens van drie of meer personen) en heeft voor die doelgroep dus reeds inzicht in de grootte van het huishouden waaraan zij de woning toewijst. Dit is circa 80% van de toewijzingen³⁰. Voor de overige 20% van de toewijzingen (circa 40.000) zullen woningcorporaties als gevolg van de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen op vergelijkbare wijze ook de samenstelling van het huishouden moeten nagaan.

Inschatting³¹ is dat deze extra handeling voor woningcorporaties 5 minuten extra tijd kost: $40.000 * 5 \text{ minuten} * € 39 \text{ per uur} = \text{circa } € 130.000$.

Dat leidt tot in totaal aan extra structurele (jaarlijkse) administratieve lasten voor woningcorporaties van circa € 130.000. Voor burgers die qua inkomen niet tot de huurtoeslagdoelgroep behoren geldt door de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen dat zij aanvullend aan de inkomensgegevens ook de samenstelling van het huishouden moeten aantonen. Hiervoor wordt wel gebruik gemaakt van een uittreksel per huishouden uit de Basisregistratie Personen (BRP) waarop staat hoeveel bewoners op het huidige adres van de kandidaat-huurders staan ingeschreven (circa € 12,50). Dit kost burgers circa 15 minuten.

Inschatting³² is dat deze extra handeling leidt tot de volgende extra administratieve lasten voor burgers:

- aan tijd:
 $40.000 * 15 \text{ minuten} * € 15 \text{ per uur} = \text{circa } € 150.000$
- en aan out of pocketkosten circa € 12,50 voor een uittreksel uit de BRP: $40.000 * € 12,50 = € 500.000$.

De totale extra structurele (jaarlijkse) administratieve lasten voor burgers komen daar mee op circa € 650.000.

6.2 Nalevingskosten voor verhuurders en huurders

Verhuurders (woningcorporaties en particuliere en commerciële verhuurders) zijn niet verplicht om de andere maatregelen dan de DAEB-inkomensgrenzen (de mogelijkheid van inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, zeer lage huren met een huursprong verhogen en de tijdelijke huurkorting) uit dit wetsvoorstel toe te passen. Deze maatregelen van dit wetsvoorstel hebben daardoor geen

³⁰ Staat van de Volkshuisvesting 2019; Kamerstukken 2018-2019, 32 847, nr. 520

³¹ Op basis van het Handboek meting regeldrukkosten (2017)

³² Op basis van het Handboek meting regeldrukkosten (2017)

gevolgen voor de administratieve lasten van verhuurders en huurders, ze leiden echter wel tot nalevingskosten.

6.2.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging

De Belastingdienst verstrekt reeds op verzoek verklaringen omtrent het huishoudinkomen van de huurder en de overige bewoners. Indien een verhuurder een huurverhogingsvoorstel wil doen van meer dan inflatie+2,5procentpunt dient hij de verklaring van de Belastingdienst bij het huurverhogingsvoorstel te voegen. Deze systematiek bestaat reeds en leidt niet tot additionele nalevingskosten.

Het is echter zo dat de bedragen en de systematiek van de Inkomensafhankelijke hogere huurverhoging worden aangepast. De ervaring leert dat daarom het aantal bezwaren op de huurverhogingsvoorstellen in het eerste jaar iets groter zijn. Er komen bij de voorgestelde systematiek circa 238.000 huishoudens in aanmerking voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Voor de huidige Inkomensafhankelijke huurverhoging wordt sinds 2017 voor circa 50% van de huurwoningen een inkomensverklaring bij de Belastingdienst aangevraagd. Verwacht wordt dat het aantal woningen waarvoor een inkomensverklaring wordt opgevraagd met maximaal 25% toeneemt naar circa 63% van de woningen in het gereguleerde huursegment. Stel dat alle circa 238.000 huishoudens waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan in die 63% van de huurwoningen wonen, dan komen maximaal circa 150.000 huishoudens in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Naar inschatting zal ongeveer 10% van hen een bezwaarschrift indienen (15.000 bezwaren). Dit vraagt een tijdsbeslag voor huurders van 50 minuten per huurder à € 15 per uur (circa € 187.500.500) en een bedrag van circa € 150.000 aan verzendkosten.

Vervolgens moeten verhuurders die bezwaarschriften beoordelen en daarna ofwel hun huurverhogingsvoorstel aanpassen ofwel een verzoek om uitspraak bij de Huurcommissie indienen.

Op basis van het Handboek inschatting regeldruk is de inschatting dat dit in het eerste jaar leidt tot in totaal: $15.000 * 20 \text{ minuten} * € 39 \text{ per uur} = \text{circa } € 195.000$ aan extra nalevingskosten voor verhuurders.

6.2.2 Zeer lage huren met een huursprong verhogen

De meeste verhuurders stellen jaarlijks een huurverhoging voor aan hun huurders. Dit (deel van het) wetsvoorstel brengt hierin geen wijziging, maar voert een nieuwe maximaal toegestane huurverhoging in. Dit leidt niet tot een stijging van de nalevingskosten van verhuurders. Woningcorporaties zullen toegepaste huurverhogingen-in-een-bedrag, die hoger zijn dan de gebruikelijke maximale huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt, binnen de huursombenadering voor woningcorporaties moeten compenseren met lagere huurverhogingen voor andere woningen om binnen de maximale huursomstijging van nu inflatie + 1 procentpunt te blijven. Maar omdat woningcorporaties gewend zijn de voor de maximale huursomstijging meetellende huurverhogingen/woningen te administreren, zal dit niet tot een stijging van de nalevingskosten leiden.

6.2.3 Tijdelijke huurkorting

Op basis van het Sociaal Huurakkoord 2018 wordt ingeschat dat maximaal 150.000 huishoudens een tijdelijke huurkorting toegekend krijgen. Met dit wetsvoorstel wordt mogelijk gemaakt dat verhuurders de opgeschorte huurverhogingen van maximaal drie jaar "inhalen" na het beëindigen van de tijdelijke huurkorting. Dit leidt tot eenmalige nalevingskosten. Dit kost een verhuurder naar inschatting 10 minuten.

Dit betekent dat voor verhuurders wordt ingeschat dat de eenmalige nalevingskosten komen op: $150.000 * 10 \text{ minuten} * € 39 \text{ per uur} = \text{circa } € 975.000$.

Het in maximaal drie jaar verhogen van de huur naar de bij verhuizing eigenlijk overeengekomen aanvangshuurprijs (huurgewenning), kan in die maximaal drie jaar met de jaarlijkse huurverhoging toegepast worden. Dit leidt niet tot extra nalevingskosten voor de verhuurder.

Deze maatregel leidt niet tot extra nalevingskosten voor de burger, doordat die geen administratieve handelingen van de huurder vereist.

7. Financiële effecten voor de rijksbegroting

7.1 Differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen

De differentiatie in de DAEB-inkomensgrenzen heeft geen effect op de huurtoeslaguitgaven, omdat de DAEB-inkomensgrenzen hoger liggen dan de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag.

7.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

PM: Uitvoeringskosten Belastingdienst n.a.v. uitvoeringstoets

PM: Uitvoeringskosten Huurcommissie door een toename van het aantal geschillen over huurverhoging n.a.v. uitvoeringstoets

De inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft geen effect op de huurtoeslagdoelgroep en daarmee ook niet op de huurtoeslaguitgaven. De inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging liggen ruim boven inkomensgrens voor huurtoeslag.

7.3 Zeer lage huren met een huursprong verhogen

De financiële effecten voor de rijksbegroting (huurtoeslaguitgaven) zijn verwaarloosbaar. Ten eerste zijn er niet veel huurwoningen met een huurprijs lager dan € 300 (zie paragraaf 2.3), ten tweede wordt deze hogere huurverhoging voor zeer lage huren bij woningcorporaties binnen de huursombenadering gecompenseerd door zeer lage huurverhogingen bij andere woningen, waardoor per saldo geen effect op de huurtoeslaguitgaven wordt verwacht.

7.4 Tijdelijke huurkorting

PM: Uitvoeringskosten Belastingdienst n.a.v. uitvoeringstoets

De tijdelijke huurkorting heeft tot effect dat huishoudens met een huurtoeslaginkomen tijdelijk een lagere of bevroren huur zullen betalen. Dit heeft een positief effect op de huurtoeslaguitgaven, naar verwachting is de besparing circa € 13 miljoen jaarlijks, met een structurele besparing van circa € 9 miljoen.

Uitgaven huurtoeslag (x € miljoen)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tijdelijke huurkorting	-6,5	-13,0	-13,0	-11,0	-9,0	-9,0

8. Consultatie

Het wetsvoorstel is van **PM** tot **PM** in internetconsultatie geweest.

[PM uitkomsten internetconsultatie en consultatie van overige partijen]

9. Voorlichting en communicatie

Het is belangrijk om verhuurders, huurders en andere betrokken partijen in te lichten over de wijzigingen als gevolg van dit wetsvoorstel. Hiervoor wordt samengewerkt met de Huurcommissie, de Autoriteit Woningcorporaties en de Belastingdienst. De informatie op [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl) wordt gewijzigd om burgers en bedrijven in te lichten.

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel 1

Onderdeel A

onder 1

Dit betreft een technische wijziging in samenhang met het voorstelde artikel 7:252c BW (zie artikel I, onderdeel D).

onder 2

Als gevolg van de voorgestelde wijzigingen in de systematiek van huurprijsregulering zal niet langer sprake zijn van één algemeen geldende maximale huurprijsstijging. De maximale huurprijsstijging zal in de voorgestelde systematiek in sommige gevallen afhankelijk zijn van de geldende (lage) huurprijs en in andere van het huishoudinkomen van de huurder. Daarnaast kan in de voorgestelde systematiek de maximale huurprijsstijging zowel bestaan uit een vast bedrag als uit een percentage van de geldende huurprijs – zoals nu het geval is.

Om die redenen is in het voorgestelde artikel 7:252, tweede lid, BW een algemenere formulering opgenomen aangaande de maximale huurprijsstijging. Uit het bepaalde krachtens artikel 10, tweede lid, van de Uhw volgt per huurovereenkomst wat de maximale huurprijsstijging kan zijn.

Onderdeel B

De voorgestelde systematiek van huurprijsregulering kent ook de mogelijkheid van inkomensafhankelijke huurverhoging. Anders dan in de geldende systematiek is er geen sprake van één inkomensgrens waarboven een hogere huurprijsstijging toegelaten is maar verschillende inkomensgrenzen. Die inkomensgrenzen voor de verschillende typen huishoudens worden in artikel 10, tweede lid, van de Uhw vastgesteld.

Zoals in paragraaf 2.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting is toegelicht worden in de voorgestelde methodiek van inkomensafhankelijke huurverhoging de uitzonderingen voor ouderenhuishoudens en grote huishoudens geschrapt. De uitzondering voor huishoudens waarvan een of meer leden behoren tot een aangewezen aandachtsgroep (de groep chronisch zieken en gehandicapten) blijft bestaan.

De voorgestelde wijziging van artikel 7:252a, eerste lid, BW vloeit voort uit de voorgestelde wijzigingen van artikel 10, tweede lid, van de Uhw.

Datzelfde geldt voor de voorgestelde wijzigingen van artikel 7:252a, vierde en zesde lid, BW. Evenals in de geldende systematiek zal de Belastingdienst geen specifieke inkomensgegevens verstrekken aan verhuurders. Volstaan zal worden met een verklaring waar het huishoudinkomen zich bevindt ten opzichte van de in artikel 10, tweede lid, van de Uhw voor de verschillende typen huishoudens vastgestelde inkomensgrenzen. De verklaring kan dus inhouden dat het huishoudinkomen hoger is dan de hoogste inkomensgrens, zich bevindt tussen de hoogste en de laagste inkomensgrens of onder de laagste inkomensgrens. Dat gegeven is voldoende voor de verhuurder om vast te stellen wat de maximale huurprijsstijging kan zijn.

Omdat de uitzonderingen voor ouderenhuishoudens en grote huishoudens vervallen, hoeft de Belastingdienst daaromtrent geen verklaring meer af te geven.

In het voorgestelde zesde lid wordt voorts voorzien in de situatie dat een voorstel tot verhoging van de huurprijs op de grond dat het huishoudinkomen van de huurder hoger is dan het voor het betreffende huishouden op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 3, toepasselijke bedrag niet kan leiden tot de bijbehorende verhoging omdat de huurder aantoont dat het inkomen van zijn huishouden lager is dan of gelijk is aan dat bedrag. In dat geval wordt het voorstel tot huurverhoging aangemerkt als een voorstel tot verhoging op de grond dat het huishoudinkomen van de huurder hoger is dan het op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1, voor zijn huishouden toepasselijke bedrag maar niet hoger dan het op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 3 toepasselijke bedrag. De vraag of het voorstel kan leiden tot de voorgestelde

huurverhoging komt dan opnieuw aan de orde. Bij die beoordeling wordt uitgegaan van de eisen aan een voorstel als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, onderdeel a, BW. Datzelfde geldt voor de situatie dat een voorstel als bedoeld in artikel 7:252a, eerste lid, onderdeel a, BW is gedaan en de huurder aantoont dat het inkomen van zijn huishouden lager is dan of gelijk aan het op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1, van de Uhw voor zijn huishouden toepasselijke bedrag. In dat geval geldt voor de huurprijsstijging het 'gewone' maximum dat krachtens artikel 10, tweede lid, van de Uhw voor de betreffende woning geldt.

Onderdeel C

In artikel 7:252b, eerste lid, onder 2, van het BW wordt een aanpassing voorgesteld in verband met de wijziging van artikel 10, tweede lid, van de Uhw.

Onderdeel D

het voorgestelde artikel 7:252c BW

Het voorgestelde artikel 7:252c BW voorziet in de mogelijkheid van zogenoemde huurgewenning (onderdeel a) en van tijdelijke huurkorting (onderdeel b). Voor een toelichting op de achtergrond van dit voorstel wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Op grond van artikel 7:248 BW is de jaarlijkse huurprijsverhoging voor gereguleerde huurwoningen gebonden aan op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uhw vastgestelde maxima. Als gevolg van artikel II, onderdeel A, onder 1, van dit wetsvoorstel bestaan die maxima uit verschillende percentages en voor zeer lage huren en voor hoge (midden)inkomens uit een bedrag. Die maxima maken het nu niet mogelijk om in het kader van huurgewenning huurprijsverhogingen overeen te komen of een huurbevrozing of huurkorting die meer belooft dan die maxima te corrigeren op het moment dat de overeengekomen looptijd van de bevrozing of korting is verstreken of de reden voor de verleende bevrozing of korting zich niet langer voordoet.

onderdeel a

Het voorgestelde onderdeel a voorziet in de mogelijkheid van zogenoemde huurgewenning. Dat houdt in dat bij aanvang van de huur, dus in de huurovereenkomst, een huurprijs, die niet hoger mag zijn dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens, wordt overeengekomen en dat de huurder gedurende een overeengekomen periode (van maximaal drie jaar) een huurprijs betaalt die lager is dan die overeengekomen huurprijs. De huurprijs die de huurder betaalt groeit als het ware in een aantal jaren naar de overeengekomen uiteindelijke huurprijs toe. Dit voorgestelde onderdeel a biedt de huurder en de verhuurder de mogelijkheid om in de vorm van huurgewenning huurverhogingsstappen overeen te komen die groter zijn dan de jaarlijkse maximale huurprijsstijgingen volgens artikel 10, tweede lid, van de Uhw.

De voorwaarde voor deze grotere huurprijsstijgingen is dat bij de aanvang van de huur overeengekomen is naar welke huurprijs de huur zal stijgen. Het gaat er dan dus om dat de huurprijs die de verhuurder in het algemeen zou vragen voor de woning in de huurovereenkomst wordt vastgelegd en dat daarbij wordt overeengekomen dat de huurprijs in een aantal jaarlijkse stappen naar die huurprijs toe groeit.

onderdeel b

Het voorgestelde onderdeel b biedt de verhuurder de mogelijkheid om de huurprijs na een tijdelijke huurbevrozing of huurkorting weer op het oorspronkelijke niveau te brengen inclusief de in periode van bevrozing of korting niet doorgevoerde maximaal toegestane huurverhogingen.

Het voorgestelde onderdeel b verbindt een drietal voorwaarden aan het buiten toepassing laten van de beperkingen aan de huurprijsverhoging.

De eerste voorwaarde is dat de tijdelijke huurverlaging op verzoek van de huurder is toegepast. Deze regeling beoogt voor verhuurders een belemmering weg te nemen voor het toepassen van individueel maatwerk en de huur op verzoek van de huurder tijdelijk te verlagen of te bevroren. Met de voorwaarde dat de huurverlaging of huurbevrozing op verzoek van huurder is toegepast, wordt gewaarborgd dat deze "inhaal" van huurverhogingen niet gebruikt kan worden door verhuurders die om wat voor reden dan ook in de voorafgaande jaren van een huurverhoging hebben afgezien. Voor vergeten of uitgestelde huurverhogingen geldt al de uitzondering van artikel 7:250, derde lid, BW, waarmee een verhuurder een huurverhoging uitgesteld kan toepassen om de huur daarna vervolgens weer in zijn gebruikelijke ritme (doorgaans per 1 juli) te kunnen verhogen.

De tweede voorwaarde betreft de duur van de tijdelijke huurbevrozing of huurverlaging; die mag niet meer dan drie jaar bedragen. Wanneer de huurprijs meer dan drie jaar voor de voorgestelde ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging is bevroren of verlaagd, is geen sprake (meer) van een tijdelijke huurbevrozing of huurkorting. In die gevallen gelden de wettelijke maxima voor de jaarlijkse huurprijsverhoging onverkort.

De derde voorwaarde is, zoals toegelicht in paragraaf 2.4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting, dat de huurprijs op het moment van het verlenen van de korting of de bevrozing lager is dan het bedrag van de zogenoemde liberalisatiegrens.

Onderdeel E

De voorgestelde wijzigingen in artikel 7:253 BW vloeien voort uit het schrappen van de uitzonderingen op de inkomensafhankelijke huurverhoging voor ouderenhuishoudens en grote huishoudens.

Artikel II

Onderdeel A

onder 1

Het voorgestelde artikel 10, tweede lid, van de Uhw behelst de in het algemeen deel van deze memorie van toelichting toegelichte nieuwe systematiek van huurprijsregulering. Anders dan in de bestaande systematiek kan de maximale huurprijsstijging bestaan uit een vast bedrag, bij lage huren, uit een percentage dat kan verschillen op basis van het huishoudinkomen van de huurder.

In het voorgestelde artikel 10, tweede lid, onderdeel a, van de Uhw zijn de inkomensgrenzen die bepalend zullen zijn voor de mate van inkomensafhankelijke huurverhoging vastgelegd.

onder 2

In het voorgestelde artikel 10, derde lid, van de Uhw is geregeld dat in geval van huurgewinning als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:252c, onderdeel a, BW en in geval van tijdelijke huurkorting als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:252c, onderdeel b, BW niet de krachtens artikel 10, tweede lid, Uhw toegelaten maximale huurprijsstijging geldt maar het op grond van dat derde lid geldende maximum.

onderdeel a

In geval van huurgewinning als bedoeld in het voorgestelde artikel 252c, onderdeel a, BW geldt als bovengrens voor de huurprijsstijging de bij aanvang van de huur voor het betreffende jaar overeengekomen huurprijs. Huurgewinning betekent dat in een aantal jaarlijkse stappen, maximaal drie, wordt toegegroeid naar de overeengekomen uiteindelijke huurprijs. De jaarlijkse verhoging ligt gedurende de huurgewinningsperiode dus vast in de huurovereenkomst en kan niet hoger zijn dan overeengekomen. Als uiteindelijk de bij aanvang overeengekomen huurprijs is bereikt (of drie jaar na aanvang van de huur) eindigt de huurgewinning en wordt de huurprijsstijging gereguleerd door de algemeen geldende regels.

onderdeel b

De afwijking van de bestaande regels voor de jaarlijkse huurprijsverhoging zit er in dat de huurprijs in één keer kan worden teruggebracht tot het niveau van voor de (tijdelijke) huurbevriezing of huurverlaging. Om de huurbevriezing of de huurverlaging niet blijvend te laten doorwerken kunnen bij het beëindigen van de tijdelijke huurbevriezing of huurverlaging de gedurende de looptijd van de verlaging achterwege gebleven maximale huurprijsverhogingen worden ingehaald.

Uit artikel 13, vijfde lid, van de Uhw volgt dat de huurprijs na de voorgestelde verhoging niet hoger kan zijn dan de maximale huurprijs volgens het WWS. Dat geldt voor alle huurprijzen voor gereuleerde huurwoningen.

Onderdeel B

De voorgestelde toevoegingen aan artikel 13, derde en vijfde lid, van de Uhw vloeien voort uit de voorgestelde wijziging van artikel 10, tweede lid en de voorgestelde toevoeging van artikel 10, derde lid, van de Uhw.

Onderdeel C

onder 1

De voorgestelde wijziging van artikel 14, tweede lid, onderdeel a, onder 2°, van de Uhw volgt uit de voorgestelde nieuwe systematiek. In die systematiek is er niet langer één inkomensgrens maar zijn er meerdere. De voorgestelde wijzigingen bewerkstelligen dat de huurcommissie met die verschillende inkomensgrenzen rekening moet houden bij de beoordeling van de voorgestelde huurverhoging.

onder 2

De voorgestelde wijziging van artikel 14, tweede lid, onderdeel b, van de Uhw behelst de verruiming van de mogelijkheid om huurprijsverlaging te vragen. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 2.2 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

Artikel III

De inkomensgrens die op grond van artikel 1 Woningwet bij algemene maatregel van bestuur wordt vastgesteld, is de zogenoemde DAEB-toewijzingsgrens, bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet. Artikel 1 van de Woningwet bepaalt dat er één inkomensgrens is. Om in paragraaf 2.1 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting genoemde redenen wordt voorgesteld deze inkomensgrens te differentiëren op basis van de huishoudgrootte. Deze wijziging maakt het mogelijk om in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 een inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens en een inkomensgrens voor huishoudens van twee of meer personen vast te stellen.

Artikel IV

Het streven is om de in dit wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen te kunnen laten toepassen voor het huurverhogingsjaar 2020. Om dat te kunnen bereiken is het zaak dat de voorgestelde wijzigingen niet later dan 1 april 2020 in werking treden. Omdat latere inwerkingtreding zou betekenen dat pas voor de huurverhogingen in 2021 de voorgestelde nieuwe regels gelden, zal zo nodig worden afgeweken van het stelsel van vaste verandermomenten en minimale invoeringstermijnen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000047372

Uw kenmerk

Datum **6 FEB 2019**
Betreft **Afschrift antwoordbrief aan Aedes en Woonbond over Sociaal
Huurakkoord 2018**

Aedes en de Woonbond hebben mij op 21 januari 2019 het Sociaal Huurakkoord 2018 toegezonden. Daarbij hebben zij gemeld dat zij erop rekenen dat ik de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord integraal voor 1 mei 2019 verwerk in het huur(prijs)beleid. Met dat laatste wordt verwerking in wet- en regelgeving bedoeld. Ik acht dat tijdpad niet haalbaar. Tegelijkertijd zie ik mogelijkheden voor woningcorporaties om de strekking van het akkoord, vooruitlopend op verankering in regelgeving, dit jaar al grotendeels tot uitvoering te laten komen.

Zoals ik u in mijn brief van 18 december 2018 (32847, nr. 461) heb bericht verwacht ik uw Kamer begin 2019 te kunnen informeren over de evaluatie van de Woningwet en de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord.

Ter informatie ontvangt u bijgaand mijn antwoordbrief van vandaag aan Aedes en Woonbond over Sociaal Huurakkoord 2018.

Hoogachtend,
de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

5.1.2.e 5.1.2.e

drs. K.H. Ollongater

5.1.2.e

AFSCHRIFT



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA DEN HAAG

Aedes en de Woonbond
T.a.v. dhr. 5.12.e en dhr. 5.12.e
p/a Postbus 93121
2509 AC DEN HAAG

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

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

Kenmerk
2019-0000046899

Uw kenmerk

Datum **6 FEB 2019**
Betreft Sociaal Huurakkoord 2018

Geachte heren 5.12.e en 5.12.e,

U heeft mij op 21 januari 2019 uw Sociaal Huurakkoord 2018 toegezonden. Ik ben verheugd dat Aedes en de Woonbond in december 2018 alsnog tot een Sociaal Huurakkoord zijn gekomen. Ik vind het toe te juichen dat sectorpartijen in de huurwoningmarkt gezamenlijk met oog voor elkaars belangen en ruimte voor lokale invulling afspraken hebben gemaakt over het gereguleerde huursegment. U heeft in het Sociaal Huurakkoord afspraken gemaakt die de betaalbaarheid bevorderen en aandacht hebben voor duurzaamheid. Ik wil als wetgever deze afspraken waar nodig en beleidsmatig wenselijk graag faciliteren, maar corporaties en huurders kunnen ook binnen de huidige regelgeving al veel afspraken uit het Sociaal Huurakkoord uitvoeren.

De afspraken uit het Sociaal Huurakkoord zijn gunstig voor de betaalbaarheid. Daarom meen ik dat het aanbeveling verdient dat woningcorporaties in hun huurprijsbeleid voor 2019, vooruitlopend op wetswijziging, deze afspraken zoveel mogelijk gestand doen. Dat kan ook, want binnen de huidige regelgeving kunnen woningcorporaties hun gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 (exclusief harmonisatie) in lijn met het Sociaal Huurakkoord beperken tot inflatieniveau. In 2018 was landelijk gezien de gemiddelde huurverhoging van woningcorporaties exclusief harmonisatie al gelijk aan inflatieniveau¹, zonder dat de wet was aangepast.

In het Sociaal Huurakkoord is afgesproken dat woningcorporaties met investeringsopgaven voor beschikbaarheid of herstructurering die meer dan inflatievolgend huurbeleid vergen, lokaal (in gezamenlijke afspraken met huurdersvertegenwoordigers en gemeenten) een bandbreedte van 1 procent boven de maximale huursomstijging (inflatie) wordt toegestaan. Deze afspraak vergt een wetswijziging.

Ook wordt voorgesteld om de opbouw van de huursomstijging te wijzigen door onder andere de harmonisatie buiten de berekening te brengen. Ook dit vergt wetswijziging. Wel kan al in zekere mate in de richting van het huurakkoord worden gehandeld. De huidige regelgeving, maximale huursomstijging van inflatie+1% inclusief harmonisatie, biedt corporaties namelijk al enige

¹ Bron: Monitoring huurbeleid 2018, Compenen

Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Kenmerk
2019-0000046899

harmonisatieruimte als voor het overige, in lijn met het Sociaal Huurakkoord, een inflatievolgende huursomstijging wordt gehanteerd.

Ik ben voornemens de Kamer binnenkort te informeren over of en, zo ja, hoe ik de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord in wet- en regelgeving zal verwerken. Verschillende afspraken in het akkoord vragen vergen een wetswijziging, met de daarbij behorende processtappen zoals advies van de Raad van State en parlementaire goedkeuring. Het is niet reëel te verwachten dat een wetsvoorstel dat nog in procedure gebracht moet worden voor 1 mei 2019 in werking kan treden, waarvan u in uw brief uit gaat.

De huurprijsregelgeving geldt niet alleen voor (huurders van) woningcorporaties, maar ook voor (huurders van) particuliere verhuurders en beleggers. IVBN en Vastgoed Belang hebben zich niet aangesloten bij het Sociaal Huurakkoord. De huursombenadering geldt wel alleen voor woningcorporaties. Ik zal daarom bezien hoe de afspraken uit het sociaal huurakkoord op dit vlak in het licht hiervan moeten worden ingevuld.

Zoals ik hiervoor aangaf verwacht ik de Kamer binnenkort te informeren over of en zo ja hoe ik de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord in wet- en regelgeving zal verwerken. Ik zal de hieruit voortvloeiende aanpassing van wet- en regelgeving voorbereiden. Daarbij zal ik bezien wat al in lagere regelgeving geregeld kan worden. Ook zal ik met de Autoriteit woningcorporaties bezien of en onder welke voorwaarden het toezicht kan anticiperen op de wijziging van de regelgeving.

Ik nodig u graag uit voor een overleg over de uitwerking van de afspraken in het Sociaal Huurakkoord in de praktijk en in de wet- en regelgeving.

Hoogachtend,
de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

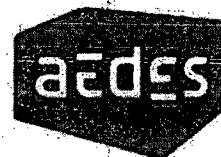
5.1.2.e

drs. K.H. Ollongren 5.1.2.e
5.1.2.e

Datum
21 januari 2019
Kenmerk
BBPZ/MNor/RR/19-022



vereniging van
woningcorporaties



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

Onderwerp
Sociaal Huurakkoord 2018

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte mevrouw Ollongren

Wij zijn verheugd u hierbij het Sociaal Huurakkoord 2018 aan te bieden, dat eind vorig jaar tussen Woonbond en Aedes is overeen gekomen. In mei 2018 hebben wij gezamenlijk onze handtekeningen gezet onder de Nationale Woonagenda. Daarin wordt onder meer opgeroepen om te komen tot een nieuw Sociaal Huurakkoord. Ook vanuit de Tweede Kamer werd deze oproep gedaan.

Het gesternte waaronder een eventueel Sociaal Huurakkoord tot stand kon komen, was verre van gunstig. Niet alleen de betaalbaarheid van huurders is de afgelopen periode verslechterd, ook de financiële mogelijkheden van corporaties zijn verre van rooskleurig. Beiden bieden weinig ruimte om de ambitieuze en ook noodzakelijke investeringen in de verschillende maatschappelijke opgaven goed uit te voeren.

Het Sociaal Huurakkoord 2018 van Aedes en de Woonbond is dan ook met grote moeite tot stand gekomen, vooral dankzij de bereidheid van huurders en corporaties om samen op te trekken en prioriteit te geven aan voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor huishoudens die daarvan afhankelijk zijn of worden. De bewuste keuze om betaalbaarheid en beschikbaarheid prioriteit te geven betekent eveneens, dat niet alle benodigde en gewenste investeringen even snel of in de gewenste omvang mogelijk zullen zijn. Daarvoor schiet de investeringscapaciteit van corporaties, zowel individueel als collectief, eenvoudig te kort.

Met de Nationale Woonagenda onderstreepte u het belang van een nieuw Sociaal Huurakkoord en gaf u aan de uitkomsten daarvan te verwerken in wet- en regelgeving. Wij rekenen erop dat u de afspraken tussen huurders en sociale verhuurders integraal voor 1 mei 2019 zult verwerken in het huur(prijs)beleid. Want alleen dan is het Sociaal Huurakkoord al in 2019 volledig uitvoerbaar in de praktijk.

Met het bieden van meer zekerheden voor het betaalbaar houden van het wonen voor huurders, vraagt dit Sociaal Huurakkoord 2018 inspanningen van huurders, sociale verhuurders, maar ook van de overheden. Aan lagere overheden vragen wij het blijven bieden van goede woonmilieus en het faciliteren van betaalbare nieuwbouw, woningverbetering en verduurzaming, waarbij de ruimte die het Sociaal Huurakkoord biedt in gebieden met grote investeringsopgaven zal worden benut. Aan de rijksoverheid vragen wij dat er een solide woonlastenondersteuning blijft bestaan en dat de belastingdruk voor corporaties afneemt.

Het blijft ons gezamenlijk belang te zorgen voor voldoende, goede, duurzame en betaalbare woningen voor mensen die daarvan afhankelijk zijn, niet alleen nu, maar ook in de toekomst. De Woonbond en Aedes hebben het voortouw genomen om daartoe een belangrijke bijdrage te leveren met dit Sociaal Huurakkoord 2018. Wij vragen u hetzelfde te doen.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Woonbond

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e



vereniging van
woningcorporaties



Sociaal Huurakkoord 2018

Dit Sociaal Huurakkoord 2018 is moeizaam tot stand gekomen. De oorzaak is een steeds grotere fiscale druk bij corporaties, die zich uiteindelijk één op één vertaalt in ófwel huren die sneller stijgen dan de inflatie, ófwel minder renovatie en nieuwbouw, ófwel minder verduurzaming (of een combinatie hiervan). Deze maatschappelijke effecten van de oplopende belastingdruk zijn zeer ongewenst en feitelijk onacceptabel. Hier moet iets aan gebeuren. Het is immers staand Rijksbeleid dat derhalve ook (deels) niet kan worden uitgevoerd (bouwen, verduurzamen, betaalbaar wonen). Aedes en de Woonbond hebben tegen deze achtergrond gemeend toch afspraken te moeten maken om het optimale voor huurder, woningzoekende en verhuurder te bereiken in deze moeilijke maatschappelijke omstandigheden.

Voldoende betaalbare huurwoningen van goede en duurzame kwaliteit blijven noodzakelijk, zeker in deze eerste jaren na de economische crisis die individuele huishoudens en verhuurders hard heeft geraakt. Betaalbaarheid en beschikbaarheid hebben daarbij de hoogste prioriteit. Dit vergt grote investeringen van alle betrokken partijen, waarbij de financiële mogelijkheden van met name huurders en sociale verhuurders beperkt zijn, mede als gevolg van de almaar stijgende fiscale belasting die de sociale huursector op dit moment heeft. Corporaties benúten in dit kader de beschikbare investeringscapaciteit optimaal voor de benodigde investeringen in primair betaalbaarheid en beschikbaarheid en, waar mogelijk, duurzaamheid. Bij investeringen in duurzaamheid is het uitgangspunt dat deze ook bijdragen aan de betaalbaarheid.

In 2015 sloten Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord voor een periode van drie jaar met een optie op verlenging tot vijf jaar. De daarin opgenomen afspraken werden grotendeels overgenomen in de Wet doorstroming huurmarkt en de wet- en regelgeving rondom huurbeleid. Het Sociaal Huurakkoord 2018 wordt gesloten voor de periode van maximaal drie jaar, waarbij wij rekenen op een betrouwbare overheid die haar rol en verantwoordelijkheid blijft nakomen. Wij zullen de ontwikkeling van verschillende economische indicatoren monitoren, onder meer inflatie, huurharmonisatie, bouwkosten en fiscale druk. Eventueel leidt dit tot nader overleg tussen partijen.

Naast de in dit Sociaal Huurakkoord 2018 opgenomen afspraken, gaan wij op korte termijn in gesprek over meer fundamentele hervormingen die nodig zijn voor het beter functioneren van de woningmarkt. Thema's als onder meer bereikbaarheid, keuzevrijheid, woonlastenondersteuning, relatie kwaliteit-inkomen, grondslag voor huurbeleid en rechtsbescherming zullen daarbij aan de orde komen.

Als hoofdregel voor het Sociaal Huurakkoord 2018 geldt: 'Een beperkt nationaal kader aangevuld met lokale afspraken wanneer nodig.' De reden hiervoor is dat de lokale verschillen in de woningmarkt groot zijn. Verder is het volkshuisvestingsbeleid grotendeels gedecentraliseerd. Lokaal en regionaal kan beter maatwerk worden afgesproken.

Algemene uitgangspunten zijn:

- De betaalbaarheid voor huurders dient te verbeteren; de trend dat de huren harder stijgen dan de inflatie en de inkomensontwikkeling van het grootste deel van de doelgroep is ongewenst.
- Deze verbetering dient in balans te zijn met de andere investeringsopgaven die verhuurders hebben.

De omstandigheden en mogelijkheden van huurders, woningzoekenden en verhuurders zijn zeer verschillend, zowel onderling als naar regio. We beseffen dat de hier opgenomen afspraken grotendeels generiek zijn met de mogelijkheid op onderdelen voor specifiek maatwerk.

De Woonbond en Aedes hebben met dit Sociaal Huurakkoord het voortouw genomen en bepleiten dat ook andere verhuurders en de overheden zich hierbij willen aansluiten en deze willen onderschrijven.

1. Huurbeleid

De ondertekenaars van dit akkoord delen het uitgangspunt dat de kwaliteit van de woning de grondslag moet blijven voor het huurprijsbeleid. Daarmee blijven wij voorstander van het handhaven van de systematiek van de huursombenadering voor corporaties. In sommige omstandigheden, ook door de beperkingen van het huidige wettelijke kader, kan het wenselijk zijn om het inkomen bij het bepalen van de huurprijs te betrekken.

2. Huursom

De huursombenadering biedt de mogelijkheid om op corporatieniveau de huuraanpassing per individuele woning te differentiëren onder de gelijktijdige en generieke borging van een maximaal toegestane gemiddelde huuraanpassing voor alle huurders. De gedachte is dat woningen die relatief goedkoop zijn in relatie tot de kwaliteit van de woning daarbij een hogere huuraanpassing kunnen krijgen en woningen die relatief duur zijn ten opzichte van hun kwaliteit in prijs kunnen dalen.

Naast de huursombenadering gelden overigens de huurprijsgrenzen vanuit de wet- en regelgeving – zoals de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens – en de mogelijke lokale of regionale prestatieafspraken waarin het aandeel woningen in de verschillende huurprijsklassen zijn vastgelegd. Deze beperken ook de ruimte voor huurontwikkeling bij nieuwe verhuringen (de huurharmonisatie).

Wij streven naar een ontwikkeling van de huursom die recht doet aan de twee eerder genoemde algemene uitgangspunten van het Sociaal Huurakkoord 2018. Daarbij worden de hiernavolgende onderwerpen met betrekking tot duurzaamheid en specifiek maatwerk betrokken.

De huursom is alleen van toepassing voor zelfstandige gereguleerde woningen en omvat de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli voor zittende huurders van die woningen.¹

¹ De volgende huuraanpassingen blijven in het bepalen van de huursom buiten beschouwing:

- De huuraanpassingen bij mutatie (harmonisatie ineens);
- De huuraanpassingen bij woningverbetering en/of verduurzaming;
- De huuraanpassingen bij specifiek maatwerk;
- De huuraanpassingen van onzelfstandige eenheden;
- De huuraanpassingen van geliberaliseerde contracten; en
- De huurprijzen van eerste verhuringen van nieuwbouwwoningen.

Aedes en de Woonbond spreken in het belang van het verbeteren van de betaalbaarheid een huursomontwikkeling af van maximaal inflatie.

Voor de huuraanpassing bij mutatie geldt het uitgangspunt dat deze mede wordt bepaald door het bij prestatieafspraken betrekken van het streefhuurbeleid en de omvang van de kernvoorraad.

Wij gaan ervan uit dat niet alle corporaties deze toegestane huurontwikkeling zullen benutten.

3. Extra bandbreedte huursom

Aedes en de Woonbond hechten groot belang aan het adresseren van zowel de betaalbaarheid én de beschikbaarheid. Om die reden vinden zij het verdedigbaar dat, waar de toegestane huursomontwikkeling leidt tot een te impactvolle beperking van de investeringscapaciteit voor de benodigde investeringen in beschikbaarheid of herstructurering, er een bandbreedte van 1 procent boven de maximale huursomontwikkeling wordt toegestaan. Dit doet zich vooral voor in enkele stedelijke regio's en waar corporaties nu al een beperkte investeringscapaciteit hebben. Het eventueel benutten van deze extra bandbreedte zal gemotiveerd moeten worden en – na een afweging van belangen (betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid) die lokaal wordt gemaakt - worden vastgelegd in de gezamenlijke afspraken met huurdersvertegenwoordigers en - als nodig/relevant - gemeenten.

4. Huurbeleid individuele woningen

Binnen de gemaximeerde huursom per corporatie is ruimte om de huuraanpassing voor individuele woningen te differentiëren om op deze wijze tot een betere verhouding tussen huurprijs en kwaliteit te komen.

Aanvullend op de wettelijk geldende huurprijsgrenzen (aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens) en regels voor passend toewijzen, geldt een maximum van de jaarlijkse huurverhoging op woningniveau van inflatie + 4,5 procent.

Voor particuliere verhuurders die sociale huurwoningen verhuren blijven regels inzake de maximale jaarlijkse huurverhoging op woningniveau ook noodzakelijk. Voor dit marktsegment zijn er geen afspraken over huursombeperking, regels voor passend toewijzen en prestatieafspraken. Om huurders te beschermen bepleiten wij voor deze verhuurders een wettelijk te bepalen maximale huuraanpassing per individuele woning die lager ligt dan het maximum voor corporaties.

5. Specifiek maatwerk

Zoals gesteld wordt het uitgangspunt gedeeld dat de kwaliteit van de woning de grondslag dient te zijn van het huurprijsbeleid. Voor corporaties wordt door de huursombenadering generiek de betaalbaarheid van alle huurders van sociale huurwoningen geborgd. In een aantal situaties kan dit betekenen dat sommige individuele huishoudens te maken krijgen met relatief hoge woonlasten in verhouding tot hun inkomen. Specifiek maatwerk zou in deze situaties uitkomst kunnen bieden.

Wij stellen ons de volgende vormgeving voor van specifiek maatwerk:

- Wettelijk is/wordt vastgelegd welke huurprijs nog maximaal betaalbaar is voor verschillende inkomenscategorieën (bijvoorbeeld: tot aftoppingsgrenzen is betaalbaar voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens). Mogelijke inkomenscategorieën zijn: huurtoeslaggerechtigden, niet-huurtoeslaggerechtigden tot EU-grens, boven EU-grens tot 60.000 euro, boven 60.000 euro. Voor de primaire doelgroep is de maximaal betaalbare huur gelijk aan de aftoppingsgrens.

- Huishoudens die een huurprijs hebben boven de voor hun inkomenscategorie geldende maximaal betaalbare huurprijs (dure scheefwoners), kunnen een verzoek doen voor huurbevriezing. Huurbevriezing kan elk jaar opnieuw worden aangevraagd door de huurder.
- Van de huurwoningen met een gereguleerd contract die een huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben en bewoond worden door huishoudens die gezien hun inkomen huurtoeslaggerechtigd zijn, wordt op aanvraag de huur gekort tot € 1 onder de liberalisatiegrens. Deze korting moet jaarlijks worden aangevraagd.

Aedes en de Woonbond verwachten dat het Rijk, in haar medeverantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid van het wonen, borg blijft staan voor een voldoende en solide woonlastenondersteuning voor die huishoudens die daarvan afhankelijk zijn.

Partijen dringen er gezamenlijk bij het Rijk op aan dat tijdelijke huurkorting voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur (dure scheefwoners) wettelijk mogelijk wordt gemaakt.

6. Verduurzaming

Het verder verduurzamen van sociale huurwoningen heeft urgentie. Niet alleen door de bijdrage die dit levert aan het verminderen van CO₂ en de klimaatdoelstellingen, maar ook voor het verhogen van het comfort voor huurders en het verlagen van de woonlasten. De doelstellingen voor de verbetering van de betaalbaarheid en duurzaamheid gaan hierbij hand in hand.

In dat perspectief vinden wij dat de prikkels tot verdere verduurzaming en verbetering van de betaalbaarheid niet belemmerd mogen worden door wet- en regelgeving. Net zoals bij betaalbaarheid is duurzaamheid en gedeelde verantwoordelijkheid van zowel verhuurders, huurders als de overheid. Ieder zal naar vermogen daar financieel aan bij moeten dragen.

De vergoeding die een huurder betaalt, is gebaseerd op de reële gemiddelde besparing van energielasten die huurders realiseren na een energieverbetering aan hun woning.² Deze worden vastgelegd in een door de Woonbond en Aedes afgesproken 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen' (zie bijlage). Hierbij overtreft de gemiddelde besparing op de energierekening naar verwachting ruimschoots de normatieve vergoeding. Idealiter wordt deze door de huurder te betalen vergoeding in de huurprijs opgenomen, tenzij dit vanwege wetstechnische en/of effecten op de lopende prestatieafspraken op korte termijn niet haalbaar blijkt. Dan stellen wij voor dit tijdelijk vorm te geven via de servicekosten of een ander arrangement.

De Woonbond geeft een positief advies aan huurders om in te stemmen met duurzaamheidsinvesteringen wanneer de te betalen vergoeding is gebaseerd op de door Aedes en Woonbond afgesproken 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen'.

Aedes en De Woonbond kijken of een differentiatie naar grootte van het huishouden een relevante factor is voor een nadere verfijning van de voornoemde vergoedingentabel.

² De Woonbond en Aedes zullen op korte termijn met een nader voorstel komen over de wijze waarop de vergoeding kan worden bepaald, waarbij bijvoorbeeld rekening wordt gehouden met de mate waarin de energiekwaliteit door de investeringen is verbeterd en de huishoudensgrootte.

Partijen stimuleren dat in lokale prestatieafspraken de aanpak van woningen met een 'slecht' label (F en G) prioriteit krijgt, in de vorm van renovatie dan wel sloop/nieuwbouw.

7. Overige afspraken

Op dit moment komen Aedes en de Woonbond niet tot een nadere afspraak over huishoudens die gezien hun inkomen relatief (te) goedkoop wonen. Hoewel het in sommige omstandigheden – zoals in situaties waar de beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder druk staat – wenselijk kan zijn om het inkomen bij het bepalen van de huurprijs te betrekken, hebben wij de basisopvatting dat de relatie tussen kwaliteit en huurprijs primair is.

Wel zullen de Woonbond en Aedes in hun op korte termijn te voeren gesprekken over meer fundamentele hervormingen voor het beter functioneren van de woningmarkt nader kijken naar specifiek maatwerk en de taakverdeling tussen het Rijk en corporaties over betaalbaar wonen.

8. Gedeelde verantwoordelijkheid

Investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid vraagt ons aller inzet en is een gedeelde verantwoordelijkheid. Niet alleen van de ondertekenaars van dit akkoord, maar ook van de verschillende overheden. Wij vragen daarom dat zij het bevorderen van het optimaal en effectief inzetten van beschikbare investeringscapaciteit door alle verhuurders mogelijk maken, de woonlastenondersteuning voor huurders waar nodig waarborgen en het financieel mogelijk maken om de in de Nationale Woonagenda vastgestelde ambities te kunnen realiseren. Pas dan kunnen wij gezamenlijk voldoende betaalbare woningen van goede en duurzame kwaliteit realiseren voor de huidige en toekomstige bewoners.

Bijlage

Vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen

VAN	NAAR	A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+									
A									
B									
C									
D									
E									
F									
G									

Bovenstaande voorlopig vastgestelde tabel geeft de verschuldigde vergoeding aan wanneer een woning wordt verduurzaamd (bijvoorbeeld een woning gaat van label E naar label A. Dit betekent een vergoeding van € 24,00).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

M.BZK
directie WM

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
27 mei 2020

Kenmerk
2020-0000414151

nota

Vorbereidend dossier interpellatieverzoek EK over motie
Kox c.s. (huurstop)

Aanleiding

De Eerste Kamer heeft u feitelijke vragen gesteld over de uitvoering van de motie Kox c.s. (huurstop). De Eerste Kamer besluit op 2 juni over een interpellatieverzoek naar aanleiding van uw beantwoording op 29 mei jl.

Advies/actie

U wordt gevraagd om kennis te nemen van het dossier.

Kern

- Uw boodschap is dat u de zorgen van de Eerste Kamer over huishoudens met betalingsrisico's deelt en u zich inzet voor oplossingen voor deze mensen.
- De Eerste Kamer vraagt zich af of maatwerk voldoende gewaarborgd is.
- U kunt aangeven dat maatwerk het beste helpt voor huurders met problemen. Nibud heeft zich ook positief uitgelaten over gericht maatwerk.
- U kunt erkennen dat generieke maatregelen natuurlijk duidelijker zijn voor huurders. Echter de huurverhoging (a €15 per maand in de corporatiesector) uitstellen helpt niet de huishoudens die getroffen worden door de coronacrisis.
- U zet zich in voor de groep huishoudens met betalingsrisico's, deze groep neemt de afgelopen jaren dan ook af. U heeft hierop ingezet via passend toewijzen, huurtoeslag en de heffingsvermindering in de verhuurderheffing voor het bouwen van betaalbare woningen door woningcorporaties.
- Voor een deel van de huishoudens blijft er een betalingsrisico (de huishoudens met de laagste inkomens). Het Nibud geeft aan dat de hoogte van de woonlasten niet altijd het probleem is, maar dat ook de hoogte van het inkomen een rol speelt. U overlegt ook met de staatssecretaris van SZW over deze groep.
- U vindt het belangrijk dat verhuurders de mogelijkheden hebben en benutten om maatwerk toe te passen voor huurders die in de betalingsproblemen door Corona komen. U dient daarom op korte termijn het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting in. Dit past binnen de nadere invulling van het statement dat u met verhuurders heeft afgesproken.
- U krijgt dit najaar zicht op de resultaten van het maatwerk en de huurverhogingen. U houdt dit scherp in de gaten en grijpt in als dat nodig is. U kunt dan aanvullende specifieke of generieke maatregelen. Dit betekent dat u bij de huurverhogingsronde van 2021 kunt kijken of u letterlijk invulling gaat geven aan de motie Kox. De vraag is wel wanneer een dergelijke maatregel proportioneel, doeltreffend en tijdig is.

Datum

27 mei 2020

Kenmerk

2020-0000414151

Tegemoetkomen aan de bezwaren van de Eerste Kamer

- U kunt hierbij aangeven dat u heel scherp gaat zitten op de monitoring
- U kunt hierbij aangeven dat huurders die niet tegemoetgekomen worden door de verhuurders zich absoluut moet melden bij de Woonbond.
U sluit een aanvullende huurmaatregel niet uit als blijkt dat (1) het maatwerk niet voldoende is gewaarborgd en wordt toegepast en/of (2) de economische nasleep van de coronacrisis groot blijkt.

Politieke context

- SP, GroenLinks en PvdA in zowel de Eerste Kamer als de Tweede Kamer geven aan dat zij een huurbevriezing dit jaar willen.
- De Tweede Kamer reeds een schriftelijk overleg aangekondigd over de brief Huurbeleid in tijden van Corona: Gericht problemen voorkomen.

Communicatie

Met uw woordvoerder wordt afgestemd welke communicatie wordt ingezet.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Directie Woningmarkt

Contactpersoon

B.12a

T.12a

Datum

15 april 2020

Kenmerk

2020-0000196117

Bijlage(n)

4

Samengewerkt met
Directie B&E

nota

BO wonen en bouwen 20/4

Aanleiding

Maandag 20 april van 17.15 tot 18.00 vindt een bestuurlijk overleg plaats over de stand van zaken op de woningmarkt in het licht van de actuele situatie. Bij dit overleg zijn de voornaamste betrokken partijen aanwezig. Dit keer gaat het over zowel wonen als bouwen.

Kern

- Door dit overleg van de belangrijkste partijen op de woningmarkt voort te zetten laat u zien ook in deze bijzondere tijd het voortouw te nemen en u laat zien open te staan voor hulpvragen en signalen over de effecten in het veld.
- Waar mogelijk kunnen er in dit overleg initiatieven op bestuurlijk niveau worden opgestart en/of bezegeld. In het vorige bestuurlijk overleg is afgesproken snel weer bij elkaar te komen in deze bijzondere tijd.
- Tijdens dit overleg zal de nadruk liggen op het thema "op gang houden van de woningmarkt". In de toelichting gaan wij hier nader op in.

Met opmerkingen B.12a]: UH 16/4

Toelichting

Hier vindt u de voorbereiding voor het bestuurlijk overleg. Als bijlagen zijn de agenda, deelnemerslijst en het verslag van het vorige BO bijgevoegd.

Agendapunt 1 Opening en mededelingen

- Hier kunt u benoemen dat dit een vervolg is op het bestuurlijk overleg van 30 maart en dat het fijn is dat alle partijen ruimte hebben gevonden in hun agenda voor dit overleg vandaag. U kunt aangeven dat u met dezelfde urgentie als uw collega van Veldhoven met partijen in wilt zetten op het thema, het op gang houden van de woningmarkt.
- U kunt aangeven dat de tijd beperkt is en u daarom agendapunt 2 kort wilt behandelen om uitgebreider stil te staan bij agendapunt 3. Daarvoor heeft u ook de meeste input van partijen ontvangen. Overige punten die partijen willen opbrengen, kunnen zij schriftelijk aanleveren. Hierover kan dan, in navolging van dit overleg, ambtelijk gesproken worden.

Datum
15 april 2020
Kenmerk
2020-0000196117

Agendapunt 2 Stand van zaken van acties rondom doelen "er belanden geen mensen op straat" en "minder financiële stress over de eigen woonsituatie"

- Sinds het vorige overleg heeft ook de koopsector een statement naar buiten gebracht dat er geen gedwongen verkopen plaats zullen vinden tijdens de coronacrisis. U kunt de partijen hierover complimenteren en aan de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) vragen naar de stand van zaken. Tevens kunt u de NVB vragen naar de laatste stand van zaken omtrent de aflospauze die klanten met betalingsproblemen bij hun kredietverstrekker kunnen aanvragen.
- Aan IVBN vanuit de verhuurders kunt u vragen kort de stand van zaken te geven op de huurmarkt. Hebben zij bijvoorbeeld al meer signalen van huurders die zich melden met financiële problemen?
- U kunt ook vragen of partijen terugval zien in de totstandkoming van huur/verhuurovereenkomsten als gevolg van de 1,5-meter maatregel of problemen ervaren in de totstandkoming daarvan.
- U kunt Aedes bevragen over het signaal dat sommige corporaties onder verwijzing naar de corona-maatregelen geen woningen meer toewijzen/verhuren.
- Vervolgens kunt u zelf een update geven over de spoedwet tijdelijke huurcontracten. Deze spoedwet maakt het mogelijk om tijdelijke contracten nogmaals te verlengen voor een bepaalde tijd. Deze wet is woensdag jl. in de Kamer behandeld (op dit moment is nog niet bekend hoe de stemmingen zijn gegaan).

Agendapunt 3 Op gang houden van de woningmarkt

- U kunt als opening van dit agendapunt het volgende inbrengen:
 - Het op gang houden van de woningbouw heeft in het licht van het nu al historisch hoge woningtekort hoge urgentie. Ook u wil daarop inzetten, en werkt daarom aan een doorbouwplan.
 - Omdat woningbouw lange procedures kent zijn de effecten van vertragingen en afnemende vraag of investeringen pas relatief laat zichtbaar. Maar als maatregelen pas volgen wanneer de gevolgen voor de bouw zichtbaar zijn, is dat te laat om een terugval tegen te gaan.
 - Aan aanwezige partijen vraagt u daarom uitdrukkelijk om vroege signalen meteen kenbaar te maken, en de oplossingen die daarbij passen.
 - Het is natuurlijk niet de bedoeling om onnodig te problematiseren. We moeten met elkaar het vertrouwen hebben dat we met tijdige acties de productie hoog kunnen houden. De behoefte aan extra woningen is er immers onverminderd. Maar tijdig de maatregelen nemen die doorbouwen mogelijk maken, vereist wel dat de urgentie en de noodzaak van een doorbouwplan tijdig gevoeld wordt.
- Om de juiste maatregelen te nemen is het tevens belangrijk dat signalen zo concreet mogelijk zijn, en dat de aangedragen oplossingen daarbij aansluiten. U kunt daarom aangeven dat u nauw contact met partijen wilt houden en hen vragen om hulp bij het inzichtelijk maken van knelpunten en het nemen van passende maatregelen.
- Sinds het laatste BO van 30 maart jl. zijn een aantal stappen gezet om de woningbouw op gang te houden. Zo is op 31 maart het protocol *Samen veilig*

Datum
15 april 2020
Kenmerk
2020-0000196117

doorwerken vastgesteld. Het protocol is uitkomst van gesprekken tussen BZK, Bouwend Nederland, Techniek Nederland en andere partijen en dient ervoor te zorgen dat het werk niet stil komt te liggen. Ook is op 7 april de spoedwet digitale besluitvorming in de Eerste Kamer aangenomen, waardoor o.a. gemeenteraden via een digitale vergadering rechtsgeldige besluiten kunnen nemen. Hiermee is in gezamenlijkheid geanticipeerd op een aantal signalen uit het vorige BO, bijv. rond de krapte in vergunningverlening en de oplevering van projecten.

- Het is belangrijk om samen met de aanwezige partijen te bespreken wat de stand van zaken is op de woningmarkt, welke signalen zij krijgen. De input die wij vooraf van partijen hebben ontvangen heeft vooral betrekking iop de voortgang van de woningbouw. Onder dit agendapunt kan samen worden besproken wat de mogelijkheden zijn om door te bouwen en wat daarvoor nodig is. Wat zijn de lessen van de vorige crisis? Wat voor mogelijkheden zien partijen? Hoe kunnen we elkaar hierbij helpen? Onze verwachting is dat VNG, Bouwend Nederland, NEPROM en Aedes punten willen inbrengen. U kunt partijen het woord geven die wat willen inbrengen hierover.
- U kunt NVM vragen hoe zij nu omgaan met bezichtigingen en of zij beperkingen zien of moeilijkheden ervaren bij kopen/verkoop als gevolg van de 1,5-meter maatregel.

Signalen over de stand van zaken op de woningmarkt

Twee concrete signalen die mogelijk ter sprake komen zijn:

1. De capaciteit bij kleinere gemeenten om bouwplannen (door) te ontwikkelen en procedures te begeleiden stagneert. Dat vraagt om een inventarisatie wat er voor (lokale) overheden nodig is om thuiswerken beter mogelijk te maken.
- Reactie: Het is nodig dat gemeenten onderling waar mogelijk capaciteit en kennis met elkaar delen. Dat gaat om het delen van goede voorbeelden van digitaal werken, maar ook om flexibele inzet van medewerkers. In een aantal regio's bestaan al flexpools met ambtelijke capaciteit, een concept dat mogelijk bredere uit te rollen is in andere regio's.
 - Ondanks maatregelen om door te werken en de continuïteit te bevorderen is niet volledig te voorkomen dat nieuwe projecten niet of later van start gaan. U kunt aangeven dat we daarom flexibiliteit moeten organiseren, waarbij partijen bouw- en ontwikkelplannen naar voren halen om zo gaten in de plancapaciteit van gemeenten en/of de orderportefeuilles van marktpartijen te dichten. Er zijn een aantal regio's waar gemeenten en marktpartijen nu al bij elkaar komen om samen de vinger aan de pols te houden. In de woondeals moedigt BZK gemeenten actief aan om dat voorbeeld te volgen.
 - U kunt vragen wat gemeenten nodig hebben om vertragingen te voorkomen en/of (andere) projecten versneld op te starten?
 - Ten aanzien van de vergunningverlening ontvangen wij tot op heden geen signalen dat er knelpunten bestaan. U kunt vragen hoe VNG en IPO omgaan met digitalisering vergunningverlening en burgerparticipatie om de planvorming en productie zo veel als mogelijk doorgang te laten vinden. U kunt tevens aan hen vragen om goede voorbeeld onder gemeenten te delen.

Datum
15 april 2020
Kenmerk
2020-0000196117

2. Rechtbanken komen niet meer bij elkaar waardoor bezwaar-/beroepsprocedures stil komen te liggen. Dit is een signaal vanuit NEPROM.
- Reactie: de Raad van State heeft besloten om tot en met dinsdag 28 april geen fysieke rechtszittingen van de Afdeling bestuursrechtspraak te houden. Voor niet-urgente zaken kan de Afdeling bestuursrechtspraak voorstellen om gebruik te maken van telehoren als alternatief voor de fysieke zitting. Partijen kunnen ook zelf een verzoek doen aan de griffie van de Afdeling bestuursrechtspraak om de fysieke zitting te vervangen door telehoren.
- U kunt de VNG vragen om haar leden op te roepen om voor woningbouwontwikkelingen in te zetten op telehoren om verdere vertraging te voorkomen.

Mogelijkheden om de bouw op gang te houden: waar kunnen we elkaar bij helpen?

- U kunt specifiek vragen wat partijen als Bouwend Nederland, NVB-Bouw, NEPROM en Aedes voor mogelijkheden zien om projecten doorgang te laten vinden en om hun bouwportefeuille aan te passen (bijv. door projecten opnieuw te prioriteren/naar voren te halen wat reeds doorgang kan vinden) en wat ervoor nodig is om dat te doen.
- Aedes heeft een aantal concrete voorstellen geformuleerd om door te bouwen door corporaties. U kunt Aedes vragen dit kort toe te lichten en aan te geven wat ze nodig hebben van andere partijen om dit in praktijk te brengen.
- *Gemeenschappelijke verklaring samen doorbouwen*: op dit moment wordt vanuit ons samen met betrokken sectorpartijen gewerkt aan de gemeenschappelijke verklaring samen doorbouwen aan Nederland. In de wekelijkse overleggen over de bouw is afgesproken om te werken aan een gezamenlijk signaal richting de sector en andere partijen dat de bouw zoveel mogelijk doorgaat. Om hier invulling aan te geven is een gemeenschappelijke verklaring 'Samen doorbouwen aan Nederland' opgesteld. Hierin staan intenties om de bouwproductie en de verduurzaming, vanuit de eigen verantwoordelijkheid van verschillende partijen, zoveel mogelijk door te laten gaan. Dat gaat bijvoorbeeld om de vergunningverlening, de opdrachten en de liquiditeit in de sector. De gemeenschappelijke verklaring heeft geen juridische status en is niet afdwingbaar.
- De ambitie is om de verklaring in de week van 20 april te publiceren.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt
Contactpersoon
S.12a
T. S.12a

Datum
3 juni 2019
Kenmerk
2019-0000280879

nota

Vorbereiding gesprek directeur Nibud (S.12a
)

Aanleiding/probleemstelling

Op 11 juni heeft u van 16:00 tot 16:30 uur een gesprek met de nieuwe directeur van het Nibud, de heer S.12a. Het gesprek vindt plaats op zijn verzoek. U wordt ondersteund door S.12a en S.12a.

Advies/actie

Het gesprek is bedoeld als kennismaking, er zijn geen specifieke besprekpunten. Suggesties voor gespreksonderwerpen:

- U kunt waardering uitspreken voor het onafhankelijk advies van het Nibud t.a.v. de financieringslastpercentages. Dit jaarlijkse advies vormt de basis van de inkomenscriteria in de Regeling hypotheckair krediet.
- U kunt uw interesse in het onderzoek naar hoge woonlasten onder huiseigenaren en huurders uiten. Er is afgesproken dat wij mee kunnen kijken en het onderzoek enkele dagen voor publicatie onder embargo ontvangen, zodat wij u goed kunnen informeren. Onze wens hiertoe kunt u eventueel benadrukken.
- U kunt aangeven dat u de betrokkenheid van het Nibud in de werkgroep financiering en woonlastenneutraliteit waardeert. Hierin verkent men mogelijkheden voor verruiming van de kredietmogelijkheden voor verduurzaming van de eigen woning.
- U kunt waardering uitspreken voor het onderzoek naar verduurzaming onder huiseigenaren; de resultaten kunnen ons verder helpen bij het maken van beleidskeuzes.

Betrokken BZK onderdelen
Directie Woningmarkt

Toelichting

Leennormensystematiek Nibud

De financieringslastpercentages schrijven voor welk deel van het bruto-inkomen huishoudens aan hypotheeklasten kunnen besteden. Met de normen wil men voorkomen dat deze lasten andere essentieel geachte uitgaven verdringen. Ook wordt een inkomensafhankelijke buffer voor overige uitgaven in acht genomen.

Inmiddels is de eerste consultatieronde voor de normen van 2020 afgerond. Hierin legde het Nibud hun eerste aanzet voor aan overheidspartijen, hypotheekverstrekkers, toezichthouders, NHG en de Vereniging Eigen Huis. Half juni verwachten wij het eerste advies. Hiermee kan de Rijksoverheid een wijziging

Met opmerkingen S.12a]: UH 4/6

Datum
3 juni 2019
Kenmerk
2019-0000280879

op de Regeling voorbereiden. Als de bekendmaking van de Rijksbegroting van 2020 op Prinsjesdag leidt tot een duidelijk andere koopkrachtsituatie voor het volgende jaar, kan dat aanleiding zijn om het eerdere advies aan te passen.

Lopend woonlastenonderzoek

Het Nibud onderzoekt op basis van het CBS Budgetonderzoek 2016 hoge woonlasten onder huurders en huiseigenaren. Het onderzoek heeft enige vertraging opgelopen, en het publicatiemoment is nog onbekend.

- Voornaamste resultaat is dat voor 26% van de huurders de woonlasten dusdanig hoog zijn dat deze de eerdergenoemde essentieel geachte uitgaven verdringen. Onder huiseigenaren is dit slechts 2%.
- De groep huurders met hoge woonlasten is sterk verrijkt met lage inkomens. Deze huurders bezuinigen vooral op reserveringsuitgaven (kleding, onderhoud, etc.).

Motie Koerhuis

De TK heeft n.a.v. het dertigledendebat over beleggers de motie Koerhuis aangenomen. Deze roept ons op om een breed Nibud-onderzoek uit te laten voeren naar het gat tussen de inkomensnormen voor huurders en kopers. De uitkomsten worden waarschijnlijk in het najaar met de TK gedeeld.

Werkgroep hypothecaire financiering en woonlastenneutraliteit

Deze ambtelijke werkgroep – met naast het Nibud MinFin, BZK, AFM, de Nederlandse Vereniging van Banken en DNB – verkent een methodiek van woonlastenneutraliteit voor kredietverstrekking bij verduurzaming. Bij woonlastenneutraliteit zijn de bijkomende maandlasten van een lening voor de verduurzamingsmaatregelen hoogstens gelijk aan de energiekostenbesparing. Deze verkenning kan gevolgen hebben voor de leennormen, maar vooralsnog zijn de toezichthouders kritisch. De verkenning moet eind 2019 afgerond zijn.

Onderzoek gevoelsmatige aspecten verduurzaming eigen woning

Het Nibud onderzocht recentelijk - met financiële steun van BZK - de overwegingen van huishoudens bij verduurzaming van de eigen woning. Uit een enquête onder 1500 deelnemers bleek dat:

- 43% niet van plan is om binnen vijf jaar de woning te verduurzamen. Onzekerheid over financiële regelingen vanuit de overheid blijkt hiervoor de belangrijkste verklaring. Daarnaast verwacht men dat verduurzamingsmaatregelen in de toekomst goedkoper uitvallen.
- Circa 2/3 van deze groep spaargeld wil gebruiken indien ze hun woning gaan verduurzamen.
- Bijna de helft van de ondervraagden niet weet wat hun energielabel is.
- De ondervraagden het instrument gebouwgebonden financiering als positief bestempelen. Een persoonlijke lening aangaan om te verduurzamen wordt juist als negatief bestempeld.

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

5 juni 2019

Kenmerk

2019-0000294377

nota

Voorbereiding platform hypotheek 2019

Aanleiding/probleemstelling

Op donderdag 13 juni van 10.30-11.30 vindt de slotbijeenkomst van het Platform hypotheek 2019 plaats bij het ministerie van BZK, in zaal Z36-30. U heeft ingestemd om net als vorig jaar deze bijeenkomst voor te zitten. Het tijdstip staat in uw agenda. Hierbij ontvangt u de voorbereiding voor deze bijeenkomst.

Advies/actie

Het doel van de slotbijeenkomst is om de resultaten van het Platform hypotheek te presenteren en steun te creëren voor deze oplossingsrichtingen. Tevens geeft dit de gelegenheid voor u om contact te onderhouden met de belangrijkste spelers in de hypotheekensector. Met uw voorzitterschap benadrukt u het belang dat het ministerie van BZK hecht aan de werkwijze en de resultaten van het platform.

Wij adviseren u om kennis nemen van de voorbereiding voor de slotbijeenkomst van het Platform hypotheek. Als u nog aanvullende informatie wenst, dan horen wij dat graag. Plaatsvervangend directeur Woningmarkt, Wouter Schilperoort, als ook de verantwoordelijke beleidsmedewerkers, 5.1.2.e, 5.1.2.e en 5.1.2.e (ministerie van Financiën), zullen aanwezig zijn als ambtelijke ondersteuning.

Betrokken onderdelen

Woningmarkt, Bouwen en Energie.

Het platform hypotheek organiseert BZK in samenwerking met het Ministerie van Financiën en de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Toelichting

Het programma van de slotbijeenkomst bestaat uit vier onderdelen en zal er als volgt uit zien:

- 10:30 — 10:40 Opening door minister en voorstelronde deelnemers
- 10:40 — 11:00 Presentatie van de resultaten en genomen stappen
- 11:00 — 11:15 Reacties deelnemers op resultaten
- 11:15 — 11:30 Inbreng suggesties voor vervolg van platform en afsluiting

De genodigden zijn de directeuren van banken, verzekeraars, hypotheekadviesketens en Nationale Hypotheekgarantie, de Vereniging Eigen

Datum

5 juni 2019

Kenmerk

2019-0000294377

Huis, het Nibud, de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, de AFM en het ministerie van Financiën. In bijlage 1 treft u de deelnemerslijst van de slotbijeenkomst aan. In bijlage 2 de agenda. Per onderdeel geven wij onderstaand een korte toelichting en voorzien wij u van korte spreekteksten.

1. Opening

Onderstaand hebben wij spreektekst om mee te openen opgesteld. Nadat u de bijeenkomst heeft geopend is er gelegenheid voor een korte voorstelronde en nadere kennismaking met de deelnemers.

Suggestie voor inbreng:

- *Ik heet u van harte welkom bij het Platform hypotheek. Vorig jaar heb ik het platform ook voorgezeten en met een groot aantal van u al kennis gemaakt.*
- *Dit is het derde jaar dat het Rijk dit platform organiseert. Ook dit jaar zijn er weer belangrijke ontwikkelingen en knelpunten besproken in de hypotheekverstrekking en is gezocht naar oplossingen.*
- *Ik vind het belangrijk dat we gezamenlijk het gesprek aangaan. De uitkomsten, die door de inzet van alle deelnemers tot stand zijn gekomen, dragen ook dit jaar bij aan de verbetering van prettig en betaalbaar wonen.*
- *Andere maatregelen die dit kabinet hiertoe op de woningmarkt inzet, zijn gericht op het vergroten van het aanbod en het versnellen van de bouwproductie, zowel op de koopwoningmarkt als de middensegmenthuurmarkt.*
- *Ik ben ervan overtuigd dat zo'n gezamenlijke aanpak, waarbij elke stakeholder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid bijdraagt, tot resultaten gaat leiden.*
- *Het platform hypotheek past deze aanpak al vanaf het begin toe. Ook is er vanaf het begin al aandacht voor de specifieke doelgroepen die ook vandaag weer aan bod komen zoals senioren en starters. Ik vind dat mooi om te zien en ik ben ook erg blij met de resultaten die door deze aanpak gezamenlijk worden behaald.*
- *Voordat we overgaan tot een korte presentatie van de belangrijkste resultaten wil ik even een rondje maken en u vragen om u kort voor te stellen.*

2. Presentatie van de resultaten en genomen stappen

Peter Simonse zal kort de resultaten van het hypotheek platform presenteren. De resultaten op de onderwerpen senioren, starters, aflossingsvrije hypotheek, stapsgewijs oversluiten en verduurzaming van de koopsector komen aan bod. Wij hebben de presentatie bijgevoegd (Bijlage 3). Aan het einde van dit onderdeel zal de deelnemers gevraagd worden of zij kunnen instemmen met de conclusies. Een Kamerbrief met een weergave van deze conclusies zal na de slotbijeenkomst met de Kamer worden gedeeld. De kamerbrief is op hoofdlijnen voorafgaand aan de bijeenkomst met de deelnemers gedeeld. Deze kamerbrief op hoofdlijnen hebben wij tevens bijgevoegd (Bijlage 4).

3. Reactie deelnemers

Tijdens dit onderdeel wordt aan de deelnemers de gelegenheid gegeven om te reageren op de resultaten en conclusies van het platform hypotheek.

Datum
5 juni 2019
Kenmerk
2019-0000294377

We verwachten dat de deelnemers zich op hoofdlijnen kunnen vinden in de conclusies.

Het zou kunnen dat zij op punten de urgentie van onderwerpen onderstrepen. Dit zou specifiek kunnen gelden voor het onderwerp verduurzaming van de koopsector. Deelnemers kunnen benoemen dat bijvoorbeeld de krediettoets dient te worden vereenvoudigd om laagdrempeliger kredieten voor verduurzaming te verstrekken.

Suggestie voor uw inbreng indien dit ter sprake komt:

- In het ontwerpklimaatakkoord, opgesteld door markt, maatschappelijke organisaties en overheid, zijn vele maatregelen opgenomen om de klimaatdoelstellingen die internationaal zijn afgesproken te realiseren. Het akkoord bevat ook maatregelen ten aanzien van de financiering van verduurzaming. Het ontwerpklimaatakkoord is nog niet definitief. Maar ik weet wel dat wanneer dit wel het geval is, deze maatregelen voortvarend zullen worden opgepakt.
- Ten aanzien van de kredietverstrekking voor verduurzaming is het van belang om de klant zo eenvoudig mogelijk mogelijkheden te bieden om verduurzamingsinvesteringen te financieren waarbij we tegelijkertijd waarborgen dat kredieten op verantwoorde wijze worden verstrekt.

4. Inbreng ideeën voor vervolg en afsluiting

Graag willen we partijen ook de gelegenheid geven om suggesties en ideeën voor het Platform hypotheek in te brengen. Het is belangrijk om te horen welke onderwerpen zij graag willen bespreken tijdens het platform. Deze ideeën nemen we mee bij de inventarisatie van geschikte onderwerpen voor het Platform hypotheek in 2020.

Ter afsluiting kunt u de belangrijkste conclusies van het platform herhalen en de gehele sector danken voor hun inzet.

Suggestie voor inbreng:

- *Zoals ik ook aan het begin benoemde, ben ik erg enthousiast over de wijze waarop wij hier met zijn allen aan tafel zitten om ontwikkelingen binnen de sector te bespreken en te komen tot oplossingen voor knelpunten die we zien.*
 - *We hebben vanmiddag gesproken over de onderwerpen senioren, starters, aflossingsvrije hypotheek, stapsgewijs oversluiten en verduurzaming.*
 - *Voor senioren is er meer maatwerk gekomen.*
 - *Voor starters is er voortgang geboekt rondom flexibel inkomen, huur naar koop en studietoelagen.*
- Toelichting bij dit punt:*
- 1) *Er zijn twee mooie instrumenten om de bestendigheid van flexibel inkomen te bepalen. NHG ontwikkelt een pilot waarbij beide instrumenten gebruikt kunnen worden voor NHG-hypotheek.*
 - 2) *Nieuw initiatief rond huurverklaring en onderzoeken van het NIBUD naar huurlasten in relatie tot de inkomensnormen voor een hypotheek,*
 - 3) *Studieschulden moeten meegenomen worden bij verstrekking van een hypotheek. Goed dat DUO verbeteringen in de systemen doorvoert waardoor verificatie van studieschulden makkelijker wordt.*

Datum

5 juni 2019

Kenmerk

2019-0000294377

- *Rond aflossingsvrije hypotheeken worden belangrijke stappen gezet door de hele sector, met binnenkort een vervolgcampagne van Aflossingsblij. Helderheid geven over het acceptatiebeleid en communicatie is essentieel. Dit geldt ook bij opties waar de klant kan profiteren van de lage rente.*
- *Op verduurzaming zie ik veel enthousiasme in de sector. Het is een grote opgave. In navolging van mijn oproep vorig jaar zie ik dat de sector hier veel aandacht aan besteed en mijn verzoek aan jullie is om dit te blijven doen. Het is bijvoorbeeld belangrijk dat we elke nieuwe klant actief wijzen op de bestaande mogelijkheid om extra te lenen voor verduurzaming, zodat deze middelen direct of op een later moment kunnen worden benut.*
- *De resultaten van het platform worden opgenomen in een Kamerbrief. Ik ben blij met de brede steun die ik vandaag zie voor de oplossingsrichtingen en de voortvarendheid waarmee deze worden opgepakt. Komend jaar wordt het platform weer vervolgd.*
- *Dan rest mij nu u te bedanken voor uw inbreng vandaag en de bereidheid om dit platform een succes te maken.*

Politieke context

Het platform is gestart omdat diverse Kamermoties aandacht vroegen voor knelpunten bij hypotheekverstrekking aan bepaalde doelgroepen. In Kamerstukken wordt regelmatig verwezen naar het platform. Ook dit jaar wordt met het platform invulling gegeven aan diverse moties en toezeggingen rondom hypotheekverstrekking.

Communicatie

Er is doorgaans positieve berichtgeving rondom het platform. Dit jaar zullen we, bij verzending van de Kamerbrief, in overleg met communicatie aandacht besteden aan de behaalde resultaten.

Voorstel Rijksbijdrage aan Gebiedsontwikkelingsfonds

Urgentie binnenstedelijke ontwikkeling

- In 5 jaar is de woningmarkt niet uit de crisis gekropen maar eruit gevlogen met als gevolg een explosief gestegen woningvraag.
- De vraag concentreert zich daarbij in de stedelijke gebieden in de Randstad, Eindhoven en Groningen, maar ook daarbuiten in andere stedelijke regio's. De gezamenlijke ambitie is om de woningen vooral te bouwen op binnenstedelijke locaties.
- Het versnellen van grootschalige gebiedstransformaties is nodig om doelen te realiseren. BZK maakt in de woondeals afspraken met de stedelijke regio's om hen langjarig te ondersteunen bij de ontwikkeling van deze locaties.
- In 2018 zijn op initiatief van de burgemeesters van de G4 ook gesprekken met het kabinet opgestart over vernieuwing in de aanpak van de verstedelijkingsopgave in de grote steden. De snel oplopende vraag naar binnenstedelijk wonen gaat gepaard met oplopende druk op de mobiliteitssystemen in de steden, en er is de noodzaak om deze verstedelijkingsopgave duurzaam en klimaatneutraal vorm te geven.
- Deze gebiedsontwikkelingen zijn gezien het maatschappelijke rendement zeer wenselijk (agglomeratievoordelen, benutten bestaande stedelijke ruimte en infrastructuur, vastgoedwaardestijging, verbinding met sociaal-maatschappelijke vraagstukken). Dit rendement is op veel locaties echter niet of moeilijk terug te verdienen als monetaire opbrengsten¹. Daarbij is ook de noodzaak om betaalbare en kwalitatieve woningen te bouwen (woningen bereikbaar voor breed publiek).

Knelpunten

- Belangrijk knelpunt is de bekostiging van deze gebiedsontwikkelingen, resulterend in een stagnerende ontwikkeling, ondanks de grote vraag naar woningen. De bekostigingsproblematiek betreft zowel de gebiedsontwikkeling zelf als de benodigde ontsluitende infrastructuur.
- M.b.t. de gebiedsinvesteringen:
 - In het verleden beschikbare rijksbijdragen (o.a. de Nationale Sleutelproject-budgetten, NSP) zijn mede onder invloed van de crisis niet verlengd. Deze investeringsprogramma's hebben belangrijke gebiedsontwikkelingen mogelijk gemaakt als Sphinx Céramique terrein in Maastricht en de Kop van Zuid in Rotterdam (1^e generatie Sleutelprojecten) en internationale OV-knooppuntontwikkeling als Den Haag centraal en Arnhem (2^e generatie Sleutelprojecten).
 - Het bureau Rebel heeft recent een bredere range aan projecten onderzocht. Hieruit komt een onrendabele top op de publieke business case van ca. €13.000 per woning, exclusief investeringen die niet direct toerekenbaar zijn aan het plangebied (zoals een deel van de benodigde grootschalige infra). Naast infrastructuur levert uitkoop van bedrijven op een aantal locaties een belangrijke bijdrage aan het tekort.
- M.b.t. infrastructuurinvesteringen:
 - Versnellen van mobiliteitsinvesteringen is nodig om in de pas te kunnen lopen met de woningbouwinvesteringen. Dat kan op dit moment niet, huidige budgetten (tot 2030) zijn al gereserveerd voor aanpak van diverse opgaven en knelpunten en er resteert tot 2030

¹ De Studiegroep Alternatieve bekostiging gebiedsontwikkeling en bereikbaarheid o.l.v. de SG van IenW onderzoekt momenteel wel hoe optredende baten beter benut kunnen t.b.v. de gebiedsontwikkeling.

nauwelijks nog budgettaire ruimte op het IF. We kunnen met de huidige budgetten nog een paar kleine dingen doen, maar we kunnen bijvoorbeeld niet investeren in een schaa sprong OV, en die is met de gewenste verstedelijking hard nodig. Ook na 2030 is de ruimte beperkt, gezien de grote opgaven die we hebben op de rijks netwerken.

- In de NMCA 2017, scenario 2030 en 2040 Hoog, is wel uitgegaan van een forse groei van de bevolking en de mobiliteit, maar de concrete invulling van de woningbouwopgave waaraan nu wordt gewerkt is niet als zodanig in de modellen (LMS en NRM) opgenomen. Bovendien is de opgave in en rond de steden die wél in NCMA is geconstateerd, niet vertaald in extra middelen uit het RA. De extra middelen die beschikbaar zijn gesteld door dit kabinet zijn vooral gericht op de opgaven op trajecten tussen de steden: niet voor de ringen of de stedelijke vervoersnetwerken.
- De woningbouwopgave is van nationaal belang. We moeten voorkomen dat (het achterwege blijven van) bereikbaarheid(soplossingen) een showstopper wordt hiervoor, c.q. leidt tot schade aan economie en milieu, doordat de bereikbaarheid onvoldoende blijft. Als we de woningbouwopgave serieus willen oppakken, dan moeten we tegelijk werken aan de bijbehorende mobiliteitsoplossingen. Het is daarbij, voor een efficiënte besteding van middelen, uiteraard van belang dat bij de bouw van woningen (eerst) rekening wordt gehouden met waar nog (rest)capaciteit in het mobiliteitssysteem zit en vervolgens bereikbaarheid bij woningbouwplannen wordt meegewogen.

Aanpak voor korte en lange termijn

- Op 16 januari jl is over de aanpak van deze verstedelijkingsopgave gesproken door MP, mBZK en bewindspersonen IenW met de G4. Belangrijkste uitkomst van dit overleg was dat een vernieuwing in de aanpak nodig is en dat dit kan door:
 - het optimaal benutten van beschikbare publieke middelen;
 - het inzetten van nieuwe instrumenten gericht op het benutten van de baten die door gebiedsontwikkeling gecreëerd worden;
 - het gezamenlijk creëren van een toekomstperspectief dat zekerheid biedt aan investerende partijen;
 - het wegnemen van hindernissen voor investeringen door partijen;
 - effectievere samenwerking tussen overheden onderling en met de markt.
- Op dit moment wordt door zowel steden als Rijk uitwerking gegeven aan deze vernieuwing in aanpak. Deze uitwerking van nieuwe mogelijkheden en instrumenten vraagt wel enige tijd (o.a. aanpassing van wet- en regelgeving noodzakelijk).
- Zonder overheidsbijdrage nu is het daarom lastig om tot de benodigde versnelling in de ontwikkeling te komen.

Waar en waartoe investeren in gebiedsontwikkeling en bereikbaarheid

Gezien de achterliggende gedachte bij een inzet van eventuele extra rijksmiddelen nu, zijn de volgende afwegingen bij selectie van gebieden/projecten relevant:

- Het moet gaan om locaties waar urgentie en omvang van de opgave groot zijn, maar daarmee ook de potentie van het gebied. Er moet ook een specifieke infra-behoefte zijn, noodzakelijk voor versnelde ontwikkeling.
- De gebiedsontwikkeling moet op relatief korte termijn ingezet kunnen worden en in bijzonder bijdragen aan het woningaanbod binnenstedelijk.

- De rijksbijdrage moet andere partijen (marktpartijen en andere overheden) prikkelen tot gebiedsinvesteringen (hefboom).
- De ontwikkeling moet een bepaalde 'iconische' waarde / landmark-karakter hebben. Dit kan zitten in een klimaatneutrale ontwikkeling, innovatieve mobiliteitsconcepten of uitstraling naar omliggende wijken.

Op grond van deze afwegingen komen in ieder geval de volgende gebieden in zicht (locaties die onderdeel uitmaken van de woondeal-regio's):

- Binckhorst Den Haag: 10.000 woningen, 20.000 arbeidsplaatsen, klimaatneutraal. Planvorming in ver gevorderd stadium. Momenteel wordt gewerkt aan transitieplan voor energie-ontwerp en wordt stap gezet naar de gebiedsexploitatie.
Doel is om in sep/okt 2020 tot besluit over ontwikkeling te komen.
- Utrecht Zuidwest: hier wordt helft van de stedelijke opgave van Utrecht gerealiseerd: 28.000 woningen, 13.500 arbeidsplaatsen. Inzet op hoogstedelijk wonen en werken met lage parkeernorm, faciliteren van parkeren op afstand, verbeteren OV-verbindingen en routes langzaam verkeer. Planning: 2019/2020 besluitvorming gemeente over ontwikkeling Merwedekanaalzone en Beurskwartier, in samenhang met de genoemde bereikbaarheidsmaatregelen. Dit maakt op korte termijn ook doorontwikkeling van de Leidscherijn zone mogelijk.
- Eindhoven EIK-XL: vooral gericht het realiseren van een duurzame stedelijke schaa sprong. En daarmee verstevigen van de 'quality of place' voor deze sterk groeiende innovatieve topregio, die moeite ondervindt om toptalent aan te trekken. Om meer toptalent aan te trekken en behouden is agglomeratiekracht en een goed vestigingsklimaat belangrijk. Het gebied Eindhoven International Knoop XL (EIK XL) kan dit bieden middels het realiseren van een kwalitatief hoogstaand en duurzaam stedelijk woon- en werkmilieu dat in verbinding staat met de rest van de stad en regio. Hierbij gaat het om de realisatie van 7.500 tot 10.000 woningen, 150.000m² bvo kantoorruimte en 45.000 m² voorzieningen.
In het Strategisch BO MIRT van mei jl. is het plan van aanpak vastgesteld en de daarbij horende Samenwerkingsovereenkomst ondertekend.
- Rotterdam/Oostflank, Stadionpark: verdichtingsgebied met verschillende deelprojecten. In potentie ca. 30.000 woningen te realiseren, mede afhankelijk van besluitvorming derde oeververbinding. Rotterdam heeft weliswaar meer kleinere locaties die sneller tot ontwikkeling gebracht kunnen worden, maar deze ontwikkeling heeft de schaal waarop partnerschap nodig is. De gebiedsontwikkeling zal komend half jaar verder uitgewerkt worden.
- Amsterdam/Havenstad: Betreft in totaal 55.000 woningen en 60.000 arbeidsplaatsen (onder voorwaarde van investeringen in metro-netwerk). Havenstad ontwikkelt zich van 'buiten naar binnen'. Dit gaat stapsgewijs. Delen waar snel(ler) ontwikkeld kan worden: Sloterdijken (zijn meerdere deelgebieden), Achtersluispolder, Westwaarts vanaf de Houthavens.

- Groningen/Suikerfabriekterrein en Eemskanaalzone: op deze twee ontwikkellocaties moet ruim 40% van de binnenstedelijke behoefte ingevuld worden (7.000 woningen). Er wordt ingezet op hoogstedelijk wonen en werken, voorzieningen voor stad en regio, creatie van veel stedelijk groen en ruimte voor langzaam verkeer. Het nieuwe college wil snelheid maken en heeft investeringscapaciteit vrijgemaakt om tot versnelling te komen, maar Groningen loopt aan tegen de grenzen van het weerstandsvermogen. De verwachting is dat het bestemmingsplan voor het Suikerfabriekterrein eind dit jaar aan de Raad voorgelegd kan worden. Voor de Eemskanaalzone wil de gemeente rond de zomer komen tot een anterieure overeenkomst met grondeigenaren.

In aanvulling op deze gebieden zijn er andere (stedelijke) regio's waar de opgave op de woningmarkt ook aanzienlijk is. Denk aan regio's als Arnhem-Nijmegen en Amersfoort-Zwolle en Parkstad Limburg. In het kader van de Novi wordt ook een aantal perspectiefgebieden geselecteerd. Naar verwachting zal in een deel van deze gebieden sprake zijn van een aan wonen en bereikbaarheid gerelateerde opgave. Ook voor dit type gebied is een rijksbijdrage in de gebiedsontwikkeling wenselijk.

Vormgeving van een gebiedsontwikkelingsfonds en regie rijksoverheid

Omdat het projecten betreft die maatschappelijk wenselijk en nodig zijn, maar vastlopen op benodigde publieke investeringen in de openbare ruimte, is de voortgang ervan gebaat met een bijdrage in de bekostiging. Het dus om een eenmalige investering in een gebied/ontsluiting van het gebied gericht op een blijvende kwaliteitssprong. Een dergelijke bijdrage moet ertoe leiden dat de uitgewerkte businesscases voor deze gebiedsontwikkelingen (wonen/werken/bereikbaarheid/duurzaamheid) sluitend gemaakt kunnen worden (=voorwaarde voor verstrekking).

De rijksbijdrage moet daarbij werken als een hefboom: het trekt bijdragen van de andere partijen los. Hierbij geldt ook dat zoveel mogelijk instrumenten voor alternatieve bekostiging worden ingezet, w.o. inzet van gemeentelijke middelen, fondsen als 'groei voor groei' en lokale/regionale mobiliteitsfondsen en bijdragen van ontwikkelaars en evt. gebruikers.

De regie van de rijksoverheid komt tot uiting in een combinatie van het aanwijzen van zoekgebieden voor locaties en hieraan gekoppeld eenmalige gebiedsinvesteringen. In de concept Ontwerp Novi worden zoekgebieden voor grootschalige ontwikkellocaties binnen de meest gespannen woningmarktregio's benoemd. Het Rijk kan hierop vervolgens sturen via het stellen van een zogenaamde instructieregel. Hiermee moeten andere overheden rekening houden. Door de combinatie van dit instrument met een rijksinvestering die als hefboom functioneert, kan geborgd worden dat bij uitstek deze locaties die wezenlijk zijn voor het invullen van de in de Novi voorgestane verstedelijkingsstrategie tot ontwikkeling worden gebracht.

Een groot deel van de (zoekgebieden voor de) woningbouwopgave valt in de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's. De NMCA laat zien dat het huidige systeem rond 2030 tegen zijn grenzen aanloopt. Met incidentele ingrepen (zoals wegverbredingen) gaat het niet lukken om de bereikbaarheid in de economische kerngebieden op orde te houden. Vandaar dat we samenwerking met de grote steden in bereikbaarheidsprogramma's zijn gestart. Dan kunnen we veel slimmer optimaliseren en investeren in een goed mobiliteitsstelsel. Daar bovenop komt nu nog eens de woningbouwopgave in dezelfde gebieden. Dat maakt dat ook voor de bereikbaarheidsopgaven een

schaalsprong nodig is, met bijbehorende investeringsimpuls. Dat kunnen we heel goed uitwerken in de bereikbaarheidsprogramma's.

Concrete vormgeving:

- Rijksbijdrage dient ter dekking van onrendabel deel planontwikkeling. Het krijgt de vorm van een gebiedsontwikkelingsfonds.
- Bijdrage richt zich op afdekken van het resterende onrendabele deel van de specifieke businesscases, na bijdragen door andere partijen.
- Deze rijksbijdrage is inclusief deel ontsluitingsinvesteringen die direct zijn toe te rekenen aan het plangebied.
- Gedacht wordt aan een tweetal tranches van ieder ca. 500 mln:
 - Een 1^e tranche gericht op bovenstaande woningdeal-locaties, met een totaal te realiseren woningaanbod van 65.000 woningen. Een eerste berekening komt uit op een benodigde rijksbijdrage van ruim 400 mln. (zie tabel hieronder).
 - Een 2^e tranche gericht op enerzijds het aanjagen van de woningbouw in stedelijke gebieden, anderzijds het bevorderen van de leefbaarheid in zwakke regio's (bijvoorbeeld Parkstad Limburg of landelijk gebied). Hiermee kan aangesloten worden op de Novi-perspectief-gebieden.
- De noodzakelijke versnelling van de woningbouwontwikkeling vraagt om een extra impuls voor de gelijktijdige mobiliteitsontwikkeling. Dan gaat het om een impuls voor het (binnenstedelijk) OV en het opvangen van de extra druk op het omliggende wegennetwerk.

Onderbouwing investeringsbedragen

Onderbouwing budget gebiedsinvesteringen

- Gerekend is met rijksbijdrage van 50% van onrendabele top volgens berekening Rebel (13.000,-)
- Voor R'dam en A'dam is het aantal woningen gemaximeerd op 15.000. Hierbij is gekeken naar enerzijds de opgave, anderzijds een evenwichtige verdeling over de woondeal-gebieden.

	aantallen	Bijdrage	totaal
DH= binckhorst	10000	€ 6.500,00	€ 65.000.000,00
U=Merwedekanaalzone	10000	€ 6.500,00	€ 65.000.000,00
EH=EIK XL	8000	€ 6.500,00	€ 52.000.000,00
Rdam, gemaximeerd	15000	€ 6.500,00	€ 97.500.000,00
Adam, gemaximeerd	15000	€ 6.500,00	€ 97.500.000,00
Gr=Suikerfabriek en Eemskanaalzone	7000	€ 6.500,00	€ 45.500.000,00
	65000	€ 6.500,00	€ 422.500.000,00

Onderbouwing noodzakelijke bijbehorende impuls voor mobiliteit

- Als we willen versnellen is een extra impuls nodig om de bij de woningbouwopgave behorende mobiliteitsopgave op te kunnen pakken, gezien de grote opgave die er (zowel voor Rijk als Regio) al ligt op het gebied van infrastructuur. Het IF biedt geen ruimte meer voor nieuwe opgaven. Zonder extra middelen kunnen onderstaande opgaven niet worden opgepakt.
- Ruwe inschatting van benodigde (rijk/regio) extra investeringen, afhankelijk van uiteindelijke keuze voor oplossingsrichting

	Impuls OV	Impuls wegen
MRDH	50-100 mln voor nieuw station stadionpark en uitbreiding metro Rdam	600 mln (A12, A13) PM voor aanvulling Multimodale MIRT verkenning oeververbinding
MRA	10 mln voor de airportsprinter PM voor sluiten metroring	PM voor A10 west/A5/Coenplein
UNED	PM voor ontsluiting Merwede en Science Park	900 mln (A2, A12, A28)
Eindhoven	20 mln voor HOV verbinding Eindhoven CS-Eindhoven Airport; Fietsenstallingen	PM Evt uitbreiden MIRT verkenning A2 smartways
Groningen	PM HOV netwerk in en rond Groningen	

Voorstel stimuleringsregeling ouderen

- Er ligt een opgave van 70.000 extra *geclusterde woningen voor ouderen* (cijfer van commissie Bos).
- Kenmerkend voor geclusterde woonvormen zijn de algemene voorzieningen, zoals de *ontmoetingsruimte*. Deze ruimtes zorgen voor de sociale structuur in het complex. De meerkosten van een dergelijke ruimte (zowel extra grond als de bouw hiervan) zijn echter voor nieuwbouw in de sociale huursector moeilijk te verdisconteren in de huur, omdat de huurprijs betaalbaar moet blijven. In de koopsector kunnen de meerkosten voor mensen met een laag of middeninkomen een probleem zijn.
- Daarom is het belangrijk vanuit het Rijk de bouw van geclusterde woonvormen te ondersteunen via een financiële tegemoetkoming voor de ontmoetingsruimte. In gesprekken met investeerders wordt dit als voornaamste financiële knelpunt opgegeven.
- We geven dit vorm via een stimuleringsregeling voor de bouw van deze woningen. Zowel corporaties als marktpartijen komen hiervoor in aanmerking. Beide partijen zijn nodig om de opgave te halen.
- Met 20 miljoen kunnen naar verwachting zo'n 5700 woningen gebouwd worden. We gaan hierbij uit van een onrendabele top van € 3500 per woning (bij de huisvesting van kwetsbare groepen gingen we uit van een onrendabele top € 5000, we rekenen hier met schaalvoordelen omdat het gaat om de gezamenlijke ruimte van geclusterde woningen).
- Met een dergelijke regeling wordt tegemoetgekomen aan het gat dat is ontstaan tussen thuis wonen en het verpleeghuis.
- Deze regeling komt naast het voorstel om net als in 2020 ook in 2021 50 mln. beschikbaar te maken voor de huisvesting van kwetsbare groepen (arbeidsmigranten, statushouders, dak- en thuislozen).

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
Directie Woningmarkt

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

Kenmerk
2019-0000315083

Uw kenmerk

Datum

Betreft Voortgangsrapportage Nationale Woonagenda

Met deze brief informeer ik u over de voortgang van de Nationale woonagenda (Nwa) en de pijler toekomstbestendig wonen uit het Interbestuurlijk Programma (IBP). Samen met de sectorpartijen – Aedes, Bouwend Nederland, Woonbond, IVBN, Neprom, NVB-Bouw, NVM, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis – en de medeoverheden – IPO, VNG, Unie van Waterschappen – werk ik aan de uitvoering van de gemaakte afspraken. Partijen willen de kwantitatieve en kwalitatieve opgave samen aanpakken, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

Om dat effectief te kunnen doen is een goede aansluiting en betrokkenheid van de landelijke wetgever cruciaal. Alleen dan kan als één overheid met maatschappelijke partners worden samen gewerkt. Dat is zichtbaar bij de wetsvoorstellen middenhuur, de transformatiefaciliteit, toeristische verhuur en bij de uitwerking van het sociaal huurakkoord. Voorbeelden waarmee ik benadruk dat ook met regelmaat een beroep op u zal worden gedaan om de woonagenda goed uit te kunnen voeren en gesloten woondeals tot resultaat te brengen.

Sinds de vorige rapportage van november¹ zijn er flinke stappen gezet. Zo zijn er woondeals met Groningen, Eindhoven en de zuidelijke Randstad gesloten. De transformatiefaciliteit is opgestart, er is een sociaal huurakkoord door Aedes en de Woonbond gesloten, er ligt een wetsvoorstel toeristische verhuur, er ligt een aanpak voor vakantieparken en ik heb met partijen een convenant MBO-klimaattechniek gesloten. Het zijn voorbeelden van mijn aanpak om met partijen samen te werken en wetgeving voor te bereiden waar nodig. De woningmarkt is een gezamenlijke onderneming die staat of valt met de deelname van relevante partijen. In september 2018² gaf ik u mee dat mijn eigen inzet drie niveaus kent:

- Landelijk: waar het gaat om het verder vervolmaken van het stelsel met wetgeving.

¹ TK 2018-2019, 32 847, nr. 442

² TK 2018-2019, 32 847, nr. 428

Uitkomsten breed beraad

- Regionaal: ik zet in op differentiatie via afspraken met regio's over versnelling van bouwplannen.
- Thematisch: zet ik in op acties gericht op mensen met een achterstand op de woningmarkt zoals binnen het thema wonen en zorg.

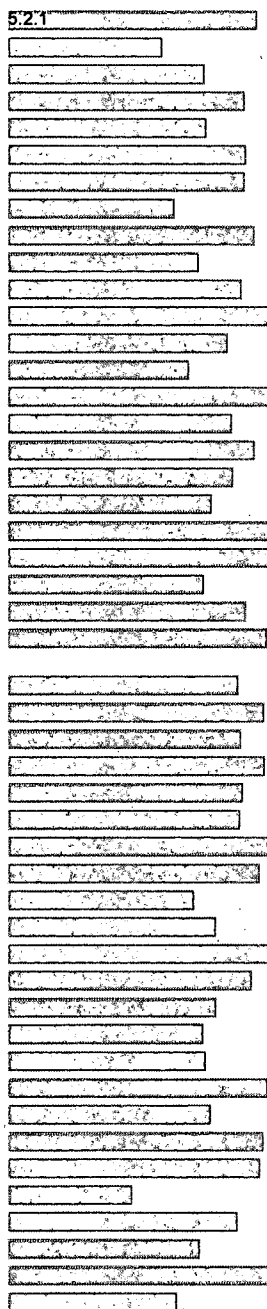
In deze rapportage ga ik in op de voortgang met de uitvoering van afspraken, mede aan de hand van bespreking op 12 juni 2019 in het breed beraad wonen & bouwen. Halfjaarlijks bespreek ik in dat gremium met de sector en de medeoverheden de voortgang van de gezamenlijke afspraken voor de woningmarkt. In de bijlage geef ik u een overzicht van voortgang op onderwerpen.

De bouwproductie is gestegen...

Met de sectorpartijen en de medeoverheden wordt gewerkt aan het stimuleren van de bouwproductie. Om de grote vraag naar woningen in het land te kunnen accommoderen streven we in gezamenlijkheid naar 75 duizend nieuwe woningen op jaarbasis. In 2018 is de stijgende trend ingezet en inmiddels kunnen partijen terugkijken op een jaar waarin 66 duizend nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd en circa 7,5 duizend niet-woongebouwen zijn getransformeerd naar woningen. Hiermee komen we op bijna 74 duizend nieuw gerealiseerde woningen uit. Vanaf dit jaar dragen de gesloten woondeals hieraan bij. Gezamenlijk zetten wij ons in om de gestegen bouwproductie (langjarig) vast te houden. Het is hoopgevend dat de prognoses van het EIB³ en Primos de komende jaren een oplopende bouwproductie laten zien.

... maar alertheid blijft geboden

Tegelijkertijd zien de partijen met mij de persoonlijke verhalen van mensen die zich geconfronteerd zien met een acute woningbehoefte of de uitwassen op de woningmarkt. Op verschillende fronten zetten



³ EIB, Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2019

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Directie Woningmarkt

Kenmerk
2019-0000315083

partijen zich in om tegemoet te komen aan deze (terechte) zorgen. Daarbij bevestigden partijen in het breed beraad dat hiervoor zowel op nationaal, regionaal of lokaal als sectoraal niveau actie moet worden ondernomen. In het overleg met de partijen heb ik enkele nieuwe acties afgesproken (zie kader met uitkomsten breed beraad). De consequenties van de recente uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) moeten hierbij nader worden bezien.

Ook de beperkte (realiseerbare) plancapaciteit blijft een gedeeld aandachtspunt. Partijen spreken regelmatig hun zorg uit over discrepanties in wensen voor plancapaciteit tussen gemeenten en provincies. De aanwezigen bij het beraad hebben gewezen op de toegevoegde waarde van de woondeals voor dit knelpunt.

Woondeals sluiten én uitvoeren

De aanwezigen bij het beraad zien in de woondeals dé mogelijkheid om met provincies en gemeenten effectiever afspraken te maken. Zo onderstreepten partijen als Bouwend Nederland en NEPROM ook bij de ondertekening van de woondeal zuidelijke Randstad het belang van goede samenwerking tussen de verschillende bestuurslagen en onderschreven zij de gezamenlijke inzet om verstedelijking in die regio met voorrang binnen bestaand stedelijk gebied, in nabijheid van OV te laten plaatsvinden. Deze gezamenlijke inzet en duidelijkheid is nodig om snel tot realisatie te komen en vooruit te komen met de aantallen die we als doel hebben gesteld. Ik ben in het breed beraad aangemoedigd om ook snel met de Utrechtse regio en de MRA woondeals te sluiten.

Met een woondeal begint de samenwerking pas echt. We moeten er met elkaar op blijven toezien dat de uitvoering van de afspraken gestaag plaats vindt. Ik heb hierin het voortouw genomen en geef daarbij ruimte aan lokaal maatwerk om aan te sluiten op de specifieke lokale omstandigheden.

Gezamenlijk vooruit kijken

Tegelijkertijd zien partijen met mij dat de uitdagingen op de woningmarkt vooral gebaat zijn bij een aanpak die toekomstbestendig is. Op die manier hebben investeerders een langetermijnperspectief, weten huurders waar zij aan toe zijn en kunnen gemeenten een meerjarenplan opstellen. Met alle partijen wil ik de eerste stappen zetten om te werken aan een gedragen en gedeelde aanpak voor anticyclisch bouwen. Hiervoor loopt momenteel al een onderzoek. De komende tijd zal ik samen met partijen de onderlinge verbinding zoeken en bezien welke bijdragen iedereen kan leveren aan afspraken om de bouwproductie meer anticyclisch te maken.

De voortgang per onderwerp

De acties uit de nationale woonagenda zijn langs drie thema's vormgegeven – meer woningen bouwen, betaalbaarheid en beter benutten bestaande voorraad – en daarvoor zijn acties opgenomen. Veel daarvan komt samen in grotere trajecten. In de bijlage treft u de voortgang van onderwerpen aan.

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Directie Woningmarkt

Kenmerk
2019-0000315083

Interbestuurlijk samenwerken

Met de medeoverheden ben ik in gesprek om te kijken hoe de afspraken die wij in het IBP op het onderdeel toekomstbestendig wonen hebben gemaakt actualisering behoeven. Hierbij wordt de VNG-inzet op wonen, het IPO-manifest 'van moeilijk naar mogelijk' en het deltaplan klimaatadaptatie waarin de Unie van Waterschappen participeert, betrokken.

Vraagstukken op de woningmarkt zijn bij uitstek opgaven die niet door één overheidslaag opgelost kunnen worden. Vragen over het opschroeven van de woningbouwproductie, verduurzaming en transformatie lopen dwars door de overheidslagen heen. Overigens zonder te vergeten dat er nog veel meer partijen essentieel zijn voor het goed functioneren van de woningmarkt. De overheden hebben een bijzondere opdracht om een goede interbestuurlijk organisatie te hebben waarbij de maatschappelijke opgave centraal staat.

Tot slot

Met alle partijen blijf ik in gesprek om de voortgang te monitoren, elkaar aan te spreken op de voortgang en te bezien of en welke aanvullende acties nodig zijn en moeten worden opgestart. Het breed beraad wonen & bouwen geeft mij inspiratie en concrete handreikingen om de maatregelen voor de woningmarkt, samen met de partners uit de sector en van overheidszijde, krachtig uit te voeren.

Met de voortgangsrapportage houd ik uw Kamer halfjaarlijks op de hoogte over de voortgang van de Nationale Woonagenda en de pijler toekomstbestendig wonen uit het IBP. In het najaar informeer ik u opnieuw.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Directie Woningmarkt

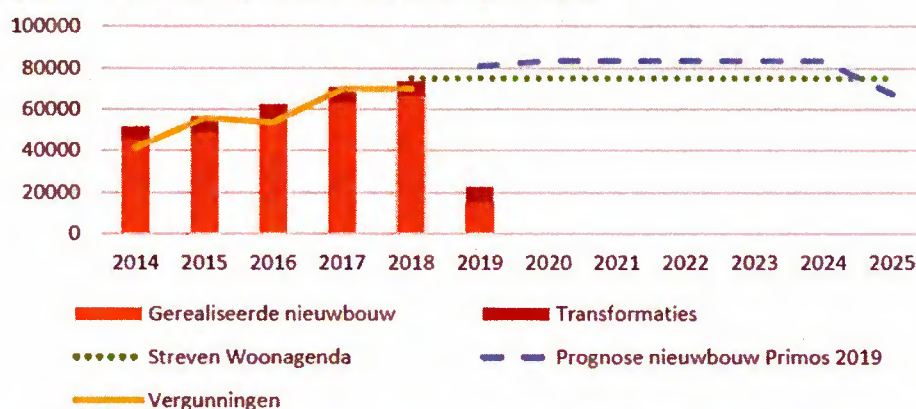
Kenmerk
2019-0000315083

Bijlage: voortgang per onderwerp

Ontwikkeling nieuwbouw en vergunningen

Het afgelopen jaar hebben zowel de woningbouw als de vergunningen een lichte toename laten zien. We komen steeds dichterbij het doel om 75 duizend nieuwe woningen per jaar te realiseren. Hierover en over de prognoses voor de toekomst heb ik u onlangs geïnformeerd in de Staat van de Volkshuisvesting 2019⁴.

Figuur 1. Ontwikkeling nieuwbouw en vergunningen⁵



In de Staat van de Volkshuisvesting werd geconstateerd dat het aantal vergunningen in het eerste kwartaal van 2019 ruim verminderd is ten aanzien van het jaar daarvoor, met een daling van 26%. De meest recente cijfers van het CBS laten weer een forse stijging van de vergunningverlening in april 2019 zien, zelfs 30% hoger dan vorig jaar, waarmee de eerste 4 maanden van dit jaar bijna weer het niveau van vorig jaar laten zien. Dit komt overeen met vorig jaar toen de vergunningaanvragen in de tweede helft van het jaar flink terug liepen en daarna weer aantrokken. Ik blijf de ontwikkeling nauwlettend monitoren.

Regiogesprekken en woondeals

Inmiddels zijn woondeals met Groningen⁶, het stedelijke gebied Eindhoven⁷ en de zuidelijke Randstad gesloten. Belangrijke onderdelen van de woondeals zijn het aanjagen van de woningbouw en het monitoren van de planvoorraad. De woondeals bevatten bredere afspraken om de gevolgen van de krapte op de woningmarkt en de bredere verstedelijkingsopgave aan te pakken, zoals afspraken over de beheersing van de betaalbaarheid, de aanpak van excessen als huishesmelkerij en de investeringscapaciteit van corporaties. In de woondeals

⁴ TK 2018-2019, 32 847, nr. 520

⁵ Het aantal toevoegingen door transformaties is voor 2018 en 2019 een verwachting op basis van eerdere jaren. De methodiek voor deze afleiding wordt momenteel herzien. Dit onderzoek kan naar verwachting in de zomer worden afgerond, waarna de aantallen met terugwerkende kracht worden aangepast. Hierover zal ik uw Kamer in de Staat van de Woningmarkt 2019 informeren.

⁶ TK 2018-2019, 32 847, nr. 465

⁷ TK 2018-2019, 32 847, nr. 503

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Directie Woningmarkt

Kenmerk
2019-0000315083

zetten Rijk en regio ook in op samenwerking rondom cruciale gebiedsontwikkelingen voor de regionale verstedelijking, waar naast woningbouw ook andere maatschappelijke opgaven als leefbaarheid, bereikbaarheid, passende woonplekken voor kwetsbare doelgroepen, en verduurzaming samenkomen.

Begin februari 2019 is de Transformatiefaciliteit⁸ gelanceerd. De Transformatiefaciliteit maakt met geldleningen voorinvesteringen op transformatielocaties mogelijk en richt zich op gemeenten met de grootste woningtekorten. Met de geldleningen wordt voorkomen dat een deel van de locaties blijft liggen doordat de markt onvoldoende bereid is om activiteiten in de voorfase te financieren. Vanuit BZK is €38 mln. beschikbaar gesteld. BNG Bank heeft dit bedrag bovendien verdubbeld. De Transformatiefaciliteit wordt beheerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en neemt aanvragen sinds de lancering in behandeling.

Op 28 mei 2019 is de uitbreiding van de Crisis- en herstelwet (Chw) aangenomen in de Eerste Kamer⁹. Deze wijziging verbetert in afwachting van de Omgevingswet de experimenteermogelijkheden van de Chw. Onder andere wordt de toepassing van het projectbesluit eenvoudiger, waarmee een forse versnelling van procedures, door deze samen te voegen in één stap, mogelijk wordt. Dit levert bij woningbouwprojecten al gauw een tijdswinst van 6 maanden op.

In het najaar van 2018 gaven verschillende partijen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking als beperkende factor te ervaren bij het vergroten van de plancapaciteit. Tijdens de bespreking werd echter duidelijk dat de Ladder in de praktijk wel de ruimte biedt om voldoende bouwplannen mogelijk te maken. De ladder voor duurzame verstedelijking vraagt aan gemeenten om zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen zorgvuldig af te wegen en te onderbouwen. De Ladder schrijft gemeenten niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden.

Het is belangrijk dat de ladder op zodanige wijze wordt toegepast dat die een passende bouwprogrammering niet onnodig in de weg staat en niet onnodig beperkend wordt gehanteerd. Daarom biedt BZK ondersteuning aan gemeenten en provincies die met vragen zitten over de toepassing van de Ladder. Ook loopt er momenteel een onderzoek naar de Ladder. Hierin wordt gezien of, en welke knelpunten gemeenten ervaren bij toepassing van de Ladder en op welke wijze deze opgelost kunnen worden.

Koppeling woningbouw en mobiliteit

De koppeling tussen woningmarktvraagstukken en bereikbaarheidsinvesteringen wordt vormgegeven door beide afwegingen te betrekken bij de halfjaarlijkse bestuurlijk overleggen MIRT. Belangrijk besprekingspunt van de overleggen in mei

⁸ TK 2018-2019, 32 847, nr. 459

⁹ EK 2018-2019, 35 013

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Directie Woningmarkt

Kenmerk
2019-0000315083

2019 in de landsdelen Noordwest en Zuidwest de verstedelijkingsstrategieën voor de Zuidelijke Randstad, de Metropoolregio Amsterdam en de regio Utrecht.

De verstedelijkingsstrategieën leveren in de eerste plaats een fasering en prioritering op van de woningbouwopgave in de MRDH, MRA en MRU en maken de keuzes inzichtelijk waar op de middellange en lange termijn verstedelijking plaats gaat vinden. Deze verstedelijkingsstrategieën zorgen ook voor een samenhangende aanpak van de complexe opgaven op het gebied van wonen, werken, bereikbaarheid, leefbaarheid, klimaatadaptatie en energietransitie. Ten slotte vormen het belangrijke bouwstenen voor de omgevingsagenda's voor deze landsdelen.

Sociaal huurakkoord

Aedes en de Woonbond hebben op 21 december 2018 een nieuw Sociaal Huurakkoord voor drie jaar gesloten. In de brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene woningwet van 22 februari 2019¹⁰ heeft de minister aangekondigd hoe en welke afspraken uit het Sociaal Huurakkoord zij in de wet- en regelgeving kan faciliteren en verwerken. Het streven is om de afspraken rond de huursombenadering¹¹ per 1-1-2020 in werking te laten treden. Hiervoor is een wetsvoorstel voorbereid dat van 29 maart tot en met 26 april 2019 in internetconsultatie is geweest. Inmiddels is het wetsvoorstel voor advies naar de Raad van State. Het kan naar verwachting kort na het zomerreces aan de Tweede Kamer aangeboden worden.

Hiernaast wordt een separaat wetsvoorstel voorbereid waarin de mogelijkheid om zeer lage huren met een huursprong te verhogen (als alternatief voor de afspraak in het Sociaal Huurakkoord dat de maximale huurverhoging voor individuele woningen alleen voor woningcorporaties wordt verhoogd) en de vraag om tijdelijke huurkorting te regelen worden meegenomen, in samenhang met de aangekondigde differentiatie in de DAEB-inkomensgrenzen en de uitwerking van de motie Ronnes c.s.¹² die vraagt om eerlijkere inkomensafhankelijke huurverhogingen. Beoogd wordt dat dit wetsvoorstel voor 1 april 2020 aangenomen wordt, zodat enkele onderdelen al van toepassing kunnen zijn op de huurverhoging per 1 juli 2020 (verhuurders moeten hun huurverhogingsvoorstellen per 1 juli immers vóór 1 mei bij hun huurders indienen). Dit wetsvoorstel kan naar verwachting voor de zomer van 2019 in internetconsultatie worden gebracht en eind dit jaar bij de Tweede Kamer worden ingediend.

¹⁰ TK 2018-2019, 32 847, nr. 470

¹¹ Het gaat hierbij om inhoudelijke wijziging van de huursombenadering; lokale afwijking toestaan bij grote investeringsopgave en beperkte investeringscapaciteit; vaststellen van huursombenadering op inflatievolgend niveau

¹² TK 2018-2019, 27 926, nr. 294

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Directie Woningmarkt

Kenmerk
2019-0000315083

Ambities woningcorporaties

Woningcorporaties hebben een belangrijke rol in het verwezenlijken van de ambities op de woningmarkt. Het bouwen van meer woningen, verduurzamen van de voorraad en betaalbaar houden van het wonen, vergen aanzienlijke financiële inspanningen van de sector. Tegen dat licht is de verhuurderheffing met Prinsjesdag met € 100 mln. verlaagd. In de gesprekken die BZK voert met de verschillende regio's zijn de ambities van de woningcorporaties en de financiële mogelijkheden onderwerp van gesprek. Daarnaast wordt in 2019 naar aanleiding van de motie Ronnes c.s.¹³ en afspraken uit het Klimaatakkoord de opgaven en middelen van de corporatiesector op de korte en lange termijn in kaart gebracht¹⁴. De resultaten worden eind 2019 verwacht. Aan de hand daarvan kan bepaald worden of en welke beleidsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Koopmarkt en hypotheekverstrekking

In het platform hypotheek wordt door het Rijk en de sector gekeken naar het wegnemen van knelpunten rondom maatwerk bij hypotheekverstrekking. In de eerste helft van 2019 zal wederom het platform hypotheek georganiseerd worden. Onderwerpen die op de agenda staan zijn o.a. het gebruik van de mogelijkheden omtrent toetsing op werkelijke lasten en verduurzaming van het particuliere woningbezit. De Kamer zal voor de zomer van 2019 geïnformeerd worden over de belangrijkste opbrengsten.

Evaluatie woningwet

Op 22 februari 2019 is de evaluatie van de herziene Woningwet aan de TK gestuurd¹⁵. In die brief is onder andere ingegaan op de afspraken in de Nationale woonagenda over passend toewijzen, de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens in de corporatiesector, de huurprijsgrens en de mogelijkheden voor differentiatie naar huishoudsamenstelling bij toewijzingen. Inmiddels zijn wetgevingstrajecten gestart om de aanpassingen n.a.v. de evaluatie en het sociaal huurakkoord door te voeren. Doel is nog deze kabinetsperiode de aangepaste regelgeving in werking te laten treden. De verschillende relevante koepelorganisaties worden ook hierbij weer betrokken. Daarnaast gaan diverse niet-juridische trajecten lopen, waaronder de versterking van de lokale driehoek, waarbij eveneens met verschillende koepelorganisaties opgetrokken zal worden.

Aandachtsgroepen

Sommige huishoudens op de woningmarkt hebben een extra steuntje nodig om een geschikte woonruimte te vinden. Voor verschillende groepen zijn er inmiddels aparte programma's gestart (meerjarenprogramma beschermd wonen, actieplan studentenhuishouding). Om meer passende woonplekken voor de groeiende groep thuiswonende ouderen te realiseren is de stimuleringsregeling wonen en zorg in april gestart, is er voor gemeenten een ondersteuningsteam wonen en zorg beschikbaar en is samen met

¹³ TK 2018-2019, 35 000-VII, nr. 52

¹⁴ Zie ook TK 2018-2019, 32 847, nr. 472

¹⁵ TK 2018-2019, 32 847, nr. 470

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Directie Woningmarkt

Kenmerk
2019-0000315083

de G40 is een kennisprogramma over wonen en zorg gestart. Daarnaast is er een actie-agenda vakantieparken (29 november) afgesloten waarin alle partners hun inzet bepalen rondom vakantieparken¹⁶. Op 14 maart is het actieprogramma dak- en thuisloze jongeren gepresenteerd, waar de inzet op wonen een belangrijk element in is¹⁷. Met dit actieplan wordt tevens mede invulling gegeven aan de motie Beckerman c.s.¹⁸ waarin de regering wordt verzocht om in de Nwa aandacht te hebben voor dakloosheid en huisuitzettingen en de Nwa aan te vullen met oplossingen hiervoor. Ook is onlangs de stimuleringsaanpak flexwonen¹⁹ aan uw Kamer aangeboden, gericht op de totstandkoming van meer tijdelijke en flexibele woonoplossingen op korte termijn. Daarmee wordt zowel invulling aan een afspraak uit de Nwa als aan de motie Ronnes c.s. over een noodplan woningbouw gegeven.

Middenhuur

Op 28 mei jl. is de Wet maatregelen middenhuur (vereenvoudiging markttoets en een verduidelijking van de Huisvestingswet) aangenomen door de Eerste Kamer²⁰. Voor de zomer wordt uw Kamer geïnformeerd over de verdere uitwerking van de noodknop middenhuur naar aanleiding van de motie Van Eijs/Ronnes²¹. Een eerste schets van deze noodknop is eind vorig jaar met uw Kamer gedeeld. In diezelfde brief wordt ook uitgebreider ingegaan op de situatie van mensen met een middeninkomen op de woningmarkt.

Goed verhuurderschap

In de aanpak goed verhuurderschap gaat het om discriminatie op de woningmarkt, huisjesmelkerij door malafide verhuurders, onterecht berekende bemiddelingskosten en de rol van de huurder waar die effect heeft op het goed functioneren van de verhuurder. Het plan van aanpak goed verhuurderschap is in november 2019 aan de Tweede Kamer aangeboden²². Alle maatregelen die in de aanpak zijn genoemd, zijn door de gezamenlijke partijen in uitvoering genomen.

De aanpak goed verhuurderschap is begin 2019 versterkt door met een vijftal steden voor dit jaar pilots op het gebied van handhaving af te spreken. In Groningen wordt de Groningse aanpak gevolgd waarmee een lokaal vergunningsstelsel voor kamerverhuur wordt ingevoerd. In Amsterdam richt de pilot zich op de veelpleger. In Den Haag wordt gewerkt aan het verbeteren van de informatiepositie van de huurder en de verhuurder. Rotterdam richt zich op discriminatie en Utrecht bekijkt een regionale aanpak van de malafide verhuurder vanwege mogelijk waterbedeffect. Aan elk van de pilots is door BZK € 500.000 ter beschikking gesteld. De resultaten van deze pilots worden benut om te bezien

¹⁶ TK 2018-2019, 32 847, nr. 453

¹⁷ TK 2018-2019, 29 325, nr. 97

¹⁸ TK 2018-2019, 27 296, nr. 299

¹⁹ TK 2018-2019, 32 847, nr. 521

²⁰ EK 2018-2019, 35 036

²¹ TK 2018-2019, 32 847, nr. 401

²² TK 2018-2019, 32 847, nr. 439

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Directie Woningmarkt

Kenmerk
2019-0000315083

waar aanpassing van wet- of regelgeving gewenst is. Ook blijven signalen van gemeenten en partners in de aanpak welkom. Het doel daarvan blijft om gemeenten en partijen optimaal te faciliteren met effectief instrumentarium, al dan niet met wetgeving tot gevolg.

Toeristische verhuur van woonruimte

Om tegemoet te komen aan de wens van de gemeenten en uw Kamer om toeristische verhuur beter te kunnen reguleren is een wetsvoorstel voorbereid. Het wetsvoorstel bevat drie maatregelen waarmee een gemeente de negatieve effecten van toeristische verhuur van woningen kan tegengaan. De gemeente kan een eenmalige registratieplicht invoeren waarbij de aanbieder het registratienummer moet vermelden bij elke aanbidding. Ten tweede kan de gemeente een dagencriterium instellen met daarbij eventueel een meldplicht per feitelijke aanbidding. Ten slotte kan de gemeente indien er ernstige negatieve effecten zijn van toeristische verhuur een vergunningensysteem invoeren.

Daarnaast kunnen gemeenten een last onder dwangsom opleggen aan platforms wanneer zij niet meewerken aan een verzoek om inlichtingen. De openbare consultatiefase is voorbij. De volgende stap in het proces is het wetsvoorstel voor advies voorleggen aan de Raad van State. Deze stap wordt nu voorbereid. Het wetsvoorstel wordt weer openbaar nadat het met het advies van de Raad van State is ingediend in uw Kamer.

Arbeidsmarkt

Op 30 januari 2019 hebben dertien organisaties uit het mbo, bedrijfsleven en de minister van OCW en BZK het Convenant mbo-klimaattechniek getekend. De ondertekenaars willen komen tot een mbo-opleidingsaanbod dat in beroepscompetentieprofielen meebeweegt met de veranderingen in de energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie. Met dit convenant wordt tevens uitvoering gegeven aan de motie Van Eijs (D66)²³ die vraagt om samen met de bouwsector jongeren en zij-instromers vooraf een baan in de bouw aan te bieden.

²³ TK 2017-2018, 32 847, nr. 397

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

PDGOW
Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon

5.12.e

T 5.12.e

Datum

22 mei 2018

Kenmerk

2018-0000300212

nota

Vragen van de heer 5.12.e na speech DNB seminar

Aanleiding/probleemstelling

Op donderdag 24 mei opent u het DNB housing market seminar. Na afloop van uw speech zal de heer 5.12.e u maximaal vier vragen stellen. Onderstaand vindt u een overzicht van de vragen met antwoordsuggesties. Beslissing over publicatie van een quote uit of dan wel de gehele speech volgt nog.

Advies/actie

Ter Kennisname.

Betrokken BZK onderdelen

WM

Toelichting

1. At which level of government should decisions on housing supply be taken, given that we cannot rely on market forces to provide a solution? Municipality, province, federal government?

- We face a joint challenge, but the primary responsibility for spatial planning policy and decision-making on construction sites lies with municipalities and provinces. The reason being that demand for housing is primarily local.
- The national importance of sufficient housing construction is complementary to this and can work reinforcing. That is why we as a central government want to tackle housing shortages together with local authorities and other stakeholders. We as government stimulate the regions to give housing supply more priority.
- With the large urban regions where housing requirements will remain high in the long term, we discuss the timely availability of sufficient planning capacity. We are currently discussing this with the big cities.
- Our ambition is to come to a joint approach together with the regions. Next, we want to discuss ways in which regions translate their ambition into concrete plans in the short term and what plans there are for the long term.

2. How to give priority to the non-regulated part of the rental market? More specifically, which incentives can be given to market participants to build (affordable) private rental homes instead of owner-occupied housing?

- Affordable private rent is very important for cities, in order to attract young people and families. The Dutch government encourages local players, such as

Datum
22 mei 2018

Kenmerk
2018-0000300212

municipalities, investors and builders to work together and make sure private rental homes are built, and that those homes are available for the right households. Investors are very willing to invest; municipalities now have to provide building spots and the right conditions for them to make a reasonable profit. We are willing to help the local players to make these agreements.

3. What role can improvements in infrastructure, notably public transport, play in alleviating pressures on the housing market in major cities (given that building in urban areas is difficult)? Are there any short term solutions in this respect?

- Infrastructure and housing construction must be developed in conjunction. The development process of both is long, and after completion, both will be used for decades. It is therefore essential to make those developments connect well.
- The expansion of infrastructure can alleviate pressure on the housing market in big cities in two ways:
 - Through good access via public transport, for example, housing locations at a slightly greater distance have a good connection to the central city and its facilities;
 - Due to good public transportation and cycling infrastructure, the burden on public space used by cars can be eased within the city. This creates more opportunities for housing and a better quality of the living environment.
- In the short term, particular attention can be paid to ways to reduce the number of citizens using the car, or at least using the car during rush hour. For example, by encouraging universities and employers to let not everyone start their day at 8.30 am.

4. Given the difficulties of increasing the supply of housing in urban areas, how much room is left to build more houses in large cities? Do you (still) see possibilities to transform other real estate, such as unused offices or public buildings for residential use?

- The estimates of the inner-city possibilities vary widely and depend on the population growth in the medium and long term. Part of the demand can be met by restructuring districts in combination with densification of cities. In addition, large cities sometimes have centrally located industrial areas that have a great deal of vacancy. Empty office buildings also offer opportunities, but with the improving economy, the demand for business premises has also increased again.
- The inner-city possibilities differ greatly from region to region. It is already clear that in some regions the inner-city possibilities are currently insufficient. The Ministry of the Interior believes it is important that these regions make sufficient locations available and that the inner-city space is optimally utilized for this purpose. If this is not feasible, municipalities must anticipate in time and look for alternatives, such as locations on the outskirts of the city.

Datum
22 mei 2018

Kenmerk
2018-0000300212

Communicatie

Er zullen enkele journalisten bij het seminar aanwezig zijn. Hiernaast zal DNB na afloop een bericht over het seminar op haar website plaatsen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

de minister van BZK
dgBRW

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

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

23 september 2020

Kenmerk

2020-0000569475

nota

Wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen: Belastingdienst
zegt de nieuwe regeling voor inkomensafhankelijke
hogere huurverhoging niet in 2021 te kunnen uitvoeren

Aanleiding

In de Tweede Kamer is het wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet (35518) aanhangig. De Belastingdienst stelt de daarin geregelde aanpassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) alleen in 2021 te kunnen uitvoeren als BZK op 1 oktober 2020 definitieve opdracht geeft (maar dan is de TK-behandeling nog niet afgerond). Latere invoering per 2022 ligt mogelijk gevoelig bij de VVD.

Advies/actie

- Graag bespreken we met u of een latere invoering per 2022 in de rede ligt en u hiermee de balans in de coalitie kunt behouden.

Kern

De Belastingdienst heeft deze week laten weten de in het wetsvoorstel geregelde aanpassing van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (ook wel afgekort tot IAH) niet in 2021 te kunnen uitvoeren, tenzij BZK op 1 oktober 2020 definitieve opdracht geeft.

De planning van het wetsvoorstel was al vanaf de start krap gelet op de uitvoering door de Belastingdienst. Daarbij kwam dat de indiening van het wetsvoorstel werd opgehouden door de gesprekken met de coalitie over aanvullende maatregelen rondom de betaalbaarheid van het huren. In deze besprekingen is eind mei besloten om de tijdelijke huurkortingen uit het onderhavige wetsvoorstel te halen waardoor het voorstel moest worden herzien. Ook is het wetsvoorstel naar de achtergrond verschoven door de discussie omtrent de motie Kox, mede door de capaciteit die hierin ging zitten. Begin juli is het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer ingediend. De Belastingdienst was gevraagd om ruimte te houden voor een definitief besluit tot 1 november.

Op 1 oktober 2020 zoals de Belastingdienst voorstelt is echter de TK-behandeling van het wetsvoorstel nog niet afgerond en kan het wetsvoorstel nog door amendementen wijzigen. En kan BZK dus nog geen definitieve opdracht geven. Zonder afspraken met oppositiepartijen over hun instemming op de gewijzigde IAH en tijdige behandeling is 1 november tevens hoogst onzeker.

Dit leidt tot grote risico's in de uitvoering van de IAH. Als BZK namelijk opdracht geeft tot aanpassen van het IAH-systeem, dan kan de Belastingdienst de huidige regelgeving niet meer alsnog uitvoeren. Dus als de Eerste Kamer het wetsvoorstel

Datum
23 september 2020
Kenmerk
2020-0000569475

dan vervolgens niet uiterlijk begin februari 2021 aanneemt, kunnen verhuurders in 2021 de huidige IAH ook niet meer toepassen.

Mogelijk kan worden verkend of voldoende zekerheid kan worden ontleend aan een akkoord met de oppositie nav de motie Klayer op korte termijn. De oppositiepartijen zouden mogelijk een bijgestelde wijziging van de DAEB-grenzen per 2021 graag willen en met het oog op de politieke balans de gewijzigde IAH accepteren. Dit zou een basis kunnen bieden om bij de Belastingdienst te vragen of het IAH-systeem toch voor eind februari 2021 kan aanpassen aan de voorgestelde nieuwe systematiek.

Om bij de Belastingdienst aan te dringen op meer tijd is het noodzakelijk dat er op korter termijn zekerheid ontstaat op voldoende steun voor het wetsvoorstel, inclusief de aanpassing van de IAH. Een spoedige behandeling dient daar ook onderdeel van te zijn. Stemming in de Tweede Kamer over het wetsvoorstel vóór 1 november en instemming van de Eerste Kamer in 2020 of uiterlijk begin februari 2021.

Met de voorgestelde aanpassing van de IAH geeft het kabinet uitvoering aan de motie Ronnes/Koerhuis/Van Eijs/Dik-Faber over de IAH. Als de Belastingdienst de nieuwe regeling niet in 2021 kan uitvoeren, wordt de nieuwe regeling pas in 2022 van toepassing. Dat zal het draagvlak in de coalitie (voornamelijk VVD) voor het wetsvoorstel verkleinen.

De gevoeligheid in de politiek lijkt nu vooral bij de DAEB-inkomensgrenzen te liggen, maar bij de oppositie leven ook vragen over de voorgestelde IAH-systematiek (hogere inkomensgrenzen, maar ook hogere huursprongen en vervallen van uitzondering voor AOW'ers). Voor bijstelling van de DAEB-inkomensgrenzen in de richting van de oppositie heeft u mandaat gekregen.

Communicatie

Deze actie vereist geen begeleidende (externe) communicatie.

Geschillen

De Belastingdienst stelt de voorgestelde nieuwe IAH-systematiek niet in 2021 te kunnen uitvoeren (tenzij BZK uiterlijk op 1 oktober definitieve opdracht geeft, wat helaas onmogelijk is).

(Proces)stap

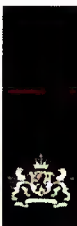
Door BZK wordt beoogd dat de TK-behandeling vóór 1 november 2020 wordt afgerond, inclusief stemmingen, zodat dan op die datum de inhoud van het wetsvoorstel definitief vaststaat.

Datum
23 september 2020

Kenmerk
2020-0000569475

Toelichting

- Het wetsvoorstel is nu in de schriftelijke vragenronde. Beoogd wordt dat de Nota naar aanleiding van het Verslag (ruim) voor de procedurevergadering van commissie BiZa van 8 oktober 2020 naar de Kamer wordt gezonden.
- Idealiter vindt de plenaire behandeling dan in de week van 13-15 oktober 2020 plaats. Maar in die week is ook de Begrotingsbehandeling van BZK. Dan volgt het herfstreces van de Kamer en is de eerstvolgende mogelijkheid voor plenaire behandeling in de week van 27-29 oktober 2020.
- De beoogde inwerkingtreding van het wetsvoorstel is 1 januari 2020, vanwege de aanpassing van de DAEB-inkomensgrenzen en van de IAH per 2021. Daardoor staat er (tijds)druk op de parlementaire behandeling.
- Op 22 september 2020 ontving BZK het bericht van de Belastingdienst dat hij de nieuwe regeling alleen in 2021 kan uitvoeren Belastingdienst als BZK op 1 oktober 2020 (volgende week donderdag) definitieve opdracht geeft. En dan alleen als het loket voor verhuurders voor het aanvragen van inkomenscategorieën voor de IAH pas eind februari 2021 open gaat (normaal de afgelopen jaren: 1 februari). Die tijd heeft de Belastingdienst nodig om zijn geautomatiseerd systeem aan de nieuwe regels aan te passen.
- Tijdens een overleg met de Belastingdienst op 22 september over de uitvoering van de Eenmalige huurverlaging woningcorporaties (zie hieronder) heeft BZK nog eens gevraagd of de Belastingdienst de nieuwe IAH in 2021 zou kunnen uitvoeren als BZK op 1 november 2020 definitieve opdracht zouden kunnen geven (in de hoop dat de TK dan over het wetsvoorstel heeft gestemd). Maar daar ziet de Belastingdienst geen mogelijkheden toe.
- De Belastingdienst stelt: eerst (in het begin van het wetstraject) zei BZK dat er eind september duidelijkheid over het wetsvoorstel zou zijn, en we hebben de begindatum al verschoven naar 1 oktober.
- BZK heeft erop gewezen dat uitvoering in 2021 toch wel heel belangrijk is voor het politiek draagvlak voor het wetsvoorstel, maar de Belastingdienst bleef op zijn (uitvoerings)standpunt. BZK was in de veronderstelling dat dit medio oktober het moment voor definitieve opdracht was.
- De Belastingdienst heeft BZK begin 2020 een convenant voor de uitvoering van de IAH voorgelegd, dat BZK heeft getekend. BZK heeft echter nog geen tegengetekende versie van de Belastingdienst ontvangen. In dat convenant staat dat BZK jaarlijks voor 1 december de officiële parameters voor de IAH van het volgende kalenderjaar aanlevert. En over wetswijzigingen:
"Indien wijzigingen in regelgeving of uitvoering grote impact hebben op de bestaande applicatie IAH of de wijze waarop de huishoudverklaringen opgesteld dienen te worden, dan informeert BZK deze wijzigingen zo spoedig mogelijk en gaan in overleg over de haalbaarheid. Majore wijzigingen hebben een langere doorlooptijd."
- Overigens: de Belastingdienst kan de verstrekking van inkomenscategorieën voor de Eenmalige huurverlaging woningcorporaties (35 578) wel in 2021 uitvoeren. Het overleg tussen BZK en de Belastingdienst over de uitvoering (zowel het op aanvraag verstekken van inkomenscategorieën als het doorgeven van verlaagde huurprijzen voor de huurtoeslag) verloopt heel constructief.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Aan
Van

de Minister
directie Woningmarkt

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

S.1.2.a

T.1.2.a

Datum

2 oktober 2019

Kenmerk

2019-0000525169

Bijlage(n)

2

nota

Wijzigingen NHG

Aanleiding

- NHG informeert u in bijgaande correspondentie over en vraagt uw toestemming voor de voorgenomen wijzigingen in de borgtochtprovisie en missie.
- De nieuwe premie en kostengrens moeten net als andere jaren aan de Kamer worden gecommuniceerd. De Kamerbrief vindt u in de bijlage.

Advies/actie

U wordt geadviseerd:

- Toestemming te geven voor de voorgenomen wijzigingen door de brief aan NHG te ondertekenen.
- Bijgevoegde Kamerbrief te ondertekenen waarmee u de Kamer op hoogte stelt van de aanstaande wijzigingen in NHG.

Met opmerkingen S.1.2.a]: UH 7/10

Kern

NHG-premie

- NHG is voornemens de premie vanaf 1 januari 2020 te verlagen naar een stabiele premie van 0,7% van de hypotheeklening.
- Het streven is om de NHG-premie ook voor de jaren 2021 tot en met 2023 op dit niveau te houden.
- De afdracht aan het Rijk wordt verhoogd naar 0,3% van de hypotheeklening. Voorheen was dit 0,15% van de hypotheeklening. De afdracht is een vergoeding die NHG aan het Rijk afdraagt voor het feit dat het Rijk garant staat en een renteloze, achtergestelde lening verstrekt wanneer NHG onvoldoende liquide middelen heeft.
- De verhoging van de afdracht was onderdeel van een compromis tussen ambtelijk Financiën en ambtelijk BZK.

Kostengrens

- NHG is voornemens de kostengrens per 1 januari 2020 te verhogen naar € 310.000. Voor energiebesparende voorzieningen wordt de kostengrens 6% hoger, namelijk € 328.600. De kostengrenzen voor de NHG worden afgeleid van de gemiddelde koopsom zoals gepubliceerd door het Kadaster. Deze methodiek is in 2016 vastgesteld.
- De huidige methodiek van de kostengrens zorgt ervoor dat de kostengrens sterk meebeweegt met de ontwikkeling van de huizenprijzen. De afgelopen jaren heeft die methodiek tot grote stijgingen in de kostengrens geleid, mogelijk met een prijsopdrijvend effect tot gevolg.

Datum
2 oktober 2019
Kenmerk
2019-0000525169

- De heer Gielen, directeur van NHG, heeft tijdens een gesprek met u op maandag 16 september aangegeven volgend jaar samen met u onderzoek te willen verrichten naar een stabiele kostengrens. In de Kamerbrief onderschrijft u dat en geeft u aan dat NHG daarmee bijdraagt aan stabiliteit op een beweeglijke woningmarkt.

Nieuwe missie

- NHG is voornemens haar missie te wijzigen zodat deze een betere aansluiting vindt bij de huidige realiteit.
- De nieuwe missie van NHG vormt een juiste afspiegeling van de doelen die NHG nastreeft en de middelen die NHG daarvoor aanwendt. De toegankelijkheid van de woningmarkt is in de missie als doel benoemd.

Nieuwe NHG-missie

NHG staat voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten in kwetsbare situaties, ook wanneer de macro-economische situatie ongunstig is. Wij bieden consumenten hiervoor (1) toegang tot verantwoorde financiering voor koop en verbetering van een woning, (2) hulp bij beheer en behoud van de woning en (3) een vangnet in kwetsbare situaties. Dit doen we vanuit het belang van de consument

Politieke context

- De minister van Financiën wordt gelijktijdig geïnformeerd over de nieuwe premie en missie.

Communicatie

- Het streven is om de communicatie gelijktijdig met NHG te laten geschieden. COMM is betrokken.
- Op vrijdag 21 september berichtte NHG dat de kostengrens volgend jaar naar € 310.000 gaat. Daarbij plaatste NHG wel een kanttekening dat uw goedkeuring nog vereist is.
- De NHG missie zal in een later stadium aan de Kamer gecommuniceerd worden.

Toelichting

Niet van toepassing.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan
Van

Minister
Directie Wonen

Bestuur, Ruimte en Wonen

Contactpersoon

5.1.2.e

T 5.1.2.e

Datum

30 juni 2021

Kenmerk

2021-0000353439

Samengewerkt met

- FIN

nota

Wijzigingen wet differentiatie overdrachtsbelasting VoV &
herstructurering en technische wijzigingen

Aanleiding

Het Belastingplan 2022 wordt momenteel opgesteld, hiervoor zijn voor wat betreft de overdrachtsbelasting (ovb) twee aandachtspunten:

- 1) Bij de behandeling van het Belastingplan 2021 heeft u toegezegd nader te onderzoeken hoe corporaties tegemoet kunnen worden gekomen voor de nadelige gevolgen van de differentiatie van het tarief van de ovb, specifiek voor aankopen in het kader van verkoop onder voorwaarden (VoV) en herstructurering. Hieraan is de afgelopen maanden door BZK en FIN gewerkt, maar over de oplossing voor VoV bestaat nog een verschil van inzicht.
- 2) Met het Belastingplan 2022 wordt door FIN een viertal technische wijzigingen voor de wet differentiatie overdrachtsbelasting doorgevoerd.

Advies/actie

Gevraagd wordt in te stemmen met het volgende:

1) VoV en herstructurering:

- Voor het zomerreces een overleg te beleggen met Stas Vijlbrief over de oplossing voor VoV ter voorbereiding op de augustusbesluitvorming.
- Onze inzet hierop:
 - o Voor VoV een vrijstelling van ovb voor terugkopen van VoV (budgettair beslag € 36 mln p/j). Hierover is ambtelijk geen overeenstemming.
 - o Voor herstructurering een uitgebreidere toepassing van de bestaande WOM-vrijstelling (geen dekking benodigd). Ambtelijk Fin kan zich hierin vinden.
- De dekking voor de oplossingen voor wat betreft de VoV bij FIN als beleidshoudend departement te beleggen.

2) Technische wijzigingen:

- Akkoord te gaan met deze technische wijzigingen.
- De dekking voor budgettair beslag van de technische wijziging à € 1 mln per jaar bij FIN te beleggen. Ambtelijk Fin kan zich hierin vinden.
- Akkoord te gaan met de gezamenlijke ondertekening van de aanpassingen voor de wet omdat deze zowel VoV als technische wijzigingen betreffen.

Kern

Ad 1) VoV en herstructurering

Herstructurering

- Over een oplossing voor de nadelige effecten van de differentiatie in de ovb voor herstructurering bestaat consensus tussen ambtelijk FIN en ambtelijk

BZK. Het heeft de voorkeur om de bestaande vrijstelling voor wijkontwikkelmaatschappijen (WOM) uit te breiden naar een vrijstelling voor aankopen door BV's van corporaties/beleggers die door gemeenten worden aangewezen als belast met een herstructurering. Hiervoor is geen aanpassing van wet- en regelgeving en geen aanvullend budget benodigd.

Datum

30 juni 2021

Kenmerk

2021-0000353439

Vrijstelling ovb voor VoV

- Over een oplossing voor de nadelige effecten van de differentiatie in de ovb voor VoV bestaat een verschil van mening tussen FIN en ambtelijk BZK. FIN pleit voor de optie om alle terugkopen van VoV te belasten met 2% ovb (budgettair beslag € 28 mln.), BZK pleit voor de optie om alle terugkopen van VoV vrij te stellen van ovb (budgettair beslag € 36 mln.).
- FIN heeft de opties inmiddels voorgelegd aan Stas Vijlbrief. Hij heeft geen bezwaar tegen de VoV-maatregel, mits de 2%-variant wordt gekozen en vindt dat minBZK verantwoordelijk is voor draagvlak in de coalitie en de benodigde dekking.
- De argumentatie van BZK om te pleiten voor een vrijstelling van ovb op de terugkopen en niet voor 2% is dat met 2% ovb VoV als startersproduct onaantrekkelijker wordt gemaakt. Dat is niet wenselijk, omdat starters het momenteel al erg moeilijk op de woningmarkt hebben. Een belasting van 2% op terugkopen door VoV-aanbieders is weliswaar winst ten opzichte van de huidige 8%, maar ten opzichte van de situatie voor 2021 wordt de VoV-aanbieder dan bij iedere transactie met 2% niet verhaalbare kosten geconfronteerd (voorheen in nagenoeg alle gevallen 0%). Het budgettaire verschil tussen de opties is "maar" € 8 mln.
- FIN vindt de compensatie bij een vrijstelling te groot, omdat in hun ogen VoV-aanbieders tot 2021 ook 2% ovb over de terugkopen betaalden. Technisch gezien klopt dat, alleen konden VoV aanbieders de ovb-kosten volledig doorleggen aan de volgende koper (starter) met de 6-maanden-vrijstelling conform art 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, waardoor de corporaties er geen kosten aan hadden. Door de startersvrijstelling in de ovb is het vanaf 2021 niet meer mogelijk om 2% ovb door te leggen aan een starter. FIN doet dit af als een private overeenkomst die het beleid niet dient te raken, maar feit blijft dat aanbieders van VoV producten nadelige financiële gevolgen ondervinden. Het doorleggen van de ovb-kosten is maatschappelijk geaccepteerd en opgenomen in standaard koopovereenkomsten die tot stand komen in overleg met oa. makelaarsverenigingen, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.
- Zowel FIN als BZK beschouwen de compensatie voor de ovb bij VoV als reparatiemaatregel bij het Belastingplan 2021. Er bestaat een verschil van inzicht tussen beide departementen wie verantwoordelijk is voor de dekking. FIN vindt dat dit een aanvullende maatregel betreft voor wonen. BZK heeft echter geen beleidsbudget voor wonen. Als het knelpunt rondom VoV tijdig wasesignaleerd, had dit vorig jaar augustus ruimschoots kunnen worden gedekt uit de opbrengsten van de differentiatie van de ovb. Er was meer dan € 300 mln. over van de ovb-verhoging die naar andere departementen buiten het woondomein zijn gegaan.
- Voorgesteld wordt om de dekking voor de oplossingen bij FIN te beleggen en te zoeken naar een dekkingsoplossing binnen de ovb. Structureel is er binnen de ovb in principe nog ruimte beschikbaar. Alternatief is als BZK zelf dekking te zoeken in de fiscale maatregelen voor de (eigen) woning, zoals het verlagen

van de schenkingsvrijstelling (€ 100.000) voor starters (opbrengst bij volledige afschaffing ca. € 190 mln).

- Voor beide varianten is aanpassing van wetgeving in voorbereiding, zodat indien wenselijk, de wijziging meegenomen kan worden in het BP 2022.
- Naast deze opties, zijn ook andere opties onderzocht, maar die stuiten op uitvoeringsproblemen bij de Belastingdienst.
- Alle politieke partijen hebben bij het schriftelijk overleg Belastingplan 2021 over woningcorporaties gevraagd alternatieven te onderzoeken voor het nadeel van het hogere tarief voor VoV.

Datum

30 juni 2021

Kenmerk

2021-0000353439

Ad 2) Technische wijzigingen

- Een 4-tal vooral technische wijzigingen moeten worden gedaan in de huidige wetstekst. Twee zijn omissies en twee zijn kleine inhoudelijke wijzigingen waarbij in de praktijk is gebleken dat de wet niet werkte zoals beoogd was.
- Stas Vijlbrief heeft vorige week akkoord gegeven om de wijzigingen op te nemen in het BP 2022 met inwerkingtreding 1/1/2023.
- Budgettair beslag van de wijziging (door wijziging A) is € 1 mln. per jaar. Dekking hiervoor is nog niet duidelijk. Het is aan MinFIN om hier een oplossing voor aan te dragen.
- U wordt geadviseerd om de aanpassingen van de wet mede te ondertekenen met MinFIN. Dit omdat u de oorspronkelijke wet ook beiden heeft ondertekend en omdat naast de technische wijziging ook de VoV wordt opgenomen in de wetswijziging.

Toelichting

1) VoV en herstructurering

Algemeen

- Bij de differentiatie van de ovb was de politieke wens om woningcorporaties geheel uit te zonderen van het hoge tarief. Dit is door de staatssteunregels niet mogelijk. Derhalve is in eerste instantie alleen een vrijstelling van de ovb mogelijk gemaakt voor taakoverdrachten (ca. 17% van de aankopen van corporaties). Voor VoV (ca. 40% van de aankopen van corporaties) en herstructurering (ca. 25% van de aankopen van corporaties) is nader onderzoek aangekondigd.
- Bij VoV is de compensatie bij een vrijstelling van ovb voor terugkopen (€36 mln) groter dan de lastenverzwaring (€33 mln). Ten opzichte van de situatie voor 1 januari 2021 hebben corporaties bij deze optie een extra voordeel wanneer zij de eerder verkochte VoV woning terugkopen voor de (sociale) huur. Voor 1 januari zouden zij dan gewoon ovb verschuldigd zijn, maar nu zou ook deze aankoop uitgezonderd zijn.
- Bij herstructurering wordt de lastenverzwaring niet volledig gecompenseerd. Met een bredere uitleg van de WOM-vrijstelling wordt de compensatie geschat op max. € 3 mln van de € 7 mln lastenverzwaring.
- Voor losse aankopen van corporaties en aankopen die niet voldoen aan de criteria van taakoverdracht (samen ca. 18% van de aankopen van corporaties) vindt geen compensatie plaatsvindt.

Verkoop onder voorwaarden (VoV)

- VoV is een product waarbij een woning wordt verkocht (vaak door een corporatie) met een korting op de marktwarde zodat ook huishoudens met een lager inkomen (vaak starters) een eigen woning kunnen kopen. Bij de

opvolgende verkoop ontvangt de corporatie de korting terug en deelt zij mee in de waardeontwikkeling van de woning. Om dit mogelijk te maken wordt bij doorverkoop de woning eerst weer aan de corporatie verkocht, waarna deze de woning (vaak binnen de vrijgestelde termijn voor de ovb van 6 maanden) weer doorverkoopt aan een nieuwe starter. Hierbij wordt in een standaard koopovereenkomst afgesproken dat de nieuwe koper de kosten van de overdrachtsbelasting vergoedt aan de corporatie.

Datum

30 juni 2021

Kenmerk

2021-0000353439

- Door de differentiatie in de ovb moet een corporatie nu 8% ovb betalen over de terugkoop, terwijl zij slechts 0% of 2% in een particuliere overeenkomst kan doorbelasten aan de koper, respectievelijk een starter of een doorstromer. Voor 1 januari 2021 kon de corporatie nog wel de volledige ovb doorbelasten aan de koper. Hiermee is het aanbieden van woningen met VoV onaantrekkelijk gemaakt voor corporaties.
- VoV is een vorm van eigenwoningbezit tussen koop en huur in, en komt voort uit de wens om eigenwoningbezit te stimuleren. Van VoV bestaan meerdere producten. Zowel in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting als in de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer is specifieke regelgeving rondom VoV opgenomen. De constructie is daarmee bekend bij zowel FIN als BZK en heeft een plek in de regelgeving gekregen.
- Er zijn momenteel ca. 45.000 woningen in Nederland onder voorwaarden verkocht. Aangenomen is dat van de 2.600 terugkopen per jaar 25% weer door corporaties in eigen beheer wordt genomen voor de verhuur en/of reguliere verkoop en dat 75% weer met VoV wordt verkocht. Daarbij is aangenomen dat hiervan weer 75% wordt verkocht aan starters en 25% aan andere particulieren. Bij een gemiddelde terugkoop prijs van € 180.000 levert de differentiatie in de ovb een lastenverzwaring op voor VoV ca. € 33 miljoen per jaar.

Herstructurering

- Het Rijk heeft in een aantal woondeals en regiodeals financiële toezeggingen gedaan vanwege de verlieslatendheid van herstructureringsprojecten. De differentiatie in de ovb heeft de verlieslatendheid vergroot.
- Bestaande gevallen waar dit speelt worden naar verwachting voldoende tegemoet gekomen doordat zij een aanvraag kunnen doen voor ondersteuning uit het Volkshuisvestingsfonds. Ook herstructureringsprojecten van corporaties buiten het Volkshuisvestingsfonds zouden echter niet belemmerd moeten worden door de differentiatie van de ovb.
- Op dit moment bestaat er een vrijstelling van ovb voor stedelijk herstructurering (WOM-vrijstelling). Wijkontwikkelmaatschappijen (WOM) zijn hiervoor vrijgesteld van ovb. Deze vrijstelling biedt meer mogelijkheden dan algemeen bekend, omdat ook een 100% dochter van bijvoorbeeld een corporatie als WOM kan worden aangewezen.
- Uit data die woningcorporaties hebben aangeleverd voor de periode 2021 t/m 2025 wordt ingeschat dat woningcorporaties jaarlijks circa 750 woningen aankopen in het kader van een herstructurering. Bij een gemiddelde aankoop prijs van € 150.000 gaat het als gevolg van de differentiatie van de ovb dus om een extra kostenpost van circa € 7 miljoen per jaar.

2) Technische wijzigingen

- De inhoudelijke wijzigingen:
 - er is een bepaling voor onvoorziene omstandigheden voor verkrijgen na de aankoop opgenomen.

- de anti-misbruik bepaling is aangepast.
- De omissies zijn:
 - het schrappen van het woord onmiddellijk dat is toegezegd tijdens het Tweede Kamerdebat.
 - het verwijderen van een verwijzing naar een wet die niet meer bestaat.

Datum

30 juni 2021

Kenmerk

2021-0000353439