

Vergaderjaar 2020–2021

35 518

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

Nr. 12

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 2 november 2020

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 14 september 2020. In het navolgende ga ik, mede namens mijn ambtgenoot voor Rechtsbescherming, in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

Algemeen

1. Inleiding

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering bereid is de onderdelen van het wetsvoorstel te splitsen en separaat in te dienen.

De regering kiest met dit wetsvoorstel gericht voor maatregelen op de sociale huursector. De regering vindt het belangrijk om hierbij de samenhang van verschillende maatregelen in één wetsvoorstel mee te nemen, zodat de wisselwerking tussen deze maatregelen kan worden gezien. De regering vindt het daarom niet wenselijk om de verschillende onderdelen van het wetsvoorstel te splitsen en separaat in te dienen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen de reactie van de regering op hun mening dat de maximale inkomensgrens voor sociale huurwoningen juist verhoogd zou moeten worden tot bijvoorbeeld 50.000 of 60.000 euro, zodat ook middeninkomens aanspraak kunnen maken op sociale huurwoningen in grote steden.

Een hogere DAEB-grens zorgt niet meteen voor meer woningen, maar wel voor een grotere doelgroep. Met de huidige wachtlijsten is het belangrijk te kijken naar de manier waarop de bestaande woningvoorraad het beste wordt benut. Ik vind het daarom belangrijk om steeds goed af te wegen welke huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Anders komen de slagingskansen voor huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen onder druk te staan.

Ik maak daarbij onderscheid naar de omvang van het huishouden, omdat de bestedingsruimte tussen een één- en meerpersoonshuishouden verschilt. In dit wetsvoorstel maak ik de differentiatie in inkomensgrenzen tussen deze huishoudens mogelijk. De hoogte van deze grenzen wordt niet in dit wetsvoorstel zelf neergelegd, maar wordt vastgesteld bij de wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) die bij uw Kamer wordt voorgehangen. Met de gekozen vormgeving om via een besluit de inkomensgrenzen vast te stellen kan in de toekomst flexibel worden ingespeeld op veranderende omstandigheden.

De regering staat er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen, mede naar aanleiding van de motie van lid Klaver c.s. over aanvullende voorstellen om wonen weer betaalbaar te maken¹. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de differentiatie op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen.

Mede met het oog op de huidige coronacrisis en de onzekerheid die dat voor mensen en hun inkomen met zich meebrengt, kan er reden zijn een andere weging te maken. Daarbij moeten we wel oog houden voor de slagingskansen. Ook moeten we zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep waarvoor op basis van de Europese regelgeving staatssteun mag worden verstrekt: «achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden». Dit betekent dat het in ieder geval niet goed voorstelbaar is dat een meerderheid van de huishoudens in Nederland onder deze groep zou vallen. Bij een inkomensgrens van tussen de 50.000 en 60.000 euro, stijgt de doelgroep tot 67% van de Nederlandse huishoudens.

De leden van de PvdA-fractie vroegen waarom de regering de doelgroep van woningcorporaties zoveel mogelijk wil beperken. En of de oplossing voor deze problemen niet gevonden kan worden in meer woningen in plaats van de groep mensen te beperken.

De leden van de PvdA-fractie vragen zich af of een oplossing voor de slagingskansen van de doelgroep niet gezocht moet worden in meer woningen. De regering zet vol in op het vergroten van het aanbod betaalbare huurwoningen en heeft hiervoor ruimte gegeven middels de vermindering verhuurderheffing nieuwbouw en de vrijstelling van de verhuurderheffing voor tijdelijke woningen. Woningcorporaties hebben goed gebruik gemaakt van de regelingen voor vermindering verhuurderheffing nieuwbouw (RVV Nieuwbouw 2017 en RVV Nieuwbouw 2020) en voor in totaal 150.000 betaalbare nieuwbouwwoningen heffingsvermindering aangevraagd. De aanvraag wordt bij realisatie van de woning binnen vijf jaar toegekend. Om te zorgen dat dit zo snel mogelijk leidt tot de bouw van nieuwe woningen, is met AEDES en VNG afgesproken dat wij de bouw samen gaan bewaken en aanjagen, en daartoe een gezamenlijke taskforce oprichten. Met deze gezamenlijke aanpak willen partijen bereiken dat in de komende twee jaar de bouw van de 150.000 reguliere sociale huurwoningen kan starten, met als doel de nieuwbouw door woningcorporaties te versnellen naar 25.000 woningen per jaar. Daarnaast willen partijen dat er de komende twee jaar 10.000 tijdelijke en flexibele

¹ Kamerstukken II 2020/21, 35 570, nr. 12

woningen worden gebouwd en gaan daarvoor aan de slag met het oplossen van de knelpunten.

De regering beperkt de rol van woningcorporaties niet. Woningcorporaties kunnen hun bezit herstructureren, en bijdragen aan veerkrachtige en gemengde wijken. Naast de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), die in aanmerking komen voor staatssteun, mogen woningcorporaties ook andere (niet-DAEB) werkzaamheden uitvoeren. Met het opschorten van de marktverkenning maakt de regering het voor woningcorporaties juist makkelijker om deze werkzaamheden op te pakken. In de bovengenoemde bestuurlijke afspraken hebben partijen ook afgesproken dat woningcorporaties vanuit hun niet-DAEB-tak, naast andere marktpartijen, meer in de behoefte aan middenhuurwoningen met een huur tot € 1.000,- en koopwoningen tot de NHG-grens gaan voorzien. Aedes zet zich ervoor in dat woningcorporaties hun investeringsruimte voor nieuwbouw (€ 12 miljard) in de niet-DAEB gaan gebruiken. Deze investeringen kunnen ook bijdragen aan het bevorderen van gemengde wijken.

De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering of zij erkent dat ouderen als gevolg van het wetsvoorstel mogelijk langer blijven wonen in een voor hen ongeschikte woning, hoe dit zich verhoudt tot het streven van de regering om mensen langer thuis te laten wonen en of de regering ook rekening houdt met gevolgen als een stijging van de zorgkosten, bijvoorbeeld door valincidenten, als ouderen langer in voor hen ongeschikte woningen blijven wonen.

Zoals aangegeven in de beantwoording op de vraag over de DAEB-inkomensgrens van de leden van de PvdA-fractie staat de regering er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de differentiatie naar huishoudenssamenstelling op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen.

Indien gekozen wordt voor een inkomensgrens van € 35.938 voor eenpersoonshuishoudens komen 42.000 eenpersoonshuishoudens die in de AOW zitten minder vaak in aanmerking voor een sociale huurwoning. AOW-gerechtigden hebben echter te maken met een gunstiger belastingregime waardoor zij netto beduidend meer bestedingsruimte hebben dan niet-AOW-gerechtigde huishoudens met eenzelfde inkomen. Deze groep woont dan ook overwegend in koopwoningen (circa 24.000 huishoudens).

Het kabinet heeft zich daarnaast via de Actielijn Wonen en Zorg ten doel gesteld dat alle ouderen in een geschikte woning in een passende omgeving wonen. Hiertoe is onder andere de stimuleringsregeling Wonen en Zorg, het ondersteuningsteam Wonen en Zorg en het kennisprogramma Langer Thuis opgezet. De Taskforce Wonen en Zorg, waar naast de VNG, Aedes en Actiz ook de ministeries van VWS en BZK deelnemen heeft zich als doel gesteld dat alle gemeenten hun opgave in kaart hebben gebracht en hierover afspraken met woningcorporaties en zorgaanbieders hebben gesloten. Daarnaast kunnen ouderen een woning toegewezen krijgen in de vrije toewijzingsruimte. Ouderenhuisvesting is reeds vaak onderdeel van de prestatieafspraken tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.

De leden van PvdA-fractie vroegen of de regering kan bevestigen dat de maximale potentiële doelgroep met 8% afneemt ten opzichte van de huidige situatie.

De huidige doelgroep bestaat uit alle huishoudens met een inkomen tot € 39.055. Dit zijn 3,25 miljoen huishoudens. Met de eerder beoogde hoogte van de inkomensgrenzen komen er circa 106.000 huishoudens (3%) extra in aanmerking voor een DAEB-woning. Woningcorporaties hebben daarnaast tijdelijke toewijzingsruimte van 10% voor huishoudens met een laag middeninkomen tussen € 39.055 en € 43.574. Deze huishoudens kunnen echter niet meegerekend worden tot de doelgroep van woningcorporaties. Dit komt omdat er een onderscheid is tussen huurders die op basis van deze toewijzingsruimte een sociale huurwoning krijgen toegewezen en huurders die dat op basis van hun inkomen krijgen. De eerstgenoemde huurders komen namelijk op basis van mutaties in aanmerking voor een DAEB-woning, niet op basis van hun inkomen en kunnen daarom niet tot de primaire DAEB-doelgroep worden gerekend. Indien een woningcorporatie bijvoorbeeld 1000 woningen op jaarbasis toewijst aan nieuwe huurders, dan mogen er nu maar maximaal 100 worden toegewezen aan huishoudens met een laag middeninkomen, waardoor deze woningen niet beschikbaar komen voor lagere inkomens.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen wat het exacte doel is van de wet. Zij lezen wat het doel is van de afzonderlijke maatregelen, maar vroegen wat het doel is van het geheel aan wetgeving.

De maatregelen in het wetsvoorstel dragen bij aan een betere verdeling van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad en het in lijn brengen van de huur met de kwaliteit van de woning gegeven de draagkracht van de huurder. De maatregelen van het wetsvoorstel dragen hieraan bij en hebben daarnaast concreet de volgende doelstellingen:

- Het differentiëren van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudenssamenstelling heeft als doel om de toewijzing van de DAEB-huurwoningen doelmatiger te richten op de betaalbaarheid voor de doelgroep van woningcorporaties. Hiermee wordt beoogd de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor meerpersoons-huishoudens (waaronder gezinnen) met lage middeninkomens binnen de huursector te verbeteren. Hiernaast wordt lokaal ruimte geboden om prestatieafspraken te maken over een vergroting van de vrije toewijzingsruimte met als doel om woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties gezamenlijk de mogelijkheid te geven om maatwerk toe te passen in de woningtoewijzing waar zij dit noodzakelijk vinden.
- De aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft als doel om de huidige systematiek effectiever te maken en om van huishoudens met hoge (midden)inkomens in de sociale huursector een meer bij de woningkwaliteit passende huur te kunnen vragen. Tevens wordt voorgesteld de inkomensgrenzen op € 10.000 boven de genoemde DAEB-inkomensgrenzen te leggen, zodat die hogere huurverhoging alleen kan worden toegepast voor huishoudens die evident niet (meer) tot de DAEB-doelgroep van woningcorporaties behoren.
- Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging voor woningen met een zeer lage huur heeft als doel om versneld tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit van deze woningen.

2. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel

2.1 Differentiatie in DAEB-inkomensgrenzen

De leden van de VVD-fractie vroegen wat er gebeurt met de inkomensgrens voor sociale huurwoningen, wanneer deze wet niet voor 1 januari 2021 is aangenomen. En of de regering kan specificeren hoeveel mensen tot de doelgroep voor sociale huur behoren als deze wet ongewijzigd wordt aangenomen en hoeveel dit er zijn vanaf 1 januari 2021 als deze wet wordt verworpen en de tijdelijk verhoogde inkomensgrens vervalt.

Voorts vroegen deze leden of het klopt dat de regering met deze wet de betaalbaarheid van sociale huurwoningen beter in balans brengt voor verschillende type huishoudens en of schematisch kan worden weergegeven hoe de betaalbaarheid voor éénpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens op basis van deze wet eruit ziet.

Mijn voornemen is te voorkomen dat per 1 januari 2021 de 10% tijdelijke toewijzingsruimte voor mensen met een inkomen tussen de € 39.055 en € 43.574 (prijsspeel 2020) komt te vervallen als het wetsvoorstel niet (gedeeltelijk) in werking treedt. Om dit te bereiken heb ik een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in procedure gebracht, die ervoor zorgt dat de 10% tijdelijke toewijzingsruimte blijft bestaan tot het moment dat de voorgestelde wijzigingen met betrekking tot de DAEB-toewijzingsgrens in werking treden. Het vervallen van de tijdelijke toewijzingsruimte heeft tot gevolg dat mensen met een (laag) middeninkomen minder toegang hebben tot de sociale huursector en de groep huurders die een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kunnen krijgen groter wordt. Ik vind dat een onwenselijk gevolg nu in het parlement het debat over de wenselijke omvang van die groepen nog gevoerd wordt.

De regering streeft met dit wetsvoorstel na dat de betaalbaarheid van sociale huurwoningen beter in balans wordt gebracht voor verschillende typen huishoudens op basis van de indicaties die Nibud over huishoudensbudgetten presenteert. In dit wetsvoorstel wordt daartoe de differentiatie van inkomensgrenzen tussen een- en meerpersoonshuishoudens mogelijk gemaakt voor zowel de DAEB-inkomensgrens als de inkomensgrens voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. De hoogte van de DAEB-inkomensgrenzen wordt in het onderliggende BTIV vastgelegd. Ook de wijziging in de mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging draagt bij aan het beter in balans brengen van de betaalbaarheid voor verschillende typen huishoudens. Door bij de inkomenscategorie hoger middeninkomen een ruime marge van € 10.000 boven de genoemde DAEB-inkomensgrenzen te hanteren, hebben kleine inkomensstijgingen in het huishoudinkomen niet tot gevolg dat huishoudens direct na toewijzing van een DAEB-woning te maken kunnen krijgen met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Indien het wetsvoorstel niet wordt aangenomen blijft het aantal huishoudens in de DAEB-doelgroep 3,25 miljoen.

Schematische samenvatting

	Voorraadgegevens (wijzigen niet door het wetsvoorstel)		
Aantal DAEB-woningen	Circa 2,2 miljoen		
Aantal verhuizingen/toewijzingen per jaar	Circa 200.000		
	Huidige regelgeving	Voorstel	
Inkomensgrens	€ 39.055 (voor eenpersoonshuishoudens (1p-hh) en meerpersoonshuishoudens (mp-hh))	€ 43.126 (mp-hh) € 35.938 (1p-hh) Voorstel om de DAEB-inkomensgrens differentiëren naar huishoudenssamenstelling. De regering staat er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen	
Gevolgen voorstel			
Potentiële doelgroep	3,25 miljoen huishoudens	3,36 miljoen huishoudens (+ 106.000); bij de beoogde inkomensgrenzen en € 35.938 (1p-hh) en € 43.126 (mp-hh)	
Waarvan hurende huishoudens	2,2 miljoen	2,22 miljoen huishoudens (+ 20.000); indien wordt uitgegaan van € 43.126 (mp-hh) en € 35.938 (1p-hh)	
Potentiële doelgroep Meerpersoonshuis- houdens bij een inkomensgrens van € 43.126		+ 241.000, waarvan 95.000 AOW	
Jaarlijks verhuizende hurende meerpersoonshuishoudens die tot de doelgroep gaan behoren bij de genoemde grenzen.		8.500	
Potentiële doelgroep Eenpersoonshuishoudens bij een inkomens- grens van € 35.938		-135.000 (waarvan ±42.000 AOW- en ±64.000 hurende huishoudens)	
Jaarlijks verhuizende hurende eenpersoons- huishoudens die niet meer tot de doelgroep behoren bij de genoemde grenzen.		6.500 (waarvan ±2.000 AOW)	
Jaarlijkse toewijzingsruimte bij circa 200.000 mutaties	Integraal ¹	Regulier	Lokaal maatwerk (bij maximale toepassing)
	≤ € 39.055: min. 90% (180.000 woningen) > € 39.055: max. 10% (20.000 woningen)	Min. 92,5% toewijzing aan de DAEB-doelgroep (185.000 woningen) Max. 7,5% vrije toewijzing (15.000 woningen) aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB- inkomensgrens (15.000 woningen)	Min. 85% – 92,5% toewijzing aan de DAEB- doelgroep (170.000 – 185.000 woningen) Max. 7,5%- 15% toewijzing (15.000–30.000 woningen) aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens (30.000 woningen)

¹ Tijdelijk: min. 80% ≤ € 39.055 (160.000 woningen), max. 10% € 39.055–43.584 (20.000 woningen) en max. 10% > € 43.574 (20.000 woningen)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat woningcorporaties desgewenst, indien de lokale situatie hier om vraagt, voldoende mogelijkheid hebben om de vrije toewijzingsruimte in te zetten om maatwerk toe te passen voor eenpersoonshuishoudens die straks niet langer tot de doelgroep behoren. Er is sprake van jaarlijks 6.500 verhuizende hurende eenpersoonshuis-

houdens (waarvan ongeveer 2.000 eenpersoonshuishoudens met een AOW) met een inkomen tussen € 35.938 en € 39.055, terwijl woningcorporatie per jaar in ieder geval circa 15.000 woningen vrij kunnen toewijzen.

Het klopt dat de regering met dit wetsvoorstel de betaalbaarheid van sociale huurwoningen beter in balans brengt voor verschillende typen huishoudens. De mogelijkheid om lokaal prestatieafspraken te maken over een verruiming van de vrije toewijzingsruimte geeft woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties ruimte om maatwerk toe te passen in de woningtoewijzing. Zo kunnen zij er ook voor kiezen om woningen binnen de vrije toewijzingsruimte toe te wijzen aan mensen met een hoger inkomen dan de DAEB-inkomensgrens.

De leden van de VVD-fractie vroegen of deze wet de betaalbaarheid voor gezinnen (sterk) verbetert ten opzichte van de huidige situatie en zo ja, hoe groot deze verbetering gemiddeld is.

Voorts vroegen deze leden hoe de woningvoorraad in de sociale huur zich verhoudt tot de twee doelgroepen die in de wet gedefinieerd worden (éénpersoons en meerpersoons huishoudens).

Op basis van indicaties die Nibud geeft over huishoudensbudgetten is het voor gezinnen met een laag middeninkomen lastiger om een woning te betalen buiten het DAEB-segment. Indien zij een woning toegewezen krijgen in het DAEB-segment draagt dit bij aan de betaalbaarheid voor deze gezinnen. Het is lastig om de precieze effecten op de betaalbaarheid te bepalen, omdat dit sterk afhangt van wat voor woning iemand krijgt toegewezen. Met de in het wetsvoorstel genoemde DAEB-inkomensgrenzen vallen 1,84 miljoen alleenstaanden en 1,52 miljoen meerpersoonshuishoudens binnen de doelgroep (berekend op basis van WoOn2018). Op basis van de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2018 hebben woningcorporaties ruim 2,2 miljoen DAEB-woningen en ruim 100.000 woningen in het niet-DAEB-segment.

De leden van de VVD-fractie vroegen wat het verwachte effect is op de wachtlijsten en wachttijd als gevolg van de differentiatie in de DAEB-grenzen en wat het effect zou zijn op de wachtlijst als de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens onveranderd zou blijven.

Tot slot vroegen deze leden wie de dupe zouden zijn als de wachtlijsten verder oplopen en of het klopt dat het vooral jongeren zijn die bij langere wachtlijsten (nog) moeilijker aan een huis komen.

De differentiatie van inkomensgrenzen zoals eerder was beoogd zou leiden tot een toename van de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning met circa 106.000 huishoudens, dit zou een toename van ongeveer 3% zijn. Als de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens gelijk blijft neemt de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning toe met 241.000 huishoudens. Dit is een toename van ca 7%. De toename van de wachttijden zou in dezelfde orde van grootte kunnen zijn. De toename van de potentiële doelgroep kan worden afgezet ten opzichte van het aantal DAEB-woningen. Bij de huidige inkomensgrens van € 39.055 betekent dit dat er 1,69 huishoudens per DAEB-woning zijn. Bij het voorstel waarbij de inkomensgrens wordt gedifferentieerd naar € 35.938 en € 43.126 zijn er 1,74 huishoudens per DAEB-woning. Indien de inkomensgrens wordt gedifferentieerd naar € 39.055 en € 43.126 zijn er 1,81 huishoudens per DAEB-woning.

Als de doelgroep toeneemt zullen waarschijnlijk de huishoudens met weinig inschrijfduur hiervan de gevolgen ondervinden. Gemeenten hanteren inschrijfduur het vaakst als rangordecriterium van de woningverdeelssystemen. Over het algemeen hebben starters weinig inschrijfduur. Met dit wetsvoorstel maakt de regering mogelijk dat de vrije toewijzingsruimte beter ingezet kan worden indien de lokale partijen hiervoor beleid maken. Woningcorporaties kunnen deze vrije toewijzingsruimte ook inzetten om starters te huisvesten. Het is echter niet in te schatten wat het effect op de wachtlijst zal zijn omdat dit afhankelijk is van verschillende factoren, zoals leeftijd, huisvesting en regio waar iemand woont. Als iemand bijvoorbeeld al in een koopwoning woont, is de kans klein dat diegene zich zal inschrijven voor een sociale huurwoning.

De leden van de VVD-fractie vroegen hoeveel mensen minder in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning als er een vermogenstoets wordt toegepast en zouden graag de cijfers zien voor zowel de vermogenstoets die wordt toegepast bij huurtoeslag als bij de bijstand.

De vermogensgrens in de huurtoeslag is gelijk aan de vermogensgrens van Box 3 in de inkomstenbelasting: voor 2020 ligt die grens op € 30.846, en voor fiscale partners geldt het dubbele. Bij toepassing van deze vermogensgrens zou het aantal huishoudens binnen de doelgroep naar verwachting dalen met circa 1/3 (circa 1,1 miljoen van de oorspronkelijke 3,36 miljoen). Overigens betreft dit vooral huishoudens die op dit moment in de koopsector wonen, daarvan heeft ongeveer 74% een vermogen boven de vermogensgrens huurtoeslag. Van de huurders uit de doelgroep heeft naar schatting 11% een vermogen boven de vermogensgrens huurtoeslag.

Bij toepassing van een strengere vermogensgrens, zoals bij de bijstand, zou het aantal huishoudens verder dalen. Die vermogensgrens is € 12.450,- voor een gezin en een alleenstaande ouder en € 6.225,- voor een alleenstaande (bedragen voor 2020). Als voor alle huishoudens die grens zou worden gehanteerd dan resteert nog zo'n 49% van het aantal huishoudens in de doelgroep. Van de huurders uit de doelgroep heeft naar schatting 35% een vermogen boven de vermogensgrens huurtoeslag, in de koopsector zo'n 85%. Hierbij is nog niet gerekend met het in het eigen huis opgebouwde vermogen waarvoor in de bijstand een afzonderlijke vermogenstoets is opgenomen, als daar ook rekening mee wordt gehouden zal van de eigenaar-bewoners een nog groter deel uit de doelgroep vallen.

De leden van de VVD-fractie waren ook benieuwd of naast een inkomensafhankelijke huurverhoging eventueel een vermogensafhankelijke huurverhoging mogelijk is.

Bij de inkomensafhankelijke huurverhoging telt het verzamelinkomen (box 1, box 2 en box 3) van de bewoners². Het inkomen uit vermogen maakt dus deel uit van het huishoudinkomen dat voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging gehanteerd wordt.

In het wetsvoorstel naar aanleiding van de Evaluatie herziene Woningwet (35 517) wordt geregeld dat woningcorporaties aan ouderen met een flink vermogen (> € 140.000) maar laag inkomen, toch een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens mogen toewijzen. Huurders moeten daarbij zelf hun vermogen aantonen (met bankafschrift of met

² Van inwonende jongeren tot 23 jaar wordt alleen het inkomen dat het minimumloonniveau (2020: € 20.450) overschrijdt meegeteld. Op die manier worden inwonende kinderen niet ontmoedigd een bijbaantje te nemen.

WOZ-waarde van de te verkopen woning). Huurders hebben daar belang bij omdat zij een «duurdere» huurwoning willen huren. Bij een vermogensafhankelijke huurverhoging zou de vermogensinformatie bij de Belastingdienst vandaan moeten komen.

De leden van de VVD-fractie vroegen hoeveel mensen minder in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning als mensen die een koopwoning bezitten er geen recht meer op zouden hebben.

Onder de 3,36 miljoen huishoudens die met de genoemde DAEB-inkomensgrenzen tot de doelgroep voor sociale huur (gaan) behoren, bevinden zich naar schatting 1,12 miljoen eigenaar-bewoners. Uit het langjarig Woon Onderzoek Nederland (WoON) blijkt dat huishoudens die een koopwoning bezitten bij verhuizing overwegend verhuizen naar een andere koopwoning. Als zij verhuizen naar een huurwoning komen ook eigenaar-bewoners in aanmerking voor een DAEB-woning indien hun inkomen onder de toepasselijke DAEB-inkomensgrens ligt. Deze groep uitsluiten vind ik niet wenselijk aangezien veel zorgwoningen ook in eigendom zijn van woningcorporaties en daarmee de toegang voor dit segment voor huizenbezitters ernstig wordt beperkt.

De leden van de CDA-fractie vroegen hoe de Minister gaat voorkomen dat eenpersoonshuishoudens met een relatief hoog inkomen niet tussen wal en schip vallen in de vrije huursector.

Woningcorporaties kunnen hun woningvoorraad in het geliberaliseerde segment aanbieden zonder daar inkomenseisen aan te verbinden. Dit wordt gestimuleerd door het gedurende drie jaar buiten werking stellen van de marktverkenning. Daarnaast blijkt uit WoON 2018 dat er jaarlijks circa 85.000 woningen beschikbaar komen in het particulier gereguleerde segment. Daarnaast komen er bij overige verhuurders ook middenhuurwoningen vrij. Tot slot woont al 53% van deze eenpersoonshuishoudens die niet langer direct in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning in een koopwoning. Woningcorporaties kunnen daarnaast desgewenst of indien de lokale situatie hier om vraagt de vrije toewijzingsruimte inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen met een hoger inkomen dan de DAEB-inkomensgrens. Daarmee zijn meerdere alternatieven beschikbaar voor de eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.

De leden van de CDA-fractie vroegen hoeveel woningzoekenden niet langer in aanmerking komen voor een betaalbare huurwoning als gevolg van het verlagen van de toewijzingsgrens voor alleenstaanden en welk alternatief deze groep van woningzoekenden heeft.

Zoals aangegeven in de beantwoording op voorgaande vragen staat de regering er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen, mede naar aanleiding van de motie van lid Klaver c.s. over aanvullende voorstellen om wonen weer betaalbaar te maken³. Daarbij moeten we wel oog houden voor de slagingskansen en moeten we zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de

³ Kamerstukken II 2020/21, 35 570, nr. 12

differentiatie naar huishoudenssamenstelling op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen.

Van de 64.000 alleenstaande huurders die niet meer tot de doelgroep zou behoren bij het verlagen van de inkomensgrens, verhuist gemiddeld jaarlijks ongeveer 9% ofwel ruim 6.000 huishoudens. Deze huishoudens komen niet langer in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie, maar zoals in antwoord op bovenstaande vraag aangegeven betekent dat niet dat er geen (betaalbare) alternatieven zijn.

De leden van de CDA-fractie vroegen de Minister wat het totaal verwachte aantal mensen is dat na inwerkingtreding van onderhavig voorstel een huis huurt in het Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)-segment.

Voorts vroegen deze leden de Minister een overzicht te geven van deze DAEB-inkomensgrenzen van vergelijkbare omliggende landen, gespitst op eenpersoonshuishoudens en meerpersoons-huishoudens.

Door de differentiatie zoals eerder in de memorie van toelichting genoemde inkomensgrenzen in het wetsvoorstel Huur- en Inkomensgrenzen zou de potentiële doelgroep van woningcorporaties met 106.000 huishoudens licht stijgen naar 44,4%. Naar verwachting zullen er hierdoor per saldo 2.000 extra huishoudens per jaar willen verhuizen naar een woning binnen het DAEB-segment. De eerdergenoemde verhoging van de inkomensgrenzen voor meerpersoonshuishoudens leidt tot een toename van de doelgroep met circa 84.000 extra hurende meerpersoonshuishoudens, waarvan er jaarlijks ongeveer 8.500 verhuizen. De genoemde verlaging van de inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishoudens betekent dat circa 64.000 hurende eenpersoonshuishoudens niet meer tot de potentiële doelgroep zouden gaan behoren, waarvan er jaarlijks ongeveer 6.500 verhuizen. Het voorstel verandert niets aan het aantal beschikbare sociale huurwoningen. Daarvoor moeten nieuwe woningen worden bijgebouwd. Voor mijn inzet hierop verwijs ik u naar mijn antwoord op de vraag van leden van de PvdA-fractie over het bouwen van voldoende betaalbare huurwoningen.

Het in de bijlage bijgevoegde onderzoek naar inkomensgrenzen in andere EU-lidstaten, dat naar aanleiding van vragen van het lid Nijboer⁴ is uitgevoerd, geeft een overzicht van DAEB-inkomensgrenzen in vergelijkbare EU-lidstaten⁵.

De leden van de CDA-fractie vroegen of Aedes al een oproep heeft gedaan aan de sector om geen hogere eis aan het brutoinkomen dan het viervoudige van de maandhuur te stellen bij woningtoewijzing en of in de sector gehoor wordt gegeven aan deze oproep.

In het najaar van 2018 heb ik naar aanleiding van de motie van het lid Van Eijs over inkomenseisen die gelden voor middenhuur gesprekken gevoerd met Aedes en particuliere verhuurders. Dit om te voorkomen dat mensen met een middeninkomen geen toegang zouden hebben tot middenhuurwoningen. Daaruit bleek dat middeninkomens toegang hebben tot een middenhuurwoning bij een inkomenseis van het viervoudige van de huur. Aedes heeft aangegeven een oproep te doen aan de sector om niet meer dan het viervoudige van de huur te vereisen bij woningtoewijzing. Van

⁴ Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nr. 3545

⁵ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Aedes heb ik vernomen dat er geen reden is om aan te nemen dat er geen gehoor wordt gegeven aan de oproep.

De leden van de CDA-fractie vroegen wat de gevolgen van onderhavige wijziging zijn voor zowel gemeenten met een relatief laag gemiddeld inkomen en met een relatief hoog gemiddeld inkomen en wat de gevolgen voor gemeenten met relatief veel eenpersoonshuishoudens of relatief veel meerpersoonshuishoudens zijn.

De exacte effecten zijn moeilijk te voorspellen. De effecten zijn afhankelijk van een combinatie van verschillende factoren, zoals de verhuiscens, huishoudsamenstelling, inkomensverdeling van huishoudens en van de situatie op de lokale woningmarkt. Gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties krijgen met de voorgestelde maatregelen in dit wetsvoorstel de mogelijkheid om flexibeler te reageren op de specifieke behoeften en wensen die lokaal spelen. Het maken van prestatieafspraken over de inzetverruiming van de vrije toewijzingsruimte kan bijdragen aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor bepaalde huishoudentypen of aan het versterken van draagkracht in lokaal te bepalen wijken of complexen.

De leden van de D66-fractie vroegen in hoeverre gemeenten voldoende op de hoogte zijn van de bestemmingscategorie sociale koop waarmee betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd en wat de inspanningen zijn om deze bekendheid te vergroten.

Als bijlage van de Kamerbrief *Onderzoek prijseffect op woningen door aankopen door particuliere beleggers*⁶ deelde ik vorig jaar een onderzoek van Platform31 over de bestemmingscategorie sociale koop⁷. Uit dit onderzoek bleek dat gemeenten de bestemmingscategorie nog niet vaak toepassen; van de 81 gemeenten die reageerden op een enquête van Platform31 gaven acht gemeenten aan de bestemmingscategorie momenteel toe te passen. Het onderzoek schetste dat de maximale verkoopgrens van € 200.000 voor veel gemeenten te beperkend is. Het blijkt namelijk niet altijd mogelijk om een degelijke woning op te leveren voor dit bedrag. Daarom kondigde ik vorig jaar aan dat gemeenten bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet de geldende NHG-kostengrens (momenteel € 310.000) kunnen hanteren; het staat hen ook dan vrij om binnen hun gemeenten een lagere grens voor de verkoopwaarde toe te passen. Vanaf dit najaar kunnen de eerste gemeenten op basis van de Crisis- en Herstelwet reeds experimenteren met de hogere verkoopgrens. De gemeenten waarmee ik een Woondeal sloot zijn automatisch aangemeld voor deze experimenten; andere geïnteresseerde gemeenten kunnen zich bij mijn departement melden via socialekoop@minbzk.nl. Hieraan is ook de uitnodiging richting gemeenten gekoppeld om met medewerkers van mijn departement te spreken over een mogelijke aanscherping van dit beleidsinstrument.

Op 13 september 2020 zijn met VNG en AEDES bestuurlijke afspraken ondertekend over de woningbouw door woningcorporaties. Met deze afspraken willen partijen versneld de hoeveelheid betaalbare huurwoningen en sociale koopwoningen vergroten. Partijen hebben een gezamenlijke aanpak afgesproken met als doel dat in de komende twee jaar de bouw van de 150.000 reguliere sociale huurwoningen kan starten en de nieuwbouw door woningcorporaties wordt versneld naar 25.000

⁶ Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 572

⁷ Platform 31 (2019), Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan

woningen per jaar. Daarnaast willen partijen dat er de komende twee jaar 10.000 tijdelijke en flexibele woningen worden gebouwd en gaan daarvoor aan de slag met het oplossen van de knelpunten. Ook hebben partijen afgesproken dat woningcorporaties vanuit hun niet-DAEB-tak, naast andere marktpartijen, meer dan de afgelopen jaren in de behoefte aan middenhuurwoningen met een huur tot € 1.000,- en koopwoningen tot de NHG-grens gaan voorzien. Daartoe wordt de marktverkenning voor de duur van drie jaar buiten werking gesteld en zet Aedes zich ervoor in dat woningcorporaties hun investeringsruimte voor nieuwbouw (€ 12 miljard) in de niet-DAEB gaan gebruiken.

Daarnaast werkt Platform31 op mijn verzoek aan een overzicht van het gemeentelijk instrumentarium en «best practices» die gemeenten in kunnen zetten om starters lokaal te helpen. Hierin wordt ook de bestemmingscategorie sociale koop uitgelicht. Dit overzicht is tijdens de Week van de Starter tijdens een webinar voor gemeenten gepresenteerd.

De leden van de PvdA-fractie vroegen waarom de regering niet over gaat tot het verlagen van de verhuurderheffing en het afschaffen van de markttoets/marktverkenning om het aanbod aan sociale huurwoningen te vergroten.

Ik zet volop in op het versnellen van de nieuwbouw van betaalbare woningen en heb daartoe recentelijk afspraken met Aedes en de VNG gesloten over de bouw van 150.000 sociale huurwoningen met een lage huur. Dit zijn woningen waarvoor heffingsverminderingen zijn aangevraagd en de middelen beschikbaar zijn. Met deze aantallen komen we aan de grens van wat woningcorporaties de komende tijd aan nieuwbouw voor elkaar kunnen krijgen. Het afschaffen van de verhuurderheffing zal dan voor nu niet leiden tot nog veel meer nieuwbouw. Met Prinsjesdag heeft de regering daarnaast aangekondigd de marktverkenning voor drie jaar buiten werking te stellen. Daarmee kunnen woningcorporaties hun vermogens in de niet-DAEB inzetten voor de bouw van meer middenhuurwoningen, met name voor de lage middeninkomens. Hoewel deze toets niet geldt voor sociale huurwoningen, verwacht de regering dat met deze maatregel ook meer sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden doordat gemengde trajecten gemakkelijker van de grond komen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen hoe de absolute als relatieve woningnood zich hebben ontwikkeld sinds het aantreden van het kabinet en hoe veel woningen jaarlijks zijn gebouwd. De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering voorts of zij van mening is dat zij is geslaagd in het terugdringen van het woningtekort en te kwantificeren hoe groot de bouwopgave is om het woningtekort in 2030 volledig te hebben opgelost.

In 2018 was het woningtekort 279.000; dit was 3,6% van de woningvoorraad (Primos 2018). Het actuele woningtekort bedraagt 331.000, wat neerkomt op 4,2% van de woningvoorraad (Primos 2020). Hieronder treft u een tabel aan met de jaarlijkse nieuwbouwproductie en de toevoegingen door transformaties naar woningen.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 t/m juli*
Gerealiseerde nieuwbouw	48.700	49.300	45.200	48.400	54.800	62.900	66.600	71.500	40.200
Transformaties	6.500	11.700	9.000	10.800	10.200	10.200	13.000	10.000**	10.000**
Totaal	55.100	61.000	54.200	59.200	65.100	73.100	79.600	81.500	50.200

Bron: CBS

* Voorlopige cijfers

** Cijfers nog niet beschikbaar, inschatting BZK

Om aan de geraamde toename van de woningbehoefte tegemoet te komen is in de Nationale Woonagenda 2018–2021 opgenomen dat er rekening houdend met onttrekkingen, gemiddeld 75.000 nieuwe woningen per jaar toegevoegd moeten worden. Dit is in 2018 en 2019 gerealiseerd. Het tekort zou hiermee worden teruggedrongen naar 2,6% in 2030.

Het aantal huishoudens is de laatste jaren harder gegroeid dan op basis van de CBS Bevolkingsprognose kon worden verwacht. De groei van het aantal huishoudens bepaalt de behoefte aan woningen. Dit leidt ertoe dat het woningtekort verder is opgelopen naar 4,2% in 2020.

Door de verwachte terugval van de nieuwbouw -mede als gevolg van de stikstof- en PFAS-problematiek- en de naar boven bijgestelde bevolkingsprognose van het CBS zal volgens de jongste huishoudensprognose⁸ het woningtekort op de korte termijn verder oplopen.

Als gevolg van genomen maatregelen om de woningbouw te stimuleren en versnellen (onder andere door Woondeals en Woningbouwimpuls) zal na de verwachte daling van de woningbouwproductie in 2021/2022, de productie weer toenemen. Om de oploep van het woningtekort om te buigen moeten in de periode 2020 tot 2030 845.000 woningen worden gebouwd. Het woningtekort zal dan in 2030 bij ongewijzigde bevolkingsprognose, uitkomen op 3,7%. Vanaf 2030 wordt een afname van het woningtekort tot 2% in 2035 verwacht. Een woningtekort van 2 tot 2,5% van de woningvoorraad wordt als aanvaardbaar gezien. Het volledig inlopen van het woningtekort kan leiden tot overaanbod en leegstand.

Door de corona-pandemie zijn de onzekerheden over de bevolkingsontwikkeling in de nabije toekomst toegenomen. Het huidige woningtekort is echter hoog en de bouw moet door blijven gaan. Ook als het economisch minder goed gaat. Daarom heeft de regering extra maatregelen genomen en met gemeenten en provincies maak ik afspraken over de benodigde woningbouwplannen.

De leden van de PvdA-fractie constateerden dat de regering met extra middelen investeert om de bouw te bevorderen en vroegen de regering te kwantificeren in welke mate de woningnood met deze middelen wordt teruggedrongen en in welk tempo.

Met de woningbouwimpuls wordt de bouw van betaalbare woningen gestimuleerd. De woningbouwimpuls heeft tot doel om een bijdrage te leveren aan de realisatie van ten minste 65.000 woningen. Daarbij geldt dat minimaal de helft betaalbaar moet zijn⁹. De ervaringen van de eerste tranche laten zien dat de woningbouwimpuls bijdraagt aan het versnellen en vergroten van de realisatie van (betaalbare) nieuwbouwwoningen. De eerste tranche levert een bijdrage aan ruim 51 duizend woningen,

⁸ Primos 2020, hierin wordt nog geen rekening gehouden met de coronacrisis

⁹ In het besluit van de woningbouwimpuls is gedefinieerd dat het gaat om gereguleerde huurwoningen (onder de liberalisatiegrens), middenhuur tot 1.000 (tenzij gemeente in lokale verordening een lager bedrag heeft gehanteerd) en koopwoningen tot de NHG-grens (€ 325.000 in 2021)

waarvan 65% betaalbaar. De betaalbare woningen waaraan wordt bijgedragen bestaan uit ruim 14.000 sociale huurwoningen, circa 12.000 middenhuurwoningen en ruim 6.000 koopwoningen onder de NHG-kostengrens. De ervaringen van de eerste tranche laten zien dat de potentie van de impuls mogelijk hoger ligt dan de 65 duizend woningen die eerder benoemd is. Tegelijkertijd kunnen er nog geen conclusies worden getrokken over de toekomstige projecten. Bij de meeste projecten wordt een mix van doelgroepen bediend. Gemeenten hebben verschillende maatregelen getroffen om de woningen langjarig voor het betaalbare segment en de doelgroep te behouden. Voorbeelden daarvan zijn afspraken met projectontwikkelaars in anterieure overeenkomsten over maximale huurstijgingen, en inzet van instrumenten als een anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht en uitpandverbod.

Bij het merendeel van de projecten worden ook woningen voor starters en senioren ontwikkeld. Bij acht projecten bevat het programma studentenwoningen. Ook is er binnen tien projecten specifiek aandacht voor woningtypen voor bijzondere doelgroepen. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningen voor arbeidsmigranten en spoedzoekers en woonzorgconcepten voor senioren, jongeren die onder begeleiding zelfstandig wonen, mensen uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

Conform de voorwaarden van de Woningbouwimpuls moet de bouw van de eerste woningen uiterlijk in 2023 kunnen starten. Bij het merendeel van de projecten is echter de verwachting dat de bouw van de eerste woningen al in 2021 kan starten. De start bouw van de laatste woningen is uiterlijk in 2030 voorzien.

De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering om de waarde van de verkregen staatssteun te kwantificeren per woning en om aan te geven welk deel van de verhuurderheffing wordt betaald door woningcorporaties, en welk deel door overige verhuurders. Voorts vroegen deze leden de regering te reflecteren op de stelling dat in de praktijk geen sprake meer is van steun voor woningcorporaties, omdat zij een onevenredig groot deel van de verhuurderheffing voor hun rekening nemen.

Voor de financiering van investeringen in nieuwbouw en renovatie in de DAEB-tak kunnen toegelaten instellingen WSW-borging met een achtervanggarantie van de overheid (Rijk en gemeenten tezamen) krijgen. Deze borging geeft financiers extra zekerheid, waardoor woningcorporaties een lagere rente hoeven te betalen. Het WSW is te beschouwen als een onderlinge waarborgmaatschappij van toegelaten instellingen. Het rente-effect van de overheidsachtervang is te zien als een vorm van staatssteun. Door het WSW is deze vorm van staatssteun voor 2019 geraamd op circa € 558 miljoen (is 0,70% van de totale geborgde leningenportefeuille van circa € 80 miljard). Per DAEB-huurwoongelegenheid komt dit neer op een bedrag van € 258.

Het deel van de verhuurderheffing dat wordt betaald door woningcorporaties is 95%. 5% van de verhuurderheffing wordt betaald door overige verhuurders. Achtervanggarantie van de overheid op borgstelling voor leningen, sanerings- en projectsteun en verlaagde grondkosten door gemeenten, worden gekwalificeerd als staatssteun (besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 (hierna: het EC-besluit). Omdat staatssteun los staat van de belastingplicht kan op basis van bovengenoemde geen saldoberekening gemaakt worden. Betaalde verhuurderheffing komt toe aan de algemene middelen van de staat en wordt niet binnen de groep van heffingsplichtige verhuurders van sociale huurwoningen (woningcorporatie of andere verhuurder) herver-

deeld. Het is daarmee geen vorm van staatssteun en kan evenmin meetellen als een soort aftrekpost van aan de woningcorporaties verleende staatssteun.

De leden van de PvdA-fractie vroegen uit hoeveel personen de doelgroep bestaat en hoe de omvang van de doelgroep zich heeft ontwikkeld sinds de invoering van de maximale inkomensgrens als gevolg van de indexatie van de grenzen en de salarisontwikkeling.

De doelgroep van 3,25 miljoen huishoudens bestaat uit 5,3 miljoen personen. Voor de woningmarkt is het aantal huishoudens relevanter dan het aantal personen. Als gevolg van de toenemende huishoudensverdunding van de samenleving groeit het aantal huishoudens naar verhouding sneller dan de bevolking. Daarom wordt ook voor het berekenen van de potentiële doelgroep van woningcorporaties gekeken naar het aantal huishoudens. Daarbij is het echter van belang te melden dat een deel van de potentiële doelgroep geen beroep doet op een corporatiewoning. Bijvoorbeeld omdat zij in hun regio eenvoudig kunnen kopen, al een woning bezitten of een woning huren van een particuliere verhuurder. Sinds de implementatie van de inkomensgrens zoals vastgelegd in het EC-besluit, is de omvang van de potentiële doelgroep nagenoeg gelijk gebleven. De indexatie van de DAEB-inkomensgrens is de afgelopen jaren gekoppeld aan het referentie-inkomensijpunt voor meerpersoonsonderenhuishoudens uit de Wet op de huurtoeslag. Deze maakt eenzelfde ontwikkeling door als de corresponderende minimum-inkomensijpunten, die over langere termijn gelijke tred houden met de inflatie. Hierin zijn wel verschillen per jaar te zien, maar over een periode van 10 jaar of meer is het beeld nagenoeg gelijk.

De leden van de PvdA-fractie vroegen met hoeveel huishoudens de maximale potentiële doelgroep door de verlaging van de grens voor eenpersoonshuishoudens daalt ten opzichte van de huidige maximale potentiële doelgroep.

Ik verwijs u graag naar het antwoord op de eerdere vraag van de leden van de PvdA-fractie over de maximale potentiële doelgroep.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering het wenselijk acht dat singles en jongeren 50 procent van hun inkomen besteden aan woonlasten.

Zoals aangegeven in de beantwoording op een voorgaande vraag van de leden van de PvdA-fractie staat het kabinet er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen. Mede met het oog op de huidige coronacrisis en de onzekerheid die dat voor mensen en hun inkomen met zich meebrengt, kan er reden zijn een andere weging te maken. Daarbij moeten we wel oog houden voor de slagingskansen. Ook moeten we zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep waarvoor op basis van de Europese regelgeving staatssteun mag worden verstrekt: «achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden». Dit betekent dat het in ieder geval niet goed voorstelbaar is dat een meerderheid van de huishoudens in Nederland onder deze groep zou vallen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering waarom zij, anders dan het Planbureau voor de Leefomgeving, niet erkent dat ook singles met een middeninkomen tussen wal en schip vallen,

en daarom toegang zouden moeten behouden tot sociale huurwoningen.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (hierna: PBL) geeft aan dat overwogen kan worden de tijdelijke toewijzingsruimte (tot 2021) van 10% voor huishoudens met een laag middeninkomen te verlengen maar ook dat andere opties mogelijk zijn. Het PBL gaat in dit en eerdere rapporten in op de verschillen tussen verschillende typen middeninkomens en benadrukt de grote verschillen in regionale druk op de woningmarkt. In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om de groep meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen permanent deel uit te laten maken van de DAEB-doelgroep; zij zijn dan niet langer aangewezen op de (tijdelijke) vrije toewijzingsruimte. De doelgroep vergroten terwijl het aantal vrijkomende woningen gelijk blijft, kan leiden tot langere wachtlijsten. Daarnaast ben ik, zoals hiervoor opgemerkt in antwoord op een vraag van de leden van de VVD-fractie, voornemens om de tijdelijke toewijzingsruimte te handhaven totdat de in het wetsvoorstel opgenomen wijziging van de Woningwet in werking treedt.

De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering hoe groot het feitelijke aanbod aan huurwoningen met een huur tussen de 750 en 1.000 euro daadwerkelijk is in steden als Groningen, Eindhoven, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Amsterdam. Deze leden vroegen voorts of de regering van mening is dat singles met een middeninkomen een woning moeten zoeken buiten de steden.

Het gevraagde feitelijke aanbod aan huurwoningen tussen de 720 en 970 euro in 2019 wordt in onderstaande tabel getoond. Deze aantallen betreffen vrijkomende woningcorporatie- en particuliere huurwoningen met een huur in de prijsklasse tussen de 720 en 970 euro, ongeacht type huurcontract (bron: ABF, 2019):

Groningen:	8.450
Eindhoven:	9.330
Rotterdam:	22.290
Den Haag:	17.500
Utrecht:	11.010
Amsterdam:	39.390

Er zijn verschillende alternatieven voorhanden voor eenpersoonshuishoudens met een middeninkomen. Huishoudens met een inkomen boven de voorgestelde inkomensgrenzen kunnen een woning met een huur boven de liberalisatiegrens betalen. Waar deze huishoudens in zijn algemeenheid buiten het DAEB-segment terecht kunnen, kan dat lokaal anders zijn voor bepaalde huishoudens, zoals starters, ouderen of grote gezinnen, met specifieke omstandigheden. Daarom wil het kabinet het met voorliggend wetsvoorstel mogelijk maken dat lokale partijen hun beleid voor de vrije toewijzingsruimte verder toespitsen op de woningmarktsituatie in hun gemeente door hier prestatieafspraken over te maken. Dit zorgt ervoor dat de vrije toewijzingsruimte beter wordt benut. Indien de partijen het wenselijk vinden kunnen zij lokaal beleid formuleren en maatwerk toepassen voor bepaalde huishoudens met een inkomen boven de voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen. In een eerder antwoord op een vraag van de leden van de fractie van de CDA gaf ik aan dat woningcorporaties de vrije toewijzingsruimte kunnen inzetten of woningen in het geliberaliseerde segment kunnen aanbieden zonder daar inkomenseisen aan te verbinden. Daarnaast komen er jaarlijks circa 85.000 woningen in het particulier gereguleerde segment vrij. Tot slot woont al

53% van deze eenpersoonshuishoudens die niet langer direct in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning in een koopwoning.

De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering in te gaan op de spreiding van verschillende huishoudtypes over het land. Deze leden vroegen of de regering het denkbaar acht dat eenpersoonshuishoudens zich met name concentreren in steden en regio's met de grootste tekorten aan betaalbare woningen, en zo nee, waar de regering dit op baseert.

Voorts vroegen de leden van de PvdA-fractie of de regering eveneens kan ingaan op de verwachting dat het relatieve aantal eenpersoonshuishoudens zal groeien, waardoor als gevolg van deze maatregel in de toekomst een groeiend aantal singles wordt uitgesloten van een betaalbare huurwoning.

Het CBS stelt dat de toename van het aandeel alleenstaanden vooral bij ouderen zal plaatsvinden. Dit is een groep met een fors lagere verhuiskans¹⁰ dan alleenstaande jongeren tot 35 jaar. Het PBL heeft eerder berekend dat het aantal oudere huiseigenaren zal toenemen. Het is daarom twijfelachtig of een toename van het aantal alleenstaanden zal leiden tot een pro rata gelijke toename van het aantal verhuizingen van alleenstaande huurders naar het sociale segment.

Het PBL en het CBS laten in de regionale bevolkingsprognose zien dat er relatief veel alleenstaanden in de grote steden wonen, zeker in de universiteitssteden. Jongeren trekken voor opleiding en werk naar deze steden, maar staan ook als zij een woning delen, voor de prognose geregistreerd als alleenstaanden. Hoogopgeleide jongeren zullen veelal inkomensgroei doormaken en zich relatief vaak op de koopsector oriënteren.

Maar ook op het platteland neemt het aantal alleenstaanden toe, met name onder ouderen die hun partner verliezen. Deze alleenstaanden hebben vaak al een woning.

De leden van de PvdA-fractie constateerden dat de regering op basis van onderzoek schrijft dat particuliere verhuurders doorgaans een inkomenseis hanteren van viermaal de huur. Indien de feitelijke aanvangshuren in steden als Amsterdam en Utrecht minstens 1.000 huren bedragen, betekent dit dat singles met een inkomen tussen de 36.000 en 48.000 euro zijn uitgesloten van een huurwoning in deze steden – en wegens de leennormen ook van koopwoningen. Deze leden vroegen hoe groot deze groep is. Voorts vroegen de leden van de PvdA-fractie waarom het wenselijk is dat alleenstaande leraren, politieagenten en verpleegkundigen niet langer in de steden kunnen wonen.

Uit het WoOn2018 blijkt dat van de recente verhuringen (twee jaar voorafgaand) van woningen in de vrije sector in de Amsterdam en Utrecht bij woningcorporaties ongeveer 70% een huurprijs beneden de 1.000 euro had (circa 9.000 woningen). Bij private verhuurders was dat circa 50% (circa 24.000 woningen). De aanname die deze leden doen, wordt niet door deze cijfers ondersteund. Daarnaast blijkt op basis van WoON2018 dat er naar schatting jaarlijks ongeveer 85.000 woningen vrijkomen in het particuliere gereguleerde segment (met een huurprijs tot € 737, prijspeil 2020).

¹⁰ De kans dat een huishouden in de betreffende groep verhuist, dit wordt berekend op basis van het aantal verhuizingen gedeeld door omvang groep.

De leden van de PvdA-fractie lazzen dat de regering van mening is dat singles met een inkomen van 27.000 euro prima een huur van 711 euro per maand kunnen betalen en vroegen hoe hoog de netto woonquote dan is, en of rekening is gehouden met stijgende lokale lasten en de energierekening.

Voorts vroegen deze leden waarom de regering ernaar streeft om mensen de maximaal aanvaardbaar hoge huur te laten betalen.

Dit voorbeeld, zoals ter duiding ook opgenomen in de memorie van toelichting, is afkomstig uit het RIGO-onderzoek dat de wenselijkheid om naar huishoudentype te differentiëren nader onderbouwt op basis van de NIBUD-budgetten. De door de regering genoemde grens ligt hoger. Een alleenstaande met een toetsingsinkomen van € 27.000 heeft bij een kale huur van € 711 recht op een huurtoeslag van € 85,-. De netto huur bedraagt dan € 626,- per maand. Bij een toetsingsinkomen van € 27.000 per jaar is het besteedbare inkomen, natuurlijk afhankelijk van persoonlijke situatie, ongeveer € 1.870 euro per maand. De netto huurquote bedraagt dan circa 33%. Voor de overige uitgaven houdt een alleenstaande met dit inkomen dan ruim € 1.100 per maand over, wat ongeveer gelijk is aan de norm van het Nibud voor de overige kosten voor levensonderhoud. Dit is overigens geen streven om mensen de maximale huur te laten betalen maar een manier om inzicht te krijgen wat een aanvaardbare huur is ten opzichte van het inkomen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen wat de verwachte gevolgen zouden zijn van afschaffing van de verhuurderheffing op de ontwikkeling van de sociale woonvoorraad, en of daarmee deze schaarste niet zou kunnen worden ondervangen, bijvoorbeeld wanneer deze vanaf 2022 zou worden afgeschaft.

Een afschaffing of verlaging van de verhuurderheffing zorgt voor meer financiële ruimte om alle opgaven, inclusief de ontwikkeling van de sociale woonvoorraad, op te pakken. Daarnaast zijn de financiën van woningcorporaties niet het enige knelpunt waardoor de bouw achterblijft. Onder andere woningbouwlocaties, de organisatiecapaciteit van woningcorporaties en de beschikbaarheid van bouwpersoneel zijn andere knellende factoren. Een afschaffing of verlaging van de verhuurderheffing alleen, zal daarom niet leiden tot een volledige inzet van de beschikbare komende middelen in de woningbouw. Middels andere paden, onder meer de woondeals, de expertteams en de taskforce waarover ik afspraken heb gemaakt met VNG en Aedes, probeer ik de andere belemmeringen aan te pakken. Met de voorgenomen aantallen nieuwbouw zoals blijkt uit de prognose-informatie van de corporatiesector en het aantal aanvragen voor de heffingsvermindering nieuwbouw, stijgt de bouwproductie de komende jaren reeds sterk. Hierdoor resteert waarschijnlijk maar weinig ruimte dat de bouwproductie de komende jaren nog verder kan stijgen door afschaffing van de verhuurderheffing. Voor de maatschappelijke opgave tot en met 2035 hebben woningcorporaties echter te weinig middelen; het is aan een volgend kabinet om te besluiten over het structurele vraagstuk.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen waarom niet is gekozen voor vergroting van de doelgroep en of met de Europese Commissie in gesprek is gegaan om te bezien of dit mogelijk is.

Een hogere DAEB-inkomensgrens en grotere doelgroep zorgt niet meteen voor meer woningen. Met de huidige wachtlijsten is het daarom belangrijk te kijken naar de manier waarop de bestaande woonvoorraad het beste wordt benut. Ik vind het daarom belangrijk om steeds goed af te wegen welke huishoudens in aanmerking komen voor een sociale

huurwoning. Anders komen de slagingskansen voor huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen onder druk te staan.

Ik maak daarbij onderscheid naar de omvang van het huishouden, omdat de bestedingsruimte tussen een één- en meerpersoonshuishouden verschilt. In dit wetsvoorstel maak ik de differentiatie in inkomensgrenzen tussen deze huishoudens mogelijk. De invulling van de hoogte van deze grenzen wordt op een later moment bepaald, namelijk bij de wijziging van het BTIV die bij uw Kamer wordt voorgehangen. Met de gekozen vormgeving om via een algemene maatregel van bestuur de inkomensgrenzen vast te stellen kan in de toekomst flexibel worden ingespeeld op veranderende omstandigheden.

De regering staat er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de differentiatie op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen.

Mede met het oog op de huidige coronacrisis en de onzekerheid die dat voor mensen en hun inkomen met zich meebrengt, kan er reden zijn een andere weging te maken. Daarbij moeten we wel oog houden voor de slagingskansen. Ook moeten we zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep waarvoor op basis van de Europese regelgeving staatssteun mag worden verstrekt: «achterstands-groepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden». Dit betekent dat het in ieder geval niet goed voorstelbaar is dat een meerderheid van de huishoudens in Nederland onder deze groep zou vallen. Daarover heb ik gesproken met de Europese Commissie.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen hoe wordt omgegaan met mensen die een lange wachttijd hebben, jarenlang een inschrijfbedrag hebben betaald, en nu buiten de boot dreigen te vallen, of het rechtvaardig is gedurende de wachttijd de spelregels voor deze groep te veranderen en het kabinet voorstellen te doen voor een overgangsregeling.

Jaarlijks verhuizen naar schatting rond de 6.500 eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 35.938 – € 39.055. Waar dit lokaal gewenst is, biedt de vrije toewijzingsruimte -die 30.000 woningen beschikbaar maakt- desgewenst voldoende ruimte om eenpersoonshuishoudens uit de inkomenscategorie € 35.098 – € 39.055 woningen te kunnen toewijzen. Er zullen circa 6.500 eenpersoonshuishoudens in deze inkomenscategorie verhuizen en daarvoor biedt de vrije toewijzingsruimte uitkomst. Daardoor is geen landelijke overgangsregeling noodzakelijk voor deze eenpersoonshuishoudens.

Zoals benoemd, staat de regering er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen, mede naar aanleiding van de motie van lid Klaver c.s. over aanvullende voorstellen om wonen weer betaalbaar te maken¹¹. Daarbij moeten we wel oog houden voor de slagingskansen en moeten we zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de differentiatie naar huishoudenssamenstelling op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen hoeveel woningen er beschikbaar zijn in het middenhuursegment voor de doelgroep

¹¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 35 570, nr. 12

van alleenstaanden en of inzichtelijk is voor hoeveel van deze woningen een inkomenseis geldt, waar een alleenstaande met een jaarinkomen van € 36.000 voor in aanmerking zou komen. Deze leden vroegen voorts of het kabinet dwingende afspraken kan maken over inkomenseisen die worden gesteld en zo nee of het dan eerlijk is om deze groep naar dit segment van het woningaanbod te verwijzen waar zij feitelijk niet in aanmerking voor lijken te komen.

In antwoord op een eerdere vraag van de leden van de PvdA-fractie heb ik u geschetst hoeveel woningen beschikbaar zijn in de prijsklasse € 720 – € 970 op basis van onderzoek van ABF. Er zijn echter geen cijfers beschikbaar over het aantal huurwoningen in het middenhuursegment die specifiek beschikbaar zijn voor de doelgroep alleenstaanden. Van Aedes heb ik vernomen dat er geen reden is om aan te nemen dat er geen gehoor wordt gegeven aan de oproep (zie ook het antwoord op de vraag hierover van de CDA-fractie). Met een huisvestingsverordening kan de gemeente ook middenhuurwoningen laten toewijzen aan een bepaalde doelgroep, bijvoorbeeld huishoudens die behoren tot een bepaalde inkomenscategorie. Hier zijn vervolgens zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders aan gebonden. Hierbij moet de gemeente wel aantonen dat sociale en/of middenhuurwoningen voor de gekozen doelgroep schaars zijn.

Dit wetsvoorstel regelt naast de differentiatie in de inkomenseisen ook de bevoegdheden voor woningcorporaties om op basis van lokale prestatieafspraken tot 15% van hun woningen toe te wijzen aan mensen met een hoger inkomen dan de DAEB-inkomensgrens. Zoals de leden van de fractie van de ChristenUnie al opmerken, kunnen woningcorporaties daarnaast hun woningvoorraad in het geliberaliseerde segment aanbieden zonder daar inkomenseisen aan te verbinden. De opschorting van de marktverkenning verruimt de mogelijkheid voor corporaties om dergelijke woningen te investeren. Uit WoON 2018 blijkt dat er jaarlijks circa 85.000 woningen beschikbaar komen binnen het gereguleerde segment die worden aangeboden door particuliere verhuurders. Tot slot woont al een deel van de eenpersoonshuishoudens die niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning in een koopwoning. Deze alternatieven zijn ook beschikbaar voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen van meer dan € 36.000.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen welke aanvullende maatregelen (niet de reeds aangekondigde) het kabinet overweegt om in vergroting van het aanbod middenhuurwoningen te voorzien en hoe wordt hierbij aangekeken tegen de mogelijkheid van het verhogen van de grens voor huurbescherming en/of het woningwaarderingsstelsel naar bijvoorbeeld 1.000 euro.

Op 13 september 2020 zijn met VNG en AEDES bestuurlijke afspraken ondertekend over de woningbouw door woningcorporaties. Er is afgesproken dat woningcorporaties meer dan de afgelopen jaren in de behoefte aan middenhuurwoningen met een huur tot € 1.000,- en koopwoningen tot de NHG-grens gaan voorzien. Daartoe wordt de marktverkenning voor de duur van drie jaar buiten werking gesteld en zet Aedes zich ervoor in dat woningcorporaties hun investeringsruimte voor nieuwbouw (€ 12 miljard) in de niet-DAEB gaan gebruiken. Aanvullend daarop ontvangt de Tweede Kamer in het najaar een reactie van mij op de onderzoeksvraag wat een reële liberalisatiegrens is.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen wat de reden is om aan te nemen dat van de vrije toewijzingsruimte meer gebruik gaat worden gemaakt dan nu het geval is, gezien het beperkte gebruik van deze toepassingsruimte in de huidige situatie.

Door prestatieafspraken te maken over het gebruik van de vrije toewijzingsruimte, kunnen lokale partijen hun beleid hiervoor verder toespitsen op de woningmarktsituatie in hun gemeente. De regering wil hiermee stimuleren dat de vrije toewijzingsruimte beter wordt benut. Naar verwachting zal de vrije toewijzingsruimte daarnaast meer gebruikt gaan worden omdat ik mij daar samen met VNG en Aedes voor in zal zetten. Wij zijn overeengekomen in de bestuurlijke afspraken om de lokale samenwerking, het gebruik van de vrije ruimte en het maken van prestatieafspraken te stimuleren. Daarnaast is, zoals in voorgaande antwoorden geschetst, de vrije toewijzingsruimte niet het enige alternatief voor mensen met een hoger inkomen dan de inkomensgrens voor sociale huurwoningen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of het gegeven van de studieschuld van veel jongeren is meegenomen in dit voorstel en in de berekeningen van het Nibud en wat het algemene beeld is van jongeren en hun kans op een (huur)woning in deze tijd. Voorts vroegen deze leden of het kabinet het gevoel heeft dat hun positie afdoende sterk is dat, ook met invoering van deze wet, zij nog in aanmerking kunnen komen voor een betaalbare huurwoning, en afdoende vermogen kunnen opbouwen voor een betaalbare koopwoning.

De regering heeft bij dit wetsvoorstel gekeken naar de slagingskansen van jongeren op de woningmarkt. Woningcorporaties kunnen hun woningvoorraad in het geliberaliseerde segment aanbieden zonder daar inkomenseisen aan te verbinden. Dit wordt gestimuleerd door de opschorting van de marktverkenning. Ten derde blijkt uit WoON 2018 dat er circa 85.000 woningen beschikbaar komen in het particulier gereguleerde segment. Tot slot woont al een deel van de eenpersoonshuishoudens die niet langer direct in aanmerking komen voor een sociale huurwoning in een koopwoning. Woningcorporaties kunnen daarnaast desgewenst of indien de lokale situatie hier om vraagt de vrije toewijzingsruimte inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen met een hoger inkomen dan de DAEB-inkomensgrens. Al deze alternatieven zijn beschikbaar voor de eenpersoonshuishoudens met een inkomen van meer dan € 36.000.

De regering heeft volle aandacht voor de posities van starters op de woningmarkt. In de eerste plaats zet de regering in op het versneld toevoegen van woningen. Daarbij heeft de regering extra aandacht voor het realiseren van zowel huur- als koopwoningen voor starters. Het merendeel van de woningen uit de eerste tranche van de woningbouwimpuls (namelijk circa 33.000 betaalbare woningen) is gericht op starters. Jongeren zijn daarnaast gebaat bij maatregelen die het wonen betaalbaarder maken. Zo heeft de regering al aangekondigd de huurverhogingen in de vrije sector wettelijk te maximeren. Daarnaast worden personen tussen 18 en 35 jaar vanaf 1 januari 2021 éénmalig vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Daardoor kunnen zij eerder de kosten koper betalen. De regering zet tegelijkertijd in op de informatievoorziening voor starters. Daarom is met woonpartijen de «Week van de Starter» georganiseerd. Hierin wordt ook expliciet aandacht besteed aan de wensen en kansen van huurders.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen wat de gevolgen voor de doorstroming van ouderen vanuit de huidige beschikbare woningen zijn en wat de gevolgen zullen zijn voor leefkwaliteit en veiligheid voor deze groep.

Het kabinet heeft zich via de Actielijn Wonen en Zorg ten doel gesteld dat alle ouderen in een geschikte woning in een passende omgeving wonen. Hiertoe is onder andere de stimuleringsregeling Wonen en Zorg, het ondersteuningsteam Wonen en Zorg en het kennisprogramma Langer Thuis opgezet. De Taskforce Wonen en Zorg, waarin naast de VNG, Aedes en Actiz ook de ministeries van VWS en BZK deelnemen, heeft zich als doel gesteld dat alle gemeenten hun opgave in kaart hebben gebracht en hierover afspraken met woningcorporaties en zorgaanbieders hebben gesloten.

AOW-gerechtigden die niet langer tot de DAEB-doelgroep behoren bij de genoemde inkomensgrenzen, kunnen in het kader van langer thuis wonen een passende woning vinden in een koopwoning of in het gereguleerde segment van particuliere verhuurders, waardoor de maatregel geen gevolgen hoeft te hebben voor de doorstroming van corporatiewoningen. Op basis van de indicaties die het Nibud geeft over huishoudensbudgetten blijkt dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen van € 35.938 voldoende mate bestedingsruimte voor wonen hebben voor een woning in het middenhuursegment (een huurwoning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 1.000). AOW-gerechtigde¹² (eenpersoons)huishoudens hebben daarbij te maken met een gunstiger belastingregime, waardoor zij netto beduidend meer bestedingsruimte hebben dan niet-AOW-gerechtigde eenpersoonshuishoudens met eenzelfde inkomen. Daarnaast valt op te merken dat ruim de helft van de 42.000 AOW-gerechtigde eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 35.938 en € 39.055 in een koopwoning wonen. Naar schatting verhuizen jaarlijks ruim 2.000 AOW-gerechtigde hurende eenpersoonshuishoudens. Uit WoOn2018 blijkt dat particuliere verhuurders circa 550.000 woningen in het gereguleerde segment bezitten. Naar schatting komen er jaarlijks ongeveer 85.000 woningen vrij in het gereguleerde segment van deze verhuurders (met een huurprijs tot € 737, prijspeil 2020). Uit WoON 2018 blijkt dat 75% van deze vrijkomende woningen verhuurd zijn met een huurprijs tot € 640 (prijspeil: 2017). Mensen met een WLZ-indicatie¹³ hebben en houden ongeacht hun inkomen toegang tot corporatiewoningen.

Zoals aangegeven in de beantwoording op voorgaande vragen staat de regering er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen, mede naar aanleiding van de motie van lid Klaver c.s. over aanvullende voorstellen om wonen weer betaalbaar te maken¹⁴. Daarbij moeten we wel oog houden voor de slagingskansen en zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de differentiatie naar huishoudenssamenstelling op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen hoe kleine corporaties, met slechts een bescheiden aantal mutaties per jaar, op een goede manier gebruik kunnen maken van de vrije toepassingsruimte.

¹² De AOW-leeftijd is afhankelijk van de geboortedatum. De (geschatte) AOW-leeftijd kan berekend worden op de website van de sociale verzekeringsbank (SVB).

¹³ Indicatie op basis van de Wet Langdurige Zorg.

¹⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 35 570, nr. 12

De vrije ruimte kan ingezet worden ten behoeve van sociale mix en sociale cohesie in de wijk. De regering moedigt woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties aan om hierover prestatieafspraken te maken. Het bevorderen van het gebruik door kleine woningcorporaties van de vrije toewijzingsruimte is een van de pijlers van het informatie-traject Woningwet. Hierover heb ik hierboven meer toelichting gegeven in mijn antwoord op vragen van de leden van de VVD-fractie over de vrije toewijzingsruimte.

Mocht de maximale toegestane vrije ruimte door een corporatie worden overschreden, start de Autoriteit woningcorporaties een regulier interventietraject. Naargelang de overschrijding en de duur van de overschrijding krijgt de (kleine) woningcorporatie in eerste instantie de ruimte om de overschrijding in een volgend jaar te compenseren. Indien deze compensatie niet wordt gerealiseerd schaalte de Aw op qua interventie.

Differentiatie naar huishoudsamenstelling en betaalbaarheid

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen waarom de regering kiest voor het verlagen van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens.

Voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik u graag naar de beantwoording van de voorgaande vragen van onder meer de leden van de PvdA-fractie en CU-fractie over de genoemde verlaging.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen of dit voorstel slechts in het wetsvoorstel is opgenomen uit politieke overwegingen omdat bepaalde coalitiepartijen koste wat het kost willen voorkomen dat er eventueel meer mensen in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning.

Volgens Aedes en de Woonbond komen met het voorliggende wetsvoorstel 8 procent minder huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning. De leden van de fractie van GroenLinks vroegen de regering hier zowel cijfermatig als inhoudelijk op te reageren.

In reactie op de vraag van de leden van de PvdA-fractie heb ik een toelichting gegeven op de omvang van de doelgroep.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen de regering op grond van de actuele gegevens aan te geven hoeveel eenpersoonshuishoudens volgens de huidige inkomensgrenzen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en hoeveel mensen op dit moment op grond van de grenzen uit het wetsvoorstel niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (dus hoeveel mensen in de categorie tussen de oude en nieuwe inkomensgrens vallen).

Voor dit antwoord verwijs ik u naar de schematische weergave van (de gevolgen van) het wetsvoorstel bij de beantwoording van de vragen van de leden van de VVD-fractie.

Uit onderzoeken blijkt dat het aantal eenpersoonshuishoudens in de nabije toekomst alleen maar zal toenemen. De leden van de fractie van GroenLinks vroegen de regering hier ook de actuele gegevens over te geven.

In de Staat van de Woningmarkt wordt hier op basis van Primos 2020¹⁵ op ingegaan. Het aantal huishoudens neemt in de prognose Primos 2020 toe met 924.000 (↑ 11,5%) van 8,02 miljoen in 2020 tot 8,94 miljoen in 2035. Vooral het aantal alleenstaande huishoudens neemt met 750.000 (↑ 24%) sterk toe. In de eerste jaren bestaat de toename van alleenstaanden voor ruim 40% uit 65-plussers. Vanaf 2030 bestaat de toename vrijwel geheel uit 65-plussers. De verwachting is dat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt naar 2,07 personen per huishouden.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen hoeveel beschikbare alternatieve woningen er voor eenpersoonshuishoudens beschikbaar zijn en of het aantal betaalbare woningen gelijk is aan het aantal eenpersoonshuishoudens dat naar verwachting door deze maatregel minder in aanmerking komt voor sociale huurwoningen.

Graag verwijs ik u naar het antwoord op de vraag van de leden CDA-fractie over de positie van eenpersoonshuishoudens op de woningmarkt.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen een uitgebreide reactie op de volgende passage uit de brief van Aedes en de Woonbond:

«De Minister geeft aan dat eenpersoonshuishoudens al bij een inkomen van 27.000 euro een woning van 720 euro kunnen betalen. Het probleem is dat zij geen toegang krijgen tot de vrije huursector door de inkomenseisen die daar worden gesteld. Veelal geldt daar de eis dat de huurder 4,5x de huurprijs als bruto maandinkomen moet hebben. Bij een inkomen van 27.000 is de maximale huurprijs dan 500 euro, en bij een inkomen van 35.000 is dat 648 euro. Het aantal huurwoningen voor die prijs is zeer beperkt. Sociale huurwoningen bij corporaties zijn juist bedoeld voor mensen die geen toegang krijgen op de vrije markt. Het is onbegrijpelijk dat deze mensen nu geen kans meer maken op fatsoenlijke betaalbare woningen. Dit geldt des te meer voor die eenpersoonshuishoudens die, met de huidige geldende inkomensgrenzen, zich als woningzoekende hadden ingeschreven voor een sociale huurwoning en dus ook soms jarenlang geld hebben betaald om op de wachtlijst te staan. Een behoorlijk aantal van deze mensen komt, met de nieuwe voorgestelde lagere inkomensgrens, nu niet meer daarvoor in aanmerking. Daarmee komen voor hen opgebouwde verwachtingen en rechten in één klap te vervallen.»

Tot slot vroegen de leden van de fractie van GroenLinks dit voorstel op dit punt te heroverwegen.

Zoals aangegeven in de beantwoording op voorgaande vragen staat de regering er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen, mede naar aanleiding van de motie van lid Klaver c.s. over aanvullende voorstellen om wonen weer betaalbaar te maken¹⁶. Daarbij moeten we wel oog houden voor de slagingskansen en zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de differentiatie naar huishoudenssamenstelling op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen.

¹⁵ Waarbij de CBS-bevolkingsprognose uit december 2019 is meegenomen.

¹⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 35 570, nr. 12

De leden van de fractie van GroenLinks constateerden dat de regering met dit voorstel de inkomensgrenzen voor huishoudens met 3 of meer personen wil ophogen en vroegen of de nieuwe grens wel een logische grens is en of deze niet te laag is. Deze leden vroegen de regering nog eens uitgebreid aan te geven hoe zij tot de nieuwe grens is gekomen en daarbij expliciet in te gaan op de volgende reactie van Aedes en de Woonbond op dit punt:

«De inkomensgrens voor gezinnen komt te liggen op 42.000 euro. Bij zo'n inkomen kunnen grote gezinnen maar zo'n 500 euro aan huur betalen, blijkt uit Nibud-cijfers en afbeelding 1. Een huurprijs die zelfs lager is dan de huidige gemiddelde huurprijs in de corporatiesector. Laat staan dat deze huishoudens in de vrije sector huurmarkt terecht kunnen, waar de huurprijs op papier begint bij 720 euro, maar in de praktijk vaak start vanaf 950 euro. Deze huishoudens vallen dus onmiskenbaar tussen wal en schip. De Minister stelt echter dat «meerpersoonshuishoudens (...) met een belastbaar inkomen rond de € 42.000 voldoende bestedingsruimte hebben voor een huurwoning met een prijs boven de liberalisatiegrens¹». Aedes en Woonbond vinden het zeer zorgelijk dat de Minister dit stelt, terwijl aantoonbaar is vast te stellen dat dit niet het geval is. Om ook deze huishoudens de kans te bieden op een betaalbare woning, stellen wij voor 3- en meerpersoonshuishoudens een inkomensgrens voor van 52.000 euro. Op dit moment komen huishoudens met een inkomen tot ongeveer 42.000 euro in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit zijn zo'n 3,658 miljoen huishoudens. Wanneer de grenzen worden vastgesteld op 38.000, 42.000 en 52.000 euro (afhankelijk van de huishoudgrootte), komen zo'n 3,735 miljoen huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning: een groei van slechts 2%.»

Met dit voorstel wordt differentiatie mogelijk van de DAEB-inkomensgrens tussen meerpersoonshuishoudens (2 of meer personen) en eenpersoonshuishoudens. 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 een- of tweeloudergezinnen met een kind of meer kinderen en huishoudens van drie of meer volwassenen. De regering is op basis van de indicaties die het Nibud over huishoudensbudgetten presenteert van mening dat meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen rond de € 43.000 over het algemeen voldoende bestedingsruimte hebben voor een huurwoning met een prijs boven de liberalisatiegrens (in 2020: € 737,14). Daarom wordt deze grens genoemd. Specifiek voor eenoudergezinnen geldt dat zij in aanmerking komen voor relatief veel fiscale voordelen en toeslagen, waardoor zij meer bestedingsruimte voor wonen hebben dan andere meerpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen¹⁷. Daarnaast woont 78% van de meerpersoonshuishoudens in een koopwoning. Van de 49.000 huurders in deze groep meerpersoonshuishoudens, verhuizen naar schatting jaarlijks nog geen 4.000 huishoudens. Daarnaast zijn er nog 6400 alleenstaanden die mogelijk willen verhuizen. De vrije toewijzingsruimte biedt voldoende om deze huishoudens, waaronder gezinnen, desgewenst te huisvesten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of het kabinet heeft overwogen om naar analogie van de aangenomen motie Segers/

¹⁷ 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»

Jetten (35 300 nr. 24) een (bescheiden) generatietoets op het voorstel toe te passen ten einde de gevolgen voor deze groepen beter inzichtelijk te maken en zo nee, hoe dan de impact van het wetsvoorstel op deze twee groepen in het bijzonder is meegewogen.

Voorts vroegen deze leden wat het gevolg van dit wetsvoorstel zal zijn voor het inkomen en het perspectief op een betaalbare woning voor:

- Een jongere met een hoge studieschuld (deze ligt al snel boven de € 25.000), flexibel arbeidscontract, geen eigen vermogen, een inkomen van € 36.000, woningzoekend in een regio waar terughoudend wordt omgegaan met de vrije toewijzingsruimte (immers, de omvang van de groep die een beroep wil doen op vrije toewijzingsruimte zal niet toereikend zijn voor het aanbod),**
- Een oudere die woont in een vrijesectorwoning, vanwege ziekte van partner of overlijden een eenpersoonshuishouden wordt, met AOW een inkomen heeft van € 36.000 en waar ook aanspraak kunnen maken op de vrije toewijzingsruimte niet voor de hand ligt.**
- Een ouder echtpaar met een AOW-uitkering waarbij geen inkomensgroei kan worden verwacht, maar die wel wordt geconfronteerd met een jaarlijkse huursomstijging van 50 euro per jaar.**

Jaarlijks verhuizen circa 6.500 eenpersoonshuishoudens, waarvan circa 2.000 AOW-gerechtigden, met een inkomen tussen € 35.938 en € 39.055. AOW-gerechtigden houden door een gunstiger belastingregime netto meer bestedingsruimte voor wonen over dan niet-AOW-gerechtigden bij eenzelfde inkomen. Zoals in eerdere antwoorden op onder meer de vragen van de leden van de CU-fractie beschreven bestaan er daarnaast verschillende alternatieven voor een sociale huurwoningen van een woningcorporatie. Daarnaast is de vrije toewijzingsruimte van een woningcorporatie groter dan deze groep, namelijk circa 15.000 tot 30.000 verhuizingen. De DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens gaat structureel omhoog, waardoor meer meerpersoonshuishoudens in aanmerking gaan komen voor een woning in het DAEB-segment. Dat geldt ook voor jongerenmeerpersoonshuishoudens. In het antwoord op de eerdere vraag van de leden van de ChristenUnie-fractie is daarnaast aangegeven welke maatregelen de regering neemt om starters en jongeren op de woningmarkt te ondersteunen.

Verder gaat de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in voorliggend wetsvoorstel omhoog, waarbij de regering ook heeft gekeken naar de indicaties die het Nibud geeft over huishoudbudgetten. Daardoor komen ook jongerenhuishoudens minder snel in aanmerking voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Bij die inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wordt uitgegaan van het gezamenlijke verzamelinkomen (box 1, box 2 en box 3), waarin de studieschuld als aftrekpost in box 3 is verrekend. Bovendien wordt bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging uitgegaan van het inkomen van twee jaar geleden, omdat dat inkomen doorgaans inmiddels door de Belastingdienst is vastgesteld. Daardoor zal een eventuele stijging van het huishoudinkomen (gezamenlijk verzamelinkomen) tot boven de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (bijvoorbeeld doordat een ex-student na zijn studie een baan gevonden heeft waarmee hij een hoger (midden)inkomen verdient) pas in het tweede jaar na die inkomensstijging tot een hogere huurverhoging kunnen leiden. Bovendien telt het inkomen van inwonende jongeren (die op 1 januari van het huurverhogingsjaar nog niet de leeftijd van 23 jaar

hebben bereikt) slechts mee voor zo ver dat inkomen het minimumloon-niveau overstijgt.

Een AOW-uitkering bedraagt circa € 16.000 bruto voor eenpersoonshuishoudens en circa € 22.000 bruto voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2020). Ouderen met alleen AOW of met een klein pensioentje blijven dus in aanmerking komen voor een woning in het DAEB-segment, omdat hun inkomen de genoemde DAEB-inkomensgrenzen niet overschrijdt. De voorgestelde inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is hoger dan de genoemde DAEB-inkomensgrenzen, namelijk € 45.938 voor eenpersoonshuishoudens en € 53.126 voor meerpersoonshuishoudens, en daardoor significant hoger dan een AOW-uitkering. AOW-gerechtigden zonder aanvullend pensioen of met een klein pensioen zullen niet in aanmerking komen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en daarnaast in aanmerking blijven komen voor een woning in het DAEB-segment.

Zoals aangegeven in de beantwoording op voorgaande vragen staat de regering er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen, mede naar aanleiding van de motie van lid Klaver c.s. over aanvullende voorstellen om wonen weer betaalbaar te maken¹⁸. Daarbij moeten we wel oog houden voor de slagingskansen en zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de differentiatie naar huishoudenssamenstelling op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen.

De leden van de fractie van 50PLUS vroegen waarom er is gekozen voor slechts twee categorieën, als het idee achter differentiatie de hogere uitgaven van meerpersoonshuishoudens zijn.

De regering heeft op basis van de indicaties die het Nibud over huishoudensbudgetten presenteert geconstateerd dat het verschil in bestedingsruimte voor wonen tussen een- en meerpersoonshuishoudens significant groter is dan het verschil in bestedingsruimte voor wonen tussen tweepersoons- en huishoudens met drie of meer personen. Omwille van de inzichtelijkheid en uitvoerbaarheid van de regeling en met het oog op de verschillen in de bestedingsruimte voor wonen, heeft de regering ervoor gekozen niet verder te differentiëren dan een onderscheid tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens (huishoudens met twee of meer personen).

De leden van de fractie van 50PLUS vroegen waarom het kabinet zich richt op de huurder, en op wat huurders kunnen betalen, in plaats van op het realiseren/faciliteren van meer beschikbaarheid van deze woningen.

Zoals toegelicht in het antwoord op de vraag van de PvdA-fractie zet het kabinet al vol in op het vergroten van het aanbod betaalbare sociale huurwoningen en heeft het is hiervoor ruimte gegeven middels de heffingsvermindering verhuurderheffing voor nieuwbouw. Het bouwen van nieuwe woningen kost – ondanks de ingezette versnelling – tijd. Daarom moet goed worden afgewogen welke groepen het hardst een sociale huurwoning nodig hebben.

De leden van de fractie van 50PLUS vreesden dat deze maatregel een enorme impact kan hebben op de beschikbaarheid van geschikte seniorenwoningen waardoor oudere bewoners langer in

¹⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 35 570, nr. 12

hun te grote, ongeschikte woning blijven zitten, iets wat bovendien slecht uitpakt voor de doorstroming op de woningmarkt. Deze leden vroegen om een reflectie op dit punt.

Voor antwoord op deze vraag verwijs ik u naar mijn antwoord op de vraag van leden van de ChristenUnie-fractie over ouderen die niet langer per definitie binnen de corporatiedoelgroep vallen, maar nog wel in de vrije toewijzingsruimte een woning in het DAEB-segment toegewezen kunnen krijgen.

Het kwam de leden van de fractie van 50PLUS ter ore dat er ook nu al leegstand bestaat bij ouderenhuisvesting, omdat met name bij echtparen de inkomensgrens werd overschreden en zij dus niet in aanmerking kwamen voor een DAEB-woning. Zij vroegen of dit de regering bekend voor komt en of er cijfers bestaan over leegstand van seniorenwoningen veroorzaakt door de inkomensgrens.

Dit signaal komt mij niet bekend voor, wel herken ik dat er rond de financiële crisis sprake was van leegstand. Uit een onderzoek van het Kenniscentrum Wonen en Zorg uit 2015 bleek dat er destijds bij sommige woningcorporaties leegstand bestond van seniorenwoningen. Er werden hier verschillende redenen voor genoemd zoals de lage verhuisge-negdheid van ouderen, de mogelijke huursprong en het imago van een ouderenwoning. Maar ook complexgebonden factoren zoals de locatie, vooral omdat veel ouderen bij voorkeur in hun eigen wijk blijven wonen. Gezien de huidige krapte op de woningmarkt verwacht ik niet dat er op dit moment een grote leegstand van seniorenwoningen bestaat.

De leden van de SGP-fractie vroegen welke andere overwegingen dan de bestedingsruimte van eenpersoonshuishoudens (zoals de inkomenseisen in de particuliere huursector) bij de bepaling van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens een rol hebben gespeeld.

Voor beantwoording van deze vraag verwijs ik u graag naar het antwoord op de vraag van de leden van de PvdA-fractie om een reflectie op de hoogte van de inkomensgrenzen. In de beantwoording op de vraag van de leden van de CDA-fractie over alternatieven voor eenpersoonshuis-houdens heb ik verschillende mogelijkheden geschetst.

De leden van de SGP-fractie constateerden dat, door de verlaging van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens, een groep woningzoekenden die zich had ingeschreven voor een sociale huurwoning en soms jarenlang op een wachtlijst gestaan heeft, plotseling niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komt. Zij vroegen hoe dit feit een rol gespeeld heeft in het bepalen van de inkomensgrenzen en hoe de regering voornemens is dit probleem op te lossen.

Voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik u graag naar de vraag van de leden van de CU-fractie of een overgangsregeling nodig is.

De leden van de SGP-fractie vroegen of de regering overwogen heeft om de inkomensgrenzen meer geleidelijk (in kleinere stappen per jaar) te wijzigen en wat de overwegingen zijn geweest om de grenzen in één keer te wijzigen.

Zoals aangegeven in de beantwoording op de voorgaande vraag van de leden van de PvdA-fractie staat de regering er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen, mede naar aanleiding van de motie van lid Klaver c.s. over aanvullende voorstellen om wonen weer betaalbaar te maken¹⁹. Daarbij moeten we wel oog houden voor de slagingskansen en moeten we zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de differentiatie naar huishoudenssamenstelling op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen. De regering vindt het daarbij wel van belang dat de inkomensgrenzen transparant zijn en duidelijk voor huishoudens en woningcorporaties.

Slagingskansen voor een DAEB-woning

De leden van de SP-fractie vroegen de regering om af te zien van de verlaging van de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens.

Voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik u graag naar de beantwoording van de voorgaande vragen van onder meer de leden van de PvdA-fractie en CU-fractie over de genoemde verlaging.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de regering ervoor kiest om de doelgroep voor sociale huur te beperken voor eenpersoonshuishoudens in plaats van de hoeveelheid betaalbare sociale huurwoningen te vergroten en waarom worden groepen huurders tegen elkaar uitgespeeld in plaats van actief geholpen met hun recht op een betaalbare huurwoning.

Zoals in antwoord op voorgaande vragen is uiteengezet, verandert het aantal woningen niet als de inkomensgrenzen worden aangepast, het aantal huishoudens dat structureel in aanmerking komt voor een woning in het DAEB-segment wel. Met de huidige wachtlijsten is het daarom belangrijk te kijken naar de manier waarop de bestaande woningvoorraad het beste wordt benut. Ik vind het daarom belangrijk om steeds goed af te wegen welke huishoudens in aanmerking komen voor een huurwoning in het DAEB-segment. Anders komen de slagingskansen voor huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen onder druk te staan. Daarom moet steeds goed worden afgewogen welke groepen het hardst een sociale huurwoning nodig hebben. Dat neemt niet weg dat de regering tegelijk vol in zet op het vergroten van de hoeveelheid betaalbare sociale huurwoningen. Woningcorporaties hebben goed gebruik gemaakt van de verminderingen verhuurderheffing nieuwbouw (RVV Nieuwbouw 2017 en RVV Nieuwbouw 2020) en voor in totaal 150.000 betaalbare nieuwbouwwoningen heffingsvermindering aangevraagd. De heffingsvermindering kan worden verzilverd bij realisatie van de woning binnen vijf jaar na de aanvraag. Om te zorgen dat dit zo snel mogelijk leidt tot de bouw van nieuwe woningen, is met AEDES en VNG afgesproken dat wij de bouw samen gaan bewaken en aanjagen, en daartoe een gezamenlijke taskforce oprichten. Met deze gezamenlijke aanpak willen partijen bereiken dat in de komende twee jaar de bouw van de 150.000 reguliere sociale huurwoningen kan starten, met als doel de nieuwbouw door woningcorporaties te versnellen naar 25.000 woningen per jaar.

¹⁹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 35 570, nr. 12

De leden van de SP-fractie vroegen hoe het verlagen van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens zich verhoudt tot het «doelmatiger richten op de betaalbaarheid» zoals de regering stelt, als eenpersoonshuishoudens zoals studenten, ouderen of gescheiden mensen, noodgedwongen een dure vrijesectorwoning moeten huren, en voor wie dit doelmatig is.

Met de huidige krapte op de woningmarkt is het belangrijk te kijken naar de manier waarop de bestaande woningvoorraad het beste wordt benut. Ik vind het daarom belangrijk om steeds goed af te wegen welke huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het is daarom eerlijker om onderscheid te maken naar de omvang van het huishouden, omdat de bestedingsruimte voor wonen tussen een één- en meerpersoonshuishouden verschilt. 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 met een vergelijkbaar inkomen.

Voor (eenpersoons)huishoudens die een inkomen hebben boven de betreffende DAEB-inkomensgrens kunnen woningcorporaties hun woningvoorraad in het geliberaliseerde segment aanbieden zonder daar inkomenseisen aan te verbinden. Dit wordt gestimuleerd door de opschorting van de marktverkenning. Ten derde blijkt uit WoON 2018 dat er circa 85.000 woningen beschikbaar komen in het particulier gereguleerde segment. Tot slot woont al 53% van deze eenpersoonshuishoudens die niet langer in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning in een koopwoning. Woningcorporaties kunnen daarnaast desgewenst of indien de lokale situatie hier om vraagt de vrije toewijzingsruimte inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen met een hoger inkomen dan de DAEB-inkomensgrens. Al deze alternatieven zijn beschikbaar voor de eenpersoonshuishoudens met een inkomen van meer dan € 36.000. Studenten zullen vaak een lager inkomen hebben dan € 36.000 en daardoor tot de DAEB-doelgroep blijven behoren.

Onder jongeren zijn veel eenpersoonshuishoudens. Een kwart tot de helft van de jongeren tot 35 jaar betaalt te veel voor hun woning in de vrije huursector. In de inkomenscategorie 35.000 tot 40.000 euro is dit zelfs een derde tot twee derde van alle huurders. De leden van de SP-fractie vroegen welke conclusies de regering aan deze gegevens van het Nibud (2019) verbindt en wilden weten waarom de regering er bewust voor kiest om jongeren nog langer op kosten te jagen en welke alternatieve oplossingen de regering heeft afgewezen.

Voorts vroegen de leden van de SP-fractie waarom de regering het gerechtvaardigd vindt om alleenstaande jongeren uit te sluiten van de sociale sector en gemiddeld 40 tot 50% van hun inkomen kwijt te laten zijn aan huur.

De betaalbaarheid, toegankelijkheid en de kwaliteit van wonen voor starters en andere mensen met een middeninkomen wil ik graag borgen. Ik heb daarom in de brief «Maatregelen woningmarkt» van 17 september 2019²⁰ diverse maatregelen aangekondigd gericht op het behoud van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad, een betere verdeling van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad, het vergroten van de mogelijkheden voor lokaal maatwerk voor woningcorporaties en het verbeteren van de balans tussen starters en huurders. In mijn brief

²⁰ Kamerstukken II 2020/19/20, 32 847, nr. 555

«Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen»²¹ heb ik verdere maatregelen aangekondigd. Het gaat hierbij om de maximering van de huurverhogingen in de vrije sector en de opkoopbescherming.

De regering staat er daarnaast voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de differentiatie naar huishoudensamenstelling op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen.

Mede met het oog op de huidige coronacrisis en de onzekerheid die dat voor mensen en hun inkomen met zich meebrengt, kan er reden zijn een andere weging te maken. Daarbij moeten we wel oog houden voor de slagingskansen. Ook moeten we zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep waarvoor op basis van de Europese regelgeving staatssteun mag worden verstrekt: «achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden». Dit betekent dat het in ieder geval niet goed voorstelbaar is dat een meerderheid van de huishoudens in Nederland onder deze groep zou vallen.

Naast hoge woonlasten kampen jongeren met studieschulden omdat de studiefinanciering is afgeschaft. De leden van de SP-fractie vroegen op welke manieren de regering hiermee rekening heeft gehouden bij het opstellen van het wetsvoorstel.

De regering heeft extra aandacht voor het realiseren van zowel huur- als koopwoningen voor starters. Het merendeel van de woningen uit de eerste tranche van de woningbouwimpuls (namelijk 33.000 betaalbare woningen) is gericht op starters. Jongeren zijn daarnaast gebaat bij maatregelen die het wonen betaalbaarder maken. Zo heeft de regering al aangekondigd de huurverhogingen in de vrije sector wettelijk te maximeren. Daarnaast worden personen tussen 18 en 35 jaar vanaf 1 januari 2021 éénmalig vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Daardoor kunnen zij eerder de kosten koper betalen. De regering zet tegelijkertijd in op de informatievoorziening voor starters. Daarom wordt met woonpartijen de «Week van de Starter» georganiseerd. Hierin wordt ook expliciet aandacht besteed aan de wensen en kansen van huurders met eventuele studieschulden.

De leden van de SP-fractie vroegen de regering te reflecteren op de groep eenpersoonshuishoudens in de AOW-leeftijd die door de verlaging van de inkomensgrens in een ongeschikte woning moeten blijven wonen en wellicht een eengezinswoning «bezet» houden en of de regering het «passend» vindt wanneer deze ouderen noodgedwongen in een dure vrijesectorwoning moeten wonen.

Voorts vroegen deze leden welke consequenties de verlaging van de inkomensgrens heeft voor de doorstroming en in welke woningen deze groep van 42.000 mensen dan moet wonen.

Zoals aangegeven in de beantwoording op voorgaande vragen staat de regering er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen, mede naar aanleiding van de motie van lid Klaver c.s. over aanvullende voorstellen

²¹ Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 654

om wonen weer betaalbaar te maken²². Daarbij moeten we wel oog houden voor de slagingskansen en zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de differentiatie naar huishoudenssamenstelling op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen.

Daarnaast verwijs ik naar het antwoord op de leden van de PvdA-fractie over deze groep ouderen.

De leden van de SP-fractie vroegen waar verwachting dat dat jaarlijks 6,5 duizend hurende eenpersoonshuishoudens gaan verhuizen op is gebaseerd.

Dit aantal is gebaseerd op de daadwerkelijke verhuizingen van deze groep op grond van het WoOn2018.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering de aanbeveling van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) om het effect van de inkomensaanpassingen op de slagingskansen voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens te onderzoeken gaat uitvoeren, en zo nee waarom niet.

De effecten van wetgeving en beleid op de huurmarkt worden voortdurend gemonitord en beoordeeld. De regering onderzoekt driejaarlijks met het Woon Onderzoek Nederland de verhuisbewegingen in Nederland. De differentiatie van inkomensgrenzen zoals eerder was beoogd zou leiden tot een toename van de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning met circa 106.000 huishoudens, dit zou een toename van ongeveer 3% zijn. Als de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens gelijk blijft neemt de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning toe met 241.000 huishoudens. Dit is een toename van ca 7%. Dit heeft een effect op de slagingskansen. De toename van de potentiële doelgroep kan worden afgezet ten opzichte van het aantal DAEB-woningen. Bij de huidige inkomensgrens van € 39.055 betekent dit dat er 1,69 huishoudens per DAEB-woning zijn. Bij het voorstel waarbij de inkomensgrens wordt gedifferentieerd naar € 35.938 en € 43.126 zijn er 1,74 huishoudens per DAEB-woning. Indien de inkomensgrens bijvoorbeeld wordt gedifferentieerd naar € 39.055 en € 43.126 zijn er 1,81 huishoudens per DAEB-woning.

De leden van de SP-fractie vroegen de regering hoe voorliggend wetsvoorstel zich verhoudt tot het feit dat dit jaar de grootste huurstijging in zes jaar heeft plaatsgevonden en of de regering door dit feit het wetsvoorstel wil herzien.

De regering ziet dat veel verhuurders maatwerk hebben toegepast bij huurders die in de betalingsproblemen zijn gekomen door de coronacrisis. Uit de meest recente cijfers blijkt daarnaast dat de huurverhoging voor zittende huurders onder inflatie blijft. Mede hierdoor zijn de meeste huurders in staat de huur te betalen. Een deel van de huishoudens die behoren tot de groep die bij verhuizing voor passend toewijzen in aanmerking zou komen, woont in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens en woont daarmee eigenlijk te duur. Dit zijn huurders die duur scheefwonen. Om dit aan te pakken stelt de regering voor om met het wetsvoorstel Eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen (35 578) om de huur van huurders met een lager inkomen en een hoge huur die huren bij woningcorporaties te verlagen.

²² Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 35 570, nr. 12

De leden van de SP-fractie vroegen waarom er niet voor is gekozen om de inkomensgrens voor alle huurders te verhogen, en waarom de inkomensgrens niet verder omhoog gaat dan de gekozen 43 duizend euro.

Een hogere DAEB-grens zorgt niet meteen voor meer woningen, maar wel voor een grotere doelgroep. Met de huidige wachtlijsten is het belangrijk te kijken naar de manier waarop de bestaande woningvoorraad het beste wordt benut vanuit het perspectief van de draagkracht van woningzoekenden. Ik vind het daarom belangrijk om steeds goed af te wegen welke huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Anders komen de slagingskansen voor huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen onder druk te staan.

De regering staat er voor open om nog een keer goed te kijken naar de afweging die is gemaakt in de hoogte van de inkomensgrenzen. Ik vind het belangrijk dat we nu met elkaar in ieder geval de stap zetten en de differentiatie naar huishoudenssamenstelling op zich mogelijk maken, zodat we daarna de beste invulling van de hoogte van de grenzen kunnen kiezen.

Mede met het oog op de huidige coronacrisis en de onzekerheid die dat voor mensen en hun inkomen met zich meebrengt, kan er reden zijn een andere weging te maken. Daarbij moeten we wel oog houden voor de slagingskansen. Ook moeten we zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep waarvoor op basis van de Europese regelgeving staatssteun mag worden verstrekt: «achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden». Dit betekent dat het in ieder geval niet goed voorstelbaar is dat een meerderheid van de huishoudens in Nederland onder deze groep zou vallen. Het op peil houden van de leefbaarheid in wijken, kan ook een reden zijn voor een andere weging. Partijen kunnen hiervoor prestatieafspraken maken over de inzet van de vrije toewijzingsruimte. Hiervoor wordt extra ruimte gegeven door lokale partijen de mogelijkheid te geven om via prestatieafspraken hierover de vrije toewijzingsruimte te verruimen.

De leden van de SP-fractie vroegen of de regering het alternatief van de Woonbond en Aedes heeft overwogen en waarom hier niet voor is gekozen.

De regering heeft op basis van de indicaties die het Nibud over huishoudensbudgetten presenteert geconstateerd dat het verschil in bestedingsruimte voor wonen tussen een- en meerpersoonshuishoudens significant groter is dan het verschil in bestedingsruimte voor wonen tussen tweepersoons- en huishoudens met drie of meer personen. Omwille van de inzichtelijkheid en uitvoerbaarheid van de regeling en met het oog op de verschillen in de bestedingsruimte voor wonen, heeft de regering ervoor gekozen niet verder te differentiëren dan een onderscheid tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens (huishoudens met twee of meer personen).

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de regering de uitzonderingen voor AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen niet langer wil toestaan.

In het wetsvoorstel komt de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging hoger te liggen, namelijk € 10.000 boven de

toepasselijke genoemde DAEB-inkomensgrenzen²³, waarmee wordt voorkomen dat huurders bij kleine inkomensschommelingen rond de DAEB-inkomensgrenzen te maken krijgen met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (bij inkomensstijging) of juist weer binnen de DAEB-doelgroep gaan vallen (bij inkomensdaling). Doel van de voorgestelde maatregel is om de huidige systematiek van inkomensafhankelijke hogere huurverhoging effectiever te maken en om van huishoudens met hoge (midden)inkomens in de sociale huursector een meer bij de woningkwaliteit passende huur te kunnen vragen. De regering is van mening dat dit ook van AOW-gerechtigden en meerpersoonshuishoudens van vier personen of meer mag worden gevraagd. AOW-gerechtigden houden door een gunstiger belastingregime netto meer bestedingsruimte voor wonen over dan niet-AOW-gerechtigden bij eenzelfde inkomen. Dit impliceert dat wanneer een hogere huurverhoging voor een bepaalde inkomenscategorie betaalbaar is, dat die huurverhoging ook voor AOW-gerechtigden binnen die inkomenscategorie betaalbaar is. De inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd, wat er bij gelijkblijvend inkomen toe kan leiden dat het huishoudinkomen na enige tijd niet meer boven de toepasselijke inkomensgrens ligt en het huishouden geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging meer krijgt. Tevens wordt de inkomensgrens, net als bij de genoemde DAEB-inkomensgrenzen, gedifferentieerd naar huishoudenssamenstelling. Voor huishoudens van twee of meer personen (en dus ook voor huishoudens van vier of meer personen) wordt de inkomensgrens verhoogd, waardoor de uitzondering voor huishoudens van vier of meer personen kan vervallen. De uitzondering voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten blijft wel gehandhaafd.

De mogelijkheid van huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen bestaat al. Maar die huurverlagingsmogelijkheid wordt in voorliggend wetsvoorstel verruimd naar drie jaar na de huurverhoging, waardoor een ruimere terugvaloptie bestaat voor huishoudens met een inkomensdaling, ook voor AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen.

De leden van de SGP-fractie vroegen of de regering voornemens is om flankerend beleid te voeren om de sociale huurwoning-voorraad te verhogen en of en hoe de regering voornemens is om woningcorporaties meer ruimte te geven om sociale huurwoningen te bouwen.

Voor het antwoord verwijs ik naar het antwoord op de vraag van de PvdA-fractie. Zoals toegelicht in dit antwoord zet het kabinet al vol in op het vergroten van het aanbod betaalbare sociale huurwoningen en heeft hiervoor ruimte gegeven middels de vermindering verhuurderheffing nieuwbouw.

Meer ruimte voor lokaal maatwerk

De leden van de VVD-fractie vroegen waar het percentage van 15% op gebaseerd is en of dat gezien de huidige onderbenutting niet te veel is. Deze leden zouden graag willen weten hoeveel corporaties de volledige 10% benut hebben en hoeveel behoefte er dus is aan nog meer ruimte dan 10%. Deze leden vroegen voorts waarom voor 7.5% gekozen is als daar op basis van de benuttingscijfers helemaal geen aanleiding toe is.

²³ € 45.938 voor eenpersoonshuishoudens en € 53.126 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2020); de huidige inkomensgrens is € 43.574 (prijspeil 2020).

De leden van de CDA-fractie zouden graag een uitgebreidere toelichting willen hoe lokale partijen maatwerk kunnen bieden als gevolg van onderhavig wetsvoorstel met betrekking tot het percentage vrije toewijzingsruimte en of onderhavig voorstel er voor gaat zorgen dat woningcorporaties hier meer gebruik van gaan maken.

De leden van de D66-fractie vroegen wat de inspanningen van het kabinet zijn om met de corporaties ervoor te zorgen dat de vrije toewijzingsruimte breder wordt ingezet om ook in specifieke situaties buiten de inkomensgrenzen om huishoudens van een betaalbare woning te voorzien en hoeveel gemeenten in hun prestatieafspraken met corporaties een ruimere toewijzingsruimte overeen zijn gekomen.

Uit de evaluatie van de Herziene Woningwet is naar voren gekomen dat woningcorporaties weinig gebruik maken van de vrije toewijzingsruimte. Dit wordt bevestigd in het onderzoek van Platform 31 (2018)²⁴ onder woningcorporaties naar het gebruik van de vrije toewijzingsruimte. In beide rapporten komt echter ook naar voren dat woningcorporaties de vrije ruimte erg nuttig vinden om in te spelen op onverwachte situaties en om bepaalde type huishoudens woonruimte te bieden waar zij anders niet in aanmerking zouden komen of die ze ergens anders niet kunnen vinden. Wanneer woningcorporaties de vrije toewijzingsruimte gebruiken, doen zij dat bijvoorbeeld om de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor bepaalde huishoudentypen te vergroten of om draagkracht te creëren in wijken of complexen. Sociale mix en cohesie is een belangrijke reden om de vrije toewijzingsruimte te behouden. Woningcorporaties hebben aangegeven de toewijzingsruimte weinig te gebruiken, onder andere omdat zij zich primair willen richten op de doelgroep met de laagste inkomens. Door een verruiming te bieden in de vrije toewijzingsruimte wanneer hier lokaal prestatieafspraken over worden gemaakt, worden partijen gestimuleerd hierover met elkaar in gesprek te gaan. Zo kan individueel maatwerk geboden worden aan bijvoorbeeld starters of grote gezinnen. De regering zet zich met het informatietraject Woningwet samen met onder meer Aedes en VNG in op het versterken van de lokale samenwerking en het gebruik van de ruimte die de Woningwet biedt, zoals de vrije toewijzingsruimte, om lokaal maatwerk te bieden²⁵. Dit doet zij in samenwerking met onder andere Aedes, de Woonbond en VNG. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties worden daartoe ook aangemoedigd om in prestatieafspraken vast te leggen hoe zij de vrije toewijzingsruimte willen inzetten. Het lokaal afspreken van een ruimere toewijzingsruimte is nog niet mogelijk. Hierover zijn dan ook nog geen prestatieafspraken over gemaakt. Ik krijg signalen uit enkele gemeenten dat zij de vrije toewijzingsruimte willen verruimen, zoals mogelijk wordt gemaakt op basis van dit wetsvoorstel.

De leden van de D66-fractie vroegen op welke wijze wordt bekeken of maatwerk waardoor huurwoningen onder de juiste omstandigheden voor een groter publiek bereikbaar worden, breder kunnen worden toegepast.

In mijn antwoord op van de CDA-fractie over de hoogte van de gevraagde maandhuur van een middenhuurwoning gerelateerd aan het inkomen refereer ik aan de gesprekken die in dat kader hebben plaatsgevonden

²⁴ Beuzenberg, V. en A. Corèl, 2018, Maatwerk bij woningtoewijzing – Verkenning naar maatwerk bij woningtoewijzing door woningcorporaties, Platform 31

²⁵ Kamerstukken II 2019/20, 32 487, nr. 677

met Aedes en IVBN. Daaruit bleek dat deze verhuurders ook maatregelen bekijken voor maatwerk rondom de inkomensvereisten voor middenhuur of dit al hanteren. Zo geeft IVBN aan dat leden kijken naar de individuele situatie van huurders, bijvoorbeeld naar een redelijk te verwachten inkomensstijging bij starters of naar het beschikbaar vermogen. Dit geeft mij vertrouwen dat maatwerk voldoende wordt toegepast.

De leden van de D66-fractie vroegen of hun veronderstelling dat mensen met een urgentieverklaring ook buiten de vrije toewijzingsruimte (passend) kunnen worden toegewezen, correct is.

Ja, mensen met een urgentieverklaring kunnen passend worden toegewezen, de inkomensstoetsing vindt plaats op basis van een inkomensverklaring.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de toewijzingsruimte geschrapt moet worden, omdat verhuurders er geen last van hebben maar het voor huurders van groot belang is en waarom er weinig gebruik van wordt gemaakt. Deze leden vroegen of er weinig bekendheid aan is gegeven of omdat de woningnood zo hoog dat er scherpe keuzes gemaakt moeten worden en als dat laatste het geval is waarom de regering dan niet eerder heeft ingegrepen.

Tot slot vroegen de leden van de SP-fractie naar de noodzaak om de vrije toewijzingsruimte te beperken.

De tijdelijke toewijzingsruimte voor huishoudens met een inkomen tussen 39.055 euro en 43.574 euro vervalt van rechtswege op 1 januari 2021. Ik ben, zoals ik hiervoor heb opgemerkt in antwoord op een vraag van de leden van de VVD-fractie, voornemens om dat van rechtswege vervallen per 1 januari 2021 te voorkomen als dit wetsvoorstel dan niet (gedeeltelijk) in werking treedt.

Het wetsvoorstel omvat het voorstel om de DAEB-inkomensgrens te differentiëren en op deze wijze beter aan te sluiten bij de bestedingsruimte voor wonen van verschillende typen huishoudens. In samenhang met het voorstel voor differentiatie van de inkomensgrenzen naar huishoudsamenstelling (de invulling van de hoogte van deze grenzen wordt op een later moment vastgesteld, namelijk bij de wijziging van het BTIV die bij uw Kamer wordt voorgehangen), wordt voorgesteld om lokale differentiatie van de vrije toewijzingsruimte mogelijk te maken. Lokaal kan daarbij worden afgesproken om de ruimte van 7,5% te vergroten tot maximaal 15%. Woningcorporaties hebben aangegeven de toewijzingsruimte weinig te gebruiken, onder andere omdat zij zich primair willen richten op de doelgroep met de laagste inkomens. Met het informatie-traject Woningwet wordt het gebruik van de vrije toewijzingsruimte gestimuleerd.

De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering in te gaan op de stelling dat woningcorporaties de vrije toewijzingsruimte nodig hebben voor foutmarges en of de regering kan ingaan op de consequenties voor woningcorporaties indien zij de maximaal toegestane vrije ruimte overschrijden.

Voorts vroegen deze leden of het realistisch is dat woningcorporaties de vrije ruimte inzetten om doelgroepen te huisvesten of gemengde wijken na te streven en of de regering daarbij het feit kan betrekken dat voor veel corporaties pas laat in het jaar duidelijk is hoeveel vrije ruimte nog resteert.

Tot slot vroegen deze leden of de regering daarbij eveneens kan betrekken dat voor kleine woningcorporaties überhaupt onvol-

doende vrije ruimte resteert, omdat het aantal jaarlijkse mutaties te gering is.

De woningcorporaties maken momenteel weinig gebruik van de vrije toewijzingsruimte. Hiervoor worden verschillende redenen aangedragen, waaronder de keuze om alleen huishoudens met een laag inkomen te huisvesten. Indien (kleine) woningcorporaties de maximale toegestane vrijetoewijzingsruimte overschrijden met meer dan één toewijzing, mag de Aw hiertegen optreden. Handhaving kan afhankelijk van de mate van overschrijding variëren van een waarschuwing tot een aanwijzing. De Autoriteit woningcorporaties start dan een regulier interventietraject. Naargelang de mate van overschrijding en de duur van de overschrijding, krijgt de (kleine) woningcorporatie in eerste instantie de ruimte om de overschrijding in een volgend jaar te compenseren. Indien deze compensatie niet wordt gerealiseerd schaalte de Aw op qua interventie. In het uiterste geval kan zij een aanwijzing geven.

Praktisch de volledige vrije toewijzingsruimte inzetten als foutmarge is mogelijk maar weinig effectief, omdat de vrije toewijzingsruimte niet wordt gebruikt waarvoor deze nodig is. Kleine woningcorporaties vallen onder het verlicht regime. Dit betekent dat zij hun DAEB-activiteiten niet hoeven te splitsen van de niet DAEB-activiteiten, maar alleen de baten en lasten moeten scheiden aan het einde van het jaar. Omdat de activiteiten niet gesplitst worden, kunnen deze woningcorporaties huishoudens ook huisvesten in de niet-DAEB-tak. Hoeveel vrije ruimte nog resteert is overigens te voorspellen, aangezien de mutatiegraad over jaren erg stabiel is. Het bevorderen van het gebruik van de vrije toewijzingsruimte is een belangrijk onderdeel van het informatietraject Woningwet. Hierover heb ik meer toelichting gegeven in mijn antwoord op vragen van de leden van de VVD-fractie, CDA-fractie en D66-fractie over de vrije toewijzingsruimte.

De leden van de SGP-fractie vroegen hoeveel de minimale vrije toewijzingsruimte bedraagt, welke door lokaal beleid vormgegeven kan worden en of hier een grens van 7,5% voor wordt gehanteerd, ook zonder lokale afspraken.

Indien lokaal niet anders wordt afgesproken, hebben woningcorporaties op basis van de voorliggende voorstellen 7,5 procent vrije toewijzingsruimte.

Verdere maatregelen woningmarkt

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de regering de kant kiest van vrije sector verhuurders, voor wie geen regels gelden wat betreft huurverhogingen, en niet de kant van eenpersoons-huishoudens die recht hebben op een betaalbare woning en waarom de regering middenhuurwoningen niet in de sociale sector laat vallen. Deze leden vroegen hoeveel huurwoningen in de middenhuurcategorie en in de vrije sector eigenlijk in de sociale sector thuis zouden horen gezien het puntenaantal.

Ik vind het belangrijk dat een huurwoning in het middenhuursegment een reële optie is voor mensen met een middeninkomen. De regering zet met haar nieuwbouwinspanningen gericht in op het verruimen van het aanbod middenhuurwoningen. Bij deze opgave hebben we de bijdrage van ontwikkelaars en investeerders hard nodig; daarom vind ik het belangrijk dat fatsoenlijke investeerders in staat zijn om redelijke rendementen te behalen. Verdergaande regulering van het middenhuursegment, bijvoorbeeld in de vorm van het doortrekken van het woningwaarderings-

stelsel, schiet mijn doelstelling van excessen tegengaan voorbij. Dit ontmoedigt investeringen in middenhuurwoningen, waarmee het de toegankelijkheid van de woningmarkt op de lange termijn schaadt.

Als een huurder in de vrije sector het niet eens is over de huurprijs dan kan hij of zij binnen 6 maanden na het betrekken van de woning een procedure starten bij de Huurcommissie over zijn aanvangshuurprijs. De commissie toetst het huurprijsgeschil aan de wet- en regelgeving om een uitspraak te doen die bindend is voor partijen. Als de Huurcommissie constateert dat de aanvangshuurprijs eigenlijk op of onder de huurliberalisatiegrens hoort te liggen, dan verlaagt de Huurcommissie de huurprijs. De woning van de huurder behoort dan alsnog tot de sociale sector, met alle bijbehorende regels voor jaarlijkse huurverhogingen. Over het aantal huurwoningen dat in de middenhuurcategorie valt in de vrije sector en dat gezien het puntenaantal eigenlijk zou thuishoren in de gereguleerde sector zijn geen gegevens bekend. De regering heeft daarnaast aangekondigd om de huurverhogingen in de vrije sector wettelijk te maximeren.

De leden van de SP-fractie vroegen hoeveel sociale huurwoningen de afgelopen 7 jaar zijn geliberaliseerd door de inkomensafhankelijke huurverhogingen en of dit uitgesplitst kan worden in aantallen per jaar vanaf 2013 (de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging).

Een sociale huurwoning kan enkel geliberaliseerd worden bij mutaties (nieuwe verhuringen) en niet door de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

De leden van de SP-fractie vroegen van hoeveel sociale huurwoningen, waarvan de huurprijs boven de liberalisatiegrens is uitgekomen door huurharmonisatie en inkomensafhankelijke huurverhogingen, de huurprijs is verlaagd onder de liberalisatiegrens bij of een bewonerswissel of door een verzoek van de zittende huurder, om dit uit te splitsen per jaar sinds 2013 en om dit te onderzoeken wanneer de regering hier geen antwoord op kan geven.

Gereguleerde huurcontracten blijven gereguleerd, ook als de huurprijs door huurverhogingen tot boven de liberalisatiegrens (2020: € 737,14) stijgt. De huurders houden dan de bescherming van de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingsstelsel en van de maximale jaarlijkse huurverhoging.

Alleen als de aanvangshuurprijs hoger was dan de op de ingangsdatum van het huurcontract geldende liberalisatiegrens, is het huurcontract geliberaliseerd en is de huurprijs vrij. Dus als een gereguleerd verhuurde woning vrij komt kan de verhuurder kiezen voor een geliberaliseerd huurcontract. Deze mogelijkheid is evenwel onafhankelijk van de huur die bij de vorige bewoner is gevraagd, en kan na verhuizing binnen de kaders van het woningwaarderingsstel vrij worden bepaald. De huur na verhuizing is dus niet afhankelijk van de vraag of daarvoor al dan niet inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn toegepast. De verhuurder kan er daarbij ook voor kiezen om de huur weer onder de liberalisatiegrens vast te stellen om de woning weer gereguleerd te verhuren.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom voorliggend wetsvoorstel niet samen is voorgelegd met de aangekondigde regulering van het middensegment.

De regering kiest met dit wetsvoorstel gericht voor maatregelen op de sociale huursector. De regering werkt daarnaast het aangekondigde voorstel voor het middensegment uit. Het streven is dat dit wetsvoorstel op korte termijn ook bij uw Kamer wordt ingediend.

Staatssteunkaders

De leden van de VVD-fractie vroegen wat de gevolgen zijn in het theoretische geval dat 15% van de woningen aan een andere doelgroep dan de in de Woningwet benoemde wordt toegewezen en of de corporatiesector hiermee buiten de staatssteunkaders zou treden.

Deze leden vroegen of het overtreden van deze staatssteunregels kan leiden tot een terugvordering aan woningcorporaties van te veel ontvangen staatssteun, zo ja, wat de mogelijke financiële omvang van zo'n terugvordering is en zo nee, waarom niet.

Zoals beschreven in de memorie van toelichting, is sociale huisvesting in Nederland aangemerkt als een DAEB. Dit is onder bepaalde voorwaarden toegestaan op grond van het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 over Nederlandse woningcorporaties en op grond van het algemene DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 (2012/21/EU). De Europese Commissie bepaalt of de DAEB correct gedefinieerd is. In overleg met Nederland heeft de EC de voorwaarden bepaald waaronder woningcorporaties in aanmerking komen voor de bestaande steunmaatregelen: achtervanggarantie van de overheid op borgstelling voor leningen, sanerings- en projectsteun en verlaagde grondkosten door gemeenten. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in het besluit van de Europese Commissie van 15 december 2009 (hierna: het EC-besluit). Nederland hanteert een definitie met inkomensgrens om de DAEB-doelgroep objectief af te bakenen.

Woningcorporaties moeten volgens het EC-besluit over de Nederlandse woningcorporaties jaarlijks 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan bovengenoemde doelgroep toewijzen. In het belang van de sociale mix en de sociale cohesie is het mogelijk jaarlijks 10% van de woningen vrij toe te wijzen. De Europese Commissie heeft dit goedgekeurd, omdat zij sociale vermenging en sociale cohesie als legitieme doelstellingen van openbaar beleid, beschouwt. Nederland is volgens de geldende staatssteunkaders niet geheel vrij om ruimere grenzen te stellen. Het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 biedt echter enige ruimte om aanvullende maatregelen te nemen (zie Kamerstukken II 2012/13, 29 453, nr. 277 en Kamerstukken II 2013/14, 33 966, nr. 3). Op basis daarvan wordt het mogelijk gemaakt om de vrije toewijzingsruimte lokaal naar maximaal 15% te verhogen. In de toelichting bij het wetsvoorstel wordt aangegeven om welke redenen deze voorstellen op grond van het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 gerechtvaardigd zijn: er is sprake van marktfalen en de maatregelen zijn geschikt en noodzakelijk. Indien een maatregel, zoals de voorgestelde wijziging van de inkomensgrens en vrije toewijzingsruimte, op basis van het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 mogelijk is, hoeft deze niet te worden gemeld aan de Europese Commissie. De woningcorporatie zal dan niet buiten de staatssteunkaders treden indien zij via de vrije toewijzingsruimte woningen toewijst conform de binnen de wettelijke kaders door lokale besluitvorming mogelijk gemaakte vrije toewijzingsruimte.

Het overtreden van de staatssteunregels door anders toe te wijzen dan volgens het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 is gerechtvaardigd, kan leiden tot een terugvordering bij woningcorporaties van te veel ontvangen staatssteun. Dit risico bestaat, omdat de Europese Commissie achteraf een onderzoek kan starten (op grond van een klacht of op eigen initiatief)

en daarbij kan oordelen dat de maatregelen niet voldoen aan het DAEB-vrijstellingsbesluit. In een dergelijk geval, hangt de mogelijke financiële omvang van een terugvordering af van het aantal woningen dat de woningcorporatie onjuist heeft toegewezen. Nederland heeft echter beargumenteerd waarom zij vindt dat de extra maatregel op basis van het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 mogelijk is²⁶, waardoor zij van mening is dat de wijziging niet hoeft te worden aangemeld.

De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering per lidstaat uiteen te zetten hoe de doelgroep van sociale huisvesting in andere EU-lidstaten is afgebakend.

Voor antwoord op deze vraag verwijs ik u naar het onderzoek naar inkomensgrenzen in andere EU-lidstaten, dat u kunt vinden in de bijlage.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of een verruiming van de doelgroep voor sociale huisvesting niet per definitie strijdig is met Europese regelgeving en of de lezing juist is dat indien singles met een inkomen tussen de 35.000 en 39.000 euro door solvabiliteitsbeperkingen geen betaalbare huisvesting kunnen verkrijgen – zoals het PBL mede aangeeft in eerdergenoemd rapport – zij ook in aanmerking zouden kunnen komen voor sociale huisvesting op grond van Europese regels.

Nederland is volgens de geldende staatssteunkaders niet geheel vrij om ruimere grenzen te stellen. Het DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 biedt enige ruimte om aanvullende maatregelen te nemen (zie Kamerstukken II 2012/13, 29 453, nr. 277 en Kamerstukken II 2013/14, 33 966, nr. 3). Het uitgangspunt van het DAEB-vrijstellingsbesluit is echter dat maatregelen moeten dienen om de toegang tot de Nederlandse woningmarkt te verbeteren voor «achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen, welke door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden». We moeten zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep waarvoor op basis van de Europese regelgeving staatssteun mag worden verstrekt. Dit betekent dat het in ieder geval niet goed voorstelbaar is dat een meerderheid van de huishoudens in Nederland onder deze groep zou vallen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering te reflecteren op andere maatregelen die kunnen bijdragen aan de sociale cohesie, zoals het verlagen van de norm voor passend toewijzen naar 75% en een verhoging van de DAEB-inkomensgrens naar 50.000 euro en of op grond van deze doelstelling ook een verhoging van de DAEB-inkomensgrens mogelijk is.

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik u naar de beantwoording op een eerdere vraag van de PvdA waarin ook naar een inkomensgrens van 50.000 euro werd verwezen.

Woningcorporaties hebben al verschillende mogelijkheden om huishoudens met een middeninkomen te huisvesten. Zo kunnen zij woningen aanbieden vanuit het niet-DAEB-segment en de 10% vrije toewijzingsruimte inzetten. Om de slaagkansen van deze huishoudens te verbeteren heb ik verschillende maatregelen genomen of aangekondigd. Zo wordt de marktverkenning voor drie jaar buiten werking gesteld zodat woningcorporaties gemakkelijker een bijdrage kunnen leveren vanuit de niet-DAEB-tak. Daarnaast stimuleer ik het gebruik van de vrije toewijzingsruimte via het informatietraject Woningwet, waarbij onder andere VNG en

²⁶ Kamerstukken II 2019/20, 35 518, nr. 3

Aedes betrokken zijn. Daarnaast worden zowel de huurprijsstijgingen in het vrije huursegment en de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem gemaximeerd. Ook is een wetsvoorstel ten behoeve van de differentiatie van de overdrachtsbelasting (35 576) ingediend om het gemakkelijker te maken voor starters om een woning te kopen. Het verlagen van de norm voor passend toewijzen van 95% naar 75% leidt naar alle waarschijnlijkheid tot meer huishoudens die duur scheefwonen. De regering verwacht daarom niet dat dit bijdraagt aan de sociale cohesie.

2.2 Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

De leden van de VVD-fractie vroegen hoe het mogelijk is dat in de afgelopen twee jaar circa 15% van de huishoudens die in aanmerking kwamen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is verhuisd naar een huurwoning in het gereguleerde segment en hoe dit in de toekomst kan worden voorkomen.

Voor woningen in het gereguleerde segment van overige verhuurders, zoals particuliere en commerciële verhuurders, geldt geen maximale inkomensgrens voor woningtoewijzing. Overige verhuurders mogen hun woningen in het gereguleerde segment dus (ook) toewijzen aan huishoudens met een hoger (midden)inkomen.

De leden van de VVD-fractie vroegen of de woningcorporaties zelf de vrijheid kunnen krijgen om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren zonder restricties.

Met de geldende regels voor het buiten de berekening van de maximale huursomstijging laten hebben huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) bij het maken van prestatieafspraken zeggenschap over het toepassen van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en over de bestemming van de extra huurinkomsten daarvan (investeringen). Bovendien betekent de geldende restrictie dat een woningcorporatie met de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen niet meer extra huurinkomsten mag verkrijgen dan het in de prestatieafspraken overeengekomen investeringsbedrag; anders tellen die inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen wel mee in de huursomstijging en moeten die binnen de huursombenadering gecompenseerd worden met lage huurverhogingen (onder inflatieniveau) voor andere woningen om de maximale huursomstijging niet te overschrijden.

De regering ziet geen aanleiding om die bestaande beperking op het buiten de berekening van de huursomstijging laten van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en de daarmee gepaard gaande waarborg dat de extra huurinkomsten worden ingezet voor de afgesproken investeringen, te laten vervallen.

De leden van de VVD-fractie vroegen of voor woningen met minimaal 146 punten kan gelden dat de woningcorporatie de huur mag verhogen tot de markthuur.

Die maximale huurprijsgrens is hoger naarmate de kwaliteit van de woning (het puntentotaal van de woning) hoger is. Ter illustratie: de tabel met maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2020 loopt van € 199,98 bij 40 punten tot € 1.332,51 bij 250 punten²⁷. Voor een gereguleerd huurcontract geldt: «eens gereguleerd, altijd gereguleerd». Daarmee weten verhuurder en huurder van begin af aan

²⁷ www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2020/04/28/maximale-huurprijsgrenzen-voor-zelfstandige-woonruimten-per-1-juli-2020

dat de huurder de huurprijsbescherming van de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingssysteem houdt. Als de huur van alle gereguleerde huurcontracten voor woningen met minimaal 146 punten vrij gegeven wordt, vervalt die huurprijsbescherming voor die gereguleerde huurcontracten.

De leden van de PVV-fractie vroegen waarom de regering huishoudens met een (hoog) middeninkomen wil dwingen te verhuizen naar een vrijesectorhuurwoning/koopwoning, die óf niet beschikbaar óf niet te betalen is.

De aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft als doel om de huidige systematiek effectiever te maken en om van huishoudens met hoge (midden)inkomens in de sociale huursector een meer bij het huishoudinkomen en de woningkwaliteit passende huur te kunnen vragen. Huurders met een hoger (midden)inkomen worden niet gedwongen te verhuizen. Wel kan de verhuurder een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voorstellen, waardoor de huurder een huurprijs gaat betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Huurders met een hoger (midden)inkomen in het gereguleerde segment houden daarbij de bescherming van de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingssysteem. Die maximale huurprijsgrens is afhankelijk van het puntenaantal van de woning (hoe hoger het puntenaantal hoe hoger de maximale huurprijsgrens; de tabel met maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen per 1 juli 2020 loopt van € 199,98 bij 40 punten tot € 1.332,51 bij 250 punten) en kan dus per woning verschillen. Op basis van WoON2018 blijkt dat de gemiddelde maximale huurprijsgrens van de woningen waarin huishoudens met een hoog (midden)inkomen wonen, € 810 bedraagt. Voor 90% van de woningen waarin huishoudens wonen die in aanmerking komen voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, ligt de maximale huurprijsgrens rond € 1.000 of lager. Verhuurders zijn niet verplicht om de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen. Bovendien heeft de huurder recht op huurverlaging als het inkomen na een of meerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen daalt tot onder de inkomensgrens voor hogere huurverhoging.

De hogere huurverhoging kan voor huurders met een hoger (midden)inkomen wel een *stimulus* zijn of worden om uit te kijken naar een woning buiten het gereguleerde huursegment, maar er is geen sprake van dat het rijk of de verhuurder de huurder dwingt te verhuizen. De inkomsten die met de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen worden gegeneerd kunnen worden ingezet voor de opgaven waarvoor de huursector staat, zoals de bouw van nieuwe huurwoningen en de verduurzaming van de woningvoorraad. Dat houdt in dat de investeringen niet afhankelijk zijn van de huurinkomsten van de huishoudens met de laagste inkomens. Tegelijkertijd leveren deze inkomsten ook een passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen. Huishoudens met een hoog (midden)inkomen die erdoor verhuizen uit het DAEB-segment naar een woning in het middenhuursegment of in de koopsector, dragen daarnaast bij aan de slagingskansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden voor een DAEB-woning.

De leden van de D66-fractie vroegen de regering voor hoeveel huishoudens met een relatief hoog inkomen naar verwachting de inkomensafhankelijke huurverhoging van toepassing is, en wat dit betekent voor de doorstroming op de woningmarkt.

In het voorstel worden de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging verhoogd en wordt voorgesteld om daarbij de uitzondering voor AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen te laten vervallen. Per saldo komen door dit voorstel circa 4.000 huishoudens meer in aanmerking voor een hogere huurverhoging dan bij de huidige systematiek: 238.000 huishoudens ten opzichte van circa 234.000 huishoudens in de huidige systematiek.

Deze circa 238.000 huishoudens kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan in de huidige systematiek. In de huidige systematiek is de maximale huurverhoging inflatie + 4 procentpunt. Op basis van het voorstel kunnen de huishoudens met de hoogste inkomens afhankelijk van hun situatie een huurverhoging van maximaal € 50 of € 100 krijgen²⁸. Hierdoor gaan deze huishoudens sneller een meer bij het huishoudinkomen en de woningkwaliteit passende huurprijs betalen. De inkomsten die met de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen worden gegenereerd kunnen worden ingezet voor de opgaven waarvoor de huursector staat, zoals de bouw van nieuwe huurwoningen en de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarmee zijn die investeringen niet afhankelijk van de huurinkomsten van de huishoudens met de laagste inkomens. Tegelijkertijd leveren deze inkomsten ook een passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen. Mogelijk zal een deel van deze huishoudens door die hogere huurverhoging gestimuleerd worden uit te kijken naar een woning buiten het gereguleerde huursegment. Huishoudens met een hoog (midden)inkomen die verhuizen uit het DAEB-segment naar een woning in het middenhuursegment of in de koopsector, dragen daarnaast bij aan de slagingskansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden voor een DAEB-woning. Voor een ruimere keuzevrijheid en ruimere mogelijkheden voor doorstroming is het nodig dat het woningtekort verkleind wordt en daarom zet ik ook in op nieuwbouw van woningen, onder meer met de woningbouwimpuls en woondeals. Zie ook hierboven in het antwoord op vragen van de leden van de PVV-fractie over de voorgestelde systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging.

De leden van de D66-fractie laten in de memorie van toelichting dat het voor huishoudens die een inkomensdaling kennen na een inkomensafhankelijke huurverhoging, het ruimer mogelijk wordt om een huurverlaging (tot onder de huurtoeslaggrens) te realiseren.

Volgens de huidige regelgeving kan een huurder de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van de laatste 2 jaar (voor de toekomst) corrigeren als het huishoudinkomen is gedaald tot onder de inkomensgrens die voor de toen voorgestelde huurverhoging gold. Deze mogelijkheid wordt verruimd tot een correctie (voor de toekomst) van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van de laatste 3 jaar, als het inkomen is gedaald tot onder de inkomensgrens die voor de toen voorgestelde huurverhoging gold. Ik licht dit met een rekenvoorbeeld toe.

²⁸ Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 45.938 en € 55.500 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 53.126 en € 74.000 kunnen maximaal € 50 huurverhoging krijgen. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 55.500 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 74.000 kunnen maximaal € 100 huurverhoging krijgen.

Rekenvoorbeeld huurverlaging na inkomensdaling

	Huishoudinkomen	Huidige regeling (laatste 2 hogere huurverhogingen)	Nieuwe regeling (laatste 3 huurverhogingen)
2018 Huurprijs 30-06-2018: € 580,00 Hogere huurverhoging 1-7-2018: € 611,32 (5,4%) Reguliere maximale huurverhoging: 3,9%	Huishoudinkomen (2016) > € 41.056		
2019 Hogere huurverhoging 1-7-2019: € 645,55 (5,6%) Reguliere maximale huurverhoging: 4,1%	Huishoudinkomen (2017) > € 42.436		
2020 Hogere huurverhoging 1-7-2020: € 688,16 (6,6%) Reguliere maximale huurverhoging: 5,1%	Huishoudinkomen (2018) > € 43.574 Inkomensdaling kalenderjaar 2020 tot onder € 41.056 (inkomensgrens in 2018)		
2021		Correctie huurverhogingen van 2020 en 2019 2020: 5,1% 2019: 4,1% Huurverlaging van € 688,16 naar € 668,84 (€ 611,32+4,1%+5,1%)	Correctie huurverhogingen van 2020, 2019 en 2018 2020: 5,1% 2019: 4,1% 2018: 3,9% Huurverlaging van € 688,16 naar € 659,32 (€ 580,00+3,9%+4,1%+5,1%)

Door de hogere toegestane huurverhogingsstappen (€ 50/€ 100) en de verruiming tot correctie van de huurverhogingen van de laatste 3 jaren zal die correctie mogelijk tot een grotere huurverlaging leiden dan bij de huidige regeling (afhankelijk van de mate van inkomensdaling). Daarnaast bestaat er een recht op huurverlaging tot onder de huurtoeslaggrens (2020: € 737,14) als de huurprijs door de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging tot boven de huurtoeslaggrens is gestegen en het inkomen sterk is gedaald, namelijk tot onder de actuele inkomensgrens voor passend toewijzen²⁹; dit recht blijft gehandhaafd.

De leden van de D66-fractie vroegen op welke wijze huurders van deze mogelijkheid op de hoogte worden gebracht en op welke wijze het kabinet deze huurders hierin kan ondersteunen en of dit effect heeft op huishoudens die eerder een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gehad.

Dit wetsvoorstel houdt allerlei wijzigingen in voor verhuurders en huurders. De communicatie zal zich daarom richten op het onder de aandacht brengen van deze (nieuwe) mogelijkheden, bijvoorbeeld voor de huurverlaging wegens inkomensdaling na eerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen. Voor de communicatie en voorlichting wordt samengewerkt met Aedes, de Woonbond, VNG, IVBN en Vastgoed Belang alsmede de Huurcommissie, de Autoriteit Woningcorporaties en de Belastingdienst. De informatie op rijksoverheid.nl en woningmarktbeleid.nl, waaronder de huurverhogingscheck, wordt gewijzigd om burgers

²⁹ 2020: € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens, € 23.175 voor eenpersoonsonderenhuis-houdens, € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens en € 31.475 voor meerpersoonsonderenhuis-houdens

en bedrijven in te lichten. Ook zullen de wijzigingen uitgebreid toegelicht worden in de jaarlijkse circulaire over het huurprijsbeleid.

Ook huurders die in het verleden een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gehad, kunnen vanaf de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel bij een inkomensdaling verzoeken om een huurverlaging met een correctie tot drie jaar terug. Hiervoor verwijst ik u ook naar het rekenvoorbeeld in bovenstaande vraag.

De leden van de D66-fractie vroegen op welke wijze invulling gegeven gaat worden aan de capaciteit van de Huurcommissie.

De Huurcommissie verwacht dat het aantal geschillen met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhoging door de voorgestelde wijzigingen in de systematiek tijdelijk zal stijgen. De behandeling van dit type geschil zorgt doorgaans niet voor problemen bij de feitelijke inhoudelijke toets van de huurverhogingsvoorstellen. Wel zorgen de huurverhogingsvoorstellen per 1 juli voor een instroompiek van geschillen bij de Huurcommissie in augustus³⁰. Dus de afhandeling van huurverhogingsgeschillen, ook die over inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen, zal enkele maanden een extra werkbelasting geven waarop voorbereidingen worden getroffen zodat de doorlooptijd niet oploopt ten opzichte van voorgaande jaren (zie ook hieronder). Hier komt bij dat de Huurcommissie geen structurele stijging in het aantal geschillen verwacht, maar alleen in het eerste jaar na inwerkingtreding van de wetswijziging. Om ervoor te zorgen dat de Huurcommissie niet verrast wordt door een grote stijging aan inkomensafhankelijke huurverhogingsverzoeken, heb ik daarnaast de Huurcommissie een uitvoeringstoets laten uitvoeren voor dit wetsvoorstel. De Huurcommissie neemt de nodige maatregelen om goed voorbereid te zijn.

In de beantwoording van de vragen van het lid Nijboer³¹ heb ik reeds aangekondigd dat de Huurcommissie werkt aan een actieplan om de achterstanden als gevolg van de coronacrisis weg te werken. Ik verwacht uw Kamer hier komende maand over te informeren.

De leden van de D66-fractie vroegen wat het feit dat geautomatiseerde toewijzingssystemen soms huishoudens met een middeninkomen uitsluiten, betekent voor de ambities om corporaties meer maatwerk te laten bieden, af te wijken van passend toewijzen en dus huishoudens met een hoger inkomen een woning toe te wijzen met een huur onder de liberalisatiegrens.

Bij de evaluatie van de herziene Woningwet bleek dat corporaties slechts een beperkt deel van hun vrije ruimte benutten. Uit onderzoek van Platform 31³² bleek dat van 105 responderende corporaties, er sommige aangaven te streven naar een hoger percentage verhuur van de sociale woningvoorraad aan lage middeninkomens, dan zij op dat moment feitelijk realiseerden. Uit het onderzoek bleek dat die corporaties hierbij een aantal belemmeringen ervoeren, waarvan één was dat mensen met lage middeninkomens vanwege de technische inrichting van het woonruimteverdeelsysteem niet kunnen reageren op sociale huurwo-

³⁰ Verhuurders moeten uiterlijk binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging (doorgaans 1 juli) een uitspraak van de Huurcommissie vragen als de huurder een bezwaarschrift tegen het huurverhogingsvoorstel heeft ingediend.

³¹ 2020D37562 28 september 2020, <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/kamervragen/detail?id=2020D37562&did=2020D37562> (Nog geen nummer Aangangsel van de Handelingen 2020/21, nr. ...)

³² «Maatwerk bij woningtoewijzing», Beuzenberg, Corèl -Platform 31 (oktober 2018)

ningen. In die situaties verhinderde het systeem dat die mensen hun inkomen konden invullen, of zich konden inschrijven.

Corporaties hebben de vrijheid om hun toewijzingssystemen (al dan niet geautomatiseerd) zodanig in te richten, dat zij de woningtoewijzing feitelijk vorm kunnen geven volgens de wettelijke kaders, en op een manier dat zij hun beleid – al dan niet voortvloeiend uit prestatieafspraken – kunnen waarmaken. Die vrijheid maakt dat eventuele belemmeringen kunnen worden opgelost of weggenomen door corporaties zelf en dat zij niet daardoor in hun ambities voor maatwerk hoeven te worden beknót. Dit neemt niet weg dat ik het belangrijk vind dat corporaties goed geïnformeerd zijn over de ruimte die de Woningwet biedt voor woningtoewijzing aan huishoudens met middeninkomens. Daarom is op www.woningmarktbeleid.nl een dossier over woningtoewijzing opgenomen met daarin een inspiratieboek, infographic en een overzicht van veel gestelde vragen. Op de website is ook een toelichting opgenomen op de wettelijke bepalingen over woningtoewijzing. Ik heb AEDES gevraagd om naar de inrichting van de woningverdeelsystemen te kijken.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen of de regering ook vindt dat het van groot belang is dat wijken divers zijn naar o.a. inkomens. Voorts vroegen deze leden een inhoudelijke reactie op hun stelling dat het onverstandig is om eerst de zogenaamde scheefwoners financieel te bestraffen en daarna pas zorg te dragen voor voldoende doorstroommogelijkheden. Voorts vroegen de leden van de fractie van GroenLinks waarom de regering het voorstel van Aedes en de Woonbond niet in het voorliggende wetsvoorstel heeft opgenomen en wat haar bezwaren tegen dit voorstel zijn.

De regering deelt met de fractie van GroenLinks het standpunt over het belang van gemengde wijken. Verhuurders kunnen met bijvoorbeeld diversiteit in de woningvoorraad en gerichte verkoop van woningen aan huurders gemengde wijken bevorderen. 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 tegen een lage huur. Daarom vindt de regering het belangrijk dat het mogelijk is dat huishoudens die niet afhankelijk zijn van een gereguleerde huurprijs, een huur gaan betalen die beter past bij de kwaliteit van de woningen als het inkomen hiervoor toereikend is. Verhuurders hebben de mogelijkheid om van huishoudens met een hoger (midden)inkomen door een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging een huurprijs te vragen die meer past bij het huishoudinkomen en de kwaliteit van de woning. Met de voorgestelde hogere inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, ruim (€ 10.000) boven de toepasselijke DAEB-inkomensgrens, wordt gewaarborgd dat die hogere huurverhoging alleen kan worden toegepast bij huishoudens die evident niet (meer) tot de DAEB-doelgroep behoren en die een meer bij de woningkwaliteit passende huur kunnen dragen. Verhuurders zijn niet verplicht om de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen. Bovendien voorziet het wetsvoorstel in een verruiming van het recht op huurverlaging na inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke huurverhoging(en). Zie ook het rekenvoorbeeld in het antwoord op vragen van de leden van de D66-fractie.

Verhuurders kunnen de inkomsten die met de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen worden gegenereerd inzetten voor de opgaven waarvoor de huursector staat, zoals de bouw van nieuwe huurwoningen en de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarmee zijn die investeringen niet afhankelijk van de huurinkomsten van de huishoudens met de laagste inkomens. Tegelijkertijd leveren deze inkomsten ook een passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen. Huishoudens met een hoog (midden)inkomen die verhuizen uit het DAEB-segment naar een woning in het middenhuur-segment of in de koopsector, dragen daarnaast bij aan de slagingskansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden voor een DAEB-woning.

Naast deze aanpassing van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging zet de regering ook in op de bouw van betaalbare woningen.

De voorgestelde aanpassing van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging vloeit onder meer voort uit de motie Ronnes c.s.³³, waarin de regering wordt verzocht de mogelijkheden te bezien om voor hogere inkomens een huurverhoging in één stap naar de sociale huurgrens te realiseren. Aan die motie (27 926, nr. 294) is uitvoering gegeven door in dit wetsvoorstel een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging toe te staan dan in de huidige regelgeving, doch niet in één stap naar de sociale huurgrens (liberalisatiegrens) maar wel via stappen van maximaal € 50 of maximaal 100 tot de maximale huurprijs-grens van de woning (die per woning kan verschillen vanwege de kwaliteit van de woning, die met het woningwaarderingssysteem wordt uitgedrukt in een puntentotaal). Met het voorstel van Woonbond en Aedes in de internetconsultatie om de toegestane huurverhoging te maximeren op € 35 (waarmee de maximaal toegestane huurverhoging gehandhaafd blijft op ongeveer inflatie + 4 procentpunt), wordt naar de mening van de regering geen uitvoering gegeven aan de genoemde motie (27 926, nr. 294).

Wat betreft het voorstel van Woonbond en Aedes om de inkomensafhankelijke huurverhoging af te toppen op de liberalisatiegrens, is de regering op basis van de indicaties die het Nibud over huishoudensbudgetten presenteert van mening dat huishoudens met een hoger (midden)inkomen ook meer kunnen betalen dan de liberalisatiegrens en dat de betaalbaarheid van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor deze huishoudens voldoende is gewaarborgd wanneer gekeken wordt naar de maximale huurprijs van de woningen waar deze huishoudens met hoge middeninkomens wonen. Op basis van WoON2018 blijkt dat de gemiddelde maximale huurprijsgrens van de woningen waarin huishoudens met een hoog (midden)inkomen wonen, € 810 bedraagt. Voor 90% van de woningen waarin huishoudens wonen die in aanmerking komen voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, ligt de maximale huurprijsgrens rond € 1.000 of lager. De regering merkt daarbij op dat de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging de maximale grenzen van de huurverhoging aangeeft. Het staat de verhuurder vrij om te bepalen of, en zo ja, in welke mate hij deze huurverhogingen toepast.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen de regering op grond van de meest actuele cijfers per inkomensgroep aan te geven hoeveel procent mensen uitgeven aan hun woonlasten en dit zowel voor huurders in sociale huurwoningen, huurders in geliberaliseerde huurwoningen als voor mensen in een koopwoning uit te splitsen.

³³ Motie Ronnes/Koerhuis/Van Eijs/Dik-Faber; Kamerstukken II 2018/19, 27 926, nr. 294

Voorts vroegen deze leden wat de regering een redelijk percentage van het inkomen vindt om aan woonlasten uit te geven.

De meest actuele bron die een betrouwbaar beeld kan geven van de verhouding tussen inkomsten en woonlasten is het WoOn2018. In onderstaande tabellen ziet u de weergave van de uitgaven aan kale huur (netto huurquote) en totale woonlasten (netto woonquote) ten opzichte van het netto-inkomen. In de onderstaande tabellen worden de quotes voor de gehele huursector opgesplitst naar inkomen, huishouden en huursegment.

Inkomen		
	Netto huurquote	Netto woonquote huurders
Beneden 110% minimum	25%	39%
110% minimum modaal	27%	37%
tot 1,5x modaal	24%	31%
tot 2x modaal	20%	26%
tot 3x modaal	17%	22%
> 3x modaal	15%	18%
Totaal	25%	35%

Huishoudens		
1 phh < 35	29%	39%
1 phh 35–64	28%	39%
1 phh > 64	29%	39%
Paar < 35	23%	29%
Paar 35–64	21%	29%
Paar > 64	23%	32%
Gezin	19%	26%
Eenoudergezin	20%	30%
Totaal	25%	35%

	Sector	
Gereguleerd corporatie	23%	34%
Gereguleerd particulier	24%	34%
Vrije sector huur	32%	39%
Totaal	25%	35%

De hoogte van woonquotes zegt daarbij niet of de woonlasten passen binnen het budget van het huishouden. Dat hangt af van de overige uitgaven van het huishouden, waarbij gedacht kan worden aan uitgaven voor boodschappen, kleding en recreatie.

De genoemde gedifferentieerde DAEB-inkomensgrenzen zijn bepaald op basis van indicaties die het Nibud presenteert over het inkomensniveau waarbij huishoudens voldoende bestedingsruimte voor wonen hebben voor een huurprijs rond of boven € 737³⁴ en dus, indien zij wensen te verhuizen, een huurwoning in het geliberaliseerde segment kunnen betalen. En de voorgestelde inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging € 10.000 boven de genoemde DAEB-inko-

³⁴ De maximale huurprijsgrens van de woning is afhankelijk van de kwaliteit van de betreffende woning en kan daardoor ook onder € 737 liggen.

mensgrenzen te leggen, zodat alleen huishoudens die evident niet (meer) tot de DAEB-doelgroep behoren zo'n hogere huurverhoging kunnen krijgen.

Voor huishoudens met een laag (midden)inkomen bestaan de instrumenten van de huurtoeslag en van het passend toewijzen. Recentelijk heeft de regering voorgesteld woningcorporaties te verplichten om de huur van huurders met een lager inkomen en een hogere huur in het gereguleerde segment in 2021 eenmalig te verlagen (wetsvoorstel Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen (35 578)). Daarmee sluit de regering voor zittende huurders aan bij het passend toewijzen van DAEB-huurwoningen aan huishoudens met een laag inkomen.

De leden van de SP-fractie vroegen de regering schematisch weer te geven hoe de twee voorliggende maatregelen zich tot elkaar verhouden, wat de doelen en de verwachting voor verschillende groepen huurders zijn.

De door de leden van de SP-fractie geschetste situatie dat er een groep zal zijn, die nu in een sociale huurwoning woont en in de toekomst niet direct voor een andere sociale huurwoning bij een woningcorporatie in aanmerking komt maar wel in aanmerking komt voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, kan zich nu ook al voordoen. Nu kunnen huurders die een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens hebben (2020: € 43.574) een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging krijgen. De in dit wetsvoorstel voorgestelde inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (€ 45.938/€ 53.126) liggen € 10.000 boven de genoemde inkomensgrenzen voor toewijzing van DAEB-huurwoningen (€ 35.938/€ 43.126). Hieronder licht ik toe hoe de voorgestelde wijzigingen juist bijdragen aan het verkleinen van de kans dat de door de leden van de SP-fractie geschetste situatie zich in de praktijk voordoet.

De verschillende voorgestelde inkomensgrenzen en de daarbij voorgestelde toegestane huurverhogingen geef ik hieronder schematisch weer:

Type huishouden	DAEB-inkomensgrens (woningtoewijzing)	Inkomensgrens middencategorie voor hogere huurverhoging	Inkomensgrens hoge categorie voor hogere huurverhoging
Eenpersoonshuishouden	≤ € 35.938	> € 45.938 – € 55.500	> € 55.500
Meerpersoonshuishouden (2 of meer personen)	≤ € 43.126	> € 53.126 – € 74.000	> € 74.000
Toegestane huurverhoging*	≤ € 45.938 ≤ € 53.126 Max. inflatie + 2,5 procentpunt (of max. € 25 bij huur < € 300)	Max. € 50	Max. € 100

* Mits de maximale huurprijsgrens van de woning (die per woning kan verschillen) niet wordt overschreden.

Door voor de inkomensgrenzen van de inkomenscategorie hoger middeninkomen een ruime marge van € 10.000 boven de genoemde nieuwe DAEB-inkomensgrenzen (zie onderdeel 2.1 van de memorie van toelichting) te hanteren, hebben kleine inkomensstijgingen in het huishoudinkomen niet tot gevolg dat huishoudens direct na toewijzing van een DAEB-woning te maken kunnen krijgen met een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Maar ook voor huurders die al (enige) jaren in het gereguleerde huursegment (ongeacht de verhuurder) wonen, betekent deze marge dat kleine fluctuaties in het huishoudinkomen rond de 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 en op basis van indicaties die het Nibud presenteert voldoende bestedingsruimte voor wonen hebben voor een huurprijs rond of boven € 737³⁵ en dus, indien zij wensen te verhuizen, een huurwoning in het geliberaliseerde segment kunnen betalen.

De leden van de SP-fractie vroegen of de percentages zullen verdwijnen en zo nee de volgende vragen te beantwoorden:

- **is het toegestaan om een extra huurverhoging van (maximaal) 100 te geven boven op de inkomensafhankelijke huurverhoging (maximaal inflatie plus 4%) of mag het bedrag wat de inkomensafhankelijke huurverhoging oplevert aangevuld worden tot 100 euro, bij de betreffende inkomenscategorie.**
- **is het toegestaan om een huurder met een wat hoger inkomen geen inkomensafhankelijke huurverhoging te geven via het vastgestelde percentage (de «reguliere» inkomensafhankelijke huurverhoging) maar wel een extra verhoging van 50 of 100 euro.**

De toepasselijke maximale huurverhoging is ofwel een percentage (inflatie + 2,5 procentpunt) ofwel een bedrag (van maximaal € 25, € 50 of maximaal € 100). De ministeriële regeling zal dus drie maximale huurverhogingen vaststellen:

- Een percentage (inflatie + 2,5 procentpunt) voor de huishoudens in de lagere (midden)inkomenscategorie of als de verhuurder niet over de inkomenscategorie beschikt,
- Een bedrag (maximaal € 50) voor het huishouden in de hoge middeninkomenscategorie,
- En een bedrag (€ 100) voor de hoge inkomenscategorie,
- En een bedrag (€ 25) voor geldende huurprijzen onder € 300 (onafhankelijk van het inkomen).

Er is geen cumulatie toegestaan.

Schematisch weergegeven:

	Inkomenscategorie lager (midden-)inkomen	Inkomenscategorie hoger middeninkomen	Inkomenscategorie hoger inkomen
Eenpersoons-huishouden	≤ € 45.938	> € 45.938 – € 55.500	> € 55.500
Meerpersoons huishouden (2 of meer personen)	≤ € 53.126	> € 53.126 – € 74.000	> € 74.000
Toegestane huurverhoging*	• Max.huurverhoging% (inflatie + 2,5 procentpunt) • Of max. € 25 (bij huur < € 300)	Met verklaring «middeninkomen» van de Belastingdienst: • max. € 50	Met verklaring «hoger inkomen» van de Belastingdienst: • max. € 100
		Zonder inkomenscategorie van de Belastingdienst: • Max.% (inflatie + 2,5 procentpunt), of • Max. € 25 (bij huur < € 300)	Zonder inkomenscategorie van de Belastingdienst: • Max.% (inflatie + 2,5 procentpunt), of • Max. € 25 (bij huur < € 300)

* Mits de maximale huurprijsgrens van de woning (die per woning kan verschillen) niet wordt overschreden.

De leden van de SP-fractie vroegen wat het maximale percentage van de huurverhoging in totaal mag zijn en waarom de regering geen plafond met een maximaal percentage heeft voorgesteld.

³⁵ De maximale huurprijsgrens van de woning is afhankelijk van de kwaliteit van de betreffende woning en kan daardoor ook onder € 737 liggen.

De voorgestelde maximale huurverhoging voor de hoge (midden)inkomens is een bedrag en is daardoor niet afhankelijk van de geldende huurprijs. Hoe lager de geldende huurprijs, hoe relatief (percentueel) hoger het maximale huurverhogingsbedrag is.

De leden van de SP-fractie vroegen of naast een extra hogere huurverhoging ook een extra lagere huurverlaging mogelijk wordt gemaakt, en zo nee, waarom niet. Voorts vroegen deze leden of de genoemde uitbreiding van de mogelijkheid tot huurverlaging met terugwerkende kracht kan gelden.

De Minister stelt de maximaal toegestane huurverhogingen vast. Verhuurders zijn niet verplicht om de huur te verhogen. En als zij ervoor kiezen de jaarlijkse huurverhoging toe te passen, zijn zij niet verplicht de maximaal toegestane huurverhoging toe te passen.

In het huurprijzenrecht leidt een voorstel tot huurprijswijziging – een eenzijdig aanbod tot wijziging van de overeengekomen huurprijs – tot een huurprijswijziging voor de toekomst (mits deze binnen de wettelijke ruimte blijft). Dat geldt voor (inkomensafhankelijke hogere) huurverhogingsvoorstellen van de verhuurder, maar ook voor huurverlagingsvoorstellen (wegens overschrijding van de maximale huurprijsgrens of wegens inkomensdaling) van de huurder. Wel kan de huurder na een inkomensdaling met zijn huurverlagingsvoorstel wegens inkomensdaling volgens de voorgestelde verruiming de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van de laatste drie jaren voor de toekomst corrigeren tot het niveau dat in die jaren toegestaan zou zijn bij het gedaalde inkomensniveau. Ook als het gaat om inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen in 2018, 2019 en 2020 (na de nagestreefde inwerkingtreding van dit wetsvoorstel in 2021).

De leden van de SP-fractie vroegen waarom de regering denkt dat de doorstroming op gang zal komen door het extra verhogen van de huurprijzen voor sommige huurders en waarom de regering denkt dat extra huursprongen van 50 of 100 euro wel gaan werken, ten tijde van de woon- en coronacrisis.

De voorgestelde wijziging in de systematiek van de hogere huurverhoging heeft ten eerste tot doel dat huishoudens met een hoger (midden)inkomen sneller een meer bij het huishoudinkomen en de woningkwaliteit passende huurprijs betalen. Het huidige verschil tussen de regulier maximale huurverhoging (inflatie + 2,5 procentpunt) en de toegestane inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (inflatie + 4,0 procentpunt) is minder doelmatig dan het voorgestelde verschil, omdat – met name bij lage huren – pas op langere termijn een meer bij de woningkwaliteit passende huur wordt bereikt. Als huurders blijven wonen, betalen zij door de grotere huursprongen sneller een beter bij het huishoudinkomen en de kwaliteit van de woning passende huur en leveren zij met die meer bij de kwaliteit van de woning passende huur een passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen. En verhuurders kunnen de hogere huurinkomsten inzetten voor verduurzaming van hun woningvoorraad of voor nieuwbouw. Huishoudens met een hoog (midden)inkomen die verhuizen uit het DAEB-segment naar een woning in het middenhuursegment of in de koopsector, dragen daarnaast bij aan de slagingskansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden voor een DAEB-woning. De regering zet met onder meer de woningbouwimpuls en de woondeals in op de bouw van betaalbare (nieuwbouw)woningen, ook in het middenhuursegment, waardoor de doorstroommogelijkheden groter zullen worden.

De leden van de SP-fractie vroegen naar de proportionaliteit van de maatregel en hoe dit zich verhoudt tot de regel dat een huurder slechts éénmaal per jaar een huurverhoging mag krijgen. Voorts vroegen deze leden hoeveel huurders in totaal met deze maatregel te maken kunnen krijgen, omdat alleen al door het schrappen van de uitzonderingen er 78 duizend huurders extra voor in aanmerking komen.

De hoofdregel dat een huurder niet vaker dan tweemaal per 24 maanden een huurverhoging mag krijgen, blijft gehandhaafd. Zoals hierboven aangegeven moet de verhuurder, als hij een jaarlijkse huurverhoging wil voorstellen, kiezen tussen de toepasselijke maximaal toegestane huurverhogingen en daar maar één van toepassen. In het wetsvoorstel wordt voorgesteld de inkomensgrenzen op € 10.000 boven de voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen te leggen, zodat die hogere huurverhoging alleen kan worden toegepast voor huishoudens die evident niet (meer) tot de DAEB-doelgroep van woningcorporaties behoren. Na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel komen daardoor circa 238.000 huishoudens in aanmerking voor de voorgestelde inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Dat is circa 4.000 huishoudens meer dan volgens de huidige systematiek (circa 234.000 huishoudens.).

De leden van de SP-fractie vroegen wat de maatregel de verhuurders aan extra inkomsten zal opleveren.

Deze huurruimte als gevolg van de nieuwe systematiek inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is vergelijkbaar met de huidige ruimte. Uitgangspunt is en blijft de bepaling van de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel. Op basis van WoON2018 blijkt dat de gemiddelde geldende huurprijs van huishoudens met een hoog (midden-inkomen) € 556 bedraagt en dat de gemiddelde maximale huurprijs-grens van de woningen waarin huishoudens met een hoog (midden)inkomen wonen, € 810 bedraagt. Voor 90% van de woningen waarin huishoudens wonen die in aanmerking komen voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, ligt de maximale huurprijsgrens rond € 1.000 of lager. In vergelijking met de huidige systematiek kunnen verhuurders door de toegestane huurverhoging van maximaal € 50/€ 100 deze verdien capaciteit op kortere termijn verwezenlijken; met name bij nu relatief lagere huurprijzen, waarbij een extra 1,5 procentpunt huurverhoging geen groot verschil maakt. Het staat woningcorporaties daarbij vrij om te kiezen of zij gebruik willen maken van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, het is daardoor moeilijk in te schatten op welke termijn zij de verdien capaciteit realiseren. Tegelijkertijd zit de verbetering van de huidige systematiek daarnaast in het verhogen en differentiëren van de inkomensgrenzen.

De leden van de SP-fractie vroegen of een verhuurder bij de hogere inkomensafhankelijke huurverhoging dezelfde informatieplicht richting de huurder heeft als bij de «reguliere» inkomensafhankelijke huurverhoging.

Bij de voorgestelde regeling voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging geldt dezelfde zwaardere informatieplicht richting de huurder als nu van toepassing is bij de huidige regeling. Net als nu hebben verhuurders bij de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging een zwaardere informatieplicht dan bij de reguliere huurverhoging (niet-inkomensafhankelijke hogere huurverhoging). Als een verhuurder een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging wil voorstellen, zal hij (conform de huidige systematiek) bij zijn huurverhogingsvoorstel een verklaring van de Belastingdienst dat het huishoudinkomen in de

categorie «hoger (midden)inkomen» dan wel in de categorie «hoog inkomen» valt, moeten voegen.

De leden van de SP-fractie vroegen op welke manieren de regering stilstaat bij de financiële effecten van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging en of de gedragseffecten worden gemonitord. Voorts vroegen deze leden of de regering in wil gaan op het aspect van fraude zoals genoemd door de AW en vroegen antwoord op de vragen: welke fraude precies wordt verwacht, hoe dit wordt gecontroleerd of bijgehouden, en wat de verwachtingen zijn.

De Aw doelt erop dat huurders hun huishoudenssamenstelling of inkomensniveau mogelijk anders proberen voor te stellen dan die in werkelijkheid zijn, omdat de omvang van het huishouden en de hoogte van het huishoudinkomen van invloed zijn op de hoogte van de inkomensgrens voor de hogere huurverhoging dan wel de toepasselijke inkomenscategorie en de daarmee samenhangende maximale huurverhoging (€ 50/€ 100).

Ook in de huidige regeling is de omvang van het huishouden van invloed op de toegestane huurverhoging. Huishoudens van vier of meer personen zijn nu immers (net als AOW-gerechtigden) uitgezonderd van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. De regering is daarom van mening dat er niet veel verandert qua risico's ten opzichte van de huidige situatie.

Het huishoudinkomen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is gedefinieerd als het gezamenlijk inkomen van twee jaar geleden (t-2) van alle actuele bewoners. Het risico dat huurders een verkeerde voorstelling van zaken geven over de omvang van hun huishouden of de hoogte van het inkomen wordt verkleind doordat verhuurders bij een onafhankelijke instantie, de Belastingdienst, de betreffende inkomenscategorie (komt niet in aanmerking voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, midden of hoog) van het huishouden aanvragen. Aan de hand van de betreffende inkomenscategorie kunnen verhuurders bepalen aan welke van de huishoudens zij een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kunnen voorstellen en wat daarbij de maximaal toegestane huurverhoging is. De Belastingdienst bepaalt de inkomenscategorie van het huishouden aan de hand van de personen die in de Basisregistratie personen (BRP) op het adres staan ingeschreven en de inkomens van die personen in de Basisregistratie inkomens (BRI). Daarbij wordt uitgegaan van het inkomen van twee jaar geleden (t-2), omdat dat inkomen doorgaans inmiddels is vastgesteld. Bovendien is in de wetgeving bepaald dat als een huishouden bezwaar maakt tegen de voorgestelde hogere huurverhoging omdat de samenstelling van het huishouden inmiddels is gewijzigd en dat dit invloed heeft op het huishoudinkomen, de verhuurder bij de Belastingdienst een vervolgv verklaring opvraagt die uitgaat van de recentere, indien van toepassing geactualiseerde, (BRP- en/of inkomensgegevens) van het moment van de aanvraag van de vervolgv verklaring.

Maar huurders hebben daarnaast het recht om bezwaar te maken tegen het inkomensafhankelijke hogere huurverhoging als zij (met eigen gegevens: inkomensverklaringen (voorheen IB60-formulieren) van de Belastingdienst voor alle bewoners van het huishouden en een uittreksel uit de BRP van één van de bewoners waarop staat hoeveel bewoners op het adres staan ingeschreven) aantoont dat het inkomen een jaar later (het aan de huurverhoging voorafgaande kalenderjaar) niet hoger was dan de in het huurverhogingsvoorstel genoemde inkomensgrens. Dit recht blijft gehandhaafd.

Ook als huurders om een huurverlaging wegens inkomensdaling vragen, dienen zij het huurverlagingsvoorstel te onderbouwen met gegevens uit de BRP en van de Belastingdienst.

De leden van de SP vroegen of de regering bereid is om af te zien van de hogere huurverhoging.

De regering is van mening dat met de voorgestelde systematiek verhuurders in de gelegenheid worden gesteld om de huurverhoging gericht te differentiëren naar inkomenscategorie. Hierdoor kunnen zij gericht sneller een meer bij de woningkwaliteit passende huurprijs kunnen vragen van huishoudens met een hoger (midden)inkomen. Daarmee geeft de regering ook uitvoering aan de motie Ronnes c.s.³⁶. De regering is daarom niet bereid van de voorgestelde wijziging van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging af te zien.

De leden van de SP-fractie vroegen of de uitbreiding van de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverlaging met teugwerkende kracht kan gelden en zo nee waarom niet en of de regering bereid zich hiervoor actief in te zetten.

In het huurprijzenrecht leidt een voorstel tot huurprijswijziging – een eenzijdig aanbod tot wijziging van de overeengekomen huurprijs – tot een huurprijswijziging voor de toekomst. Dat geldt voor zowel (inkomensafhankelijke hogere) huurverhogingsvoorstellen van de verhuurder, als ook voor huurverlagingsvoorstellen (wegens overschrijding van de maximale huurprijsgrens of wegens inkomensdaling) van de huurder. Wel kan de huurder met zijn huurverlagingsvoorstel wegens inkomensdaling volgens de voorgestelde verruiming de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van de laatste drie jaren voor de toekomst corrigeren tot het niveau dat in die jaren toegestaan zou zijn bij het huidige (gedaalde) inkomensniveau.

De leden van de SP-fractie vroegen hoe voorliggend voorstel zich verhoudt tot de door de regering aangekondigde huurkorting die structureel zou moeten zijn en vroegen wanneer de Staten-Generaal een wijziging van het wetsvoorstel voor huurkorting (TK 35516) tegemoet kunnen zien.

Op Prinsjesdag 2020 is het wetsvoorstel Eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen (35 578) bij uw Kamer ingediend, waarmee huurders van woningcorporaties die een laag inkomen (een inkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens voor passend toewijzen³⁷) hebben en een voor dat inkomen hoge huur³⁸ betalen, recht op huurverlaging krijgen in 2021. De in dat wetsvoorstel geregelde huurverlaging vertrekt vanuit een structurele huurverlaging voor mensen met een structureel laag inkomen. Inmiddels is met een nota van wijziging een correctiemogelijkheid achteraf voorgesteld voor situaties waarin blijkt dat het lage inkomen van de huurder incidenteel was. Woningcorporaties kunnen kiezen of zij een dergelijke correctiemogelijkheid willen toepassen. Verder kan daarmee de correctie niet met terugwerkende kracht worden toegepast, maar alleen voor de toekomst.

³⁶ Kamerstukken II 2018/19, 27 926, nr. 294

³⁷ € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens, € 23.175 voor eenpersoonsouderenhuishoudens, € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens en € 31.475 voor meerpersoonsouderenhuishoudens (2020)

³⁸ Meer dan € 619,01 voor huishoudens van een of twee personen, meer dan € 663,40 voor huishoudens van drie of meer personen (2020)

Huurders kunnen hun verhuurder daarnaast om (tijdelijke) huurkorting vragen, bijvoorbeeld wanneer zij een plotselinge inkomensdaling in geval van scheiding of overlijden van de partner doormaken. Het staat verhuurders vrij om aan dat verzoek gehoor te geven, maar de huidige wetgeving staat alleen permanente huurverlaging toe. Het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting (35 516) neemt wettelijke belemmeringen weg om een tijdelijke huurkorting toe te passen. Het staat verhuurders vrij om te besluiten in welke gevallen zij, op verzoek van de huurder, een tijdelijke huurkorting willen toepassen. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft wel met de verhuurdersorganisaties afgesproken dat zij individueel maatwerk toepassen voor huurders die door de coronacrisis in financiële problemen zijn gekomen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering in de hoogste huurverhoging in zes jaar tijd aanleiding ziet om af te zien van het voornemen om nog forsere huurstijgingen mogelijk te maken.

Met de voorgestelde aanpassing van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging geeft de regering uitvoering aan de motie Ronnes c.s. van uw Kamer, waarin de regering wordt verzocht de mogelijkheden te bezien om voor hogere inkomens een huurverhoging in één stap naar de sociale huurgrens te realiseren³⁹. Aan die motie (27 926, nr. 294) is uitvoering gegeven door in voorliggend wetsvoorstel een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging toe te staan dan in de huidige regelgeving, doch niet in één stap naar de sociale huurgrens (liberalisatiegrens) maar wel via stappen van maximaal € 50 of € 100 tot de maximale huurprijsgrens van de woning (die per woning kan verschillen vanwege de kwaliteit van de woning, die met het woningwaarderingstelsel wordt uitgedrukt in een puntentotaal). Op basis van WoON2018 blijkt dat de gemiddelde geldende huurprijs van huishoudens met een hoog (midden)inkomen € 556 bedraagt en dat de gemiddelde maximale huurprijsgrens van de woningen waarin huishoudens met een hoog (midden)inkomen wonen, € 810 bedraagt. Voor 90% van de woningen waarin huishoudens wonen die in aanmerking komen voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, ligt de maximale huurprijsgrens rond € 1.000 of lager. Verhuurders zijn en worden niet verplicht om de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen. 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 tegen een lage huur. Daarom vindt de regering het belangrijk dat het mogelijk is dat huishoudens die niet afhankelijk zijn van een gereguleerde huurprijs, een huur gaan betalen die beter past bij de kwaliteit van de woningen als het inkomen hiervoor toereikend is. Met de voorgestelde toegestane inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kunnen verhuurders van huishoudens met een hoger (midden)inkomen sneller een huurprijs vragen die meer passend is bij het huishoudinkomen en de kwaliteit van de woning. Verhuurders kunnen de inkomsten die met de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen worden gegenereerd inzetten voor de opgaven waarvoor de huursector staat, zoals de bouw van nieuwe huurwoningen en de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarmee zijn die investeringen niet afhankelijk van de huurinkomsten van de huishoudens met de laagste inkomens. Tegelijkertijd leveren deze inkomsten ook een passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen, =. Huishoudens met een hoog (midden)inkomen die

³⁹ Kamerstukken II 2018/19, 27 926, nr. 294

verhuizen uit het DAEB-segment naar een woning in het middenhuur-segment of in de koopsector, dragen daarnaast bij aan de slagingskansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden voor een DAEB-woning.

De regelgeving voorziet ook in een recht op huurverlaging als het huishoudinkomen na een of meerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen daalt. Dat recht op huurverlaging wordt met voorliggend wetsvoorstel verruimd.

De leden van de PvdA-fractie vroegen hoe groot de mogelijkheden om te verhuizen naar een woning buiten het gereguleerde segment feitelijk zijn, en hoe die zich naar verwachten ontwikkelen en daarbij het huidige tekort van 300.000 woningen te betrekken.

De regering realiseert zich dat er een woningtekort is en dat door dit woningtekort de keuzevrijheid voor mensen die willen verhuizen beperkter is dan wanneer er geen woningtekort is. De regering zet daarom, zoals reeds toegelicht in andere antwoorden, ook volop in op de nieuwbouw van woningen, met onder meer de Woningbouwimpuls en Woondeals.

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 vindt de regering het redelijk dat huishoudens met een hoger (midden)inkomen een huurprijs betalen die (meer) passend is bij het huishoudinkomen en de kwaliteit van de woning en geeft zij met dit voorstel invulling aan de motie Ronnes c.s.⁴⁰ De inkomsten die met de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen worden gegenereerd kunnen worden ingezet voor de opgaven waarvoor de huursector staat, zoals de bouw van nieuwe huurwoningen en de verduurzaming van de woningvoorraad. Dat houdt in dat de investeringen niet afhankelijk zijn van de huurinkomsten van de huishoudens met de laagste inkomens. Tegelijkertijd leveren deze inkomsten ook een passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen. Wanneer huishoudens met een hoog (midden)inkomen verhuizen uit het DAEB-segment naar een woning in het middenhuursegment of in de koopsector, dragen ze bij aan de slagingskansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden voor een DAEB-woning.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering het wenselijk acht dat een steeds groter deel van het inkomen van ouderen opgaat aan woonlasten.

In het voorstel wordt de inkomensgrens verhoogd, zodat die hogere huurverhoging alleen kan worden toegepast voor huishoudens die evident niet (meer) tot de DAEB-doelgroep van woningcorporaties behoren. Daarnaast houden AOW-gerechtigden door een gunstiger belastingregime netto meer besteedbaar inkomen over dan niet-AOW-gerechtigden bij eenzelfde inkomen. Dit impliceert dat wanneer een hogere huurverhoging voor een bepaalde inkomenscategorie betaalbaar is, dat die huurverhoging ook voor AOW-gerechtigden binnen die inkomenscategorie betaalbaar is. De inkomensgrens wordt jaarlijks geïndexeerd. Dat kan er bij gelijkblijvend inkomen toe leiden dat het huishoudinkomen na enige tijd niet meer boven de inkomensgrens ligt en het huishouden geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging meer

⁴⁰ Motie Ronnes/Koerhuis/Van Eijs/Dik-Faber, Kamerstukken II 2018/19, 27 926, 294

krijgt. Bovendien voorziet de regelgeving ook in een recht op huurverlaging als het huishoudinkomen na een of meerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen daalt. Dat recht op huurverlaging wordt met voorliggend wetsvoorstel verruimd (van een correctie – voor de toekomst – van de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen van de laatste twee jaar naar die van de laatste drie jaar). Om die reden vindt de regering dat de uitzondering voor AOW-gerechtigden op de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kan vervallen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering of zij een toename van het aantal geschillen over de maximale huurprijs verwacht en of de Huurcommissie een toename van het aantal geschillen wel tijdig kan behandelen.

Deze leden vroegen hoe lang de doorlooptijden op dit moment zijn, en of die zijn toegenomen door de uitbraak van het coronavirus.

De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering te reageren op de jaarlijkse rapportage van de Landelijke Studentenvakbond, waaruit blijkt dat bij geschillen gemiddeld 96 euro te veel huur wordt betaald en of de regering daarin aanleiding ziet om over te gaan tot het invoeren van (bestuurlijke) boetes voor verhuurders die doelbewust te hoge huren vragen.

Voorts vroegen deze leden de regering uit te leggen waarom de motie Asscher/Heerma (Kamerstuknummer 35 300–22) nog niet is uitgevoerd en of de regering bereid is om extra te investeren in de Huurcommissie om achterstanden weg te werken.

Voor een antwoord op de vraag over de Huurcommissie verwijs ik u naar de beantwoording van de vraag van de leden van de D66-fractie over de Huurcommissie. Ik zal u daarnaast separaat een voortgangsbrief sturen over mijn aanpak inzake goed verhuurderschap, waaronder mijn onderzoek in het kader van de motie Asscher/Heerma⁴¹ over het invoeren van een (bestuurlijke) boete voor verhuurders die doelbewust te hoge huren vragen.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of huurstijging van 25 euro redelijk is, aangezien huurder en verhuurder de aanvangshuur zijn overeengekomen in de wetenschap dat de maximale huurverhoging inflatie plus 2,5% bedroeg.

Deze voorgestelde toegestane huurverhoging voor zeer lage huren komt voort uit een van de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018, namelijk om alleen voor woningcorporaties een huurverhoging van inflatie + 4,5% toe te staan. Dit zou leiden tot rechtsongelijkheid tussen huurders van corporaties en huurders van andere verhuurders.

Achterliggende wens van de in het Sociaal Huurakkoord 2018 voorgestelde hogere huurverhoging voor woningcorporaties is het sneller kunnen verhogen van zeer lage huren om de huurprijs sneller meer in balans te kunnen krijgen met de kwaliteit van de woning (prijs-kwaliteitverhouding). Ook kan daarmee eventueel het verschil in hoogte tussen huurprijzen voor vergelijkbare woningen sneller worden verminderd. Huurcontracten waarvan de nu geldende huurprijs lager is dan € 300, zijn doorgaans langere tijd geleden aangegaan. Verhuurders zijn uiteraard niet verplicht om deze huurverhoging van maximaal € 25 voor huurprijzen onder € 300 toe te passen. De huurverhoging wordt gecompenseerd door de huurtoeslag als de huur voorafgaand aan de huurverhoging boven de basishuur (2020: circa € 230) ligt.

⁴¹ Kamerstukken II 2019/20, 35 300, nr. 22

Bij woningcorporaties worden die hogere huurverhogingen door de huursombenadering (de maximale gemiddelde huurverhoging) gecompenseerd met lage huurverhogingen voor andere woningen. De regering onderschrijft de doelstelling Sociaal Huurakkoord 2018 van gerichte huurverhogingen en verlagingen en stelt daarom een alternatieve maatregel voor waarmee eenzelfde doel kan worden bereikt, maar die niet leidt tot rechtsongelijkheid tussen huurders van woningcorporaties en huurders van andere verhuurders.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen of voor de doelgroep die te maken zal krijgen met een inkomensafhankelijke huurverhoging altijd een alternatief voor handen is voor een woning. Voorts vroegen deze leden of het kabinet een uitzonderingsgrond voor ouderen met AOW heeft overwogen en zo nee of er andere mogelijkheden zijn om deze specifieke groep tegemoet te komen.

De aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft als doel om de huidige systematiek effectiever te maken en om van huishoudens met hoge (midden)inkomens in de sociale huursector een meer bij het huishoudinkomen en de woningkwaliteit passende huur te kunnen vragen. Tevens wordt voorgesteld de inkomensgrenzen op € 10.000 boven de voorgestelde DAEB-inkomensgrenzen te leggen, zodat die hogere huurverhoging alleen kan worden toegepast voor huishoudens die evident niet (meer) tot de DAEB-doelgroep van woningcorporaties behoren.

De regering heeft de voorstellen voor aanpassing van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging gedaan naar aanleiding van de motie Ronnes c.s.⁴², waarin de regering wordt verzocht de mogelijkheden te bezien om voor hogere inkomens een huurverhoging in één stap naar de sociale huurgrens te realiseren. Aan die motie (27 926, nr. 294) is uitvoering gegeven een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging toe te staan dan in de huidige regelgeving, doch niet in één stap naar de sociale huurgrens (liberalisatiegrens) maar wel via stappen van maximaal € 50 dan wel € 100.

Met de voorgestelde toegestane inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kunnen verhuurders van huishoudens met een hoger (midden)inkomen sneller een huurprijs vragen die meer passend is bij de kwaliteit van de woning. Die huurverhogingsmogelijkheid is niet onbeperkt; de huurprijs mag door de voorgestelde huurverhoging niet de maximale huurprijsgrens van de woning (die per woning kan verschillen, omdat die afhankelijk is van de woningkwaliteit die met het woningwaarderingstelsel in punten uitgedrukt kan worden) overschrijden. Op basis van WoON2018 blijkt dat de gemiddelde geldende huurprijs van huishoudens met een hoog (midden)inkomen € 556 bedraagt en dat de gemiddelde maximale huurprijsgrens van de woningen waarin huishoudens met een hoog (midden)inkomen wonen, € 810 bedraagt. Voor 90% van de woningen waarin huishoudens wonen die in aanmerking komen voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, ligt de maximale huurprijsgrens rond € 1.000 of lager. Huishoudens met een hoog (midden)inkomen die verhuizen uit het DAEB-segment naar een woning in het middenhuursegment of in de koopsector, dragen daarnaast bij aan de slagingskansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden voor een DAEB-woning.

In het voorstel wordt de inkomensgrens verhoogd. Hierbij zij opgemerkt dat AOW-gerechtigden door een gunstiger belastingregime netto meer besteedbaar inkomen overhouden dan niet-AOW-gerechtigden bij eenzelfde inkomen. Dit impliceert dat wanneer een hogere huurverhoging

⁴² Kamerstukken II 2018/19, 27 926, nr. 294

voor een bepaalde inkomenscategorie betaalbaar is, dat die huurverhoging ook voor AOW-gerechtigden binnen die inkomenscategorie betaalbaar is. De inkomensgrens wordt jaarlijks geïndexeerd, wat er bij gelijkblijvend inkomen toe kan leiden dat het huishoudinkomen na enige tijd niet meer boven de inkomensgrens ligt en het huishouden geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging meer krijgt. Bovendien voorziet de regelgeving ook in een recht op huurverlaging als het huishoudinkomen na een of meerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen daalt. Dat recht op huurverlaging wordt met voorliggend wetsvoorstel verruimd (van een correctie – voor de toekomst – van de inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen van de laatste twee jaar naar die van de laatste drie jaar). Om die reden vindt de regering dat de uitzondering voor AOW-gerechtigden op de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kan vervallen.

Overigens blijft de uitzondering voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten gehandhaafd. Onder die aangewezen groep vallen onder meer ook huishoudens waarvan een lid mantelzorg verleent aan een ander lid van het huishouden en aan het mantelzorgende lid van het huishouden door de gemeente een blijk van waardering voor mantelzorgers is verstrekt, alsmede huishoudens die wonen in een voor een van de leden aangepaste woning (huishouden waaraan een beschikking op grond van de Wet voorzieningen gehandicapten of de Wet maatschappelijke ondersteuning is verstrekt).

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen het kabinet nader toe te lichten waarom is gekozen voor de bedragen van € 50,- en € 100,- en niet voor lagere bedragen, zoals de € 35,- die door Aedes en de Woonbond wordt genoemd. Voorts vroegen de leden van de ChristenUnie-fractie waarom de bedragen niet worden geïndexeerd voor inflatie.

Zoals hierboven is toegelicht heeft de regering het voorstel gedaan naar aanleiding van de motie Ronnes c.s.⁴³ van uw Kamer. Met het door Aedes en de Woonbond voorgestelde bedrag van € 35 zou de toegestane huurverhoging ongeveer gelijk blijven met de huidige toegestane verhoging van inflatie + 4,0 procentpunt.

De gekozen maximale huurverhogingsbedragen van € 50 en € 100 worden om meerdere redenen niet geïndexeerd voor inflatie. Ten eerste zijn deze bedragen voor verhuurders en huurders een herkenbaar bedrag, eenvoudig te hanteren en liggen ze beduidend hoger dan de niet-inkomensafhankelijke toegestane huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt (voorbeelden: € 50 op € 600 is 8,3% en € 100 op € 600 is 16,7%; pas bij een inflatie van 5,8% zou een huurverhoging van inflatie + 2,5 procentpunt bij een huur van € 600 leiden tot eenzelfde maximale huurverhoging van € 50). Daarnaast worden ook de maximale huurverhogingspercentages niet jaarlijks geïndexeerd (ten opzichte van de maximale huurverhogingspercentages van het vorige jaar). Wel worden de maximale huurverhogingspercentages gebaseerd op het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar en fluctueren daardoor met de inflatie mee.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen een reactie van het kabinet op het bericht dat de WOZ-waarde nog verder stijgt en welk gevolg heeft dit voor de huurontwikkeling van sociale huurwoningen.

Voorts vroegen deze leden wanneer de cap op de WOZ wordt ingevoerd en of het bericht aanleiding biedt om het aandeel dat

⁴³ Motie Ronnes/Koerhuis/Van Eijs/Dik-Faber, Kamerstukken II 2018/19, 27 926, nr. 294

de WOZ-waarde uitmaakt van het puntenaantal verder terug te brengen, bijvoorbeeld naar 25%.

Het stijgen van de WOZ-waarde heeft in algemene zin geen effect op de huurontwikkeling van sociale huurwoningen. De punten in het woningwaarderingssysteem voor de WOZ-waarde worden namelijk jaarlijks aangepast met de gemiddelde ontwikkeling van de WOZ-waarden van woningen. Door deze aanpassing leidt een stijgende WOZ-waarde gemiddeld niet tot meer punten voor de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem, en daardoor niet tot hogere maximale huurprijzen in het gereguleerde segment. Wel kan er een effect zijn in individuele situaties waarin er sprake is van een stijging die beduidend meer bedraagt dan de gemiddelde stijging. Op de huurontwikkeling bij zittende huurders in het gereguleerd segment zal het effect veelal beperkt zijn. De huurstijging wordt daar namelijk beperkt door de maximale reguliere jaarlijkse huurprijsverhoging. In het geval van een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder kan een sterk gestegen WOZ-waarde bijdragen aan een beduidend hogere huurprijs voor die woning. Dat kan er tevens toe leiden dat een woning niet meer verhuurd wordt in het gereguleerde huurprijssegment maar in het geliberaliseerde huurprijssegment. De zogenoemde cap op de WOZ-waarde is erop gericht om een onevenredig hoog aandeel voor de WOZ-waarde in het puntenstelsel te beperken. Met deze cap op de WOZ-waarde wordt dan ook het effect van sterk stijgende WOZ-waarden verminderd.

Voor de cap op de WOZ-waarde is een aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte nodig. Deze wijziging is in consultatie geweest en thans worden de reacties hierop verwerkt. Ik zal daarbij tevens het genoemde bericht betrekken. Ik verwacht de voorhangprocedure bij het parlement in het najaar te kunnen starten en daarna voor advies voor te kunnen leggen aan de Raad van State zodat de wijziging spoedig in werking kan treden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen het kabinet nader de toeslagregels toe te lichten die zij bij huurverlaging na inkomensdaling hanteert.

Volgens de huidige regelgeving kan een huurder de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van de laatste 2 jaar (voor de toekomst) corrigeren als het huishoudinkomen is gedaald tot onder de inkomensgrens die voor de toen voorgestelde huurverhoging gold. Deze mogelijkheid wordt verruimd tot een correctie (voor de toekomst) van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van de laatste 3 jaar, als het inkomen is gedaald tot onder de inkomensgrens die voor de toen voorgestelde huurverhoging gold. Zie ook het rekenvoorbeeld hierboven in het antwoord op de vraag van de leden van de D66-fractie over de verruiming van de huurverlagingsregeling na inkomensdaling.

Door de hogere toegestane huurverhogingsstappen (€ 50/€ 100) en de verruiming tot correctie van de huurverhogingen van de laatste 3 jaren zal die correctie mogelijk tot een grotere huurverlaging leiden dan bij de huidige regeling.

Daarnaast bestaat het recht op huurverlaging tot onder de huurtoeslaggrens (2020: € 737,14) als de huurprijs door de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging tot boven de huurtoeslaggrens is gestegen en het inkomen sterk is gedaald, namelijk tot onder de actuele inkomensgrens voor passend toewijzen (tot 2020 was dat de maximale inkomensgrens voor huurtoeslag); dit recht blijft gehandhaafd.

De leden van de ChristenUnie-fractie vroegen wanneer de eerste verwachte effecten van dit wetsvoorstel zullen optreden en of een evaluatie in de ogen van het kabinet zinrijk zou zijn.

In het wetvoorstel is niet voorzien in een specifieke verplichting tot evaluatie. De effecten van wetgeving en beleid op de huurmarkt worden voortdurend gemonitord en beoordeeld. In de reguliere communicatie met uw Kamer zal dit waar nodig aan de orde komen.

De leden van de SGP-fractie vroegen hoe de overwegingen dat, door het grote woningtekort, de doorstroommogelijkheden maar zeer beperkt zijn en dat de toegankelijkheid van de particuliere huursector en koopsector voor sociale huurders beperkt is een rol hebben gespeeld bij de voorgenomen aanpassing met betrekking tot huurverhogingen, of deze overwegingen invloed hebben gehad op de hoogte van de parameters en of dit heeft geleid tot een meer beperkte maximale huurverhoging.

Zoals aangegeven heeft de regering de voorstellen voor aanpassing van de systematiek van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging gedaan naar aanleiding van de motie Ronnes c.s. (27 926, nr. 294). Met de voorgestelde toegestane inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kunnen verhuurders van huishoudens met een hoger (midden)inkomen sneller een huurprijs vragen die meer passend is bij het huishoudinkomen en de kwaliteit van de woning. Die huurverhogingsmogelijkheid is niet onbeperkt; de huurprijs mag door de voorgestelde huurverhoging niet de maximale huurprijsgrens van de woning (die per woning kan verschillen, omdat die afhankelijk is van de woningkwaliteit die met het woningwaarderingstelsel in punten uitgedrukt kan worden) mag overschrijden. Op basis van WoON2018 blijkt dat de gemiddelde maximale huurprijsgrens van de woningen waarin huishoudens met een hoog (midden)inkomen wonen, € 810 bedraagt. Voor 90% van de woningen waarin huishoudens wonen die in aanmerking komen voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, ligt de maximale huurprijsgrens rond € 1.000 of lager. Daarnaast biedt de regelgeving huurders een recht op huurverlaging als het huishoudinkomen na een of meerdere inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen daalt. In voorliggend wetsvoorstel wordt de huidige regeling verruimd. Volgens de huidige regelgeving kan een huurder de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van de laatste 2 jaar (voor de toekomst) corrigeren als het huishoudinkomen is gedaald tot onder de inkomensgrens die voor de toen voorgestelde huurverhoging gold. Deze mogelijkheid wordt verruimd tot een correctie (voor de toekomst) van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van de laatste 3 jaar, als het inkomen is gedaald tot onder de inkomensgrens die voor de toen voorgestelde huurverhoging gold. Door de hogere toegestane huurverhogingsstappen (€ 50/€ 100) en de verruiming tot correctie van de huurverhogingen van de laatste 3 jaren zal die correctie mogelijk tot een grotere huurverlaging leiden dan bij de huidige regeling. Tevens bestaat het recht op huurverlaging tot onder de huurtoeslaggrens (2020: € 737,14) als de huurprijs door de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging tot boven de huurtoeslaggrens is gestegen en het inkomen sterk is gedaald, namelijk tot onder de actuele inkomensgrens voor passend toewijzen (tot 2020 was dat de maximale inkomensgrens voor huurtoeslag); dit recht blijft gehandhaafd. Dit alles overwegende heeft de regering in het woningtekort geen aanleiding gezien om de voorgestelde maximaal toegestane huurverhogingsbedragen te verlagen.

3. Financiële gevolgen voor huurders en verhuurders

De leden van de CDA-fractie vroegen wat de koopkrachteffecten zijn voor de verschillende typen van huurders.

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 regering heeft daarbij indicaties die het Nibud over huishoudensbudgetten presenteert gebruikt.
- De verdeling van DAEB-woningen en 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.

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.

Ook bij het bepalen van de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is gekeken naar de indicaties die het Nibud presenteert over huishoudensbudgetten. Indien de verhuurder ervoor kiest om bij de huurders met een hoger (midden)inkomen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen, zal dit effect hebben op de overige bestedingsruimte. 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.

Het verhogen van de huren lager dan € 300 met een huursprong van maximaal € 25 heeft bij de groep huurders die huurtoeslag ontvangen veelal weinig effect op de betaalbaarheid. De huursprongen worden gecompenseerd door de huurtoeslag als de huur voorafgaand aan de huurverhoging boven de basishuur (2020: circa € 230) ligt. Bij andere huurders die geen huurtoeslag ontvangen op basis van hun inkomen, 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).

De leden van de PvdA-fractie vroegen waarom het gerechtvaardigd is dat commerciële verhuurders jaarlijks 220 miljoen euro extra opstrijken ten koste van huurders en of de regering voorstellen voorbereid om deze extra inkomsten af te romen en wel ten goede te laten komen aan de volkshuisvesting.

Deze huurruimte als gevolg van de nieuwe systematiek inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is vergelijkbaar met de huidige potentie. Uitgangspunt is en blijft de bepaling van de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel. Op basis van WoON2018 blijkt dat de gemiddelde geldende huurprijs van huishoudens met een hoog (midden)inkomen € 556 bedraagt en dat de gemiddelde maximale huurprijsgrens van de woningen waarin huishoudens met een hoog (midden)inkomen wonen, € 810 bedraagt. In vergelijking met de huidige systematiek kunnen verhuurders deze verdienencapaciteit door de toegestane huurverhoging van € 50/€ 100 op kortere termijn verwezenlijken; met name bij nu relatief lagere huurprijzen, waarbij een extra 1,5 procentpunt huurverhoging geen groot verschil maakt. Tegelijkertijd zit de verbetering van de huidige systematiek daarnaast in het verhogen en differentiëren van de inkomensgrenzen. Het is daarom niet nodig om een nieuwe grond te creëren om inkomsten af te romen.

4. Uitvoeringsgevolgen voor verhuurders en huurders

De leden van de CDA-fractie vroegen hoe lang de voorgenen wijzigingen duren en wanneer ze worden geïmplementeerd door woningcorporaties en wat de gevolgen zijn voor huidige bestaande prestatieafspraken.

Voor bestaande prestatieafspraken heeft het wetsvoorstel geen gevolgen. Pas na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel kunnen lokale partijen in de prestatieafspraken voor de toekomst lokale afspraken maken over een hogere jaarlijkse vrije toewijzingsruimte dan 7,5% (maar maximaal 15%).

De leden van de CDA-fractie vroegen wat de gevolgen zijn voor de druk op de Belastingdienst en in hoeverre de regering er zicht op heeft dat dit naar behoren gebeurt.

De Belastingdienst verstrekt al op aanvraag van verhuurders inkomenscategorïen van huurders aan verhuurders. De Belastingdienst zal zijn systeem moeten aanpassen aan de nieuwe inkomensgrenzen, het feit dat per inkomenscategorie (laag, midden, hoog) twee inkomensgrenzen gelden – een voor eenpersoonshuishoudens en een voor meerpersoonshuishoudens – en op het vervallen van de uitzondering voor AOW-gerechtigden en huishoudens van vier of meer personen. De Belastingdienst heeft aangegeven dat te kunnen uitvoeren. Afhankelijk van het moment waarop de wet definitief is aangenomen kan worden beoordeeld wanneer de aangepaste systematiek in de praktijk kan worden toegepast.

De leden van de CDA-fractie vroegen in hoeverre starters en senioren met deze nieuwe regels nog kans hebben op een betaalbare huurwoning en of het risico reëel is dat alleenstaande starters en senioren voor een sociale huurwoning niet meer in aanmerking komen terwijl en nauwelijks middenhuur is en zij voor dure vrijesectorhuur en koop te weinig verdienen.

Woningcorporaties kunnen hun woningvoorraad in het geliberaliseerde segment aanbieden zonder daar inkomenseisen aan te verbinden. Dit wordt gestimuleerd door de opschorting van de marktverkenning. Ten tweede blijkt uit WoON 2018 dat er circa 85.000 woningen beschikbaar komen in het particulier gereguleerde segment. Tot slot woont al een deel van de eenpersoonshuishoudens die niet langer direct in aanmerking komen voor een sociale huurwoning in een koopwoning. Woningcorporaties kunnen daarnaast desgewenst of indien de lokale situatie hier om vraagt de vrije toewijzingsruimte inzetten om woningen toe te wijzen aan mensen met een hoger inkomen dan de DAEB-inkomensgrens. Deze alternatieven zijn beschikbaar voor bijvoorbeeld starters en senioren die een woning zoeken en een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens hebben.

5. Regeldruk/administratieve lasten

De leden van de SP-fractie vroegen een onderbouwing van de administratieve lasten voor huurders van 650 duizend euro per jaar en wat dit betekent voor de portemonnee een individuele huurder.

Woningcorporaties wijzen per jaar circa 200.000 woningen toe. Hiervan wordt circa 20% toegewezen aan burgers die niet tot de huurtoeslagdoelgroep behoren. Dit betekent dat circa 40.000 woningen op jaarbasis worden toegewezen aan burgers die niet tot de huurtoeslagdoelgroep

behoren. Dit wetsvoorstel heeft tot gevolg dat ook deze burgers de omvang van het huishouden moeten aantonen wanneer zij een woning toegewezen krijgen bij een woningcorporatie. Hiervoor wordt wel gebruik gemaakt van een uittreksel per huishouden uit de BRP waarop staat hoeveel bewoners op het huidige adres van de kandidaat-huurders staan ingeschreven (circa € 12,50). Dit aanvragen kost burgers circa 15 minuten. Inschatting 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 jaarlijkse administratieve lasten voor burgers komen daar mee in totaal op circa € 650.000. Per huishouden bedragen de kosten circa € 16,25.

6. Consultatie en toetsen

De leden van de CDA-fractie vroegen een overzicht van de woondeals waarin de toevoeging van (sociale) huurwoningen aan de woningmarkt is geregeld.

De afspraken in de woondeals zijn verschillend van inhoud en toegesneden op de opgaven in het gebied waar ze betrekking op hebben. Er zijn geen concrete afspraken gemaakt over aantallen (sociale) huurwoningen in de woondeals. Wel is er bijvoorbeeld in de woondeal Metropoolregio Amsterdam afgesproken dat de regio en de Minister zich samen inzetten om een substantieel aandeel sociale huur van corporaties in het woningaanbod te realiseren en te behouden. In de woondeal regio Arnhem-Nijmegen is afgesproken dat de gemeenten Arnhem en Nijmegen minimaal 30% van de nieuwe plancapaciteit op stedelijk niveau realiseren in de sociale huur, waarbij gekeken wordt naar differentiatie tussen wijken.

Er zijn ook in diverse woondeals afspraken gemaakt over ondersteunende instrumenten (bijvoorbeeld voorwaarden bij inzet woningbouwimpuls, inzetten expertteam Woningbouw).

Afspraken over concrete aantallen te bouwen sociale huurwoningen zijn wel gemaakt in bestuurlijke afspraken tussen de Minister van BZK, AEDES en de VNG. Met deze afspraken willen partijen bereiken dat in de komende twee jaar de bouw van de 150.000 reguliere sociale huurwoningen kan starten, met als doel de nieuwbouw door corporaties te versnellen naar 25.000 woningen per jaar. Een aanzienlijk deel van deze woningen zullen door corporaties in de woondealregio's worden gebouwd.

De leden van de CDA-fractie vroegen of, wanneer en hoe een evaluatie van deze wetswijziging plaatsvindt.

In het wetvoorstel is niet voorzien in een specifieke verplichting tot evaluatie. De effecten van wetgeving en beleid op de huurmarkt worden voortdurend gemonitord en beoordeeld. In de reguliere communicatie met uw Kamer zal dit waar nodig aan de orde komen.

De leden van de SP-fractie vroegen de regering om uitgebreider toe te lichten waarom er geen noodzaak is om een overgangsrecht of overgangperiode in te stellen voor de verschillende onderdelen van de wet en waar een persoon die al 5 jaar staat ingeschreven voor een sociale huurwoning, niet in aanmerking komt voor een hypotheek en een woning in de vrije sector niet

kan betalen, maar plots niet meer tot de doelgroep van sociale huur behoort, terecht kan.

Jaarlijks verhuizen naar schatting rond de 6.500 eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 35.938-€ 39.055. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om (momenteel) 10% van hun vrijkomende woningen (circa 200.000 op jaarbasis) vrij toe te wijzen. Waar dit lokaal gewenst is, biedt de vrije toewijzingsruimte desgewenst voldoende ruimte om deze eenpersoonshuishoudens woningen te kunnen toewijzen. Er zullen circa 6400 eenpersoonshuishoudens in deze inkomenscategorie verhuizen en daarvoor biedt de vrije toewijzingsruimte uitkomst. Daardoor is geen landelijke overgangsregeling noodzakelijk voor deze eenpersoonshuishoudens.

7. Voorlichting en communicatie

De leden van de CDA-fractie vroegen hoe gemeenten duidelijk wordt gemaakt dat het gewenst is om woningcorporaties in de middenhuur te laten bouwen en zoveel als mogelijk gebruik te maken van de vrije toewijzingsruimte, bijvoorbeeld als instrument om de leefbaarheid te vergroten.

Op 13 september zijn met VNG en AEDES bestuurlijke afspraken ondertekend over de woningbouw door corporaties. Met deze afspraken willen partijen versneld de hoeveelheid betaalbare huurwoningen en sociale koopwoningen vergroten. Samen met VNG en AEDES is geconstateerd dat er in veel gemeenten een behoefte is aan meer middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen. Daarom is afgesproken dat corporaties vanuit hun niet-DAEB-tak, naast andere marktpartijen, meer dan de afgelopen jaren in de behoefte aan middenhuurwoningen met een huur tot € 1.000,- en koopwoningen tot de NHG-grens gaan voorzien. Hiertoe wordt de marktverkenning voor de duur van drie jaar buiten werking gesteld en zet Aedes zich ervoor in dat corporaties hun investeringsruimte voor nieuwbouw (€ 12 miljard) in de niet-DAEB gaan gebruiken.

Om gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties te stimuleren om de ruimte die de Woningwet biedt ook daadwerkelijk te gebruiken, ben ik in samenwerking met o.a. Aedes, de Woonbond en VNG het Informatietraject Woningwet gestart. Een van de pijlers van het informatietraject is het stimuleren van het gebruik van de vrije toewijzingsruimte die corporaties hebben om woningen toe te wijzen aan bijvoorbeeld mensen met een middeninkomen. In het »dossier woningtoewijzing« op www.woningmarktbeleid.nl is op een inspirerende wijze verduidelijking gegeven over de vrije toewijzingsruimte. Zo is in dit dossier een »inspiratieboek woningtoewijzing« te vinden met inspirerende voorbeelden over het gebruik van de vrije toewijzingsruimte.

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