

Vergaderjaar 2016–2017

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 298

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juni 2017

Hierbij bied ik u het rapport «Staat van de Volkshuisvesting 2017» aan¹, de rapportage over de Nederlandse woningmarkt. Met dit rapport ontvangt u tevens een aantal onderliggende onderzoeksrapporten²: het onderzoek naar woonvisies 2016, de analyse prestatieafspraken 2016 («Zicht op prestatieafspraken»), de Monitor Investeren in de Toekomst 2017 en de Monitor Nieuwbouw sociale Huurwoningen.

In de Staat van de Volkshuisvesting wordt ten eerste een algemeen beeld geschetst van de belangrijkste ontwikkelingen voor huishoudens op de woningmarkt in relatie tot economische en demografische trends. Deze algemene analyse van de woningmarkt wordt gevolgd door drie verdiepingsslagen, gekozen op basis van de beschikbaarheid van nieuwe data en onderzoeksgegevens. Aan de hand hiervan kan worden gezien wat de actuele status is van de woningmarkt.

De eerste verdieping gaat over de verschillende doelgroepen van de volkshuisvesting. Als tweede komen, zoals toegezegd³, de verschillende aspecten van het functioneren van de woningcorporaties aan de orde. Net als vorig jaar gaat het om de volkshuisvestelijke prestaties, de financiën en het toezicht en de governance bij corporaties. In het bijzonder komen de vier prioriteiten aan bod die corporaties op basis van de Woningwet moeten benoemen in hun voorgenomen werkzaamheden richting gemeenten⁴: betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep, een energiezuinige voorraad, het huisvesten van urgente doelgroepen en het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting. De derde verdieping is een hoofdstuk over het lokale woningmarktbeleid tegen de achtergrond van de herziene Woningwet en de grotere bevoegdheden

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

³ Kamerstuk 33 966, nr. 44

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 180

voor gemeenten en huurdersorganisaties. Aan de hand van een onderzoek naar de recente woonvisies van de gemeenten en de prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties, is inzicht gegeven in het proces dat leidt tot lokaal woonbeleid.

In deze brief benoem ik de belangrijkste bevindingen uit de Staat van de Volkshuisvesting. Daarnaast ga ik in op een aantal moties en toezeggingen die zijn gedaan ten tijde van de behandeling van de herziene Woningwet en in het kader van de Staat van de Volkshuisvesting, waaronder een voorstel hoe de rapportages over de woningmarkt (Staat van de Volkshuisvesting en Staat van de Woningmarkt) in de toekomst vormgegeven kunnen worden.

1. Ingezet beleid

In de afgelopen kabinetsperiode stond de doorstroming op de woningmarkt centraal. Het ingezette beleid heeft als doel de risico's van hypotheekschulden voor huishoudens te beperken, om de huur voor mensen met de laagste inkomens te laten passen bij hun inkomen en om ruimte te maken voor meer aanbod vanuit marktpartijen voor middeninkomens. Het maatschappelijk bestemd vermogen van corporaties komt door de Woningwet weer ten goede aan het huisvesten van de doelgroep. Daarnaast is er, door de scheiding tussen kerntaken en overige taken van corporaties, meer ruimte voor marktpartijen gekomen om huurwoningen in het middensegment aan te bieden. Door het passendheidsvereiste bij woningtoewijzing door corporaties passen de gevraagde huur en het huishoudinkomen beter bij elkaar en door zowel de formele inspraakmomenten als invloed bij de prestatieafspraken is de positie van huurders versterkt. De risico's voor huizenkopers zijn beperkt door de annuïtaire hypotheekaflossing en de verlaging van de loan-to-value. Met deze maatregelen is beoogd om de kansen voor verschillende groepen op een passende woning te vergroten en de woningmarkt minder vatbaar te maken voor een volgende economische crisis.

Dat de noodzaak voor hervormingen breed werd gevoeld, bleek uit de politieke steun voor zowel het Woonakkoord als de herziening van de Woningwet. In het Woonakkoord konden, in samenwerking met D66, ChristenUnie en SGP, afspraken worden gemaakt over de beperking van de risico's op de koopmarkt, een tegemoetkoming voor huurtoeslagontvangers, inkomensafhankelijke huurverhoging, investeringen in de bouw en de verhuurderheffing. Na de conclusies van de parlementaire enquête woningcorporaties stemde de toenmalige Tweede Kamer unaniem in met regels voor woningcorporaties op het gebied van lokale aansturing, werkdomein, governance, financiële gezondheid en toezicht.

Een goed functionerende woningmarkt wordt bewerkstelligd door de juiste kaders waarbinnen huishoudens, verhuurders, gemeenten, bouwers, beleggers en andere betrokkenen rondom het wonen kunnen opereren. Zo laat het door de Woonbond en Aedes gesloten Sociaal Huurakkoord zien dat maatwerk en samenwerking kunnen leiden tot breed gesteunde beleidskeuzes. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken samen afspraken over de volkshuisvestelijke prestaties binnen de kaders van de wet. Tegelijk is het aan het Rijk om kaders te stellen. Met het passenheidsvereiste en de huurtoeslag worden huishoudens beschermd tegen te hoge woonlasten. Uit de analyse van de recent opgestelde woonvisies en prestatieafspraken blijkt dat het benoemen van prioriteiten voor corporatiebeleid leidt tot meer aandacht, bereidheid om van elkaar te leren en een duidelijkere afweging in de werkzaamheden van corporaties. Dergelijke landelijke sturing heeft daarmee het lokale proces versterkt. Het is evenwel aan corporaties,

gemeenten en huurdersorganisaties om te zorgen dat dit ook leidt tot het gewenste resultaat op lokaal niveau.

Er zal blijvend moeten worden gezocht naar evenwicht tussen de kaders die generiek gelden, en de ruimte voor lokale prestaties die daarbinnen van de grond komen. Dit geldt in het bijzonder voor het stimuleren van aanbod voor middeninkomens, de verduurzaming van de gebouwde omgeving en bouwproductie.

- Onder leiding van Rob van Gijzel worden momenteel op lokaal niveau concrete afspraken gemaakt aan de Samenwerkingstafel middenhuur. Tegelijk zal de heer Van Gijzel een advies uitbrengen waarin hij aanbevelingen doet over de landelijke kaders, als blijkt dat deze de lokale groei van het aanbod in de weg zitten. Voor de zomer ontvangt uw Kamer een tussenrapportage.
- In navolging van het Energieakkoord met de huursector nemen corporaties maatregelen om te voldoen aan de toezegging dat de sector een gemiddeld energielabel B heeft. Tegelijk wordt gezien of dwingend maatregelen in de Woningwet nodig zijn om de voorraad energiezuinig te krijgen; hierover wordt u nader geïnformeerd.
- Naar aanleiding van de motie over het regionaal doorrekenen van woonbehoefteramingen⁵, vindt momenteel een ronde plaats langs de onlangs gevormde woningmarktregio's waarin wordt geïnventariseerd wat de regionale bouwopgave is. Een belangrijke aanleiding hiervoor is de voor Nederland geraamde toename van de krapte op de woningmarkt. In het overleg met de Kamer is ook aandacht gevraagd voor de regionale diversiteit. Dit heeft geleid tot een brief over de cijfers over woningbehoefte op lokaal niveau.⁶ Over de resultaten van deze regioronde wordt u dit najaar geïnformeerd.

2. Bevindingen uit de Staat van de Volkshuisvesting 2017

Voor de Staat van de Volkshuisvesting 2017 is geput uit een groot aantal informatiebronnen en onderzoeksrapportages. Voor zover deze nog niet met uw Kamer zijn gedeeld, zijn zij bij het rapport meegezonden. Opgemerkt zij dat gebruik is gemaakt van zo recent mogelijke gegevens. In sommige gevallen, zoals de verantwoordingsinformatie over de prestaties van corporaties, betreft dit gegevens over het verslagjaar 2015;⁷ in de onderzoeken naar de woonvisies en prestatieafspraken is gekeken naar de documenten uit 2016 die betrekking hebben op 2017 (en later). Hierdoor zijn de effecten van het ingezette beleid nog niet volledig zichtbaar in de cijfers.

In de Staat zelf is een uitgebreide en zelfstandig leesbare samenvatting opgenomen. In deze brief worden enkele hoofdzaken uitgelicht.

Algemeen beeld woningmarkt

Uit het globale beeld over de Nederlandse woningmarkt blijkt dat het herstel, dat in de Staat van de Woningmarkt uit het najaar van 2016 al werd gesignaleerd, doorzet. Wel zijn er regionale verschillen te zien. In alle provincies is sprake van stijgende woningprijzen, maar in sommige provincies meer dan andere. Vooral de stijging van prijzen in de grote gemeenten ligt beduidend boven het landelijk gemiddelde met Amsterdam als grootste uitschieter.

⁵ Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 32

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 295

⁷ De verantwoordingsinformatie van corporaties over het verslagjaar 2015 is in het najaar van 2016 gepubliceerd.

De lagere maximale loan-to-value ratio en de annuïtaire hypotheekaflossing beperken de financiële risico's voor huizenkopers. Bij huishoudens tot 35 jaar die een nieuwe hypotheek hebben afgesloten is de gemiddelde loan-to-value ratio het afgelopen jaar licht toegenomen en is de gemiddelde loan-to-income ratio gedaald. Ook sluiten kopers steeds vaker hypotheek af met een langlopende rentevaste periode, waardoor men meer zekerheid heeft over de woonlasten voor een langere periode. De lage rentestand nodigt daartoe uit.

De bevolking groeit de komende 20–25 jaar naar de huidige schattingen met een miljoen personen tot ruim 18 miljoen. Door heel Nederland is een toename voorzien van eenpersoonshuishoudens, mede als gevolg van de toename van het aantal ouderenhuishoudens (70 jaar of ouder) tot 2,7 miljoen. De geraamde uitbreiding van de woningvoorraad loopt in verschillende scenario's de komende tien jaar (2015–2025) uiteen van 540.000 tot 614.000. De investeringen in de woningbouw zijn toegenomen; tussen 2015 en 2016 wordt 25% meer geïnvesteerd in herstel en verbouw, en 12% meer in nieuwbouw. Beleggers hebben in 2016 voor meer dan 4 miljard euro belegd in Nederlandse huurwoningen.

Doelgroepen op de woningmarkt

Een steeds groter deel van de corporatiewoningen in de kernvoorraad wordt bewoond door de doelgroep van de corporaties.⁸ Mede vanwege de inkomensdaling door de economische crisis is de goedkope scheefheid⁹ met 170.000 afgenomen tussen 2012 en 2015, waarmee de corporatiewoningen steeds vaker worden bewoond door de doelgroep. Maar 10% van de corporatiedoelgroep is een gezin, terwijl de voorraad voor ruim 40% uit eengezinswoningen bestaat. Dit is te verklaren door de verschillen in grondprijzen die gemeenten vragen voor een- en meergezinswoningen. Waar corporaties – binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden – de keuze hebben tussen beide woningtypen, kan de businesscase daarom in het voordeel van eengezinswoningen uitvallen. Gemeenten kunnen, met het oog op de vraag vanuit de doelgroep, door hun grondprijsbeleid een sturende rol vervullen.

Een kwart van de huishoudens met een laag inkomen¹⁰ woont in een eigen woning. Eigenaarbewoners met een laag inkomen zijn vaak ouder en hebben inkomen uit AOW en pensioen. Zij hebben de langste woonduur van alle groepen; zij hebben in een eerdere levensfase een woning gekocht en hebben later door pensionering een lager inkomen. Dit laat een beeld zien van oudere huishoudens die zeer honkvast zijn.

Naar aanleiding van de invoering van het passend toewijzen op 1 januari 2016, is in een brief aan de Tweede Kamer toegezegd dat de slaagkans van huishoudens met een laag inkomen zal worden gemonitord.¹¹ Er zijn nog onvoldoende gegevens beschikbaar om hierover definitieve

⁸ Minimaal 90% van kernvoorraad moet worden toegewezen aan de corporatiedoelgroep. Tot 2021 geldt dat minimaal 80% van de kernvoorraad aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 36.165 (prijsspeil 2017) moet worden toegewezen. Voor het overige deel dat op basis van de inkomensgrens moet worden verhuurd, geldt de inkomensgrens van € 40.349. Maximaal 10% van de kernvoorraad mag vrij worden verhuurd, met voorrang aan personen die in aanmerking komen via de huisvestingsverordening. Daarna krijgen personen voorrang die door persoonlijke, sociale of andere beperkingen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een woning.

⁹ Goedkope scheefheid ontstaat wanneer een woning uit de kernvoorraad van de corporatie wordt bewoond door een huishouden met een inkomen hoger dan € 40.349.

¹⁰ Huishoudens met een laag inkomen hebben potentieel recht op huurtoeslag. Het huishoudinkomen is ten hoogste € 22.100 voor eenpersoonshuishoudens en € 30.000 voor meerpersoonshuishoudens.

¹¹ Kamerstuk 32 847, nr. 278

uitspraken te doen. Uit eerste cijfers over het eerste half jaar van 2016 komt naar voren dat de slaagkans van de laagste inkomens gelijk is gebleven. Bij de Staat van de Volkshuisvesting 2018 komt de slaagkans van huishoudens met lage inkomens aan bod, gebaseerd op de verantwoordingsinformatie van de corporaties over het verslagjaar 2016.¹²

Door maatwerk bij toewijzing, vast te leggen in de prestatieafspraken tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie, is het mogelijk dat meer huishoudens met een inkomen hoger dan € 36.165, met name de middeninkomens, in de kernvoorraad kunnen worden gehuisvest. In 2015 werd slechts in 4% van de gevallen toegewezen boven de grens van 36.165. Onderzoek op basis van de verantwoordingscijfers over 2016 moet uitwijzen of de verruiming ervoor heeft gezorgd dat vooral gezinnen alsnog een corporatiewoning krijgen toegewezen.

Huishoudens met een middeninkomen¹³ vormen het scharnierpunt op de woningmarkt. Zij wonen zeer verspreid over de sociale huur, vrije huur en koop. Van alle inkomensgroepen wonen zij het meest (8%) in een huurwoning in de vrije sector. Bleef de mate waarin zij slagen in een verhuizing in 2012–2013 op landelijk niveau achter bij de lagere inkomens, tussen 2015 en 2016 is een forse toename van voornamelijk de slaagratio bij koopwoningen bij de lage en hoge middeninkomens gemeten.

Corporaties en de prioriteiten volkshuisvesting

De met de inwerkingtreding van de Woningwet benoemde prioriteiten¹⁴ zijn in 2015 en 2016 daadwerkelijk met voorrang aan de orde gekomen. Dit is zichtbaar in de woonvisies van gemeenten en in de recente prestatieafspraken (zie verder bij «het lokale perspectief»).

Binnen de prioriteit betaalbaarheid en beschikbaarheid is een omslag gaande. De algemene huurstijging is gematigd van 2,8 naar 1,8% (inclusief harmonisatie) en de doelgroep van de corporaties krijgt een lagere jaarlijkse huurverhoging. In 2016 bedraagt de bouwproductie in de nieuwbouw en herstelbouw bijna 19 miljard euro, bijna 3 miljard meer dan in 2015. De betalingsachterstanden bij huurders zijn afgenomen en het aantal huisuitzettingen, mede als gevolg van ernstige betalingsachterstanden, is stevig gedaald tussen 2014 en 2015.

Bij de prioriteit energiebesparing blijkt de corporatiesector de afspraak om te komen tot een gemiddeld label B, zoals opgenomen in het Convenant energiebesparing huursector, niet te halen. Wel hebben corporaties in 2015 meer geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen dan in 2014. Het daarmee gemoeide bedrag lag met 319 miljoen euro ruim 37 miljoen euro hoger (282 miljoen euro). Uit onderzoek naar recente woonvisies blijkt, in antwoord op de motie Schouten over het opnemen in de woonvisie van de reductie van het aantal petajoules,¹⁵ dat in alle 159 recente visies aandacht wordt besteed aan de verduurzaming en het energiezuinig maken van de sociale huurvoorraad. In 96% van de ruim 600 prestatieafspraken (84% van de voorraad) zijn afspraken gemaakt over

¹² De verantwoordingsinformatie van corporaties over het verslagjaar 2016 wordt in het najaar van 2017 gepubliceerd

¹³ Huishoudens met een middeninkomen hebben een inkomen tussen € 36.165 tot € 44.360. Deze grens is afgeleid uit de regels betreffende de inkomensafhankelijke huurverhogingen tot en met 2016. Deze groep is verdeeld in een groep lage en een groep hoge middeninkomens. Het onderscheid hiertussen wordt gemaakt met behulp van de tijdelijk verhoogde toewijzingsgrens van € 40.349.

¹⁴ De prioriteiten volkshuisvesting dienen in de periode tot 2020 verplicht door de corporatie te worden genoemd in het bod aan de gemeente. Kamerstuk 32 847, nr. 180

¹⁵ Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 23

verduurzaming. Momenteel wordt een verdiepingsonderzoek gedaan naar de exacte afspraken over de verduurzaming van de sociale huursector. De resultaten hiervan worden opgenomen in de Nationale Energie Verkenning 2017 die in het najaar zal verschijnen. Hierbij zal ik eveneens ingaan op hoe de wens uit de motie Schouten zich verhoudt tot de voorgenomen verplichting uit de Omgevingswet voor gemeenten om tot een Omgevingsvisie en -plan te komen.¹⁶

Bij de prioriteit bijzondere doelgroepen is het, in het kader van de huisvesting van vergunninghouders, mogelijk geworden dat corporaties gebouwen van derde partijen aanhuren zodat er geen druk ontstaat op de reguliere corporatievoorraad. In 2016 zijn er 15 aanvragen tot toestemming om hiervan gebruik te maken bij de Aw binnengekomen, in 2017 zijn dit er tot dusver vijf. In hoeverre corporaties met het oog op het snel en betaalbaar huisvesten van urgenten en spoedzoekers een flexibeler aanbod van kleine, betaalbare woningen hebben, is nog niet uit de gegevens af te leiden; dit zal blijken uit de verantwoordingscijfers over het verslagjaar 2016.

De vierde prioriteit betreft ouderenhuisvesting. Uit de Monitor Investeren in de Toekomst (MIT 2017), blijkt dat het aandeel ouderen dat zelfstandig woont de afgelopen jaren is toegenomen als gevolg van toegenomen zelfredzaamheid en beleidsmaatregelen. Ouderen blijken zich goed aan te kunnen passen aan veranderende omstandigheden. Een relatief groot deel verhuist als er gezondheidsproblemen zijn en de woonsituatie daar niet goed bij past. Er is ook een deel dat al voordat die problemen zich manifesteren, verhuist naar een geschikte woning. Zo is bijvoorbeeld het aandeel ouderen met mobiliteitsbeperkingen dat in een ongeschikte woning woont afgenomen.¹⁷ Op lokaal niveau moet in overleg met de gemeente en huurdersorganisatie worden gezien of de corporatievoorraad aanpassing behoeft. Uit de onderzochte woonvisies en prestatieafspraken blijkt dat er veel aandacht wordt besteed aan het aanpassen van woningen.

Corporatiefinanciën en governance

De corporatiesector staat er op basis van de verantwoording over het verslagjaar 2015 goed voor; door huurverhogingen, lagere bedrijfslasten, de lage rente en minder investeringen, is de financiële robuustheid afgelopen jaren toegenomen.

Op 30 mei 2017 is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) 2017 gepubliceerd. De IBW is indicatief. Zij gaat uit van gemiddelde investeringsparameters die altijd lokaal af zullen wijken. De IBW gaat ook uit van de maximale financiële ruimte binnen de financiële normen van Aw en WSW. In de praktijk houden corporaties een buffer aan om bij tegenslagen niet meteen de voornemens aan te hoeven passen en daarnaast om ruimte te houden voor investeringen op de langere termijn. De IBW gaat voor de eenvoud uit van inzet van de middelen in één jaar, in plaats van een spreiding over een aantal jaren. Maar de IBW houdt ook geen rekening met bijvoorbeeld de opbrengst van eventuele extra verkopen door corporaties en, net als de Aw en het WSW, maar beperkt met de actuele lage rente.

¹⁶ Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 40

¹⁷ Een ongeschikte woning is een woning die niet toe- en doorgankelijk is of niet tegen kosten van maximaal € 10.000 als zodanig aan te passen is.

De IBW is niet gelijk aan het bedrag dat de corporatiesector de komende jaren extra kan investeren. De IBW gaat namelijk uit van het maximaal gebruiken van de beschikbare ruimte door individuele corporaties. De borgingsstructuur van de corporatiesector is er mede op gebaseerd dat corporaties borg voor elkaar staan. Op het moment dat alle corporaties tegelijkertijd maximaal hebben geïnvesteerd, is er sectorbreed onvoldoende buffer om onvoorziene financiële problemen bij corporaties op te vangen.

De IBW bestaat uit drie bedragen voor drie bestedingsdoelen. De bedragen gaan steeds uit van volledige inzet van de beschikbare ruimte voor dat ene doel. Op basis van voorlopige scheidingsvoorstellen is de IBW dit jaar voor nieuwbouw 21,1 miljard euro, bij inzet voor woningverbetering 16,3 miljard euro en bij inzet voor huurmatiging 660 miljoen euro.

Voor de Staat van de Volkshuisvesting is de IBW 2017 voor nieuwbouw vergeleken met de IBW 2016. Ten opzichte van 2016 is de IBW voor nieuwbouw 16 miljard euro lager, in 2016 was de IBW voor nieuwbouw 37 miljard euro. Corporaties hebben voor de komende jaren hun investeringsvoornemens geïntensiveerd en hun huurverhogingen gematigd. Dit heeft de IBW voor nieuwbouw met 6 miljard euro verlaagd. Verder wordt het verschil voor 2 miljard euro verklaard door wijzigingen in het beoordelingskader van de Aw en WSW en de investeringsparameters in de IBW-berekening en wijzigingen in de financiële positie en prognoses van corporaties.

Daarnaast is in de IBW de DAEB-scheiding verwerkt op basis van de voorlopige scheidingsvoorstellen die corporaties hebben ingediend. Hierdoor is de IBW nieuwbouw 8 miljard euro lager, omdat de IBW rapporteert over de DAEB-tak. Met ingang van 2018 dienen corporaties de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten van elkaar te scheiden. De herziene Woningwet beoogt dat, anders dan in het verleden, financiële risico's van de niet-DAEB-tak geen effect mogen hebben op de kerntaken, de DAEB-tak. Hiertoe is vastgelegd dat beide takken afzonderlijk zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn. Dit betekent dat de leencapaciteit in de niet-DAEB-tak niet toegerekend kan worden aan DAEB-activiteiten. Dit is ook zo in het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties vastgelegd. Na effectuering van de DAEB-scheiding is het niet meer mogelijk om nog middelen van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak te brengen, terwijl de omgekeerde beweging altijd mogelijk blijft.

Er is geen sprake van verlies van maatschappelijk bestemd vermogen door de DAEB-scheiding. De woningen behouden hun waarde, het vermogen blijft in eigendom bij de corporatie en daarmee beschikbaar om in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting. Corporaties dienen de middelen in de niet-DAEB-tak (net als in de DAEB-tak) in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting en niet voor andere doelen. Corporaties maken hiertoe prestatieafspraken met gemeenten en huurders. Wat betreft de niet-DAEB-activiteiten zou dat bijvoorbeeld kunnen gaan om middenhuurwoningen. Corporaties kunnen bovendien altijd, in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties, besluiten om middelen aan de niet-DAEB-tak te onttrekken ten behoeve van de DAEB-tak, bijvoorbeeld door verkoop van duurdere woningen.

Doordat voor een zestiental corporaties nog geen definitieve IBW vastgesteld kan worden, kunnen nog geen betrouwbare regionale uitsplitsingen gemaakt worden van de IBW. Voor de zomer zal ik de Kamer informeren over de verdeling van de IBW over de 19 woningmarktregio's.

Governance

Eind 2016 ontvingen alle 350 corporaties een toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Bij ongeveer een op de zes corporaties heeft de Aw een waarschuwing afgegeven dan wel geïntervenieerd. Het gaat vaak over zaken die samenhangen met de veranderde regels in de Woningwet die de corporatie nog niet helemaal op orde heeft. Zoals toegezegd¹⁸ is in deze staat het verslag opgenomen van de eerste ervaringen met de geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets, die in 2015 voor bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties is ingevoerd.

In de vierjaarlijkse visitatie die corporaties laten uitvoeren wordt, mede naar aanleiding van de conclusies van de parlementaire enquête woningcorporaties, veel aandacht besteed aan de governance. De totaalscore governance van gevisiteerde corporaties in 2016 is met gemiddeld 6,7 een ruime voldoende. Hierbij scoren de kleinere corporaties lager dan de grotere. Een groeiende groep huurders(vertegenwoordigers) geeft de relatie en communicatie met de corporatie een lager cijfer dan andere stakeholders. Daar staat tegenover dat steeds meer huurdersorganisaties betrokken zijn bij de prestatieafspraken, zoals afgesproken in de regelgeving. Een verklaring voor deze tegenstrijdige signalen kan zijn dat naarmate huurders vaker en beter betrokken zijn, zij ook meer in hun rol van kritische gesprekspartner groeien. Huurders geven in het onderzoek naar prestatieafspraken aan dat afspraken over een helder proces, goede ondersteuning van professionals en een constructieve opstelling van gesprekspartners, de positie van de huurdersorganisatie verder kunnen verbeteren.

Het lokale perspectief

De inwerkingtreding van de herziene Woningwet op 1 juli 2015 heeft ervoor gezorgd dat gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en andere betrokken partijen op grote schaal aan de slag zijn gegaan met het lokale volkshuisvestingsbeleid. Met tweederde van de gemeenten met een actuele woonvisie en 613 prestatieafspraken voor 2017 en verdere jaren heeft het stelsel het eerste volle jaar goed doorstaan; de Handreiking prestatieafspraken, gemaakt in samenwerking met VNG, Aedes en Woonbond, wordt vooral door huurders zeer veel gebruikt. Uit de monitoring van de woonvisies, zoals gevraagd in de motie Ronnes¹⁹, blijkt dat de kleinere gemeenten iets achterblijven bij het maken van woonvisies. Het betreft echter een in omvang beperkte groep. Van de gemeenten zonder recente lokale woonvisie, geeft ongeveer de helft aan deze wel in voorbereiding te hebben. Ook is er in veel gevallen wel een recente regionale visie die lokaal gebruikt wordt. Met de VNG zal worden bezien hoe wordt omgegaan met de gemeenten zonder lokale visie. Er werden veel meer prestatieafspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke bijdrage van corporaties dan in de voorgaande periode, ook door kleine corporaties en kleine gemeenten en door corporaties die beperkt bezit hebben in gemeenten. In 90% van de gevallen heeft de huurdersorganisatie meegetekend bij de prestatieafspraken met de corporatie en gemeente. Gemeenten en corporaties ervaren dat huurdersorganisaties vooral veel kennis hebben over buurten en wijken en hun kennis in mindere mate op het strategische niveau gericht is.

Uit de rapporten over de woonvisies en prestatieafspraken valt een algemene impressie op te maken over de thema's die op lokaal niveau aan bod komen. Zowel in de woonvisies als in de prestatieafspraken

¹⁸ Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 225

¹⁹ Kamerstuk 27 926, nr. 259

komen de prioriteiten volkshuisvesting ruimschoots aan bod. Gemeenten benoemen in hun visie duurzaamheid en wonen en zorg c.q. ouderenhuisvesting als speerpunten en maken hierover afspraken met de corporaties. Daarnaast is er ook veel aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen en voor het huisvesten van vergunninghouders. Voor een flexibeler aanbod van tijdelijke of kleine woningen voor urgenten en spoedzoekers is zowel in prestatieafspraken als in woonvisies minder aandacht, al worden de doelgroepen die erbij gebaat zouden zijn, vaak wel genoemd. Uit het onderzoek naar prestatieafspraken komt naar voren dat er veel meer concrete, kwantitatieve, afspraken gemaakt werden dan in de voorgaande periode.

Gemeenten, huurders en corporaties zijn over het algemeen positief over het lokaal doorlopen proces. Gemeenten geven aan dat zij na de herziening van de wet de inhoud van het beleid naar thematiek niet veel anders hebben ingericht dan voorheen, maar dat zij wel hun proces anders hebben ingericht, bijvoorbeeld om huurders actief te benaderen voor input. Ook werd hun woonvisie concreter dan voorheen. In veel gemeenten komen woonvisies tot stand voor de hele woningmarkt, met een specificatie voor corporaties. Aangaande het proces van prestatieafspraken zien de partijen een duidelijke meerwaarde. De betrokkenheid en de tevredenheid van partijen is hoog. Ook ervaren partijen het positief om tripartiet met elkaar aan tafel te zitten en is er waardering voor elkaars inbreng.

Op 30 augustus 2016 zijn de negentien woningmarktregio's vastgesteld. Waar er voor de vaststelling nog 1.600 combinaties van corporaties en gemeenten bestonden waar corporaties konden uitbreiden met nieuwbouw of aankoop, is dit inmiddels met 25% teruggebracht tot ongeveer 1.200. Dit illustreert een focus op het kernwerkgebied in plaats van het uitbreiden naar gebieden waarmee zij weinig tot geen binding hebben. Op het verbod kan ontheffing verleend worden, bijvoorbeeld wanneer er lokaal een tekort aan investeringskracht ontstaat. Er zijn zeventien ontheffingsverzoeken ingediend, waarvan er vijftien zijn goedgekeurd en twee zijn afgewezen. De noodzaak tot voortzetting van een ontheffing wordt periodiek geëvalueerd en kan leiden tot intrekking van de ontheffing. Afhankelijk van de lokale situatie is in elk besluit vastgelegd binnen welke periode de evaluatie zal plaatsvinden.

3. Staat van de Woningmarkt en Staat van de Volkshuisvesting

De aanleidingen voor de Staat van de Woningmarkt en de Staat van de Volkshuisvesting waren respectievelijk de bevindingen van de Commissie huizenprijzen en de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties. De eerste adviseerde het Kabinet om jaarlijks een rapport over de woningmarkt te publiceren, de tweede om jaarlijks te rapporteren over de stand van zaken in de corporatiesector. Zoals toegezegd presenteer ik hierbij het voorstel voor het vervolg van de rapportages Staat van de Woningmarkt en Staat van de Volkshuisvesting.

Uw Kamer zal halfjaarlijks worden geïnformeerd over de stand van de woningmarkt op basis van actuele beschikbare cijfers. Deze actualisatie vormt het eerste hoofdstuk in beide staten. Daarnaast worden op basis van nieuw beschikbare gegevens en onderzoeksresultaten capita selecta toegevoegd. In deze tweede Staat van de Volkshuisvesting is reeds een voorschot genomen. De corporaties staan daarbij centraal omdat de verantwoordings- en prognosegegevens in het voorjaar beschikbaar komen. Daarnaast is nieuw onderzoek naar de woonvisies van gemeenten en de prestatieafspraken tussen corporaties, gemeenten en huurders

gepresenteerd. Tevens is een verdiepende analyse naar de positie van verschillende doelgroepen op de woningmarkt toegevoegd.

In de Staat van de Woningmarkt, die in oktober aan uw Kamer zal worden aangeboden, zullen, naast de algemene analyse van de woningmarkt, in ieder geval de resultaten van de huurenquête gepresenteerd; deze komen in de zomer van 2017 beschikbaar.

4. Overig

Er is zowel bij de behandeling van de Wet doorstroming in de Tweede Kamer als in de beantwoording van Kamervragen over de positie van nieuwe huurders²⁰ toegezegd dat er een gesprek zou worden gevoerd met commerciële verhuurders over het matigen van de huurstijging bij huurwoningen met een huur boven de 80% van de maximale huur. In het Sociaal Huurakkoord van Aedes en Woonbond zijn dergelijke afspraken gemaakt voor corporatiebezit. Zowel IVBN als Vastgoed Belang gaven aan dat de commerciële verhuurders in de praktijk niet voor elke woning een huurverhoging van inflatie+2,5% toepassen, omdat de huur al op of tegen de maximale huur ligt, of omdat de markt een dergelijke huurverhoging niet toestaat. Evenwel zullen zij naar verwachting niet een dergelijke staffel hanteren, omdat de verdien capaciteit uit de huurverhoging van belang is voor het betalen van de verhuurderheffing en omdat dit uitvoeringstechnisch te lastig is (voor elke woning moet de maximale huur worden bepaald).

Vooruitlopend op de evaluatie van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2016 ga ik in op de beschikbare cijfers over de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2017. Sinds de gewijzigde systematiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 januari 2017²¹ is het aandeel huishoudens waaraan een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging mag worden voorgesteld, zoals verwacht lager dan eerdere jaren. Meer verhuurders zien in 2017 af van toepassing van de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging. Er zijn in 2017 voor bijna 1,2 miljoen adressen huishoudverklaringen aangevraagd en verstrekt (in 2016 ruim 1,4 miljoen).

Corporaties doen dat veelal uit het oogmerk van de betaalbaarheid. Voor commerciële verhuurders speelt wellicht een rol dat zonder het opvragen van inkomensgegevens een huurverhoging van inflatie+2,5% is toegestaan (afgelopen jaren inflatie+1,5%) en zij niet beperkt worden door de maximale huursomstijging van inflatie+1%.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk

²⁰ Aanhangsel Handelingen II 2015/16, nr. 2880

²¹ In 2017 valt 9% van de huishoudens in de doelgroep voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2016 was dat nog 22%. Er geldt vanaf 2017 namelijk nog maar één inkomensgrens waarboven een hogere huurverhoging is toegestaan en die ligt hoger dan in voorgaande jaren. Tevens geldt die hogere huurverhoging niet meer voor huishoudens met een of meer AOW-gerechtigden en voor huishoudens van vier of meer personen.