

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 578

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 november 2019

In deze brief ga ik in op de stand van de woningmarkt, waarin ik terugblik en vooruit kijk. Dat doe ik door u de Staat van de Woningmarkt aan te bieden, met daarin cijfers over de staat waarin de woningmarkt zich nu bevindt¹. Dit betreft cijfers over het algemene beeld van de woningmarkt, de woningbouw, de private verhuur en verduurzaming.

De bouwsector wordt op dit moment hard getroffen door de stikstofproblematiek en de maatschappelijke impact hiervan is groot. Dit geldt niet alleen voor mensen die langer moeten wachten om een passende woning te vinden, maar ook voor alle mensen die in de bouw werken en nu in onzekerheid zitten. Deze brief gaat in op de effecten van de stikstofproblematiek op de woningbouwproductie.

In de bijlage bij deze brief heb ik een overzicht gevoegd met maatregelen die ik eerder aan uw Kamer heb voorgesteld op de thema's: woningbouw; betaalbaar wonen in een prettige leefomgeving, verduurzaming en een toekomstbestendige woningmarkt. Op deze thema's geef ik tevens een doorkijk op de aanvullingen die u nog van mij kan verwachten. Tot slot is nog een bijlage met moties en overige toezeggingen aan uw Kamer opgenomen die ik met deze brief en de Staat van de Woningmarkt voldoe.

Woningbouwopgave

De beoogde woningbouwproductie van 75 duizend woningen per jaar bleek in 2018 ruim gehaald, met een productie van bijna 80 duizend nieuwe woningen, inclusief transformaties. Ook voor 2019 wordt verwacht dat het doel van 75 duizend toevoegingen, inclusief transformaties, gehaald gaat worden. Toch bedraagt het woningtekort in 2019 294 duizend woningen (3,8% van de woningvoorraad).

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

Het kabinet heeft in de Miljoenennota (Kamerstuk 35 300, nrs. 1 en 2) een woningbouwimpuls gepresenteerd waaronder 1 miljard voor woningbouw en 1 miljard korting op de verhuurderheffing, waarmee de woningbouw wordt gestimuleerd, om hiermee de doelstelling van 75 duizend extra woningen per jaar te kunnen realiseren.

Als gevolg van de stikstofproblematiek dreigt een flinke dip in de nieuwbouw van woningen. Op basis van onderzoek, is de prognose dat in 2019 en 2020 de vergunningverlening terugvalt tot 47 duizend woningen. Hiermee treedt een vertraging op in de nieuwbouwproductie en zal het woningtekort oplopen. In deze prognose zou de vergunningverlening en de woningbouwproductie pas in 2024 weer op 75 duizend woningen uitkomen (incl. transformaties). Het kabinet werkt daarom aan een pakket maatregelen waarmee de vergunningverlening snel vlot wordt getrokken. We zetten alles op alles om de geschetste effecten geen werkelijkheid te laten worden.

De plancapaciteit is volgens de laatste inventarisatie toegenomen met 40 duizend woningen ten opzichte van de inventarisatie in het voorjaar van 2019. Hiermee is er voldoende plancapaciteit om de doelstelling van 75 duizend toevoegingen aan de woningvoorraad uit de Nationale Woonagenda te halen. Een deel van deze plancapaciteit moet echter nog hard worden gemaakt.

Uw Kamer ontvangt separaat een brief over de inzet van de 1 miljard voor woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 576). In het belastingplan (Kamerstuk 35 302) loopt naast de structurele heffingsvermindering voor goedkope huurwoningen, de vrijstelling van de verhuurderheffing van flexwoningen (woningen die maximaal 15 jaar blijven staan) mee die tussen 2020 tot en met 2024 worden gerealiseerd. Op 14 november zijn de stemmingen hierover gepland in uw Kamer.

Beleving op de woningmarkt

Het algemene beeld op de koopwoningmarkt laat zien dat de huizenprijzen in de loop van 2018 en de eerste helft van 2019 gestaag verder zijn gestegen, terwijl het aantal transacties van koopwoningen in die periode is afgenomen. Het aantal transacties daalde relatief meer bij doorstromers dan bij de koopstarters. Ondanks de lage rente en verbetering van de inkomens zetten de sterk oplopende woningprijzen – met name in de grootstedelijke gebieden – de betaalbaarheid van de koopwoningmarkt onder druk. In de huursector is in lijn met het gesloten sociaal huurakkoord de huurontwikkeling gematigd en in de buurt van inflatie gebleven. In 2019 is de gemiddelde huurstijging op de totale huurmarkt uitgekomen op 0,4 procentpunt boven inflatie. In de gereguleerde huursector zijn de huurstijgingen voor zittende huurders in corporatiewoningen gelijk gebleven aan de inflatie (1,7%) en ook voor het totaal van de gereguleerde sector is sprake van een gematigde gemiddelde huurstijging voor zittende huurders van slechts 0,3% boven inflatie.

De private huursector neemt in omvang toe door aankopen uit de bestaande koopvoorraad. Woningzoekenden die snel een woning willen vinden kunnen – vooral in gebieden met een gespannen woningmarkt – over het algemeen sneller terecht bij private verhuurders dan bij woningcorporaties. De sector kent dan ook veel jongere bewoners met een hoge verhuisdynamiek. De private huursector bestaat zeker niet alleen uit vrijesectorwoningen. Meer dan de helft van de private huurwoningen – 59% – heeft een gereguleerde huurprijs. De investeringsvolumes van beleggers nemen jaar op jaar toe en er blijft vaak beschikbaar kapitaal voor investeringen over. Bij buitenlandse beleggers zien we een steeds grotere rol van institutionele (pensioen)beleggers met een lange termijn

beleggingsperspectief. Uit onderzoek in zes woningmarktregio's blijkt dat aankopen door particuliere «buy-to-let»-verhuurders in populaire buurten samenhangt met prijsstijgingen.

Hoe de woningmarkt er voor staat, kan niet alleen maar worden uitgedrukt in cijfers.

Cijfers zijn belangrijk maar vertellen nog niet het verhaal of de beleving van hoe mensen wonen of op zoek zijn naar een woning. Uit kwalitatief verdiepend publieksonderzoek naar de beleving van de toegankelijkheid van de woningmarkt dat BZK heeft laten uitvoeren, komt naar voren dat verschillende woningzoekenden het gevoel hebben weinig te kunnen uitrichten maar dat er tegelijk weinig concessies worden gedaan in de zoektocht naar een nieuwe woning. Ook blijkt nog eens het belang van een goede informatievoorziening over de woningmarkt.

Verduurzaming gaat gestaag door

De verduurzaming gaat gestaag door en het energieverbruik van woningen neemt al jaren trendmatig af. De energetische staat van woningen is de afgelopen paar jaren in alle segmenten van de woningmarkt verbeterd. De meest genomen verduurzamingsmaatregelen zijn de installatie van een HR-ketel en/of het plaatsen van HR-glas, zonnepanelen en LED-verlichting. Corporaties hebben sinds 2017 aanzienlijk meer in woningverbetering geïnvesteerd dan daarvoor. Van duurzame warmte is echter nog maar weinig sprake in Nederland, aangezien in vrijwel elke woning een centrale verwarming (CV) op aardgas staat.

AEDES heeft aangegeven dat de ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming in de corporatiesector laten zien dat gemiddeld label B van hun woningvoorraad in 2021 haalbaar is. De ontwikkelingen in heel de woningvoorraad zijn, en worden, ondersteund met stimulerende beleidsmaatregelen/instrumenten in de huur- en koopsector, zoals de SEEH, de STEP en de RVV Verduurzaming. In het kader van het Klimaatakkoord worden daarnaast diverse maatregelen uitgewerkt.

Op korte termijn zend ik u een brief met de wetgevingsagenda van BZK ter uitwerking van het Klimaatakkoord. In de bijlage is een overzicht opgenomen van brieven over de verduurzaming van de woningmarkt die uw Kamer verder nog kan verwachten.

Staat van de Woningmarkt

Bovenstaande blijkt uit de Staat van de Woningmarkt. De volgende Staat van de Woningmarkt zal ik uw Kamer in het voorjaar van 2020 aanbieden. De Staat van de Volkshuisvesting, die normaliter in het voorjaar verscheen, komt hiermee te vervallen. In plaats daarvan zal uw Kamer in het najaar de Staat van de Corporatiesector ontvangen.

Het uiteindelijke doel is een stabiele woningmarkt waar het voor iedereen prettig wonen is. Om dat doel te bereiken zijn er tal van maatregelen genomen om bij te sturen waar dat nodig en mogelijk is. Maar de woningmarkt is ook een trage markt. De maatregelen van nu zullen vaak pas in latere jaren effect hebben. Met de twee miljard euro die het Kabinet heeft vrijgemaakt voor de versnelling van woningbouw en diverse ondersteunende maatregelen die al zijn genomen of nog in gang worden gezet, verwacht ik zeker een positieve bijdrage op de woningmarkt, waarvan de resultaten de komende jaren zichtbaar moeten zijn. In de bijlage bij deze brief treft u een samenhangend overzicht van de maatregelen op de woningmarkt die ik aan uw Kamer heb voorgesteld en geef ik op hoofdlijnen een doorkijk op aanvullingen op dit pakket die u nog van mij kunt verwachten.

Samen met alle partijen die een rol hebben op de woningmarkt en met de maatregelen die ik eerder aankondigde, doen we er alles aan om de woningmarkt verder te verbeteren en om de problemen waar we nu tegenaan lopen op te lossen.

De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer

Bijlage maatregelen woningmarkt

Bij de technische briefing over de evaluatie Woningwet van 8 oktober is gevraagd om een schriftelijk overzicht waarin staat toegelicht welke aangekondigde maatregel in welk wetstraject wordt meegenomen. Hieronder vindt u een overzicht met de maatregelen die ik eerder aan uw Kamer heb voorgesteld op de volgende thema's die samenhangen met de focus van de Staat van de Woningmarkt van 2019: woningbouw, betaalbaar wonen in een prettige leefomgeving, verduurzaming en een toekomstbestendige woningmarkt. Op deze thema's geef ik tevens een doorkijk op de aanvullingen die u nog van mij kan verwachten.

1. Woningbouw, woningbehoefte en plancapaciteit

Prettig wonen betekent dat er genoeg woningen zijn voor elke portemonnee en elke levensfase. Woningen die qua grootte, prijs, locatie en omgeving aansluiten op je woonwensen. En die mee kunnen veranderen met die wensen. Hoe zorg je ervoor dat er altijd genoeg woningen zijn voor elke portemonnee, elke levensfase en elke woonwens? Op dit moment is er, met name in stedelijke regio's, een tekort aan betaalbare woningen en moeten er jaarlijks zeker 75 duizend nieuwe woningen bijkomen.

Ik heb diverse maatregelen genomen om met belangrijke stakeholders de woningbouw te versnellen en ook voor de langere termijn de beschikbare plancapaciteit te vergroten. Deze maatregelen geven uitvoering aan het Regeerakkoord (Kamerstuk 34 700, nr. 34), zijn op verzoek van de Kamer ingezet, of zijn later door het kabinet in gang gezet om een extra stimulans te geven aan de woningbouw.

Zoals afgesproken in het Regeerakkoord heb ik afspraken gemaakt met stakeholders als medeoverheden, corporaties en marktpartijen over versnelling van de woningbouw. Op 23 mei 2018 sloot ik de Nationale Woonagenda 2018–2022, samen met Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis en de Woonbond. Daarin hebben we onder andere de ambities vastgelegd om 75 duizend woningen per jaar te bouwen. Op dit moment werken we de afzonderlijke acties uit de agenda verder uit. Over de voortgang rapporteer ik twee keer per jaar. Met de medeoverheden werk ik tegelijkertijd aan een actualisatie van het Interbestuurlijk programma. In het najaar overleg ik wederom met de partijen van de Nationale Woonagenda en de medeoverheden gezamenlijk bij het Breed beraad wonen en bouwen.

Naast deze landelijke samenwerking heb ik het afgelopen voorjaar woondeals gesloten, die aansluiten bij specifieke regionale opgaven. Over elke woondeal heb ik uw Kamer daarbij afzonderlijk geïnformeerd. De woondeals heb ik gesloten met een aantal grote stedelijke regio's waar de krapte op de woningmarkt en de bouwopgave het grootst zijn. De komende tijd ondersteun ik de regio's bij de versnelling van kortetermijnlocaties in woondeals, en werken we aan verbetering van planmonitoring. Voor de lange termijn brengen wij nu per regio in kaart wat er voor knelpunten en oplossingen bestaan voor gebiedsontwikkeling en wijkvernieuwing.

Naast deze samenwerkingsverbanden met stakeholders op landelijk en regionaal niveau zet ik in op het oplossen van knelpunten en wegnemen van belemmeringen. Concreet faciliteer ik daartoe de inzet van het expertteam woningbouw, dat sinds het voorjaar van 2018 beschikbaar is om gemeenten te ondersteunen bij het versnellen van concrete woning-

bouwlocaties. Op 27 juni 2019 heeft uw Kamer een motie² aangenomen van de leden Koerhuis en Ronnes met het verzoek «een meldpunt in te richten waarbij niet alleen gemeenten en provincies maar ook bouwers en projectontwikkelaars het landelijk expertteam woningbouw kunnen vragen om te helpen». Daarom kunnen marktpartijen zich nu ook melden bij het expertteam woningbouw wanneer zij tegen belemmeringen aanlopen bij een woningbouwproject. Het expertteam neemt dan contact op met de desbetreffende gemeente om samen te onderzoeken welke oplossingen er mogelijk zijn. De tekst op de webpagina van het expertteam woningbouw nodigt marktpartijen daar ook toe uit. Verder pas ik wet- en regelgeving waar dat wenselijk is aan. Zo heb ik onlangs de Crisis- en herstelwet aangepast en daarmee de mogelijkheden om woningbouw te versnellen verbeterd en uitgebreid.

Mede op verzoek van uw Kamer heb ik tevens ingezet op intensivering van de monitoring van de woningbouw, specifiek waar het gaat om cijfers over plancapaciteit, behoefte en vergunningverlening. In het Algemeen Overleg Bouwopgave op 25 april 2018 heb ik toegezegd de cijfers over de plancapaciteit en woningbehoefte periodiek te actualiseren en daar in de Staat van de Woningmarkt op terug te komen (Kamerstuk 32 847, nr. 403). In hoofdstuk 2 zijn deze cijfers opgenomen. De actuele «Update inventarisatie Plancapaciteit» heb ik tevens als bijlage meegestuurd³.

Uw Kamer heeft mij verschillende verzoeken gedaan om te reageren op de dalende afgifte van bouwvergunningen en de daaraan gerelateerde CBS-berichtgeving, alsook om rapportages over de voortgang van de bouwopgave tijdig aan de Kamer te zenden. De Staat van de Woningmarkt gaat tevens in op dit verzoek⁴.

De komende tijd zet ik een aantal aanvullende acties in gang om een extra stimulans te geven aan de versnelling van de woningbouw. Op 17 september heb ik aangekondigd dat het kabinet geld vrijmaakt voor een woningbouwimpuls van een miljard euro voor de periode tot en met 2023 (Kamerstuk 32 847, nr. 555). Deze impuls gaat ervoor zorgen dat er sneller en meer woningen gebouwd worden voor starters en middeninkomens in een goede leefomgeving. Over de aanpak van de woningbouwimpuls ontvangt u separaat een brief die gelijktijdig met deze brief aan uw Kamer wordt verzonden. In deze zelfde brief van 17 september kondigde ik een korting op de verhuurderheffing voor woningcorporaties aan, gericht op de versnelling van de bouw van sociale huurwoningen. Per nieuwgebouwde woning in de schaarstegebieden krijgen woningcorporaties een korting van € 25.000 op de verhuurderheffing die zij betalen. Deze maatregel is verwerkt in het belastingplan voor 2020. De stemming hierover in uw Kamer is op 14 november.

Tenslotte wil ik eveneens de toepassing van flexwonen stimuleren als oplossing voor mensen die urgent of tijdelijk een woonoplossing zoeken, zoals ik aan uw Kamer schreef in mijn brieven van 29 mei en 17 september jl. (Kamerstuk 32 847, nr. 521) september jl. In de afgelopen maanden heb ik daarvoor al verschillende maatregelen getroffen. Zo is in bovengenoemd belastingplan ook een vrijstelling voor de verhuurderheffing aangekondigd voor tijdelijke en flexibele woningen die tussen 1 januari 2020 en 31 december 2024 worden gerealiseerd. Ook is het sinds de inwerking-treding van de herziene Crisis- en herstelwet (Kamerstuk 35 013) op 19 juni jl. mogelijk gemaakt om makkelijker 15 af te wijken van het

² Kamerstuk 32 847, nr. 534.

³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

⁴ Zie bijgevoegde rapporten bij de Staat van de Woningmarkt: Inventarisatie Plancapaciteit, ABF Research, oktober 2019 en Prognoses Woningbouw 2019–2024. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

bestemmingsplan. Vanaf 18 oktober 2019 kunnen gemeenten zich aanmelden voor de zogeheten Versnellingskamers Flexwonen. In een versnellingskamer wordt in samenspraak met betrokken partijen en onder begeleiding van RVO op een gestructureerde wijze toegewerkt naar een haalbaar en gedragen flexwonenconcept, dat bijdraagt aan het oplossen van lokale en/of regionale vraagstukken. Ik zie ook dat veel gemeenten met flexwonen aan de slag zijn of gaan, zoals Den Bosch, Culemborg, Zaltbommel, Purmerend, Hoeksche Waard en Castricum. Zoals toegezegd zal ik uw Kamer vanaf 2020 per kwartaal informeren over de voortgang en resultaten van mijn stimuleringsaanpak en daarbij ook terugkomen op de vormgeving van motie Van Eijs over het bij elkaar brengen van gerealiseerd aanbod en de vraag naar flexwonen.

2. Betaalbaar wonen in een prettige leefomgeving in een huur- of koopwoning

Iedereen in Nederland moet kunnen wonen voor een eerlijke prijs. Wie bijvoorbeeld huurt, moet kunnen rekenen op een betrouwbare verhuurder, die helpt om comfortabel en zo zorgeloos mogelijk te wonen. Maar of we nu kopen of huren, we wonen graag in een fijne, veilige omgeving, met goed bereikbare winkels, speelplaatsen, en andere voorzieningen, met zorg in de buurt en ruimte voor alle mogelijke woonwensen. Maar hoe houd je wonen voor iedereen betaalbaar en prettig? En hoe stel je de concrete woonbehoeften van mensen centraal? Dat is telkens weer een afweging van belangen en dilemma's, waarin een taak ligt voor alle betrokken partijen, inclusief bewoners.

Koopstarters

De gemiddelde nieuwbouwprijzen stijgen, er worden weinig woningen bijgebouwd die betaalbaar zijn voor starters of mensen met een middeninkomen. Met de woningbouwimpuls van twee miljard euro richt ik mij op het sneller en meer bouwen van woningen voor deze groep. Het is ook van belang dat goedkope koopwoningen behouden blijven. Gemeenten kunnen in het bestemmingsplan opnemen dat woningen in de categorie sociale koop worden gebouwd. Een woning kan dan voor maximaal tien jaar behouden blijven in het koopsegment met een prijs tot maximaal € 200.000. Een projectontwikkelaar kan niets anders bouwen dan dit type woning op de desbetreffende bestemming. Uit onderzoek⁵ van Platform31 blijkt dat veel gemeenten nog niet bekend zijn met dit instrument. Ook komt naar voren dat de grens van € 200.000 voor een woning in sommige woningmarkten te laag is en dat gemeenten moeite hebben met de handhaving van de maatregel. Om het gebruik van dit instrument te stimuleren verhoog ik in de Omgevingswet de bestemmingscategorie sociale koop door deze te koppelen aan de NHG-kostengrens. Aanvullend zie ik in hoeverre een koppeling tussen de bestemmingscategorie sociale koop en de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken de handhaafbaarheid van de bestemmingscategorie sociale koop kan helpen en het gebruik van het instrument door gemeenten nog aantrekkelijker kan maken. Samen met stakeholders breng ik ook andere mogelijkheden in beeld om gemeenten te informeren en te inspireren om starters lokaal aan een woning te helpen.

Alleen meer bouwen is niet voldoende om ervoor te zorgen dat ook starters en mensen met een laag of middeninkomen op korte termijn een passende koopwoning kunnen vinden. Terwijl voor een gemiddelde starterswoning ruim € 10.000 eigen middelen nodig is voor de financiering van de kosten koper, blijkt uit diverse onderzoeken van bijvoor-

⁵ Platform31 (2019), Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan.

beeld de Rabobank dat veel jongeren daar onvoldoende spaargeld voor hebben. Voor een deel van de starters worden de kosten koper verlaagd door een verdere verlaging van de NHG-premie naar 0,7% die per 1 januari 2020 ingaat. Daarnaast wordt de kostengrens verhoogd naar € 310.000, en voor energiebesparende voorzieningen naar € 328.600. Ook loopt het onderzoek waarbij ik samen met de Staatssecretaris van Financiën bezie of en hoe een differentiatie van de overdrachtsbelasting met een vrijstelling voor starters en verhoging voor beleggers op een doelmatige, doeltreffende en uitvoerbare manier kan worden vormgegeven.

Middenhuur

Gemeenten kunnen op basis van de Huisvestingswet 2014 een huisvestingsverordening opstellen – ook voor middenhuurwoningen. Daarmee kunnen ze specifieke woonruimte aanwijzen en koppelen aan een groep huishoudens. Deze mogelijkheid is verduidelijkt in de Wet maatregelen middenhuur. Met deze wet wordt ook de marktoets voor niet-DAEB activiteiten van corporaties vervangen door een marktverkenning. Het besluit waarin dit wordt uitgewerkt ligt in voorhang bij uw Kamer. Op 17 september jl. heb ik uw Kamer geïnformeerd over het programma van dit kabinet om de verschillende aspecten van het woningtekort aan te pakken (Kamerstuk 32 847, nr. 555). Aanvullend daarop kijk ik specifiek naar de aanpak van excessen, de betaalbaarheid voor mensen met een middeninkomen en een goede balans tussen starters en beleggers. Het gaat daarbij om redelijk gedrag door verhuurders en beleggers. Ik verwacht daarbij dat ze fatsoenlijk omgaan met hun huurders en hun woning(en) en een redelijk huurprijs vragen in plaats van maximaal te willen profiteren van de grote schaarste in steden met een gespannen woningmarkt. Zoals ik ook heb benoemd in mijn brief van 17 september wil ik ook de effecten van cumulatie van verschillende maatregelen goed in beeld hebben om tot een balans te komen tussen voldoende waarborgen voor de huurder en een voldoende aantrekkelijke sector om als verhuurder met duurzame betrokkenheid in te kunnen investeren. Tevens wil ik de samenhang in mijn aanpak blijven bewaken. Ik zie namelijk verschillende trajecten samenkomen die toezien op de toegankelijkheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het wonen voor mensen met een middeninkomen of die starten op de woningmarkt. De aanpak van malafide verhuurders, het tegengaan van excessieve huren in de vrije sector en het versterken van de positie van starters dragen daar allemaal aan bij. Uw Kamer heeft over deze onderwerpen ook meerdere moties ingediend. Om op al deze onderwerpen de juiste voorstellen te kunnen ontwikkelen en daarbij uw Kamer goed inzicht te kunnen geven in de mogelijke effecten ervan vind ik het van groot belang om ze in samenhang verder uit te werken. Hierbij betrek ik in ieder geval de motie Van Eijs/Ronnes over excessieve huren in de vrije sector (Kamerstuk 32 847, nr. 401), de motie Asscher/Heerma over boetes voor te hoge huren (Kamerstuk 35 300, nr. 22), de motie Nijboer over het vergunningsstelsel in Groningen (Kamerstuk 27 926, nr. 303) en de motie van Dik-Faber (Kamerstuk 32 847, nr. 498) om te bezien hoe de juridische belemmeringen voor een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen kunnen worden weggenomen. Ik zie in de verdere uitwerking het versterken van het gemeentelijk instrumentarium centraal staan. Veel van de genoemde problematiek vraagt in mijn ogen namelijk om lokaal maatwerk, zodat tot oplossingen gekomen kan worden die de juiste balans bevat tussen de belangen van huurders, koopstarters en verhuurders die ik wil bewaken.

In mijn brief van 9 november 2018 is de aanpak goed verhuurderschap aan uw Kamer toegezonden (Kamerstuk 32 847, nr. 439). Hierin zijn de

afspraken vastgelegd over de aanpak van discriminatie op de woningmarkt, huisjesmelkerij, onterecht berekende bemiddelingskosten alsmede over de rol van de huurder.

Op 6 november 2019 heb ik met de betrokken partijen gesproken over de voortgang van de aanpak. Tevens is het rapport van de Radboud Universiteit over discriminatie op de woningmarkt aan de orde geweest. Wat betreft de voortgang en verdere aanpak van dit onderwerp verwijs ik u naar de deze week aan uw Kamer verzonden brief. Over de voortgang wat betreft de overige onderwerpen van goed verhuurderschap bericht ik u nog voor het einde van dit jaar.

Sociale huursector

Ondanks de krapte op de woningmarkt zijn het afgelopen jaar de huurstijgingen voor huurders in de gehele gereguleerde huursector beperkt gebleven. Ik vind dit een belangrijke ontwikkeling die ik nog verder stimuleer met mijn beleid op de betaalbaarheid in de sociale huursector. Betaalbaarheid is een belangrijke randvoorwaarde om prettig te kunnen huren. Ik zet daarom in op het borgen van de betaalbaarheid, een betere verdeling van en het behouden van betaalbare woningen en het mogelijk maken van lokaal maatwerk.

De betaalbaarheid wordt verder geborgd doordat per 1 januari 2020 de Wet op de huurtoeslag wijzigt en de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag vervallen. Hierdoor wordt de huurtoeslag meer geleidelijk en over een langer inkomenstraject afgebouwd. Met deze wijziging verdwijnt de situatie waarbij bij een beperkte stijging van het inkomen ineens de volledige huurtoeslag vervalt, met veelal grote terugvorderingen tot gevolg. Hierdoor krijgen circa 115 duizend huishoudens in een huurwoning met een inkomen iets boven de maximale inkomensgrenzen de mogelijkheid huurtoeslag aan te vragen.

Het wetsvoorstel dat de maximale huursomstijging voor woningcorporaties conform de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord wijzigt, is op 11 juli 2019 bij uw Kamer ingediend (Kamerstuk 35 254). Het is de bedoeling dat deze wet op 1 januari 2020 in werking kan treden, omdat de maximale huursomstijging per woningcorporatie over een kalenderjaar wordt berekend. De maximale huursomstijging wordt vastgesteld op inflatievolgend, dit draagt bij aan de betaalbaarheid voor zittende huurders. Daarnaast krijgen woningcorporaties lokaal de ruimte om met gemeenten en huurdersorganisaties een hogere huursomstijging af te spreken als dit nodig is voor investeringen.

Het wetsvoorstel Huur- en inkomensgrenzen ligt op dit moment voor advies bij de Raad van State. Dit wetsvoorstel bevat een aantal maatregelen voor een betere verdeling van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad die ik aankondigde in mijn brief van 17 september. Dit voorstel regelt de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudenstype, de mogelijkheid om een passendere huur te vragen van huurders met hoge (midden)inkomens in sociale huurwoningen en de mogelijkheid van tijdelijke huurkorting bijvoorbeeld voor huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag, maar een huur hebben boven de toepasselijke aftoppingsgrens. Dit wetsvoorstel bevat daarnaast een maatregel om meer lokaal maatwerk mogelijk te maken met de vrije toewijzingsruimte. Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kunnen gezamenlijk beleid hiervoor maken.

De stijgende huizenprijzen zijn van invloed op de WOZ-waarde en een hogere WOZ-waarde leidt tot meer punten in het woningwaarderingstelsel. Hierdoor komen voornamelijk in de grote steden sociale huurwoningen vaker terecht in het vrije huursegment. Om betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad te behouden heb ik daarom aangekondigd dat het aandeel van de WOZ in het puntenstelsel gemaximeerd wordt op 33% in mijn brief van 17 september. Dit vergt een

aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze wordt naar verwachting in de eerste helft van 2020 aan uw Kamer voorgelegd. Voor de zomer van volgend jaar wil ik het wetsvoorstel tot aanpassing van de Woningwet n.a.v. de evaluatie bij u indienen, zodat die nog deze kabinetsperiode in werking kan treden. Dit najaar houd ik een internetconsultatie. Dit wetsvoorstel bevat beleidsvoornemens die zijn aangekondigd in mijn brief van 22 februari 2019 (Kamerstuk 32 847, nr. 470) en het bijbehorende verslag van de evaluatie van de herziene Woningwet, met uitzondering van de maatregelen betreffende sanering, waar ik u dit najaar al over verwacht te informeren. Het is de bedoeling dat de wetswijziging in 2021 in werking kan treden. Met de wetswijziging wil ik detailregels en uitvoeringsvoorschriften schrappen en de regelgeving meer naar algemene principes inrichten, zodat meer lokale ruimte ontstaat om de goede afweging te maken. In mijn brief van 17 september zegde ik daarnaast voorstellen toe om de verkoopregels voor corporaties te vereenvoudigen en daarin op te nemen dat woningen die worden verkocht eerst aan de huurder moeten worden aangeboden, en om het verschuiven van woningen tussen de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuilles makkelijker te maken. Dit voorstel betrek ik ook bij de wijziging van de Woningwet n.a.v. de evaluatie van deze wet.

3. Verduurzaming en een toekomstbestendige woningmarkt

Hoe veranderen onze woonwensen in tien of twintig jaar tijd? En hoe zorgen we dat we die verandering snel meenemen in het woonbeleid? Ook op de langere termijn moet iedereen in Nederland gelijke kansen kunnen hebben op prettig wonen. Dat betekent dat de woningmarkt beter tegen een stootje moet kunnen: minder uitschieters in woningprijzen, voor iedereen een eerlijke en betaalbare overgang naar schone energie en in sommige regio's goed inspelen op bevolkingskrimp. Samen moeten we zekerheid bieden. Ik werk op dit moment aan verschillende trajecten om het functioneren van de woningmarkt te verbeteren.

In het najaar verwacht ik uw Kamer te informeren over de nadere uitwerking van de hoofdlijnen van de verbetervoorstellen voor sanering van woningcorporaties, zoals genoemd bij de evaluatie van de herziene Woningwet (Kamerstuk 32 847, nr. 470). Ook ben ik bezig de verhuurderheffing te evalueren. De evaluatie verwacht ik in het eerste kwartaal van 2020 aan uw Kamer te sturen.

Eind dit jaar informeer ik u over de cycliciteit van de woningmarkt. Ik heb het CPB gevraagd onderzoek te doen naar de cycliciteit van de woningmarkt. Dit onderzoek wordt in december afgerond. Gelijktijdig met het rapport van het CPB informeer ik u over de cycliciteit van de woningmarkt. Daarmee geef ik uitvoering aan de motie van het lid Smeulders (Kamerstuk 32 847, nr. 478).

Bij de begeleidende brief bij de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2019 informeerde ik u over de stand van zaken van de motie van het lid Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52) en de samenloop met het gezamenlijk onderzoek van het Rijk en Aedes uit het Klimaatakkoord naar de financiële positie van corporaties. Gezien de benodigde tijd, verwacht ik dat het onderzoek naar aanleiding van de motie Ronnes c.s. niet eind 2019 afgerond kan worden, maar zeker wel in het komend voorjaar.

De Minister van EZK stuurde u op 17 september het Wetgevingsoverzicht Klimaatakkoord (Kamerstuk 32 813, nr. 394) met diverse maatregelen die van belang zijn voor de verduurzaming van de woningmarkt. Op korte termijn ontvangt uw Kamer het Klimaatplan, dat conform de Klimaatwet moet worden opgesteld, inclusief een wetgevingskalender met wet- en

regelgeving die voortvloeit uit het Klimaatakkoord. Eind van het jaar ontvangt u een brief over de afspraak in het klimaatakkoord om voor de wijkgerichte aanpak in beeld te brengen welke bevoegdheden nodig zijn voor gemeenten en welke waarborgen nodig zijn voor de consument- en gebouweigenaar. Ook ontvangt u in einde van de jaar een kamerbrief over de financiering en ontzorging van eigenaar-bewoners bij de energietransitie.

Eerder kondigde ik aan de volgende besluiten te wijzigen voor de energieprestaties: Besluit huurprijzen woonruimte, Besluit vermindering verhuurderheffing en het besluit energieprestatievergoeding huur. Deze Besluitwijzigingen worden naar verwachting begin 2020 aan uw Kamer voorgelegd.

Bijlage overige moties en toezeggingen

Toezeggingen met betrekking tot tijdelijke verhuur

Tijdens de behandeling van Wet doorstroming huurmarkt (Kamerstuk 34 373) en de Wet Schouten inzake jongerencontracten (Kamerstuk 34 156), die op 1 juli 2016 in werking zijn getreden, zijn een aantal toezeggingen gedaan en moties aangenomen in relatie tot het monitoren van de ontwikkeling van tijdelijke huurcontracten. Deze zijn samengevat in de brief van 8 juli 2016 over evaluatie en eventuele nul- en tussenmetingen Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Kamerstuk 34 373, nr. 52). Middels een motie van het lid Albert de Vries (Kamerstuk 34 373, nr. 45) is de regering verzocht bij de evaluatie van de Wet doorstroming 2015 te rapporteren of de beoogde effecten, waaronder het verleiden van particuliere verhuurders om meer huurwoningen aan te bieden en het realiseren van een betere rechtsbescherming van huurders die tijdelijk huren, zijn behaald, en of oneigenlijk gebruik van het contract voor bepaalde tijd als proefperiode achterwege is gebleven. Voorts is middels de brief van 17 mei 2019 (Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nr. 2700) toegezegd de Kamer te informeren over het gebruik van tijdelijke huurovereenkomsten door verhuurders.

Naar aanleiding van een vraag van het lid Verheijen (PvdA) is aan de Eerste Kamer toegezegd om te monitoren dat de tijdelijke huur niet de norm zal worden in de particuliere huursector en om in de jaarlijkse rapportages verslag te doen van de ontwikkelingen op dit terrein in zowel de sociale als de particuliere huursector. Naar aanleiding van een vraag van het lid Flierman (CDA) is aan de Eerste Kamer toegezegd dat zou worden gemonitord hoe de invulling van de tijdelijke huurcontracten uitwerkt voor internationale studenten en om maatregelen te treffen als zich problemen voordoen. Ook is aan die Kamer, naar aanleiding van een vraag van het lid Pijlman (D66), toegezegd de beschikbare informatie over de effecten van de wet Schouten inzake jongerencontracten mee te nemen in de jaarlijkse rapportages aan de Kamer.

Bij de brief van 22 december 2016 (Kamerstuk 33 436, nr. 44) is de Tweede Kamer geïnformeerd over uitkomsten van de evaluatie van de verruiming van de Leegstandwet. In deze brief is aangegeven dat de monitoring van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet zal worden gecontinueerd. Tijdens de behandeling van de Wet doorstroming huurmarkt (Kamerstuk 34 373) en de Wet Schouten inzake jongerencontracten (Kamerstuk 34 156), die op 1 juli 2016 in werking zijn getreden, zijn enkele toezeggingen gedaan en moties aangenomen in relatie tot het monitoren van de ontwikkeling van tijdelijke huurcontracten. Met de Staat van de Woningmarkt is aan bovenstaande moties en toezeggingen invulling gegeven. Hierbij is gebruik gemaakt het onderzoek van CBS naar de mate waarin door verhuurders gebruik wordt gemaakt van de bestaande en met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 geïntroduceerde vormen van tijdelijke huur van woonruimte⁶.

Toezeggingen over de spanning op de woningmarkt

Ik heb in 2018 toegezegd inzake woningtekorten te onderzoeken of het mogelijk is om op basis van de beschikbare data een spanningsindicator naar prijsklasse te ontwikkelen en hierover de Tweede Kamer te rapporteren na afronding van het WOON 2018. Het woningtekort is tot op heden kwantitatief bepaald, zonder onderscheid naar typen woningen. In opdracht van BZK is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het

⁶ De uitkomsten van het onderzoek, *Monitor tijdelijke verhuur 2018*, heeft het CBS op 27 juni 2019 op haar website gepubliceerd. <https://www.cbs.nl/nlnl/maatwerk/2019/26/monitor-tijdelijke-verhuur-2018>.

onderscheiden van segmenten op de woningenmarkt binnen het woningtekort. Hiervoor zijn verschillende benaderingen onderzocht. Hierbij is het niet mogelijk gebleken een indicator te ontwikkelen die helder is, eenvoudig geconstrueerd kan worden en recht doet aan de complexiteit van de doorstromingsprocessen op de woningmarkt.

Overige toezeggingen

Mijn ambtsvoorganger heeft de Eerste Kamer, naar aanleiding van een vraag van het lid Bikker (ChristenUnie), toegezegd om jaarlijks de toename van het dure scheefwonen te monitoren. Eens in de drie jaar is het mogelijk om hierover te rapporteren op basis van het WoON-onderzoek. Het dure scheefwonen is in 2018 afgenomen ten opzichte van 2015 met 56 duizend huishoudens tot 346 duizend (WoON2018). Dit is een gevolg van invoering van passend toewijzen in 2016. In «Ruimte voor wonen» over het WoON2018 wordt ingegaan op scheefwonen. Toegezegd is in de tussentijdse jaren te rapporteren op basis van de beschikbare gegevens over het gebruik van de huurtoeslag, waarbij de gegevens dus noodzakelijkerwijs beperkt zijn tot huurtoeslagontvangers. In een bijlage van deze Staat van de Woningmarkt is het jaarverslag van de wet op de Huurtoeslag opgenomen. In dit jaarverslag wordt ook gerapporteerd over het aandeel huurtoeslagontvangers met een huur boven de aftoppingsgrens. Dit aandeel blijkt, na een stijging in de jaren tot 2014 sindsdien weer te dalen naar 26,1% in 2015, 25,2% in 2016, 24,7% in 2017 en (op basis van voorlopige cijfers) 24,7% in 2018. Ook dit heeft te maken met de regels voor passend toewijzen die sinds 2016 gelden. Uit de rapportage van corporaties (BTiV monitor) blijkt dat corporaties in 2016 gemiddeld 95,7% passend hebben toegewezen en, 2017 gemiddeld 98,7% en (op basis van voorlopige cijfers) in 2018 gemiddeld 98,5%. Dit leidt ertoe dat geleidelijk het aandeel huurtoeslagontvangers met een huur boven de aftoppingsgrens daalt. Op dit moment ben ik bezig de verhuurderheffing te evalueren. De evaluatie verwacht ik in het eerste kwartaal van 2020 aan uw Kamer te sturen.

27 juni 2019 heeft uw kamer een motie (Kamerstuk 32 847, nr. 534) aangenomen van de leden Koerhuis en Ronnes met het verzoek «een meldpunt in te richten waarbij niet alleen gemeenten en provincies maar ook bouwers en projectontwikkelaars het landelijk expertteam woningbouw kunnen vragen om te helpen». Marktpartijen kunnen zich melden bij het expertteam woningbouw wanneer zij tegen belemmeringen aanlopen bij een woningbouwproject. Het expertteam neemt dan contact op met de desbetreffende gemeente om samen te onderzoeken welke oplossingen er mogelijk zijn. De tekst op de webpagina van het expertteam woningbouw nodigt marktpartijen daar nu ook toe uit.

In 2018 en 2019 ben ik op verscheidende momenten het gesprek aan gegaan met consumenten- en brancheorganisaties over het informeren van consumenten over voorbehouden in het koopcontract, conform toezegging. Ik heb u toegezegd met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) in gesprek te gaan over het standaard laten opnemen van de bouwkundige keuring in de model koopovereenkomst. Zij hebben aangegeven dat dit inmiddels standaard opgenomen is.