

Startnotitie beleidsdoorlichting

Aanleiding en doelstelling

In 2022 staat de beleidsdoorlichting voor de woningmarkt gepland. Deze beleidsdoorlichting is aangekondigd in de begroting. Volgens de [Regeling Periodiek Evaluatieonderzoek](#) (RPE) moet het beleid iedere 4 tot 7 jaar doorgelicht worden. Voor het onderdeel woningmarkt vond de vorige beleidsdoorlichting plaats in 2015. Daarmee valt de aankomende doorlichting binnen de voorgeschreven termijn van 7 jaar. Woningbouw valt pas sinds 2019 onder artikel 3 van de begroting van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Daarvoor viel deze onder artikel 4 van de begroting van BZK en daarvoor onder artikel 2 van de begroting van Wonen en Rijksdienst. De laatste doorlichting van dit artikel was in 2016. Ook daarvoor geldt dat de doorlichting binnen de gestelde termijn valt. De beleidsdoorlichting wordt opgezet conform de richtlijnen van de RPE en de handreiking beleidsdoorlichting.

De beleidsdoorlichting heeft verschillende doelen. Een belangrijk eerste doel is inzicht geven in de doeltreffendheid en doelmatigheid van het gevoerde beleid. Omdat een doorlichting een synthese onderzoek is gaat het hierbij om terug te kijken en zo een samenhangend en overkoepelend beeld van de doeltreffendheid en doelmatigheid van het gevoerde beleid te verkrijgen. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van eerder uitgevoerde onderzoeken en evaluaties (ex ante, ex durante, ex post).

Een tweede doel van de beleidsdoorlichting is bijdragen aan het verbeteren van het beleid en bruikbare input te leveren om de toegevoegde waarde van het beleid en specifieke instrumenten te vergroten. Leren over de werking van het beleid en het gebruik van de resultaten om beleid beter vorm te geven staat hierbij centraal.

Tenslotte vormt de beleidsdoorlichting een belangrijke stap om de strategische evaluatieagenda (SEA) te verbeteren, die vanaf dit jaar is opgenomen in de begroting. De beleidsdoorlichting kan aangeven waar meer onderzoek nodig is over de werking van instrumenten en de monitoring en evaluatie van ingezette of nog te overwegen instrumenten, zodat dit meegenomen kan worden in het deze meerjarige onderzoeksagenda.

Vraagstelling

In deze beleidsdoorlichting wordt gekeken in hoeverre het beleid heeft bijgedragen aan het behalen van de doelen die het ingezette beleid op de woningmarkt hebben beoogd. Sinds de vorige doorlichting is de doelstelling uit het artikel 3 woningmarkt op de begroting ongewijzigd: *Een vrij toegankelijke, vraaggerichte woningmarkt met steun voor degenen die dat nodig hebben.*

De formulering van de doelstelling uit de begroting past bij de opvatting dat het Rijk vooral systeemverantwoordelijk is voor het functioneren van de woningmarkt. Het gaat daarbij om de *toegankelijkheid, vraaggerichtheid en betaalbaarheid* van de woningmarkt.

- Toegankelijkheid zegt iets over de beschikbaarheid van voldoende woningen, maar ook over de voorwaarden die gesteld worden aan de toegang tot een sociale huurwoning.
- Vraaggericht gaat over de mate waarin woningen passen bij de behoefte van mensen, zowel voor mensen die al een woning hebben en voor mensen die een woning zoeken.
- Ook betaalbaarheid (steun voor degenen die dat nodig hebben) is een belangrijk onderdeel van de doelstelling. Dit heeft zowel betrekking op de inkomensondersteuning via de huurtoeslag, of (fiscale) stimuleringsmaatregelen als ook op stimulering van betaalbaar woningaanbod en het huurbeleid en de aanpak van excessen.

Het gaat hierbij vooral om het scheppen van de randvoorwaarden die bijdragen aan het functioneren van de woningmarkt. Centrale vraag is hoe het beleid heeft bijgedragen aan een goed functionerende woningmarkt en of het ingezette beleid doeltreffend en doelmatig is geweest om de voorwaarden te scheppen voor een toegankelijke, vraaggerichte en betaalbare woningmarkt.

In de vorige beleidsdoorlichting bleek dat, omdat deze doelstelling niet is gekwantificeerd, er geen sluitende uitspraak kon worden gedaan over de mate waarin deze doelen behaald zijn, noch eenduidige conclusies getrokken konden worden over de doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid. Geadviseerd werd toen om de doelen verder te concretiseren. Tegelijkertijd is in de afgelopen kabinetsperiode een verandering gekomen in de opvatting over de rol van het Rijk die meer gericht is op de volkshuisvesting en meer regie neemt in de aanpak van het woningtekort en de betaalbaarheid. De afgelopen jaren is in vrijwel iedere kamerbrief goed en betaalbaar wonen voor iedereen als doel/uitgangspunt opgenomen. Ook in de beleidsagenda van de begroting is goed, of prettig en betaalbaar wonen sinds 2018 (in de begroting voor 2019) opgenomen. Impliciet is daarmee de doelstelling al veranderd, die bovendien –ondanks dat deze ook niet is gekwantificeerd- beter te operationaliseren lijkt dan de doelstelling uit de begroting, die meer gericht is op het systeem.

In goed en betaalbaar wonen komt de in de volkshuisvesting gebruikelijke driehoek terug: beschikbaarheid/ toegankelijkheid - betaalbaarheid – kwaliteit, die de drie subdoelen vormen voor het gevoerde beleid.

- 'Voor iedereen' staat voor de beschikbaarheid en toegankelijkheid van woningen voor iedereen in Nederland.
- 'Betaalbaar' gaat over betaalbaarheid van wonen voor huurders en kopers in relatie tot inkomen, voor nieuwe en bestaande huizen.
- 'Goed' heeft betrekking op zowel wensen van mensen als overheidsnormen bijvoorbeeld gericht op bouwqualiteit en duurzaamheid.

In de beleidsdoorlichting zal gekeken worden hoe deze doelstellingen verder geoperationaliseerd kunnen worden. Hiervoor zijn verschillende indicatoren denkbaar. Zo kunnen voor de betaalbaarheid huur- en koopquotes bruikbaar zijn en voor beschikbaarheid kan de ontwikkeling van het verwachte woningtekort een belangrijke indicator zijn. Ook zal aan de orde komen hoe verandering van opvatting over doel en rol zich verhoudt tot de inzet van beleidsinstrumenten, de beleidstheorie en de doeltreffendheid van de instrumenten.

Afbakening van de beleidsdoorlichting

Het huidige beleid op de woningmarkt is in te delen in beleid op de koopmarkt en beleid op de huurmarkt (sociale huur en vrije sector) en beleid gericht op de woningbouw en herstructurering. Veelal zijn voor de verschillende beleidsterreinen verschillende maatregelen van kracht. Deze maatregelen hebben samenhang met en effecten op de andere beleidsterreinen. Vaak worden deze instrumenten afzonderlijk geëvalueerd, waarbij wel rekenschap wordt gegeven van de neveneffecten op andere terreinen, maar daardoor ontbreekt niettemin een goed samenhangend beeld. Een beleidsdoorlichting is uitermate geschikt om deze samenhang goed neer te zetten. Deze beleidsdoorlichting kijkt naar al het beleid op de drie genoemde terreinen. In de beleidsdoorlichting zal gekeken worden naar de samenhang tussen de verschillende instrumenten en de mate waarin deze elkaar beïnvloeden. Het behandelt het volledige beleid dat valt onder artikel 3 van de begroting van BZK, inclusief woningbouw (artikelonderdeel 3.3). Het gaat om al het onderliggende beleid op de woningmarkt, ook het beleid en de instrumenten die geen geld kosten.

Een deel van het beleid gericht op de koopmarkt zijn fiscale regelingen die op de begroting van Financiën staan, waaronder de hypotheekrenteaftrek en de overdrachtsbelasting. Ook de verhuurderheffing en de heffingsverminderingen zijn onderdeel van de begroting van Financiën. Deze worden eveneens meegenomen in deze beleidsdoorlichting. Daarmee wordt de reikwijdte van deze beleidsdoorlichting vergroot. Daarbij dient te worden benadrukt dat de doorlichting gaat over de effecten van het beleid, de uitvoeringsaspecten van bijvoorbeeld de verhuurderheffing, of huurtoeslag worden niet meegenomen.

In 2021 is het beleid gericht op bouwqualiteit en verduurzaming van woningen doorgelicht. Deze beleidsterreinen worden daarom niet behandeld in deze beleidsdoorlichting, maar waar relevant worden resultaten uit deze doorlichting wel betrokken. In 2020 is het ruimtelijk beleid doorgelicht. In deze doorlichting kan gekeken worden of de resultaten van de evaluaties van onderdelen van het ruimtelijk beleid betrokken moeten worden vanwege de relevantie voor de woningmarkt.

Belangrijk om te vermelden is dat de Algemene Rekenkamer momenteel een eigen onderzoek uitvoert naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van de aanpak van het woningtekort. Qua instrumenten kijkt de Rekenkamer naar de woningbouwimpuls (€ 1 mld.) en de woondeals. De beleidsdoorlichting kan gebruik maken van het onderzoek van de Rekenkamer, maar kijkt breder naar het gehele woningmarktbeleid en is in die zin aanvullend op het onderzoek van de Rekenkamer. Dat geldt ook voor het onderzoek van de Rekenkamer naar de belastingheffing van woningcorporaties.

Onderzoeksvragen

Centrale vraag is hoe het beleid heeft bijgedragen aan een goed functionerende woningmarkt en of het ingezette beleid doeltreffend en doelmatig is geweest om de voorwaarden te scheppen voor een *toegankelijke, vraaggerichte en betaalbare* woningmarkt. Om deze centrale vraag goed te kunnen beantwoorden worden een aantal deelvragen geformuleerd, die meer richting geven aan het onderzoek en tegelijkertijd de 15 vragen van de RPE beantwoorden.

Of de woningmarkt toegankelijk, vraaggericht en betaalbaar is, is mede afhankelijk van de *inkomenssituatie*, de levensfase van mensen en of zij al een woning hebben (insider), of nog een woning zoeken (outsider). Daarom maken we in deze beleidsdoorlichting onderscheid naar mensen met een laag, midden en hoog inkomen met en zonder woning en onderzoeken we wat het effect is van maatregelen op de verschillende groepen. De inkomenspositie bepaalt veelal of mensen in de sociale huur, vrije sector, of een koopwoning terecht komen. De beleidsinstrumenten voor die sectoren zijn veelal verschillend, maar kunnen wel effect hebben op de positie van mensen in een andere sector. Zo kan beleid gericht op de koopsector effect hebben op de positie van mensen met een middeninkomen in een huurwoning in de vrije sector. Beleid gericht op mensen met een woning, kan nadelig uitpakken voor mensen die een woning zoeken. Tegelijkertijd is het ook mogelijk dat beleid zinvol is voor alle inkomensgroepen, zoals beleid gericht op stimuleren van de woningbouw. Een nadere invulling van de hoofdvraag is daarom welke effecten het beleid heeft gehad op de toegankelijkheid, vraaggerichtheid en betaalbaarheid voor mensen met een laag, midden en hoog inkomen met en zonder woning? Voor welke groep functioneert de woningmarkt wel en niet goed op deze aspecten? Waar nodig kan binnen de inkomensgroepen ook gekeken naar verschillende doel- en aandachtsgroepen.

De toegankelijkheid, vraaggerichtheid en betaalbaarheid zijn sterk afhankelijk van exogene factoren, zoals sociaaleconomische en demografische ontwikkelingen, die niet door beleidsmakers zelf kunnen worden beïnvloed. Tegelijkertijd zijn deze factoren sterk bepalend voor de inzet van beleidsinstrumenten en worden ook de effecten van beleid beïnvloed door de exogene factoren. In de beleidsdoorlichting zal hier rekening mee gehouden worden.

De beleidsdoorlichting gaat over de periode 2015 tot en met 2021. In 2015 was de situatie op de woningmarkt volledig anders dan nu. Prijsstijgingen waren destijds een teken van herstel van de vraag op de woningmarkt. Nu zijn diezelfde voortdurende prijsstijgingen een teken van oververhitting. De rente is sindsdien veel lager geworden, wat naast het economisch herstel een belangrijke factor is geweest in deze ontwikkeling. Daarnaast is de bevolkingssamenstelling veranderd. De afgelopen jaren is de bevolking harder gegroeid dan eerder werd verwacht. Veranderingen in huishoudensamenstelling en vergrijzing leiden bovendien tot veranderingen in woonwensen. Dit leidt tot de vraag wat de belangrijkste exogene ontwikkelingen waren in de periode 2015- 2021 en hoe deze hebben bijgedragen aan de toegankelijkheid, vraaggerichtheid, betaalbaarheid op de woningmarkt. Economische ontwikkelingen kunnen bovendien de positie van bovenstaande groepen op de woningmarkt sterk beïnvloeden. Dit leidt tot de vraag welke effecten bovenstaande ontwikkelingen op de toegankelijkheid, vraaggerichtheid, betaalbaarheid hadden voor mensen met een laag, midden en hoog inkomen met en zonder woning?

Hieruit volgen de volgende onderzoeksvragen:

- 1a. Hoe heeft de toegankelijkheid, vraaggerichtheid en betaalbaarheid voor mensen met een laag, midden en hoog inkomen met en zonder woning zich ontwikkeld in de periode 2015 tot 2021?
- 1b. Voor welke groepen functioneert de woningmarkt wel en niet goed op deze aspecten?
- 2a. Wat waren de belangrijkste exogene ontwikkelingen in die periode en hoe hebben deze bijgedragen aan de toegankelijkheid, vraaggerichtheid, betaalbaarheid op de woningmarkt.

- 2b. Welke effecten hadden deze ontwikkelingen voor mensen met lage, midden en hoge inkomens met en zonder woning? En zijn hierbij regionale verschillen te zien?
- 3a. Welk beleid en welke instrumenten zijn ingezet om de toegankelijkheid, vraaggerichtheid en betaalbaarheid te verbeteren en waarom en met welke verwachte impact?
- 3b. Wat waren de effecten van dit beleid op de toegankelijkheid, vraaggerichtheid en betaalbaarheid?
- 3c. Welke instrumenten versterken de effecten op de toegankelijkheid, vraaggerichtheid en betaalbaarheid en waar werken instrumenten elkaar tegen? Welke onbedoelde effecten zijn opgetreden? Op welke manier kan de effectiviteit en doelmatigheid worden verbeterd?

Bij de beantwoording van deze vragen is eveneens de rol en verantwoordelijkheid van het Rijk belangrijk. Er zijn grenzen aan de mogelijkheden waarin het Rijk kan zorgen dat mensen een woning kunnen verkrijgen die geheel aan alle wensen voldoet en betaalbaar is. Zoals eerder aangegeven is het Rijk op onderdelen van de woningmarkt vooral verantwoordelijk voor het functioneren van de woningmarkt. Het Rijk is op onderdelen bovendien niet de enige verantwoordelijke. In de rol en verantwoordelijkheid die in de begroting wordt genoemd is samenwerking een belangrijk element. Voor de bouw van nieuwe woningen zijn decentrale overheden in eerste instantie aan zet, wel in samenwerking met het Rijk. Sinds 2019 subsidieert het Rijk de woningbouw weer waardoor die verhoudingen zijn gewijzigd. Hoewel alleen het Rijksbeleid wordt doorgelicht, kan het weergeven van deze samenhang belangrijk zijn om de effecten van het Rijksbeleid goed in kaart te brengen. Bij de uitwerking van de beleidsdoorlichting zal ook aandacht worden besteed aan de verschillende verantwoordelijkheden van het Rijk en medeoverheden en de grenzen aan de verantwoordelijkheid.

Combinatie van zelf uitvoeren en uitbesteden

De beleidsdoorlichting is gericht op het verbeteren en leren van het beleid. Daarom wordt voor de uitvoering gekozen voor een combinatie van zelf uitvoeren en uitbesteden. Zelf uitvoeren maakt het gemakkelijker om lessen te trekken uit de bevindingen, maar vraagt veel capaciteit, terwijl het inhuren van externe expertise de mogelijkheid om specialistische kennis over evaluatiemethoden in te huren en de onafhankelijkheid waarborgt. De reconstructie van de beleidstheorie wordt intern uitgevoerd. Het externe onderzoeks- of adviesbureau kan daaraan bijdragen door de structuur voor de reconstructie van de beleidstheorie op te zetten. Daarnaast wordt het bureau ingezet om doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid te toetsen en wordt gevaagd om hiervoor een goede methode uit te werken. De besparing en intensiveringsopties worden intern uitgewerkt, waarbij aanbevelingen van het externe bureau worden meegenomen.

Aanpak en methode

De beleidsdoorlichting start met het inzichtelijk maken van de beleidstheorie en de wijze waarop deze tot stand is gebracht. Daarvoor is het belangrijk om de begrippen toegankelijkheid, vraaggerichtheid en betaalbaarheid nader vorm te geven en te operationaliseren en deze ontwikkeling voor de verschillende nog af te bakenen groepen in kaart te brengen. Bij het inzichtelijk maken van de beleidstheorie van de verschillende instrumenten die zijn ingezet om het beleid te bewerkstelligen zal tevens uitgewerkt worden onder welke algemene doelstelling is gewerkt en welke doelstelling het meest geschikt is om beleid te toetsen, zoals hierboven al is aangegeven. Afhankelijk van de uitwerking van de beleidstheorie kan de vraagstelling nog aangepast worden, al zal de strekking van de vragen ongewijzigd blijven.

Daarbij zullen ook de exogene factoren, zoals de demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen in kaart worden gebracht. Deze vormen de basis voor de reconstructie van de beleidstheorie, omdat de situatie mede van invloed is op de inzet van het beleid. Uit de relevante ontwikkelingen en de operationalisering van de begrippen moet bovendien volgen hoe de woningmarkt op dat moment functioneert en wat wel en niet goed gaat voor de drie genoemde inkomensgroepen en mensen met en zonder woning. Op basis van documentanalyse (afgeronde evaluaties, onderzoeken en kamerbrieven) kan de beleidstheorie nader uitgewerkt worden. Ook kunnen interviews met externe deskundigen behulpzaam zijn.

Een beleidsdoorlichting is een synthese onderzoek op basis van onderliggende evaluaties van de beleidsinstrumenten. Om de doeltreffendheid van het beleid te bepalen worden in eerste instantie de onderliggende evaluaties (ex ante, ex durante en ex post) van de instrumenten gebruikt,

waarin voor de verschillende instrumenten de doeltreffendheid in kaart is gebracht. Waar dit niet mogelijk is zal dit transparant worden gemaakt. De beleidsdoorlichting moet tevens inzichtelijk maken waar evaluaties verbeterd moeten worden indien goede uitspraken over de doeltreffendheid niet mogelijk zijn.

In de beleidsdoorlichting gaat het vooral om de samenhang. De methodologische uitdaging is om kaart te brengen in hoeverre de in de afgelopen 5 jaar ingezette beleidsmaatregelen in samenhang hebben geleid tot doeltreffend en doelmatig beleid en hoe dit op een consistente manier is te toetsen. De evaluaties van de verschillende instrumenten zijn in eerste instantie ook de belangrijkste bron om relevante neveneffecten die belangrijk zijn voor de samenhang op te maken.

Daarnaast kunnen interviews worden gehouden met relevante experts en belanghebbenden. Verder kan gekeken worden naar databronnen om de effectiviteit te toetsen. Hiervoor kan in deze doorlichting gebruik gemaakt worden van de uitkomsten van het WoON 2021. Gekeken kan worden of gedurende de doorlichting nog extra onderzoek nodig is om de samenhang en neveneffecten goed neer te zetten. Het extern bureau zal worden gevraagd om de doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid te toetsen en uiteindelijk is het aan het onderzoeksbureau om de resultaten van het beleid goed te toetsen.

Verder zal in de beleidsdoorlichting gekeken worden naar doelmatigheid van het beleid. Ook hiervoor zijn afgeronde evaluaties van instrumenten de basis. Indien de doelmatigheid niet in de evaluatie is vastgesteld, kan dat een belangrijke observatie zijn om mee te nemen in de strategische onderzoeksagenda. Verder kan om de doelmatigheid vast te stellen gekeken worden naar alternatieve opties voor instrumenten, of grote schommelingen in beschikbaar budget. Daarnaast zal gekeken worden naar ondoelmatigheid in de samenhang van instrumenten, die centraal staat in de doorlichting. Als instrumenten doorwerking hebben naar andere instrumenten en daarvan de kosten opdrijven kan sprake zijn van ondoelmatigheid. Deze worden in de beleidsdoorlichting in kaart gebracht. Ook hiervoor geldt dat een onderzoeksbureau de exacte bepaling van de doelmatigheid moet uitwerken.

De beleidsdoorlichting is gericht op het verbeteren van beleid. Waar de beleidsdoorlichting knelpunten in doeltreffendheid en doelmatigheid blootlegt in het huidige beleid is het zinvol om beleidsopties in kaart te brengen die deze knelpunten verhelpen. Er kan daarbij gekeken worden naar extensivering van niet-doeltreffend, of ondoelmatig beleid, maar ook naar intensiveringsopties als blijkt dat extra, of andere inzet van middelen de doeltreffendheid en doelmatigheid van beleid kan verbeteren. Naast de voorgeschreven 20% besparingsvarianten worden daarom tevens intensiveringsvarianten uitgewerkt, om zo maximaal te leren van deze beleidsdoorlichting. De grondslag voor deze varianten bestaat uit de middelen op artikel 3 van de begroting van BZK en de middelen die zijn bestemd voor de fiscale regelingen op de begroting van Financiën.

In de verbeterparagraaf zal kort stil gestaan worden bij de uitvoering van de beleidsdoorlichting om in de toekomst een beter inzicht te krijgen op doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid.

Periode

In de doorlichting kijken we naar de periode 2015 tot en met 2021. Evaluaties van beleid vinden veelal een aantal jaar na invoering plaats. Vaak wordt een termijn van 5 jaar gekozen. Daarom zal ook beleid dat eerder is ingezet meegenomen worden. Voor beleid dat in 2020, of later is ingezet, maar waarvoor een ex post evaluatie nog niet mogelijk is, zal gekeken worden of ex ante evaluaties beschikbaar zijn.

Onderliggend onderzoeksmateriaal

In de bijlage is een eerste inventarisatie opgenomen van de evaluatieonderzoeken die zijn gedaan voor de instrumenten in de beleidsmix. Een groot deel van de instrumenten die zijn ingezet zijn geëvalueerd, of er is materiaal beschikbaar waarin wordt ingegaan op de effecten die een instrument heeft gehad, zoals een jaarverslag, een monitor, een interdepartementaal beleidsonderzoek, of soms ex-ante evaluaties. In sommige gevallen gaat het om tussentijdse evaluaties, omdat een echte effectmeting van sommige instrumenten (b.v. de woningbouwimpuls)

niet mogelijk is. Ook kan gebruik worden gemaakt van de resultaten van het WoON 2021 die halverwege 2022 verschijnt. De Subsidieregeling Experimenten en Kennisoverdracht Wonen 2013 (SEKW) en (subsidies voor) platform31 worden voorafgaand aan de doorlichting nog geëvalueerd. Er worden voorafgaand aan de beleidsdoorlichting geen additionele evaluatie onderzoeken gedaan naar individuele instrumenten. Eventuele witte vlekken worden transparant gemaakt in de beleidsdoorlichting. Deze worden als bevinding meegenomen en krijgen een plek in de onderzoeksagenda voor de komende jaren. Op die manier draagt de beleidsdoorlichting bij aan het opzetten van een goede Strategische Evaluatie Agenda (SEA).

Onafhankelijk deskundige

Prof. Dr. Elbert Dijkgraaf wordt ingezet als onafhankelijk deskundige. Er is gekozen voor een onafhankelijke deskundige met methodische expertise, om toe te zien op de kwaliteit van de onderzoeksmethodiek. Prof. Dr. Elbert Dijkgraaf is hoogleraar Empirische Economie van de Publieke Sector aan de Erasmus Universiteit Rotterdam en heeft veel ervaring met beleidsonderzoek.

De externe deskundige moet vooral helpen om een gedegen onderzoek neer te zetten en zal toetsen of:

- het onderzoek duidelijk maakt welk beleid wordt onderzocht en wat de doelstellingen ervan zijn
- het onderzoek antwoord geeft op de vraag in hoeverre het beleid, alsmede de daarmee samenhangende uitgaven, doeltreffend en doelmatig is;
- de conclusies van het onderzoek worden onderbouwd door onderliggende bevindingen;
- de in het onderzoek gebruikte onderzoeksmethode valide en betrouwbaar is, het rapport inzicht geeft in de gebruikte evaluatiemethode en in de mogelijkheden en onmogelijkheden om de doeltreffendheid en/of de doelmatigheid van het betreffende beleid vast te stellen.

Daarnaast wordt inhoudelijke expertise via een begeleidingscommissie binnengehaald. Een begeleidingscommissie bewaakt de kwaliteit en de voortgang van de doorlichting. Deze commissie bestaat uit vertegenwoordigers van:

- Ministerie van BZK, DG Bestuur, Ruimte en wonen, directies wonen en woningbouw, eventueel aangevuld door directies Ruimtelijke Ontwikkeling, Bouwen en Energie.
- Ministerie van BZK, directie Financieel Economische Zaken
- Ministerie van Financiën, Inspectie der Rijksfinanciën
- Ministerie van Financiën, Algemene Fiscale Politiek
- Onafhankelijk experts, zoals CPB/PBL, of andere experts op de woningmarkt.

Tijdpad

In de planning wordt ernaar gestreefd de doorlichting uiterlijk in het laatste kwartaal van 2022 aan uw Kamer toe te sturen. De voorbereidingen voor de beleidsdoorlichting zijn in volle gang en worden in het laatste kwartaal van dit jaar afgerond, om begin volgend jaar van start te gaan.

Bijlage I Onderliggend onderzoeksmateriaal woningmarktbeleid

Beschikbaarheid nieuwbouw

Onderwerp	Onderzoek	Type (ex post, monitor, ex ante, anders)	Jaar
Heffingsverminderingen	Evaluatie Verhuurderheffing en heffingsvermindering	Ex post	2019
Afspraken corporaties	Monitor nieuwbouw corporaties	Monitor	2021
Woondeals	Evaluatie woondeals	Ex post	2021
Woningbouwimpuls	Tussentijdse evaluatie	Ex post	2021
Transformatie	Uitwerking financiële arrangementen bij complexe transformatieopgaven		
Transformatie	Jaarlijkse monitor/evaluatie	Monitor	2019, 2020, 2021
Transformatie	Vervolg MIRT-onderzoek / Uitvoering City deal; Complexe transformatieopgaven Zuid-Hollandse Steden. Analyse van belemmeringen en mogelijke oplossingsrichtingen bij binnenstedelijke transformatielocaties in een scala aan Zuid-Hollandse steden	Ex ante	2016
ISV	Eindmeting Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing	Ex post	2015
Grondbeleid	Verkenning actief grondbeleid	Ex ante	2021
Nationale woonagenda	Evaluatie nationale woonagenda	Ex post	2020
Flexwonen	Ruimte voor flexwoningen	Ex ante	2020
Regierol	Verkenning Rollen van de overheid op de woningmarkt	Ex ante	2020
Expertteam woningbouw	Jaarrapportage	Ex post	2020
Versnelling woningbouw	Monitor versnelling	Monitor	2021

Beschikbaarheid bestaande voorraad

Beter benutten

Onderwerp	Onderzoek	Type (ex post, monitor, ex ante, anders)	Jaar
Woonruimteverdeling	Evaluatie huisvestingswet	Ex post evaluatie	2020
Platforms/toeristische verhuur	Prijsopdrijvend effect toeristische verhuur	Ex ante	2021
Tijdelijke huurcontracten	Evaluatie van de verruiming van tijdelijke verhuurmogelijkheden in de Leegstandwet	Ex post	2016
Tijdelijke huurcontracten	Evaluatie wet doorstroming huurmarkt 2015	Ex post	2021
Tijdelijke huurcontracten	Monitor Tijdelijke Verhuur 2018 (cbs.nl)	Monitor	2018
Tijdelijke huurcontracten	Staat van de woningmarkt	monitor	2017, 2018,

			2019, 2020
Wet maatregelen middenhuur	Evaluatie huisvestingswet	Ex post evaluatie	2020
Wet maatregelen middenhuur	Evaluatie Woningwet	Ex post	2020
Middenhuur	Middeninkomens-op-de-woningmarkt-ruimte-op-een-krap-speelveld	Ex ante	2017
Middenhuur	Prijnsregulering in de vrije sector	Ex ante	2019
Middenhuur	Reguleringsmogelijkheden (Stec) en effecten op de middenhuur business case (Brink)	Ex ante	2021
Beleggers	Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt	Onderzoek	2019
Gemeentelijk instrumentarium/ Opkoopbescherming*	Prijnsregulering in de vrije sector	Ex ante	2019

Doorstroming sociale huur

Onderwerp	Onderzoek	Type (ex post, monitor, ex ante, anders)	Jaar
Inkomensgrenzen	Evaluatie Woningwet	Ex post	2020
Passend toewijzen	Evaluatie passend toewijzen	Ex post	2017
Passend toewijzen	Evaluatie Woningwet	Ex post	2020
Inkomensafhankelijke huurverhoging	Evaluatie Inkomensafhankelijke huurverhoging	Ex post evaluatie	2017
Aanpak scheefwonen	Ontwikkeling goedkope scheefwoners in WoON	Monitor	2016, 2019, 2022

Aandachtsgroepen

Onderwerp	Onderzoek	Type (ex post, monitor, ex ante, anders)	Jaar
Woonruimteverdeling aandachtsgroepen algemeen	Evaluatie huisvestingswet	Ex post evaluatie	2020
Woonruimteverdeling	Evaluatie Wbmgpl)	Ex post	2012
Aandachtsgroepen algemeen	Een thuis voor iedereen	Ex ante	2021
Statushouders	Eindrapport evaluatie TRSHV	Ex post	2020
Statushouders	De huisvesting van vergunninghouders	Ex post	2016
Ouderenhuisvesting	Monitor ouderenhuisvesting	Monitor	2020
Ouderenhuisvesting	Waar moeten opa en oma wonen?	Ex ante	2020
Ouderenhuisvesting	Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg	Monitor	2020

Wonen en zorg	Woonbehoefteonderzoeken Zorgdoelgroepen	Ex ante	2020
Wonen en zorg	Verkenning wonen met zorg 2020-2040	Ex ante	2021
Mensen met een beperking	Wonen met een beperking	Ex ante	2019
Kwetsbare groepen	Herhaalmeting woonwagenstandplaatsen in Nederland	Monitor	2021
Kwetsbare groepen	Sociaal beheer in geclusterde woonvormen	Ex ante	2020
Kwetsbare groepen	Monitor geclusterde woonvormen voor ouderen	Monitor	2020
Arbeidsmigranten	Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan	Ex ante	2020
Studentenhuisvesting	Monitor studentenhuisvesting	monitor	2017, 2018, 2019, 2020
Studentenhuisvesting	Voortgang Aanpak landelijke studentenhuisvesting	Monitor	2020
Studentenhuisvesting	Evaluatie naar de gedeeltelijke vrijstelling van inkomsten uit kamerverhuur	Ex post	2017

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid koopwoningen

Onderwerp	Onderzoek	Type (ex post, monitor, ex ante, anders)	Jaar
Fiscale behandeling	Evaluatie doeltreffendheid fiscale eigenwoningregeling	Ex post	2020
Fiscale behandeling	Evaluatie complexiteit fiscale eigenwoningregeling	Ex post	2020
Fiscale behandeling	Ex-post effecten woningmarktmaatregelen	Ex post	2019
Fiscale behandeling	Sturen naar vermogen: De vermogensopbouw bezien vanuit de levensloop	Ex ante	2021
Fiscale behandeling	Capital Income Taxation in the Netherlands	Ex post	2021
Fiscale behandeling	Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten DNB - juni 2021	Monitor	2021
Cycliciteit van de woningmarkt	De cycliciteit van de woningmarkt Rapport Rijksoverheid.nl	Ex ante	2020
Aankoopproces/ Verduurzaming	Monitor convenant koopketen	Monitor	2022
Differentiatie overdrachtsbelasting	Verkenning differentiatie OVB	Ex ante	2019
Startersleningen	https://www.svn.nl/media/1005/eib-rapport-gebruik-en-effecten-van-de-starterslening.pdf	Ex post	2014
Sociale koop	Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan	Ex ante	2019
Verantwoord lenen	Wegingsfactor studieleningen	Ex ante	2020

Verantwoord lenen	NIBUD advies leennormen	Ex ante	2020
Verantwoord lenen	Nibud-Advies-financieringslastnormen-2020	Ex ante	2019
Verantwoord lenen	Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort	Ex post	2020
Schenkingsvrijstelling	Schenkingsvrijstelling effect op hypotheek	Ex post	2017
Schenkingsvrijstelling	Evaluatie schenkingsvrijstelling	Ex post	2021
NHG	Evaluatie van het solvabiliteits- en liquiditeitsbeleid van het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)	Ex post	2018

Betaalbaarheid huur

Huurbeleid

Onderwerp	Onderzoek	Type (ex post, monitor, ex ante, anders)	Jaar
WSW	Evaluatie modernisering Woningwaarderingstelsel	Ex post evaluatie	2019
Huurprijsregulering	Ex ante onderzoek naar prijsregulering middenhuur (Brink en Stec groep)	Ex ante	2021
Maximering huurverhogingen	CBS huur enquêtes (eerder in combinatie met Companen-rapporten)	monitor	Vanaf 2006
Huurverlaging en huurbevrozing	CBS huur enquêtes (eerder in combinatie met Companen-rapporten)	monitor	Vanaf 2006
Aanpak excessen	Discriminatie op de woningmarkt	Onderzoek	2020
Aanpak excessen	Pilots goed verhuurderschap	Ex ante	2020
Tijdelijke huurkorting	Tijdelijke huurkorting retour	Ex ante	2020
Huurcommissie	Evaluatie ZBO Huurcommissie	Ex post evaluatie	2017
Huurcommissie	Evaluatie Alternative Dispute Resolution	Ex post	2021
Huurcommissie	Evaluatie verhuurderbijdrage en gedifferentieerde leges	Ex post	2022 verwacht
Prijzontwikkelingen huursector	Woon	Monitor van prijsontwikkelingen in gereguleerde en geliberaliseerde segment	3 jaarlijks

Inkomensondersteuning

Onderwerp	Onderzoek	Type (ex post, monitor, ex ante, anders)	Jaar
Huurtoeslag	IBO sociale huur	Ex post evaluatie	2016
Huurtoeslag	Betaalbaarheid van het wonen in de huursector	PM	2017
Huurtoeslag	IBO toeslagen 1	Ex post/ante	2019
Huurtoeslag	IBO toeslagen 2	Ex post/ante	2020

Huurtoeslag en verhuurder-subsidie	Jaarverslagen huurtoeslag	Monitor/evaluatie	2016,2017,2018, 2019, 2020, 2021
---	---------------------------	-------------------	----------------------------------

Regulering van woningcorporaties

Onderwerp	Onderzoek	Type (ex post, monitor, ex ante, anders)	Jaar
Woningwet	Evaluatie Woningwet	Ex post	2020
Autoriteit Woningcorporaties	In regels kun je niet wonen	Ex post	2018
Autoriteit Woningcorporaties	Evaluatie Woningwet	Ex post	2020
Autoriteit Woningcorporaties	Evaluatie rollen Autoriteit Woningcorporaties	Ex post	2020
Verhuurderheffing	Evaluatie Verhuurderheffing en heffingsvermindering	Ex post	2019
Opgaven/middelen	Opgaven en middelen woningcorporaties	Ex ante	2020
Opgaven/middelen	Opgaven en middelen corporatiesector in balans	Ex ante	2021
Borgstelling corporatieleningen	Evaluatie Woningwet	Ex post	2020
Saneringskader woningcorporaties	Evaluatie Woningwet (bijlage)	Ex post	2020
Prestatieafspraken	Analyse prestatieafspraken huurders, gemeenten en woningcorporaties	Ex post evaluatie	2017
Prestatieafspraken	Monitor prestatieafspraken Monitor prioriteiten	Monitor	2020
Prestatieafspraken	reflectie-adviescommissie-geschilbeslechting-prestatieafspraken-woningwet.pdf	Evaluatie	2019

Overige Instrumenten

Kennis

Onderwerp	Onderzoek	Type (ex post, monitor, ex ante, anders)	Jaar
Kennis	Evaluatie SEKW	Ex post evaluatie	2016
Kennis	Evaluatie platform 31	Ex post	2019
Kennis	Evaluatie platform 31	Ex post	2021
Kennis	Evaluatie SEKW	Ex post evaluatie	2021