

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 470

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 februari 2019

Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen. Voorkeuren en woonwensen verschillen tussen mensen en levensfasen. Starters zoeken een plek om te wonen in de nabijheid van hun opleiding of hun eerste baan. Jonge gezinnen hebben vaak een ruimere woning nodig in een fijne buurt om kinderen in op te laten groeien. Voor ouderen kan het juist aantrekkelijk zijn om kleiner te gaan wonen, gelijkvloers, en meer in de buurt van voorzieningen. Maar iedereen, ongeacht woonwensen en levensfase, woont graag in een betaalbare woning die staat in een prettige en leefbare wijk.

Over het algemeen slagen we er in Nederland goed in om mensen dit te bieden. Dat is de verdienste van de inzet van alle betrokkenen, waaronder gemeenten, provincies, bewoners, verhuurders, investeerders, projectontwikkelaars, bouwers, makelaars en vele anderen. Corporaties leveren daarin een onmisbare bijdrage, doordat zij zorgen voor betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit voor mensen die op de woningmarkt moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Met hun langjarige betrokkenheid in de wijken waar hun woningen staan, spelen zij ook een belangrijke rol in het leefbaar maken en houden van de woonomgeving. Om ervoor te zorgen dat corporaties hun rol kunnen blijven spelen, is in 2015 de Woningwet grondig herzien. Deze hervorming betekende een grote stelselwijziging, die de afgelopen jaren bij alle betrokkenen veel energie heeft gekost om te implementeren. Corporaties hebben in die tijd hard gewerkt aan het herstel van vertrouwen van hun huurders en van de samenleving als geheel. Inmiddels zijn bijna vier jaar verstreken en is de herziening van de Woningwet geëvalueerd¹.

Daarnaast hebben we in Nederland verschillende maatregelen om de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen, te zorgen voor een reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning en om de

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

doorstroming te stimuleren zodat iedereen in een passende woning terecht kan. In de afgelopen maanden zijn, mede naar aanleiding van afspraken in de Nationale woonagenda, verschillende maatregelen gericht op deze doelen tegen het licht gehouden.² Een deel daarvan hangt samen met maatregelen in de Woningwet. In deze brief zet ik daarom in samenhang mijn beleidsvoornemens aangaande de huurmarkt op hoofdlijnen uiteen. Met de voorstellen stimuleer ik betaalbare verduurzaming in de huursector, een gematigde woonlastenontwikkeling voor lage inkomens en -middeninkomens in de huursector en passende huren voor hogere inkomens. Corporaties krijgen binnen wettelijke principes meer mogelijkheden om op lokaal niveau met gemeenten en huurders invulling te geven aan de volkshuisvesting. Met als doel dat mensen kunnen (blijven) wonen in die betaalbare woning in een prettige en leefbare wijk.

In deze brief betrek ik ook de voorstellen van Aedes en de Woonbond uit het Sociaal Huurakkoord. Ik vind het toe te juichen dat zij met oog voor elkaars belangen tot afspraken voor het gereguleerd segment van corporaties zijn gekomen. Waar nodig en beleidsmatig wenselijk wil ik deze afspraken faciliteren in regelgeving. In de uitwerking zal ik verbinding leggen met de aangenomen motie om het systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen effectiever te maken.³ Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de draagkracht van huishoudens aan de hand van de meest recente cijfermatige inzichten.⁴ Gelet op de wens voor een spoedige inwerkingtreding overleg ik met betrokken partijen over de uitwerking. Vooruitlopend op wetswijzigingen kunnen corporaties en huurders ook binnen de huidige regelgeving al veel afspraken uit het Sociaal Huurakkoord uitvoeren.

Bij mijn beleidsvoornemens hanteer ik drie uitgangspunten:

- Verbeteringen binnen het bestaande stelsel: de afgelopen jaren hebben grote hervormingen plaatsgevonden om de werking van de woningmarkt te verbeteren. Deze hervormingen hebben veel gevraagd van alle partijen op de woningmarkt. Daarom hanteer ik als uitgangspunt om zo veel mogelijk binnen het bestaande stelsel oplossingen te vinden, zodat partijen kunnen inzetten op de maatschappelijke opgaven in plaats van op implementatie van wederom sterk gewijzigde nieuwe regelgeving. Dit sluit aan bij de breed gedeelde wens uit de evaluatie van de herziene Woningwet. Door binnen het bestaande stelsel te blijven, kan ik ook blijven zorgen voor een redelijke balans tussen regulering en ruimte voor andere marktpartijen.
- Meer mogelijkheden voor lokale invulling: het is met name op het lokale niveau waar de volkshuisvesting vorm krijgt. Mede naar aanleiding van het regeerakkoord, de Nationale woonagenda en de evaluatie van de herziene Woningwet, wordt gezocht naar meer mogelijkheden voor een lokale invulling van het volkshuisvestelijk beleid. Waar mogelijk wordt hiertoe ruimte geboden, binnen de in nationale regelgeving vastgelegde uitgangspunten.
- Eenvoudig, uitvoerbaar en beperkte lasten: uitgangspunt is om waar mogelijk regelgeving te vereenvoudigen en de uitvoerbaarheid te verbeteren. Dat vraagt om transparante regelgeving, heldere toedeling van verantwoordelijkheden, lage uitvoeringslasten en een balans tussen duidelijke regelgeving en mogelijkheden om in te spelen op lokale situaties en specifieke gevallen.

² Het gaat om differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling, de liberalisatiegrens, vereenvoudiging van de huurtoeslag, doorstromingsmaatregelen en lokaal maatwerk tegen excessen met de noodknop middenhuur en het WWS.

³ Kamerstuk 27 926, nr. 294.

⁴ Dit gebeurt op basis van het nieuwe WoON-onderzoek 2018 dat in april beschikbaar komt.

1. Betaalbare verduurzaming voor bewoners

Het kabinet heeft zich tot doel gesteld de uitstoot van broeikasgassen in Nederland in 2030 met ten minste 49 procent te reduceren ten opzichte van 1990. Het raakt het leven van alledag en is van invloed op hoe we wonen. Ook op de huurmarkt zal geïnvesteerd moeten worden, bijvoorbeeld in het energiezuiniger maken van woningen en het aansluiten op duurzame energiebronnen. Daarbij is het belangrijk dat de huurder niet enkel profiteert van een beter geïsoleerd en comfortabeler huis, maar ook van gematigde woonlasten. Betaalbaar wonen en de verduurzaming van de gebouwde omgeving moeten hand in hand gaan. Dat is ook zo afgesproken in de Nationale woonagenda.

In het Sociaal Huurakkoord hebben Aedes en de Woonbond een voorstel gedaan voor de betaalbare verduurzaming van huurwoningen. De komende tijd zullen zij de tabel uit het akkoord voor een redelijke huurverhoging na verduurzamingsinvesteringen door corporaties nader uitwerken, gebaseerd op de reële gemiddelde besparing op de energielasten. Uitgangspunt van Aedes en de Woonbond is dat de gemiddelde besparing op de energierekening van dat moment, de normatieve vergoeding die in de huur zal kunnen worden verrekend overtreft. Dit is een belangrijke doorbraak in de verduurzaming van corporatiebezit, omdat de tabel kan helpen te voorkomen dat noodzakelijke verduurzamingsinvesteringen vertraging oplopen door een impasse tussen corporaties en huurders over de huurprijs. In samenhang met voorstellen naar aanleiding van het concept-Klimaatakkoord, zal ik daarom kijken naar hoe een dergelijke tabel in praktijk toegepast kan worden. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de motie Nijboer c.s. om ervoor te zorgen dat huurders ook financieel profiteren van verduurzaming van hun woning.⁵

Gezien hun positie op de woningmarkt, zullen corporaties een belangrijke rol spelen in de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Onnodige belemmeringen voor deze inspanningen moeten worden doorbroken. De herziene Woningwet biedt corporaties reeds veel mogelijkheden voor verduurzaming, maar uit de evaluatie blijkt ook dat dit verder gestimuleerd kan worden.⁶ Dat doe ik door regelgeving te verduidelijken en aan te passen, zodat corporaties straks aan hun eigen gebouwen en bijbehorende grond dezelfde maatregelen treffen als andere vastgoedeigenaren en bij gemengde gebouwen en gespikkeld bezit andere eigenaren mee kunnen laten participeren in verduurzamingsprojecten van corporaties. Daarbij mag de corporatie ook overheadkosten van het gezamenlijke project dragen. Overige kosten, die bijvoorbeeld samenhangen met de financiering en feitelijke fysieke uitvoering (zoals materiaal en arbeid), blijven voor rekening en risico van de andere eigenaar. Voor eigenaar-bewoners zijn er diverse subsidies op lokaal of nationaal niveau, er zijn mogelijkheden voor VvE-financiering en mede in het kader van het concept-Klimaatakkoord wordt een breed palet aan financieringsarrangementen ontwikkeld, zoals de gebouwgebonden financiering en het Warmtefonds. Tot slot zal ik het mogelijk maken dat corporaties met hun kennis-, inkoop- en organisatiekracht kunnen bijdragen aan een door de gemeente gecoördineerde wijkgerichte aanpak. In het bijgevoegde Verslag licht ik deze aanpassing nader toe⁷.

⁵ Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 30.

⁶ Bij het AO Bouwregelgeving (Kamerstuk 28 325, nrs. 171 en 172) is de leden Ronnes (CDA) en Van Eijs (D66) toegezegd dat zal worden gekeken naar de mogelijkheden en belemmeringen in de Woningwet voor de verduurzaming van het corporatiebezit.

⁷ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

2. Borgen van betaalbare huren

Bij prettig wonen hoort ook dat huishoudens met een relatief laag inkomen voldoende goede huisvesting tegen een betaalbare huur kunnen krijgen. Het huurbeleid draagt hieraan bij, bijvoorbeeld doordat in het gereguleerde segment de aanvangshuur in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning en de huurstijging beperkt blijft. Daarnaast worden huishoudens met een laag inkomen met de huurtoeslag⁸ ondersteund om te kunnen wonen in een huis van passende kwaliteit.

In het huurbeleid gaat het niet alleen om de huur van zittende huurders, maar ook om een passende huur bij nieuwe verhuringen en de mogelijkheid om een beter passende woning te vinden. Het bevorderen van betaalbaarheid heeft daardoor meerdere dimensies dan alleen een streven naar een zo laag mogelijke huur. Een lagere huurprijs is gunstig voor de verhouding tussen huur en inkomen. Wanneer echter de huurprijs en kwaliteit van de woning daardoor uit balans raken, stopt de doorstroming en wordt het moeilijker om woningzoekenden een passende woning te bieden. Bovendien zou het ten koste kunnen gaan van de verdienmogelijkheden van verhuurders, waardoor zij minder woningen kunnen bijbouwen voor starters en minder kunnen investeren in verduurzaming. Terwijl juist de verduurzaming kan bijdragen aan een meer beheerste ontwikkeling van woonlasten via de energierekening. Bij het bevorderen van betaalbaarheid moet daarom steeds een goede balans worden gevonden.

Gematigde huurontwikkeling zittende huurder

Ik acht het van belang de landelijke kaders ten aanzien van de betaalbaarheid zo vorm te geven dat deze voldoende ruimte bieden aan lokale partijen – huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties – om lokaal afspraken te maken over passende huisvesting en doorstroming. De afspraken uit het Sociaal Huurakkoord sluiten hier goed op aan. Door de maximale jaarlijkse huursomstijging van corporaties te bepalen op het niveau van de inflatie, zoals voorgesteld in het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond, wordt op landelijk niveau een gematigde huurontwikkeling bevorderd voor zittende huurders. De wens uit het akkoord om wettelijk vast te leggen wat per inkomenscategorie de maximale huurprijs is neem ik niet over omdat dit een grote stelselwijziging zou betekenen. Het staat verhuurders vrij om huren te bevriezen of te verlagen indien zij dat voor bepaalde huishoudens wenselijk vinden. Wel wil ik de noodzaak voor een regeling voor tijdelijke huurkorting bezien en zal ik, gekoppeld aan de verbetering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, bezien welke maatregelen nodig zijn voor huishoudens die te maken krijgen met een inkomensterugval.

Door de liberalisatiegrens, de DAEB-huurgrens en huurtoeslaggrens te indexeren geef ik lokale partijen de mogelijkheid om binnen de landelijke norm afspraken te maken over betaalbaarheid en blijft de ruimte voor reguliere marktpartijen om te investeren in de volkshuisvesting gelijk. Het uitzonderen van huurharmonisatie en verduurzaming uit de huursomberekening en de mogelijkheid om lokaal een hogere huursomstijging overeen te komen, biedt verdere ruimte om lokaal rekening te houden met de omstandigheden van de huurders, prijs-kwaliteit van de woning en

⁸ In de bijlage wordt nader ingegaan op mogelijkheden tot vereenvoudiging van de huurtoeslag. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl. In het tweede deel van het IBO Toeslagen zullen meer verdergaande opties voor vereenvoudiging van het stelstel van toeslagen, waaronder de huurtoeslag worden bezien. Hierbij kunnen de bevindingen uit de voorliggende verkenning worden betrokken.

mogelijkheden voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Daarnaast onderschrijf ik het doel van Aedes en de Woonbond om tot een meer reële balans tussen huurprijs en kwaliteit van de woning te komen. De in het Sociaal Huurakkoord voorgestelde uitwerking van een hogere maximale huurverhoging op woningniveau voor alleen corporaties kan ik niet volgen in verband met de rechtsongelijkheid die hierdoor zou ontstaan tussen huurders van corporaties en huurders van andere verhuurders. Als alternatief om tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit denk ik aan het voor alle verhuurders mogelijk maken van huursprongen bij woningen met zeer lage huren. Door de maximale huursomstijging zullen corporaties hier ook een gematigde huurontwikkeling tegenover moeten zetten. Door dit te laten plaatsvinden bij vergelijkbare woningen met een hogere huur, ontstaat er een meer gelijke beprijzing tussen huurders bij vergelijkbare woningen.

De invoering van deze maatregelen kan gevolgen hebben op het gebruik van de huurtoeslag, afhankelijk van de exacte vormgeving. Bij de verdere uitwerking van deze voornemens naar concrete voorstellen voor aanpassing van wet- en regelgeving, zullen de effecten in kaart worden gebracht.

Plek in de corporatiesector voor gezinnen met laag middeninkomen

De positie van middeninkomens op de woningmarkt verdient aandacht.⁹ Voldoende huurwoningen met een prijs die bij de huishoudsituatie passen, zijn daarbij noodzakelijk. Voor meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen sluit het aanbod in de vrije sector (huur boven de € 720,42 per maand) echter onvoldoende aan bij hun financiële mogelijkheden. Eenpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar middeninkomen houden na aftrek van reguliere uitgaven voor levensonderhoud een vrij inkomen over waarmee ze doorgaans juist wel een woning in de vrije huursector kunnen betalen. Met een inkomen op het niveau van de huidige DAEB-inkomensgrens houden eenpersoonshuishoudens na aftrek van minimale overige uitgaven voor levensonderhoud ruim anderhalf keer meer over voor uitgaven aan huur dan een tweepersoonshuishouden of een gezin met kinderen.¹⁰

Om deze reden ben ik voornemens om de toewijzing van DAEB-corporatiewoningen doelmatiger te richten door de DAEB-inkomensgrens te differentiëren naar huishoudsamenstelling. Ik wil dit zodanig vormgeven dat de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger ligt dan voor eenpersoonshuishoudens. Dit leidt ertoe dat de ruimte voor huuruitgaven tussen een- en meerpersoonshuishoudens, naast de overige uitgaven voor levensonderhoud, meer gelijk getrokken wordt. De verhouding tussen de totale DAEB-corporatiedoelgroep en huishoudens die redelijkerwijs in de vrije sector een woning kunnen vinden, blijft grosso modo gelijk. Dit is ook relevant met het oog op de staatssteun-

⁹ Met de motie Nijboer c.s. (Kamerstuk 34 940, nr. 10) heeft u mij gevraagd te onderzoeken welke groepen mensen problemen hebben met het betalen van de woonlasten en voorstellen te doen om deze problemen op te lossen en uw Kamer daarover te informeren. Dit is eerder gebeurd in de Staat van de Woningmarkt 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 282). Ik zal u nader informeren over de woonlasten van huurders en kopers, gebaseerd op het WoON 2018 dat nu wordt uitgevoerd, bij de Staat van de Volkshuisvesting 2019. Deze zal in het voorjaar naar uw Kamer worden gezonden.

¹⁰ De indicatieve ruimte voor huuruitgaven is gebaseerd op gegevens van het NIBUD. Bezien is hoeveel een huishouden voor woonuitgaven beschikbaar heeft, rekening houdend met de overige uitgaven voor levensonderhoud. Hierbij is voor die overige uitgaven gerekend met een de door het NIBUD gepubliceerde basisbedragen.

kaders.¹¹ Bij de uitwerking van deze maatregel zal mede aan de hand van de draagkracht van de huishoudens bepaald worden welke inkomensgrenzen en welke differentiatie naar huishoudsamenstelling gepast is. Dit zal ik ook toetsen aan het uitgangspunt van eenvoudige, transparante en uitvoerbare regelgeving met beperkte administratieve lasten.

Balans op de lokale woningmarkt

De druk op de woningmarkt is groot. De krapte maakt het in sommige gebieden in Nederland voor woningzoekenden steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden. In de gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is sluit ik woondeals. Inzet van de woondeals is het vergroten en versnellen van het woningaanbod. Het bouwen van een woning kent echter een langere doorlooptijd. Daarom acht ik aanvullende maatregelen nodig om deze gebieden verder te helpen hun woningmarkt weer in balans te brengen.

Een belangrijk speerpunt van het kabinet is het creëren van een volwaardig middenhuursegment in de vrije sector. Met het ingediende wetsvoorstel Maatregelen middenhuur¹² worden belangrijke stappen genomen om meer middenhuurwoningen te realiseren, waaronder door corporaties. Corporaties kunnen daarmee eenvoudiger en sneller de investeringsruimte in de niet-DAEB-tak (ruim € 9,5 mld.) benutten voor de bouw van vrije sectorwoningen voor middeninkomens. Dit draagt ook bij aan een meer gemengde vastgoedsamenstelling in de wijk, met het oog op de leefbaarheid. In dat kader kunnen corporaties gereguleerde woningen liberaliseren of woningen verkopen aan derden, daar waar dat lokaal passend is en bijvoorbeeld met privaatrechtelijke voorwaarden over de exploitatie na verkoop. Om dit te faciliteren zal ik de verkoopregels voor corporaties vereenvoudigen door meer uit te gaan van de lokale prestatieafspraken. Bij goede afspraken kan de noodzaak weggenomen worden voor uitgebreide zienswijzenprocedures en de wettelijke een op een koppeling tussen verkoop van te liberaliseren bezit en nieuwbouw van sociale woningen. In de bestaande bepaling voor het laten vervallen van zienswijzen bij de verkoop van woningen bestemd voor middenhuur, zal ik het maximale huurniveau na verkoop verruimen van € 850 naar € 1.000 per maand.

Verder werk ik de «noodknop middenhuur» uit, in lijn met de daartoe aangenomen motie,¹³ en overweeg ik het maximeren van het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het totaal aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel. Tezamen moeten deze maatregelen bijdragen aan het vergroten van het middenhuursegment in de komende jaren. Met de noodknop kunnen in gebieden waar sprake is van excessieve huurprijzen meer woningen voor het middenhuursegment worden behouden. Zoals ik uw Kamer eerder schreef,¹⁴ wil ik het mogelijk maken dat gemeenten onder voorwaarden lokaal tijdelijk de aanvangshuurprijs in de vrije sector kunnen maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde. De uitwerking moet voldoende ruimte geven voor een redelijk rendement voor investeerders, zodat zij ook in de toekomst kunnen blijven investeren in de woningmarkt.

¹¹ Ik acht de voorgestelde differentiatie wel in lijn met de gestelde kaders en zal waar nodig hierover de Europese Commissie informeren.

¹² Kamerstuk 35 036.

¹³ Kamerstuk 32 847, nr. 374.

¹⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 440.

Daarnaast blijkt uit de evaluatie van het woningwaarderingstelsel (WWS)^{15 16} dat op verschillende plekken in Nederland er extreme uitschieters in het aandeel WOZ in het WWS zijn. Dat leidt er op die plekken niet alleen toe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt kan stijgen naar excessieve hoogte. Die woningen komen onvoldoende in het middenhuursegment terecht. Ik overweeg daarom in het woningwaarderingstelsel (WWS) het aandeel te maximeren dat de WOZ-waarde kan hebben van het totale puntentotaal van een individuele woning. De komende periode zal ik deze maatregel en de bovengenoemde noodknop verder bezien met het oog op middenhuur, in overleg met relevante sectorpartijen. Vooral nog denk ik aan een WOZ-maximum van circa eenderde. Uitgangspunt is dat de maatregel de druk op lokale woningmarkten in redelijke mate verlicht, zonder dat het grote impact heeft op landelijk niveau.

Met bovenstaande maatregelen kan de lokale woningmarkt weer in balans gebracht worden. Het wettelijk differentiëren van huur- en inkomensgrenzen in de DAEB naar regio of gemeente wordt soms aangedragen als aanvullende maatregel. Dit zou een grote wijziging ten opzichte van het bestaande stelsel zijn. Ik ben bereid in 2019 de mogelijkheden te onderzoeken, maar zet vraagtekens bij de effectiviteit en noodzaak. In de praktijk zal het leiden tot hogere (inkomens)grenzen en een grotere DAEB-doelgroep, waardoor de slaagkansen voor de laagste inkomens kunnen verslechteren en de ruimte voor de markt wordt beperkt. Daarnaast is differentiatie moeilijk uitvoerbaar en handhaafbaar, omdat regio's moeten worden afgebakend of onderhevig zijn aan periodiek wijzigende lokale afspraken. In elk geval deze elementen zal ik dan ook in het onderzoek betrekken.

3. Gepaste huur voor hogere inkomens in de sociale huursector

Het is belangrijk dat sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de mensen die hierop aangewezen zijn. Zeker in gebieden met lange zoektijden, kan het dan onrechtvaardig voelen dat huishoudens die financieel in staat zouden zijn een andere woning te vinden, in een gereguleerde huurwoning blijven wonen. Daarom vind ik het belangrijk dat het mogelijk is dat huishoudens die niet afhankelijk zijn van een gereguleerde huurprijs, een huur gaan betalen die beter past bij het inkomen, indien de kwaliteit van de woning dat toelaat. Daarmee leveren zij ook een meer passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen, of aan extra investeringen in betaalbare nieuwbouw en verduurzaming. Huishoudens die ervoor kiezen te verhuizen naar een woning in het middenhuursegment of in de koopsector, dragen daarmee bij aan de slaagkansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden. Hier ligt ook een link met de versnelling van het nieuwe woningaanbod, waarop ik inzet in de woondeals met de gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is.

¹⁵ In het gereguleerde segment wordt bescherming geboden tegen grote huurstijgingen en een aanvangshuur die niet past bij de kwaliteit van de woning. Of een woning gereguleerd moet worden verhuurd of mag worden geliberaliseerd wordt bepaald aan de hand van het aantal punten op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). De mate waarin de WOZ-waarde bepalend is voor het puntenaantal hangt af van de hoogte van die waarde.

¹⁶ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

Ik ben daarom voornemens om het huidige systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen, in lijn met de door uw Kamer aangenomen motie,¹⁷ effectiever te maken. Deze verbetering zal gericht zijn op het in snellere stappen doorgroeien naar de maximale huurprijsgrens van de woning voor de huishoudens die geacht worden dat te kunnen dragen. Bij huishoudens met een hoog inkomen¹⁸ kan de huur in één keer verhoogd worden naar de liberalisatiegrens, of tot de maximale huurprijs conform WWS als die hieronder ligt. Voor de groep daaronder wordt gedacht aan een stapsgewijze doorgroei over meerdere jaren. Dat zou dan wel pas mogelijk worden voor huishoudens met een inkomen dat ruim hoger ligt dan de betreffende DAEB-inkomensgrenzen, zodat de lage middeninkomens worden ontzien. Dat neemt ook de noodzaak weg voor het opnemen van de meeste uitzonderingscategorieën.¹⁹ De exacte hoogte van inkomensgrenzen zal bepaald worden aan de hand van de draagkracht van huishoudensgroepen. Daarbij zal ik ook bezien of gedifferentieerd kan worden naar huishoudensamenstelling, in lijn met het voorstel voor de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens. Ik verwacht u dit voorstel voor de zomer toe te kunnen sturen.

4. Meer mogelijkheden voor lokale invulling in de Woningwet

In 2015 is de Woningwet herzien, mede naar aanleiding van het staatssteunbesluit van de Europese Commissie en misstanden in de sector die leidden tot de parlementaire enquête woningcorporaties. Om de bereikte prestaties en verdere bijdragen van de corporatiesector in de toekomst te borgen, werd besloten tot grote veranderingen in het stelsel. Uit de evaluatie blijkt dat de herziene Woningwet haar hoofddoelen²⁰ heeft bereikt en dat betrokken partijen het goed vinden dat de herziening er is gekomen²¹. Met de herziene Woningwet is de goede weg ingeslagen. De DAEB-taak van corporaties blijft dan ook het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan huishoudens die onvoldoende zelfstandig toegang hebben tot de woningmarkt. Tegelijk ervaren betrokkenen veel neveneffecten en is de regelgeving soms zo gedetailleerd uitgewerkt dat het corporaties onbedoeld belemmert in de uitoefening van hun taken. Daarnaast krijgen corporaties te maken met maatschappelijke ontwikkelingen waarop de Woningwet nog niet altijd voldoende is toegesneden.

De belangrijke maatschappelijke bijdrage die corporaties leveren, vraagt om heldere, goed werkende en toekomstbestendige regelgeving. Daarom ben ik voornemens de Woningwet te vereenvoudigen en meer in te richten op wettelijke principes. De op wetsniveau vastgelegde uitgangspunten moeten leidend blijven; voorkomen moet immers worden dat net als in het verleden via de band van leefbaarheid misstanden kunnen ontstaan, onverantwoorde risico's worden gelopen voor de DAEB, of activiteiten worden opgepakt die primair de taak van anderen zijn (zoals zwembaden, bruggen en tunnels, voetbalstadions en theaters). Waar mogelijk, worden echter detailregels en wettelijke uitvoeringsvoorschriften geschrapt. Zo denk ik aan de op vierkante meters uitgewerkte beperking op kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals de buurtbakker of winkelvoorziening bij ouderenhuisvesting, bij gebouwen met

¹⁷ Kamerstuk 27 926, nr. 294.

¹⁸ In de aangehaalde motie gaat het om ca. 2x modaal.

¹⁹ De uitzondering voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten blijft wel gehandhaafd.

²⁰ Met de Herzieningswet werden zes doelen nagestreefd: het afbakenen van de DAEB-taken, het beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen, het voorkomen marktverstoring, het versterken positie gemeenten en huurdersorganisaties, het versterken van het intern en extern toezicht, en een wettelijke basis bieden aan de wooncoöperatie.

²¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

een gemengde functie. Hier is het wettelijk principe dat het om een kleinschalige en aan het wonen gerelateerde activiteit moet gaan voldoende. Andere voorbeelden zijn de maximale leefbaarheidsuitgaven per woning van € 129,13 en het naar algemene principes omzetten van de limitatieve lijst van toegestane diensten aan bewoners. Net als bij de eerder in deze brief benoemde maatregelen voor de huurmarkt, geeft dit lokale partijen meer mogelijkheden om een passende uitvoering te geven aan de volkshuisvesting vanuit de achterliggende wettelijke principes. Daarnaast zal ik met sectorpartijen in overleg gaan over of en op welke wijze de reeds in de regelgeving geboden experimenteerruimte verbeterd kan worden.

De rol voor lokale partijen past bij de nadruk die bij de herziene Woningwet is gelegd op het samenspel tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. De beoogde versterking van de positie van gemeenten en huurders heeft de afgelopen jaren de gewenste resultaten gehad. Er zijn meer woonvisies, meer prestatieafspraken met meer concrete afspraken en partijen zijn door de jaren heen steeds beter in staat geworden hun rol op te pakken. Tegelijk is de «lokale driehoek» nog niet uitontwikkeld en vraagt de beweging naar meer op principes ingerichte regelgeving om een verdere versterking van het lokale samenspel. Getuige de uitkomsten van de evaluatie van de herziene Woningwet zal dit slechts in beperkte mate juridisch gestalte hoeven te krijgen en moet met name ingezet worden op betere en meer gerichte informatievoorziening, communicatie en praktijkontwikkeling. De komende tijd zal ik hiertoe een traject opstarten met de VNG, Woonbond, Aedes en VTW.

Voor de toezichthouder ontstaat ruimte om de lokale context mee te wegen in haar oordeel en verder te bewegen naar meer risicogericht toezicht. Dat vergt van de toezichthouder heldere beoordelings- en toetsingskaders ten behoeve van de duidelijkheid voor corporaties en goed toezicht. Dergelijke toezichtkaders zijn echter wel flexibeler waardoor beter ingespeeld kan worden op de bedoeling van de wet en op nieuwe of juist beheerste risico's. Daarmee wordt voortgebouwd op de reeds door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ingezette lijn van verdere uniformering van de beoordelingen, een meer uniforme vergunningverlening en handhaving en de doorontwikkeling van het toezicht op governance. Over deze ontwikkelingen is uw Kamer eerder geïnformeerd in de brief over het verticaal toezicht²² en het eind 2018 uitgebrachte Sectorbeeld.²³ Rond de zomer informeert de Aw mij over de voortgang van deze ontwikkelingen en zal zij voorstellen formuleren op welke onderdelen van de regelgeving en op welke wijze zij een meer risicogerichte inrichting van het toezicht verantwoord acht.

Verbetering sanering

Sinds de herziening van de Woningwet in 2015 is de saneringssteun uitsluitend gericht op het in stand houden van de noodzakelijke DAEB-woningen en niet meer op het in stand houden van een noodlijdende corporatie als volkshuisvestelijke instelling. Op basis van een tussenevaluatie naar aanleiding van de recente saneringsbesluiten omtrent corporaties WSG en SHH, ben ik voornemens verschillende verbetervoorstellen uit te werken. Het betreffen voorstellen die betrekking hebben op de positionering van de saneringsfunctie ten opzichte van de borgingsfunctie door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de toepasselijkheid van het saneringskader. De verbetervoorstellen zullen worden gedaan binnen het huidige saneringsstelsel, waarin de borger in

²² Kamerstuk 29 453, nr. 486.

²³ Kamerstuk 29 453, nr. 488.

eerste instantie verantwoordelijk is voor de afwikkeling van de financiële schade op basis van verliesminimalisatie. Indien het voor het behoud van sociale huurwoningen daarnaast noodzakelijk blijkt (publiek belang), kan de gemandateerd saneerder in een uiterste geval besluiten voor dat specifieke publieke belang een aanvulling in de vorm van saneringssteun te verstrekken. De sector is als eerste aan zet om tijdig tot een werkbare en volkshuisvestelijk acceptabele oplossing te komen. De saneringssteun wordt geheven bij corporaties. Waar mogelijk en nodig zullen de condities voor steunverstrekking nader worden geobjectiverd. In het bijgevoegde Verslag van de evaluatie van de herziene Woningwet ga ik hier nader op in.

5. Betere samenwerking op wonen, zorg en welzijn

De vergrijzing vraagt om levensloopbestendige woningen, kleinere woningen, geclusterde woonvormen, in nabijheid van passende voorzieningen. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet komt naar voren dat er winst te behalen is in de samenwerking tussen verschillende instanties. Gemeenten, huurdersorganisaties, zorgpartijen en corporaties moeten elkaar op verschillende niveaus (complex, wijk/buurt, gemeente) weten te vinden. De gemeente is de aangewezen partij om de verbinding tussen de verschillende domeinen te leggen. Samen met de sector zal ik een traject inzetten om de samenwerking op wonen-zorg-welzijn verbeteren, de regierol van gemeenten te versterken, onderlinge prestatieafspraken te stimuleren en te bevorderen dat de kwaliteit van woonvisies verder verbetert. Daarnaast worden corporaties met een ondersteuningsteam en kennisprogramma in de Actielijn Wonen en Zorg²⁴ ondersteund en gestimuleerd om meer te investeren in geclusterde woonvormen. Tot slot zal ik ouderen met een laag inkomen en met vermogen uitzonderen van passend toewijzen, omdat in de praktijk blijkt dat deze groep het moeilijker heeft om een bij hun woon- en zorgbehoefte passende woning in DAEB-tak van corporaties te vinden.

6. Meer slagkracht corporaties voor een prettige woonomgeving

Corporaties krijgen steeds meer te maken met kwetsbare groepen. Het gaat bijvoorbeeld om huishoudens die te maken hebben met chronische gezondheidsproblemen, een sociaaleconomische achterstand, of meer moeite hebben om mee te draaien in een ingewikkelder wordende samenleving. Het aantal kwetsbare huishoudens neemt toe en zij wonen steeds meer in dezelfde wijken. Binnenkort zal ik u, zoals toegezegd bij het wetgevingsoverleg van 12 november 2018, in een separate brief nader informeren over de leefbaarheid in wijken.

Ik acht het wenselijk de slagkracht van corporaties in kwetsbare wijken te versterken. Dat kan door de stapeling en overlap aan waarborgen en detailregelgeving in de Woningwet en onderliggende regelgeving weg te nemen. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor corporaties om als volkshuisvester te blijven investeren in maatschappelijke functies en leefbaarheid in de wijken waar zij bezit hebben, passend bij de lokale context. Zoals eerder aangegeven blijven de bestaande wettelijke waarborgen gehandhaafd, om nieuwe misstanden en risico's te voorkomen. Daarnaast zal ik het mogelijk maken dat bij nieuwe verhueringen en het passend toewijzen de niet-gebruikte vrije ruimte in één jaar meegenomen kan worden naar een volgend jaar. Daarmee ontstaat lokaal meer flexibiliteit voor een gerichte inzet van de vrije ruimte. Tot slot kunnen corporaties een directe bijdrage leveren aan de differentiatie van eenzijdig samengestelde wijken via hun niet-DAEB-tak. Met het

²⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 408.

ingediende wetsvoorstel Maatregelen middenhuur²⁵ kunnen onnodige belemmeringen voor het realiseren van meer middenhuurwoningen door corporaties weggenomen worden.

Tot slot

In deze brief heb ik de hoofdlijnen geschetst van mijn voornemens om de betaalbaarheid op de huurmarkt te verbeteren, doorstroming te stimuleren en de bereikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens te verbeteren. Tevens doe ik voorstellen om corporaties beter in staat te stellen om in samenspraak met gemeente en huurders vraagstukken op te pakken op het gebied van wonen-zorg-welzijn, leefbaarheid en verduurzaming. In de bijlagen bij deze brief zijn deze hoofdlijnen nader uitgewerkt en toegelicht. Ik ga graag met uw Kamer in gesprek over deze voornemens en de onderliggende vraagstukken. Aan de hand van de uitkomsten, verwacht ik dit jaar een aantal wetgevingstrajecten te kunnen starten om de in deze brief voorgestelde beleidsrichtingen verder vorm te geven. Bij deze trajecten zal ik tevens de gevolgen van verschillende vereenvoudigingen en overige maatregelen voor de administratieve lasten in kaart brengen.

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

²⁵ Kamerstuk 35 036.