

Vergaderjaar 2013–2014

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 119

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 april 2014

Het kabinet heeft in september 2013 de hervormingsagenda voor de woningmarkt gepresenteerd (Kamerstuk 32 847, nr. 87). In deze agenda wordt de samenhang tussen de verschillende maatregelen op de woningmarkt geschetst. De hervormingsagenda richt zich op de volle breedte van de woningmarkt: huur, koop, het corporatiestelsel en de bouw. In het afgelopen jaar is een deel van de hervormingsagenda omgezet in concrete maatregelen op zowel de koop- als de huurmarkt. Ook zijn (duurzame) investeringen in de bouw aangejaagd. Het gaat hierbij ondermeer om de inkomensafhankelijke huurverhoging, de aanpassingen in de hypotheekrente-af trek en de Nationale Hypotheekgarantie, de verhuurderheffing en het revolverend fonds voor energiebesparing in de gebouwde omgeving.

Dit jaar zal het kabinet verder uitvoering geven aan de hervormingsagenda en de afspraken uit het Woonakkoord (Kamerstuk 32 847, nr. 42). De in deze brief gepresenteerde maatregelen zijn gericht op een heldere taakafbakening voor de corporaties, verbetering van de werking van de sociale huursector en meer ruimte voor de realisatie van een middenssegment op de huurmarkt.

Nederland kent nauwelijks een vrije sectorhuurmarkt. De vraag hiernaar neemt toe. Het kabinet wil daarom waar mogelijk de ontwikkeling van dit segment stimuleren. Het kabinet wil institutionele beleggers en andere marktpartijen meer kansen bieden op de vrije sectorhuurmarkt. Tegelijkertijd moet de sociale huursector beter gaan functioneren. Nog steeds zijn de wachtlijsten te lang en de doorstroming moet verbeterd worden. De corporaties spelen een cruciale rol in de sociale huursector. Hun taken zijn in de afgelopen jaren vervaagd door onduidelijke afspraken en verwachtingen. Dat bracht vaak risico's met zich mee.

In het verleden hebben diverse corporaties maatschappelijk gebonden vermogen verloren door projecten of activiteiten die niet tot hun kerntaak behoren. Het betreft hier onder meer het afboeken op grondposities en

verliezen op commerciële projectontwikkeling. De kerntaak voor de corporaties moet zijn het aanbieden van betaalbare huurwoningen voor de doelgroep, te weten huishoudens met lagere inkomens.

Daarnaast wil het kabinet invulling geven aan de doelstellingen uit het Regeerakkoord om de lokale- en regionale binding van corporaties te vergroten. De democratische legitimatie van het werk van corporaties moet worden versterkt door een grotere invloed van de gemeenten op het vast te stellen volkshuisvestingsbeleid.

Om te waarborgen dat een ieder die daarop aangewezen is toegang heeft tot een passende en betaalbare woning, wordt de werking van het sociale huursector verbeterd. De maatregelen zorgen ervoor dat de toegang tot en doorstroming binnen de sociale huur verbeterd wordt. Dit gebeurt door ondermeer meer marktconforme elementen te introduceren in het woningwaarderingstelsel. Hierbij worden schoksgewijze veranderingen voor huurders voorkomen en blijft de verdien capaciteit voor verhuurders op macroniveau gehandhaafd. De toegang tot de huursector voor nieuwkomers en doorstromers wordt ondermeer vergroot door tijdelijke huurcontracten. Toewijzing van woningen door corporaties wordt aangescherpt zodat de woningen die voor de doelgroep bedoeld zijn, ook aan hen worden toegewezen. De betaalbaarheid voor lagere inkomens wordt op deze manier bevorderd.

De markt krijgt ruimte om in de komende jaren te investeren in de huursector zodat er een breder middensegment in de huur ontstaat. Zowel de taakafbakening van de corporaties als een aantal maatregelen specifiek gericht op de werking van de huurmarkt dragen hier aan bij.

Hieronder worden de diverse maatregelen verder toegelicht.

Taakgebied corporaties

Kerntaak van de corporaties is de zorg voor betaalbare huisvesting voor huishoudens met lagere inkomens. Het gaat dan om het aanbieden van betaalbare woningen, met een kwaliteit die daarbij hoort, om investeringen in energiezuinigheid en om noodzakelijke aanpassingen zodat mensen met zorgbehoeften langer thuis kunnen blijven wonen.

In aanvulling op die kerntaak kunnen niet-Daeb¹ investeringen door corporaties nodig zijn bijvoorbeeld in het kader van stads- en dorpsvernieuwing. Ik ben voornemens aan corporaties op dit punt ruimte te bieden, maar wel met waarborgen om marktverstoring door deze activiteiten te voorkomen. Deze waarborgen zullen toetsbaar, transparant en objectief zijn. Duidelijk zal moeten zijn dat marktpartijen niet bereid zijn tot deze investeringen. Bij bouw op onbebouwde grond heb ik het voornemen om hier nog striktere waarborgen in te bouwen. Dit vanuit de gedachte dat dit type investeringen voor de corporatie onnodige financiële risico's met zich mee kan brengen. Vanuit het oogpunt om marktverstoring te voorkomen, worden corporaties verplicht hun vastgoed te waarderen op marktwaarde. Alleen dan is een goede vergelijking met andere investeerders in vastgoed mogelijk.

Corporaties moeten hun werkzaamheden in de toekomst concentreren in een kernregio om de binding met gemeenten en huurders te vergroten. Gemeenten en corporaties maken bindende en controleerbare prestatieaf-

¹ Daeb: Dienst van Algemeen Economisch Belang. Bij Niet-Daeb investeringen kan gedacht worden aan middeldure huur of koop.

spraken rond onderwerpen zoals het toewijzingsbeleid en de omvang van de voorraad.

Voor de zomer bied ik u de novelle van de herziening van de Woningwet aan. De inwerkingtreding van de novelle is voorzien op 1 januari 2015.

Woningwaarderingssstelsel

De locatie van een woning is een zeer bepalende factor voor de waarde die aan die woning wordt gehecht. Deze component kwam tot nu toe echter niet goed tot uitdrukking in het woningwaarderingssstelsel (WWS). Het WWS wordt daarom zo aangepast dat de lokale marktsituatie (in de vorm van de WOZ-waarde) wordt meegewogen. De huurder blijft daarbij met het WWS beschermd tegen te hoge huren in verhouding tot de waarde van de woning. In de nieuwe systematiek komen de onderdelen woonomgeving en woonvorm te vervallen. Ook de punten die voor de schaarstegebieden een «grove» benadering van de lokale marktsituatie gaven – de zogenaamde Donnerpunten – komen te vervallen.

Ik heb uw Kamer op 13 september 2013 een brief gestuurd waarin ik de hoofdlijnen voor een gemoderniseerd WWS heb geschetst (Kamerstuk 32 847 nr. 86). Ten opzichte van de in deze brief voorgelegde variant (variant 5) wordt een verfijning aangebracht. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat bij kleine woningen in schaarstegebieden de maximale huurprijs niet te fors stijgt. In het nieuwe WWS zal daartoe sprake zijn van een mix van de WOZ-waarde per m² en de absolute WOZ-waarde. De WOZ-waarde bepaalt ca. 25% van de maximale huurprijs, waarbij de waarde per m² en de absolute waarde ieder voor 50% meegewogen worden. In de bijlage zijn de effecten op de maximale huurprijzen van deze variant opgenomen en afgezet tegen het huidige WWS en de variant 5 uit genoemde brief.

Het nieuwe stelsel voor woningwaardering wordt uitgewerkt door middel van een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en moet medio 2015 van kracht zijn.

Huursom

In het Woonakkoord is afgesproken om te komen tot een systeem met een jaarlijkse huursom. Het kabinet denkt daarbij aan een huursombenadering voor de corporaties in aansluiting op de huidige regeling in het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH). Deze huursombenadering voor corporaties zal naast de reguliere huurverhoging ook de huurharmonisatie omvatten. Dit is het bij een nieuwe verhuring aanpassen van de huurprijs conform het nieuwe woningwaarderingssstelsel. De huursombenadering maximeert het totaal aan huurverhogingen in enig jaar bij een corporatie. De totale verdien capaciteit zal ongewijzigd moeten blijven. Door in de huursom ook de huurharmonisatie bij vrijkomende woningen mee te nemen, wordt er voor gezorgd dat een verhuurder ook bij nieuwe huurders rekening moet houden met de ruimte die hij heeft voor huurverhogingen en vormt het een rem op liberalisatie van woningen. Starters en doorstromers op de huurmarkt zijn hierbij gebaat.

Ik ben op dit moment – op basis van bovenstaande uitgangspunten – in gesprek met partijen over de vormgeving en effecten van de huursombenadering. Aandachtspunten zijn hierbij ook de uitvoeringsaspecten van de maatregel en de consequenties voor bijvoorbeeld de aanpak van scheefwonen. Zoals in het Woonakkoord is aangegeven, zal ik eind 2014 een voorstel aan uw Kamer sturen.

Tijdelijke huurcontracten

Om de toegang tot en de doorstroming binnen de sociale huursector te verbeteren wordt het wettelijk instrumentarium voor tijdelijke verhuur uitgebreid. Hiermee worden groepen bediend die anders veel moeilijker toegang hebben tot een betaalbare huurwoning. Het gaat dan bijvoorbeeld om jongeren en starters, maar ook om bijzondere groepen als mensen die uit de opvang komen, ex-gedetineerden of kenniswerkers uit het buitenland. Voor diverse groepen van huurders kan een toename van de mogelijkheden voor tijdelijk huren een vergroting van het aanbod aan huurwoningen opleveren, omdat woningen voor bepaalde doelgroepen sneller beschikbaar komen of doordat verhuurders woningen voor de verhuur aanbieden die anders leeg zouden staan. Met deze nieuwe te introduceren instrumenten kan voor deze groepen ruimte worden gemaakt binnen de schaarse sociale woningvoorraad.

Gelijktijdig met deze brief doe ik u een brief toekomen met concrete voorstellen ten aanzien van tijdelijk huren.

Woningtoewijzing

Tot enige jaren geleden kende de Wet op de Huurtoeslag de zogenaamde passendheidstoets. De passendheidstoets had tot doel een te sterke stijging van de huurtoeslaguitgaven tegen te gaan en tevens huurders te beschermen tegen (te) hoge huurlasten. Met het wetsvoorstel ter vereenvoudiging van de huurtoeslag (Stb. 2009, 138) is de passendheidstoets (met terugwerkende kracht tot 1 januari 2008) komen te vervallen. De achtergrond voor het vervallen ervan lag in de complexe uitvoering voor gemeenten en Belastingdienst.

Zeer recent heeft RIGO een onderzoek uitgevoerd naar het huidige toewijzingsbeleid van corporaties en gemeenten («Sturen op inkomen. Toewijzingscriteria in de woonruimteverdeling»). In dit onderzoek wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre en op welke wijze gemeenten en woningcorporaties in de woonruimteverdeling sturen op betaalbaarheid. Ik heb uw Kamer dit onderzoek maart jl. doen toekomen (Kamerstuk 27 926, nr 216). Uit dit rapport blijkt dat er bij de woonruimteverdeling nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de bovengrens van de gereguleerde huursector (liberalisatiegrens) en de bovengrens van de corporatiedoelgroep. Er worden echter in weinig gemeenten door corporaties verdergaande eisen gesteld bij de toewijzing teneinde woonlasten te beperken (middels passendheidscriteria).

Met het oog op de budgettaire houdbaarheid van de huurtoeslag en de gerichtheid van het instrument, en daarmee de betaalbaarheid van woningen voor de doelgroep, zal het afschaffen van de passendheidstoets worden geëvalueerd. Ik ben voornemens om in de novelle hierop vooruitlopend de mogelijkheid te creëren om de regels ten aanzien van de toewijzing door corporaties aan te scherpen.

Tijdelijke verhoging inkomensgrens

In lijn met de motie Monasch c.s. (Kamerstuk 33 750 XVIII, nr 24) zal tijdelijk (vijf jaar) aan de middengroepen (met een inkomen tot 38.000,-) extra toegang tot de sociale huursector worden geboden.

De tijdelijke verhoging van de inkomensgrens wordt door middel van een AMvB bij de inwerkingtreding van de novelle van kracht.

Ontwikkeling middensegment huur

Voor marktpartijen wordt het steeds interessanter om te investeren in het middensegment van de huurmarkt. Het wegnemen van concurrentievervalsingen vanuit de corporatiesector draagt hieraan bij. Maar om echt effect te hebben is enige tijd nodig. Tot die tijd zijn daarom aanvullende maatregelen nodig. Hiertoe wordt de liberalisatiegrens tijdelijk (voor 3 jaar, met ingang van 2015) bevroren op het prijsniveau van 2014 (€ 699,48). Dat betekent dat de grens die bepaalt of een nieuw huurcontract gereguleerd of geliberaliseerd is, de komende drie jaar op € 699,48 blijft staan. Huurprijzen kunnen als gevolg van de jaarlijkse verhogingen en als het puntenaantal het toestaat wel boven deze grens stijgen. Met deze maatregel wordt de ruimte voor de vrije huursector vergroot en de betaalbaarheid van de sociale huursector verbeterd.

Aan marktpartijen zal daarnaast de zekerheid worden geboden dat geliberaliseerde nieuwbouw geliberaliseerd zal blijven, ook bij daling van de WOZ-waarde. Deze zekerheid is van groot belang nu de WOZ-waarde onderdeel gaat uitmaken van het woningwaarderingstelsel. Er komt een register voor nieuwbouw, in lijn met de motie Monasch/Visser (Kamerstuk 33 400 VII, nr 34). Hiermee wordt geregeld dat nieuwbouw, gebouwd in de eerste 5 jaar na instelling van het register, geliberaliseerd zal blijven.

De bevroering van de liberalisatiegrens vraagt een wetswijziging. Deze aanpassing zal in de novelle op de herziening van de Woningwet worden meegenomen. Instelling van een register voor nieuwbouw vergt naar verwachting een wetswijziging (Burgerlijk wetboek) die in combinatie met het Besluit huurprijzen woonruimte in procedure gebracht kan worden.

Afsluitend

Met bovenstaand pakket aan maatregelen wordt een vervolg gegeven aan de uitvoering van de hervormingsagenda voor de woningmarkt en de afspraken uit het Woonakkoord. Zowel de reeds doorgevoerde maatregelen als de in deze brief gepresenteerde maatregelen zijn essentiële bouwstenen om onze woningmarkt in al haar geledingen (koop, vrije sectorhuur en sociale sector) gezond te maken.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

effecten gewijzigd woningwaardingsstelsel²

WBA-regio, corporatiesector: de maximale huurprijs

	Basis (huidig WWS)	Variant 5 (brief 13 september 2013)	Variant 5 met 50/50 absolute en relatieve WOZ-waarde
Groningen-Assen	604	620	610
Friesland	–	–	
Drenthe	–	–	
Twente	655	660	651
Zwolle-Kampen	610	635	634
Stadsregio Arnhem Nijmegen	631	654	651
Stedendriehoek	676	666	664
BRU	664	629	635
Sg Amersfoort	659	617	626
Stadsregio Amsterdam	604	596	605
Noord-Holland minus ROA	638	617	625
Haaglanden	569	601	598
Stadsregio Rotterdam	584	605	599
Holland Rijnland	671	637	647
Drechtsteden	620	636	632
Zeeland	626	632	620
SRE	661	604	614
Noord-Brabant overig	677	680	680
Limburg	619	629	615
Flevoland	688	681	672
niet-WBA-gemeente	663	663	660
Totaal	633	633	632

– = minder dan 100 waarnemingen

Soort woning, corporatiesector: de maximale huurprijs

	Basis (huidig WWS)	Variant 5 (brief 13 september 2013)	Variant 5 met 50/50 absolute en relatieve WOZ-waarde
Kleine woning (<= 40 m ²)	520	590	559
Twee onder een kap	710	687	694
Hoekwoning	716	683	691
Tussenwoning	706	683	688
Overig eengezins	734	710	715
Meergezins	586	595	594
Totaal	633	633	632

² De uiteindelijke resultaten zijn afhankelijk van de definitieve uitwerking in de regelgeving. Voor een uitvoeringstechnisch eenvoudige regelgeving wordt niet de individuele WOZ het uitgangspunt maar de WOZ-klasse waarin deze zich bevindt. Deze klasse-indeling zal op macroniveau hetzelfde beeld opleveren maar kan op onderdelen tot verschuivingen leiden.