

Aan: Internetconsultatie Ministerie Binnenlandse Zaken

Utrecht, 7 augustus 2019

Onderwerp: wetsvoorstel huren en inkomensgrenzen

(link: <https://www.internetconsultatie.nl/huurinkomensgrenzen>)

Sub-onderwerp:

- mag geen win-win situatie voor verhuurders zijn
- wat is rechtvaardigde huur; wat is redelijk rendement; huurder wordt nooit eigenaar (totale rendement gebaseerd op huuropbrengsten + WOZ-waardestijgingen)
- wat is goed verhuurder zijn; **stop volledige afbraak huurbescherming** (huurders niet bij voortduring bedreigen met opzeggen huurovereenkomsten)
- laat huurderskoepels aantonen dat zij aanspraak kunnen maken op rechten uit de *Wohv*;
stop ondermijning waarborgen van inspraak huurders;
zorgplicht gemeente en verhuurder;
prestatieafspraken zijn geen speeltje van bestuursleden huurderskoepels

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het wetsvoorstel om te komen tot "*huren en inkomensgrenzen*".

In de brief Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet van 22 februari 2019 aan de Tweede Kamer heeft *Onze Minister* haar beleidsvoornemens voor de gereguleerde huursector aangekondigd; zie bijlage pagina 120 e.v., zie pagina's 29-32 voor extract. In deze brief worden maatregelen aangekondigd om de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen, te zorgen voor een reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning en om de doorstroming te stimuleren zodat iedereen in een passende woning terecht kan.

Ik ga ervan uit, dat het nu voorliggende voorstel slechts de uitwerking is van enkele beleidsvoornemens van toen. Met dit voorstel kunnen zittende huurders worden verleid om te verhuizen naar een meer bij het inkomen passende woning; verleiden om vrijwillig te gaan verhuizen.

Duidelijk gericht om de (dure en goedkope) scheefwoners te doen verleiden om naar een passende woning door te stromen; vrijwillig.

{wat niet}

Niet door huurders met reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming overduidelijk de wacht aan te zeggen (anders gezegd: door de **huren** van deze huurders **te gaan opzeggen** zonder het bieden van alternatieve woonruimten of enige vorm van compensatie); zeer recent heeft een toegelaten instelling dit als haar nieuwe verhuurbeleid aangekondigd.

Ondanks een herhaald beroep te doen op art.3 lid 1 *Wet op het overleg huurders verhuurder*^[1] (Wohv) weigert de verhuurder, een toegelaten instelling, de gevraagde informatie over haar nieuwe toewijzings- en verhuurbeleid te verstrekken, terwijl het 'recht op informatie' gewoon een wettelijk recht is; een nieuw beleid van het gaan opzeggen van reguliere huurovereenkomsten; een nieuw beleid dat in strijd is met o.a. de door de gemeenteraad vastgestelde *Huisvestingsverordening*, de *Huisvestingwet 2014* en de *Europese dienstenrichtlijn 'schaarse vergunningen'*.

Het is toch niet de toegelaten instelling, die bepaalt welke woningzoekenden sociale woningen onder welke voorwaarden met voorrang krijgen toegewezen en wie worden buitengesloten. Slechts het inkomen en de gezinssamenstelling zijn criteria voor het mogen toewijzen van sociale woningen en toch niet het opleidingsniveau en het hebben van een serieuze baan; behalve bij deze toegelaten instelling.

{wat wel}

Dus door huurders te verleiden te verhuizen en niet te dwingen te verhuizen. Onze Minister heeft niet voor niets tijdens de behandeling van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* in de Eerste Kamer op 12 april 2016 uitgesproken "**bestaande contracten worden gerespecteerd**"^[2]. Onze Minister heeft mogen zien op welke wijze sommige toegelaten instellingen na de invoering van de *campuscontracten* op 15 juli 2006 met de bestaande contracten met volledige huurbescherming zijn omgegaan. Vele huurders raakten hun woningen kwijt, want deze huurders hadden moeten weten dat het om tijdelijk huren ging; ook al huurden deze huurders die woningen al meer dan tien, twintig, dertig of meer jaren.

Dit had Onze Minister niet zo snel gezien, als een van die toegelaten instellingen de volgende toezeggingen was blijven nakomen t.w. "dat de rechtspositie van de huidige huurders (...) niet aangetast gaat worden", "ze mogen er voor altijd blijven wonen" en "Je kunt in je woning blijven wonen zolang je wilt". Amper vijf

1

Art.3 lid 1 Wohv

"De verhuurder **informeert** de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn."

Art.3 lid 2 sub c Wohv

"het toewijzings- en verhuurbeleid;"

2

Citaat uit *Wet doorstroming huurmarkt*-Memorie van Toelichting): "Voorts is van groot belang dat met dit wetsvoorstel niet wordt ingegrepen in bestaande huurcontracten. Voor nog lopende contracten blijft de bestaande huurregelgeving gelden (...) In alle gevallen waarbij van de verbeterde of nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gebruik wordt gemaakt, zullen huurder en verhuurder **vooraf**, bij het sluiten van het huurcontract, op de hoogte zijn van de inhoud van de **rechtsbescherming** bij dit contract."

jaar later wordt een groot deel van dezelfde groep van zo'n 837 reguliere huurders wederom geconfronteerd hun woningen kwijt te raken. Iets dat overduidelijk steeds alleenstaanden moet overkomen; duidelijk zijn de alleenstaanden de speelbal van deze verhuurder.

Iets dat duidelijk niet in de diverse statistieken is terug te vinden. Die statistieken vertellen ons, dat binnen de regio waar dit speelt slechts 41 huisuitzettingen in 2018 hebben plaatsgevonden. Deze verhuurder dreigt nu 837 huurders binnen dezelfde regio hun woningen uit te zetten.

{inleiding - begin}

Voor de meeste lezers meld ik even, dat ik al sinds de invoering van de *campuscontracten* (waarmee jongeren die gaan studeren met voorrang woningen krijgen) mij met de woningmarkt i.h.b. huurdersmarkt bezig houd, waardoor mijn bijdrage iets anders qua opzet is. Iets dat U hiervoor al enigszins heeft kunnen merken.

Het heeft ook weinig zin om elkaars **inbreng** te blijven herhalen. **Alle argumenten die de positie van de (kwetsbare) huurders versterken, onderschrijf ik als bezorgde burger.** De bezorgdheid bij velen deel ik; waarom moeten huurders om te mogen wonen steeds meer betalen en waarom worden huurders steeds met huuropzeggingen bedreigd, terwijl dit de eigenaar van een koopwoning nooit overkomt. In principe moet het feitelijk zo zijn, dat de maandelijkse lasten voor een huurder of koper voor dezelfde soort woning per maand niet mag uitmaken. Dit is eerlijk. Dit moet voor iedereen acceptabel zijn.

{doel suggesties 'hoe te voorkomen'? Door positie huurders te versterken}

Mijn suggesties zijn er meer op gericht 'hoe te voorkomen' dat *Onze Minister* met allerlei wetsvoorstellen moet blijven komen.

In ieder geval door de invloed van dé huurders duidelijk te versterken en van de huurderskoepels in te perken. Zeker op de gebieden die dé huurders direct kunnen raken; hierbij kan het gaan om: *prestatieafspraken, statutenwijziging, verkoop, fusie, overheveling, ruilen en labelen van woningen, ondernemingsplannen, etc.*

Met een (administratieve) aanwijzing richting verhuurders i.h.b. toegelaten instellingen is dit mogelijk te doen; de aanwijzing dat verhuurders beter de *Wohv* moeten gaan naleven en dat daarin de huurders en niet hun huurderskoepels de hoofdrol behoren te spelen.

Het versterken van de positie van huurders boven de positie van huurderskoepels is van groot belang rond de totstandkoming van de *prestatieafspraken*. Slechts **bij** de totstandkoming van deze **prestatieafspraken hebben de huurders de kans om het eventuele (ongewenste) beleid van hun verhuurders bij te stellen.**

Als het gaat om de verkoop, het ruilen en het labelen van woningen, eventuele fusie, etc. gaat het vaak om zaken die de huurders direct kunnen raken. Ook speelt dit als de verhuurder haar statuten qua doelgroepen gaat wijzigen (beter

gezegd: inperken)^[3]. Hoe moeilijk is het om in het huidige tijdperk informatie onder de huurders te verspreiden en hen te raadplegen.

Een positie die voor dé huurders nog belangrijker wordt, als er steeds meer zaken op volkshuisvestingsgebied via die *prestatieafspraken* geregeld kunnen gaan worden. Dit kan ook (op termijn) ingrijpen op bestaande huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming; ondergetekende spreekt uit ervaring, de bewuste vraag "*waarom zal een huurder met de opzegging van zijn of haar huurovereenkomst instemmen, als hij of zij daarmee dakloos wordt?* **Noem ten minste één reden.**" De verhuurder heeft deze vraag tot op heden nog niet willen beantwoorden. Ook logisch, want wie zal hiermee instemmen; misschien de buurman of buurvrouw, die van haar leuke burens af wil komen.

{inleiding - einde}

3

Voorbeeld van een dergelijke wijziging van de doelstelling van de toegelaten instelling:

"De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet, en stelt zich in het bijzonder ten doel de verzorging van de huisvestingsbelangen van kleine huishoudens, waaronder vooral begrepen studerende en overige jongeren." (editie 18.7.2017)

↑

De Stichting "stelt zich in het bijzonder ten doel de verzorging van de huisvestingsbelangen van kleine huishoudens, waaronder vooral begrepen studerende, overige jongeren en ouderen." (editie 3.9.2004)

Opmerking: hierin valt niet te lezen 'uitsluitend voor studerende en overige jongeren'. Voor iedereen bestaat het kleinste denkbare huishouden uit een persoon.

Deze opmerking maken is relevant in verband met het mogelijke *ei van Columbus* van deze toegelaten instelling; om de doorstroming te bevorderen, om te zorgen dat meer woningen (bij deze toegelaten instelling zonder bij te bouwen) beschikbaar gaan komen; zie pagina 7 e.v.

Hoe is de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen?

Door bij het rendement voor verhuurders in ieder geval niet uitsluitend te kijken naar puur de netto huuropbrengsten, maar ook hierin de virtuele WOZ-waardestijgingen mee te nemen. Vergeet niet dat een huurder nooit de eigenaar van de gehuurde woning wordt. De huurder zal ook nooit delen in de opbrengsten (het verschil tussen koop en verkoop) bij de verkoop van de gehuurde woning.

Waarom moet een huurder mee betalen aan virtuele WOZ-waardestijgingen? Wat krijgt de huurder hiervoor terug? De huurder huurt immers nog steeds dezelfde woning.

Laat de verhuurders maar aangeven wat de huurprijs per vierkante meer is. Dit kan van groot belang zijn, als het aanbod uit relatief kleine woningen bestaat. Dit prijst sommige verhuurders direct al uit te markt. Dit kan woekerhuren inperken. Er bestaan immers grote verschillen over wat een huurder kan krijgen voor €720,42; groot of klein; een of meerdere kamers; eengezinswoning of etageappartement; etc.

Bij het vaststellen van een goede huurprijs kwaliteit verhouding zijn de explosieve WOZ-waardestijgingen in sommige steden en dorpen mijn inziens een verkeerd uitgangspunt. Daar de **kwaliteit** van huurwoningen door de WOZ-waardestijgingen helemaal **niet anders worden**. Niet qua voorzieningen, niet qua locatie, niet qua woningtype, niet qua energielabel, niet qua grootte, etc.

Lees meer hierover in mijn bijdrage op de internetconsultatie "*wetsvoorstel wijziging huursomstijging*"^[4] van 26 april 2019.

⁴ <https://www.internetconsultatie.nl/huursomstijging/reacties>

Wat is reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning?

Deze vraag wil ik anders stellen t.w. wat is een rechtvaardige huur voor de bewuste woning. Zeker mag je deze vraag stellen, als de prijzen voor kleine (zelfstandige) woningen zonder enige vorm van luxe ruim boven €6.000 per vierkante meter uitkomen; gebaseerd op WOZ-waarden.

Voorbeeld: "Bizar: kleinste woonruimte ooit te huur in Amersfoort" (€68,75/m²; groot 4m²)

Het is niet verkeerd, dat heel goed gedefinieerd wordt wat nog als een woning/kamer wordt gezien. Woningen met dergelijke huurprijzen per vierkant meter passen echt niet bij de doelgroep waarvoor deze kleine woningen zijn bestemd.

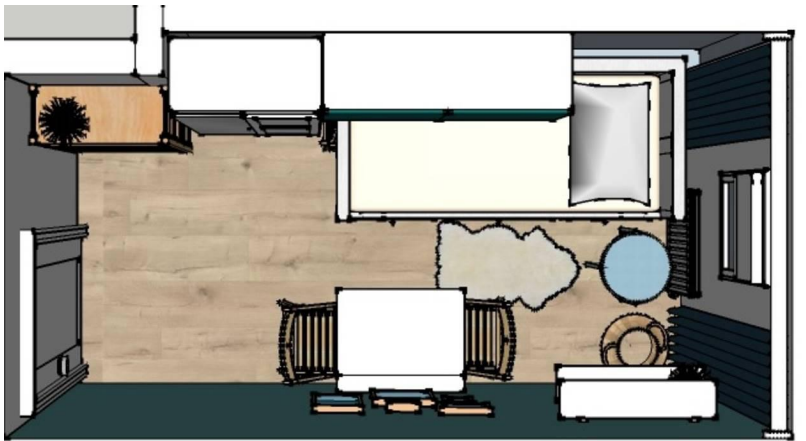
Op basis van het huidige puntensysteem levert dit zo'n 90 WWS-punten op, waarvan **87,5% afkomstig** is uit de minimale WOZ-waarde van €40.000; de bijbehorende huur mag dan zelfs €435,79 bedragen; €108,95/m².



Foto: Nederwoon



Je kunt er zo in!



Deze complete inrichting van de kamer door het interieurteam van Ikea kost 1250 euro. © Ikea

Iedereen zal begrijpen, dat de meeste woningzoekenden deze woning slechts huren in uiterste nood of als sociaal experiment om te kunnen ervaren hoe het **mini-mini-wonen** is. Bij micro-wonen praten wij nog over woningen met een maximale woonoppervlakte van zo'n 40m².

Hoe kan doorstroming worden gestimuleerd? Verhuurder heeft 'n oplossing.

Een van de toegelaten instellingen in Nederland heeft het **ei van Columbus**^{[5][6]} voor het vastzitten (=het niet doorstromen) van woningmarkt gevonden.

5

Enkele citaten uit het adviesverzoek die wel de huurderskoepel maar niet aan de bewonersorganisaties (die voor de belangen van ten minste deze 837 huurders opkomen) is gestuurd:

- "Ook zijn we voornemens de doorstroming in de kleine zelfstandige eenheden (...) te stimuleren."
- "De woningmarkt (...) zit op slot. Net afgestudeerden die in verband met handhaving van de campusclausule hun kamer uit moeten, hebben weinig kans op een betaalbare kleine starterswoning."
- "De verwachting is dat de wachtduur zal dalen als er meer woningen beschikbaar komen."
→ meer woningen komen alleen beschikbaar door te bouwen en niet door huurovereenkomsten op te zeggen.
- "We zullen dan ook zittende huurders (...) aanschrijven met een aankondiging dat we **de huur gaan opzeggen**. (...) Niet alle huurders zullen naar verwachting instemmen. Het ligt voor de hand tegen die tijd een **proefproces** te voeren om rechterlijk te laten toetsen of de huuropzegging wettelijk is toegelaten."
→ zie art.208ha Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek.
- "actief handhaven [opzegging van huurcontracten], ook voor huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd."
→ in ogen verhuurder hebben deze groep huurders geen enkele rechtsbescherming.
- "Door onze kleine zelfstandige woningen in te zetten als 'jongerenwoningen', zorgen we voor doorstroming en daarmee voor een betere beschikbaarheid van kamers en woningen voor onze doelgroep."
→ strijdig met o.a. Huisvestingswet 2014 en Huisvestingsverodening 2019.

Enkele reacties verhuurder:

- "Ons doel is om de doorstroming op gang te houden **zodat de kleine zelfstandige woningen in voldoende mate beschikbaar blijven komen voor 'doorstromers' uit onze kamers**. Die doorstroming zien we nu teruglopen omdat huurders steeds langer in de woningen blijven wonen."
→ 'doorstromers' = huurders met **campuscontracten**; huurders die eerder al met voorrang woonruimten kregen van deze verhuurder.
- de bestuurder "begrijpt **dat dit voornemen gevoelig ligt bij de zittende huurders**"
→ het understatement van het jaar. Op de gestelde vraag "waarom zal een huurder met de opzegging van zijn of haar huurovereenkomst instemmen, als hij of zij daarmee dakloos wordt? **Noem ten minste één reden.**" Is tot op heden nog geen antwoord gekomen.

{wet schrijft voor: bestuurder moet met lokale bewonersorganisaties overleggen}

Alleen de werkelijkheid ziet er echt anders uit. Wij kunnen ons niet voorstellen, dat de bestuurder van een toegelaten instelling zich niet aan de wet- en regelgeving hoeft te houden die o.a. voorschrijft dat bij beleidsvoornemens die de wooncomplexen direct raken de bestuurder ook met die huurdersorganisaties - die de belangen van de huurders van de betreffende woningen behartigd - moet overleggen; parlementaire geschiedenis *Wet op het overleg huurders verhuurder*^[x]; Wohv.

Het mag duidelijk zijn, dat het hier zeker om die ene uitzondering gaat; **iedere huurder die hierdoor wordt geraakt kan immers niet harder worden geraakt**; het beëindigen van reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming van huurders die al meer dan tien, twintig, dertig en zelfs veertig jaar huurders zijn en die soms met urgentie van het Utrechts College een huisvestingsvergunning voor onbepaalde tijd hebben gekregen. Bij renovatie, sloop, verkoop, e.d. hebben de huurders nog meer rechten. Duidelijk ook ineens huurders, die op basis van de wetgeving rond *campuscontracten* die rechten niet hebben. Blijkbaar wil de bestuurder met het voornemen niet langer de gemaakte afspraken na blijven komen; iets anders is in het adviesverzoek niet te lezen.

[x] Passage uit *Memorie van Toelichting Wohv*:

Zo heeft onze minister bepaald, dat over het algemeen het overleg tussen verhuurder en huurderskoepel plaatsvindt, maar hierop is **één uitzondering** t.w. "Deze hoofdregel houdt in dat als er een huurdersorganisatie op instellingsniveau is die de belangen van alle huurders vertegenwoordigt, de verhuurder kan volstaan met overleg met deze huurdersorganisatie op instellingsniveau. Op deze hoofdregel wordt **een uitzondering** gemaakt **indien de beleidsvoornemens de wooncomplexen direct raken, in dat geval moet de verhuurder ook overleggen met huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies die de belangen van de huurders van de betreffende woningen of wooncomplex behartigen.**" (parlementaire geschiedenis *Wet op het overleg huurders verhuurder*; Wohv)

6

Enkele citaten uit conceptadvies van het bestuur van de bewuste huurderskoepel; het laat zien op welke wijze het bestuur voor de belangen van huurders opkomt; vervolg op 4e voetnoot:

- "onzekerheden rondom de geldigheid van huurcontracten"
 - er wordt ineens getwijfeld aan de rechtsgeldigheid van de gesloten huurovereenkomsten. Zelfs na tien, twintig, dertig of meer jaren.
- "wellicht kan [verhuurder] met deze huurders individuele afspraken maken als zij daar open voor staan." Het gaat hier om huurders met reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming, terwijl andere huurders met dezelfde huurovereenkomsten er voor altijd mogen blijven wonen.
 - waarom worden deze huurders gewoon niet met rust gelaten.
- "verhuurder dient daarom een passende oplossing te bieden, waarin deze specifieke huurders de tijd en ruimte krijgen om naar een alternatief te zoeken of waar nodig ondersteund zullen worden." Het gaat hier om huurders met reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming, terwijl andere huurders met dezelfde huurovereenkomsten er voor altijd mogen blijven wonen.
 - waarom worden deze huurders gewoon niet met rust gelaten.
- Het gaat over het 'invoeren van jongerencontracten', d.w.z. woningzoekenden die de leeftijd van 28 jaar nog niet hebben bereikt. Wat lees je: "Wel vinden wij dat met de leeftijdsgrens van max. 28 jaar die in deze contracten is vastgelegd, de groep starters van 29 tot ong. 35 jaar wordt buitengesloten."
 - hoezo buitengesloten? Het kan hier nooit om *jongerencontracten* meer gaan.

Je krijgt het gevoel, dat voor dit bestuur het opzeggen van de reguliere huurovereenkomsten bespreekbaar is en dat het weldegelijk de taak van de verhuurder is om voor de huurders met *campuscontracten* te zorgen, als de verhuurder *campuscontracten* hanteert. Juist dit niet zorgen (wettelijk vastgelegd) is de manier bij uitstek om de doorstroming te bevorderen. De woningen met *campuscontracten* blijven immers beschikbaar voor studenten.

Als verhuurder zeg je de reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming gewoon op. Als verhuurder komt je afspraken zoals "*Je kunt in je woning blijven wonen zolang je wilt.*" niet langer na; het gaat om ten minste **837 huurders**^[7] die hierdoor **worden getroffen**; die onverwachts met huisuitzettingen kunnen worden geconfronteerd. Als verhuurder zorg je dan niet voor andere passende woonruimten. En evenmin hoeven de huurders niet op enige vorm van compensatie te rekenen. Duidelijk zijn deze huurders **ineens rechteloos** geworden.

Feitelijk heeft deze verhuurder geen boodschap aan de huurbescherming en dus de wet- en regelgeving. Zelfs **kwetsbare en bijzondere doelgroepen en statushouders**, die via urgentie een huisvestingsvergunning van de gemeente hebben gekregen, **dreigen nu ook het slachtoffer te worden**. Ook zij moeten als het aan deze toegelaten instelling ligt niet vrijwillig hun woningen verlaten. Het mag duidelijk zijn, dat dit wensdenken van deze toegelaten instellingen absoluut niet strookt met het beleid van de gemeenteraad en het College.

Deze verhuurder (een toegelaten instelling) vindt dat zij dit mag doen. Deze verhuurder vindt dat zij buiten de *huisvestingsverordening* om **aan de meest kansrijke groep woningzoekenden** (net afgestudeerden hoger onderwijs, huurders met *campuscontracten*) **feitelijk urgentie mag verlenen** waarbij zij er geen enkel probleem mee heeft **om andere woningzoekenden** uit dezelfde leeftijdsgroep maar minder kansrijk **uit te sluiten**^[8];

7

Deze 837 woningen maken minder dan 10% deel uit van de woningen die deze toegelaten instelling in die regio verhuurd; wel worden deze woningen door deze verhuurder buiten de spelregels van de vastgestelde *Huisvestingsverordening* om aangeboden en toegewezen.

De overige meer dan 90% van de woningen worden allemaal met tijdelijke huurovereenkomsten met beperkte huurbescherming verhuurd. In de vorm van *campus-* en *short stay-*contracten. Duidelijk is de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hier niet de norm.

Feitelijk zijn zo'n 9.195 woningen niet beschikbaar voor de reguliere woningzoekenden beschikbaar, terwijl de kerntaak van een toegelaten instelling glashelder is t.w. "*In de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: RTIV) is het werkdomein van toegelaten instellingen uiteengezet. De kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van gereguleerde huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden: studenten, promovendi, statushouders en zorgbehoevenden.* De werkzaamheden die samenhangen met de kerntaak zijn benoemd als dienst van algemeen economisch belang (DAEB). Het is toegelaten instellingen toegestaan om voor het uitvoeren van de DAEB-werkzaamheden staatssteun aan te wenden.

Daarnaast is het toegelaten instellingen beperkt toegestaan om andere werkzaamheden op het terrein van wonen te verrichten, zolang ze ten dienste staan van de kerntaak. Deze activiteiten kunnen namelijk bijdragen aan gemengde buurten of wijken en een positief effect hebben op de leefbaarheid." (*Memorie van Toelichting*).

8

Het doel van deze verhuurder "*is om de doorstroming op gang te houden zodat de kleine zelfstandige woningen in voldoende mate beschikbaar blijven komen voor 'doorstromers' uit onze kamers.*"; onze kamers = studenten die deze woningen met *campuscontracten* bij deze verhuurder huren. Dit betekent dat leeftijdsgenoten die niet al huren bij deze verhuurder nooit in aanmerking

handelen in strijd met de *jongerencontracten*; **dit riekt sterk naar discriminatie** (lees: ongelijkwaardige behandeling), tenminste naar uitsluiting van bepaalde groepen woningzoekenden.

Dit handelen druist in wat *Onze Minister*^[9] toentertijd aangaf over ex-studenten; studenten zijn met het vinden van andere woonruimte de meest kansrijke groep, want voor de meeste afgestudeerden gaat het over het algemeen om een overgangperiode in hun wooncarrières.

Verder moeten de andere woningzoekenden met lange inschrijftijden of andere niet-gestudeerde jongeren door deze manier van handelen van deze toegelaten instelling nog langer wachten; duidelijk worden de reguliere woningzoekenden wederom verdrongen door dezelfde **groep voordringers** (de groep huurders met *campuscontracten*), die bij het ondertekenen van de *campuscontracten* wisten dat de verhuurder niet voor alternatieve woonruimten hoeft te zorgen.

Het is niet de taak van deze verhuurder om voor haar huurders met *campuscontracten* te zorgen, daar deze verhuurder *campuscontracten* hanteert; hiervoor hebben deze verhuurders niet alleen gelobbyd maar dit hebben zij ook veelvuldig in de diverse rechtszaken ingebracht.

{handelen buiten spelregels wet- en regelgeving}

{dan}

{kan het ei van Columbus werken}

Feitelijk wil deze toegelaten instelling **buiten de spelregels** van de *Huisvestingswet 2014* en de ***Huisvestingsverordening om urgentie verlenen*** aan een zeer specifieke groep (kansrijke) huurders; een groep huurders die dezelfde verhuurder dwingt te verhuizen naar deze 837 vrijkomende woningen wegens het niet langer kunnen aantonen van een voltijds student te zijn; een gedwongen verhuizing wegens de *campuscontracten*.

Waarom dit handelen, is volstrekt onduidelijk. Deze verhuurder weet als geen ander - door de talrijke gevoerde rechtszaken - wat de spelregels zijn als een (aankomend) student een *campuscontract* ondertekent.

kunnen komen voor woningen met *jongerencontracten*; hiermee wordt volledig gehandeld in strijd met de geest en bedoelingen van de wet *Jongerencontracten*;

zie link: https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/34156_initiatiefvoorstel_schouten

9

(behoud inschrijfduur/-tijd) "In het *doorlopen* van de *inschrijfduur tijdens de duur van het jongerencontract is uitsluitend voor jongeren voorzien*. Immers, voor bestaande groepen waarvoor de opzeggrond dringend eigen gebruik al van toepassing is, **zoals studenten, is nooit gebleken dat de tijdens de looptijd van de huurovereenkomst opgebouwde inschrijfduur niet voldoende zou zijn om vervolghuisvesting te vinden**. Bovendien zijn groepen als studenten en promovendi kansrijker, hebben zij daardoor over het algemeen meer mogelijkheden voor het kiezen van vervolghuisvesting, zullen zij minder snel aangewezen zijn op sociale huur en zijn zij daarbij bovendien naar verwachting minder lokaal gebonden."

(Memorie van Toelichting) (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

De enige methode tot het vinden van een woning na het huren op basis van *campuscontracten* is:

- (1) via loting,
- (2) via voldoende inschrijftijd, of
- (3) via urgentie.

Deze groep woningzoekende worden dat op dezelfde manier behandeld als iedere andere woningzoekende. Aan niemand is uit te leggen, waarom juist deze meest kansrijke groep (wederom) voorrang (voorkeursbehandeling) moet krijgen. *Onze Minister* was hier heel duidelijk over^[9].

Wat deze verhuurder wil, is alleen maar mogelijk, als de verhuurder de vrijkomende zelfstandige woningen buiten het verplichte aanbod- en toewijzingssysteem zelf aanbiedt en toewijst; handelen in strijd met *Huisvestingswet 2014* en *Huisvestingsverordening*.

Feitelijk bepaalt deze verhuurder wie waar en voor hoelang mag huren en dus wie een van de schaarse huisvestingsvergunningen gaat krijgen.

Feitelijk bepaalt deze verhuurder de invulling van de **woonruimteverdeling** voor haar (Daeb-)woningen; deze verhuurder bepaalt aan wie wordt verhuurd. Dit komt vooral bij studentenhuisevesters voor, die zich niet storen aan wat de wet- en regelgeving voorschrijft.

Vaak staan de gemeenteraden toe dat onzelfstandige woningen en kleine zelfstandige studentenwoningen (=woningen met *campuscontracten*; voor gemeente Utrecht gaat het dan om zelfstandige woningen met een vloeroppervlakte tot 30m²; voor gemeente Delft om zelfstandige woningen met *campuscontracten*; voor gemeente Nijmegen als het gaat om woningen gelabeld als *campuswoningen*) buiten het verplichte aanbod- en toewijzingssysteem mogen worden toegewezen.

Dit kan echt niet uitgelegd worden als: deze toegelaten instellingen mag al haar woningen zelf aanbieden en toewijzen waarmee een grote groep woningzoekenden - die wel aan de wettelijke voorwaarden voldoen - voor die woningen worden buitengesloten.

{wat leert onze parlementaire geschiedenis}

Als het toegestaan is wat deze verhuurder wil, dan betekent dit het **definitieve einde van de huurbescherming** en dan is **iedere huurder** met een reguliere huurovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd bij iedere verhuurder **rechteloos**.

Dit staat nog los van het feit, dat *Onze Minister* bij de behandeling van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* op 12 april 2016 om 21.42 uur duidelijk heeft uitgesproken "**bestaande contracten worden gerespecteerd**".

Dit was het antwoord op de Kamervraag: "*Daarnaast ben ik benieuwd hoe omgegaan wordt met huurders in complexen die men graag voor studenten- of promovendicontracten aanwijst. Ik neem aan dat huurders onder het oude wettelijke regime blijven vallen, indien de huurovereenkomst gesloten is voordat de tijdelijke contractmogelijkheden kracht van wet kregen. Kan de minister dat bevestigen?*"

Dit staat ook los van wat in *Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek* is te lezen:
Art.208ha

"De artikelen 271, 274, **274a tot en met 274f**, 275 en 277 van Boek 7, zoals deze door de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* zijn komen te luiden, **zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten die vóór het in werking treden van die artikelen zijn gesloten**."; inwerkingtreding per 1 juli 2016.

En in Wet doorstroming huurmarkt 2015-Memorie van Toelichting:

"Voorts is van groot belang dat **met dit wetsvoorstel niet wordt ingegrepen in bestaande huurcontracten. Voor nog lopende contracten blijft de bestaande huurregelgeving gelden** (...) In alle gevallen waarbij van de verbeterde of nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gebruik wordt gemaakt, zullen huurder en verhuurder **vooraf**, bij het sluiten van het huurcontract, **op de hoogte zijn van de inhoud van de rechtsbescherming bij dit contract**."

Het *jongerencontract* is zo'n nieuwe mogelijkheid voor tijdelijk verhuur

Iedereen zal begrijpen, dat de doorstroming op de woningmarkt echt niet met het opzeggen van bestaande huurovereenkomsten wordt gestimuleerd. Het bewuste *ei van Columbus* is echt geen oplossing van een probleem, dat al vele decennia bestaat.

Zeker als deze verhuurder, toegelaten instelling, rekening moet houden met wat tijdens de behandeling en bespreking van o.a. *Wet doorstroming huurmarkt 2015* is ingebracht en beslist. Velen die hierin veel meer dan gemiddeld thuis geven allemaal aan: "**Wat deze verhuurder wil mag absoluut niet**"; het opzeggen van reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming.

Hoe is dit allemaal mogelijk?

Door de bijzondere rol van *huurderkoepels*.

Doordat het systeem van huurderskoepels (bestaand uit huurders of afgevaardigden van huurders) gewoon niet werkt; voor de verhuurder is het een vrijbrief in haar handelen; dit bleek wel toen huurders een beroep op hun wettelijk informatierecht^[10, art.3 lid 1 Wohv] deden en de verhuurder deze huurders doorverwees in richting de huurkoepel; welke huurderskoepel weigert deze huurders de gevraagde informatie en stukken te leveren.

Het gaan dan om huurderskoepels die door de verhuurders wel als huurdersorganisaties (HO) in de zin van de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (Wohv) worden erkend, **terwijl deze koepels alleen aanspraak op de rechten uit de Wohv kunnen maken wanneer deze koepels voldoen aan de in de wet gestelde eisen**^[11]. De bestaande jurisprudentie is er behoorlijke duidelijk over wanneer een HO geen HO in de zin van de *Wohv* is^{[12][13][14][15]}.

¹⁰ Art.3 lid 1 Wohv

"De verhuurder informeert de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn."

Art.3 lid 2 sub c Wohv *"het toewijzings- en verhuurbeleid;"*

¹¹ Art.1 lid 1 sub f Wohv:

"huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:

- 1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;*
- 2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;*
- 3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en*
- 4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;"*

¹² Vaak blijven bestuursleden zitten tot de eerst volgende AV, of tot het einde van de bestuursperiode. Dit moet per direct aangezien een HO niet als zodanig erkend hoeft te worden als er niet-huurders zitting hebben in het bestuur. Dit kan grote gevolgen hebben bij eventuele geschillen. Zie uitspraak kantonrechter Tilburg, ECLI:NL:KTGTIL:2000:AK1010

¹³ Het komt voor dat de HO ook de belangen behartigt van woningzoekenden. Als de HO een HO in de zin van de Wohv wil zijn dan dient zij uitsluitend de belangen van zittende huurders te behartigen. Zie uitspraak kantonrechter Heerlen, ECLI:NL:KTGHRL:2000:AK1027

¹⁴ Het hebben van bijzondere leden, zeker als die stemrecht hebben, staat op z'n minst op gespannen voet met artikel 1 sub f van de Wohv.

Zie uitspraak kantonrechter Dordrecht, ECLI:NL:KGTDOR:2000:AK1031

¹⁵ In haar huidige werkvorm vertegenwoordigt de belangenvereniging de belangen van huurders van verschillende verhuurders. Hierdoor wordt de verhuurder in de onderhavige procedure niet enkel door haar eigen huurders aangesproken op het door haar gevoerde beleid en beheer maar ook door huurders van andere verhuurders, hetgeen niet in overeenstemming is met de bedoeling van de wetgever. Zie uitspraak rechtbank Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2018:5363.

Dit wordt wel bevestigd door de houding van een van deze besturen.

1. Wat schrijft het bestuur als een verenigingslid de stukken rond de *prestatieafspraken* wil ontvangen? En dit bij herhaling.

"als wij [het bestuur van een huurdersvereniging] deze zouden verspreiden brengt dit onze goede onderhandelingspositie in gevaar. Ook na het ondertekenen van de prestatieafspraken."

Tot op heden heeft het bewuste bestuurslid nog steeds niet kunnen uitleggen welke onderhandelingspositie na het ondertekenen van de prestatieafspraken wordt ondermijnd.

Evenzo beseft dit bestuur niet, want hij volhardt hierin, dat veel van deze stukken met een simpel Wob-verzoek door iedereen zijn op te vragen. Evenzo maakt het duidelijk dat als het bestuur zelfs na de ondertekening van de prestatieafspraken een van haar leden niet over de prestatieafspraken wil informeren, dat dit bestuur dus nooit haar leden heeft geïnformeerd en haar standpunten heeft afgestemd met de leden (dus de huurders)^[16].

Deze huurderskoepel raadpleegt haar achterban (inzake *prestatieafspraken*) **duidelijk NIET**. Ook logisch, als iedere vorm van informatie-verstrekking ontbreekt. Puur dankzij de gemeenteraad en haar College komen de huurders te weten wat "over-huurders-zonder-huurders" is afgesproken.

Dit kan nooit de bedoeling van onze wetgever zijn geweest, die juist de positie van de huurders via de wijziging van de wetgeving heeft willen versterken. "Over-huurders-zonder-huurders" praten is nooit de bedoeling van onze wetgever geweest; de **waarborgen van inspraak** van de **huurders** worden door dergelijk handelen van huurderskoepels **volledig ondermijnd**; dergelijk handelen van huurderskoepels kan dan alleen maar in strijd met de *Wet op het overleg huurders verhuurder* zijn.

16

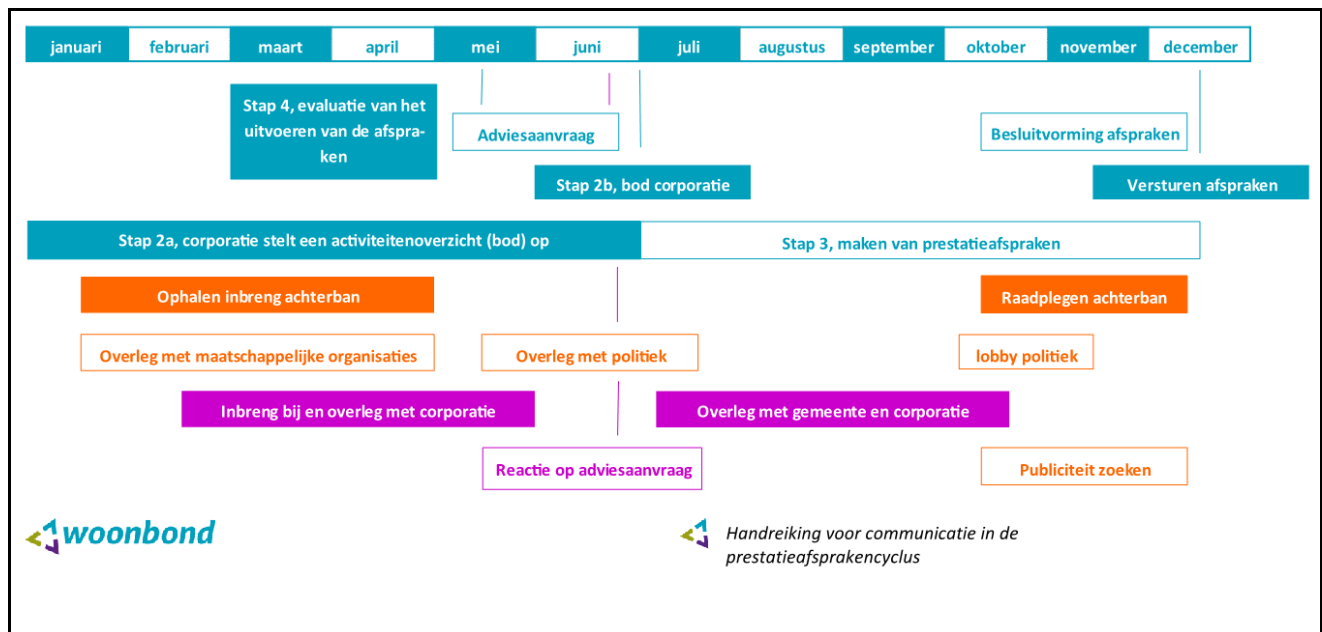
Tweede Kamer, vergaderjaar 2006-2007, 30 856, nr.6, pag.15 t/m 17;

Nota naar aanleiding van het verslag, 19 juli 2007:

*"Het informeren en consulteren van de huurders van de betreffende verhuurder, zodat deze worden betrokken bij de standpuntbepaling van de huurdersorganisatie, is hiervan een essentieel onderdeel. Dit is een **waarborg voor de representativiteit**. In de praktijk zullen de vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie in dergelijke situaties een extra druk ervaren, zowel vanuit de eigen achterban als vanuit die van de verhuurder, **om aannemelijk te maken dat de standpunten ook daadwerkelijk zijn afgestemd met de huurders**. De vertegenwoordigers zullen zich er namelijk van bewust zijn dat **zodra zou blijken dat dit niet het geval is, niet is voldaan aan de voorwaarden van de wet**."*

De talrijke Kamervragen over het 'onplezierig' handelen van toegelaten instellingen komt voort uit hoe huurderskoepels acteren richting hun achterban, hun huurders. Vergeet niet: niemand verplicht/dwingt iemand bestuurslid van een huurderskoepel of HO te worden, maar wel zijn bestuursleden verplicht de statuten en wet- en regelgeving na te leven.

U begrijpt, dat de kans dat de huurders na het ondertekenen van de *prestatieafspraken* nog iets kunnen bijsturen dan zeer gering is. Hoogstens treffen zij ineens huuropzeggingen op de deurmat aan met de mededeling 'Uw huurderskoepel heeft hiermee ingestemd en de koepel heeft duidelijk geen voorwaarden gesteld. Pech voor U als huurder.'



2. als het bestuur van de huurderskoepel (ineens) weigert de verslagen van overleggen en andere gewisselde stukken tussen de verhuurder en dit bestuur te delen met haar verenigingsleden (lees: haar huurders).

Een van de bestuursleden van de koepel schrijft: "Verder ga ik niet in op je verzoek om de mail van [verhuurder] door te sturen. We hebben al vaker gezegd dat we onder geen voorwaarde mailverkeer tussen [verhuurder] en het [bestuur huurderskoepel] met de leden delen, omdat zowel het bestuur als [verhuurder] deze als vertrouwelijk beschouwen."

Ondergetekende doet vast de lezer de wenkbrauwen fronzen, **als de niet-huurders meer weten dan de huurders en als zelfs niet-huurders bestuurslid zijn of** tijdens de algemene vergadering **mee mogen praten**; eerst mogelijk als het bestuur structureel geen boodschap heeft aan de statuten. Hoe serieus moeten partijen zo'n huurderskoepel dan nog nemen!? Opkomen voor belangen huurders is een serieuze zaak.

Op de vraag "Geef verder even aan op basis van welke wetgeving het [bestuur huurderskoepel] welke stukken aan de verenigingsleden mag achterhouden?" is nooit enige antwoord gekomen.

Zelfs niet als deze vraag door de kascommissie wordt gesteld. Niemand kan dan toch beweren, dat het bestuur van de huurderskoepel aan de wettelijke eisen voldoet; t.w. *"die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;"* (art.1 lid f sub 2 *Wohv*).

Wel worden de kwetsbare huurders van dit handelen het slachtoffer.

Het gaat hier niet om het bestuur van een of andere studenten- of voetbalvereniging, maar om het bestuur dat op moet komen voor de belangen van alle zittende huurders. Het gaat om het dak boven het hoofd van huurders.

3. **Ieder debat** - ook als het gaat over het opzeggen van 837 huurovereenkomsten - **gaat deze huurderskoepel uit de weg**; vakantie, onderbezetting, etc. zijn veel bezigde argumenten, terwijl slechts een bestuurslid (de secretaris, een niet-huurder bij deze verhuurder, een persoon die nimmer van dit gewijzigde toewijzingsbeleid slachtoffer zal worden) van deze huurderskoepel alle communicatie verzorgt.

Alle **informatie** over dit nieuwe toewijzingsbeleid (anders gezegd: huuropzeggingsbeleid) **wordt niet met de leden gedeeld**; de secretaris kwalificeert deze informatie als niet relevant, of als strikt vertrouwelijk.

4. Het bestuur van huurderskoepels handelen vaak als het bestuur van een stichting, terwijl het wel om het bestuur van een vereniging gaat. Het bestuur doet iets en staat niet toe, dat dit door iemand wordt gecontroleerd. Ook niet als het over zaken gaat, die de huurders direct kunnen raken.

Het **bestuur handelt duidelijk in strijd met statuten**. Het bestuur handelt in haar ogen met een onvoorwaardelijk en onbeperkt mandaat, waarover zij zich niet hoeft te verantwoorden. Zelfs niet als het gaat om handelen waarmee zittende huurders dreigen dakloos te worden. Dit kan toch nooit de bedoeling van onze wetgever zijn geweest met het aannemen van de *Wet op het overleg huurders verhuurder*, waarmee de inspraak van huurders volledig ondermijnd wordt.

Het mag duidelijk zijn, dat deze lijst moeiteloos is aan te vullen met talrijke andere voorvallen, waaruit blijkt dat zeker deze huurderskoepel niet wezenlijk aan het opkomen is voor de belangen van de zittende huurders. Dit is ook logisch, als tijdens de bewuste algemene ledenvergadering rond de laatste statutenwijziging de volgende doelstelling is aangenomen:

"Het behartigen van de belangen van wooneenheden, welke in eigendom of beheer zijn [verhuurder]" en dit staat niet synoniem voor "Het behartigen van de belangen van bewoners van wooneenheden, welke in eigendom of beheer zijn [verhuurder]" (de oprichtingsdoelstelling van de vereniging);

deze opmerkelijk doelstelling (**de huurderskoepel die opkomt voor de belangen van de bakstenen**) was al ruim een half jaar eerder in de notariële akte van statutenwijziging opgenomen.

Conclusie

Met dit ei van Columbus van deze toegelaten instelling hoeft *Onze Minister* haar wetsvoorstel huren en inkomensgrenzen niet eens meer in te dienen.

Het probleem van de (vooral goedkope) scheefwoners en te lage huuropbrengsten voor de verhuurders is met dit ei van Columbus definitief opgelost; na huurmutaties kunnen de toegelaten instellingen, die zonder winstoogmerk opereren, de huurprijzen (maximaal) verhogen daar deze meeropbrengsten niet langer meer mee blijven tellen in de huursombenadering.

Dat een deel van de huurders gewoon tot de primaire doelgroep van toegelaten instellingen behoren of uit de bijzondere en kwetsbare doelgroepen afkomstig zijn of statushouders zijn maakt dit ei van Columbus wel heel bijzonder.

Een loopje nemen met de wet- en regelgeving komt vooral voor bij de toegelaten en commerciële instellingen die zich vooral op studenten richten.

Als verhuurder leg je deze woningzoekenden te vaak onwettige tijdelijke huurovereenkomsten voor. **Onwettig** als verhuurders gaan **shoppen in de dwingendrechtelijke wetgeving** van het huurrecht; een van de verhuurders shopt dan gewoon uit de artt.7:232, 7:271 en 7:274d BW. Allemaal erop gericht, dat **de verhuurder niet het bedrijfsrisico van leegstand hoeft te dragen** en dat de huurder (vaak *internationale studenten*) tussentijds gewoon niet de huur kan opzeggen. Duidelijk maken de verhuurders dan misbruik van de onwetendheid bij huurders van hun wettelijke rechten.

Welke *internationale student* weet, dat geen enkele toegelaten instelling geen *short stay*-contracten die niet tussentijds door de huurder zijn op te zeggen mag afsluiten; zie ministeriële regeling^[17].

17

"Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 21 juni 2016, nr. 2016-0000342462, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen."; bron: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2016-34046.html> → zie pagina's 69-74 (onderdeel E).



Passage uit de ministeriële regeling 'onderdeel E':

"In de toelichting bij het amendement zijn de volgende voorbeelden genoemd van personen waarvoor een uitzondering gemaakt wordt:

- *huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere plaats of een ander land werken of studeren,*
- *huurders die in verband met de renovatie of sloop, gevolgd door vervangende nieuwbouw, hun woning moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken,*
- *huurders in de noodopvang, en*
- *huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans-huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met woonbegeleiding wordt afgesloten.*

Met deze groepen dienen vervolgens geen huurovereenkomsten te worden afgesloten welke een gebruik van woonruimte betreffen dat naar zijn aard slechts van korte duur is (artikel 7:232, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek (BW)).



In de voorliggende regeling zijn deze groepen als volgt uitgewerkt.

huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere plaats of een ander land werken of studeren

Hierbij moet allereerst gedacht worden aan uit het buitenland afkomstige studenten of arbeidsmigranten, waarvoor het noodzakelijk is om ten behoeve van het tijdelijk kunnen werken of studeren in Nederland ook tijdelijke huisvesting te vinden. Maar het kan ook gaan om studenten en werknemers die binnen Nederland voor werk of studie verhuizen. Het ligt voor de hand dat het dan zal gaan om die gevallen waarbij het werk of

internetconsultatie Ministerie BZK - wetsvoorstel huren en inkomensgrenzen - Hopmans

Ook niet om een *art.7:232-lid2-BW-contract*^[18] (=short stay-contract) als een aangepast *art.7:271-lid1-BW-contract*^[19] aan te gaan bieden; **in strijd met dwingend recht**.

Slechts twee opties heeft een toegelaten instelling (een studentenhuysvester) als zij haar woningen aan *internationale studenten* wil verhuren t.w.

- de woning op basis van een *campuscontract* verhuren aan *internationale studenten*; art.7:274d BW
- een onzelfstandige woning, die niet eerder met een *campuscontract* verhuurd is geweest, op basis van art.7:271 lid 1 BW^[4] voor de maximale duur van 5 jaar verhuren. Een contractvorm die uitsluitend door de huurder tussentijds opzegbaar is.

Het **kan toch niet de bedoeling zijn, dat** een **toegelaten instelling** al haar woningen **slechts** op basis van **tijdelijke** huurovereenkomsten **mag verhuren** en hierbij selecteert aan wie zij wil verhuren; hoe kan de toegelaten instelling dan haar kerntaak nakomen. De meest kansrijke groep krijgt wederom voorrang boven alle andere woningzoekenden met steeds langer wordende inschrijftijden.

Duidelijk heeft *Onze Minister* bij de behandeling van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* aangegeven, dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming de norm is.

Evenzo heeft *Onze Minister*^{[5][6]} aangegeven, dat de verhuurders met dé (bewuste) huurders in overleg MOET treden, als het om zaken gaat die deze huurders direct kunnen raken. **Iedere huurder die hierdoor wordt geraakt kan immers niet harder worden geraakt**; het beëindigen van reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd van huurders die al meer dan tien, twintig, dertig en zelfs veertig jaar huurders zijn.

de studie niet langer dan 2 jaar zullen duren, zodat door middel van de tijdelijke huurovereenkomst voor de gehele duur van werk of studie in huisvesting voorzien kan worden."

¹⁸ Art.7:232 lid 2 BW:

"Deze afdeling is niet van toepassing op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is."

¹⁹ Art.7:271 lid 1 BW

"In afwijking van artikel 228 lid 1 eindigt een voor bepaalde tijd voor de duur van:

- a. langer dan twee jaar aangegane huur ingeval van een woonruimte voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, of
- b. langer dan vijf jaar aangegane huur ingeval van een woonruimte voor zover deze als niet zelfstandige woning is verhuurd,

niet door het enkele verloop van de huurtijd; zij kan door elk van beide partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend voor het verstrijken van de bepaalde tijd. Op een voor bepaalde tijd voor de duur van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur is artikel 228 lid 1 onverkort van toepassing, **mits de verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk een maand voordat die bepaalde tijd is verstreken, de huurder over de dag waarop die huur verstrijkt schriftelijk informeert. Indien de verhuurder de verplichting, bedoeld in de tweede volzin, niet nakomt, wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de bepaalde tijd, bedoeld in die volzin, voor onbepaalde tijd verlengd.** De voor bepaalde tijd aangegane huur, bedoeld in de tweede volzin, kan door de huurder voor het verstrijken van de bepaalde tijd worden opgezegd tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van twee onderscheidenlijk vijf jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst."

Het kan toch evenmin de bedoeling van onze wetgever zijn, dat de huurderskoepels ondanks talrijke signalen mogen blijven acteren als huurderskoepels als deze huurderskoepels weigeren haar achterban te informeren en te raadplegen. Ieder controlemechanisme werkt niet, als het bestuur er zelfs geen moeite mee heeft om de kascommissie stukken te onthouden; handelen in strijd met art.2:48 lid 2 BW^[20].

Het voldoen en blijven voldoen aan de voorwaarden van de *Wohv* wordt steeds crucialer, als deze huurderskoepels -die menen namens de zittende huurders (voor wiens belangen zij uitsluitend mogen opkomen) spreken- straks ook nog eens kunnen **onderhandelen** over de extra stijging van de huursombenadering op lokaal niveau en **over** allerlei andere **zaken die de huurders direct kunnen raken**; onderhandelingen waarvan de uitkomsten straks in de *prestatieafspraken* zijn terug te lezen, maar waarover sommige huurderskoepels niet eens rekening en verantwoording aan haar verenigingsleden (=de huurders) wil afleggen. Jarenlange ervaring maakt dit wel duidelijk.

20

Art.2:48 lid 2 BW

"(...) Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging beschikbaar te stellen."

{wat *Onze Minister* meegeven}

1^{ste} suggestie

Denk na over wat een rechtvaardige huur is. Dat de vierkante meterprijs acceptabel is. Geen bezemkast tegen woekerprijzen.

De huurders van de wat kleinere woningen, vaak acceptabel en voldoende voor eenpersoonshuishoudens, hoeven toch niet de hoofdprijs qua vierkante meterprijs te betalen.

2^e suggestie

Dat de huurtoeslag daar terechtkomt, die het nodig hebben om te kunnen wonen.

De huurtoeslag is toch niet bedoeld als prikkel tot overconsumptie van woningkwaliteit; niet passend bij de levensfase waarin die huurders verkeren.

3^e suggestie

Denk na over wat een redelijk rendement is voor de eigenaren. Het totale rendement is immers gebaseerd op de huuropbrengsten en de stijgingen WOZ-waarden. De stijging van WOZ-waarde doet immers de kwaliteit (voorzieningen, grootte, locatie, woningtype, energielabel, etc.) van de woning niet veranderen.

Waarom sommige verhuurders zo klagen is niet te volgen. Als voorbeeld haal ik een dubbele verkoop van een toegelaten instelling aan; in een compleet overspannen woningmarkt. Bij de ene verkoop krijgt de koper zo'n 27.1% korting op de toen geldende WOZ-waarden en bij de andere verkoop aan dezelfde koper krijgt de koper zo'n 18.3% korting; WOZ-waarden groot €51.541.000, te betalen €38.231.000; een gemiddelde korting van ten minste zo'n €50.000 per woning.

Deze korting (lees: wegvloeiën van maatschappelijk kapitaal) is niet te volgen, als er potentiële kopers waren, die zelfs meer dan de WOZ-waarden wilden betalen.

4^e suggestie

Denk na over wat een goed verhuurder is. 'Bij voortdurend dreigen met het opzeggen van reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming en het dus niet respecteren van bestaande contracten' valt daar niet onder.

5^e suggestie

Denk na over het versterken van de positie van de huurders boven de huurderskoepels. Het is meestal dat uitsluitend de zittende huurders direct geraakt kunnen worden door beleidswijzigingen van de verhuurder. Een huurder kan niet harder geraakt worden, als de verhuurder de huurovereenkomsten van niet 'fout' handelende huurders op wil gaan zeggen. Kwetsbaren en statushouders met verkregen urgentie kunnen en zullen hierdoor nog harder worden geraakt. Dit is niet wat *Onze Minister* wenst en evenmin onze andere politieke ambtsdragers.

Iedereen (zeker een professionele verhuurder) behoort te weten, dat een huurderskoepel alleen aanspraak kan maken op de rechten uit de *Wet op het overleg huurders huurder* (Wohv), wanneer deze koepel voldoet aan de in de wet gestelde eisen; vaste jurisprudentie. Zo'n koepel kan dan geen gesprekspartner zijn bij de gesprekken over de *prestatieafspraken*. Zeker niet als die koepel er zo overduidelijk blijk van geeft absoluut niet haar achterban (de huurders) te informeren of te raadplegen over *prestatieafspraken*; eerder citaat: "*als wij [het bestuur van een huurdersvereniging] deze zouden verspreiden brengt dit onze goede onderhandelingspositie in gevaar. Ook na het ondertekenen van de prestatieafspraken.*" Zo'n koepel communiceert duidelijk niet met haar achterban (de huurders).

Via een aanwijzing in de richting van zowel gemeenten als verhuurders, dat een huurderskoepel echt haar achterban serieus moet informeren en raadplegen (lees: echt aan de in de wet gestelde eisen moet blijven voldoen) wil die koepel gesprekspartner kunnen blijven. Iets dat gecontroleerd kan worden door de koepel aan te laten tonen welke informatie met de achterban is gedeeld en wanneer met de achterban (de huurders) een daadwerkelijk inhoudelijk debat heeft plaatsgevonden. Zeker als gemeente en/of verhuurder dergelijke signalen ontvangen.

Ook een verhuurder moet signalen over het niet goed functioneren van koepels serieus nemen. Het mag toch niet zo zijn, dat de waarborgen van inspraak van de huurders door het gedrag van het bestuur van de huurderskoepels volledig wordt ondermijnd. Door een bestuur waar niet-huurders lid van zijn en kunnen worden. En waarbij het bestuur er geen enkele moeite mee heeft, dat niet-huurders meer weten dan de huurders. Iedereen zal begrijpen, dat geen enkel bestuur van koepel voor de belangen van de huurders aan het opkomen is, als het opzeggen van reguliere huurovereenkomsten voor dit bestuur bespreekbaar en acceptabel is.

Het kan niet zo zijn, dat de huurder de hen toekomende inspraakrechten steeds via de *Huurcommissie* of de rechter moet gaan afdwingen. **De Wet op het overleg huurders verhuurder is glashelder.** Zeker de parlementaire geschiedenis, dat toch iets omvangrijker is dan de enkele pagina's wettekst.

6^e suggestie

Denk na dat verhuurder i.h.b. studentenhuysvesters de wet- en regelgeving naleven. Voor deze verhuurders gelden ook de *Huisvestingswet 2014* en *Huisvestingsverordening*. Dat het verder nooit de bedoeling kan zijn, dat de verhuurder onwettige voorwaarden (opleidingsniveau en serieuze baan^[21]) hanteert bij het toewijzen van sociale Daeb-woningen.

De meest kansrijke groep (de hoger opgeleiden) hoeft toch weer niet een voorrangsbehandeling te krijgen; eerder kregen zij via het student zijn dankzij het toepassen van *campuscontracten* al voorrang. Welke behandeling in het nadeel is van de andere woningzoekenden met soms zeer lange inschrijftijden.

Het systeem van de woonruimteverdeling staat toch geen discriminatie of uitsluiting van woningzoekenden op deze schaal toe. Het is toch de gemeenteraad die beslist wie wanneer een woning met voorrang of urgentie krijgt toegewezen. Hier gaan toch niet de verhuurders (lees: toegelaten instellingen) over.

7^e suggestie

Denk na dat het nooit de bedoeling mag zijn, dat een toegelaten uitsluitend op tijdelijke basis mag verhuren. De reguliere huurovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming is en moet toch de norm blijven. Iedereen (zowel huurders van huurwoningen als eigenaren/bewoners van koopwoningen) hebben toch **recht op woonzekerheid**.

²¹ Bijzondere manier van toewijzen van sociale woningen:

- [verhuurder] verstaat onder starters "mensen die niet langer dan vijf jaar geleden hun hoogst genoten opleiding hebben afgerond". Dat betekent dat je niet meer studeert en dat je een serieuze baan hebt of daarnaar op zoek bent.
 - ↳ startersdoelgroep-voorwaarden verhuurder; niet de definitie gemeente en ons ministerie
- Om in aanmerking te komen voor het appartement **toetst** [verhuurder] of je tot onze **startersdoelgroep** behoort en of je inkomen passend is.
- **Kan [huurder] doorstromen naar een andere woning van [verhuurder]?**
[verhuurder] verloot haar woningen aan starters, waarbij iedere woning opnieuw wordt verloot. Het is daarom **niet mogelijk om door te stromen** naar een andere woning van [verhuurder]. Je kunt natuurlijk wel reageren op het woningaanbod om zo weer mee te doen aan de loting.
- "De onderhuurder behoort tot de doelgroep van [verhuurder]; de onderhuurder is maximaal 30 jaar en heeft niet langer dan 5 jaar geleden de hoogst genoten opleiding afgerond. **De onderhuurder mag dus niet meer studeren.**"
- **Mag [huurder] mijn woning onderverhuren?**
Lees hier de voorwaarden voor onderverhuur, die gelden voor alle huurders van [verhuurder], met uitzondering van "oude" huurders (daarmee worden bedoeld de huurders die een huurovereenkomst hebben met een ingangsdatum vòòr 01-01-2018); alleen voor laatstgenoemden gelden de onderhuurvoorwaarden van [voormalig verhuurder] met als aanvullende bepaling dat de **onderhuurder een starter moet zijn volgens de definitie van [verhuurder]**.
 - ↳ inloggen op de website bij verhuurder vereist
 - ↓
- **Loting-met-voorwaarden is geen loting**; iedereen heeft dan geen gelijke kansen; gelijke kansen is toch de essentie voor het gaan toepassen van loting.
Inkomen en gezinssamenstelling bepalen toewijzen, toch niet opleidingsniveau en serieuze baan!?
- **Loting is voor iedereen interessant met te weinig inschrijftijd.**

Ook dat verhuurders zich als goed verhuurders gedragen.

Verder herhaal ik een aantal eerder gedane suggesties bij een eerdere internetconsultatie "*wijziging huursomstijging*"^[4] (voorjaar 2019):

1. **voorkom vooral dat het wijzigen van de huursombenadering**^[22] **een win-win situatie wordt voor de verhuurders.**
2. **neem een deel van de WOZ-waardestijging in de huursombenadering mee.** De IVBN-club spreekt in haar bijdrage bij de internetconsultatie over "*Afgezien moet worden van desastreuze ingrepen in het huurwoning-beleid, zoals de noodknop voor het middenhuursegment, maar ook een drastische beperking van het WOZ-aandeel in het WWS-puntensysteem.*" (vetgedrukt).
3. **wat is een redelijke huur** per vierkante meter?
€20/m²-€25/m²-€30/m²-€35/m²?
4. **laat de huurdersorganisatie (HO) aantonen, dat zij daadwerkelijk een HO in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) is.** Het voldoen en blijven voldoen aan de voorwaarden van de Wohv wordt steeds crucialer, als deze huurderskoepels -die namens de zittende huurders (voor wiens belangen zij uitsluitend mogen opkomen) spreken- straks ook nog eens kunnen onderhandelen over de extra stijging van de huursombenadering op lokaal niveau en over andere zaken die de huurders direct kunnen raken; onderhandelingen waarvan de uitkomsten straks in de *prestatieafspraken* zijn terug te lezen, maar waarover sommige HO's (lees: huurderskoepels) niet eens rekening en verantwoording willen afleggen aan haar verenigingsleden (=de huurders). Een nietszeggende nieuwsbrief verspreiden moet niet aangemerkt worden als 'de huurders worden geïnformeerd'.
5. als de **liberalisatiegrens stijgt**, dat is het logisch dat het **aantal woningwaarderingssstelsel-punten** (verder: WWS-punten) ook stijgt. Helaas het aantal WWS-punten **daalt in de lopen van de jaren** bij een hogere liberalisatiegrens.
6. **evalueren wijzigingsvoorstel** i.h.b. bij toegelaten instellingen met een (zeer) hoge mutatiegraad; voorkom misbruik c.q. ongewenste effecten voor zittende huurders.
7. het is heel opmerkelijk om de rijksmonumentenstatus nu nog in de WWS-punten wordt meegenomen.

22

Per 1 juli 2016: huursom = totale extra huuropbrengsten mogen niet meer dan 1%+inflatie bedragen dan de huuropbrengsten van het afgelopen jaar. De extra huuropbrengsten bij huurharmonisatie na huurmutaties telden hierin niet mee. Slechts de jaarlijkse huurverhoging telde mee.

Formule tot 1 januari 2017:

- huursom $\leq$ 1%+inflatie

- huursom $\leq$ extra huuropbrengsten na doorvoeren jaarlijkse huurverhogingen

Per 1 januari 2017: de extra huuropbrengsten bij huurharmonisatie na huurmutaties tellen in de huursom mee. De totale huuropbrengsten mogen nog steeds niet meer dan 1%+inflatie bedragen.

internetconsultatie Ministerie BZK - *wetsvoorstel huren en inkomensgrenzen* - Hopmans

Tot zover. Mogelijk dat met wat hier geschreven U Uw voordeel kan doen. Dit in het belang van de huurders die daadwerkelijk op Daeb-woningen zijn aange-
wezen. Ik ben altijd bereid het e.e.a. nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

dré hopmans

(een bezorgde burger opkomend voor de kwetsbaren)

Bijlagen:

-25- internetconsultatie "wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen"

-27- overzicht "instromer/nieuwkomer/starter"

Verschil *jongerencontract* en *campuscontract*

-28- belanghebbendenkaart Huisvestingsverordening Holland Rijnland

-29- beleidsvoornemens inzake huurbeleid van *Onze Minister*; extractie 22.2.2019

-33- 30.7.2019 RWU Utrecht - Sociale huurmarkt zit nog muurvast

-34- 27.5.2019 RWU Utrecht - Sociale huurvoorraad in slechts licht toegenomen

-35- 15.3.2019 RWU Utrecht - Ook in 2018 weer minder huissuitzettingen
door corporaties in Utrechtse regio

↳ 94 regio, 41 stad Utrecht huissuitzettingen; corporatie voornemens 837 huissuitzettingen

-36- 31.7.2019 RTVUtrecht - wachttijd sociale huurmarkt bereikt recordhoogte:
'Het is buiten proporties'

-38- 31.7.2019 AD - Lange wachttijden sociale huur: verhuurdersheffing en
bouwgrond zijn boosdoeners

-39- 31.7.2019 AD - Wachttijden voor huurwoning in West-Utrecht stijgen naar recordhoogte

-40- 30.7.2019 AD - Wachttijd voor sociale huurwoning in regio Utrecht naar recordhoogte
van ruim negen jaar

-41- 17.7.2019 Gemeente Utrecht - Utrecht maakt werk van extra woonruimte voor
kwetsbare inwoners

-43- 17.7.2019 VK - Utrecht maakt meer huizen vrij voor daklozen en kwetsbare jongeren
- ook in de rijkere wijken

-45- 25.7.2019 Woonbond - Extra woonruimte voor kwetsbare bewoners in Utrecht

-46- 21.3.2019 Woonbond - Eerlijke verdeling sociale huurwoningen

-47- 27.6.2019 Woonbond - Kabinet ontnemt alleenstaanden kans op sociale huurwoning (persbericht)

-48- 27.6.2019 Woonbond - Kabinet kijkt onvoldoende naar wat middeninkomens op
huurmarkt kunnen betalen

-50- 08.7.2019 Woonbond - Wetsvoorstel inkomensgrenzen sociale huur

-52- 09.7.2019 Woonbond - Woonbond waarschuwt voor vergroten 'woonkloof' middeninkomens

-53- 19.7.2019 Woonbond - Huurders maken zich zorgen om middeninkomens

-54- 31.7.2019 Woonbond - Huurders spreken zich uit tegen op slot gooien sociale huurmarkt

-55- 05.8.2019 Woonbond - Rijk moet in actie komen om dakloosheid terug te dringen

-56- feb'2019 Woonbond - Handreiking voor communicatie in de prestatieafsprakencyclus

-70- 02.8.2019 Gemeente Utrecht - Raadsbrief Jaarrapportage Huurteam Utrecht

-74- 31.7.2019 RWU Utrecht - Regionale Corporatie Monitor 2019

-120- 22.2.2019 beleidsvoornemens inzake huurbeleid van *Onze Minister*

"*Integrale visie op de woningmarkt*"

(Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 470)

-131- 22.2.2019 bijlage 1: "*Vereenvoudiging huurtoeslag, evaluatie WWS en liberalisatiegrens*"

-134- 22.2.2019 bijlage 2: "*Verkenning van mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag*"

-144- 22.2.2019 bijlage 3: "*Evaluatie WWS*" (Abf Research)

-202- 22.2.2019 bijlage 4: "*Verkenning scenario's liberalisatiegrens*"

-210- 23.5.2019 Woonbond - *Plan voor de Volkshuisvesting* (naar een brede sociale woonsector)

wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen

Dit wetsvoorstel bevat vier maatregelen voor de gereguleerde huursector:

1. Differentiatie DAEB-inkomensgrenzen naar huishoudenstypen
2. Verbetering van de systematiek van inkomensafhankelijke hogere huurverhoging
3. Tijdelijke huurkorting
4. Zeer lage huren met een hogere huursprong verhogen

Consultatie gegevens

Publicatiedatum	26-06-2019
Einddatum consultatie	07-08-2019
Status	Actief
Type consultatie	Wet
Organisatie	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Onderwerpen	Huren en verhuren

Geef uw reactie op deze consultatie

Publicatie reacties

Reacties worden gepubliceerd tijdens de loop van de consultatie. Alleen die reacties worden gepubliceerd waarvan is aangeven, door de inzender, dat deze openbaar mogen zijn.

Doelgroepen die door de regeling worden geraakt

Huurders bij woningcorporaties, huurders van gereguleerde huurwoningen bij particuliere of commerciële verhuurders, woningcorporaties en particuliere en commerciële verhuurders van gereguleerde huurwoningen

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

Voor (potentiële) huurders van woningen in het gereguleerde huursegment hebben de maatregelen de volgende effecten:

- De differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen wijzigt voor huishoudenstypen of zij als primaire doelgroep in aanmerking komen voor woningen in het DAEB-segment.
 - Huurders met een hoog (midden)inkomen kunnen in aanmerking komen voor een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging indien hun verhuurder deze maatregel toepast. Deze bestaande maatregel wordt aangepast: de inkomensgrenzen komen hoger te liggen en de toegestane huurverhogingen worden vergroot.
 - Het wordt voor verhuurders mogelijk gemaakt om een tijdelijke huurkorting toe te passen. Huurders kunnen hierdoor in aanmerking komen voor tijdelijke huurkorting.
 - Huurders met een huur onder de €300 kunnen te maken krijgen met een hogere huurverhoging dan de 'reguliere' huurverhoging, indien hun verhuurder deze toepast.
- Voor woningcorporaties hebben de maatregelen de volgende effecten:
- De DAEB-inkomensgrenzen bepalen de primaire doelgroep voor de woningen in het DAEB-segment. Woningcorporaties moeten jaarlijks 90% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan de primaire doelgroep. Met dit wetsvoorstel worden die DAEB-inkomensgrenzen gedifferentieerd naar omvang van het huishouden.
- Voor woningcorporaties, commerciële en particuliere verhuurders in het gereguleerde huursegment hebben de maatregelen de volgende effecten:
- Verhuurders kunnen ervoor kiezen om de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging toe te passen bij huishoudens met een hoog (midden)inkomen. De regeling wordt effectiever door het verhogen van de toegestane huursprongen.

- Verhuurders kunnen ervoor kiezen om huurders een tijdelijke huurkorting te geven. Dit wetsvoorstel maakt het voor verhuurders mogelijk om de huur daarna weer op te trekken naar de oude huurprijs.
- Verhuurders kunnen ervoor kiezen om zeer lage huren met een hogere huurverhoging te verhogen om de prijs-kwaliteitverhouding versneld te verbeteren.

Waarop kunt u reageren

Er kan gereageerd worden op alle aspecten van dit conceptwetsvoorstel

Downloads

Conceptwetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen 289 kB

Integraal Afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK) Toelichting op IAK vragen

Beantwoording IAK-vragen 45 kB

Overige documenten

Integrale wetstekst (ter illustratie) 99 kB

Instromer/nieuwkomer/starter (onzelfstandig → zelfstandig) (te weinig inschrijftijd bij Woningnet)

- | | |
|--------------------------|---|
| Mogelijkheden | (opbouw inschrijftijd) |
| - campuscontract | (art.7:274d BW) (4-7 jaar) |
| - jongerencontract | (art.7:274c BW; leeftijd tot 28 jaar) |
| | (5 jaar+evt. 2jaar extra) |
| | ↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11a Hw) |
| - promovendicontract | (art.7:274e BW) (4-5 jaar) |
| - tijdelijk huurcontract | (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) tussentijds opzegbaar |
| | ↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw) |
| - loting | (niet relevant) |
| - woningruil | (nvt; eerst moet er iets te ruilen zijn) |

Kanttekening: op voorzienbare gebeurtenissen kan men plannen om te verhuizen

Relevante vragen:

- hoeveel twintigers uit de stad Utrecht staan bij Woningnet ingeschreven?
- wat is hun gemiddelde inschrijftijd?

Relevant om te weten, als de gemiddelde inschrijftijd laag is, dan kan voorlichting een punt van aandacht vragen.

Doorstromer (zelfstandig → zelfstandig)

Redenen om te verhuizen/levensloopgebeurtenissen

- studie, arbeid, gezin
- scheiding, verweduwing, verlies baan

Vaak is de reden: een onvoorziene gebeurtenis kan het plan om te verhuizen verstoren.

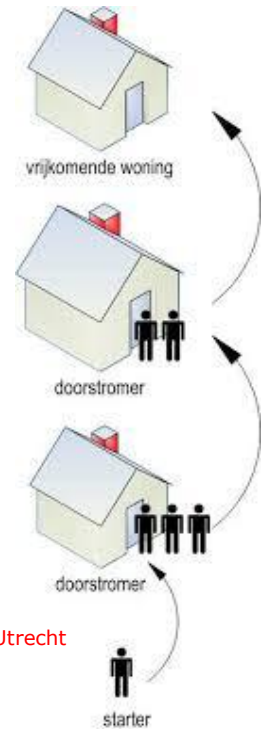
Mogelijkheden

- regulier zoeken (bij voldoende inschrijftijd)
- (afhankelijk wel/niet gedeeltelijk behoud inschrijftijd)
- (bij behoud 75%-inschrijftijd dan kan men na 2½ jaar weer doorstromen) **situatie regio Utrecht**
- woningruil (inschrijftijd Woningnet nvt; *huisjehuisje*)

spoedzoeker

- tijdelijk huurcontract (art.7:271 BW) (max 2 of 5 jaar) **tussentijds opzegbaar**
- ↳ 100% behoud inschrijftijd (art.11b Hw)
- loting (niet relevant)

Uitstromer (overlijden, verhuizen naar buiten de regio)



Verskil tussen *jongerencontract* en *campuscontract*; niet iedereen zal hiermee direct bekend zijn.

Jongeren met *jongerencontract*

- Doelgroep alle jongeren, die de leeftijd van 28 jaar nog niet hebben bereikt.
 - Minimaal woonduur van 5 jaar gegarandeerd.
 - Meerdere sabbatsjaren achter elkaar mogelijk; redenen irrelevant.
 - Hoeven niets aan te tonen.
 - Uitloop met 2 jaar mogelijk.
 - Behoud van inschrijftijd Woningnet.
 - Langere woonzekerheid geboden; max.7 jaar;
- jongerencontract* **kan** een **huurcontract voor onbepaalde tijd worden** (na 7 jaar vervalt deze extra opzeggingsgrond van het *jongerencontract*)

Jongeren met *campuscontract*

- Doelgroep *alle (voltijds) studenten*.
- Tijdens voltijdsstudie woonduur gegarandeerd.
- Sabbatsjaar eventueel mogelijk; reden vaak relevant.
- Moeten aantonen nog student of promovendus zijn.
- Geen uitloop mogelijk.
- Geen behoud van inschrijftijd Woningnet.
- Langer blijven wonen mogelijk, zolang de huurder niets hoeft aan te tonen; schijnzekerheid; permanent zwaard van Damocles boven je hoofd.

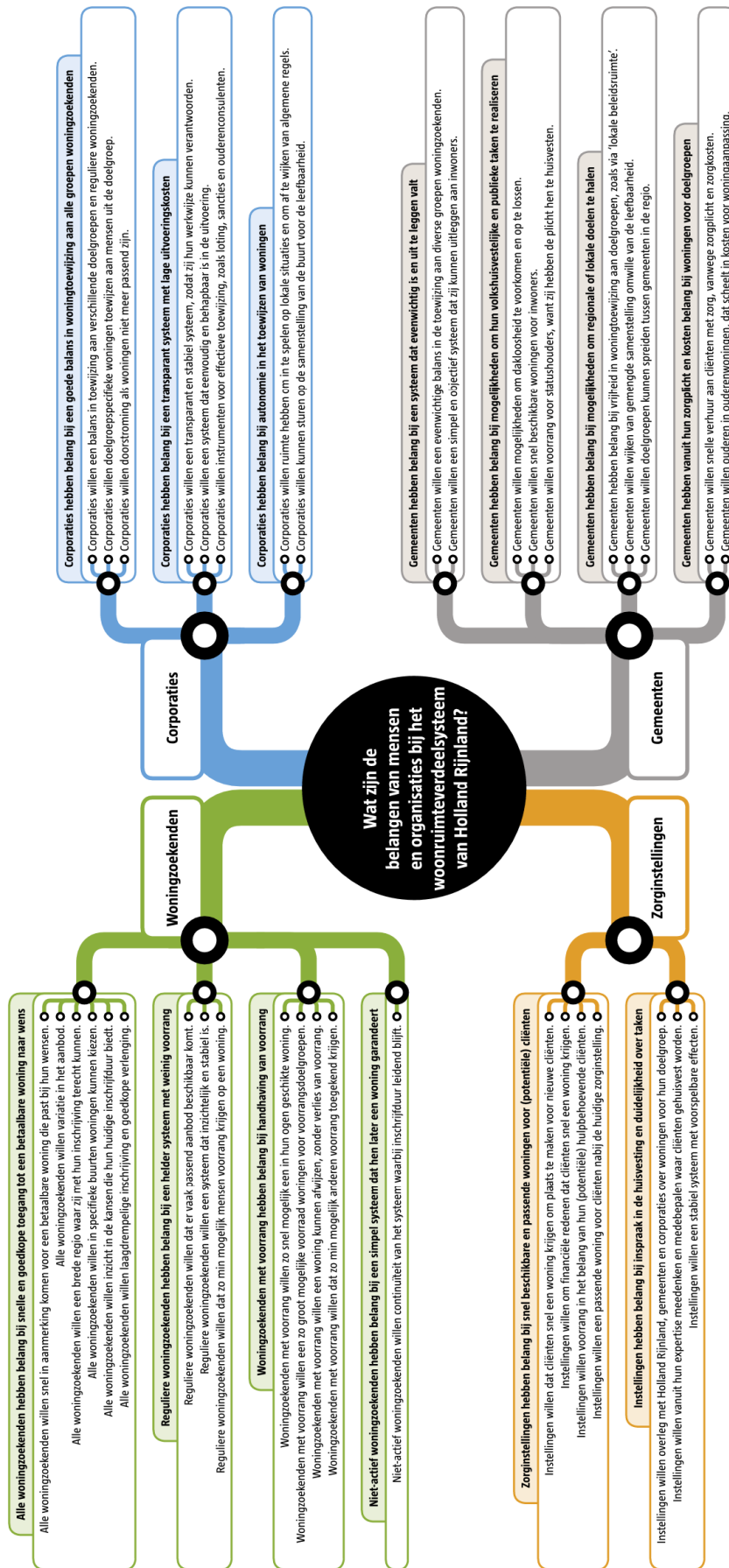
In sommige gevallen is het voor sommige studenten, die al ver in hun studie zijn gevorderd, veel aantrekkelijker om een *jongerencontract* aan te gaan, dan een *campuscontract*.

Ook ex-student-jongeren kunnen doorstromen naar een woning met *jongerencontract*.

Voor de volledigheid: een jongeren is iemand die jonger is dan 28 jaar.

Verder moet een student er rekening mee houden, dat als de student straks *collegegeld per vak wil betalen* en dat de student mogelijk niet meer als voltijdsstudent wordt aangemerkt en dat na het moeten aantonen van 'student te zijn' het *campuscontract* voor deze student ontbonden moet worden daar deze student geen voltijdsstudent meer is.

Belanghebbendenkaart Huisvestingsverordening Holland Rijnland



Over deze kaart

Deze kaart geeft een overzicht van wat voor belanghebbenden de belangen zijn bij het woonruimteverdeelstelsel dat beschreven is in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland. Het doel van de Huisvestingsverordening is 'een rechtvaardige en doelmatige verdeling van schaarse woonruimte'. Het woonruimteverdeelstelsel is een onderdeel van het samenwerkingsplan van veertien gemeenten (Albion, aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude).

Het woonruimteverdeelstelsel gaat over de verdeling van woningen op basis van de Huisvestingsverordening. Het systeem is een 'aanbodstelsel': woningzoekenden kunnen

reageren op aangeboden huurwoningen en degenen met de langste inschrijftijd krijgt in principe de woning.

Uitzonderingen hierop zijn:

1. urgentie (via een verklaring van de Urgentiecommissie);
2. noodzaak (bijvoorbeeld bij evacuatie van een gebied kunnen worden (zoak starters, ouderen, statushouders, mensen met zorg die woningaanpassing nodig hebben, of mensen uit een zorginstelling of opvang).

We onderscheiden vier typen woningzoekenden:

1. regulier en actief op zoek;
2. niet-actief (loos met urgentie of voorrang wegens deelgroep).

3. cliënten (met zorg uit een instelling of uit maatschappelijke opvang);
4. niet-actief woningzoekenden (die ingeschreven zijn maar het afgelopen jaar niet hebben gereageerd op een woning).

Onder 'Zorginstellingen' verstaan we zowel instellingen die zorg verlenen (intra of extramural) als maatschappelijke opvangorganisaties voor dak- en thuislozen.

De kaart is gemaakt op basis van twee denkreesen met belanghebbenden onder leiding van De Argumentenfabriek en de werkgroep WVR. We danken alle deelnemers voor hun denken!

Beleidsvoornemens inzake huurbeleid van Onze Minister

(aanpak excessieve huren, huurtoeslag, WOZ-waarden max.1/3-deel totale puntentotaal)

Onze Minister heeft 22 februari 2019 haar beleidsvoorstellen rond de huurmarkt richting de Tweede Kamer gestuurd. Hierin kondigt zij aan op welke punten het e.e.a. beter kan. Sommige zaken die ik hieronder opsom kunnen op termijn van invloed zijn op de zittende en woningzoekende huurders.

Hieronder heb ik voor de lezers een extractie gemaakt uit de omvangrijke set aan Kamerstukken; extractie van 90 pagina's beleidsstukken.

In ROOD en nog meer in ROOD/GEEL tonen voor mij de meest opvallende zinsneden.

Brief Onze Minister BZK; Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 470:

- "iedereen, ongeacht woonwensen en levensfase, woont graag in een betaalbare woning die staat in een prettige en leefbare wijk."
- "om het systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen effectiever te maken. (...) spoedige inwerkingtreding"

Borgen van betaalbare huren

- "In het huurbeleid gaat het niet alleen om de huur van zittende huurders, maar ook om een passende huur bij nieuwe verhuringen en de mogelijkheid om een beter passende woning te vinden."
- "Wanneer echter de **huurprijs en kwaliteit** van de woning daardoor **uit balans** raken, **stokt de doorstroming** en wordt het moeilijker om woningzoekenden een passende woning te bieden."
- "Gematigde huurontwikkeling zittende huurder" "Door de maximale jaarlijkse huursomstijging van corporaties te bepalen op het niveau van de inflatie (...) wordt op landelijk niveau een gematigde huurontwikkeling bevorderd voor zittende huurders."
- "een regeling voor **tijdelijke huurkorting** (...) voor huishoudens die te maken krijgen **met** een **inkomensterugval**."
- "Het uitzonderen van huurharmonisatie en verduurzaming uit de huursomberekening en de mogelijkheid om lokaal een hogere huursomstijging overeen te komen" (inkomensafhankelijke huurverhogingen) "aan het voor alle verhuurders mogelijk maken van huursprongen bij woningen met zeer lage huren. Door de maximale huursomstijging zullen corporaties hier ook een gematigde huurontwikkeling tegenover moeten zetten. (...) ontstaat er een **meer gelijke beprijzing tussen huurders bij vergelijkbare woningen**."
- "De invoering van deze maatregelen kan gevolgen hebben op het gebruik van de huurtoeslag" → **huurharmonisaties buiten de huursombenadering brengen kan tot hogere aanspraken op huurtoeslagen leiden, anders leidt dit eerder tot lagere aanspraken**.
- "om de toewijzing van DAEB-corporatiewoningen doelmatiger te richten door de DAEB-inkomengrens te differentiëren naar huishoudsamenstelling."
- "Een belangrijk **speerpunt** van het **kabinet** is het creëren van een **volwaardig middenhuursegment** in de vrije sector. Met het ingediende wetsvoorstel Maatregelen middenhuur worden belangrijke stappen genomen om meer middenhuurwoningen te realiseren."
- "In dat kader kunnen corporaties gereguleerde woningen liberaliseren of woningen verkopen aan derden, daar waar dat lokaal passend is en bijvoorbeeld met privaatrechtelijke voorwaarden over de exploitatie na verkoop. Om dit te faciliteren zal ik de **verkoopregels voor corporaties vereenvoudigen door meer uit te gaan van de lokale prestatieafspraken**. Bij goede afspraken kan de noodzaak weggenomen worden voor uitgebreide zienswijzenprocedures en de wettelijke een op een koppeling tussen verkoop van te liberaliseren bezit en nieuwbouw van sociale woningen. In de bestaande bepaling voor het laten vervallen van zienswijzen bij de verkoop van woningen bestemd voor middenhuur, zal ik het maximale huurniveau na verkoop verruimen van €850 naar €1.000 per maand."
- "het maximeren van het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het totaal aantal punten volgens het woningwaarderingssysteem."
- "meer woningen voor het middenhuursegment worden behouden." → **Daeb naar niet-Daeb gekoppeld aan middenhuur**.
- "uit de evaluatie van het woningwaarderingssysteem (WWS) [blijkt] dat op verschillende plekken in Nederland er **extreme uitschieters in het aandeel WOZ in het WWS** zijn. Dat leidt er op die plekken niet alleen toe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt kan stijgen naar excessieve hoogte." → **analyses laten binnen de gemeente Utrecht percentages van boven de 50% zien, terwijl onze minister een gemiddeld percentage van 25% nastreeft**.
- "de lokale woningmarkt weer in balans gebracht worden."

Gepaste huur voor hogere inkomens in de sociale huursector

- "een huur gaan betalen die beter past bij het inkomen, indien de kwaliteit van de woning dat toelaat. Daarmee leveren zij ook een meer passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen"
- "Deze verbetering zal gericht zijn op het in **snellere stappen doorgroeien naar de maximale huurprijsgrens** van de woning voor de huishoudens die geacht worden dat te kunnen dragen. Bij huishoudens met een hoog inkomen **kan de huur in één keer verhoogd worden** naar de liberalisatiegrens, of tot de maximale huurprijs conform WWS als die hieronder ligt. Voor de groep daaronder wordt gedacht aan een stapsgewijze doorgroei over meerdere jaren. Dat zou dan wel pas mogelijk worden voor huishoudens met een inkomen dat ruim hoger ligt dan de betreffende DAEB-inkomensgrenzen" → op basis van de Kamerstukken blijven deze inkomensafhankelijke huurverhogingen wel meetellen in de huursombenadering; duidelijk hoeven de verhuurders hiervan geen spekkoper te zijn. Dit worden zij wel, doordat de huurharmonisatie bij nieuwe verhuringen niet langer mee blijven tellen in de huursombenadering.

Meer mogelijkheden voor lokale invulling in de Woningwet

- "dat het om een kleinschalige en aan het wonen gerelateerde activiteit moet gaan voldoende." "zijn de **maximale leefbaarheidsuitgaven per woning van €129,13**"
- "De beoogde versterking van de positie van gemeenten en huurders heeft de afgelopen jaren de gewenste resultaten gehad." → **het is hierbij wel van groot belang, dat de bestuursleden van de huurderskoepels haar standpunten wel daadwerkelijk met de standpunten van de huurders hebben afgestemd om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de Wet op het overleg huurders verhuurder.** Het kan toch niet zo zijn, dat gemeenten met de bestuursleden van huurderskoepels rond de tafel gaan zitten, die helemaal niet als een huurorganisatie in de zin van deze wet kunnen worden erkend. Dit wordt nog belangrijker als de noodzaak voor uitgebreide zienswijzenprocedures bij verkoop of fusies door wat in de prestatieafspraken wordt besproken wordt weggenomen.
- "is de saneringssteun uitsluitend gericht op het in stand houden van de noodzakelijke DAEB-woningen en niet meer op het in stand houden van een noodlijdende corporatie als volkshuisvestelijke instelling."
- "De saneringssteun wordt geheven bij corporaties."

Betere samenwerking op wonen, zorg en welzijn

- "De vergrijzing vraagt om levensloopbestendige woningen, kleinere woningen, geclusterde woonvormen, in nabijheid van passende voorzieningen."

Slagkracht corporaties voor een prettige woonomgeving

- "kwetsbare groepen" "in dezelfde wijken" "leefbaarheid in wijken" "een directe bijdrage leveren aan de differentiatie van eenzijdig samengestelde wijken via hun niet-DAEB-tak."

Evaluatie woningwaarderingstelsel

- "Per 1 oktober 2015 is het WWS gewijzigd door het meetellen van de WOZ-waarde. Doel van deze wijziging was een verbetering van het WWS, door het meewegen van voorkeuren van woningzoekenden voor bepaalde kwaliteitskenmerken, zoals uitstraling van een individuele woning en de aantrekkelijkheid van de locatie."
- "**Beoogd was te komen tot een WWS waarbij de WOZ-waarde gemiddeld voor 25% meetelt,**"
- "dat de WOZ-waarde in een aantal specifieke gevallen leidt tot beduidend meer dan 25% van het totale puntenaantal. Dat leidt er op die plekken niet alleen toe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de **huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt kan stijgen naar excessieve hoogte.** Die woningen komen onvoldoende in het middenhuur segment terecht. Op grond hiervan overweeg ik de **puntoekenning voor de WOZ-waarde begrenzen, bijvoorbeeld dat de WOZ-waarde niet meer dan ca. eenderde van het totale puntentotaal van een individuele woning kan bepalen.** Daarmee blijft het doel van het gemiddeld voor circa 25% meetellen van de WOZ-waarde in het WWS overeind, maar zou kunnen worden voorkomen dat dit doel behaald wordt door lokale uitschieters." → **tot welke excessen dit kan leiden hebben wij kunnen zien bij het kleinste kamertje; €108.95/m².**
- Het "voornemen is om de liberalisatiegrens, DAEB-huurgrens en huurtoeslaggrens te blijven indexeren en daarmee niet los te koppelen."

Vereenvoudiging huurtoeslag

- "rekening te houden met het (oorspronkelijke) doel van de huurtoeslag."
 - Het IBO Sociale Huur (IBO) "geeft aan dat de huurtoeslag een instrument is om huishoudens financieel te ondersteunen. De omvang ervan is gekoppeld aan kenmerken van het huishouden, de inkomens- en vermogenspositie van het huishouden en de feitelijke huur van de woning waarin men verblijft"
 - "De vraag wordt opgeworpen of voor alle personen met een laag inkomen een huurtoeslag noodzakelijk is om te kunnen wonen. Studenten kiezen er mede vanwege de huurtoeslag nu vaak voor in zelfstandige wooneenheden te gaan wonen, terwijl ook (goedkopere) onzelfstandige eenheden voor hen mogelijk zijn passend bij de levensfase waarin zij verkeren."
 - "aanzienlijke ondoelmatigheden. Zo geeft de huurtoeslag huurders een prikkel tot overconsumptie van woningkwaliteit. Door de systematiek van de huurtoeslag zijn huurders netto weinig extra huur kwijt aan een betere woning."
 - "Het harmoniseren van de aftoppingsgrenzen naar één aftoppingsgrens leidt tot transparantie en daarmee tot minder onduidelijkheid voor de burger."
 - "Afschaffen van de uitzonderings- en/of hardheidsbepalingen maakt de geautomatiseerde uitvoering van de huurtoeslag aanzienlijk eenvoudiger en vergroot de transparantie voor de burger."
- "Overgangsrecht huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden studenten laten vervallen"*
- "Voor nieuwe verhueringen [van onzelfstandige eenheden] is na de wijziging in de betreffende complexen dan geen recht meer op huurtoeslag. Voor bestaande rechthebbenden blijft gedurende maximaal 5 jaar het recht op huurtoeslag bestaan."; 23.000 wooneenheden. Ook de toeslag op een subsidiabele deel van de servicekosten vervallen.
 - "Met deze optie is geen besparing beoogd. Het genoemde bedrag van €30 miljoen kan dus voor andere doeleinden ingezet worden. Te denken valt aan een subsidieregeling gericht op de bouw van onzelfstandige eenheden."

Huurtoeslag beperken tot huishoudens ouder dan 23 jaar

- "In de Beleidsdoorlichting artikel 1 Woningmarkt is als overweging bij deze variant verder opgenomen dat het verhogen van de leeftijdsgrens in de huurtoeslag van 18 jaar naar 23 jaar voorkomt dat jongeren gezien hun inkomen in een niet passende huurwoning terecht komen en gedurende een of meerdere jaren afhankelijk zijn van de huurtoeslag."
- "de afhankelijkheid van toeslagen verkleind en de doorstroming op de woningmarkt bevordert."
- "Bij het uitsluiten van mensen onder een bepaalde leeftijd en in mindere mate bij het uitsluiten van studenten kan er behoefte (of zelfs noodzaak) bestaan tot uitzonderingsbeleid, met name voor groepen jongvolwassenen die geen reëel perspectief op een betekenisvolle inkomensstijging in de komende jaren hebben." → koppel de uitzonderingsgevallen tot 23 jaar bijvoorbeeld aan het verhuren van zelfstandige woonruimten met een jongerencontract. Dit is direct duidelijk en transparant voor iedereen.

Genormeerde huren

- "In deze optie wordt afhankelijkheid van de feitelijke huur volledig losgelaten. Huurders ontvangen een vaste vergoeding, minus de voor hen geldende eigen bijdrage, voor het huren van een woning. Als huurders goedkoper wonen dan waarvoor ze toeslag ontvangen, mogen ze dat zelf houden. Als huurders duurder willen wonen, moeten ze de extra huur volledig zelf betalen. Dit geeft huurders dus een maximale prikkel om de huur van de woning af te wegen tegen de kwaliteit van de woning. De optie wordt budgettair neutraal gemaakt door een normhuur van €473 te hanteren."
- "Voorwaarde is wel dat er voldoende bij het inkomen passende woningen beschikbaar zijn."
- "huurtoeslag beperken tot huishoudens ouder dan 23 jaar en genormeerde huren) varianten die onderdeel zouden moeten zijn van een bredere stelselwijziging die niet op kortere termijn bewerkstelligd kan worden. De mogelijkheid en wenselijkheid van het laten vervallen van het overgangsrecht voor onzelfstandige studenteneenheden (variant 6) zal worden betrokken bij de in het actieplan studentenhuusvesting aangekondigde nadere verkenning naar gedragen wijzigingsvoorstellen in wet- en regelgeving gericht op voldoende aanbod van onzelfstandige kamers."

Verkenning liberalisatiegrens:

- "Gekeken is naar de effecten met betrekking tot de betaalbaarheid en prijs/kwaliteitverhouding van huurwoningen, de beschikbaarheid van huurwoningen, de verdien capaciteit van verhuurders, de doorstroming op de woningmarkt en de budgettaire effecten voor de huurtoeslag."
- "Woningen met een aanvangshuurprijs (bij nieuwe bewoning) onder deze [liberalisatie]grens worden verplicht verhuurd met een gereguleerd contract en vallen onder de regels voor maximale huurstijgingen en maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem."
- "Het woningwaarderingssysteem bepaalt de maximaal toegestane huurprijs op basis van de kwaliteit van de woning (weergegeven in punten)."
- "Woningen met meer punten kunnen naar keuze van de verhuurder tegen een huur in het gereguleerde of een huur in het geliberaliseerde gebied worden verhuurd. Een verlaging van de liberalisatiegrens zou er toe leiden dat een groot aantal woningen dat nu niet geliberaliseerd verhuurd kan worden in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden. Bij verlaging van de liberalisatiegrens naar de hoge aftoppingsgrens zou het aandeel woningen dat in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden oplopen naar 77%."
- "Voor woningen die buiten het gereguleerde gebied gaan vallen wordt de prijs-kwaliteitverhouding niet meer door het woningwaarderingssysteem bepaald, maar door de marktverhoudingen. De mogelijk hogere huurstijgingen leiden tot een hoger verdienpotentieel voor verhuurders."
- "Corporaties kunnen woningen van DAEB naar niet-DAEB overbrengen als:
 - De woningen tegen marktwaarde (in verhuurde staat) worden overgedragen.
 - De financiële ratio's van de niet-DAEB-tak dit toestaan."
- "De de facto uitbreiding van de passendheidtoets heeft positieve effecten voor de betaalbaarheid van het huren voor de huurtoeslagdoelgroep in de particuliere sector, zolang deze doelgroep door de verlaging niet wordt uitgesloten van een woning."
- "geen gevolgen voor bestaande contracten."
- **Verruiming bovengrens** "Ter indicatie is op basis van cijfers uit Woon2015 gezien bij welke huurgrenzen in plaats van 50%, nog slechts 25% van de woningen in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden. Dit zou het geval zijn bij een verhoging van de huurgrens naar een bedrag van zo'n €820. Het zou dan gaan om woningen met meer dan 162 punten."
- "Dit beperkt bij deze woningen de kans op zeer hoge huren en hoge prijsstijgingen."
- "Het effect op de beschikbaarheid van woningen voor huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren is daarnaast afhankelijk van de vraag in welke mate corporaties naast het verruimde DAEB-segment het aanbod in het niet DAEB-segment in stand houden."
- "Een groter huurbereik van de huurtoeslag zal tot hogere uitgaven huurtoeslag leiden, wat bij een randvoorwaarde van budgettaire neutraliteit zou moeten leiden tot compenserende besparings-maatregelen binnen de huurtoeslag, met negatieve inkomenseffecten tot gevolg."

Sociale huurmarkt zit nog muurvast

30 juli 2019



Het wordt in de Utrechtse regio steeds moeilijker om aan een sociaal huurhuis te komen. Er wordt te weinig gebouwd, en daardoor lopen de wachttijden verder op. Dat wordt voorlopig niet beter, omdat er voornamelijk te weinig geschikte bouwlocaties zijn en de verhuurderheffing voor de corporaties verder stijgt. Dat blijkt uit de Regionale Corporatiemonitor 2019 die het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) vandaag publiceerde. Als dit niet verandert, is het risico reëel dat de nijpende situatie op de huizenmarkt nog jaren aanhoudt. Dat is geen goed nieuws voor ieder die op zoek is naar een (andere) woning.

De sociale huurvoorraad van corporaties in de U16 regio groeit maar mondjesmaat. De laatste drie jaar zijn er per saldo 1.500 sociale huurwoningen bijgekomen, terwijl die eigenlijk *jaarlijks* nodig zijn om de groeiende behoefte enigszins op te vangen. Door het gebrek aan locaties, dan wel het feit dat daar te vaak sprake is van uitstel of vertraging, kunnen corporaties te weinig bouwen. Zo bouwden de corporaties in 2018 nog niet de helft van wat nodig is (771 nieuwe huurwoningen). De corporaties hebben tot en met 2023 plannen voor 8.700 nieuwe woningen. Dat is goed nieuws, maar er gaan ook woningen af (ongeveer de helft van dit aantal) vanwege sloop en verkoop. Zelfs als alle locaties op tijd gereed zijn, voegen corporaties jaarlijks maximaal 900 huizen toe. Dat is onvoldoende en daardoor loopt het tekort eigenlijk alleen maar verder op. Daarbij is nog onduidelijk welke impact de recente stikstofuitspraak van de Raad van State op deze plannen heeft.

De wachttijd voor een sociale huurwoning is inmiddels tot recordhoogte gestegen, en bedraagt nu gemiddeld 11,7 jaar voor doorstromers en gemiddeld 9,2 jaar voor starters. Dat is nog nooit zo hoog geweest.

De noodzaak is groot om meer locaties in ontwikkeling te nemen en een voldoende aandeel daarvan te bestemmen voor sociale huur. Er is geld om de genoemde aantallen woningen te bouwen, maar het recente Klimaatakkoord vraagt van corporaties inmiddels ook grotere investeringen in de verduurzaming van de woningen die uiterlijk in 2050 CO2 neutraal moeten zijn, en omdat deze op termijn 'van het gas af' moeten.

Dat gaat knellen omdat de corporaties steeds meer belasting aan 'Den Haag' moeten betalen (de verhuurderheffing). Nu worden al drie maandhuren per woning per jaar aan de schatkist afgedragen. De hoogte daarvan is gekoppeld aan de WOZ waarde, en die is de laatste jaren in de Utrechtse regio juist sterk gestegen. Ondertussen stijgen de huren met niet meer dan inflatie. De corporaties maken zich dan ook zorgen of zij op termijn al deze grote opgaven wel kunnen betalen.

Regionale Corporatiemonitor 2019

Bron:

- <https://rwu-utrecht.nl/Nieuws/sociale-huurmarkt-zit-nog-muurvast/>
- <https://rwu-utrecht.nl/wp-content/uploads/2019/07/Regionale-Corporatiemonitor-2019.pdf>

Sociale huurvoorraad in 2018 slechts licht toegenomen

27 mei 2019



In 2018 is de voorraad zelfstandige sociale huurwoningen in de Utrechtse regio U16 slechts (zeer) licht gestegen. Dat blijkt uit de Voorraadrapportage 2019 die bureau Explica in opdracht van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) heeft opgesteld. Daarbij is gebruik gemaakt van de geactualiseerde Regionale Databank van RWU. Bij dit samenwerkingsverband zijn negentien corporaties aangesloten.

Het aantal zelfstandige sociale huurwoningen groeide van 103.960 naar 104.305 woningen. Er kwamen 799 nieuwbouwwoningen bij, 394 gingen er af vanwege verkoop en 146 vanwege sloop (plus een saldo overige mutaties). Ook de voorraad 'betaalbare huur' onder de aftoppingsgrenzen steeg heel licht, van 82.660 naar 82.684. Dat geldt ook voor de sociale voorraad in totaliteit (tot de liberalisatiegrens): dat aantal steeg een klein beetje van 96.663 naar 96.772 woningen.

Er is nu een paar jaar geen daling meer van de sociale voorraad, maar echte stijging is er dus ook niet. Dat is feitelijk wel hard nodig gelet op de sterke ontwikkeling van de woningbehoefte. Die is regionaal vastgesteld op 104.000 woningen tot 2040. Rekening houdend met (tenminste) 30% sociaal zou de voorraad netto per jaar met ruim 1.400 woningen moeten groeien. En bruto met zo'n 2.000 woningen, rekening houdend met sloop en verkoop.

Dat halen de corporaties bij lange na niet. Vooral het ontoereikend aanbod van locaties speelt parten. Het is dringend nodig dat de provincie en gemeenten zorgen voor voldoende locaties voor sociale woningbouw in de komende jaren, aldus de corporaties.

RWU Voorraadrapportage 2019

Bron:

- <https://rwu-utrecht.nl/Nieuws/sociale-huurvoorraad-in-2018-slechts-licht-toegenomen/>
- <https://rwu-utrecht.nl/wp-content/uploads/2019/05/Voorraadrapport-Explica-2019-.pdf>

Ook in 2018 weer minder huisuitzettingen door corporaties in Utrechtse regio

15 maart 2019

In 2018 hebben de 19 corporaties in de Utrechtse regio (U16) die zijn aangesloten bij het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU), in totaal 94 huurwoningen ontruimd. De dalende trend van de laatste jaren wordt daarmee voortgezet. Zo is sprake van een afname van 20% ten opzichte van 2017 en maar liefst 50% ten opzichte van 2015. De corporaties zijn blij met deze ontwikkeling. Een ontruiming heeft immers ingrijpende gevolgen voor de huurders die daardoor op straat komen te staan en gaat gepaard met hoge maatschappelijke kosten. Het beleid van de corporaties is er dan ook op gericht ontruiming als het even kan te voorkomen. Corporaties signaleren zo vroeg mogelijk huurachterstanden en gaan daarover in gesprek met huurders. Dit beleid werpt zijn vruchten af, blijkt uit een enquête van RWU onder de deelnemende corporaties.

Huurschuld en wanprestatie

De meeste ontruiming (62%) vonden plaats vanwege huurschuld of wanprestatie. Het ging om 59 ontruiming in 2018 tegenover 75 in 2017. De belangrijkste elementen van de 'Vroeg-Er-Op-Af' aanpak zijn vroegsignalering van betalingsachterstanden, zo snel mogelijk contact opnemen met huurders als zij betalingsachterstand hebben en huurders thuis opzoeken om problemen te bespreken. Zo nodig worden betalingsregelingen getroffen. Dat gebeurt vaak in samenwerking met zorgpartijen, buurtteams en maatschappelijke dienstverlening. Huurachterstanden en huisuitzettingen zijn daardoor de afgelopen jaren afgenomen. Ook in gevallen dat er een gerechtelijk vonnis ligt om tot ontruiming over te gaan, wordt gemiddeld in zeven van de tien gevallen nog een regeling getroffen. Daardoor wordt huisuitzetting alsnog voorkomen. Alleen in uiterste gevallen vindt er dus ontruiming plaats.

Hennep, onrechtmatige bewoning en overlast

Er werd 12 keer ontruimd vanwege overlast (was negen in 2017) en in 10 gevallen vond huisuitzetting plaats omdat huurders er een hennepplantage op nahielden. Dat is wat minder dan in 2017, toen het nog om 15 gevallen ging. Zes keer werd ontruimd vanwege onrechtmatige verhuur aan derden (was acht in 2017). De huurder bleek vijf keer met de noorderzon te zijn vertrokken (was nog vier in 2017). In 2018 werden twee huishoudens uitgeplaatst vanwege psychische problemen of onvoldoende zorg, tegenover drie in 2017. Dat is niet zoveel, maar de corporaties maken zich wel zorgen over de groei van het aantal personen met verward gedrag in de wijk doordat intramurale voorzieningen minder worden. Dat vergt extra aandacht, want dat zet de leefbaarheid (verder) onder druk.

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van het aantal ontruiming door corporaties in de Utrechtse regio opgenomen over de periode 2016 t/m 2018.

	2018	2017	2016
Huurschuld/wanprestatie	59	75	107
Overlast	12	9	13
Hennep	10	15	8
Illegale onderhuur	6	8	13
Noorderzon	5	4	8
Psychische problematiek	2	3	0
TOTAAL	94	114	149

Ontruiming per gemeente 2018

Utrecht	41	Ronde Venen	3
Nieuwegein	12	Utrechtse Heuvelrug	2
Zeist	10	Houten	1
Woerden	7	Oudewater	2
De Bilt	5	Montfoort	1
Vianen	4	Bunnik	0
Stichtse Vecht	3	Wijk bij Duurstede	0
IJsselstein	3	Lopik	0

Bron: <https://rwu-utrecht.nl/Nieuws/ook-in-2018-weer-minder-huisuitzettingen-door-corporaties-in-utrechtse-regio/>

Wachttijd sociale huurmarkt bereikt recordhoogte: 'Het is buiten properties'



UTRECHT - Negen tot twaalf jaar, zo lang moet je in de regio Utrecht gemiddeld wachten op een sociale huurwoning. Dat is een recordhoogte. De sociale huurmarkt zit muurvast. Wachttijden lopen steeds verder op omdat er te weinig gebouwd wordt. Dat laat het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) weten, dat onderzoek deed en vandaag de uitkomsten presenteerde.

Volgens het RWU wordt het voorlopig ook nog niet beter. Er zijn te weinig geschikte bouwlocaties en bovendien moeten de woningcorporaties steeds meer heffing betalen. Momenteel betalen zij per jaar drie maandhuren per woning aan de landelijke overheid. Dat bedrag blijft stijgen, terwijl de huurbedragen van de sociale woningen dat niet doen.

LANGE WACHTTIJDEN

Het wordt daardoor voor de woningcorporaties steeds minder lonend om te investeren in de sociale huurmarkt, maar de wil is er wel. De wachttijden lopen namelijk op. Via Woningnet, een website waarop alle sociale huurwoningen in Utrecht worden aangeboden, is de gemiddelde wachttijd duidelijk te zien. Inmiddels bedraagt dat voor doorstromers gemiddeld 11,7 jaar. Voor starters ligt de wachttijd op 9,2 jaar. Dat is nog nooit zo hoog geweest.

"Dat is natuurlijk buiten properties", zegt Hans van Harten, secretaris bij het RWU. Zijn organisatie trekt aan de bel, er moet iets veranderen. En de beste stap om mee te beginnen, is meer bouwen, volgens Van Harten. "De provincie bepaalt waar in de regio gebouwd mag worden. Dat is vooral binnenstedelijk, want we moeten logischerwijs zuinig zijn op ons landschap en groen. Maar bouwen in de stad is ook gecompliceerd. Dat kan komen omdat je bijvoorbeeld te maken hebt met omwonenden die bezwaar aantekenen of misschien moet er wel bodemsanering plaatsvinden. Het kan van alles zijn, maar daardoor duurt het altijd veel langer dan men van tevoren denkt. De nood is nu zo hoog dat er dus echt naar alternatieven gekeken moet worden."

Met alternatieven doelt Van Harten op plekken aan de rand van de stad of grotere locaties daarbuiten. "Zonder die plekken gaan we mensen echt niet snel aan een woning krijgen."

DRUPPEL OP GLOEIENDE PLAAT

Kantoorpanden ombouwen is volgens Van Harten wel een goed idee, maar ook dat is tegenwoordig wat lastig. "De economie is weer aangetrokken, kantoorpanden stijgen daardoor meer in waarde en worden nu ook vaker gebruikt voor hun oorspronkelijke functie", legt Van Harten uit. "Daardoor wordt het duurder om die te transformeren. Het blijft wel een optie maar het gaat dan om relatief kleine aantallen aan woningen en dus is het slechts een druppel op een gloeiende plaat, hoe nuttig op zichzelf ook."

POLDER RIJNENBURG

Recent was er nog commotie over de bestemmingsplannen van de polder [Rijnenburg en Reijerscop](#). De gemeente Utrecht wil die voorlopig inrichten als energielandschap. Er zouden zo'n elf windmolens en 227,5 hectare aan zonnepaneelvelden in de polders moeten komen. Pas in 2030 moet er worden gebouwd.

De plannen rond de polders houden de gemoederen bezig. Binnen de Utrechtse politiek, bij omwonenden en bij buurgemeenten bestaan nog altijd grote bezwaren tegen de plaatsing van windmolens en zonnepanelen.

Het Utrechtse D66 ziet het liefste minder windmolens en meer woningen. Ook de gemeente Woerden, Nieuwegein en IJsselstein zijn tegen het plan van de windturbines.

POLITIEKE MOED

Voor Van Harten is het duidelijk: de politiek moet nu echt keuzes maken. "De Utrechtse regio is niet heel groot en er is beperkte ruimte", legt hij uit. "Dan is natuur belangrijk, maar ook bouwen, landbouw, toerisme, windenergie; er zijn zo veel partijen die de ruimte willen gebruiken. Wat boven wat gaat, moet de politiek besluiten."

"**En dat vergt moed**", vervolgt hij. "Als je alleen inzet op groen en landschap dan betekent het dat je mensen langer laat wachten op de woningmarkt. Wij zeggen: mensen die al langer dan tien jaar wachten op een woning, dat kan echt niet."

De sociale huurwoningen in deze regio groeien maar mondjesmaat. De laatste drie jaar zijn er zo'n 1500 huurwoningen bijgekomen, maar eigenlijk zou dit jaarlijks het geval moeten zijn om de groeiende behoefte enigszins op te vangen. In 2018 werden 771 nieuwe woningen gebouwd, nog niet de helft van wat nodig is.

Van Harten constateert dat zowel de provincie als de gemeente steeds meer de urgentie van het probleem inzien. "Alle partijen willen heel graag bouwen, maar het is een lastige puzzel die dan gelegd moet worden. Maar hoe langer je wacht, hoe scherper de keuzes worden. **Het is in elk geval maatschappelijk niet meer te accepteren dat we tegen deze wachttijden aanlopen.**"

Bron: <https://www.rtvutrecht.nl/nieuws/1948891/>

'Lange wachttijden sociale huur: verhuurdersheffing en bouwgrond zijn boosdoeners'

Uit cijfers van Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) blijkt dat er te weinig sociale huurwoningen worden gebouwd in Utrecht, waardoor de wachttijd nu op is gelopen tot ruim negen jaar.

Sanne Veldhoven 31-07-19, 20:06



[Uit eerdere berichtgeving bleek](#) dat de woningcorporaties tot en met 2023 plannen hebben voor het bouwen van 8700 nieuwe woningen, maar zelfs als alle geplande locaties voor nieuwe bouw op tijd gereed zijn, komen er per jaar slechts 900 woningen bij. Dat komt doordat bestaande huurwoningen worden gesloopt of verkocht.

Stijgende verhuurdersheffing

"Sinds 2013 zijn de cijfers in sociale woningbouw gehalveerd. Dit komt voor een groot deel door verhogingen van de verhuurdersheffing, woningzoekenden betalen daar de prijs voor", zegt Marcel Trip, woordvoerder van de Woonbond. Verhuurdersheffing is het bedrag dat de wooncorporaties moeten betalen aan de staat in Nederland. Bij de Utrechtse wooncorporatie Portaal is dat jaarlijks vijfenveertig miljoen euro: een bedrag dat blijft oplopen. "Dit geld komt van de huurders. En dat kunnen we dus niet in onderhoud of andere plannen steken", zegt Stefan Gradisen, woordvoerder van Portaal.

Langdurig proces bij verkrijgen van bouwgrond

Ook ziet de Woonbond vanuit landelijk perspectief dat regionaal gezien de vraag om locaties voor nieuwe woningbouw een heikele kwestie is. Zowel Mitros als Portaal bevestigen dit probleem. "Wij merken dat het acquisitieproces voor bouwgrond een langdurig traject is, maar ook het bouwtraject na het verkrijgen van grond. Bouwlocaties zijn schaars in Utrecht", zegt Mitros-woordvoerder Eva Feijen.

Gradisen van Portaal beaamt dat het tempo nu veel te laag ligt, maar zegt wel: "Wij zijn geen eigenaar van allemaal stukken braakliggend grond waar je meteen kunt bouwen. Daarvoor zijn wij en alle andere partijen afhankelijk van de gemeentes in Utrecht. Het is een langzaam proces, maar het leidt wel tot resultaat."

Wat Gradisen ook benoemt is dat de vraag naar sociale huur sneller groeit: "Utrecht is steeds populairder. Daarnaast is de groep die een beroep doet op sociale huur aan het groeien. Er zijn steeds meer eenpersoonshuishoudens en mensen die vroeger in instellingen zaten, wonen veel vaker gewoon tussen jou en mij in."

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/lange-wachttijden-sociale-huur-verhuurdersheffing-en-bouwgrond-zijn-boosdoeners~af8447d7/>

Wachttijden voor huurwoning in West-Utrecht stijgen naar recordhoogte

Het is in West-Utrecht bijna onmogelijk geworden om in aanmerking te komen voor een huurwoning. Voor starters is de wachttijd in Oudewater vorig jaar van ruim zes jaar gestegen naar negen. In Montfoort moet een starter ruim acht jaar wachten. In 2017 was dat nog zes jaar. In Woerden ligt de wachttijd op 8,5 jaar, een jaar langer dan in 2017. Voor doorstromers bedragen de wachttijden inmiddels respectievelijk 13, 10,5 en 8,5 jaar.

René Cazander 31-07-19, 11:42



Dat blijkt uit cijfers van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU), waar 16 corporaties bij zijn aangesloten, waaronder GroenWest. In de regio Utrecht is de wachttijd voor een sociale huurwoning gemiddeld 11,7 jaar voor doorstromers en gemiddeld 9,2 jaar voor starters. Een recordhoogte.

De wachttijden zijn zo drastisch gestegen, omdat er simpelweg te weinig nieuwbouw verrijst. Dat wordt voorlopig niet beter, omdat er vooralsnog te weinig geschikte bouwlocaties zijn en de corporaties nog meer geld aan de overheid moeten afstaan (de zogeheten verhuurdersheffing), voorspelt een sombere RWU.

De laatste drie jaar zijn in de Utrechtse regio per saldo 1.500 sociale huurwoningen bijgekomen. Een aantal dat eigenlijk jaarlijks nodig is om de groeiende behoefte enigszins op te vangen, meent het RWU. Door het gebrek aan locaties, dan wel het feit dat daar te vaak sprake is van uitstel of vertraging, kunnen corporaties te weinig bouwen. Zo bouwden de corporaties vorig jaar nog niet de helft van wat nodig is (771 nieuwe huurwoningen). De corporaties hebben tot en met 2023 plannen voor 8.700 nieuwe woningen. Maar of dit streefaantal wordt gehaald, is zeer twijfelachtig.

Kleine kernen

Gemeenten hebben de mogelijkheid om in kleine kernen een maximaal percentage van de woningen toe te wijzen aan eigen inwoners. Dit middel is slechts een druppel op de gloeiende plaat, wijzen de cijfers uit. De RWU is geen voorstander van zo'n voorrang voor lokaal ingezetenen, waar overigens steeds meer gemeenten gebruik van maken. "Wij menen dat elke grens die wordt opgeworpen, de doorstroming op de huurmarkt bemoeilijkt. Het is ook enigszins een symbolisch punt, omdat het uiteindelijk maar om 1 of 2 procent van alle toewijzingen gaat," licht woordvoerder Hans van Harten toe.

"Inhoudelijk vinden wij dat niet goed valt in te zien waarom iemand met bijvoorbeeld één maand inschrijftijd per definitie zou moeten voorgaan op een ingeschreven woningzoekende met bijvoorbeeld tien jaar inschrijftijd, die ook heel goede redenen kan hebben om in die kern te willen wonen en daar dus al heel lang op wacht."

De Oudewaterse wethouder Bob Duindam laat in een reactie weten dat het probleem van de lange wachttijden bekend is. "Als gemeente kunnen wij dit niet oplossen zo lang de provincie Utrecht vasthoudt aan zijn restrictieve bouwbeleid."

Bron:

<https://www.ad.nl/woerden/wachttijden-voor-huurwoning-in-west-utrecht-stijgen-naar-recordhoogte~a529297e/>

Wachttijd voor sociale huurwoning in regio Utrecht stijgt naar recordhoogte van ruim negen jaar

Het wordt in de regio Utrecht steeds moeilijker om aan een huurhuis te komen. Dat meldt Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU). Uit nieuwe cijfers van de organisatie blijkt dat er te weinig wordt gebouwd en dat daardoor de wachttijden op blijven lopen.

Femke van Rooijen 30-07-19, 15:48 Laatste update: 20:15



De wachttijd voor een sociale huurwoning in de regio is inmiddels tot een recordhoogte gestegen van ruim negen jaar voor starters. Uit de cijfers blijkt dat er de afgelopen drie jaar per saldo 1500 sociale huurwoningen bij zijn gekomen, terwijl dat aantal eigenlijk jaarlijks nodig is om de groeiende vraag aan te kunnen. "Een of twee jaar iets minder bouwen is niet zo erg, maar de bouw van nieuwe huizen is de laatste jaren lager op de agenda beland en daardoor is de achterstand te groot geworden", zegt Hans van Harten van RWU.

Gesloopt

Tot en met 2023 hebben de woningcorporaties plannen voor het bouwen van 8700 nieuwe woningen, maar zelfs als alle geplande locaties voor nieuwe bouw op tijd gereed zijn, komen er per jaar slechts 900 woningen bij. Dat komt omdat er bestaande huurwoningen worden gesloopt of verkocht.

De nieuwste cijfers zijn zorgwekkend. Door een gebrek aan geschikte locaties en projecten die uitgesteld of zelfs geschrapt worden, kunnen corporaties volgens RWU te weinig nieuwe woningen bouwen. Zo werden er in 2018 771 nieuwe woningen gebouwd in plaats van de benodigde 1500. Ook de uitspraak van de Raad van State over de uitstoot van stikstof, waarbij een streep werd gezet door de verbreding van de A27 bij Amelisweerd, kan volgens Van Harten gevolgen hebben voor de bouw van nieuwe woningen. "Geen wegen, betekent ook geen woningen."

Code oranje

Volgens Van Harten geldt in de provincie Utrecht 'toch minstens code oranje'. "We blijven achter de feiten aanlopen, terwijl die wachttijd gewoon omlaag moet." Om dat voor elkaar te krijgen, maken woningcorporaties zich op voor een langdurig traject. Een oplossing kan volgens Van Harten zijn om toch meer buiten de stad Utrecht te gaan bouwen. "We zien gelukkig dat de provincie en de gemeenten hier ook steeds meer over meedenken, maar het tempo moet omhoog."

Bron:

<https://www.ad.nl/utrecht/wachttijd-voor-sociale-huurwoning-in-regio-utrecht-stijgt-naar-recordhoogte-van-ruim-negen-jaar~a800a48b/>

Utrecht maakt werk van extra woonruimte voor kwetsbare inwoners

17-07-2019



Ondertekening plan van aanpak in Utrecht
foto door Marnix Schmidt

Per 2019 komen jaarlijks 385 nieuwe woningen beschikbaar voor Utrechtse volwassenen of jongeren die uitstromen uit een opvanginstelling of vanuit een beschermd wonen traject. En vanaf 2022 krijgen alle kwetsbare cliënten met een urgentie binnen drie maanden een passende woonruimte en ondersteuning. Dit zijn enkele ambitieuze afspraken uit het 'Plan van aanpak voor huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' waar Utrechtse zorginstellingen, woningcorporaties en de gemeente Utrecht vandaag hun handtekening onder zetten.

Het [gezamenlijke plan van aanpak](#) biedt kwetsbare groepen in de stad, bijvoorbeeld daklozen, kwetsbare jongeren en jongvolwassenen een passende woonvoorziening. Wethouder Maarten van Ooijen van Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg: "Nog niet eerder werkten we zo intensief samen om écht het verschil te maken voor kwetsbare inwoners in onze stad. We zetten in op maatschappelijke opvang en beschermd wonen verdeeld over de stad, op basis van de uitgangspunten van de regionale koers. Daarin staat de beweging centraal van langdurig verblijf in een (GGZ)instelling naar zelfstandig wonen in de wijk met begeleiding en vanuit daar te werken aan herstel. Onze ambitie is om de wachtlijsten voor woonruimte voor kwetsbare inwoners in Utrecht op den duur verleden tijd te laten zijn."

Afspraken

In het plan van aanpak staan 36 afspraken. Hiermee geeft de gemeente invulling aan het coalitieakkoord. De belangrijkste afspraken zijn het jaarlijks beschikbaar maken van 385 woningen voor uitstroom uit of instroom in maatschappelijke opvang, beschermd wonen en vrouwenopvang. Dat zijn 275 woningen voor de reguliere vraag plus 110 woningen per jaar extra (dus 550 in totaal voor vijf jaar) om wachtlijsten weg te werken en een inhaalslag te maken. Voor kwetsbare jongeren stellen de corporaties jaarlijks 50 zelfstandige en niet-zelfstandige wooneenheden beschikbaar, met afspraken over de benodigde ondersteuning vanuit de zorginstellingen.

"Mooi dat huurdersorganisaties ook het plan van aanpak ondertekenen. Betrokkenheid en instemming van bewoners, waaronder potentiële 'goede burens', is essentieel voor het succesvol huisvesten van kwetsbare doelgroepen", aldus Reijnder-Jan Spits, Manager Volkshuisvesting Portaal Utrecht.

Spreiding over de stad

Bij de toewijzing van woningen aan kwetsbare groepen ligt de focus op wijken en buurten waar in het verleden nog relatief weinig woningen aan kwetsbare groepen zijn toegewezen. "Ook willen we dat nieuwe woonvoorzieningen vooral in delen van de stad komen waar nu naar verhouding weinig sociale huurwoningen zijn en waar de draagkracht groot is. Verder bepalen we nog dit jaar een locatie voor de komst van een 'tweede Place2BU' of een soortgelijk concept dat gericht is op gemengd wonen en de huisvesting van jongvolwassenen in een kwetsbare positie. In 2020 zou dit er moeten zijn", aldus wethouder Wonen Kees Diepeveen.

Jetske den Hartog-Spruijt, hoofd huisvesting bij Lister: "Meer woningen slimmer inzetten en sneller toewijzen. Op de juiste plek met passende begeleiding gedurende de juiste tijd met aandacht voor draagkracht in de wijk, straat of portiek. Met oog voor burens en voor het stigma dat kwetsbare mensen vaak met zich mee dragen. Het is een aanpak voor een groot maar voor veel inwoners van de stad onzichtbaar probleem."

Onderdeel van de regionale koers U16

De ambities in het plan van aanpak passen in de [regionale koers](#) die de U16 gemeenten hebben vastgesteld. Daarin is afgesproken dat de gemeenten een inhaalslag gaan maken bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Ook passen de afspraken in de visie die Utrecht heeft op de [toekomst van de daklozenopvang](#). In deze visie staat het voorkomen van dakloosheid voorop. Maar als iemand toch dakloos wordt, bieden we snel tijdelijke opvang met hulpverlening, met als inzet dat hij of zij weer zo snel mogelijk een 'gewoon' dak boven het hoofd heeft. Als iemand die dakloos is geweest weer een woonplek heeft, zorgen we voor begeleiding zodat de kans op terugval in dakloosheid kleiner wordt.

Bron:

<https://www.utrecht.nl/nieuws/artikel/utrecht-maakt-werk-van-extra-woonruimte-voor-kwetsbare-inwoners/>
<https://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/zz-zorgprofessionals/Plan-van-Aanpak-Huisvesting-Ondersteuning-Kwetsbare-Doelgroepen-2019.pdf>

Utrecht maakt meer huizen vrij voor daklozen en kwetsbare jongeren - ook in de rijkere wijken

Utrecht gaat jaarlijks 110 woningen extra beschikbaar stellen voor daklozen en kwetsbare jongeren. Die kunnen zo sneller uitstromen uit een opvanginstelling of een voorziening voor beschermd wonen. De extra huisvesting komt vooral in de meer welvarende wijken met minder sociale woningbouw.

Charlotte Huisman 17 juli 2019, 17:55



Slaapzaal van daklozencentrum Vaartscherij in Utrecht. Beeld Hollandse Hoogte/Erik van 't Woud

Dit staat in het plan voor huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen, dat de gemeente Utrecht en de Utrechtse corporaties en zorginstellingen woensdag hebben getekend. Per 2022 wil de gemeente alle kwetsbare inwoners met urgentie binnen drie maanden passende woonruimte en ondersteuning bieden.

Utrecht is een van de regio's met de grootste woningschaarste. Die woningnood leidt tot meer dakloosheid, merkten opvangorganisaties. Die zien hoe hun nachtopvang en plekken voor tijdelijk verblijf verstopt raken omdat te weinig daklozen kunnen doorstromen naar een reguliere woning. 'Er zijn in Utrecht gewoonweg te weinig woningen en dit actieplan zal niet meteen alle nood lenigen', zegt woordvoerder Willem Lammerink van opvangorganisatie De Tussenvoorziening. 'Maar binnen de context van wat je kunt doen, zijn dit serieuze stappen. Als ik collega's spreek over maatschappelijke opvang in andere gemeenten, zijn die jaloers als zij horen wat wij in Utrecht voor elkaar krijgen.'

Jaarlijks komen in totaal 385 woningen beschikbaar voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen en de vrouwenopvang. Regulier waren dat er al 275 per jaar. Met de 110 woningen per jaar extra wil de gemeente wachtlijsten wegwerken. Voor kwetsbare jongeren stellen de corporaties jaarlijks vijftig zelfstandige en niet-zelfstandige wooneenheden beschikbaar, met afspraken over de benodigde ondersteuning vanuit de zorginstellingen.

Wethouder Maarten van Ooijen van Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg zegt dat niet eerder de partijen zo intensief op dit punt samenwerkten. 'Wij willen dat de wachtlijsten voor woonruimte voor kwetsbare inwoners in Utrecht op den duur verleden tijd zijn. Er komt, verdeeld over de stad, meer maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Mensen die in een ggz-instelling verbleven, kunnen zo bijvoorbeeld doorstromen naar een zelfstandige woning, waar ze thuis begeleiding krijgen.'

Vluchtelingen

De wachttijd voor een sociale huurwoning voor reguliere woningzoekenden is in Utrecht opgelopen tot gemiddeld meer dan tien jaar. Vanaf 2015 nam het percentage woningen dat aan 'urgenten' wordt toegewezen toe tot 40 procent – vooral door de grote toeloop van vluchtelingen. Nu gaat eenderde van de vrijgekomen woningen naar niet-reguliere woningzoekenden. Nu het aantal statushouders dat gehuisvest moet worden, wat afneemt, kunnen meer daklozen een woning krijgen.

Daarbij wil de gemeente opletten dat de druk op wijken als Overvecht en Kanaleneiland met veel sociale woningbouw niet oploopt, als daar nog meer kwetsbare bewoners worden gehuisvest. De extra woonruimte voor kwetsbare bewoners komt vooral in wijken en buurten waar in het verleden nog relatief weinig woningen aan deze doelgroep zijn toegewezen.

Benedenwoning

'We willen dat nieuwe woonvoorzieningen vooral in delen van de stad komen waar nu naar verhouding weinig sociale huurwoningen zijn en waar de draagkracht groot is. Gemengde wijken zijn sterkere wijken. Dat doen we bijvoorbeeld door de regel te schrappen dat urgenten niet op de begane grond een woning kunnen krijgen, omdat die woningen het meest gewild zijn. Zo kwamen de urgente woningzoekenden vooral in de flatwijken terecht', aldus wethouder Kees Diepeveen (Wonen). 'Ook willen we nog een woonvoorziening waar kwetsbare en niet-kwetsbare jongeren samenwonen. Daarvan hebben we er al een in Leidsche Rijn.'

Het draagvlak onder huurders voor de plannen zal ook groter zijn, als de kwetsbare bewoners evenwichtig over de stad worden gespreid, denkt de wethouder. Uit onderzoeken bleek al eerder dat de wijken met veel sociale woningbouw verzwakken door het groeiende percentage bewoners met problemen. 'En ook kwetsbare bewoners is het beter als ze verspreid wonen over de stad.'

'Ervaringsdeskundige Hajar El Karkachi (29) is blij met het plan. Als jongere 'die veel heeft meegemaakt' heeft ze zelf in de opvang gezeten en merkte ze toen hoe lastig het is om een leven op te bouwen als je geen huis hebt. Nu zet ze zich in voor kwetsbare jongeren in de positie waarin zij toen zat. 'Een jongere die zelfstandig op een kamer woont kost de gemeente minder dan een jongere in de opvang', zegt El Karkachi. 'Het zijn mooie beloftes, nu gaan we goed kijken of de partijen zich er ook aan houden.'

Bron:

<https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/utrecht-maakt-meer-huizen-vrij-voor-daklozen-en-kwetsbare-jongeren-ook-in-de-rijkere-wijkent>

Extra woonruimte voor kwetsbare bewoners in Utrecht

25 juli 2019

Vanaf dit jaar komen jaarlijks 385 nieuwe woningen beschikbaar voor kwetsbare Utrechtenaren. Dit staat in het plan van aanpak dat de gemeente, Utrechtse zorginstellingen, woningcorporaties en huurdersorganisaties op 17 juli ondertekenden.



Ondertekening plan van aanpak in Utrecht
foto door Marnix Schmidt

Het gaat om volwassenen of jongeren die uitstromen uit een opvanginstelling of vanuit een beschermd wonen traject. Vanaf 2022 krijgen ook alle kwetsbare cliënten met een urgentie binnen drie maanden een passende woonruimte en ondersteuning.

'Echt verschil maken'

Wethouder Maarten van Ooijen van Maatschappelijke Ondersteuning en Zorg: 'Nog niet eerder werkten we zo intensief samen om écht het verschil te maken voor kwetsbare inwoners in onze stad. Onze ambitie is om de wachtlijsten voor woonruimte voor kwetsbare inwoners in Utrecht op den duur verleden tijd te laten zijn.'

Vooraf in rijkere buurten

Bij de toewijzing van woningen aan kwetsbare groepen ligt de focus op wijken en buurten waar in het verleden nog relatief weinig woningen aan kwetsbare groepen zijn toegewezen, veelal rijkere buurten. Wethouder Wonen Kees Diepeveen: 'We willen dat nieuwe woonvoorzieningen vooral in delen van de stad komen waar nu naar verhouding weinig sociale huurwoningen zijn en waar de draagkracht groot is.'

Lagere kosten

In de Volkskrant (17 juli) zegt 'ervaringsdeskundige' Hajar El Karkachi (29) blij te zijn met het plan. Als jongere 'die veel heeft meegemaakt' heeft ze zelf in de opvang gezeten en ervaring hoe moeilijk het is om een leven op te bouwen zonder fatsoenlijke woonruimte. Nu zet ze zich zelf in voor kwetsbare jongeren. El Karkachi: 'Een jongere die zelfstandig op een kamer woont kost de gemeente minder dan een jongere in de opvang.' Maar voegt ze eraan toe: 'Het zijn mooie beloftes, nu gaan we goed kijken of de partijen zich er ook aan houden.'

Onderdeel van de regionale koers

De ambities in het plan van aanpak passen in de regionale koers die de 'U16 gemeenten' hebben vastgesteld. Daarin is afgesproken dat de gemeenten een inhaalslag gaan maken bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Ook passen de afspraken in de visie die Utrecht heeft op de toekomst van de daklozenopvang. In deze visie staat het voorkomen van dakloosheid voorop.

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/extra-woonruimte-kwetsbare-bewoners-utrecht>

Eerlijke verdeling sociale huurwoningen

21 maart 2019

Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen. Dat betekent dat er de komende jaren veel sociale huurwoningen bij moeten worden gebouwd. Maar de lange wachttijden zorgen er ook voor dat er met kritische blik gekeken wordt naar hoe we sociale huurwoningen verdelen.

De 15 gemeenten in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland voerden een enquête uit om te zien hoe hun inwoners sociale huurwoningen het liefst zouden verdelen. Er deden ruim 23.000 mensen mee.

Inschrijfduur

37% vindt de huidige manier van woningen verdelen (naar inschrijfduur) geen goede manier van verdelen, 39% vindt het niet perfect, maar in ieder geval duidelijk, en 21% vindt dit een eerlijke manier van verdelen.

Meeste steun voor puntensysteem

De respondenten is ook gevraagd wat ze de beste manier van woning verdelen vinden. De meeste steun (33%) is er voor een systeem dat werkt op basis van punten. Op basis van objectieve criteria krijgt iemand punten voor hoe hard hij een woning nodig heeft. Met 29% van de respondenten staat inschrijfduur op de tweede plek. De minste steun is er voor loting (6%).

Vorrang op een sociale huurwoning

Huishoudens in een noodsituatie kunnen een urgentiebewijs aanvragen voor een sociale huurwoning. Daarmee krijgen zij voorrang op andere woningzoekenden. Er zijn ook mensen die heel hard een woning nodig hebben, maar geen urgentie krijgen. In het onderzoek zijn een aantal van deze gevallen voorgelegd, met de vraag of hier wel of geen voorrang moet worden gegeven. De meeste respondenten vinden dat gescheiden ouders met kinderen (66%), en gezinnen met kinderen die inwonen bij familie of vrienden (56%) voorrang moeten krijgen.

Landelijk systeem

De Woonbond is met de achterban en maatschappelijke organisaties en verhuurders in gesprek over oplossingen van problemen op de woningmarkt. In een plan voor de volkshuisvesting werken we aan diverse thema's, waaronder woonruimteverdeling. We zijn voor een landelijk systeem met uniforme regels, waarbij huurders als ze naar een andere regio willen verhuizen niet opnieuw achteraan de rij hoeven te sluiten.

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/eerlijke-verdeling-sociale-huurwoningen>

27 juni 2019

Het kabinet koppelt de inkomensgrens voor sociale huurwoningen aan de grootte van het huishouden. Aedes en de Woonbond pleiten daar al langer voor. Maar door de inkomensgrenzen die het kabinet nu voorstelt, komen juist minder mensen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Terwijl ze daar wel op aangewezen zijn. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging gaat veranderen. De huurprijs kan in dit voorstel voor middeninkomens in veel grotere stappen omhoog.

Uit het wetsvoorstel blijkt dat alleenstaanden met een inkomen van maximaal 35.000 euro een sociale huurwoning toegewezen kunnen krijgen. Het kabinet ontnemt daarmee alleenstaanden die nu op de wachtlijst staan en iets meer verdienen dan 35.000 euro ineens de kans op een sociale huurwoning. Zij verliezen hun opgebouwde wachttijd en krijgen met hun inkomen vaak geen toegang tot een vrijesectorhuurwoning of koopwoning.

Drie inkomensgrenzen

Aedes en de Woonbond willen drie inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen: voor eenpersoonshuishoudens tot 38.000 euro, voor tweepersoonshuishoudens tot 42.000 euro en voor huishoudens met drie of meer personen tot 52.000 euro.

Gezinnen vallen buiten de boot

Volgens het plan van het kabinet mogen meerpersoonshuishoudens maximaal 42.000 euro verdienen voor een sociale huurwoning. Gezinnen met een laag middeninkomen vallen daardoor buiten de boot. Zij kunnen met hun inkomen maar een huurprijs van 500 euro per maand betalen. Daarmee kunnen zij al helemaal niet terecht in de vrije sector of op de koopmarkt. Het kabinet kiest echter voor twee lagere inkomensgrenzen (35.000 en 42.000 euro), waardoor minder mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. 'Alsof er geen wachtlijsten meer zijn. Het kabinet maakt hiermee een politieke keuze over de rug van mensen die dringend op zoek zijn naar een huis', aldus Aedes en de Woonbond.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Middeninkomens die al in een sociale huurwoning wonen, kunnen forse huurverhogingen krijgen als dit voorstel doorgaat. Nu kunnen sociale huurders een huurverhoging krijgen van 2,5% boven inflatie. Vanaf een inkomen van € 42.436,- kan de verhoging maximaal inflatie plus 4% zijn. In het huidige voorstel kunnen er veel hogere inkomensafhankelijke huurstijgingen worden gevraagd. De huurprijs kan dan -afhankelijk van huishoudgrootte en inkomen- elk jaar 50 of 100 euro per maand worden verhoogd. Woonbond en Aedes vinden de inkomensafhankelijke huurverhoging van 50 euro veel te hoog, deze moet worden verlaagd naar een maximale huurverhoging van 35 euro.

Consultatie

Betrokken partijen kunnen tot en met 7 augustus 2019 reageren op het wetsvoorstel van minister Ollongren.

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/%E2%80%98kabinet-ontneemt-alleenstaanden-kans-sociale-huurwoning%E2%80%99>

Kabinet kijkt onvoldoende naar wat middeninkomens op huurmarkt kunnen betalen

27 juni 2019

De Woonbond is tegen de huidige invulling van de vandaag gepresenteerde kabinetsplannen voor middeninkomens in de sociale huursector. Door deze plannen worden eenpersoonshuishoudens met een middeninkomen uit de sociale huursector geweerd en kunnen middeninkomens in de sociale sector forse huurverhogingen krijgen tot wel 100 euro in de maand. De door het kabinet gekozen inkomensgrenzen voor zowel de toegang tot de sociale huursector, als de grenzen waarvan af een inkomensafhankelijke huurverhoging kan volgen, zijn te laag.



Voor eenpersoonshuishoudens gaat de grens voor toegang tot de sociale huur omlaag naar 35.000. Voor meerpersoonshuishoudens gaat de grens naar €42.000,-. De inkomensgrens voor toegang voor sociale huur ligt nu voor alle huishoudens op €38.035,- maar door een tijdelijke verruiming ligt die zelfs op €42.436,-. De grens gaat dus eigenlijk voor beide groepen huishoudens omlaag.

Drie inkomensgrenzen

De Woonbond wil, net als corporatiekoepel Aedes, drie inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen: voor eenpersoonshuishoudens tot 38.000 euro, voor tweepersoonshuishoudens tot 42.000 euro en voor huishoudens met drie of meer personen tot 52.000 euro. Hier pleiten de organisaties voor in een [gezamenlijke reactie](#).

Woonbonddirecteur Paulus Jansen. 'De sociale huurgrens ligt op €720,-. Voor veel midden-inkomens is een hogere huurprijs onbetaalbaar. Het is onverantwoord om deze groepen dan uit te sluiten van de sociale huursector. Op deze manier wordt de sociale huursector kunstmatig klein gehouden, terwijl de groep die gezien hun inkomen een beroep op een sociale huurwoning moet kunnen doen, veel groter is.'

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Middeninkomens die al in een sociale huurwoning wonen, kunnen forse huurverhogingen krijgen als dit voorstel doorgaat. Nu kunnen sociale huurders een huurverhoging krijgen van 2,5% boven inflatie. Vanaf een inkomen van €42.436,- kan de verhoging maximaal inflatie plus 4% zijn. In het huidige voorstel kunnen er veel hogere inkomensafhankelijke huurstijgingen worden gevraagd. De huurprijs kan dan -afhankelijk van huishoudgrootte en inkomen- elk jaar 50 of 100 euro per maand worden verhoogd. De grenzen voor deze inkomensafhankelijke huurverhogingen liggen wel hoger dan de huidige grens.

Jansen: 'Het is goed dat de grens voor inkomensafhankelijke huurverhogingen omhoog gaat. Die ligt nu veel te laag, terwijl de vrije sector voor deze mensen geen betaalbaar alternatief is. Maar de gehanteerde grenzen blijven, in navolging van de toelatingsgrenzen, ook hier te laag voor gezinnen. Bovendien zijn de stappen te fors.'

De huurverhogingssprongen staan nu zo in het voorstel:

50 euro

Alleenstaanden (inkomen vanaf €45.000,-), Meerpersoonshuishoudens (inkomen vanaf €52.000,-). Deze verhoging kan worden doorgezet tot de sociale huurgrens van €720,- is bereikt.

100 euro

Alleenstaanden (inkomen van 55.000,-), meerpersoonshuishoudens (€74.500,-). Deze verhoging kan ook boven de 720,- door worden gezet. Tot de maximale huurprijs van de woning volgens het woningwaarderingsstelsel. Zeker in steden ligt de grens hier snel ver boven de €720,-. Zo blijven huurders die al v r boven de sociale huurgrens betalen, toch een extra huurverhoging krijgen.

Jansen: 'Wij zijn tegen de huidige invulling van deze plannen. Het gaat het mis met het structureel te laag inschatten van de inkomens die een beroep zouden moeten kunnen doen op de sociale huursector.'

Laat je mening horen

Het wetsvoorstel is nu open ter internetconsultatie. Huurders en huurdersorganisaties kunnen er nu op reageren via internetconsultatie.nl

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/kabinet-kijkt-onvoldoende-wat-middeninkomens-huurmarkt-kunnen-betalen>

Wetsvoorstel inkomensgrenzen sociale huur

8 juli 2019



Het kabinet kwam met een wetsvoorstel om de toegang tot de sociale huur én de inkomensafhankelijke huurverhoging voor middeninkomens in de sociale huursector te veranderen. Huurders hebben tot 7 augustus 2019 de tijd om het wetsvoorstel te reageren. De Woonbond zet de voorgestelde wijzigingen voor u op een rijtje.

Toegang tot sociale huur

Twee inkomensgrenzen

Als het wetsvoorstel wordt aangenomen komen er twee inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur: één voor eenpersoonshuishoudens en één voor meerpersoonshuishoudens. Op dit moment is er één inkomensgrens voor alle huishoudens. Om een sociale huurwoning te kunnen huren moet het (al dan niet gezamenlijke) jaarinkomen op dit moment lager zijn dan €42.436,-. Daarnaast geldt dat woningcorporaties minimaal 80% van hun leegkomende woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen dat lager is dan €38.035,-.

Grenzen omlaag

In het wetsvoorstel gaat de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens fors omlaag. De inkomensgrens voor huishoudens van 2 en meer personen gaat licht omlaag.

	wetsvoorstel	nu
1 persoon	€35.000	€42.436
2 of meer personen	€42.000	€42.436

Jaarlijkse huurverhoging

Vier inkomensgrenzen

Op dit moment kunnen sociale huren ieder jaar maximaal 2,5% boven inflatie stijgen. Bij een (al dan niet gezamenlijk) jaarinkomen boven de €42.436,- is dat 4% boven inflatie. Op dit moment is er dus één grensbedrag waarboven hurende huishoudens een extra huurverhoging kunnen krijgen. In het wetsvoorstel komen er vier verschillende grenzen: twee voor eenpersoonshuishoudens en twee voor meerpersoonshuishoudens.

Grote huursprongen

In het wetsvoorstel gaat de jaarlijkse huurverhoging er anders uitzien. Huurders met middeninkomens kunnen een huurverhoging tegemoet zien van 50 of 100 euro per maand. Bij welk inkomen krijgt u met de huurstijging van €50,- per maand te maken? En bij welk inkomen kan uw huur met €100,- per maand omhoog?

50 euro per maand

Uw huur kan met 50 euro per maand omhoog als u:

- Alleenwonend bent en een jaarinkomen heeft tussen de €45.000 en €55.000
- Medebewoner(s) hebt en een gezamenlijk jaarinkomen heeft tussen de €52.000 en €74.500

Deze extra huurverhoging kan ieder jaar worden herhaald, totdat de kale huur van de woning de sociale huurgrens (op dit moment €720) heeft bereikt.

100 euro per maand

Uw huur kan met 100 euro per maand omhoog als u:

- Alleenwonend bent en een jaarinkomen heeft dat hoger is dan €55.000
- Medebewoner(s) hebt en een gezamenlijk jaarinkomen heeft van meer dan €74.500

Deze extra huurverhoging kan ieder jaar worden herhaald en tot boven de sociale huurgrens (€720,-) worden doorgezet. Als huurprijstop geldt de maximale huurprijs van de woning volgens het woningwaarderingssysteem. Zeker in steden ligt de maximale huurprijs erg hoog. Zo krijgen huurders met een huurprijs die al v r boven de sociale huurgrens ligt er nog eens forse extra huurverhogingen bij.

Uitzonderingen

Op dit moment zijn AOW'ers en grote gezinnen uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hetzelfde geldt voor chronisch zieken of mensen met een handicap. In het huidige voorstel komen de uitzonderingen voor AOW'ers en grote gezinnen te vervallen. De uitzondering voor chronisch zieken en gehandicapten blijven bestaan.

Wat vindt de Woonbond?

van de nieuwe toelatingsgrenzen

De Woonbond vindt de nieuw voorgestelde grensbedragen veel te laag. Om huishoudens die nu tussen wal en schip vallen een realistische kans op een woning te bieden moeten de toelatingsgrenzen fors omhoog. Wel vindt de Woonbond het logisch om een onderscheid te maken naar huishoudtype. Een gezin dat kinderen moet onderhouden heeft minder geld over om aan wonen te besteden dan een eenpersoonshuishouden met precies hetzelfde inkomen. Wij willen dat er drie categorieën komen: eenpersoons, tweepersoons en gezinshuishoudens.

van de huurverhogingsplannen

De Woonbond is principieel tegen inkomensafhankelijke huurverhoging. Inkomenspolitiek hoort bij de overheid te liggen, niet bij de verhuurder. Maar omdat er al een inkomensafhankelijke huurverhoging bestaat, willen we wel meepraten over hoe die beter kan.

- In het wetsvoorstel liggen de grenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging hoger dan nu. Maar volgens de Woonbond zijn ze niet hoog genoeg. Ook in dit nieuwe plan worden huishoudens (zeker gezinnen) veel te snel als 'scheefhuurder' gezien.
- De Woonbond vindt de huurverhogingssprongen veel te groot. Plotselinge huurstijgingen van 50 of 100 euro per maand stelt huishoudens met middeninkomens voor grote financiële problemen.
- De Woonbond heeft grote zorgen over particuliere aanbieders van sociale huurwoningen. Zij kunnen deze nieuwe wet aangrijpen om de huurprijzen van zittende huurders ver boven de sociale huurgrens te laten stijgen.

Wat kunt u doen?

U kunt zelf [reageren op het wetsvoorstel](#) (externe link). Dat kan tot 7 augustus via de openbare internetconsultatie. De Woonbond reageert zelf uiteraard ook, maar de openbare consultatie biedt huurders en huurdersorganisatie de kans zelf ook hun verhaal te doen.

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/verhuurderheffing-belangrijke-oorzaak-woningnood>

Woonbond waarschuwt voor vergroten 'woonkloof' middeninkomens

9 juli 2019

De Woonbond waarschuwt dat, door een huidig wetsvoorstel waarin de inkomensgrens voor toegang tot een sociale huurwoning wordt verlaagd, nog meer middeninkomens tussen wal en schip gaan vallen op de woningmarkt. 'Kopen of huren in de vrije sector is vaak te duur, en de sociale huur wordt voor middeninkomens op slot gegooid. Ze vallen in een Woonkloof,' stelt Woonbonddirecteur Paulus Jansen. Het wetsvoorstel is nu openbaar ter consultatie. De Woonbond roept huurders en huurdersorganisaties op te reageren op het wetsvoorstel.



In het voorstel komen er verschillende inkomensgrenzen voor verschillende huishoudgroottes. Nu geldt er nog één grens voor iedereen. Die ligt nu op €42.436,-. In het wetsvoorstel gaat de grens voor alleenstaanden naar €35.000 en voor meerpersoonshuishoudens naar €42.000,-. Jansen: 'Het is logisch om te gaan differentiëren op type huishouden. Een gezin houdt minder over voor wonen, dan een eenpersoonshuishouden met hetzelfde inkomen. Maar er wordt nu niet gekeken naar wat deze mensen kunnen betalen. De doelgroep voor sociale huur wordt zo kunstmatig klein gerekend, waardoor meer mensen nergens terecht kunnen.'

Hogere grenzen voor gezinnen en alleenstaanden

De Woonbond en Aedes hebben eerder in een [gezamenlijke reactie](#) op het wetsvoorstel al gepleit voor een systeem met drie categorieën met hogere inkomensgrenzen voor gezinnen en eenpersoonshuishoudens.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Ook gaat de inkomensafhankelijke huurverhoging op de schop. Zo kan de huur van huurders jaarlijks met ineens 50 of 100 euro in de maand worden verhoogd. De Woonbond is principieel tegen inkomensafhankelijke huurverhogingen. Jansen: 'inkomenspolitiek hoort bij de overheid thuis, niet bij de verhuurder. Als je dan toch een inkomensafhankelijke huurverhoging in stand houdt, dan is de huidige wijziging niet goed. Ook hier zijn de inkomensgrenzen te laag, wordt er geen rekening gehouden met gezinnen en de voorgestelde huursprongen zijn veel te hoog.' Het wetsvoorstel is tot 7 augustus openbaar ter consultatie. [\(externe link\)](#)

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/woonbond-waarschuwt-vergroten-%E2%80%98woonkloof%E2%80%99-middeninkomens>

Huurders maken zich zorgen om middeninkomens

19 juli 2019

Het regent reacties op het wetsvoorstel waarmee het Kabinet de inkomensgrenzen voor sociale huur wil verlagen en hogere inkomensafhankelijke huurverhogingen wil doorvoeren. Huurders waarschuwen dat middeninkomens hiermee nog verder in de knel komen op de woningmarkt.



Huurders kunnen nog tot 7 augustus op het wetsvoorstel reageren via de openbare [internetconsultatie \(externe link\)](#). Lees [hier meer over de plannen van het kabinet](#).

Middeninkomens tussen wal en schip

'Veel alleenstaanden vallen nu al tussen wal en schip, omdat hun inkomen te laag is voor de vrije sector of een hypotheek. Waarom dan de inkomensgrens nog verder verlagen? Waarom worden huurders steeds meer opgejaagd om zo duur mogelijk te gaan wonen in een tijd waarin geen enkel inkomen zeker is?' schrijft een Rotterdamse huurder. Anne-lies Eijkmans uit Maarn schrijft dat bij de huidige grenzen middeninkomens al nergens terecht kunnen op de woningmarkt. 'Komen niet in aanmerking voor sociale woningbouw, omdat we precies €500,- per jaar te veel inkomen hebben. Komen ook niet in aanmerking voor de vrije sector omdat we hier een te laag inkomen voor hebben. M.i. kijkt de overheid hier niet naar.' 'De inkomensgrens moet juist omhoog om corporatiewijken gemengd en toegankelijk te houden voor ieder inkomen,' vindt W Smid uit Hoorn.

Hogere huurstijgingen

Daarnaast maken huurders zich druk om de hoge huurstijgingen die het wetsvoorstel mogelijk maakt voor iets hogere middeninkomens. 'Ik ben gehecht aan mijn plekje en kan niet meer kopen. Heel erg als dit doorgaat,' schrijft M de Vries uit Hoorn. Ook steekt het veel huurders dat er wel gesproken wordt over hogere huurstijgingen, terwijl er in het wetsvoorstel niets gebeurt aan de verhuurderheffing. Zo schrijft Van der Meene uit Amsterdam: 'Waarom wordt in het wetsvoorstel gesteld dat door hogere huur de verhuurders weer kunnen investeren in prijs-kwaliteit, terwijl in het wetsvoorstel niet wordt gerept over de verhuurderheffing, een extra belasting voor huurders, waardoor corporaties al 7 jaar een groot deel van het huurgeld moeten doorsluizen naar de schatkist? Dat geld moet worden gebruikt voor nieuwbouw en verbetering. En ook om weer een beschaafde huursector te krijgen in goede en vitale buurten met kansen om te groeien. De verhuurderheffing moet van tafel!'

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-maken-zich-zorgen-middeninkomens>

Huurders spreken zich uit tegen op slot gooien sociale huurmarkt

31 juli 2019

Huurders spreken zich in groten getale uit tegen het verlagen van de inkomensgrenzen voor sociale huur, zodat middeninkomens hier niet terecht kunnen, en het vragen van hogere inkomensafhankelijke huurverhogingen. Het wetsvoorstel dat dit mogelijk moet maken is nu namelijk openbaar ter consultatie.



De Woonbond wees huurders op de mogelijkheid te reageren op het wetsvoorstel. Dat is inmiddels ruim 260 keer gedaan. Dat is heel veel, vergeleken met andere wetsvoorstellen die nu ter consultatie worden aangeboden.

Woonkloof

De Woonbond waarschuwt dat, door het huidige wetsvoorstel waarin de inkomensgrens voor toegang tot een sociale huurwoning wordt verlaagd, nog meer middeninkomens tussen wal en schip gaan vallen op de woningmarkt. 'Kopen of huren in de vrije sector is vaak te duur, en de sociale huur wordt voor middeninkomens op slot gegooid. Ze vallen in een Woonkloof,' stelt Woonbonddirecteur Paulus Jansen.

Meerdere grenzen

In het voorstel komen er verschillende inkomensgrenzen voor verschillende huishoudgroottes. Nu geldt er nog één grens voor iedereen. Die ligt nu op €42.436,-. In het wetsvoorstel gaat de grens voor alleenstaanden naar €35.000 en voor meerpersoonshuishoudens naar €42.000,-. Het is logisch om te gaan differentiëren op type huishouden. Een gezin houdt minder over voor wonen, dan een eenpersoonshuishouden met hetzelfde inkomen. Maar er wordt nu niet gekeken naar wat deze mensen kunnen betalen. De inkomensgrenzen moeten volgens de Woonbond veel hoger worden vastgesteld.

Hogere huurverhogingen

Ook gaat de inkomensafhankelijke huurverhoging op de schop. Zo kan de huur van huurders jaarlijks met ineens 50 of 100 euro in de maand worden verhoogd. De Woonbond is principieel tegen inkomensafhankelijke huurverhogingen. Jansen: 'inkomenspolitiek hoort bij de overheid thuis, niet bij de verhuurder. Als je dan toch een inkomensafhankelijke huurverhoging in stand houdt, dan is de huidige wijziging niet goed. Ook hier zijn de inkomensgrenzen te laag, wordt er geen rekening gehouden met gezinnen en de voorgestelde huursprongen zijn veel te hoog.' Ook wordt de huidige uitzondering voor grote gezinnen en voor AOW'ers afgeschaft in het huidige voorstel.

Internetconsultatie

Via de openbare internetconsultatie kunnen huurders, huurdersorganisaties en woningzoekenden hun mening geven over de wijzigingen. Daarmee kunnen ze nog invloed uitoefenen op hoe het wetsvoorstel uiteindelijk naar de Kamer gaat. Reageren op het wetsvoorstel kan tot 7 augustus via de [online consultatiewebsite van de overheid \(externe link\)](#). Meer informatie over het wetsvoorstel vindt u in ons webartikel '[Wetsvoorstel inkomensgrenzen sociale huur](#)'.

Bron: <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-spreken-zich-tegen-slot-gooien-sociale-huurmarkt>

Rijk moet in actie komen om dakloosheid terug te dringen

5 augustus 2019

In de gemeente Den Haag staan steeds meer gezinnen op straat, blijkt uit recente cijfers.



In 2015 deden nog 172 gezinnen een beroep op de maatschappelijke opvang. In 2018 waren dat er al 292 en in het eerste kwartaal van 2019 hebben zich al 91 gezinnen gemeld bij de opvang die dakloos zijn of dat op korte termijn verwachten te worden, meldt Omroep West.

Onvoldoende woningen

'Als deze trend zich voortzet komen we dit jaar uit rond de 350 aanmeldingen', aldus wethouder Bert van Alphen bij omroep West. De opvang kan het aantal niet aan. 'De keten is verstopt. Er is niet genoeg begeleidingscapaciteit en nog belangrijker, er zijn onvoldoende woningen om uit te stromen. Daardoor blijven mensen langer in de maatschappelijke opvang dan nodig is.'

Tekort sociale huur

De gemeente heeft een [tienpuntenplan \(externe link\)](#) gelanceerd om mensen die dakloos zijn geworden beter te helpen. Maar, zo schrijft de wethouder, het Rijk moet in actie komen om het tekort aan sociale huurwoningen aan te pakken.

Landelijk probleem

Den Haag is niet de enige gemeente met een groeiend aantal daklozen. Landelijk zien we in de CBS-cijfers van 2009 tot en met 2016 haast een verdubbeling, van 17.800 naar 30.500 daklozen. Dan zijn er naar schatting ook nog eens 55.000 mensen die, vaak uit nood, op een vakantiepark wonen. Op ons [Meldpunt Huuralarm](#) stromen er ook verhalen binnen van huurders die geen geschikte woning kunnen vinden.

Meer nieuwbouw, schrap de verhuurderheffing

De nieuwbouw door corporaties is sinds 2013, door de invoering van de verhuurderheffing, ingestort. De heffing loopt jaar na jaar op, waardoor corporaties ook in de toekomst niet verwachten de nodige woningen te kunnen bouwen. Woonbonddirecteur Paulus Jansen. 'Het is hoog tijd dat de landelijke politiek de noodzaak erkent om de woningnood en het tekort aan betaalbare huurwoningen echt aan te pakken, en stop met de jaarlijkse greep in de corporatiekas.'

Bron:

- <https://www.woonbond.nl/nieuws/rijk-moet-actie-komen-dakloosheid-terug-te-dringen>
- <https://www.omroepwest.nl/nieuws/3740394/Den-Haag-gaat-problemen-daklozenopvang-te-lijf-met-Tien-Punten-Plan>



Handreiking voor communicatie in de prestatieafspraken­cyclus

voor besturen van huurdersorganisaties in de corporatiesector

februari 2019

samenstelling

deelnemers themabijeenkomsten Communicatiemix,
januari 2019

tekst

Jos Aal

eindredactie

Kees de Jong

uitgever

Nederlandse Woonbond
postbus 3389
1001 AD Amsterdam
020-551 77 00
info@woonbond.nl
www.woonbond.nl

auteursrechten

alle rechten voorbehouden

Handreiking voor communicatie in de prestatieafsprakencyclus

voor besturen van huurdersorganisaties in de corporatiesector

februari 2019



Inhoud

1. Inleiding	5
2. Prestatieafsprakencyclus	6
3. Communicatiemomenten	9
4. Uitwerking communicatiemomenten	10
5. Achterban-abonnement Huurwijzer	14

1. Inleiding

In januari 2019 heeft de Woonbond drie regionale themabijeenkomsten over de “communicatiemix” gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de deelnemers aan de slag gegaan met het strategisch inzetten van verschillende communicatie-instrumenten.

Opgave huurdersorganisaties is breed

Huurdersorganisaties hebben ontzettend veel te doen anno 2019. Meedoen aan prestatieafspraken, weten wat er speelt in de wijk, een goede vertegenwoordiging zijn voor de achterban, kennis van zaken hebben, zichtbaar zijn in lokale media en nóg meer.

Maak een slimme communicatiemix

Daarbij speelt effectieve communicatie een belangrijke rol. Dat vraagt om een strategisch plan. Welke keuzes maak je, wat is effectief en wanneer doe je wat? Door een slimme communicatiemix te maken krijg je meer voor elkaar als huurdersorganisatie.

Deelnemers

Aan de bijeenkomsten in Zwolle, Eindhoven en Amsterdam hebben telkens 25 tot 30 bestuurders van huurdersorganisaties deelgenomen. Zij kwamen uit een grote variëteit aan huurderorganisaties. Kleine en grote werkgebieden, dorpskernen en stedelijke omgeving, één gemeente of meerdere. Kortom een dwarsdoorsnede van de huurdersorganisaties.

Inhoud van de themabijeenkomsten

De deelnemers werden in vogelvlucht meegenomen langs de belangrijke aandachtspunten voor communicatie door huurdersorganisaties.

Vervolgens zijn de deelnemers aan de hand van de jaarlijkse cyclus van de prestatieafspraken aan de slag gegaan. Aan de hand van de beschreven cyclus in de herziende versie van de handreiking prestatieafspraken “Samenwerken volgens de Woningwet 2015” hebben zij de belangrijke communicatiemomenten bepaald. Daarna zijn die communicatiemomenten in groepjes uitgewerkt, waarbij een breed scala van communicatie-instrumenten kon worden ingezet.

Om te ervaren hoe relatief gemakkelijk nieuws om de hoek te vinden is, hebben de deelnemers tijdens een wijkwandeling een interessant onderwerp gefotografeerd en van een toelichting voorzien of een interview gehouden met een bewoner en deze (met toestemming) gefotografeerd.

Met de resultaten is driemaal een tijdlijn met communicatiemomenten gemaakt voor de prestatieafsprakencyclus.

Leeswijzer

In deze handreiking vindt u het resultaat van de drie themabijeenkomsten. Eerst een korte toelichting op de prestatieafsprakencyclus, inclusief de tijdlijn met communicatiemomenten. Dit is de basis voor een communicatieplan voor een huurdersorganisatie rond de prestatieafspraken.

2. Prestatieafsprakencyclus

Sinds de Woningwet 2015 staan in de corporatiesector de prestatieafspraken centraal. Vrijwel elke huurdersorganisatie op corporatieniveau houdt zich daarom bezig met prestatieafspraken als een van hun belangrijkste onderwerpen. Dat is de reden om communicatie rond de prestatieafspraken centraal te stellen tijdens de bijeenkomsten en aan de hand daarvan een communicatieplan uit te werken.

Goede communicatie is essentieel

Er zijn veel partijen, direct of indirect, betrokken bij de lokale prestatieafspraken. Met al die partijen zal moeten worden gecommuniceerd. De effectiviteit van de communicatie heeft grote invloed op de te maken afspraken.

Als eersten springen in het oog de direct betrokken gesprekspartners: corporatie(s), gemeente(n) en eventueel collega-huurdersorganisatie(s). Daarnaast speelt ook de eigen achterban een grote rol. De mate waarin zij worden betrokken bepaalt de legitimiteit, en daarmee de invloed van de inbreng van huurderszijde. Tot slot zijn er vaak maatschappelijke organisaties betrokken bij de prestatieafspraken. Voorbeelden zijn welzijn- en zorginstellingen, politie, ouderenorganisaties enz.

Handreiking Prestatieafspraken

Om richting te geven aan het proces van het maken van prestatieafspraken is op initiatief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een handreiking geschreven. De cyclus die daarin staat beschreven is richtinggevend voor het opstellen van een communicatieplan. In het kader vindt u meer informatie over de handreiking en waar u deze kunt vinden.



Onder de Woningwet die op 1 juli 2015 van kracht werd, hebben huurdersorganisaties meer te zeggen gekregen over het lokale huurbeleid. De Woningwet gaat ervan uit dat huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeenten op gelijkwaardige basis afspraken maken over de volkshuisvestelijke opgaven in hun gebied.

Deze handreiking (herziene versie, gepubliceerd in september 2016) beschrijft het proces van het maken van prestatieafspraken: van het opstellen van een gemeentelijke Woonvisie tot het afleggen van verantwoording over de resultaten. Ook bevat de handreiking een aantal voorbeelden uit de praktijk.

De handreiking is als PDF-document te downloaden vanaf:
woonbond.nl/publicatie/handreiking-prestatieafspraken

Prestatieafsprakencyclus

De Woningwet 2015 maakt dat de samenwerking van gemeente, corporatie en huurdersorganisatie van groot belang is. De wet schetst stapsgewijs het proces van samenwerking. Per stap zijn er vanuit het perspectief van huurdersorganisaties andere aandachtspunten.

Figuur 1 Prestatieafsprakencyclus



Bron: Handreiking prestatieafspraken - Herziene versie - Samenwerken volgens de Woningwet 2015

We nemen de stappen kort door.

Stap 1 Opstellen volkshuisvestingsbeleid

Voorwaarde voor de verplichting voor het maken van prestatieafspraken is dat de gemeente een volkshuisvestingsbeleid heeft. Dit kan in de vorm van een woonvisie, woonplan of woonagenda voor een bepaalde periode. Maar ook een beknopte uitgangspuntennotitie kan deze functie hebben. Het opstellen van het volkshuisvestingsbeleid door de gemeente is van belang omdat

corporaties naar redelijkheid een bijdrage moeten leveren aan de uitvoering ervan.

Prestatieafspraken vinden hun basis in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, wat het logisch maakt dat belangenhouders als de corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) betrokken worden bij het opstellen van dat beleid.

Deze stap is slechts eenmaal in de vier à vijf jaar actueel en is daarom buiten beschouwing gelaten bij het maken van een communicatieplan voor de jaarlijks terugkomende activiteiten.

Stap 2 Corporatie stelt een activiteitenoverzicht op

Deze stap speelt zich af in het eerste halfjaar. De corporatie (het mogen ook de in een gemeente actieve corporaties gezamenlijk zijn) maakt een overzicht met de concrete activiteiten voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar erna. De voorgenomen activiteiten hebben natuurlijk ook financiële gevolgen. De corporatie zal in deze periode dus ook een (voorlopige) begroting opstellen.

Het activiteitenoverzicht, ook wel het 'bod' genoemd, is de basis voor de gesprekken die moeten leiden tot prestatieafspraken en moet voor 1 juli naar de gemeente en huurdersorganisatie worden gestuurd. Het is wenselijk dat de corporatie in ieder geval de huurdersorganisatie erbij betreft, maar mogelijk ook de gemeente, en deze in de gelegenheid stelt de voor haar belangrijke zaken in te brengen.

Advies over bod corporatie

De verplichte onderwerpen in de prestatieafspraken beslaan het overgrote deel van de activiteiten van corporaties. De voorgenomen activiteiten (bod) zijn daarom van wezenlijk belang en rechtstreeks

van invloed op de woon- en leefsituatie van de huurders. De invloed op het gevoerde beleid of beheer maakt het bod adviesplichtig in het kader van de Overlegwet.

Gelet op de termijn van zes weken voor een advies zal de adviesaanvraag, compleet met alle informatie, uiterlijk half mei moeten plaatsvinden. De corporatie mag gemotiveerd van een advies afwijken. Als zij dat doet ontstaat het rare figuur dat tijdens stap 3 weer opnieuw kan worden onderhandeld over dezelfde onderwerpen. Dat is risicovol voor de verhoudingen. Als er volledig wordt ingestemd met het bod is er al helemaal geen basis meer om in stap 3 nog de activiteiten bij te sturen in het belang van de huurders.

Een suggestie is om geen gebruik te maken van het recht om advies uit te brengen, maar wel aan te geven wat voor u belangrijk is.

Stap 3 Maken van prestatieafspraken

Corporatie, gemeente en de huurdersorganisatie gaan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid en het activiteitenoverzicht met elkaar in gesprek over te maken prestatieafspraken. Zij hebben hiervoor de tijd tot 15 december. Voor die dag dient de corporatie de prestatieafspraken naar de Minister verstuurd te hebben, samen met de prognose-informatie (dPi).

In de periode van 1 juli tot 15 december is het van belang om strategisch handig te manoeuvreren om zoveel mogelijk van de eigen punten in de prestatieafspraken te krijgen, maar er tevens voor te zorgen dat de balans zodanig is dat alle partijen kunnen leven met de afspraken. Let er op dat het laatste deel van de periode nodig is voor de besluitvorming. Bij gemeenten moet instemming van het college en

soms de gemeenteraad worden verkregen, bij corporaties van de Raad van Commissarissen en huurdersorganisaties moeten hun achterban raadplegen.

Stap 4 Evaluatie van de afspraken

In het vroege voorjaar (maart-april) gaan de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de uitvoering van de prestatieafspraken in het voorgaande jaar. Zowel van de jaarlijkse als de vijfjaarlijkse afspraken. De corporatie biedt als basis voor de evaluatie inzicht in de voortgang van de uitvoering. De evaluatie leidt tot de bespreking over hoe de niet gerealiseerde afspraken alsnog een plaats krijgen in de lopende activiteiten. Daarnaast kunnen er lessen worden getrokken uit het verleden voor de toekomst. Positieve resultaten geven aanleiding om op dezelfde voet verder te gaan, negatieve resultaten zijn aanleiding om te bezien hoe er kan worden verbeterd.

Tip

Organiseer eenmaal per jaar een evaluatiemoment: alle partijen bijeen om de resultaten van vorig jaar en de ambities te bespreken. Zorg dat het een leuke, interactieve bijeenkomst wordt. Zo mogelijk met een neutrale gespreksleider.

3. Communicatiemomenten

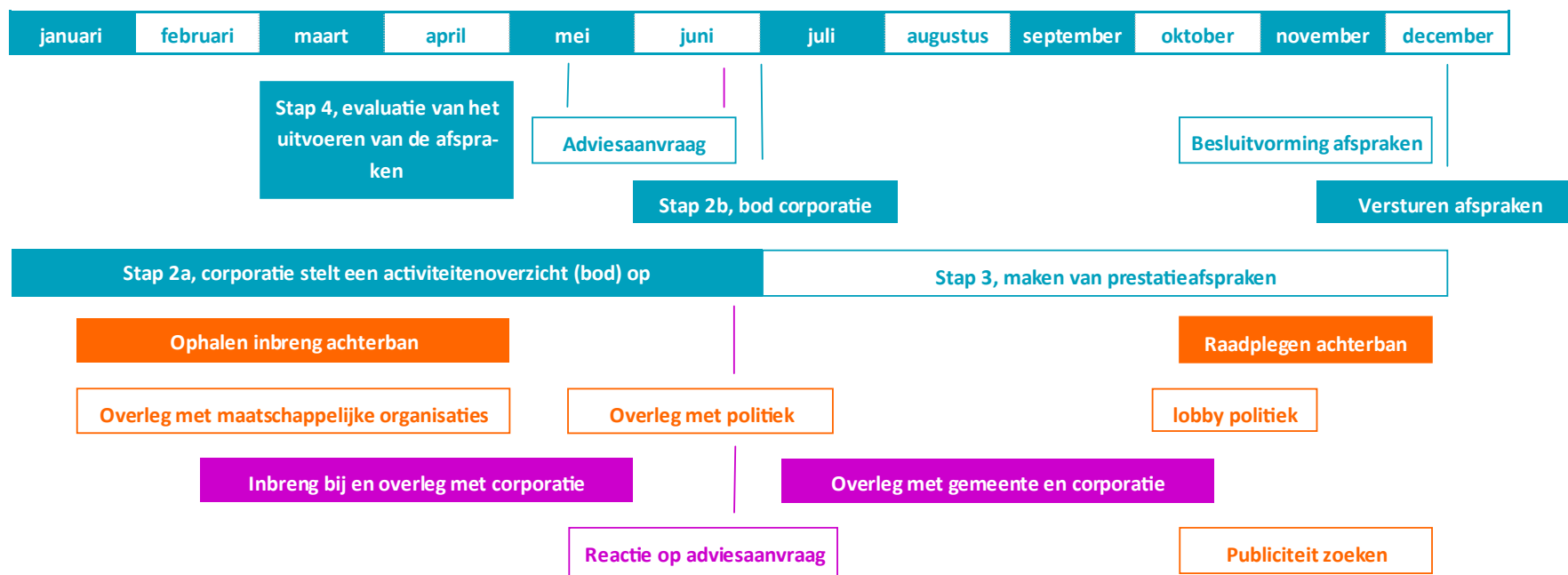
Op basis van de prestatieafsprakencyclus en de tijdlijn die daarbij hoort hebben de deelnemers communicatiemomenten benoemd. Merendeels zijn dat periodes en een enkele keer een exact tijdstip.

Betrekken achterban

De Overlegwet geeft heel duidelijk aan dat een huurdersorganisatie haar achterban moet informeren en raadplegen voordat zij een standpunt inneemt. In de prestatieafsprakencyclus zijn veel momenten waar een huurdersorganisatie een mening heeft. De deelnemers aan de regionale bijeenkomsten vonden het onwerkbaar om telkens terug te moeten naar de achterban.

Uiteindelijk was er consensus over twee momenten:

1. Haal in het voorjaar op wat de achterban belangrijk vindt en waarom dat belangrijk is. Daarover moeten dan afspraken worden gemaakt.
Tip van een van de deelnemers is een mandaat te vragen om de besprekingen zonder ruggenspraak te mogen voeren maar wel het eindresultaat terug te koppelen.
 2. Raadpleeg de achterban als er conceptprestatieafspraken voorliggen en vraag of de huurdersorganisatie deze mag ondertekenen namens de huurders.
- De voorgestelde aanpak lijkt op de omgang met een CAO door vakbonden.



4. Uitwerking communicatiemomenten

De deelnemers aan de themabijeenkomsten hebben in groepjes de communicatiemomenten uitgewerkt. Elk groepje nam een moment en presenteerde de uitwerking aan de hele groep. In dit hoofdstuk vindt u een kort overzicht van de presentaties. Het geeft geen conclusies over wat de beste aanpak is, maar geeft wel ideeën en inspiratie voor uw eigen situatie.

Veel deelnemers gaven aan dat een huurdersorganisatie zich veel kan voornemen, maar dat men goed in de gaten moet houden wat behapbaar is. Beter een paar dingen goed doen, dan veel dingen half.

Ophalen inbreng achterban

Het is best lastig om van de achterban informatie te krijgen over wat zij belangrijk vindt. Dat komt omdat het vaak een heel diverse groep is met verschillende wensen, behoeften en ideeën.

Om veel huurders uit de verschillende doelgroepen te bereiken worden bij voorkeur meerdere instrumenten ingezet. Genoemd zijn:

- website;
- e-mail;
- Facebook;
- Twitter;
- Instagram;
- Whatsapp (groepsapp);
- nieuwsbrief;
- enquête;
- infostand op plek waar veel huurders komen (markt, evenement e.d.);



Toolkit Achterban

De Woonbond heeft een groot aantal ideeën verzameld die handig zijn om vrijwilligers te betrekken bij het werk van de huurdersorganisatie. Op woonbond.nl vindt u deze informatie in de 'Toolkit Achterban', die 25 webpagina's ('inspiratiekaarten') bevat speciaal voor lidorganisaties van de Woonbond.

In de teksten worden ideeën aangereikt om de relatie met de achterban te verbeteren, nieuwe werkvormen te vinden en de organisatie toekomstbestendig in te richten

woonbond.nl/huurdersorganisatie/toolkit-achterban

- flyeren;
- lokale media (dorps- of wijkkrant, lokale radio of tv e.d.);
- één op één gesprekken (kan ook met organisaties zijn);
- bewonersbijeenkomst;
- jaarvergadering;
- bijeenkomst met bewonerscommissies;
- huurderspanel;
- bericht op publicatieborden in appartementencomplexen;
- huurdersadviesgroep raadplegen;
- meeliften met activiteiten van andere organisaties (bijvoorbeeld een bijeenkomst van een ouderenorganisatie);
- enz.

Probeer de instrumenten die u gebruikt zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor uw achterban, onder het motto *nuttig én leuk*. Zorg ervoor dat er altijd wordt teruggekoppeld wat er met de opgehaalde informatie gebeurt en wat het resultaat is.

Overleg met collega-huurdersorganisaties

Het komt vaak voor dat er in een gemeente meerdere corporaties en huurdersorganisaties actief zijn. Soms is er sprake van een regionale afstemming. In die gevallen is het nuttig om goed samen te werken met de collega-huurdersorganisaties en de inbreng af te stemmen. Samen optrekken versterkt de positie en invloed van de huurders bij het maken van de prestatieafspraken.

Overleg met maatschappelijke organisaties

Veel verschillende organisaties kunnen direct of indirect betrokken zijn bij de prestatieafspraken. Dat kunnen de organisaties zijn die een bijdrage kunnen leveren aan onderwerpen als wonen en zorg of leefbaarheid. Denk daarbij aan welzijnsorganisaties, zorginstellingen, gemeentelijke handhaving, mediators enz. Minder voor de hand liggende voorbeelden zijn Milieudefensie bij een probleem met de

luchtkwaliteit of de lokale afdeling van Veilig Verkeer Nederland (VVN) bij onveilige verkeerssituaties.

Ook zijn er organisaties die een doelgroep hebben met een overlap met de doelgroepen van huurdersorganisaties. Voorbeelden zijn de ouderenorganisaties, cliëntenraden, wijk- en dorpsraden, studentenverenigingen enz.

Zorg dat dergelijke organisaties in uw netwerk zitten. Zij kunnen inspirerende en nuttige ideeën hebben. Maar ook kunt u er draagvlak voor uw ideeën en standpunten krijgen.

Een ander voordeel kan zijn dat u gebruik kunt maken van hun communicatiekanalen. Voorbeelden: spreektijd op een bijeenkomst, een artikel of interview in hun blad, gezamenlijke enquêtes enz.

Overleg met politiek

De lokale politiek kan heel belangrijk zijn bij het maken van de prestatieafspraken. Hun invloed mag niet worden onderschat. Het heeft veel voordelen als u de lokale politici kent en zij u. Er zijn volop mogelijkheden voor contacten: stuur uw nieuwsbrief naar college en raadsfracties, bezoek commissie- of raadsvergaderingen en vraag inspraaktijd als er een belangrijk onderwerp op de agenda staat, organiseer (verkiezings)debatten of neem er aan deel, nodig na verkiezingen de raadsleden en wethouder uit om hen bij te praten over de volkshuisvesting en het verschijnsel prestatieafspraken.

Evaluatie van het uitvoeren van de afspraken

Tijdens het hele proces zijn er ook een of meerdere momenten om terug te kijken naar de prestatie van het voorgaande jaar (zie pagina 8). Maar er zijn ook andere mogelijkheden, zoals enquêteren, interviews of één op één gesprekken met een aangestelde evaluator. De conclusies en aanbevelingen uit de evaluatie zullen vaak leiden tot verder overleg.

Inbreng bij en overleg met de corporatie

Als u weet wat u wilt inbrengen voor de prestatieafspraken komt het moment dat u dat gaat doen. Het effectiefste kan dat als de corporatie bezig is met het samenstellen van het bod. Het is belangrijk dat u goed voorbereidt hoe u uw inbreng zo naar voren brengt, dat het ook indruk maakt op uw gesprekspartner.

Bereid het overleg met de corporatie altijd goed voor. Bedenk of het voor u voordelig is als ook de gemeente of andere gesprekspartners worden uitgenodigd. Zo ja, organiseer dat dan.

U kunt uw inbreng aan de gesprekstafel terloops noemen, maar mogelijk bereikt u meer effect met een presentatie. Of met een goed onderbouwde notitie of rapportage. Het gaat erom dat u uw gesprekspartners ervan overtuigt dat het u ernst is met uw inbreng.

Reactie op adviesaanvraag

In het kader op pagina 7 en 8 is al ingegaan op de adviesaanvraag. Normaal gesproken is er een overleg na de ontvangst van de adviesaanvraag met de corporatie. De inhoud van het voorgenomen bod kan voor u aanleiding zijn om contact te zoeken met andere belanghebbenden om te informeren hoe zij tegen bepaalde onderdelen aankijken.

Als u besluit geen advies te geven is het van belang dat u dat wel laat weten dat dit niet betekent dat u instemt met het (voorgenomen) bod. Geef aan wat voor u de onderwerpen zijn die ter sprake moeten komen in het overleg over de prestatieafspraken.

Als u wel een advies geeft, is het verstandig te vermelden dat een niet overgenomen advies wat u betreft terug zal komen tijdens het overleg over prestatieafspraken.

Bod corporatie en voorbereiding gesprekken over de prestatieafspraken

Na ontvangst van het definitieve bod is het moment gekomen te bepalen hoe u de gesprekken over prestatieafspraken wilt ingaan. Welke partijen moeten betrokken worden bij onderdelen van de prestatieafspraken? Welke partijen zijn van belang voor draagvlak van uw ideeën en inbreng? Vervolgens komt de vraag hoe u die partijen wilt betrekken. Daarbij zult u rekening moeten houden met de houding van de corporatie en gemeente.

Overleg met gemeente en corporatie

Dit zijn de gesprekken die moeten leiden tot conceptprestatieafspraken die worden gedragen door de drie partijen. Mogelijk zijn er ook overleggen met andere partijen die ook een bijdrage moeten leveren aan de (uitvoering van) de prestatieafspraken. Ook hier geldt dat goede voorbereiding van de overleggen zich uitbetaalt.

Afspraken maken met drie partijen betekent altijd dat er water bij de wijn moet. Compromissen moeten echter wel voor alle drie aanvaardbaar zijn, bijvoorbeeld omdat er iets anders tegenover staat.

Toch kunnen er momenten komen dat u denkt dat er echt onvoldoende rekening wordt gehouden met wat voor de huurders belangrijk is. Dan moet u zich beraden over de stappen die u kunt nemen. Bijvoorbeeld lobbyen bij partijen die uw standpunt kunnen ondersteunen. U kunt mogelijk publiciteit zoeken. Uw achterban mobiliseren is een andere mogelijkheid om druk op te bouwen. Wat u ook bedenkt, voor de verhoudingen is het goed om met open vizier te strijden. Communiceer naar uw gesprekspartners wat u gaat doen en waarom.

Als er iets in de prestatieafspraken dreigt te komen dat u echt onaanvaardbaar vindt, dan geldt dat u nooit iets moet ondertekenen waar u het niet mee eens bent. Bedenk dat *ja, mits.....* in de praktijk

gewoon *ja* betekent. Een corporatiedirecteur heeft dit aangeduid als “meestribbelen”.

Komen partijen er niet uit, dan is de consequentie dat het moet worden voorgelegd aan de minister. Misschien niet leuk, maar niets om bang voor te zijn. Als partijen open naar elkaar zijn, kan gezamenlijk de conclusie worden getrokken dat er een onderwerp is waar men niet uit komt en dat het moet worden voorgelegd aan een “scheidsrechter”. Dat kan zakelijk, zonder de persoonlijke verhoudingen te schaden.

Besluitvorming over de prestatieafspraken

Als er conceptprestatieafspraken voorliggen geldt dat er bij alle drie partijen besluitvorming moet plaatsvinden. Spreek aan het begin van het traject af wat dat betekent voor het proces en of partijen iets voor elkaar kunnen betekenen tijdens de besluitvorming.

Raadplegen achterban

Prestatieafspraken zijn echt van belang voor huurders. Het is daarom volkomen logisch dat u aan hen vraagt of er goede afspraken voorliggen (feitelijk een verplichting vanuit de Overlegwet). Het is vrijwel onvermijdelijk dat de conceptprestatieafspraken openbaar worden gemaakt. Heel veel mensen moeten daar een mening over kunnen vormen.

Met een goed georganiseerde raadpleging zet u zich in een positief daglicht bij uw achterban. U onderstreept daarmee het belang van uw werk.

Het raadplegen zelf is vormvrij, dat wil zeggen dat u wel moet proberen zoveel mogelijk huurders de gelegenheid te geven zich uit te spreken over de conceptprestatieafspraken.

De deelnemers aan de bijeenkomsten hebben een aantal mogelijkheden genoemd:

- nieuwsbrief met samenvatting prestatieafspraken en verwijzing naar website, waar de volledige versie kan worden geraadpleegd en een reactie kan worden achtergelaten;
- huurders- en/of ledenbijeenkomst (kan ook in de vorm van huurdersconferentie, huurderscafé, inloopbijeenkomst, wijkbijeenkomsten e.d.);
- enquête;
- inzet van digitale media, zoals website, Facebook en Instagram, eventueel ondersteund door een (digitale) nieuwsbrief.

Denk eraan dat de andere partijen kunnen ondersteunen bij de raadpleging. Ook zij hebben belang bij een zo groot mogelijk draagvlak.

Lobby politiek

Er kan zich de situatie voordoen dat het van belang is om uw standpunten nog eens goed onderbouwd te belichten, om zo de besluitvorming bij te sturen. Overigens is de overtuiging bij de gesprekspartners dat u dit zult doen vaak al genoeg om hen te doen bewegen. Behalve de politiek kan ook lobbyen bij andere relevante partijen helpen om de besluitvorming positief te beïnvloeden.

Publiciteit

Aan het einde van het traject is het goed om altijd de publiciteit te zoeken.

Maak succesvolle afspraken bekend en geef aan wat uw rol is geweest. Dat kan ook samen met gemeente en corporatie.

Met een negatief resultaat wereldkundig te maken, informeert u uw achterban en andere belanghebbenden en kunt u druk opbouwen om partijen te laten bewegen.

Denk aan publicatie op uw website, uw Facebookpagina, Twitter, Instagram, het verspreiden van een persbericht, het geven van interviews aan lokale radio en televisie enz.

Achterban-abonnement Huurwijzer

Als u wilt dat uw leden goed zijn geïnformeerd over hun rechten en plichten en als u rechtstreeks contact zoekt met uw achterban, dan kan een achterban-abonnement op Huurwijzer helpen.

Huurwijzer

Huurwijzer is het “woonmagazine voor huurders” van de Woonbond en staat boordevol praktische en betrouwbare informatie voor alle huurders. Huurwijzer verschijnt vier keer per jaar. Het wordt verspreid onder alle persoonlijke leden en lidorganisaties van de Woonbond.

Verspreiding onder lidorganisaties

In het voorjaar ontvangt elke lidorganisatie voor de huurders in hun werkgebied het ‘huurverhogingsnummer’ (maximaal 1.000). De overige edities van Huurwijzer worden alleen aan het bestuur van de lidorganisatie gestuurd. De achterban van de lidorganisatie krijgt standaard dus alleen het huurverhogingsnummer (ervan uitgaande dat de lidorganisaties ze verspreiden onder zijn leden).

Achterban-abonnement

Om uw achterban ook de rest van het jaar te voorzien van Huurwijzer, biedt de Woonbond het achterban-abonnement aan. Voor **€ 3,99** per jaar per abonnement krijgt de achterban Huurwijzer ieder kwartaal thuis op de mat.

Bezorging

De Woonbond kan Huurwijzer reeksreks aan uw achterban sturen. U levert ons een adressenbestand en wij zorgen dat het bij uw achterban in de bus valt. U kan ze natuurlijk ook zelf bezorgen. U krijgt dan elk kwartaal een pakket met Huurwijzers op één adres toegestuurd. Als u zelf gaat bezorgen, betaalt u € 1,- per abonnement minder (~~€ 3,99~~ **€ 2,99**).

Eigen nieuwsbrief

U kunt uw eigen nieuwsbrief of bewonersblad door ons laten (drukken en) meesturen met Huurwijzer. U heeft dan rechtstreeks contact met uw achterban. Op deze manier kunt u Huurwijzer ook prima inzetten om nieuwe leden te werven voor uw huurdersorganisatie en kunt u laten zien waarmee u bezig bent. En de Woonbond biedt een kopijservice waarvan achterbanabonnees gratis gebruik kunnen maken.

Vergoeding

Hoewel de Woonbond het achterban-abonnement tegen een scherp tarief aanbiedt, kunnen we ons voorstellen dat het bij elkaar toch om een aanzienlijk bedrag gaat. Daarom is het goed om te weten dat de *Overlegwet* nadrukkelijk de mogelijkheid biedt dit bedrag op te nemen in de begroting van uw huurdersorganisatie. Verhuurders worden geacht dit te vergoeden!

Kees Diepeveen

Wethouder voor Wonen, Merwedekanaalzone,
Grondzaken, Openbare Ruimte, Samen Overvecht,
Markten en Havens, Wijk Overvecht
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl



Aan de gemeenteraad

Behandeld door	A.M.S. van den Heuvel	Datum	2 augustus 2019
Doorkiesnummer	030- 28 69632	Ons kenmerk	6602401
E-mail	s.van.den.heuvel@utrecht.nl	Onderwerp	Jaarrapportage Huurteam Utrecht 2018
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeer ik u over de inzet van het Huurteam Utrecht in 2018. In de bijlage vindt u de jaarrapportage van het Huurteam over 2018, opgesteld door Huurteam Utrecht (onderdeel van Urbannerdam BV) Resultaten worden gemeten in aantallen woningopnames, aantallen vervolgetrajecten, aantallen gestarte procedures en de gerealiseerde huurprijsverlaging. In deze brief geven we een korte toelichting op de resultaten, de ontwikkelingen binnen het Huurteam en de jaarverantwoording. Het aantal woningopnames in de jaarrapportage (663) wijkt wat af van de aantallen die eerder zijn genoemd in de raadsbrief van [7 maart 2019](#). In de brief van maart staat dat er in 2018 705 controles hebben plaatsgevonden, waarvan 409 onzelfstandige woonruimten en 296 zelfstandige woonruimten. Dit aantal is hoger, omdat hierbij ook de eerste controles van het jaar 2019 waren meegerekend.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft onder andere de gemeente Utrecht gevraagd om van start te gaan met een éénjarige pilot 'Goed verhuurderschap'. In deze brief informeren we u ook over de voortgang van de pilot.

Huurteam Utrecht

Huurteam Utrecht heeft als doel de huurprijs van kamers en woningen van particuliere verhuurders in Utrecht in overeenstemming te brengen met de huurprijswetgeving (puntensysteem). Op verzoek van de huurder wordt de kamer onderzocht, en getoetst op huurprijs, achterstallig onderhoud en gebreken. Ook worden het huurcontract en de servicekosten op juistheid gecontroleerd. Indien misstanden worden gesignaleerd gaat het Huurteam namens de huurder in gesprek met de verhuurder en voert indien nodig namens de huurder een procedure bij de Huurcommissie. Het Huurteam speelt een belangrijke rol in de aanpak van huisjesmelkers door het aanpakken van te hoge huren, achterstallig onderhoud, servicekosten en all-in-huren. Bij intimidatie en bedreiging registreert het Huurteam de situaties en adviseert huurders contact op te nemen met de politie of wijkagent. Het huurteam ondersteunt deze huurders zoveel mogelijk, en/of verwijst huurders door naar een advocaat.

Kees Diepeveen

Wethouder voor Wonen, Merwedekanaalzone,
Grondzaken, Openbare Ruimte, Samen Overvecht,
Markten en Havens, Wijk Overvecht

Datum 2 augustus 2019
Ons kenmerk 6602401

Resultaten

- In 2018 hebben in totaal 663 huurprijs controles plaatsgevonden. Hierbij zijn 409 kamers gecontroleerd (onzelfstandig) en 254 zelfstandige woningen (studio's, appartementen). Het aantal opnames is vergelijkbaar met 2017 (662 opnames).
- De stabilisatie wordt deels verklaard doordat het aantal opnames het maximale resultaat is binnen de huidige opdracht.
- In bijna 94% van de gevallen zijn één of meer misstanden geconstateerd (621 adressen). In totaal zijn 905 procedures geadviseerd. De meest geadviseerde procedure is de huurverlagingsprocedure.
- Bij 403 van de 621 adressen is na de woningopname een vervolgtraject gestart. Dat is vergelijkbaar met vorig jaar. Bij 42 adressen was een vervolgtraject niet (meer) mogelijk. Dat wil overigens niet zeggen dat er geen misstanden zijn.
- Gemiddeld betaalde een huurder €155,23 per maand teveel. Dit is hoger dan in 2017, toen betaalde een huurder gemiddeld €95,- per maand teveel, maar vergelijkbaar met 2016 (gemiddeld €156,- per maand teveel).
- De totaal gerealiseerde huurverlaging in 2018 bedraagt €552.502. Dat is hoger dan de voorgaande jaren.

Resultaten t.o.v. voorgaande jaren

Resultaten	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Huurteam Utrecht							
Aantal woningopnames	403	442	600	497	470	662	663
Aantal vervolgtrajecten	197	184	357	279	308	411	403
Aantal gestarte procedures	325	330	516	400	419	491	632
Gerealiseerde huurprijsverlaging	€204.813	€375.425	€334.182	€480.030	€409.288	€465.641	€552.502

Juridische ondersteuning

Huurteam Utrecht signaleerde dat de huurregelgeving complexer is geworden en dat huurders niet alleen vragen om hulp bij te hoge huren, maar ook om uitgebreide, juridische ondersteuning. Naar aanleiding van dit signaal is in 2018 besloten om de opdracht aan het Huurteam uit te breiden met juridische adviestrajecten. Deze adviezen betreffen complexe, inhoudelijke vragen die niet via een procedure bij de Huurcommissie opgelost kunnen worden. De juridische adviestrajecten zijn gecategoriseerd op basis van het onderwerp waar het advies vooral betrekking op heeft, maar vaak speelt er meer.

- Huurteam Utrecht heeft 78 juridische trajecten behandeld in 2018.
- 45 adviezen hadden betrekking op zelfstandige woonruimte en 33 adviezen bij onzelfstandige woonruimte.

Ontwikkelingen

- Na de lancering eind 2017 is in mei 2018 een Verhuurder OKeurmerk uitgereikt. Om in aanmerking te komen voor dit keurmerk hoeven verhuurders zich alleen aan te melden bij Huurteam Utrecht controleert of zij zich aan de regels houden. De verhuurders met een OKeurmerk worden op de website van Huurteam Utrecht vermeld.

Kees Diepeveen

Wethouder voor Wonen, Merwedekanaalzone,
Grondzaken, Openbare Ruimte, Samen Overvecht,
Markten en Havens, Wijk Overvecht

Datum 2 augustus 2019
Ons kenmerk 6602401

- De huurprijschecker is in 2018 verder aangepast met kleine technische ingrepen. Met de huurprijschecker kunnen huurders gemakkelijk de maximale huurprijs berekenen.
- De samenwerking met de faculteit Sociaal Juridische Dienstverlening van de Hogeschool Utrecht is in 2018 voortgezet en uitgebreid. Een groep derdejaars studenten heeft kennis gemaakt met de werkzaamheden van het Huurteam. De studenten hebben enquêtes afgenomen, huurders huis-aan-huis benaderd, meegelopen met woningopnames en Huurcommissiezittingen bijgewoond.
- Er is toegezegd in 2019 aan een gastcollege in college tour setting deel te nemen en er zijn afspraken gemaakt huurrecht scholing te geven aan de uitvoerende studenten van het in 2019 te starten Hogeschool Juridisch Loket.
- In 2018 hebben de inspecteurs van VTH en de huurteammedewerkers samen huisbezoeken afgelegd. Zij krijgen zo meer inzicht in de werkwijze en de mogelijkheden van elkaar. Dit vereenvoudigt samenwerking en doorverwijzing.
- Huurteam Utrecht speelt een rol in de pilot van Pilot Goed verhuurderschap. Voor de pilot is het Huurteam ook in buurgemeenten actief (woningopnames, voorlichting over huurrechten, vervolgtrajecten, juridische adviezen, beoordelen huurcontracten en -bepalingen). Het Huurteam helpt mee bij de voorlichtingscampagne van de gemeente (ook onderdeel van de pilot).
- De Raad voor de Rechtsbijstand (RvR) zoekt mogelijkheden om het huurrecht enerzijds toegankelijker te maken en tegelijk de rechterlijke macht minder te belasten. Huurteam Utrecht is hierbij aangesloten.

Communicatie

- De website is de belangrijkste bron van contact met het huurteam. Steeds meer andere sites verwijzen door naar de website van het huurteam. In 2018 had de website huurteam-utrecht.nl ruim 10.000 bezoekers, waarvan ongeveer 65% uit Nederland.
- In 2018 zijn 32 nieuwsberichten geplaatst op de sociale media kanalen. Via de sociale media kanalen is het mogelijk bepaalde berichten te promoten en onder een grote doelgroep onder de aandacht te brengen. In 2018 zijn zeven verschillende berichten gepromoot waarbij een doelgroep werd bereikt van gemiddeld 14.207 personen.
- Alle huurders in de database hebben een nieuwsbrief ontvangen met informatie over de jaarlijkse huurverhoging en de afrekening servicekosten. Deze nieuwsbrief is ook op de website geplaatst en gedeeld via de sociale media kanalen.
- Er is onder andere een bijeenkomst geweest met medewerkers van het Juridisch Loket. Er heeft overleg plaatsgevonden met Vidius, Normale Huur, LSVb, waarbij ook kennis is gemaakt met het nieuwe bestuur.
- Het huurteam heeft meerdere malen huis-aan-huis benaderingen uitgevoerd met het doel direct woningopnames te realiseren.
- Het huurteam is geïnterviewd voor het SBS6 programma Foute Boel. Er zijn contacten voor een vervolg item.
- RTV Utrecht heeft naar aanleiding van de jaarrapportage 2017 [drie korte reportages](#) gemaakt.
- Tijdens de UIT week stond Huurteam Utrecht met een stand op de informatiemiddag voor nieuwe studenten. Hier is veel promotiemateriaal verspreid. Studenten konden deelnemen aan een prijsvraag. Ruim 100 studenten hebben meegedaan.

Intimidatie en bedreiging

In 2018 zijn er 54 gevallen van intimidatie en bedreiging geregistreerd (33 verschillende adressen). Met name huurders die een huurverlagingsprocedure hebben gestart krijgen te maken met intimidatie of bedreiging van de verhuurder. In ruim 13% van de vervolgtrajecten (de huurder start een procedure) is er sprake van intimidatie of bedreiging. Dat is een afname ten opzichte van 2017. Toen is bij 20%

Kees Diepeveen

Wethouder voor Wonen, Merwedekanaalzone,
Grondzaken, Openbare Ruimte, Samen Overvecht,
Markten en Havens, Wijk Overvecht

Datum 2 augustus 2019
Ons kenmerk 6602401

van de vervolgetrajecten intimidatie of bedreiging geregistreerd (131 registraties bij 55 adressen). Die afname wordt verklaard door intimidatie zaken bij drie grote complexen in 2017. Zonder deze drie grote complexen zou het beeld uit 2017 vergelijkbaar zijn. Ook via het meldpunt huisjesmelkers van de gemeente Utrecht komen meldingen over intimidatie en bedreiging binnen. Gemeente Utrecht en het Huurteam werken samen bij de aanpak van intimidatie en bedreiging, maar dit vergt een lange adem.

Pilot Goed verhuurderschap en de regionale aanpak Huurteam

In de regionale Woondeal met het Rijk staat beschreven dat het ministerie BZK handhavingsbudget beschikbaar heeft gesteld om gemeenten te ondersteunen bij het tegengaan van excessen op de woningmarkt. Gemeenten Groningen, Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Amsterdam zijn gevraagd initiatieven aan te leveren om de excessen aan te pakken. Ook Utrecht heeft zich aangemeld voor een pilot en Huurteam Utrecht speelt een rol in de Utrechtse pilot.

De Utrechtse pilot richt zich tot een regionale verbreding van de aanpak huisjesmelkers inclusief inzet van het Huurteam. De aanleiding hiervoor zijn de signalen dat huisjesmelkers hun activiteiten of aankoop van vastgoed verleggen naar andere gemeenten.

Per 1 juni 2019 is het Huurteam na een periode van voorbereiding regionaal van start gegaan. Dit heeft al geleid tot enkele meldingen, adviezen, woningopnames en een flyeractie bij de regiogemeenten Nieuwegein en De Bilt. In principe gaat het om een éénjarige pilot, maar er is ruimte voor uitloop in 2020.

Met vriendelijke groet,

Kees Diepeveen



Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

REGIONALE CORPORATIE

Ontwikkelingen in het corporatiebezit

MONITOR 2019

en aanbod van sociale huurwoningen in 2018





Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

REGIONALE CORPORATIE

Ontwikkelingen in het corporatiebezit

MONITOR 2019

en aanbod van sociale huurwoningen in 2018



Tekst

Hans van Harten (RWU)

Rikkert van Heerde (SWRU)

Tabellen

Explica (Roelf-Jan van Til)

Ontwerp en productie

MARK IT ZERO, Amsterdam

Openingsfoto: De Leyenburgh

Woonstichting SSW realiseerde samen met De Vries en Verburg Bouw een nieuw woongebouw met 99 sociale huurappartementen aan de Van Heukelomlaan in Bilthoven. Het ontwerp is van GBS Architecten. De 3- en 4-kamerwoningen zijn geschikt voor zorg, nu of later. Ook is er voor de bewoners een gemeenschappelijke ruimte met buitenterras voor ontmoeting en activiteiten.

De Leyenburgh is een duurzaam woongebouw. Zonder gas, want de woningen worden verwarmd via een individuele warmtepomp, bewoners koken elektrisch en op het dak staan zonnepanelen.

De bouw startte eind augustus 2017, in december 2018 ontvingen de huurders de sleutel van hun nieuwe, energiezuinige woning.

1	INLEIDING	4
----------	------------------	----------

2	WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD	6
2.1	Schaarste op de woningmarkt	6
2.2	Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten	6
2.3	Corporatiebezit naar huurklasse	9
2.4	Corporatiebezit naar daeb en niet daeb	12
2.5	Corporatiebezit naar woningtype	12
2.6	Corporatiebezit naar bouwjaar	12
2.7	Corporatiebezit naar aantal kamers	13
2.8	Corporatiebezit naar oppervlakte	15
2.9	Woningvoorraad naar energielabel	15
2.10	Corporatiebezit naar WOZ waarde	17
2.11	Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs	18

3	DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2018 EN VOORUITBLIK	20
3.1	Mutaties in de voorraad	20
3.2	Nieuwbouw in 2018	21
3.3	Sloop in 2018	21
3.4	Verkoop in 2018	22
3.5	Liberalisatie in 2018	23
3.6	Huisuitzettingen in 2018	23
3.7	Nieuwbouw en verduurzaming: verwachtingen voor de komende jaren	23

4	VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2018	27
4.1	Toewijzingen in 2018	27
4.2	Betaalbaarheid, passendheid en doelgroepen naar inkomen	30
4.3	Spreiding van de verhuringen 2018	32
4.4	Toewijzing aan urgenten, vergunninghouders en speciale doelgroepen	32

5	ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN	36
5.1	Actief woningzoekenden	36
5.2	Verhuringen sociale huurwoningen	36
5.3	Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel	37
5.4	Weigeringen aanbodmodel	38
5.5	Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel	39
5.6	Loting	41
5.7	Gemiddelde zoektijd aanbodmodel	42
5.8	Verhuisbewegingen tussen gemeenten	43

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) brengt voor de vijfde keer de Regionale Corporatiemonitor uit. In deze monitor zijn de belangrijkste kenmerken van de woningvoorraad van de aangesloten corporaties in het jaar 2018 opgenomen en zijn ook de meest in het oog springende ontwikkelingen beschreven zoals nieuwbouw, verkoop, sloop en huurontwikkeling. Ook wordt uitvoerig aandacht besteed aan de woningtoewijzing en het zoekgedrag van woningzoekenden.

Grote schaarste op de Utrechtse markt

In deze tijd van grote schaarste op de woningmarkt in de Utrechtse regio bestaat bij corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties dringend behoefte aan goede informatie en betrouwbare gegevens. Zonder een kwalitatief goede feitenbasis is het immers lastig met elkaar de discussie aan te gaan over bijvoorbeeld Woonvisies en prestatieafspraken.

Deze monitor voorziet dan ook in een behoefte. Vandaar dat wij dit jaar de Regionale Corporatiemonitor 2019 uitbrengen, met de belangrijkste ontwikkelingen in de voorraad en het aanbod van corporatiewoningen in de Utrechtse regio in 2018. Maar we kijken ook vooruit op de opgaven waar corporaties voor staan.

Die opgave ligt er niet om. Volgens de provincie en de U16 gemeenten zijn tot 2040 minstens 104.000 woningen nodig. Rekening houdend met tenminste 30% sociaal en het feit dat woningen gesloopt of verkocht worden, zijn 1.500 tot 2.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar nodig. Een aantal dat de corporaties in de verste verte niet realiseren: de laatste jaren nog geen 1.000 per jaar.

Eerste en belangrijkste oorzaak: gebrek aan locaties dan wel te veel uitstel en vertraging op locaties die er wél zijn. Vooral provincie en

gemeenten moeten over de brug komen met die locaties. Corporaties rekenen erop dat het nieuw aangetreden provinciebestuur en ook gemeenten daadkrachtig (moeilijke) knopen gaan doorhakken als het gaat om de vraag waar die zo broodnodige woningen kunnen worden gebouwd.

Tweede oorzaak: de doorgaande lastenverzwaring van corporaties, door de stijgende verhuurderheffing (ruim drie maandhuren per jaar per woning gaan naar de schatkist) en vennootschapsbelasting. De investeringscapaciteit van corporaties wordt daardoor op termijn stevig aangetast. Dat is zeer ongewenst, want naast de nieuwbouw hebben corporaties een mega opgave met het verduurzamen van hun voorraad. Onder tussen moet de sociale voorraad ook nog eens betaalbaar blijven. Logisch, maar corporaties kunnen niet alles tegelijk, er zullen moeilijke keuzes gemaakt moeten worden.

De schaarste blijft niet beperkt tot de sociale huursector. Ook de middeninkomens hebben het buitengewoon moeilijk. Er zijn te weinig woningen tussen € 720 en € 1.000 van fatsoenlijke kwaliteit, vooral in Utrecht en omgeving. Er wordt steeds meer gekeken naar de corporaties of zij die opgave of een deel daarvan niet voor hun rekening kunnen nemen. Maar ook dat kost natuurlijk geld. En: heeft de nieuwe Woningwet corporaties niet nadrukkelijk opgedragen zich te beperken tot de kerntaak: het realiseren van sociale huurwoningen?

In het kader van de nieuwe Woondeal die de provincie Utrecht en de U16 gemeenten hebben gesloten met minister Ollongren van BZK zal worden onderzocht of de corporaties met de beschikbare middelen de noodzakelijke opgaven aankunnen. Dat is hard nodig. Er moeten keuzes worden gemaakt, maar corporaties willen alles op alles zetten om iets te doen aan de

schrijnende situatie op de woningmarkt in de Utrechtse regio.

Wat kunt u lezen in de Corporatiemonitor

Wij hebben bewust gekozen voor de term ‘Corporatiemonitor’. Gegevens over de particuliere huursector en de koop zijn niet opgenomen. Daarvoor zijn andere bronnen beschikbaar, zoals het CBS of de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht. Bovendien is het geen ‘woonmonitor’. Wij beschikken niet over gegevens over de ontwikkelingen aan de vraagkant, woonwensen huurders, woningzoekenden en kopers en hun inkomenssituatie.

Deze monitor geeft wel actuele informatie over de volgende onderwerpen:

- ➊ Inzicht in de belangrijkste *kenmerken van de voorraad van de corporaties en de ontwikkeling daarin* over het jaar 2018. Om dat te kunnen doen heeft RWU samen met bureau Explica

een digitale regionale Databank opgezet, waarin de belangrijkste kenmerken van het corporatiebezit op woningniveau zijn opgenomen. Peildatum is 1 januari 2019.

- ➋ Een overzicht van de *woningtoewijzing in het jaar 2018*. Daartoe heeft RWU gebruik gemaakt van gegevens van WoningNet die zijn bewerkt door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Daarin werken 20 corporaties in de Utrechtse regio samen op het gebied van de woonruimteverdeling. Daarnaast heeft RWU een aparte uitvraag gedaan bij de corporaties.

De corporaties die zijn aangesloten bij het Platform zijn alle werkzaam in de woningmarktregio U16. Het gaat naast de gemeente Utrecht om de volgende gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein,

Oudewater, Stichtse Vecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Woerden, Wijk bij Duurstede en Zeist. Deze gemeenten werken op deze schaal met elkaar samen op het gebied van wonen en ruimtelijke ontwikkeling. Corporaties werken op het niveau van U16 al langer samen op het terrein van de woonruimteverdeling (WoningNet).

Eind 2018 is de gemeente Vianen opgegaan in de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden. Die maakt geen deel meer uit van de woningmarktregio U16. In deze monitor wordt deze gemeente nog wel opgenomen. Er wordt daarbij alleen gerapporteerd over corporatie LEKSTEDe wonen.

In deze rapportage wordt gerapporteerd op de schaal van *individuele gemeenten* en U16. Bij het Platform waren begin 2019 19 corporaties aangesloten: Mitros, Portaal, GroenWest,

Bo-Ex, Woningstichting SSW, Woongoed Zeist, Viveste, Provides, LEKSTEDewonen, Heuvelrug Wonen, Wbv Vecht en Omstreken, Jutphaas Wonen, De Woningraat, RK Woningbouwvereniging Zeist, Rhenam Wonen, Woningstichting Cothen, Woningbouwvereniging Maarn, Woningstichting Kockengen, Wuta. De Stichting Studentenhuisvesting Utrecht¹ is geen deelnemer aan RWU, maar gegevens van deze stichting zijn deels wel opgenomen. De hoofdstukken 4 en 5 van deze monitor zijn in nauwe samenwerking met de SWRU tot stand gekomen.

¹ De rapportage bevat behalve van de SSH geen gegevens van corporaties die niet bij het Regioplatform zijn aangesloten. Woonzorg Nederland en Habion hebben samen zo’n 2.600 woningen in de regio. Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere corporaties met een bezit van circa 1.500 woningen.

2.1 Schaarste op de woningmarkt

De woningmarkt in de Utrechtse regio is al jaren buitengewoon gespannen. In alle segmenten van de markt is er sprake van tekorten: zowel in de sociale huur, als in de middeldure huur en de koop. Die tekorten zijn in 2018 verder opgelopen. Belangrijkste reden is dat de Utrechtse woningmarkt te maken heeft met een relatief groot vestigingsoverschot, en dat in alle segmenten veel te weinig is bijgebouwd om de groei van de huishoudens te kunnen opvangen. De corporaties hebben in RWU verband herhaaldelijk aangedrongen op het beschikbaar stellen van meer locaties voor (sociale) woningbouw om de toestroom in elk geval deels te kunnen opvangen.

Deze ontwikkelingen hebben geleid tot nog langere wachttijden in de sociale huursector, veel te weinig beschikbaarheid van middeldure huurwoningen tussen de sociale huurgrens (€ 720) en € 1.000 en sterke prijsstijgingen in de koopsector, gepaard gaand aan een afnemend aanbod.

In de categorie tussen € 720 en € 1.000 is ook nog steeds volstrekt ontoereikend aanbod. Vooral beleggers moeten in dit segment voor-

zien. De roep om hernieuwde inzet van de corporaties in dit segment wordt echter steeds vaker gehoord. Het kabinet gaat de Woningwet wijzigen om de markttoets voor corporaties drastisch te vereenvoudigen en heeft de rendementseisen voor de corporaties voor investeringen in het middensegment laten vallen. De vraag is wel welke inzet de corporaties hier kunnen leveren, nu de tekorten in de sociale huur ook nog altijd groot zijn.

Door de stagnatie van de bouw is het voor starters en andere toetreders tot de woningmarkt steeds moeilijker geworden om een passende en betaalbare woning te vinden. Met name in de steden zoals Utrecht en omliggende gemeenten zijn koopwoningen veel te duur geworden voor de middeninkomens zoals de onderwijzers, verplegers en politieagenten, kunnen zij vanwege de inkomenseisen ook niet meer terecht in de sociale huur en zijn middeldure huurwoningen niet beschikbaar of ook veel te duur. Steden zoals Utrecht worden daardoor steeds meer het domein van de welgestelde huishoudens en, voor een beperkt deel, de lagere inkomens die nog wel in een sociale huurwoning terecht kunnen, al zijn zoals gezegd ook hier de wachttijden verder opgelopen.

2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten

Volgens de Staat van de Volkshuisvesting (BZK, 2019) stonden er landelijk eind 2018 ruim 7,7 miljoen woningen, waarvan 56% in de koopsector en dus 44% in de huur. Het overgrote deel van de huurwoningen zijn sociale huurwoningen die corporaties beheren: zo'n 2,3 miljoen in 2017. Dat is 30% van alle woningen. Dit aandeel bedroeg in 2009 nog 34%. Het aantal sociale huurwoningen is gedaald, maar stabiliseert zich landelijk en men voorziet weer een lichte groei in de komende jaren. Te weinig overigens om te kunnen voorzien in de stijgende behoefte, laat staan om tekorten te kunnen inlopen.

In de *gemeenten van de U16* staan volgens het CBS eind 2018 circa 397.800 woningen. Bijna 225.000 daarvan zijn koopwoning. Dat is bijna 57% van alle woningen, ongeveer conform het landelijk gemiddelde. De ruim 170.000 overige woningen zijn huurwoningen. Het grootste deel daarvan betreft huurwoningen van corporaties (zelfstandig en onzelfstandig). Het gaat per 1 januari 2019 om 115.621 woningen en eenheden. Dat is bijna 30 % van de woningvoorraad in de U16. Van die woningen zijn 11.282 onzelfstandige (studenten)eenheden. De resterende huurwo-

ningen in de regio zijn van particuliere eigenaren, zoals beleggers en enkele corporaties, niet aangesloten bij RWU.

In de tabel op de volgende pagina is aangegeven hoe de huurwoningvoorraad van de corporaties (zelfstandig en onzelfstandig) per gemeente is samengesteld (tabel 1). Verreweg de meeste sociale huurwoningen staan in de stad Utrecht, 56.036 woningen, waarvan 10.386 onzelfstandig. Op gepaste afstand volgen Zeist, Nieuwegein en Stichtse Vecht.

In tabel 2 is aangegeven hoe de huurwoningvoorraad van corporaties eruit ziet, uitgesplitst naar zelfstandige en onzelfstandige woningen. Mitros is de grootste corporatie, gevolgd door Portaal, GroenWest en Bo-Ex.

In tabel 3 staat aangegeven hoe het bezit van de corporaties is gespreid over de gemeenten. GroenWest is in vier gemeenten werkzaam (Woerden, Utrecht, Montfoort, De Ronde Venen), evenals Portaal (Utrecht, Stichtse Vecht, Nieuwegein en Bunnik) en LEKSTEDEN Wonen (Vianen, Houten, Bunnik en Utrecht). Er zijn ook tamelijk veel één op één situaties: één corporatie die werkzaam is in één gemeente.

Tabel 1 Huurwoningvoorraad van corporaties per gemeente en U16 per 1 januari 2019, zelfstandig en onzelfstandig

Gemeente	Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal
De Bilt	5.013	14	5.027
Bunnik	903	3	906
De Ronde Venen	4.297	0	4.297
Houten	5.029	0	5.029
IJsselstein	3.416	33	3.449
Lopik	923	0	923
Montfoort	803	20	823
Nieuwegein	8.423	107	8.530
Oudewater	865	0	865
Stichtse Vecht	6.228	0	6.228
Utrecht	45.650	10.386	56.036
Utrechtse Heuvelrug	4.563	14	4.577
Vijfheerenlanden	2.896	2	2.898
Woerden	4.915	2	4.917
Wijk bij Duurstede	2.187	5	2.192
Zeist	8.228	696	8.924
Totaal U16	104.339	11.282	115.621
Bron: RWU Databank 2019			

Tabel 2 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2019, zelfstandig en onzelfstandig

Corporatie	Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal
Bo-Ex	7.902	1.104	9.006
GroenWest	11.892	75	11.967
Heuvelrug Wonen	3.488	14	3.502
Jutphaas Wonen	1.811	42	1.853
LEKSTEDewonen	2.980	808	3.788
Mitros	26.328	1.927	28.255
Portaal	17.845	975	18.820
Provides	3.476	33	3.509
RK Wbv Zeist	943	8	951
Rhenam Wonen	594	0	594
SSH Utrecht	2.937	6.258	9.195
Viveste	6.881	0	6.881
Wbs Cothen	296	5	301
Wbv Maarn	308	0	308
Wbv Vecht en Omstreken	2.007	0	2.007
De Woningraat	1.788	0	1.788
Woongoed Zeist	7.339	19	7.358
Ws SSW	5015	14	5.029
Wst Kockengen	332	0	332
Wst Wuta	177	0	177
Totaal U16	104.339	11282	115.621
Bron: RWU Databank 2019			

Tabel 3 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2019 over de gemeenten in de U16, zelfstandige woningen

Gemeente →	De Bilt	Bunnik	Houten	IJsselstein	Nieuwegein	Stichtse	Utrecht	Vijfheeren	Woerden	Zeist	De Ronde	Lopik	Montfoort	Oudewater	Utrechtse	Wijk bij	Totaal U16
Corporatie	Vecht			landen			Venen			Heuvelrug			Duurstede				
Bo-Ex	-	-	-	-	54	-	7.848	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.902
GroenWest	-	-	-	-	-	-	1.877	-	4.915	-	4.297	-	803	-	-	-	11.892
Heuvelrug Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.484	4	3.488
Jutphaas Wonen	-	-	-	-	1.811	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.811
LEKSTEDewonen	-	30	36	-	-	-	18	2.896	-	-	-	-	-	-	-	-	2.980
Mitros	-	1	-	-	5.324	-	21.003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.328
Portaal	-	759	-	-	1.234	3.712	12.140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.845
Provides	-	-	-	3.414	-	-	62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.476
R.K. Wbv Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	943	-	-	-	-	-	-	943
Rhenam Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	594	-	594
SSH Utrecht	-	112	-	-	-	-	2.702	-	-	123	-	-	-	-	-	-	2.937
Viveste	-	1	4.993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.887	6.881
Wbs Cothen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	296	296
Wbv Maarn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	308	-	308
Wbv Vecht en Omstreken	-	-	-	-	-	2.007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.007
De Woningraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	-	865	-	-	1.788
Woongoed Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.162	-	-	-	-	177	-	7.339
Ws SSW	5.013	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.015
Wst Kockengen	-	-	-	-	-	332	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	332
Wst Wuta	-	-	-	-	-	177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177
Totaal U16	5.013	903	5.029	3.416	8.423	6.228	45.650	2.896	4.915	8.228	4.297	923	803	865	4.563	2.187	104.339

Bron: RWU Databank 2019

Tabel 4 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2019 over de gemeenten in de U16, onzelfstandige woningen

Gemeente →	De Bilt	Bunnik	Houten	IJsselstein	Nieuwegein	Stichtse	Utrecht	Vijfheeren	Woerden	Zeist	De Ronde	Lopik	Montfoort	Oudewater	Utrechtse	Wijk bij	Totaal U16
Corporatie	Vecht			landen			Venen			Heuvelrug			Duurstede				
Bo-Ex	-	-	-	-	-	-	1.104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.104
GroenWest	-	-	-	-	-	-	53	-	2	-	-	-	20	-	-	-	75
Heuvelrug Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-	14
Jutphaas Wonen	-	-	-	-	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42
LEKSTEDewonen	-	-	-	-	-	-	806	2	-	-	-	-	-	-	-	-	808
Mitros	-	-	-	-	65	-	1.862	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.927
Portaal	-	3	-	-	-	-	972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	975
Provides	-	-	-	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33
R.K. Wbv Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	8
SSH Utrecht	-	-	-	-	-	-	5.586	-	-	672	-	-	-	-	-	-	6.258
Wbs Cothen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
Woongoed Zeist	-	-	-	-	-	-	3	-	-	16	-	-	-	-	-	-	19
Ws SSW	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14
Totaal U16	14	3	-	33	107	-	10.386	2	2	696	-	-	20	-	14	5	11.282

Bron: RWU Databank 2019

Hierboven zijn ook de onzelfstandige eenheden van de corporaties per gemeente weergegeven.

2.3 Corporatiebezit naar huurklasse

Woningen met een kale huur onder € 720,42 (afgerond € 720, peildatum 1 januari 2019) zijn

sociale huurwoningen¹. Deze grens is drie jaar lang bevroren geweest, maar is per 1 januari 2019 met ongeveer € 10 verhoogd. Daarbinnen worden drie segmenten onderscheiden:

- ➊ Woningen met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 424,44 (afgerond

€ 424). Dat zijn de goedkoopste woningen. Vanaf die grens gaan huurders een (toenemend) deel van de huur zelf betalen. Dat wordt dus niet meer geheel vergoed via de huurtoeslag.

- ➋ Boven € 424 wordt een segment onderscheiden tot de laagste aftoppingsgrens. Die grens

¹ Voor sociale woningen met een rekenhuur tot € 720,42 kan in beginsel huurtoeslag worden aangevraagd.

Tabel 5 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2019, aantallen

Gemeente	tot € 424,44	€ 424,44 - € 607,46	€ 607,46 - € 651,03	€ 651,03 - € 720,42	vanaf € 720,42	Onbekend	Totaal
De Bilt	536	2.444	492	1.110	431	0	5.013
Bunnik	47	422	161	205	68	0	903
De Ronde Venen	535	2.432	510	533	287	0	4.297
Houten	279	2.466	674	867	741	2	5.029
IJsselstein	302	1.808	546	660	100	0	3.416
Lopik	75	493	147	202	6	0	923
Montfoort	71	391	102	171	68	0	803
Nieuwegein	509	4.405	1.608	1.233	668	0	8.423
Oudewater	125	433	114	148	45	0	865
Stichtse Vecht	654	3.460	793	1.054	267	0	6.228
Utrecht	7.907	23.959	6.306	4.681	2.798	1	45.652
Utrechtse Heuvelrug	562	2.446	389	585	579	0	4.561
Vijfheerenlanden	378	1.473	422	362	261	0	2.896
Woerden	953	2.448	500	646	368	0	4.915
Wijk bij Duurstede	138	983	396	421	249	0	2.187
Zeist	1.026	4.267	1.129	1.210	596	0	8.228
Totaal U16	14.097	54.330	14.289	14.088	7.532	3	104.339

Bron: RWU Databank 2019

bedraagt € 607,46 (afgerond € 607) per maand. Tot die grens kunnen 1 en 2 persoons huishoudens beroep doen op huurtoeslag, als hun inkomen daarvoor aanleiding geeft².

➊ Daarboven bestaat het segment tot de hoogste aftoppingsgrens van € 651,03 (afgerond € 651). Tot die grens kunnen gezinnen van 3 of meer personen huurtoeslag aanvragen,

maar daarboven is de huur geheel voor eigen rekening.

Huurwoningen boven de € 720 worden in principe in de vrije sector verhuurd. Maar het kan ook gaan om woningen die nog steeds 'sociaal' zijn maar die boven de € 720 uitkomen door de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

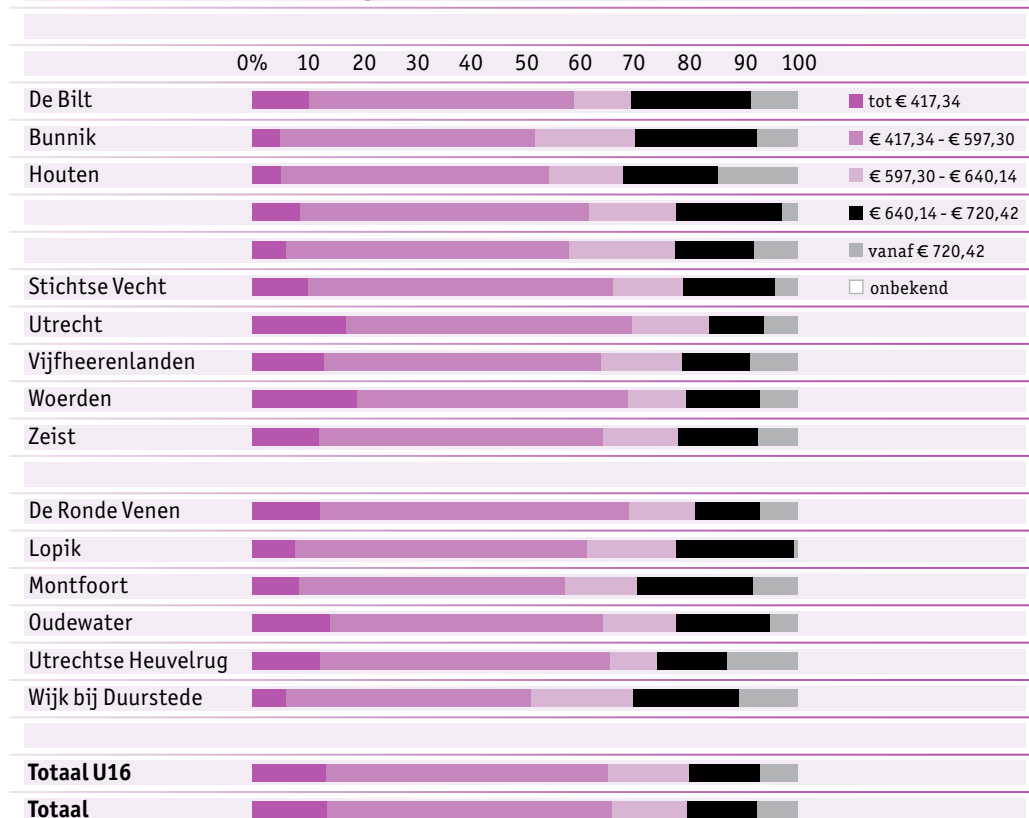
Tegenwoordig wordt het segment tussen € 720 en € 1.000 ook wel aangeduid als het middeldure of middensegment.

Hieronder wordt een beeld gegeven van de opbouw van het corporatiebezit in huurklassen per gemeente en U16.

Zo'n 79% van alle *zelfstandige* huurwoningen van corporaties heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens van € 651 (82.716 woningen). Wordt gekeken naar de lage aftoppingsgrens, dan is dat aandeel bijna 66%. De aantallen zijn op enkele tientallen woningen na vrijwel gelijk gebleven met vorig jaar. De daling van de sociale voorraad is wel tot stilstand gekomen, maar de noodzakelijke groei is onvoldoende om de groeiende behoefte te kunnen opvangen. Met name de nieuwbouw moet

2 Eenpersoons huishoudens kunnen, weliswaar beperkt, ook boven die grens huurtoeslag aanvragen.

Figuur 1 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2019, relatief



Bron: RWU Databank 2019

omhoog, daarvoor zijn meer locaties nodig die snel bebouwd kunnen worden.

Het aantal woningen met een huurprijs boven € 720 is iets gegroeid naar 7.532 woningen (was 7.260) en woningen en bedraagt nu 7% van de voorraad. Voor een deel zijn het vrije sectorwoningen. De groei is echter voornamelijk veroorzaakt doordat de huur van sociale huurwoningen door de maximale huurgrens van € 720 is gesloten vanwege de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Dat zijn dus nog steeds sociale huurwoningen die bij mutatie meestal ook weer als sociale huurwoning worden verhuurd.

In bijgaande figuur zijn de relatieve aandelen per huurcategorie per gemeente weergegeven.

Vanaf 2015 is een trend ingezet om de huurontwikkeling, waaronder de jaarlijkse huurverhogingen per 1 juli te matigen en die trend is de laatste vier jaar (ook in 2019) doorgezet. Dat komt doordat corporaties prioriteit geven aan de opdracht om woningen voor huurders met een lager inkomen betaalbaar te houden. Van invloed is ook de huursombenadering die in 2017 is ingevoerd. Die komt er op neer dat de huurinkomsten van de corporaties op

jaarbasis voor zowel de zittende huurders als nieuwe huurders met niet meer dan 1% boven inflatie mogen stijgen. Bovendien is in 2016 het 'passend toewijzen' ingevoerd. Dat houdt in dat corporaties bij toewijzing tenminste 95% van de woningzoekenden met huurtoeslag een huur moeten bieden onder de geldende aftoppingsgrenzen.

Daarmee is een eind gekomen aan een periode van huurstijgingen die het gevolg waren van de verhuurderheffing, de onzekerheid van het kabinetsbeleid en de nieuwe Woningwet. Corporaties moesten naast huurverhoging maatregelen treffen om het hoofd boven water te houden, zoals bezuiniging op de bedrijfslasten en uitstel en afstel van investeringen. Inmiddels is de financiële situatie van de corporaties wel verbeterd. Er is er meer ruimte om te investeren, maar er blijft grote twijfel of corporaties alle gevraagde investeringen in én duurzaamheid én nieuwbouw kunnen realiseren en ook nog eens de huurontwikkeling gematigd te houden. De verhuurderheffing is namelijk verder omhooggegaan en dat geldt ook voor de vennootschapsbelasting die corporaties feitelijk betalen. Die leggen een zware hypotheek op de investeringen in de toekomst.

2.4 Corporatiebezit naar daeb en niet daeb

De Woningwet 2015 bepaalt dat corporaties zich dienen te concentreren op hun kerntaak: bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Daartoe hebben de corporaties hun activiteiten per 1 januari 2018 gescheiden in twee takken: de tak Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en de niet-DAEB tak, een verplichting die voortvloeit uit de wet. Die scheiding kan juridisch en/of administratief. In vrijwel alle gevallen is in de Utrechtse regio sprake geweest van een administratieve scheiding. De kleinere corporaties hoeven dat niet te doen, zij vallen onder het zogenaamde verlichte regime.

Het verhuren van sociale huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatieprijs wordt gezien als DAEB, net als het maatschappelijk vastgoed, onbebouwde grond waarop de corporatie van plan is om voor tenminste 90% sociale huurwoningen te bouwen en een beperkt aantal leefbaarheidsactiviteiten. Voor genoemde zaken komen de corporaties in aanmerking voor de door de staat geborgde – en dus goedkopere – leningen. Bij elkaar vormen deze (kern)taken het afgebakende gebied van de volkshuisvesting. Corporaties moeten voor de andere activiteiten

die wel als commercieel worden aangeduid, zoals het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed, op de kapitaalmarkt lenen. Niet-DAEB activiteiten moeten verplicht in de niet-DAEB tak, omgekeerd mogen er wel DAEB woningen in de niet-DAEB tak worden opgenomen.

Onderstaande tabel 6 laat zien welk deel van het bezit in de DAEB tak is terechtgekomen en welk deel in de niet DAEB. Verreweg het grootste deel van de huurwoningen zit in de DAEB tak (bijna 95%) en dat aantal is licht gegroeid ten opzichte van vorig jaar (98.994 tegenover 98.348). Dat is in de geest van de Woningwet: focus op sociale huur. De corporaties ontlopen elkaar niet veel. Ook in de stad Utrecht gaat het om een vergelijkbaar percentage.

Uiteindelijk komen gemeente en corporaties in de jaarlijkse prestatieafspraken overeen op welke wijze het huurwoningbezit wordt ingezet. Het is en blijft ook mogelijk om eventueel te schuiven tussen DAEB en niet-DAEB.

2.5 Corporatiebezit naar woningtype

De samenstelling van het corporatiebezit verschilt sterk per gemeente. Landelijk bestaat het

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per gemeente en U16, 1 januari 2019, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
	DAEB		
De Bilt	4.689	324	5.013
Bunnik	886	17	903
De Ronde Venen	4.214	83	4.297
Houten	4.620	409	5.029
IJsselstein	3.035	381	3.416
Lopik	922	1	923
Montfoort	765	38	803
Nieuwegein	8.148	275	8.423
Oudewater	843	22	865
Stichtse Vecht	6.071	157	6.228
Utrecht	43.180	2.470	45.650
Utrechtse Heuvelrug	4.418	145	4.563
Vijfheerenlanden	2.700	196	2.896
Woerden	4.718	197	4.915
Wijk bij Duurstede	1.991	196	2.187
Zeist	7.794	434	8.228
Totaal U16	98.994	5.345	104.339

Bron: RWU Databank 2019

corporatiebezit voor 40% uit eengezinswoningen en de rest uit gestapelde bouw. Van de zelfstan-

dige corporatiewoningen in de U16 is ruim 38% een eengezinswoning, het overige deel bestaat uit appartementen. Dat is dus conform het landelijke beeld. De meeste appartementen zijn, absoluut en verhoudingsgewijs, te vinden in de stad Utrecht: ruim 70%. Dat aandeel wordt 75% als de onzelfstandige (studenten)eenheden worden meegenomen. In de regio zijn er relatief meer eengezinswoningen: circa 50%.

2.6 Corporatiebezit naar bouwjaar

De gemiddelde corporatiewoning wordt steeds ouder. Overigens hebben de corporaties in de Utrechtse regio hebben maar betrekkelijk weinig woningen van vóór 1945: zo'n 6%. Het overgrote deel daarvan staat echter wel in de stad Utrecht. Daar maakt de voorraad van vóór 1945 12% van de totale voorraad uit. De voorraad van vóór 1945 is in Utrecht een klein beetje afgenomen, met 170 woningen tot 5.263 woningen. Ook Zeist heeft relatief een iets grotere oude voorraad (7%). Op De Bilt na (3,7%) hebben de overige gemeenten geen of zeer weinig oude voorraad.

Het grootste deel van de sociale voorraad is gebouwd tussen 1945 en 1990, maar liefst zo'n 70% is afkomstig uit deze periode. Vooral in de stad Utrecht hebben de corporaties toen veel

Tabel 7 Corporatievoorraad per 1 januari 2019 naar woningtype, naar eengezins en appartement, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente	Eengezinswoning	Etagewoning zonder lift	Etagewoning met lift	Hoogbouw	Onbekend	Totaal
De Bilt	1.985	1.425	960	643	0	5.013
Bunnik	533	270	100	0	0	903
De Ronde Venen	2.833	870	410	184	0	4.297
Houten	2.445	1.070	1.121	393	0	5.029
IJsselstein	1.063	1.259	553	541	0	3.416
Lopik	713	132	60	0	18	923
Montfoort	560	197	29	17	0	803
Nieuwegein	2.812	2.116	2.003	1.492	0	8.423
Oudewater	523	135	184	23	0	865
Stichtse Vecht	3.147	1.687	1.246	138	10	6.228
Utrecht	12.542	15.610	8.710	8.571	217	45.650
Utrechtse Heuvelrug	2.472	1.119	972	0	0	4.563
Vijfheerenlanden	1.801	160	289	585	61	2.896
Woerden	2.366	1.355	548	646	0	4.915
Wijk bij Duurstede	1.311	439	436	0	1	2.187
Zeist	2.755	2.190	897	2.386	0	8.228
Totaal U16	39.861	30.034	18.518	15.619	307	104.339

Bron: RWU Databank 2019

2.7 Corporatiebezit naar aantal kamers

De woningvoorraad van corporaties kent een grote verscheidenheid als het gaat om het aantal kamers per woning. Dat aantal is voor huurders en woningzoekenden van groot belang. Het aantal kamers is immers in hoge mate bepalend of sprake is van bijvoorbeeld een starterswoning voor alleenstaanden, een geschikte woning voor net samenwonende stellen of ouderen of dat een woning juist passend is voor gezinnen met kinderen.

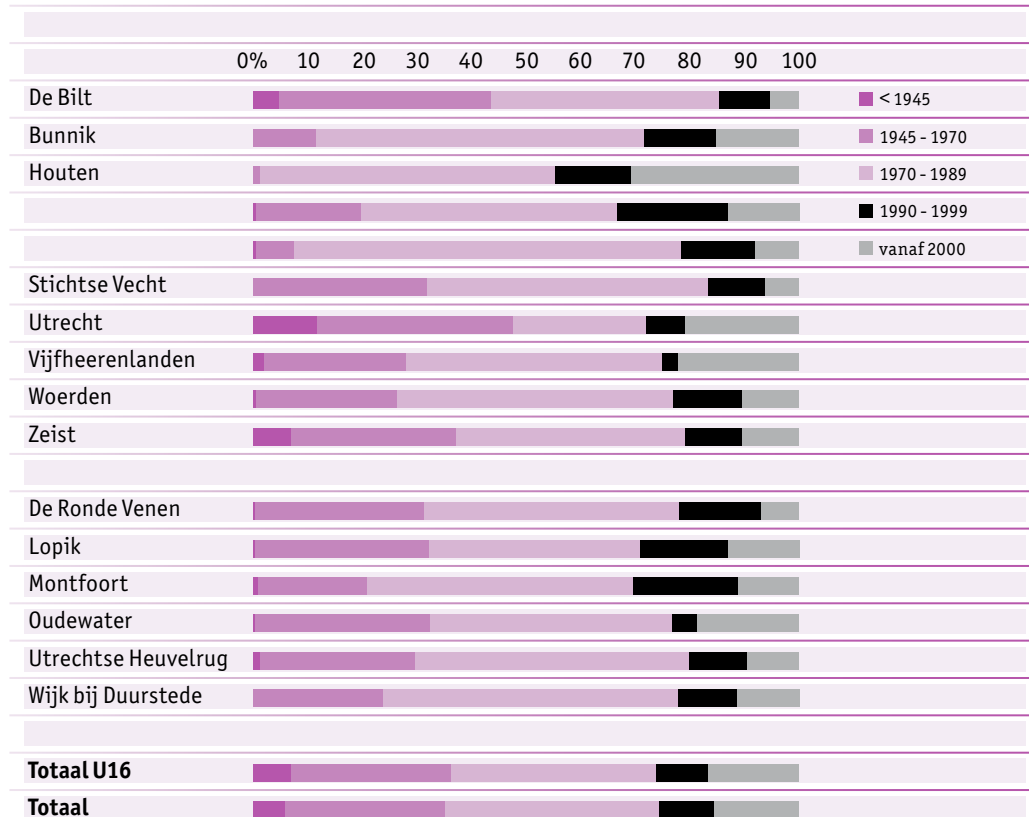
Als we kijken naar de zelfstandige woningen, dan bestaat 20% van de corporatievoorraad in de U16 uit kleine woningen met maximaal twee kamers. Relatief de meeste van deze woningen staan in Oudewater (26%), Houten (24%) en Utrechtse Heuvelrug en Woerden (ruim 20%), Nieuwegein en Montfoort (circa 20%). Als rekening wordt gehouden met de onzelfstandige eenheden, dan steekt de stad Utrecht er met kop en schouders bovenuit, met in ruim 35% woningen met maximaal twee kamers.

gebouwd (ruim 27.000 woningen). In deze fase, en ook daarna, werd ook veel gebouwd in de groeikernen IJsselstein, Nieuwegein en Houten. Vanaf

1990 werd echter vooral weer gekozen voor bouw in en aan de steden (VINEX beleid). Naast veel relatief oude woningen heeft de stad Utrecht dus

ook een relatief groot aandeel jongere woningen, zo'n 20% is vanaf het jaar 2000.

Figuur 2 Zelfstandige woningvoorraad naar bouwperiode per gemeente en U16, per 1 januari 2019



Bron: RWU Databank 2019

Tabel 8 Corporatiebezit per 1 januari 2019 naar aantal kamers per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 of meer kamers	Onbekend	Totaal
De Bilt	11	687	1.500	2.075	737	3	5.013
Bunnik	1	251	219	317	115	0	903
Houten	31	1.196	2.168	1.433	161	40	5.029
De Ronde Venen	22	609	944	1.712	1.010	0	4.297
IJsselstein	107	397	1.158	1.452	300	2	3.416
Lopik	1	119	163	358	282	0	923
Montfoort	13	142	137	266	245	0	803
Nieuwegein	78	1.628	2.861	3.053	799	4	8.423
Oudewater	2	225	175	333	130	0	865
Stichtse Vecht	64	1.126	2.095	2.236	705	2	6.228
Utrecht	2.646	7.771	15.960	14.668	4.338	267	45.650
Utrechtse Heuvelrug	78	929	1.160	1.863	533	0	4.563
Vijfheerenlanden	27	380	585	1.375	307	222	2.896
Woerden	43	994	1.168	1.819	891	0	4.915
Wijk bij Duurstede	0	290	612	911	344	30	2.187
Zeist	79	1.295	2.052	3.890	906	6	8.228
Totaal U16	3.203	18.039	32.957	37.761	11.803	576	104.339

Bron: RWU Databank 2019

In de U16 bestaat bijna 50% van alle woningen uit woningen met vier kamers of meer. Dat is vooral het geval in de gemeenten Lopik (70%), Vianen en Montfoort (64%), Wijk bij Duurstede (59%) en de Bilt (58%). In deze gemeenten bestaat het merendeel van de voorraad uit grote woningen.

De echt grote woningen van vijf kamers en meer staan relatief het meest in Lopik (32% van alle huurwoningen), Montfoort (30%) en De Ronde Venen (23%).

2.8 Corporatiebezit naar oppervlakte

Grote variatie is er ook binnen het woningbezit van de corporaties als het gaat om de oppervlakte van de woning. In de U16 bestaat bijna 15% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties uit kleine woningen tot 50 m². Deze staan relatief het meest in Woerden (23%). Worden ook hier de onzelfstandige eenheden meegeteld, dan staan verreweg de meeste kleine woningen in de stad Utrecht (circa 35%).

In de U16 bestaat circa 38% van de corporatie voorraad uit woningen groter dan 75m². Deze staan vooral in Wijk bij Duurstede (60%), Lopik (57%), Bunnik (52%), Nieuwegein(51%), Vianen en Houten (48%).

Tabel 9 Corporatiebezit per 1 januari 2019 naar oppervlakte, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente	tot 50 m ²	50-75 m ²	vanaf 75 m ²	Onbekend	Totaal
De Bilt	18	825	4.168	2	5.013
Bunnik	117	308	478	0	903
De Ronde Venen	652	2.723	917	5	4.297
Houten	576	1.996	2.416	41	5.029
IJsselstein	139	783	2.492	2	3.416
Lopik	82	307	534	0	923
Montfoort	127	409	267	0	803
Nieuwegein	627	3.420	4.376	0	8.423
Oudewater	88	407	370	0	865
Stichtse Vecht	788	3.399	2.039	2	6.228
Utrecht	7.458	18.556	19.396	240	45.650
Utrechtse Heuvelrug	1.046	2.606	909	2	4.563
Vijfheerenlanden	191	1.081	1.402	222	2.896
Woerden	1.170	2.800	922	23	4.915
Wijk bij Duurstede	115	745	1.325	2	2.187
Zeist	1.426	5.329	1.470	3	8.228
Totaal U16	14.620	45.694	43.481	544	104.339

Bron: RWU Databank 2019

In bovenstaande tabel zijn de aantallen per gemeente weergegeven, in onderstaande figuur de relatieve aandelen.

2.9 Woningvoorraad naar energielabel

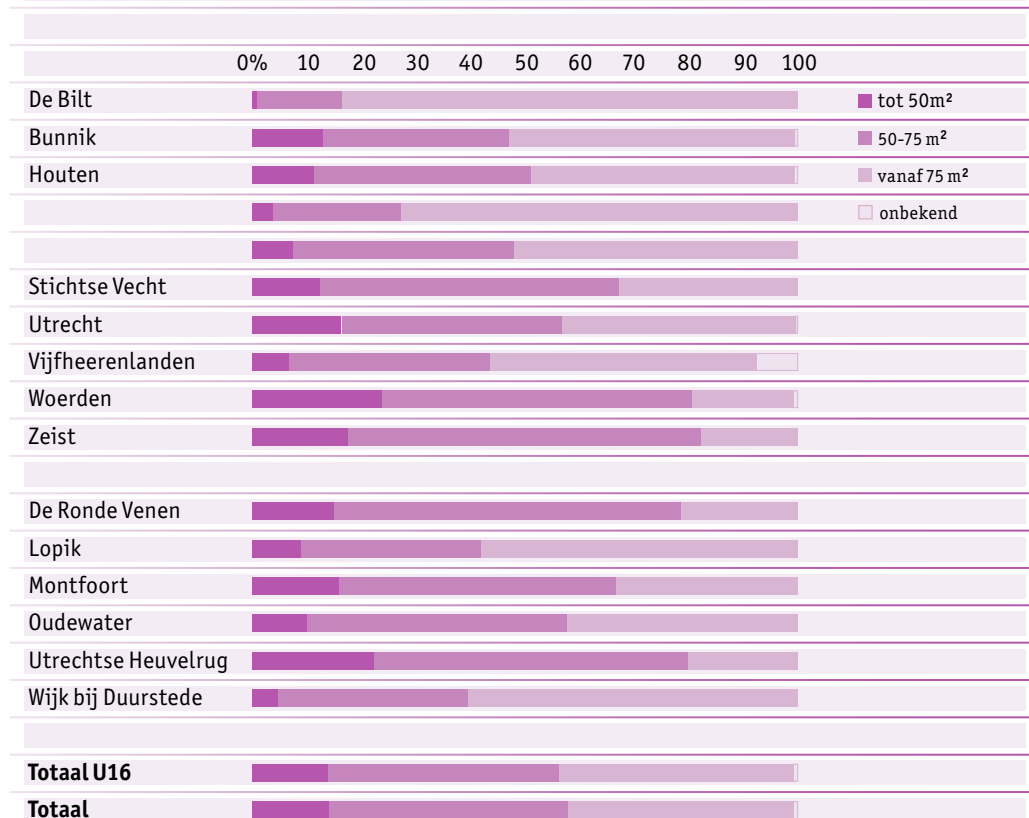
Duurzaamheid is één van de grootste maatschappelijke thema's van deze tijd. Politiek

wordt na veel gesteggel de laatste hand gelegd aan een Klimaatakkoord. Onderdeel daarvan wordt waarschijnlijk de verduurzaming van het sociale bezit waarvoor de corporaties als 'startmotor' fungeren. De Startmotor verloopt via twee routes: gecoördineerde aansluitingen op *warmtenetten* en gezamenlijke inkoop van *warmtepompen* en *isolatie* (Renovatieversneller). De ambitie is om in vier jaar tenminste 100.000 woningen 'van het gas af' te krijgen.

De corporaties hebben in Aedesverband de ambitie uitgesproken om de woningvoorraad CO₂ neutraal te laten zijn. Een afspraak die al eerder was gemaakt is dat corporaties ernaar streven in 2021 gemiddeld label B te halen. Die laatste afspraak wordt gehaald.

Het presteren van de woning wordt al een aantal jaren uitgedrukt in Energielabels (A t/m G). Deze worden overigens geleidelijk vervangen door een Energie-index. Met investeringen in energiebesparing willen corporaties de woonlasten van huurders zo veel mogelijk beperken, het wooncomfort verbeteren en een bijdrage leveren aan een beter klimaat.

Figuur 3 Corporatiebezit per 1 januari 2019 naar oppervlakte, per gemeente, zelfstandige woningen in %



Bron: RWU Databank 2019

Tabel 10 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2019 naar energielabel per gemeente en U16

Gemeente	A,B	C	D	E,F,G	Onbekend	Totaal
De Bilt	507	367	394	327	3.418	5.013
Bunnik	334	384	121	63	1	903
De Ronde Venen	1.779	1.373	648	458	39	4.297
Houten	2.152	2.537	253	65	22	5.029
IJsselstein	1.411	939	792	272	2	3.416
Lopik	481	186	122	114	20	923
Montfoort	446	217	91	49	0	803
Nieuwegein	3.278	2.954	1.094	840	257	8.423
Oudewater	253	139	279	194	0	865
Stichtse Vecht	1.950	2.444	901	462	471	6.228
Utrecht	17.960	11.217	4.960	6.858	4.655	45.650
Utrechtse Heuvelrug	1.446	1.754	702	622	39	4.563
Vijfheerenlanden	1.395	1.041	185	165	110	2.896
Woerden	2.161	1.307	691	736	20	4.915
Wijk bij Duurstede	729	738	171	253	296	2.187
Zeist	3.191	2.286	1.282	1.389	80	8.228
Totaal U16	39.473	29.883	12.686	12.867	9.430	104.339

Bron: RWU Databank 2019

In 2017 had landelijk 26% van alle corporatiewoningen een energielabel A of B. Landelijk komt energielabel C nog het meest voor, circa 35% van de woningen heeft dit label. Zo'n 39% heeft een slechter label (E t/m G).

Begin 2019 heeft ruim 37% van het corporatiebezit in de U16 een energielabel A of B. De energieprestatie is flink verbeterd ten opzichte van 2015. In dat jaar had nog maar 25% een A of B label. Het beeld voor de U16 is vergelijkbaar. Bijna 30% heeft label C. Nog 12% heeft een minder label (E t/m G).

Uit bijgaande grafiek blijkt dat relatief de meeste woningen met een A of B label in de gemeente Montfoort (55%), Lopik (52%), Vijfheerenlanden (48%), Woerden (43%) en Houten (42%) en IJsselstein (41%) staan. Dat houdt vooral verband met het feit dat daar over het algemeen jongere en daarmee duurzamer woningen staan.

In de gemeente Utrecht heeft zo'n 39% van de zelfstandige corporatiewoningen een A of B label. Het aantal woningen met een slechter label (E t/m G) bedraagt nog circa zo'n 15%, maar is dalende.

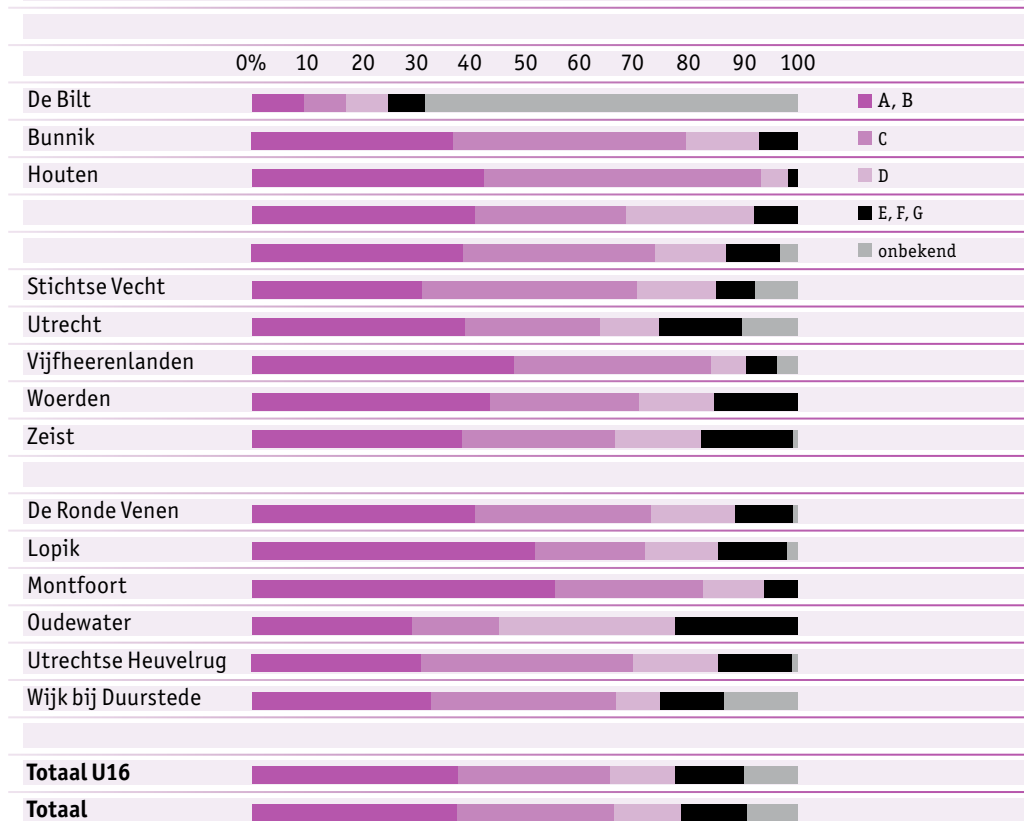
2.10 Corporatiebezit naar WOZ waarde

De WOZ waarde speelt een steeds grotere rol bij corporaties. Zo is deze met de wijziging van het woningwaarderingsstelsel in 2015 meer bepalend geworden voor het berekenen van de maximale huur per woning. Daar is recent weer discussie over ontstaan. Wordt het aandeel van de WOZ niet te groot? Daarnaast is de hoogte van de WOZ waarde de grondslag voor de aanslag OZB en de verhuurderheffing. Onder andere door stijging van de WOZ waarde loopt de verhuurderheffing hoger op dan eerder was voorzien. Bij sommige gemeenten wordt de WOZ waarde ook als grondslag gebruikt bij de vaststelling van de rioolheffing.

De WOZ waarde is voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ook mede bepalend voor de mate waarin corporaties kunnen lenen. Naast deze financiële gevolgen heeft de hoogte van de WOZ waarde ook fiscale gevolgen voor de vennootschapsbelasting. Tot slot kan de WOZ waarde voor corporaties een instrument zijn om de ontwikkeling van hun vastgoed te volgen.

In 2018 lag in de U16 de gemiddelde WOZ waarde van huurwoningen van corporaties op circa € 179.000. Dat is een stijging met gemiddeld

Figuur 4 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2019 naar energielabel per gemeente en U16



Bron: RWU Databank 2019

**Tabel 11 Gemiddelde WOZ waarde 2018
van zelfstandige corporatie-
woningen, per gemeente en U16**

Gemeente	WOZ-waarde
De Bilt	171.000
Bunnik	214.000
De Ronde Venen	200.000
Houten	208.000
IJsselstein	175.000
Lopik	182.000
Montfoort	188.000
Nieuwegein	169.000
Oudewater	182.000
Stichtse Vecht	191.000
Utrecht	175.000
Utrechtse Heuvelrug	188.000
Vijfheerenlanden	177.000
Woerden	181.000
Wijk bij Duurstede	183.000
Zeist	164.000
Totaal U16	179.000
Bron: RWU Databank 2019	

€ 7.000, na een groei van maar liefst € 12.000 ten opzichte van 2016. In twee jaar tijd is de gemiddelde WOZ waarde gestegen met 11%. Dit is in lijn met de economische opleving en de extreme schaarste op de regionale Utrechtse woningmarkt.

Corporaties in de gemeente Bunnik hebben gemiddeld de hoogste WOZ waarde (€ 214.000). In Houten is de gemiddelde WOZ waarde doorgestegen naar € 208.000. De Ronde Venen staat derde, met gemiddeld € 200.000, Stichtse Vecht met € 191.000 en Montfoort en Utrechtse Heuvelrug met gemiddeld € 188.000. De WOZ waarde is in de stad Utrecht is ook gegroeid tot gemiddeld € 175.000. Dat was € 171.000 in 2017 en € 153.000 in 2016.

In de U16 heeft 11% van de huurwoningen van corporaties een WOZ waarde onder € 125.000. Dat was vorig jaar nog 17%. Relatief de meeste corporatie huurwoningen met een WOZ waarde onder deze grens zijn te vinden in Woerden (bijna 19%). In de U16 heeft bijna 52% van de huurwoningen van corporaties een WOZ waarde boven € 175.000. Dat was nog 43% in 2017 en 32% in 2016.

De relatief hoge WOZ-waarde in de regio kent twee belangrijke gevolgen: de WOZ-gerelateerde

afrachten, vooral de verhuurderheffing, zijn hoger dan landelijk. De maximale huren liggen eveneens hoger. Het innen van deze hogere huur ter compensatie van de verhuurderheffing staat echter op gespannen voet met de betaalbaarheidsdoelstellingen.

2.11 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs

Het woningwaarderingssysteem bepaalt de hoogte van de maximale huur. Dat gebeurt op basis van een puntenstelsel. Hoe meer punten, hoe hoger de huur mag zijn. De huur kan alleen worden aangepast bij mutatie. Per 1 oktober 2015 is het puntenstelsel gewijzigd, waardoor de WOZ waarde een grotere rol speelt.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelde maximale huren per gemeente voor het corporatiebezet weergegeven (inclusief de vrije sectorwoningen). Uiteraard gaat het om gemiddelden. Per woning, buurt en wijk kan er een grote spreiding zijn, afhankelijk van de kwaliteit van de woning, het bouwjaar, dan wel de WOZ waarde.

De gemiddelde kale huur bedraagt per 1 januari 2019 € 561. Dat is € 10 meer dan in 2018, een groei met 1%. Daarmee stegen de huren in de voorraad

met minder dan inflatie (1,6%). De trend werd vooral gezet door de lagere jaarlijkse huurverhoging die corporaties in 2018 (en ook weer in 2019) hebben doorgevoerd, teneinde de betaalbaarheid van de huurders te waarborgen. De stijging werd daarnaast bepaald door het saldo van voorraadontwikkelingen zoals sloop, nieuwbouw, huurprijsaanpassing na verbetering en huurharmonisatie.

De corporaties hebben nog redelijk wat (potentiële) ruimte tot aan de maximale huur. Maar zoals gezegd willen corporaties dat woningen ook betaalbaar blijven en is in 2017 de huursombenadering ingevoerd die een verder drukkend effect zal hebben op de huren, in combinatie met passend toewijzen. De afstand tot maximaal is het grootst in De Ronde Venen (66% van de maximale prijs), Vijfheerenlanden (67%), Montfoort en Lopik (69%). Het hoogst is het in Nieuwegein (78%), Zeist (76%), Bunnik (74%), en Utrecht, Stichtse Vecht en Wijk bij Duurstede (73%).

Tabel 12 WOZ waarde (2018) van zelfstandige corporatiewoningen, per prijscategorie, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

WOZ klasse	tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 175.000	€ 175.000 - € 200.000	vanaf € 200.000	Onbekend	Totaal
De Bilt	163	740	1.697	462	1.950	1	5.013
Bunnik	166	68	60	84	525	0	903
De Ronde Venen	416	253	657	780	2.191	0	4.297
Houten	70	349	946	888	2.676	100	5.029
IJsselstein	184	389	1.125	1.075	634	9	3.416
Lopik	57	70	128	502	166	0	923
Montfoort	57	100	143	251	252	0	803
Nieuwegein	632	2.140	2.009	2.187	1.455	0	8.423
Oudewater	24	157	162	280	242	0	865
Stichtse Vecht	567	775	1.133	1.049	2.703	1	6.228
Utrecht	6.282	7.801	8.575	6.830	16.154	8	45.650
Utrechtse Heuvelrug	439	573	865	746	1.871	69	4.563
Vijfheerenlanden	446	560	341	719	828	2	2.896
Woerden	959	465	815	1.181	1.495	0	4.915
Wijk bij Duurstede	142	155	432	716	446	296	2.187
Zeist	1.043	2.050	1.325	907	2.867	36	8.228
Totaal U16	11.647	16.645	20.413	18.657	36.455	522	104.339

Bron: RWU Databank 2019

Tabel 13 Kale huur, maximale huur en percentage van de maximaal toegestane huur, per gemeente en U16 per 1 januari 2019

Gemeente	Gem. kale huur	Gem. max. huur	Percent. van max.
De Bilt	580	830	71%
Bunnik	593	807	74%
De Ronde Venen	552	835	66%
Houten	600	835	72%
IJsselstein	576	781	74%
Lopik	575	843	69%
Montfoort	582	855	69%
Nieuwegein	587	766	78%
Oudewater	553	788	70%
Stichtse Vecht	563	777	73%
Utrecht	545	752	73%
Utrechtse Heuvelrug	567	794	74%
Vijfheerenlanden	570	924	67%
Woerden	542	796	70%
Wijk bij Duurstede	598	819	73%
Zeist	573	766	76%
Totaal U16	561	780	73%

Bron: RWU Databank 2019

3 | DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2018 EN VOORUITBLIK

De corporatievoorraad is continu in ontwikkeling. Er vindt onderhoud plaats, er wordt gerenoveerd, de energieprestaties van woningen worden verbeterd. Maar de voorraad neemt ook toe of af door nieuwbouw, sloop, verkoop, samenvoeging en splitsing. In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen in het jaar 2018 op een rij gezet en wordt een vooruitblik gegeven naar de komende jaren.

3.1 Mutaties in de voorraad

In onderstaande tabel zijn de verschuivingen aangegeven in de huurwoningvoorraad van de corporaties in de U16 gedurende het jaar 2018.

Per saldo is de voorraad zelfstandige huurwoningen (sociale huur plus vrije sector) per 1 januari 2019 licht gegroeid naar 104.339 woningen. Een jaar eerder waren dat er nog 103.960. Daarmee wordt de trend doorgezet dat de voorraad huurwoningen van corporaties niet langer meer daalt, maar de voorraad zou harder moeten groeien dan nu gebeurt, gelet op de behoefte.

De nieuwbouw dan wel transformatie is hoger dan de verkoop en sloop. In totaal werden in de U16 in 2018 771 zelfstandige

Tabel 14 Mutaties in de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2018, per gemeente en U16

Voorraadontwikkeling	Stand 1-1-2019	Af: verkoop	Af: sloop	Bij: nieuwbouw	Saldo overig
De Bilt	5.013	-11	0	99	10
Bunnik	903	0	0	0	-2
De Ronde Venen	4.297	-1	0	48	3
Houten	5.029	-41	0	93	16
IJsselstein	3.416	-8	0	0	0
Lopik	923	-2	0	0	2
Montfoort	803	-1	0	0	-6
Nieuwegein	8.423	-53	0	108	-3
Oudewater	865	-1	-16	0	0
Stichtse Vecht	6.228	-13	0	11	-4
Utrecht	45.650	-290	-14	222	-11
Utrechtse Heuvelrug	4.563	-26	0	42	55
Vijfheerenlanden	2.896	-7	0	106	191
Woerden	4.915	0	0	30	-12
Wijk bij Duurstede	2.187	-17	0	4	-26
Zeist	8.228	-14	-98	8	7
Totaal U16	104.339	-485	-128	771	220

Bron: RWU Databank 2019

sociale huurwoningen opgeleverd¹. Daar tegenover werden 485 woningen door verkoop en 128 woningen door sloop aan de voorraad onttrokken.

¹ Dit is exclusief 32 appartementen die GroenWest in Houten heeft gerealiseerd voor intramurale zorg. Dit complex wordt gehuurd en toegewezen door zorginstelling Philadelphia.

Tabel 15 Mutaties in de zelfstandige sociale huurvoorraad van corporaties in 2018 in de U16

Voorraadontwikkeling	Onder aftoppingsgrenzen	Onder liberalisatiegrens	Totaal
Verkoop	-305	-62	-485
Sloop	-128	0	-128
Nieuwbouw	341	170	771
Huurverandering zittend	-161	-267	0
Huurverandering mutatie	5	68	0
Overige mutaties (saldo)	306	200	221
Totaal opgegeven mutaties	58	109	379
Stand per 1 januari 2019	82.718	96.772	104.339

Bron: RWU Databank 2019

In bovenstaande tabel is dit samenvattend weergegeven, waarbij ook de gevolgen van het huurbeleid zijn meegenomen wat betreft de ontwikkeling van de sociale voorraad.

Per 1 januari 2019 bestaat de sociale voorraad onder de hoge aftoppingsgrens uit ruim 82.700 woningen, ongeveer hetzelfde aantal als vorig jaar. Dat geldt ook voor het totaal aantal woningen tot de liberalisatiegrens tot waar huurtoeslag mogelijk is: zo'n 96.800 woningen.

3.2 Nieuwbouw in 2018

De corporaties in de U16 hebben in 2018 volgens eigen opgave 771 huurwoningen aan de voorraad toegevoegd via nieuwbouw of transformatie. Dat waren er 856 in 2017, 905 in 2016 en 865 in 2015. De productie loopt zelfs iets terug, terwijl ruim het dubbele nodig is om de behoefteontwikkeling bij te houden. Gebrek aan geschikte locaties is de grootste oorzaak van het achterblijven van de woningproductie.

Van de gerealiseerde woningen kwam 63% tot stand door nieuwbouw, 28% door transformatie van gebouwen en 7% door sloop/nieuwbouw. In onderstaande tabel zijn de nieuwbouw- en transformatieprojecten aangegeven die corporaties in 2018 hebben gerealiseerd in de U16.

In de stad *Utrecht* hebben de corporaties het meest aan de zelfstandige voorraad toegevoegd, te weten 222 huurwoningen. Zo'n 110 woningen werden door *Mitros* gerealiseerd door transformatie van voormalig verzorgingshuis 'De Nieuwe Eyk'. Bovendien realiseerde *Mitros* daarnaast nog vijf andere projecten, met in totaal 82 woningen. 13 daarvan hadden betrekking op sloop/nieuwbouw of herstructurering. Daarnaast heeft *Bo-Ex* 30 woningen opgeleverd in Leidsche Rijn.

Woningcorporatie *Portaal* leverde 108 nieuwbouw woningen op in Nieuwegein, in Blokhoeve Zuid. In Vijfheerenlanden was corporatie *LEKSTEDewonen* productief. In drie projecten leverde zij 106 woningen op. In De Bilt bouwde *SSW* 99 woningen in De Leijen Zuid. In Houten realiseerde *Viveste* 93 sociale huurwoningen, waarvan 19 woningen tijdelijk voor de duur van 10 jaar. De overige woningen kwamen tot stand door transformatie van een kantoorgebouw (Molenzoom).

GroenWest realiseerde projecten in Woerden en De Ronde Venen. In Woerden werden (naast 32 appartementen in een intramuraal complex) 30 woningen opgeleverd in Pius. In De Ronde Venen ging het om 48 sociale huurwoningen. Voorts heeft corporatie *Woongoed Zeist* in Zeist 75 sociale huurwoningen gerealiseerd, voornamelijk in het vernieuwingsgebied Kerckebosch waar de vernieuwing al een aantal jaren op gang is.

In Houten heeft *Viveste* 63 huurwoningen gerealiseerd, waaronder een transformatie van een voormalig kantoorpand De Molen met 57 woningen voor vooral starters. Daarnaast heeft ze 6 eengezinswoningen opgeleverd aan de Hoge Schaft.

Tot slot werden enkele kleinere projecten opgeleverd in Stichtse Vecht, Zeist en Wijk bij Duurstede. *Woningstichting Kockengen* realiseerde 11 woningen in het Vierde Kwadrant, *Woongoed Zeist* 8 woningen aan de Kerkhofflaan en *Woningstichting Cothen* 4 woningen aan de Kromme Stelakker. Deze woningen zijn collegiaal gefinancierd door Heuvelrug Wonen.

3.3 Sloop in 2018

Sloop van corporatiewoningen neemt de laatste jaren af. Dat heeft mede te maken met een andere

Tabel 16 Overzicht nieuwbouwprojecten sociale huur in 2018 in de U16

Gemeente	Corporatie	Project	Aantal woningen	
De Bilt	SSW	De Leijen Zuid	99	Nieuwbouw
De Ronde Venen	GroenWest	Land van Winkel fase 2	10	Nieuwbouw
De Ronde Venen	GroenWest	Vinkeveld	38	Nieuwbouw
Houten	Viveste	Molenzoom	74	Transformatie kantoorgebouw
Houten	Viveste	Hoge Schaft	19	Tijdelijk voor 10 jaar
Nieuwegein	Portaal	Blokhoeve Zuid	108	Nieuwbouw
Stichtse Vecht	Wst. Kockengen	Het Vierde Kwadrant	11	Nieuwbouw
Utrecht	Bo-Ex	Rijnvliet fase 1 Leidsche Rijn	30	Nieuwbouw
Utrecht	Mitros	De Nieuwe Eyk	110	Transformatie woonzorgcentrum
Utrecht	Mitros	Veemarkt	34	Nieuwbouw
Utrecht	Mitros	Zijdebalen blok 3 De Weverij	23	Nieuwbouw
Utrecht	Mitros	Van de Marckhof Geuzenwijk 2	12	Nieuwbouw
Utrecht	Mitros	Camera Obscura	7	Sloop-Nieuwbouw
Utrecht	Mitros	KENN Blok Kanaleneiland	6	Herstructurering
Utrechtse Heuvelrug	Heuvelrug Wonen	Nieuw Rijsenburgs Hof	34	Transformatie kantoorgebouw
Utrechtse Heuvelrug	Rhenam Wonen	Kon. Wilhelminaweg Amerongen	8	Herstructurering/oude apotheek
Vijfheerenlanden	LEKSTEDE wonen	Hoef en Haag Het Lint	37	Nieuwbouw
Vijfheerenlanden	LEKSTEDE wonen	Hof van Helsdingen	27	Nieuwbouw
Vijfheerenlanden	LEKSTEDE wonen	Stammershoefstraat	42	Sloop/nieuwbouw
Woerden	GroenWest	Pius	30	Nieuwbouw
Wijk bij Duurstede	Wst. Cothen	Kromme Stelakker	4	Collegiale financiering Heuvelrug W.
Zeist	Woongoed Zeist	AC Kerkhofflaan	8	Sloop/nieuwbouw
Totaal U16	RWU Corporaties		771	

Bron: RWU Databank 2019, eigen opgave corporaties

aanpak van de stedelijke vernieuwing. Sloop/nieuwbouw van complexen is verminderd. In plaats daarvan wordt vaker gekozen voor renovatie, in combinatie met energiebesparende ingrepen. De corporaties in de U16 sloopten in 2014 nog 346 zelfstandige sociale huurwoningen, in 2015 daalde dat naar 223 zelfstandige woningen tot 175 woningen in 2016. In 2017 ging dat aantal verder naar beneden, tot 146 woningen en in 2018 naar 128 woningen.

Natuurlijk kan met renovatie een woongebouw weer in goede staat worden gebracht, zowel woon- als bouwtechnisch. Maar het lage sloop-tempo geeft ook wel te denken: als jaarlijks 1% van de sociale voorraad in de U16 wordt gesloopt (dus zo'n 1.000 woningen), dan gaan de woningen gemiddeld 100 jaar mee. In 2018 is – net als vorig jaar – echter slechts 0,15% van de voorraad gesloopt. Als we dit tempo aanhouden, dan is de voorraad pas na 650 jaar vernieuwd! Het is zeer de vraag of de komende decennia kan worden volstaan met woningverbetering of dat ook op grotere schaal woningen moeten worden vervangen.

3.4 Verkoop in 2018

In 2018 hebben de corporaties in de U16 in totaal 485 woningen verkocht. Dat is wat meer

dan in 2017, toen nog 394 huurwoningen werden verkocht. In 2016 werden nog 640 woningen verkocht en 771 in 2015.

Mitros is de corporatie die relatief het meeste verkoopt: 270 in 2018. Met Koopvoorrang, een regeling die halverwege 2017 van start is gegaan, krijgen de huidige huurders van Mitros als eerste de kans om de verkoopwoningen van Mitros te kopen. Zo wil de corporatie de doorstroming in Utrecht en Nieuwegein bevorderen en sociale huurwoningen vrijspelen voor nieuwe bewoners. Deze regeling is bij wijze van proef gestart in 2017 en doorgezet in 2018.

3.5 Liberalisatie in 2018

Corporaties verhuren vooral sociale huurwoningen aan mensen met een lager inkomen. De nieuwe Woningwet legt daarop ook de nadruk. Op zeer beperkte schaal worden woningen bij mutatie geliberaliseerd, dat wil zeggen naar de vrije sector gebracht. Dat gebeurt meestal vanuit financiële overwegingen, om de financiële continuïteit van de corporaties te ondersteunen. Soms ook gebeurt het vanuit marktoverwegingen: er is ook een grote vraag van lagere middeninkomens naar woningen boven de liberalisatiegrens van € 720.

In 2018 is maar een heel beperkt aantal woningen geliberaliseerd, dat wil zeggen naar de vrije sector gebracht. Wel zijn er verhuringen geweest in de bestaande vrije sectorvoorraad. In totaal hebben per 1 januari 2019 7.532 woningen een huurprijs boven € 720. Dat was in 2017 nog € 7.260. De groei heeft echter vrijwel geheel te maken met het feit dat door de inkomensafhankelijke huurverhoging de huren van een aantal woningen door de maximale huurgrens heen zijn geschoten. Het gaat dan echter nog steeds om sociale huurwoningen die bij leegkomst in de regel ook weer als sociale huurwoning worden verhuurd.

3.6 Huisuitzettingen in 2018

In 2018 hebben corporaties in de Utrechtse regio (U16) in totaal 94 huurwoningen ontruimd. Het waren er 114 in 2017 en 149 woningen in 2016. Er waren zelfs 50% minder ontruiming in vergelijking met 2015. Daarmee wordt de dalende trend van de afgelopen jaren gelukkig doorgezet. De meeste ontruiming (62%) vonden plaats vanwege *huurschuld*. Het ging om 59 ontruiming, dat waren er nog 75 in 2017 en 107 in 2016. Het succes komt vooral door de 'Vroeg Er Op Af' aanpak. De belangrijkste elementen daarvan zijn vroegsignalering van betalingsachterstanden, zo snel mogelijk contact opnemen met huurders

als zij betalingsachterstand hebben en huurders thuis opzoeken om problemen te bespreken. Zo nodig worden betalingsregelingen getroffen. Dat gebeurt vaak in samenwerking met zorgpartijen, buurtteams en maatschappelijke dienstverlening. Huurachterstanden en huisuitzettingen zijn daardoor de afgelopen jaren afgenomen. Ook in gevallen dat er een gerechtelijk vonnis ligt om tot ontruiming over te gaan, werd gemiddeld in zeven van de tien gevallen nog een regeling getroffen. Daardoor werden huisuitzetting alsnog voorkomen.

In 2018 werd 12 keer ontruimd vanwege overlast (was negen in 2017) en in 10 gevallen vond uitzetting plaats omdat huurders er een hennepplantage op nahielden: iets minder dan in 2017, toen het nog om 15 gevallen ging. Zes keer werd ontruimd vanwege onrechtmatige verhuur aan derden (was acht in 2017). De huurder bleek vijf keer met de noorderzon te zijn vertrokken (was nog vier in 2017). In 2018 werden twee huishoudens uitgeplaatst vanwege psychische problemen of onvoldoende zorg, tegenover drie in 2017. Niet zoveel, maar corporaties maken zich wel zorgen over de groei van het aantal personen met verward gedrag in de wijk doordat intramurale voorzieningen minder worden. Dat vergt extra aandacht, want dat zet de leefbaarheid (verder) onder druk.

In de tabel op de volgende pagina is de ontwikkeling van het aantal ontruiming door corporaties in de Utrechtse regio opgenomen over de periode 2015 t/m 2018.

3.7 Nieuwbouw en verduurzaming: verwachtingen voor de komende jaren

In 2018 heeft minister Ollongren een Nationale Woonagenda afgesproken met landelijke partijen waaronder Aedes, om te komen tot versnelling van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en borging van de betaalbaarheid van het wonen.

De minister wil het daarnaast ook mogelijk maken dat corporaties weer makkelijker kunnen investeren in de middeldure huur (zoals door vereenvoudiging van de markttoets). De minister heeft daartoe wetgeving in voorbereiding die in 2020 moet ingaan. Marktpartijen en enkele corporaties, waaronder Portaal, Mitros en LEKSTEDewonen hebben met de provincie Utrecht een biedboek ontwikkeld waarin ambities en randvoorwaarden zijn geformuleerd met betrekking tot de investeringen in het marktsegment.

Tabel 17 Ontwikkeling ontruiming in U16 door corporaties (2015 – 2018)

Ontruiming vanwege	2018	2017	2016	2015
Huurschuld/wanprestatie	59	75	107	138
Hennep	10	15	8	14
Overlast	12	9	13	10
Illegale onderhuur	6	8	13	14
Noorderzon	5	4	8	5
Psychische problematiek	2	3	0	5
Totaal U16	94	114	149	186
Bron: Inventarisatie RWU 2019				

Zo'n 1.500 tot 2.000 sociale huurwoningen per jaar nodig

Die inzet op meer woningbouw is in de Utrechtse regio dringend noodzakelijk. Er willen steeds meer huishoudens verhuizen richting de Randstad, waaronder de Utrechtse regio, vanwege de aanwezige opleidingen en werkgelegenheid. Maar nu al is er grote schaarste in alle segmenten van de woningmarkt: zowel koop, middeldure huur als sociale huur. De corporaties pleiten er al langere tijd voor dat meer locaties beschikbaar komen voor woningbouw in het algemeen, en sociale woningbouw in het bijzonder.

De U16 gemeenten hebben onderzoek laten doen naar de woningbehoefte in de regio. Daaruit blijkt onder meer het volgende:

- Tot 2029 bedraagt de regionale woningbehoefte 52.000 woningen. Daarmee wordt nog niet het bestaande woningtekort ingelopen. In de huursector komt de vraag vooral van kleine, en vaak jonge huishoudens (slechts 10% van 65 plussers). In de koop is er vooral behoefte aan rijwoningen en appartementen. De vraag naar luxe koopwoningen is beperkt.
- Voor de laagste inkomens zijn regionaal gezien meer sociale huurwoningen gewenst

(ca. 30%). Het grootste aandeel is nodig in het middensegment (50%), waarvan rond 10% in de middenhuur en 40% in de koop tot € 300.000. Zo'n 20% is nodig in het daar boven liggende topsegment.

- Er zijn relatief wat meer sociale huurwoningen nodig in Zeist, De Bilt, De Ronde Venen (40%) en Oudewater en IJsselstein (35%) en wat minder in Woerden (20%). Voor de overige gemeente geldt ca. 30%.

Deze prognose betekent dat zo'n 5.200 woningen per jaar nodig zijn, waarvan in elk geval 30% sociaal. Dat betekent de bouw van gemiddeld ruim 1.500 sociale huurwoningen per jaar. Wordt rekening gehouden met sloop en verkoop, dan zal het aantal tussen gemiddeld 1.500 en 2.000 te bouwen sociale huurwoningen liggen. De nieuwbouw ligt daar tot nu toe nog ver achter.

Ambities corporaties 2019 t/m 2023

Kijken we naar de plannen voor de komende jaren, dan ontstaat het volgende beeld. De gezamenlijke corporaties hebben blijkens hun opgave het voornemen om in de periode 2019 t/m 2023 ruim 8.700 sociale huurwoningen te bouwen. Dat is ruim 1.000 meer dan in de

dPi's van afgelopen jaar (2017) was opgenomen. Ongeveer de helft wordt volgens de opgave in de gemeente Utrecht gebouwd.

Per saldo neemt de voorraad in de U16 toe met 4.402 woningen (4%) als voornemens worden gerealiseerd (inclusief aankoop, verkoop en sloop). Maar het is onduidelijk wat de mate van hardheid van de plannen is (of van de locaties). Er zijn nogal wat nieuwbouwplannen die het karakter hebben van sloop-vervangende nieuwbouw. Zie ook de relatief hoge sloopaantallen voor de corporaties in de stad Utrecht. Dat tempo is met nogal wat risico's omgeven, waardoor een uitstel zeker niet ondenkbeeldig is. Dan kan opnieuw een 'boeggolf' effect optreden, dan wel wordt deze nog eens versterkt. Het is niet realistisch om te verwachten dat corporaties vanaf 2019 opeens ruim het dubbele gaan bouwen dan wat de afgelopen jaren gebruikelijk was.

Naast het gebrek aan locaties kan de lastenverzwaring nog een belangrijke sta-in-de-weg zijn voor investerende corporaties. De verhuurderheffing bedroeg in 2017 reeds € 1,7 miljard, maar door de gestegen marktwaarde van het woningbezit stijgt deze heffing verder, gaat de vennootschapsbelasting omhoog en heeft het kabinet

het voornemen om de zogenaamde ATAD richtlijn in te voeren waardoor corporaties de rente op leningen nog maar voor 30% kunnen aftrekken

van hun fiscale winst. De corporaties, en daarmee de huurders krijgen daardoor te maken met ernstige lastenverzwaringen die ofwel de

betaalbaarheid van het wonen bedreigt, dan wel het noodzakelijke tempo van de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Een eerste verkenning heeft uitgewezen dat daarvoor in de Utrechtse regio tenminste € 4,2 miljard nodig is. Dat kost dus veel geld, maar als de verduurzaming succesvol is, draagt deze op termijn ook bij aan betere betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad, een kerntaak van corporaties. De energielasten worden immers een steeds groter deel van de totale woonlasten.

Tabel 18 Prognose corporaties ontwikkeling voorraad (2019 – 2023)

	nieuwbouw	aankoop	verkoop	sloop	SALDO
Utrecht	4.933	36	1.258	1.559	2.152
Nieuwegein	795	2	177	131	489
Zeist*	675	18	277	207	209
De Bilt*	246	0	61	197	-12
Bunnik	131	5	5	12	119
Ronde Venen	286	8	31	36	227
Stichtse Vecht	148	18	108	43	15
Woerden	311	4	7	20	288
Montfoort	35	4	7	22	10
Lopik	0	0	0	0	0
Oudewater	121	0	0	0	121
Houten	527	80	50	0	557
Utrechtse Heuvelrug*	45	24	188	0	-119
Vijfheerenlanden	352	0	34	0	318
Wijk bij Duurstede	42	0	45	0	-3
IJsselstein	90	0	57	2	31
Totaal U16	8.737	199	2.305	2.229	4.402
*Inclusief voorgenomen verkoop van een complex					

Voorraad CO₂ neutraal in 2050

Een andere grote uitdaging is de verduurzaming van de woningvoorraad. De corporaties kunnen daarin een trekkersrol vervullen met 30% van het totaal aan woningen. In Aedes-verband hebben de corporaties afgesproken om de woningvoorraad in 2050 CO₂ neutraal te krijgen. Ondertussen wordt gewerkt aan een Klimaataakkoord waarin de condities worden afgesproken hoe de verduurzaming kan worden gerealiseerd. Daaronder valt onder meer het voornemen dat corporaties als ‘startmotor’ fungeren om 100.000 woningen binnen vier jaar versneld ‘van het gas af’ te krijgen, bijvoorbeeld door aansluiting op warmtenetten. Via de Renovatieversneller worden alternatieve methoden en bronnen verkend, zoals warmtepompen.

Veertien van de 19 corporaties hebben in RWU verband hun krachten gebundeld bij de duurzaamheidsopgave. Zij hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak om het gestelde doel te behalen: een CO₂ neutrale woningvoorraad te realiseren in 2050. Dat is een majeuze opgave.

RWU corporaties ontwikkelen samenwerkingsstrategie

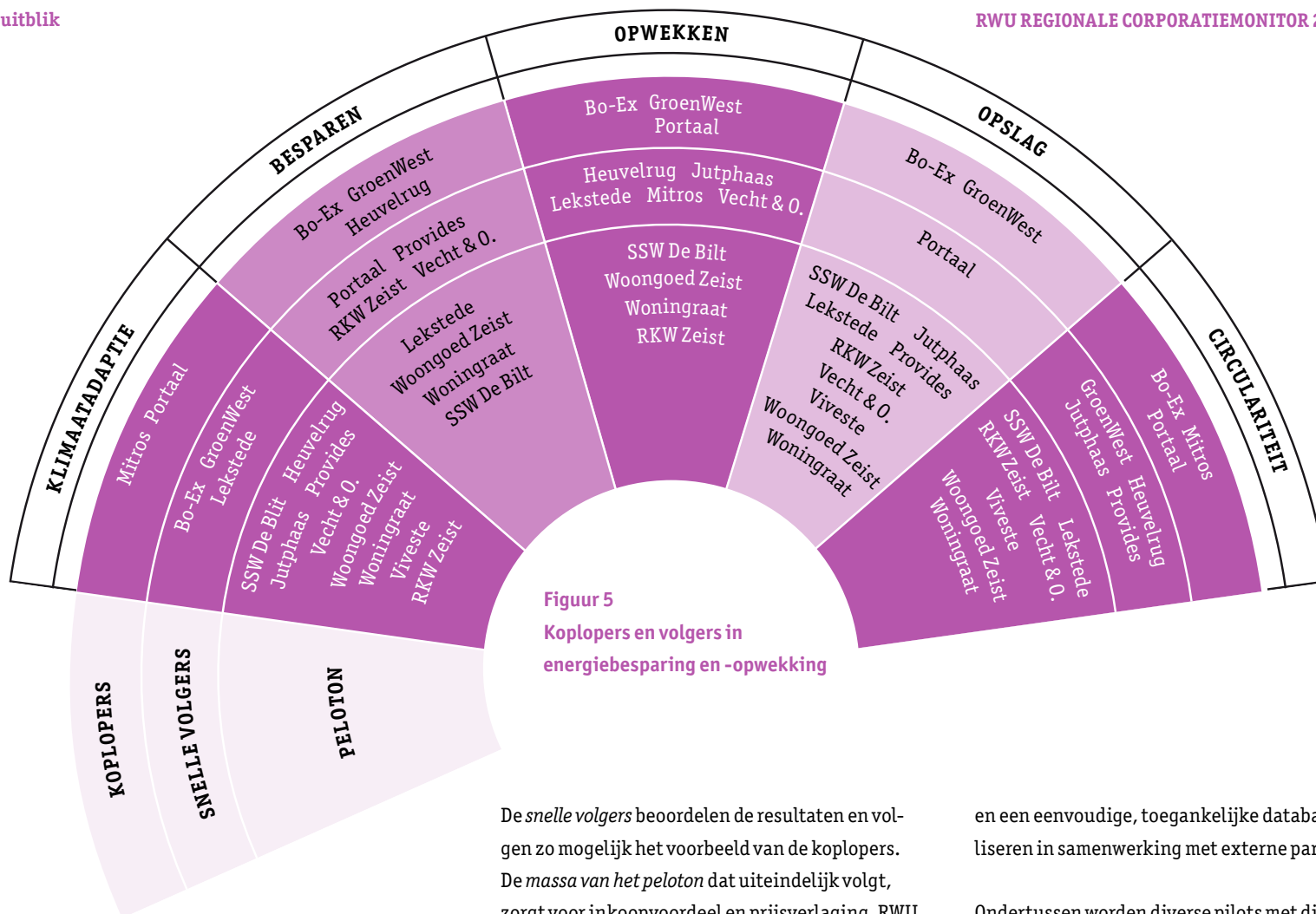
De corporaties hebben de handen ineen geslagen om twee redenen. Ten eerste is de komende jaren een verdere innovatie in concepten (bijvoorbeeld energiebesparing en –opwekking, installaties) essentieel. Die innovatie heeft alleen kans van slagen als nieuwe concepten kunnen worden opgeschaald en daardoor kostenbesparing mogelijk wordt. Veelal zijn die concepten nu nog te duur. De corporaties willen in RWU verband ‘massa’ maken om een belangrijke stap te maken in die opschaling.

Ten tweede kunnen corporaties de opgave niet alléén aan. Daarom is onderlinge samenwerking belangrijk en willen corporaties hun partners daarbij proactief betrekken. Zij zijn voor hun strategie immers mede afhankelijk

van netbeheerders, energiemaatschappijen, waterschappen en overheden zoals gemeenten en de provincie. Het intensiveren van de samenwerking, zowel onderling als met partners in het veld, zien de corporaties dan ook als een noodzakelijke voorwaarde om de 'stip aan de horizon', een CO₂ neutrale voorraad in 2050 te realiseren.

De corporaties hebben vijf overkoepelende thema's vastgesteld waarop die samenwerking vorm moet krijgen, te weten: *Klimaatadaptatie*, *Energiebesparing*, *Energieopwekking*, *Energieopslag* en *Circulariteit*. De eerste drie hebben daarbij op dit moment de hoogste prioriteit. Op de thema's zoeken corporaties naar strategieën om innovaties uit te lokken en door kennisuitwisseling en samenwerking te komen tot opschaling van succesvolle pilots om zo uiteindelijk tot kostenbesparing te komen. Bijvoorbeeld op het vlak van toepassing van warmtenetten, all electric, zonnepanelen of een eensluidende aanpak per woningtype (zoals bij hoogbouw, galerijflats of eengezinswoningen).

De corporaties hebben zich op elk van deze thema's gecommitteerd aan een rol: 'koploper', 'snelle volger' of 'peloton'. Dat geeft het hier naast staande beeld.



Figuur 5
Koplopers en volgers in
energiebesparing en -opwekking

Er is een uitvoerige beschrijving gemaakt van deze rollen en de aard van het commitment. De *koplopers* starten pilot projecten, waarmee oplossingen voor de toekomst worden uitgelokt.

De *snelle volgers* beoordelen de resultaten en volgen zo mogelijk het voorbeeld van de koplopers. De *massa van het peloton* dat uiteindelijk volgt, zorgt voor inkoopvoordeel en prijsverlaging. RWU heeft voor een periode van een jaar een kwartiermaker aangesteld die tot taak heeft de nieuwe werkwijze bij corporaties te laten 'landen' en verbinding te realiseren, pilots op elkaar te laten afstemmen, externe partners waaronder ook provincie en gemeenten bij de aanpak te betrekken

en een eenvoudige, toegankelijke database te realiseren in samenwerking met externe partijen.

Ondertussen worden diverse pilots met dit model beproefd, waaronder de isolatie uitdaging van Mitros, Portaal en Bo-Ex, een gezamenlijke uitvraag van zonnepanelen ('Watt levert mijn dak op', met de corporaties SSW, Provides, de Woningraat en Viveste), component Innovaties van GroenWest en een gezamenlijke innovatieplanning.

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vrijkomend aanbod dat corporaties in 2018 (opnieuw) in de verhuur hebben gebracht. Een groot deel wordt verhuurd via advertenties op de website van WoningNet, maar corporaties bemiddelen soms ook zelf (zoals bij vergunninghouders). Bovendien verhuren corporaties meer woningen dan zelfstandige sociale huurwoningen. Zo bieden zij ook onzelfstandige eenheden aan en – zij het beperkt – woningen in de vrije sector. Tot slot worden er ook woningen verhuurd via andere instellingen, bijvoorbeeld op het gebied van welzijn en zorg (intermediaire verhuur).

Om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen heeft RWU een aparte uitvraag gedaan bij de corporaties over de woningtoewijzing in 2018, aansluitend op de jaarverslaglegging. In dit hoofdstuk worden deze gegevens gebruikt, tenzij expliciet naar andere bronnen zoals WoningNet wordt verwezen.

Daarbij zij aangetekend dat de werkelijke dynamiek op de verhuurmarkt groter is. Met name in de stad Utrecht worden woningen ook tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandswet of via

gebruiksovereenkomsten en short stay. In deze rapportage wordt met deze vormen van verhuur geen rekening gehouden.

In de hoofdstukken 4 en 5 wordt gesproken over Vianen in plaats van Vijfherenlanden aangezien de gegevens betrekking hebben op 2018.

4.1 Toewijzingen in 2018

Huur- en inkomensgrenzen

In de vorige hoofdstukken zijn de huurgrenzen voor 2019 gehanteerd. Omdat hier een overzicht wordt gegeven van de toewijzingen in 2018, worden de huur- en inkomensgrenzen van dat jaar gehanteerd.

Huurgrenzen 2018

- € 417,34 voor de kwaliteitskortingsgrens (afgerond € 417)
- € 597,30 voor de lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens (€ 597)
- € 640,14 voor de hoge aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens (€ 640)
- € 710,68 voor de maximale huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is (liberalisatiegrens, € 711)

Inkomensgrenzen doelgroepen 2018

Primaire doelgroep

- Eénpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.400 (ouderen € 22.375)
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.400 (ouderen € 30.400)

Secundaire doelgroep (inkomen boven de huurtoeslaggrens)

- Voor alle huishoudens gold inkomensgrens van € 38.035

De primaire en secundaire doelgroep vormen gezamenlijk de 'doelgroep van beleid' voor de woningcorporaties.

De corporaties zijn wettelijk verplicht ten minste 80% van alle sociale huurwoningen toe te wijzen aan deze doelgroep van beleid. Corporaties mochten daarnaast nog maximaal 10% toewijzen aan de groep lagere middeninkomens tot € 42.436 en maximaal 10% aan inkomensgroepen anders dan de doelgroep van beleid (80%-10%-10%).

Ontwikkelingen in beleid

Zoals opgemerkt in hoofdstuk 2 is in 2019 de maximale huurgrens voor het eerst sinds drie

jaar weer geïndexeerd en vastgesteld op € 720. Het kabinet heeft voorts aangegeven dat de 10% voor de lagere middeninkomens met ingang van 2021 komt te vervallen. De 80-10-10 regel wordt met ingang van dat jaar weer de 90%-10%, zoals dat vóór 2016 ook het geval was. Het kabinet is verder van plan om de inkomensgrens voor sociale huur meer te laten afhangen van het grootte van het huishouden. Dat betekent dat bepaalde gezinnen die meer verdienen dan € 38.000 straks wel in aanmerking komen voor een woning in de gereguleerde sociale sector. Tegelijkertijd wil het kabinet eenpersoonshuishoudens minder makkelijk toegang verlenen tot sociale huur. Voor die groep gaat de inkomensgrens juist omlaag. De precieze hoogte van de inkomensgrenzen is nog niet bekend. Ook is nog onzeker wat dit betekent voor de omvang van de doelgroep. Het kabinet wil dat deze niet toeneemt door deze nieuwe maatregelen.

Totaal verhuuringen

In 2018 hebben de corporaties in de U16 totaal 11.597 woningen en eenheden verhuurd. Het grootste deel daarvan waren zelfstandige sociale huurwoningen: 7.431 woningen. De mutatiegraad in de zelfstandige sociale voorraad was daarmee in 2018 gemiddeld ca. 7%.

Of dat hoog is of laag, valt moeilijk te zeggen. Wel blijkt uit het onderzoek WoOn 2018 van het ministerie van BZK dat bijna 45% van de bewoners aangeeft binnen twee jaar misschien te willen verhuizen. Dat aandeel is de laatste jaren toegenomen. Dat geeft aan dat er naast een grote kwantitatieve vraag van starters er ook een behoorlijke kwalitatieve vraag is naar een meer passende woning.

Het aantal toewijzingen aan zelfstandige woningen in de sociale huursector was marginaal hoger dan in 2017. Toen waren het er 41 minder: 7.390 woningen. Naast de sociale huurwoningen verhuurden corporaties nog eens 291 vrijesectorwoningen¹. Dat is wat meer dan in 2017. In 2017 ging het om 230 toewijzingen in de vrije sector. Verhoudingsgewijs gaat het om ca. 3% van alle toewijzingen aan zelfstandige huurwoningen van corporaties. Daarnaast hebben corporaties nog 3.875 onzelfstandige eenheden² verhuurd. Dat waren er in 2017 meer: 4.611 eenheden.

¹ Dat zijn verhuringen van vrijesectorwoningen die al in de marktsector zaten, en sociale huurwoningen die na leegkomst in de vrije sector zijn verhuurd.

² Inclusief SSH Utrecht.

Tabel 21 Overzicht verhuringen corporaties in 2018, zelfstandig (sociaal en vrije sector) en onzelfstandig

Gemeente	Sociale huur	Vrije sector	Onzelfstandig	Totaal
Bunnik	46	1	0	47
De Bilt	335	16	0	351
De Ronde Venen	299	11	0	310
Houten	387	6	0	393
IJsselstein	180	6	2	188
Lopik	55	0	0	55
Montfoort	49	0	0	49
Nieuwegein	573	7	29	609
Oudewater	50	1	0	51
Stichtse Vecht	342	9	0	351
Utrecht	3.506	155	3.496	7.157
Utrechtse Heuvelrug	276	39	8	323
Vianen	272	3	0	275
Woerden	364	7	0	371
Wijk bij Duurstede	121	3	0	124
Zeist	576	27	340	943
Totaal U16	7.431	291	3.875	11.597
Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2019				

Toewijzing aan één- en tweepersoonshuishoudens

De corporaties hebben in 2018 in de U16 in totaal 5.957 zelfstandige sociale huurwoningen verhuurd

aan één- en tweepersoonshuishoudens. Dat is 80% van alle toewijzingen aan zelfstandige woningen. Dat is vrijwel gelijk aan 2017. Het overgrote deel daarvan bestaat uit éénpersoonshuishoudens.

Een klein deel is verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens van € 417. Deze grens is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt de huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt voor het bedrag daarboven gekort op de huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich meebrengt. In totaal is 81% verhuurd onder de lage aftoppingsgrens, vrijwel gelijk aan 2017.

Toewijzing aan drie- en meerpersoonshuishoudens

In de U16 hebben de corporaties in totaal 1.474 sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met drie personen of meer, dat is circa 20% van alle zelfstandige sociale verhuringen. Omdat het om grotere huishoudens gaat, betreft het meestal de wat grotere en daarmee duurdere woningen. Daarom geldt voor deze groep een hogere aftoppingsgrens van € 640. Van alle toewijzingen aan gezinnen is ruim 76% toegewezen onder de hoge aftoppingsgrens, vrijwel gelijk aan 2017.

Toewijzing aan starters en doorstromers
Kijken we naar de verhouding tussen starters en doorstromers, dan blijkt dat in 2018 op de schaal van de U16 72% van alle toewijzingen naar starters is gegaan. Dat is een heel klein beetje

Tabel 22 Toewijzing zelfstandige sociale huurwoningen aan één- en tweepersoonshuishoudens per huurcategorie in 2018

Gemeente	< 417	417-597	597-711	Totaal
Bunnik	2	31	3	36
De Bilt	11	147	122	280
De Ronde Venen	38	135	59	232
Houten	38	196	71	305
IJsselstein	21	85	25	131
Lopik	7	21	13	41
Montfoort	7	25	5	37
Nieuwegein	6	378	65	449
Oudewater	6	19	19	44
Stichtse Vecht	16	194	63	273
Utrecht	529	1.927	466	2.922
Utrechtse Heuvelrug	29	162	34	225
Vianen	15	114	58	187
Woerden	92	166	32	290
Wijk bij Duurstede	12	50	23	85
Zeist	108	247	65	420
Totaal U16	937	3.897	1.123	5.957

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2019

meer dan vorig jaar (71%). Zo'n 28% ging naar een doorstromer. Nog steeds gaan verreweg de meeste woningen naar een starter. Dit is op basis van WoningNet gegevens.

Een 'doorstromer' is daarbij gedefinieerd als een huishouden dat een sociale huurwoning in de regio Utrecht achterlaat. Een huishouden dat afkomstig is uit de koopsector, uit een particu-

Tabel 23 Toewijzing sociale huurwoningen aan drie- en meerpersoonshuishoudens per huurcategorie in 2018

Gemeente	< 417	417-640	640-711	Totaal
Bunnik	0	10	0	10
De Bilt	0	36	19	55
De Ronde Venen	0	58	9	67
Houten	0	58	24	82
IJsselstein	0	40	9	49
Lopik	0	13	1	14
Montfoort	0	10	2	12
Nieuwegein	1	87	36	124
Oudewater	0	5	1	6
Stichtse Vecht	0	54	15	69
Utrecht	10	440	134	584
Utrechtse Heuvelrug	4	34	13	51
Vianen	0	52	33	85
Woerden	1	58	15	74
Wijk bij Duurstede	0	32	4	36
Zeist	2	129	25	156
Totaal U16	18	1.116	340	1.474

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2019

liere huurwoning of uit een andere regio wordt dus als starter gezien, net als iemand die geen woning achterlaat (een jongere die het ouderlijk huis verlaat, een vergunninghouder etc).

Onzelfstandige eenheden

In 2018 werden in totaal 3.875 onzelfstandige eenheden verhuurd. Het overgrote deel van de verhuringen vond plaats in Utrecht. Verder wer-

Tabel 24 Verhouding starters en doorstromers bij de woningtoewijzing in de U16, 2018

Gemeente	Doorstromer in %	Starter in %	TOTAAL
Bunnik	31	69	100
De Bilt	35	65	100
De Ronde Venen	31	69	100
Houten	25	73	100
IJsselstein	25	74	100
Lopik	40	60	100
Montfoort	24	76	100
Nieuwegein	28	72	100
Oudewater	24	77	100
Stichtse Vecht	36	64	100
Utrecht	25	75	100
Utrechtse Heuvelrug	25	75	100
Vianen	42	58	100
Wijk bij Duurstede	26	74	100
Woerden	27	73	100
Zeist	32	68	100
Totaal U16	28	72	100

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

den onzelfstandige eenheden verhuurd in Zeist en in veel mindere mate in Nieuwegein. De SSH

Utrecht is veruit de grootste verhuurder van deze eenheden met bijna 2.581 verhuringen (ruim 65%). Vrijwel alle verhuringen (ruim 98%) gingen naar éénpersoonshuishoudens (vooral studenten) met een laag inkomen. Het overgrote deel van de eenheden had een huur onder de € 417.

4.2 Betaalbaarheid, passendheid en doelgroepen naar inkomen

Sterker accent op betaalbaarheid

Uit de gegevens over de laatste drie jaar blijkt dat corporaties meer sociale huurwoningen zijn gaan verhuren onder de aftoppingsgrenzen. Werd in 2015 nog 45% van alle sociale huurwoningen onder die grenzen verhuurd, in 2016 steeg dat aandeel naar maar liefst 74% en in 2017 naar 81%. In 2018 is dat aandeel vrijwel stabiel gebleven. Zo'n 81% van alle woningen die zijn toegewezen aan één- en tweepersoonshuishoudens hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens bedraagt dat aandeel 77%.

Corporaties geven betaalbaarheid voor huurders en woningzoekenden hoge prioriteit. Daarbij speelt mee dat corporaties sinds 1 januari 2016 moeten voldoen aan de zogenaamde pas-

sendheidsnorm. Die houdt in dat corporaties verplicht zijn ten minste 95% van de huurtoeslaggerechtigden bij verhuizing naar een sociale huurwoning een huur te rekenen onder de aftoppingsgrenzen. Dit om te voorkomen dat woningzoekenden een te dure huurwoning accepteren en zo 'dure scheefheid' ontstaat. Daartoe 'toppen' corporaties vaak de huren af. De passendheidsnorm geldt per corporatie.

Het accent op betaalbaarheid zien we ook terug bij de jaarlijkse huurverhoging. Die is de laatste jaren sterk afgenomen. Zo zijn de recente huurverhogingen in 2017 en 2018 de laagste geweest sinds jaren in de Utrechtse regio. Per die datum kregen huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een huurverhoging van maximaal inflatie, vaak er nog iets onder. Dat gold voor zo'n 85% van alle huurders die een woning van een corporatie huren. Met de zeer beperkte huurstijging zorgen de corporaties ervoor dat sociale huurwoningen betaalbaar blijven voor mensen met een laag inkomen.

Voor de hogere inkomens wordt meestal geheel of gedeeltelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging gerekend. Het gaat dan om circa 15% van alle huurders.

In de stad Utrecht loopt bovendien voor de duur van twee jaar een pilot om mensen met een zeer laag inkomen (iets boven bijstandsniveau) en met een huur boven de aftoppingsgrenzen gedeeltelijk te compenseren. Deze pilot loopt tot 1 september 2019.

Gevolgen passend toewijzen

Het passend toewijzen zorgt er dus voor dat huishoudens met een laag inkomen bij acceptatie van een woning – uitzonderingen daargelaten – een 'passende' huurprijs betalen, dat wil zeggen, een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. De keerzijde daarvan is dat de keuzevrijheid voor woningzoekenden wordt ingeperkt. Immers, de woningtoewijzing wordt door het passend toewijzen sterk gesegmenteerd: de lagere inkomens kunnen terecht in het segment tot de aftoppingsgrenzen, de secundaire doelgroep moet zijn heil zoeken in het hogere segment tot de liberalisatiegrens.

Deze secundaire doelgroep kan vrijwel niet meer terecht in het segment onder de aftoppingsgrenzen, omdat we in de Utrechtse regio hebben geregeld dat de lagere inkomens voorrang krijgen in dat segment. Dat is ook logisch: de goedkopere woningen moeten terecht komen bij de lagere

inkomens. Sommige corporaties, zoals Portaal, voeren een huurbeleid wat er op neer komt dat bij acceptatie van de woning een huishouden uit de secundaire doelgroep de reguliere huurprijs betaalt en een huishouden uit de primaire doelgroep een lagere huur onder de aftoppingsgrens.

Versoepeling passend toewijzen

Nu, ruim drie jaar na invoering, wordt ook een aantal negatieve effecten van passend toewijzen zichtbaar. Goedkopere sociale huurwoningen worden daardoor grotendeels voor mensen met de laagste inkomens gereserveerd. In combinatie met de instroom van vergunninghouders, de uitstroom van de maatschappelijke opvang en het langer zelfstandig wonen van ouderen en verwarde personen zijn er signalen die erop wijzen dat de strenge regels in bepaalde buurten segregatie in de hand werkt.

3 Vanaf 2017 zijn voor het eerst de toewijzingen van de SSH van kleine woningen onder 30m² meegenomen.

Corporaties willen meer ruimte voor lokaal maatwerk zodat ze dit in samenwerking met andere partijen kunnen aanpakken. In het kader van de Evaluatie Woningwet heeft de minister aangegeven dat ze het mogelijk wil maken dat bij het passend toewijzen het niet gebruikte deel van de 5% (de vrije ruimte) in één jaar meegenomen kan worden naar een volgend jaar. Daarmee ontstaat lokaal meer flexibiliteit voor een gerichte inzet van de vrije ruimte. Dit voornemen maakt deel uit van het wetstraject dat in 2019 zal volgen. Aandeel inkomensdoelgroepen in de toewijzing In de regio is in sommige gemeenten de afspraak gemaakt of de intentie uitgesproken dat zo'n 70% van de toewijzingen naar de primaire doelgroep gaat, teneinde deze groep voldoende aanbod te laten komen. Wat betreft de toewijzingen in 2018 kan voor de primaire doelgroep worden opgemerkt dat in de U16 gemiddeld 72% van de zelfstandige sociale huurwoningen naar deze groep ging. Dat is minder dan in 2017 (76%).

Deze percentages hebben voor alle duidelijkheid alleen betrekking op de zelfstandige verhuringen. Worden de onzelfstandige verhuringen meegerekend die ook meetellen voor de norm (en die zijn slechts in een beperkt deel van de gemeenten aanwezig), dan ligt het aandeel van

Tabel 25 Aandeel primaire doelgroep in woningtoewijzing 2018 (zelfstandige sociale huurwoningen)

Gemeente	in %
Bunnik	46
De Bilt	53
De Ronde Venen	74
Houten	70
Ijsselstein	78
Lopik	71
Montfoort	80
Nieuwegein	67
Oudewater	56
Stichtse Vecht	64
Utrecht	74
Utrechtse Heuvelrug	80
Vianen	61
Woerden	78
Wijk bij Duurstede	70
Zeist	78
Totaal U16	72

Uitvraag woningtoewijzing RWU 2019

de primaire doelgroep nog hoger. Bij deze eenheden gaat het bijna altijd om éénpersoonshuis-

houdens met een laag inkomen die een relatief goedkope eenheid huren.

Ongeveer 25,5% van de toewijzingen is gegaan naar de secundaire doelgroep tot € 38.035, zo'n 2,5% naar de (lagere) middeninkomens die daar net boven zitten qua inkomen. Deze groep heeft vrijwel geen toegang meer tot het aanbod van sociale huurwoningen, omdat het beleid van de corporaties zich richt op de primaire en secundaire doelgroep. Dat is ook wel logisch aangezien de corporaties een wettelijke taak hebben met name de lagere inkomens passend te huisvesten. Geconcludeerd kan worden dat het aandeel van de primaire doelgroep in de woningtoewijzing gemiddeld genomen in de U16 goed op peil is gebleven ten opzichte van de andere inkomensgroepen. Daarbij heeft zoals gezegd 98% van de primaire doelgroep een woning geaccepteerd met een huur onder de aftoppingsgrenzen. De betaalbaarheid voor de woningzoekenden met een laag inkomen die een sociale huurwoning hebben geaccepteerd, is er de laatste jaren dus sterk op vooruit gegaan.

Betaalbaarheid secundaire doelgroep

Dat wil niet zeggen dat dit voor iedereen geldt. Met name voor de groep die net geen huurtoeslag

ontvangt en dus is aangewezen op het duurdere segment boven de aftoppingsgrenzen, kan de betaalbaarheid onder druk staan. Ook de beschikbaarheid kan voor deze groep een probleem zijn.

Om de armoedeval te beperken heeft het kabinet inmiddels besloten dat de inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen. Dat zorgt ervoor dat mensen die iets meer gaan verdienen, bijvoorbeeld doordat ze (extra) gaan werken, niet direct het recht op huurtoeslag verliezen. De maatregel gaat per 1 januari 2020 in.

4.3 Spreiding van de verhuringen 2018

We zijn gewend om de verhuringen van corporaties in te delen in de diverse prijsklassen (boven en onder de aftoppingsgrenzen enzovoorts). Het is echter interessant om te zien welke spreiding zich voordoet in het hele prijssegment tot € 711. Concentreren de verhuringen zich rond de diverse grenzen of is sprake van een divers aanbod wat betreft prijs?

In onderstaande grafiek zijn alle verhuringen van zelfstandige woningen van corporaties via WoningNet in 2018 in kaart gebracht in prijssegmenten van telkens € 20. Uit de grafiek

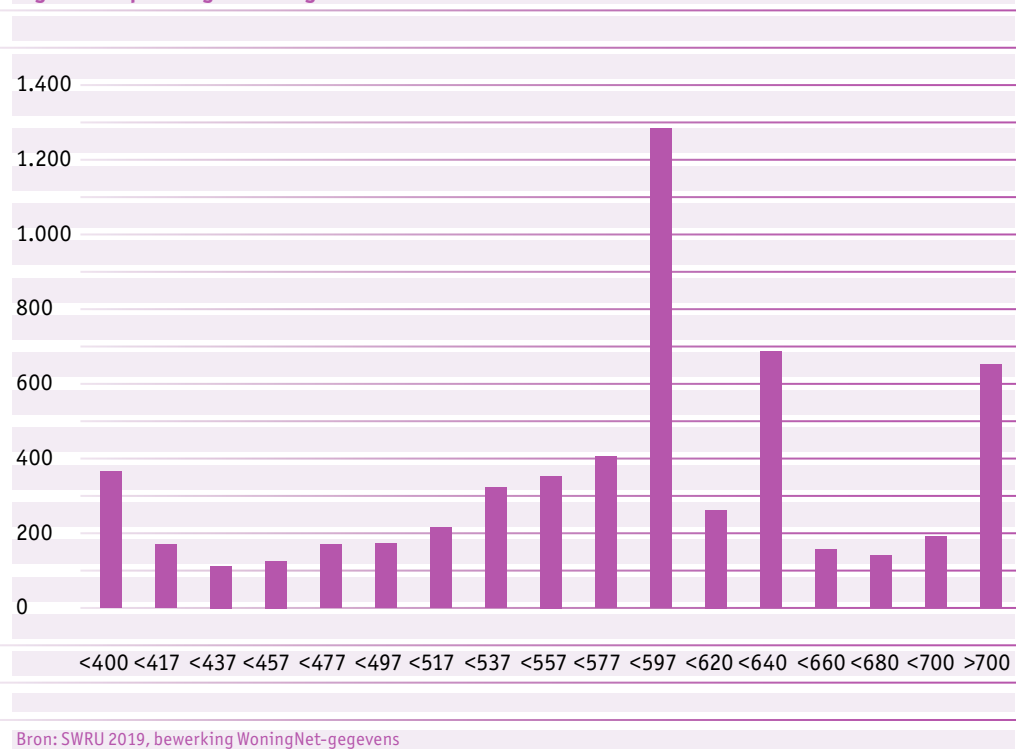
blijkt dat we duidelijke pieken zien tegen het eind van de huurklassen (de aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrens). Wat kan daarvan de oorzaak zijn?

Het passend toewijzen kost corporaties behoorlijk wat geld. Immers, zij moeten de huren voor de primaire doelgroep vaak 'aftoppen' om een voldoende aanbod voor deze groep onder de aftoppingsgrenzen te kunnen garanderen. Corporaties kunnen dit 'aftoppen' (als gevolg van passend toewijzen) compenseren met het enigszins ophogen van de huren voor de goedkopere woningen - maar uiteraard niet hoger dan de maximaal toegestane huur.

Op deze manier wordt de primaire doelgroep goed bediend, zoals in de vorige paragraaf is aangetoond. Maar het betekent wel dat het nastreven van een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding in de voorraad verder uit beeld verdwijnt vanwege het hogere doel: de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep.

Ondanks deze pieken wordt toch nog 60% van de sociale huurwoningen boven de grens van € 417 aangeboden tegen een huurprijs die tenminste € 20 lager ligt dan de 'piekprijs' van de laagste aftoppingsgrens van € 597.

Figuur 6 Spreiding verhuringen in 2018 naar kale huur



4.4 Toewijzing aan urgenten, vergunninghouders en speciale doelgroepen

De toewijzing aan urgenten maakt een aanzienlijk deel uit van het totale aanbod. Het aandeel

van de urgenten neemt al een aantal jaren flink af. In 2015 waren dat er nog 781, in 2016 en 2017 stabiliseerde dat enigszins rond 580, en in 2018 is het aantal toewijzingen aan urgenten weer gedaald tot 410, een verlaging van maar liefst 30%.

Het gaat om 5,5% van het totaal aantal toegewezen sociale huurwoningen. In 2017 was dat nog 8%. Onderstaande tabel geeft een beeld van de urgente toewijzingen per gemeente, op basis van WoningNet gegevens. NB: hierin zijn de toewijzingen aan vergunninghouders nog niet meegenomen.

Er is vanaf 2015 sprake van een afname van het aantal urgenten (exclusief vergunninghouders), vooral door een aanscherping van de criteria voor urgentie vanwege relatiebreuk. In 2018 bedroeg dat aantal nog maar een kwart in vergelijking met 2015. De toewijzing van het aantal urgenten vanwege stadsvernieuwing (sloop/nieuwbouw, renovatie, herstructurering) is de laatste jaren ook sterk gedaald.

In 2018 hebben de corporaties in de U16 daarnaast in totaal 623 woningen toegewezen aan de groep vergunninghouders. Dat is meer dan in 2017 (531 woningen), maar is een halvering ten opzichte van 2016 (1.043 woningen). Het ging in 2018 meer dan in andere jaren om huisvesting van nareizigers van toegelaten asielzoekers (gezinshereniging). In de stad Utrecht ging het om 383 woningen.

Tabel 26 Toewijzing aan urgenten door corporaties (2015 – 2018), per gemeente en U16 (excl. vergunninghouders)

Gemeente	2016	2017	2018
Bunnik	2	4	6
De Bilt	24	27	18
De Ronde Venen	10	10	8
Houten	22	25	20
IJsselstein	27	17	10
Lopik	3	0	1
Montfoort	4	2	0
Nieuwegein	79	91	60
Oudewater	7	2	4
Stichtse Vecht	25	19	16
Utrecht	292	280	195
Utrechtse Heuvelrug	15	19	9
Vianen	8	4	6
Wijk bij Duurstede	17	24	14
Woerden	22	30	22
Zeist	17	36	21
Totaal U16	574	590	410

Bron: SWRU 2019, bewerking van WoningNet gegevens

Tabel 27 Toewijzing aan vergunninghouders, per gemeente en U16 (2015 – 2018)

gemeente	Aantal woningen	vergunninghouders	
	2016	2017	2018
Bunnik	9	7	3
De Bilt	50	54	14
De Ronde Venen	36	23	21
Houten	81	37	9
IJsselstein	22	20	16
Lopik	2	6	4
Montfoort	14	7	5
Nieuwegein	101	23	59
Oudewater	7	5	5
Stichtse Vecht	69	28	31
Utrecht	482	229	383
Utrechtse Heuvelrug	34	32	18
Vianen	10	6	7
Woerden	31	25	24
Wijk bij Duurstede	11	4	4
Zeist	84	25	20
Totaal U16	1.043	531	623

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2019

Urgentie naar reden

Los van vergunninghouders blijkt toewijzing op basis van medische indicatie in 2018 de belangrijkste

grond te zijn (108 keer), al daalde ook dat aantal behoorlijk in vergelijking met 2017 (131 keer). Het ging in 2018 bij urgentie in 55 gevallen om

Tabel 28 Aantal toewijzingen in de U16 per type urgentie in 2018, stad Utrecht en U16

Urgentietype/2018	Utrecht	Regio	Totaal U16
Medische indicatie	52	56	108
Hardheidsclausule/schrijnende gevallen	17	54	71
Relatiebreuk	15	40	55
Uitstroom maatschappelijke opvang	33	22	55
Vrouwenopvang	35	12	47
Sloop/nieuwbouw, renovatie	16	10	26
Beroepsurgentie	19	0	19
Financiële omstandigheden buiten eigen schuld	2	8	10
Mantelzorgontvanger	3	4	7
Mantelzorger	1	5	6
Overig	2	4	6
Eindtotaal	195	215	410

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

uitstroom maatschappelijke opvang. Daarbij moet worden bedacht dat het merendeel een woning krijgt toegewezen via directe bemiddeling (201 keer in 2018). Het totaal aantal dat is toegewezen aan deze groep bedraagt dus 256 woningen.

Sinds de nieuwe huisvestingsverordening is het mogelijk om een mantelzorgindicatie aan te vragen, maar in de anderhalf jaar sindsdien zijn

slechts een paar toewijzingen op die basis tot stand gekomen. Een overzicht van alle redenen voor urgentie op basis van WoningNet gegevens staat in onderstaande tabel voor de stad Utrecht en de U16 als geheel.

Speciale toewijzingscategorieën

Naast urgenten (inclusief vergunninghouders) zijn er nog speciale toewijzingscategorieën

Tabel 29 Aantal toewijzingen voor speciale toewijzingscategorieën in 2018, stad Utrecht en U16

Toewijzingscategorie	Utrecht	Regio	Totaal
Uitstroom maatschappelijke opvang	220	53	273
Woningruil	99	98	197
Beheerdersbelang	66	29	95
Coöptatie/Coöptatierecht	68	11	79
Mantelzorger	2	32	34
Eenmalige aanbieding	12	19	31
Woning met zorgvoorziening	5	18	23
Doorstroming senioren	0	22	22
Tijdelijke verhuur	3	18	21
Wisselwoning	5	15	20
Rolstoelwoning, miva	7	9	16
Gedupeerden kant	8	7	15
Laatste kans beleid	8	3	11
Opdr. Weth/Rechter/Wrz	1	8	9
Stadsvernieuwing	8	1	9
Mantelzorgontvanger	0	7	7
Nader te bepalen/overig	7	14	21
Totaal	519	364	883

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens, aparte uitvraag RWU is gebruikt voor gegevens maatschappelijke opvang

waardoor sociale huurwoningen niet via het aanbodemodel (WoningNet) worden aangeboden. De belangrijkste categorie in 2018 was de uitstroom

maatschappelijke opvang met 201 woningen. Daarna volgt woningruil met 197 verhuringen. Het ging wat betreft de speciale toewijzingscate-

gorieën in totaal om 811 toewijzingen, waarvan 473 in de stad Utrecht. Een overzicht staat in bovenstaande tabel.

Tellen wij de urgenten, vergunninghouders en speciale doelgroepen bij elkaar op, dan betreft dat in 2018 in de U16 gemiddeld 26% van alle toewijzingen en voor de gemeente Utrecht gemiddeld 30%. Tot slot is in deze cijfers geen rekening gehouden met het feit dat woningen gelabeld kunnen zijn voor bepaalde groepen, zoals ouderen. Die woningen komen wel in de reguliere verhuur via WoningNet, maar zijn in de praktijk niet voor iedereen toegankelijk.

In dit hoofdstuk rapporteren we over verschillende aspecten van het zoekgedrag van woningzoekenden in de regio Utrecht. We gaan met name in op het aantal ingeschreven woningzoekenden, het aantal woningzoekenden dat actief naar een woning zoekt en het gemiddeld aantal reacties per woning. Daarbij vergelijken wij de cijfers van 2018 met die van 2017 en 2016. Datzelfde doen wij voor de weigeringen, de gemiddelde inschrijfduur en de gemiddelde zoektijd. Ook besteden we aandacht aan de verschillen tussen woningen die worden verloot en woningen die op basis van inschrijfduur worden toegewezen.

5.1 Actief woningzoekenden

In de Utrechtse regio waren eind 2018 263.519 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet. Dat is een toename van 5,6% ten opzichte van eind 2017. Destijds waren er 249.469 ingeschreven woningzoekenden. In 2017 en 2018 kwamen er in totaal bijna 23.000 woningzoekenden bij. Lang niet alle geregistreerde woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning. Velen hebben zich uit voorzorg ingeschreven. Zij willen inschrijfduur opbouwen om op termijn kans te maken op een sociale huurwoning of anticiperen op eventuele tegenslagen, bijvoorbeeld

een scheiding of het verlies van een baan. De inschrijfduur – ten onrechte ook vaak wachttijd genoemd – geeft zodoende geen duidelijk beeld van de periode dat de woningzoekende werkelijk op zoek is naar een (andere) woning. Een actief woningzoekende is een woningzoekende die in een bepaalde periode ten minste één keer op een woning heeft gereageerd. Wij gaan in deze rapportage uit van een periode van een kwartaal. Uit de cijfers blijkt dat het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van 2018 fors is toegenomen, namelijk met bijna 14%. Gemiddeld per kwartaal waren er ongeveer 20.000 actief woningzoekenden, ofwel bijna 8% van het totale aantal woningzoekenden. Zo'n 63% van de actief woningzoekenden behoort tot de primaire doelgroep. Dat zijn de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Dit betekent een daling van drie procentpunt ten opzichte van 2017. Het is niet mogelijk om op basis van de cijfers van WoningNet een oorzaak te benoemen voor deze daling. Het kan te maken hebben met het woningaanbod, maar het kan ook zijn dat de primaire doelgroep kleiner wordt doordat de economie is aangetrokken. Ruim 30% behoort tot de groep die iets meer verdient (de secundaire doelgroep). Het aantal actief woningzoekenden met een middeninkomen (vanaf ca.

€ 36.800) neemt na jarenlange dalingen weer wat toe naar 7%, ten opzichte van 5% in 2017.

Eén- en tweepersoonshuishoudens vormen samen maar liefst 80% van het totale aantal actief woningzoekenden (respectievelijk 58% en 22%). Er zijn relatief weinig grote gezinnen met vijf of meer personen actief op zoek naar een sociale huurwoning (4%). Hun aantal bleef constant ten opzichte van 2017. Overigens staan er überhaupt weinig grote huishoudens ingeschreven (slechts 2% van het totale aantal woningzoekenden). Het aantal actieven van buiten de regio is met circa 18% constant ten opzichte van 2017.

CONCLUSIE

Het aantal woningzoekenden, zowel ingeschreven als actief, stijgt sneller dat de toename van het woningaanbod. Dit betekent dat de druk op de sociale huurwoningmarkt nog verder toeneemt.

5.2 Verhuringen sociale huurwoningen

In 2018 hebben de corporaties in de regio Utrecht, zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk, in totaal 7.431 sociale huurwoningen verhuurd. Dat is een fractie meer dan in 2017 (7.390). Die verhuringen vinden via verschillende kanalen plaats.

- ➡ De meeste sociale huurwoningen in de Utrechtse regio worden verhuurd via de website van WoningNet. Corporaties plaatsen hun aanbod op deze site en woningzoekenden die zijn ingeschreven kunnen daarop reageren. Het kan gaan om woningen die op basis van inschrijfduur of urgentie worden toegewezen. Dat noemen wij het aanbodmodel.
- ➡ Er worden via de website van WoningNet woningen verloot.
- ➡ Een deel van de sociale huurwoningen wordt direct bemiddeld door de corporaties. Dit gebeurt vooral bij bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Deze worden in de regel afgemeld bij WoningNet.
- ➡ Een restcategorie. Een deel van de zelfstandige corporatiewoningen wordt toegewezen door derden, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, aan hun cliënten. Dit wordt de inter-

Tabel 30 Verhuringen regulier/urgent/bemiddeling U16

Jaar	Aanbodmodel en loting	Urgentie	Bemiddeling	Subtotaal WoningNet	Overige verhuringen incl. Intermediaire verhuur	Totaal
2017	3.560	586	950	5.096	2.294	7.390
2018	3.926	408	1.193	5.527	1.904	7.431

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens/RWU

mediaire verhuur genoemd. Soms wijzen corporaties ook nieuwbouwwoningen toe, vaak in overleg met hun gemeente, zonder deze af te melden bij WoningNet. En de SSH Utrecht wijst woningen kleiner dan 30m² zelf toe, buiten WoningNet om.

We zien dat het aantal verhuringen via WoningNet ten opzichte van 2017 is toegenomen met bijna 5%. Er werden aanzienlijk meer woningen via het aanbodmodel verhuurd aan 'reguliere' woningzoekenden, terwijl er minder woningen zijn toegewezen aan urgenten. Ook relatief namen de verhuringen aan reguliere woningzoekenden toe, zij het met slechts één procentpunt.

De zogenaamde verdringing van de reguliere woningzoekenden is dus iets afgenomen. We moeten wel een kanttekening plaatsen bij de stijging van het aantal bemiddelingen. We kunnen op basis van de cijfers van WoningNet niet bepalen of er sprake is van een daadwerkelijke stijging of een stijging van het aantal geregistreerde bemiddelingen. SWRU en RWU pleiten al geruime tijd voor een zorgvuldige registratie van bemiddelingen. Het kan zijn dat er gehoor is gegeven aan deze oproep.

CONCLUSIE

Zowel het absolute aantal als het aandeel verhuringen aan reguliere woningzoekenden via WoningNet is toegenomen. Er is dus minder sprake van verdringing door bijzondere doelgroepen. Doordat het aantal actief woningzoekenden ook toenam, is de slaagkans echter nog niet verbeterd. Het totaal aantal verhuringen (inclusief intermediaire verhuur e.d.) is zoals gezegd slechts marginaal hoger dan in 2017.

5.3 Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel

In het aanbodmodel reageren woningzoekenden op sociale huurwoningen van corporaties die zijn aangeboden via de website van WoningNet. Reageren kan niet onbeperkt. Een woningzoekende mag op twee woningen tegelijk reageren. Het gemiddelde aantal reacties zegt iets over de populariteit van woningen, dan wel de schaarste die heerst. Tabel 25 geeft een beeld voor de periode 2016 tot en met 2018 wat betreft het aanbodmodel.

We zien duidelijk dat het gemiddelde aantal reacties in de meeste gemeenten toeneemt. In sommige gemeenten, zoals Bunnik, Lopik, IJsselstein en Stichtse Vecht is de stijging zelfs 15% of meer. In gemeenten meer aan de 'rand' van de regio, met name Oudewater en Wijk bij Duurstede, was sprake van een forse daling, respectievelijk 13% en 9%. Woningen in Utrecht blijven het populairst: gemiddeld maar liefst 126 reacties. De stijging in Utrecht heeft een opstuwend effect op het gemiddelde van de regio, dat met 6% steeg.

Verschillende factoren zijn hier van invloed. Allereerst zijn woningzoekenden meer gaan

Tabel 31 Gemiddeld aantal reacties op woningen via aanbodmodel (2016 - 2018)

Gemeente	2016	2017	2018	Vershil
Bunnik	79	86	104	21%
De Bilt	69	85	86	1%
De Ronde Venen	88	104	104	0%
Houten	86	91	94	3%
IJsselstein	78	85	98	15%
Lopik	53	61	75	23%
Montfoort	85	86	85	-1%
Nieuwegein	74	92	101	10%
Oudewater	49	54	47	-13%
Stichtse Vecht	76	91	105	15%
Utrecht	103	115	126	10%
Utrechtse Heuvelrug	76	75	85	13%
Vianen	68	73	75	3%
Wijk bij Duurstede	53	67	61	-9%
Woerden	86	95	104	9%
Zeist	60	80	79	-1%
Totaal U16	84	96	102	6%

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

reageren. In 2017 plaatste een woningzoekende gemiddeld nog 7,1 reacties per kwartaal, in 2018 waren dit er 7,8. Dit betekent een stijging van 10%. Ook nam het aantal actiefwoningzoekenden

aanzienlijk toe, zoals we in paragraaf 5.1 al constateerden. De stijging van het gemiddelde aantal reacties wordt nog enigszins getemperd doordat het woningaanbod via WoningNet

toenam met 10%. Werden er in 2017 nog 4.582 woningen gepubliceerd op WoningNet, in 2018 waren dit er 4.912¹.

Vierkamerwoningen hebben qua populariteit de koppositie heroverd op grote woningen (vijf of meer kamers). Er reageerden gemiddeld 124 woningzoekenden. Bij grote woningen bedroeg het gemiddelde 114. Eén- en tweekamerwoningen blijven het minst populair, maar kunnen gemiddeld nog altijd rekenen op respectievelijk 80 en 79 reacties.

CONCLUSIE

De forse stijging van het gemiddelde aantal reacties, ondanks het toegenomen aanbod, is wederom een teken dat de druk op de sociale huurwoningmarkt toeneemt.

¹ Publicaties en verhuringen zijn niet hetzelfde. Bij publicaties is het peilmoment de datum van publiceren. Bij verhuringen is het peilmoment de ingangsdatum van het huurcontract. Hier kan de nodige tijd tussen zitten (zeker bij nieuwbouw), waardoor verschillen ontstaan, bijvoorbeeld met tabel 30.

5.4 Weigeringsaanbodmodel

De weigeringsgraad geeft aan hoe vaak een woning wordt geweigerd voordat een kandidaat deze accepteert. Gemiddeld gebeurt dit vijf keer, een enorme stijging ten opzichte van 2017. Het zijn vooral starters die vaker weigeren. De weigeringsgraad ligt het hoogst in Lopik (8,0), gevolgd door Montfoort (5,5) en Utrecht en Woerden (5,2). In Oudewater (1,6), Stichtse Vecht en Wijk bij Duurstede (2,3) wordt gemiddeld het minst geweigerd. Voor Oudewater betekent dit een zeer opmerkelijke daling. In 2017 bedroeg de weigeringsgraad daar nog 3,8, terwijl het aanbod in 2018 ook sterk toenam (van 46 naar 77 publicaties).

De weigeringsgraad betreft niet alleen bewuste weigeringen door kandidaat-huurders, maar ook afwijzingen door corporaties (bijvoorbeeld op basis van inkomen). De afwijzingen door corporaties namen relatief af van 12% naar 8%. Dit betekent dat woningzoekenden hun registratie beter bijhouden. Het helpt waarschijnlijk dat een inkomensverklaring tegenwoordig gemakkelijk gedownload kan worden. De voornaamste weigeringsreden is in feite geen 'reden': in ruim 35% van alle gevallen laat de kandidaat-huurder namelijk simpelweg niets van zich horen.

**Tabel 32 Gemiddelde weigeringsgraad
(2016 – 2018) bij aanbodmodel**

Gemeente	2016	2017	2018
Bunnik	3,5	3,5	2,6
De Bilt	5,2	6,8	3,6
De Ronde Venen	4,4	4,4	4,8
Houten	2,4	2,4	3,1
IJsselstein	3,4	2,6	2,7
Lopik	2,2	6,1	8
Montfoort	5,6	3,6	5,5
Nieuwegein	3,6	3,6	4,1
Oudewater	3,6	3,8	1,6
Stichtse Vecht	2,9	2,5	2,3
Utrecht	4,6	5,2	5,2
Utrechtse Heuvelrug	3,2	3,3	3,5
Vianen	3,1	3,4	2,5
Wijk bij Duurstede	2,4	2	2,3
Woerden	3,7	4,1	5,2
Zeist	3,5	3,2	3,4
Totaal U16	3,8	4	5

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet gegevens

Bijna 8% van de weigeringsgraden betreft woningzoekenden die niet komen opdagen voor een bezichtiging. Het betreft hier toenames in

zowel absolute als relatieve zin. Ongeachte de grote schaarste slagen we er dus niet in om woningzoekenden te enthousiasmeren voor een bezichtiging.

Schaarste wil niet zeggen dat woningzoekenden elke woning klakkeloos accepteren. Men blijft kritisch, vooral diegenen die zoeken vanwege een verhuiscens, in tegenstelling tot een verhuiscensnoodzaak. In zekere zin is dit een vorm van consumentengedrag die past bij een belangrijke beslissing als een verhuiscens. Bovendien verliest een woningzoekende zijn inschrijftijd wanneer hij een woning accepteert. Dit draagt bij aan hun kritische houding. In die zin is het zeer interessant om te zien wat de nieuwe regeling behoudt inschrijfduur, die per 1 juli 2019 ingaat, gaat opleveren. Doorstromers behouden 75% van hun opgebouwde inschrijfduur als men zich tijdig opnieuw inschrijft bij WoningNet. Om woningzoekenden zo goed mogelijk te informeren hebben verscheidene corporaties al een kwaliteitsslag gemaakt op het gebied van hun woningadvertenties. Een positief effect op de weigeringsgraad heeft dit vooralsnog echter niet. We constateren tevens dat er ook nog corporaties zijn die op dit vlak nog geen of te kleine stappen hebben gemaakt.

CONCLUSIE

De weigeringsgraad is gelijk gebleven. Woningzoekenden blijven, ondanks de druk op de woningmarkt, kritisch. Het percentage kandidaat-huurders dat niks van zich laat horen bij een woningaanbieding is gestegen.

5.5 Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel

De inschrijfduur die we hier hanteren is het aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven heeft gestaan op het moment dat hij of zij een sociale huurwoning accepteert. Het betreft dus de gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden die 'geslaagd' zijn. We merkten in paragraaf 5.1 al op dat lang niet alle woningzoekenden al op het moment van inschrijven daadwerkelijk op zoek zijn naar een woning. Men schrijft zich vast in om 'rechten' op te bouwen. In die zin is de inschrijfduur geen goede indicator van de tijd die woningzoekenden nodig hebben om een passende woning te vinden. Echter, aan de hand van fluctuaties in de gemiddelde inschrijfduur kunnen we uitspraken doen over schaarste. Hoe groter de schaarste, hoe verder de gemiddelde inschrijfduur oploopt.

Doorstromers

De gemiddelde inschrijfduur voor doorstromers is met bijna een jaar gestegen. Het gemiddelde ligt inmiddels op 11,7 jaar. Bunnik en Vianen spannen de kroon met respectievelijk 16,1 en 15,7 jaar. Hierbij moeten we aantekenen dat het aantal mutaties in Bunnik dermate laag ligt dat fluctuaties in de gemiddelde inschrijfduur aldaar statistisch gezien minder relevant zijn.

Doorstromers vinden net als vorig jaar het snelst een woning in de gemeente Lopik, maar ook hier is sprake van een aanzienlijke stijging. Het gemiddelde bedroeg 7,7 jaar. Doorstromers hebben veelal een langere gemiddelde inschrijfduur dan starters, omdat er vaak geen sprake is van een verhuishoodzaak. Men heeft immers al een woning. Dit kwam altijd tot uiting in een hogere weigeringsgraad voor doorstromers in vergelijking met starters. Het is dan ook opmerkingen te noemen dat dit verschil nagenoeg verdwenen is in 2018 (respectievelijk 5,1 en 5,0 jaar).

Starters

Voor starters ligt de gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen beduidend lager dan voor doorstromers, namelijk 9,2 jaar. Echter, er is sprake van een voortdurende toename (12% in de afgelopen twee jaar). De langste inschrijfduur geldt voor Vianen (10,3 jaar), gevolgd door Bunnik (10,2 jaar) en De Bilt en Stichtse Vecht (10,1 jaar). Bij de gemeente Bunnik plaatsen we dezelfde kanttekening als in de vorige paragraaf. Het aanbod is hier te beperkt voor statistisch relevante uitspraken. In Utrecht blijft de gemiddelde inschrijfduur voor starters gelijk. Het aanbod nam er toe met bijna 10%. De gemeente Lopik is met 6,4 jaar eigenlijk de enige uitschieter in positieve zin.

Tabel 33 Gemiddelde inschrijfduur in jaren doorstromers (2016 – 2018)

Gemeente	2016	2017	2018
Bunnik	8,6	12,1	16,1
De Bilt	9,8	10,8	13,1
De Ronde Venen	11,4	10,2	9,5
Houten	10,0	10,8	9,8
IJsselstein	10,9	9,8	13,5
Lopik	6,7	7,0	7,7
Montfoort	8,1	11,2	10,6
Nieuwegein	9,2	10,9	11,4
Oudewater	6,0	11,4	12,8
Stichtse Vecht	11,1	12,1	13,3
Utrecht	10,3	11,2	12,0
Utrechtse Heuvelrug	8,9	10,1	12,7
Vianen	9,9	10,0	15,7
Wijk bij Duurstede	9,2	8,4	7,9
Woerden	8,6	10,9	8,4
Zeist	8,8	10,3	10,1
Totaal U16	9,9	10,8	11,7
Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet gegevens			

Tabel 34 Gemiddelde inschrijfduur in jaren starters (2016 – 2018)

Gemeente woning	2016	2017	2018
Bunnik	8,6	10,3	10,2
De Bilt	7,8	9,5	10,1
De Ronde Venen	7,0	7,0	7,6
Houten	8,3	8,2	8,2
IJsselstein	8,1	9,2	9,8
Lopik	5,1	6,7	6,4
Montfoort	5,8	6,3	8,2
Nieuwegein	8,1	8,9	9,5
Oudewater	6,3	6,4	8,9
Stichtse Vecht	8,4	9,2	10,1
Utrecht	9,1	9,6	9,6
Utrechtse Heuvelrug	8,2	8,1	7,9
Vianen	7,4	8,7	10,3
Wijk bij Duurstede	7,6	8,2	8,7
Woerden	7,9	7,7	8,6
Zeist	6,8	7,5	8,6
Totaal U16	8,2	8,6	9,2
Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens			

CONCLUSIE

De stijgende lijn van de gemiddelde inschrijfduur zet zich onverminderd door. Een woningzoekende staat gemiddeld bijna 9,7 jaar ingeschreven voordat hij of zij een woning accepteert. Op deze voet wordt in 2019 de ‘magische’ grens van tien jaar doorbroken. Er is grote behoefte aan extra aanbod. Het ontbreekt echter veelal aan locaties voor de realisatie van dit extra aanbod.

5.6 Loting

In de regio Utrecht worden op beperkte schaal woningen verloot. In elke gemeente mag er worden verloot (tot maximaal 20% van het totale aanbod), maar alleen in Utrecht, Nieuwegein en Zeist gebeurt dit met regelmaat. Ook worden sommige woningtypes niet verloot, bijvoorbeeld eengezinswoningen en seniorenwoningen. Inschrijfduur en urgentie zijn bij lotingwoningen niet van invloed. Er wordt wel rekening gehouden met eventuele bezettingsnormen en inkomenseisen.

Het aantal woningen dat wordt verloot neemt toe, maar blijft ruimschoots achter bij het percentage dat mag worden verloot. In eerdere jaren was dit te verklaren door het grote aantal woningen dat nodig was voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit waren veelal woningen die normaal gesproken voor loting in aanmerking zouden komen. Het is onduidelijk waarom er nog altijd weinig wordt verloot nu de taakstelling voor vergunninghouders is afgenomen. Rekenen we ook de woningen mee van Jebber, een dochter van SSH, dan komen we tot 445 verlotingen in 2018.

Reacties

Het gemiddelde aantal reacties bij lotingwoningen ligt ruim vier keer hoger dan bij woningen

Tabel 35 Aantal verhuringen via loting (2016 – 2018)

Gemeente	2015	2016	2017
De Bilt	4		
Houten	1	1	1
IJsselstein	1		
Nieuwegein	46	26	41
Utrecht	96	116	190
Utrechtse Heuvelrug	2	1	
Vianen			4
Zeist	24	25	26
Totaal U16	174	169	262
Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens			

die via het aanbodmodel worden aangeboden. Dit geeft aan dat er een grote groep actief woningzoekenden is die met spoed op zoek is naar een woning of die op basis van inschrijfduur denkt weinig kans te maken. Doordat er relatief weinig woningen worden verloot ontstaat het paradoxale effect dat de minst populaire woningen (qua kwaliteit en locatie) het populairst (qua aantal reacties) worden. Dit toont andermaal aan hoe hoog de woningnood is. Het verloten van

Tabel 36 Gemiddeld aantal reacties bij aanbod loting in (2016 – 2018)

Gemeente	2016	2017	2018
De Bilt	322		
Houten	927	668	841
IJsselstein	394		
Nieuwegein	487	471	623
Utrecht	409	458	473
Utrechtse Heuvelrug	165	331	
Vianen			127
Zeist	244	461	302
Totaal U16	399	461	473
Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens			

extra woningen kan starters en spoedzoekers enig soelaas bieden.

Weigeringen

Woningzoekenden ervaren een woning die via loting wordt verkregen echt als een 'lot uit de loterij'. Dit blijkt uit de gemiddelde weigeringsgraad, die maar liefst zeven keer lager is dan bij woningen die via het aanbodmodel worden aangeboden.

Tabel 37 Gemiddelde weigeringsgraad bij loting (2016 – 2018)

Gemeente	2016	2017	2018
De Bilt	0,8		
Houten			1,0
IJsselstein	3,0		
Nieuwegein	0,9	2,6	1,0
Utrecht	0,8	1,3	0,5
Utrechtse Heuvelrug	8,0	2,0	
Vianen			1,5
Zeist	1,4	0,9	0,8
Totaal U16	1,0	1,4	0,7
Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens			

Inschrijfduur

De gemiddelde inschrijfduur voor woningen die via de lotingmodule worden aangeboden ligt logischerwijs een stuk lager dan bij de overige woningen. Iedereen heeft immers gelijke kansen. Bovendien trekt loting woningzoekenden aan die op basis van inschrijfduur weinig kans maken op een woning die via het aanbodmodel wordt aangeboden. Er is wel sprake van een lichte stijging.

Tabel 38 Gemiddelde inschrijfduur in jaren bij loting (2016 – 2018)

Gemeente	2016	2017	2018
De Bilt	2		
Houten	6,8	2	0,2
IJsselstein	2,5		
Nieuwegein	2,5	2,6	2,4
Utrecht	2,4	2,4	2,8
Utrechtse Heuvelrug	1,9	0,4	
Vianen			2
Zeist	2,1	2,2	2
Totaal	2,4	2,4	2,7

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

CONCLUSIE

De populariteit van loting toont andermaal de enorme schaarste aan sociale huurwoningen in de regio Utrecht aan. Er is een grote groep woningzoekenden die loting als enige kans ziet om aan een woning te komen. Aan deze behoefte wordt maar mondjesmaat voldaan.

5.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel

We merkten eerder op dat lang niet alle geregistreerde woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning. Velen schrijven zich uit voorzorg in. Inschrijfduur is dus niet een betrouwbare maatstaf voor de periode dat de woningzoekende werkelijk op zoek is naar een (andere) woning. De zoektijd – de tijd tussen de eerste reactie die een woningzoekende plaatst en de acceptatie van een woning door diezelfde woningzoekende – is hiervoor meer geschikt.

Doorstromers

De gemiddelde zoektijd voor doorstromers is in 2018 toegenomen. Per gemeente zijn er grote verschillen. Zo nam in Montfoort de zoektijd van doorstromers met 69% toe ten opzichte van 2017, terwijl er in Wijk bij Duurstede sprake was van een halvering. Trekken we de zoektijd van de inschrijfduur af, dan kunnen we concluderen dat de gemiddelde doorstromer na 6,6 jaar op zoek gaat naar een andere woning. Doorstromers blijven dus gemiddeld langer op hun plek. Let wel, deze uitspraak gaat alleen op voor huurders die binnen de sociale huursector doorstromen. We kunnen geen uitspraken doen over doorstromers die uitstromen.

Tabel 39 Gemiddelde zoektijd in jaren doorstromers in (2016 – 2018)

Gemeente	2016	2017	2018
Bunnik	5,6	4,8	6,2
De Bilt	5,4	6	6,3
De Ronde Venen	4,2	3,7	3,5
Houten	5,6	5	4,5
IJsselstein	4,4	6,3	5,3
Lopik	2,7	3,8	3,2
Montfoort	3	3,9	6,6
Nieuwegein	4,1	4,8	5,5
Oudewater	4,2	2,9	3,1
Stichtse Vecht	4,8	4,6	5,4
Utrecht	5,3	5,1	6,2
Utrechtse Heuvelrug	3,6	4,4	5,6
Vianen	3,9	4,6	3,9
Wijk bij Duurstede	4	4,1	2
Woerden	5,6	4,6	3,4
Zeist	3,9	4,9	4,8
Totaal U16	4,8	4,8	5,1

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

Starters

De gemiddelde zoektijd voor starters nam in 2018 beperkt toe. In 2017 was de stijging groter. Het

Tabel 40 Gemiddelde zoektijd in jaren starters in (2016 – 2018)

Gemeente	2016	2017	2018
Bunnik	3,8	5,4	3,6
De Bilt	3,8	4,6	4,6
De Ronde Venen	3,3	3,8	3,7
Houten	3,3	3,9	3,8
IJsselstein	4,1	4,9	5,1
Lopik	2,6	3,7	3,9
Montfoort	2,5	3,2	4,5
Nieuwegein	4,1	4,7	5,1
Oudewater	2,4	3,0	4,1
Stichtse Vecht	3,8	4,1	4,9
Utrecht	5,0	5,3	5,2
Utrechtse Heuvelrug	3,7	4,3	4,0
Vianen	3,6	4,5	3,9
Wijk bij Duurstede	3,8	3,2	4,8
Woerden	3,8	3,7	3,7
Zeist	3,5	4,1	4,0
Totaal U16	4,1	4,5	4,6

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

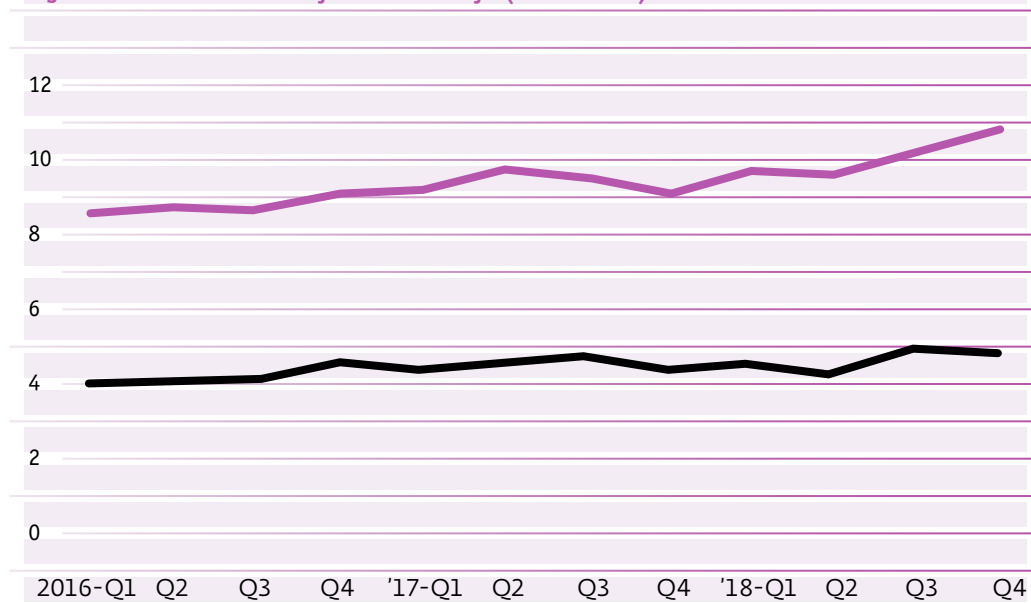
aanbod nam dat jaar af. Nu het aanbod is toegenomen zwakt de stijging van de gemiddelde zoektijd af. Het feit dat er nog steeds sprake is van een

stijging zou verklaard kunnen worden door het toegenomen aantal actief woningzoekenden. Als we ook hier de zoektijd in mindering brengen op de inschrijfduur, dan zien we dat de gemiddelde starter 4,6 jaar ingeschreven staat voordat hij of zij actief op zoek gaat naar een sociale huurwoning. Dit betekent een toename van een half jaar.

In figuur 5 zien we het verloop van de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd in de regio Utrecht.

In de tweede helft van 2017 leek er nog sprake te zijn van enige ontspanning, maar dit bleek ijdele hoop. Met name de inschrijfduur steeg fors.

Figuur 5 Gemiddelde inschrijfduur en zoektijd (2016 – 2018)



Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens

CONCLUSIE

De gemiddelde zoektijden zijn licht gestegen.

Huurders stromen minder snel door binnen de sociale huursector.

5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten

De woningmarktregio U16 bestaat uit zestien gemeenten in de provincie Utrecht. Alle gemeenten in de U16 hanteren op hoofdlijnen dezelfde huisvestingsverordening. Mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning in deze regio schrijven zich in bij WoningNet regio Utrecht. Met zo'n inschrijving kunnen ze op het volledige aanbod aan sociale huurwoningen in de regio reageren. Ook mensen van buiten de regio kunnen zich inschrijven en reageren op het aanbod. Sinds de nieuwe Huisvestingswet gelden er geen regionale bindingseisen meer.

Tabel 41 biedt een overzicht van de verhuisbewegingen in 2018. Het betreft alle verhuizingen naar een sociale huurwoning in de regio Utrecht die bij WoningNet zijn geregistreerd. Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 zijn er ook nog verhuizingen die buiten WoningNet om tot stand komen. De herkomst van deze woningzoekenden is bij ons niet bekend. Gegevens over verhuizingen naar andere regio's of uitstroom uit de sociale huursector zijn evenmin beschikbaar.

Uit de tabel blijkt dat woningzoekenden vooral lokaal zoeken. Ruime 60% van de woningzoekenden verhuisde binnen de eigen gemeente. Dit

Tabel 41 Verhuisstromen regio Utrecht 2018

Naar	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vianen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Buiten Regio	Totaal
Bunnik	13			1	1			4			12	4				2	5	42
De Bilt	1	100		3	1	1	1	6		3	46	1	1	2		12	20	198
De Ronde Venen	3	4	124	5	4	2	3	7		12	35	2			7	4	64	276
Houten	3	4	10	181	5		1	23		8	79	4	3	3	2	7	28	361
IJsselstein	2	3	2	2	79	3		23		3	27	4	3	2		3	27	183
Lopik				1	6	14	1	5		1	11					2	9	50
Montfoort					1		21	1			15		1		2		5	46
Nieuwegein	1	4		16	29	7	1	250		4	141	4	16	7	9	10	48	547
Oudewater		1		1	1	2	2	2	21	2	6	3		1	1	3	5	51
Stichtse Vecht		5	6	2	1			5		192	77	4	1	1	1	6	33	334
Utrecht	8	40	13	29	27	1	4	60	2	41	1.838	13	14	2	14	60	268	2.434
Utrechtse Heuvelrug	3	6		3	3			2		5	18	112	1	5	1	13	27	199
Vianen	2	3		5	12	2		24	1	2	50	2	125	3	5	3	22	261
Wijk bij Duurstede		2		4	1			2		1	20	11		60	1	4	9	115
Woerden	3	8	6	3	1	3	5	11	6	19	52	1			172	2	23	315
Zeist	6	16		2	1	1		9		4	76	11	1		3	205	48	383
Totaal	45	196	161	258	173	36	39	434	30	297	2.503	176	166	86	218	336	641	5.795

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

percentage is gelijk aan dat van 2017. Bijna 40% verhuisde dus naar een andere gemeente, meestal een buurgemeente of Utrecht. Verhuisbewegingen tussen verder uit elkaar gelegen gemeenten binnen de regio komen relatief weinig voor. 11% van de woningen werd verhuurd aan huishoudens van buiten de regio, veelal vergunninghouders. Mensen die Utrecht verlieten deden dit met name voor Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht en Zeist. Nieuwe inwoners van de gemeente Utrecht kwamen vooral van buiten de regio.

CONCLUSIE

De cijfers over 2018 tonen een vertrouwd beeld.

De genoemde percentages zijn vrijwel gelijk aan die van 2017. Utrecht blijft mensen van buiten de regio aantrekken. Mensen van binnen de regio zoeken vooral lokaal. Het nut en de noodzaak van een voorrangsregeling bij kernbinding blijft twijfelachtig. Helaas omarmen veel gemeenten nog niet de geest van de Huisvestingswet, die vrije vestiging vooropstelt. Integendeel, we zien de lokale voorrangsregelingen juist toenemen.



Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

www.rwu-utrecht.nl

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2018
Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2018

Uitgebracht door stichting RWU
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
Augustus 2018

030 2826 800
rwu@portaal.nl

Postbus 24082
3502 MB Utrecht
Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht



Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 470

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 22 februari 2019

Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen. Voorkeuren en woonwensen verschillen tussen mensen en levensfasen. Starters zoeken een plek om te wonen in de nabijheid van hun opleiding of hun eerste baan. Jonge gezinnen hebben vaak een ruimere woning nodig in een fijne buurt om kinderen in op te laten groeien. Voor ouderen kan het juist aantrekkelijk zijn om kleiner te gaan wonen, gelijkvloers, en meer in de buurt van voorzieningen. Maar iedereen, ongeacht woonwensen en levensfase, **woont graag in een betaalbare woning die staat in een prettige en leefbare wijk.**

Over het algemeen slagen we er in Nederland goed in om mensen dit te bieden. Dat is de verdienste van de inzet van alle betrokkenen, waaronder gemeenten, provincies, bewoners, verhuurders, investeerders, projectontwikkelaars, bouwers, makelaars en vele anderen. Corporaties leveren daarin een onmisbare bijdrage, doordat zij zorgen voor betaalbare huurwoningen van goede kwaliteit voor mensen die op de woningmarkt moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Met hun langjarige betrokkenheid in de wijken waar hun woningen staan, spelen zij ook een belangrijke rol in het leefbaar maken en houden van de woonomgeving. Om ervoor te zorgen dat corporaties hun rol kunnen blijven spelen, is in 2015 de Woningwet grondig herzien. Deze hervorming betekende een grote stelselwijziging, die de afgelopen jaren bij alle betrokkenen veel energie heeft gekost om te implementeren. Corporaties hebben in die tijd hard gewerkt aan het herstel van vertrouwen van hun huurders en van de samenleving als geheel. Inmiddels zijn bijna vier jaar verstreken en is de herziening van de Woningwet geëvalueerd¹.

Daarnaast hebben we in Nederland verschillende maatregelen om de betaalbaarheid van huurwoningen te bevorderen, te zorgen voor een reële verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woning en om de

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

doorstroming te stimuleren zodat iedereen in een passende woning terecht kan. In de afgelopen maanden zijn, mede naar aanleiding van afspraken in de Nationale woonagenda, verschillende maatregelen gericht op deze doelen tegen het licht gehouden.² Een deel daarvan hangt samen met maatregelen in de Woningwet. In deze brief zet ik daarom in samenhang mijn beleidsvoornemens aangaande de huurmarkt op hoofdlijnen uiteen. Met de voorstellen stimuleer ik betaalbare verduurzaming in de huursector, een gematigde woonlastenontwikkeling voor lage inkomens en -middeninkomens in de huursector en passende huren voor hogere inkomens. Corporaties krijgen binnen wettelijke principes meer mogelijkheden om op lokaal niveau met gemeenten en huurders invulling te geven aan de volkshuisvesting. Met als doel dat mensen kunnen (blijven) wonen in die betaalbare woning in een prettige en leefbare wijk.

In deze brief betrek ik ook de voorstellen van Aedes en de Woonbond uit het Sociaal Huurakkoord. Ik vind het toe te juichen dat zij met oog voor elkaars belangen tot afspraken voor het gereguleerd segment van corporaties zijn gekomen. Waar nodig en beleidsmatig wenselijk wil ik deze afspraken faciliteren in regelgeving. In de uitwerking zal ik verbinding leggen met de aangenomen motie **om het systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen effectiever te maken**.³ Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de draagkracht van huishoudens aan de hand van de meest recente cijfermatige inzichten.⁴ Gelet op de wens voor een **spoedige inwerkingtreding** overleg ik met betrokken partijen over de uitwerking. Vooruitlopend op wetswijzigingen kunnen corporaties en huurders ook binnen de huidige regelgeving al veel afspraken uit het Sociaal Huurakkoord uitvoeren.

Bij mijn beleidsvoornemens hanteer ik drie uitgangspunten:

- Verbeteringen binnen het bestaande stelsel: de afgelopen jaren hebben grote hervormingen plaatsgevonden om de werking van de woningmarkt te verbeteren. Deze hervormingen hebben veel gevraagd van alle partijen op de woningmarkt. Daarom hanteer ik als uitgangspunt om zo veel mogelijk binnen het bestaande stelsel oplossingen te vinden, zodat partijen kunnen inzetten op de maatschappelijke opgaven in plaats van op implementatie van wederom sterk gewijzigde nieuwe regelgeving. Dit sluit aan bij de breed gedeelde wens uit de evaluatie van de herziene Woningwet. Door binnen het bestaande stelsel te blijven, kan ik ook blijven zorgen voor een redelijke balans tussen regulering en ruimte voor andere marktpartijen.
- Meer mogelijkheden voor lokale invulling: het is met name op het lokale niveau waar de volkshuisvesting vorm krijgt. Mede naar aanleiding van het regeerakkoord, de Nationale woonagenda en de evaluatie van de herziene Woningwet, wordt gezocht naar meer mogelijkheden voor een lokale invulling van het volkshuisvestelijk beleid. Waar mogelijk wordt hiertoe ruimte geboden, binnen de in nationale regelgeving vastgelegde uitgangspunten.
- Eenvoudig, uitvoerbaar en beperkte lasten: uitgangspunt is om waar mogelijk regelgeving te vereenvoudigen en de uitvoerbaarheid te verbeteren. Dat vraagt om transparante regelgeving, heldere toedeling van verantwoordelijkheden, lage uitvoeringslasten en een balans tussen duidelijke regelgeving en mogelijkheden om in te spelen op lokale situaties en specifieke gevallen.

² Het gaat om differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling, de liberalisatiegrens, vereenvoudiging van de huurtoeslag, doorstromingsmaatregelen en lokaal maatwerk tegen excessen met de noodknop middenhuur en het WWS.

³ Kamerstuk 27 926, nr. 294.

⁴ Dit gebeurt op basis van het nieuwe WoON-onderzoek 2018 dat in april beschikbaar komt.

1. Betaalbare verduurzaming voor bewoners

Het kabinet heeft zich tot doel gesteld de uitstoot van broeikasgassen in Nederland in 2030 met ten minste 49 procent te reduceren ten opzichte van 1990. Het raakt het leven van alledag en is van invloed op hoe we wonen. Ook op de huurmarkt zal geïnvesteerd moeten worden, bijvoorbeeld in het energiezuiniger maken van woningen en het aansluiten op duurzame energiebronnen. Daarbij is het belangrijk dat de huurder niet enkel profiteert van een beter geïsoleerd en comfortabeler huis, maar ook van gematigde woonlasten. Betaalbaar wonen en de verduurzaming van de gebouwde omgeving moeten hand in hand gaan. Dat is ook zo afgesproken in de Nationale woonagenda.

In het Sociaal Huurakkoord hebben Aedes en de Woonbond een voorstel gedaan voor de betaalbare verduurzaming van huurwoningen. De komende tijd zullen zij de tabel uit het akkoord voor een redelijke huurverhoging na verduurzamingsinvesteringen door corporaties nader uitwerken, gebaseerd op de reële gemiddelde besparing op de energielasten. Uitgangspunt van Aedes en de Woonbond is dat de gemiddelde besparing op de energierekening van dat moment, de normatieve vergoeding die in de huur zal kunnen worden verrekend overtreft. Dit is een belangrijke doorbraak in de verduurzaming van corporatiebezit, omdat de tabel kan helpen te voorkomen dat noodzakelijke verduurzamingsinvesteringen vertraging oplopen door een impasse tussen corporaties en huurders over de huurprijs. In samenhang met voorstellen naar aanleiding van het concept-Klimaatakkoord, zal ik daarom kijken naar hoe een dergelijke tabel in praktijk toegepast kan worden. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de motie Nijboer c.s. om ervoor te zorgen dat huurders ook financieel profiteren van verduurzaming van hun woning.⁵

Gezien hun positie op de woningmarkt, zullen corporaties een belangrijke rol spelen in de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Onnodige belemmeringen voor deze inspanningen moeten worden doorbroken. De herziene Woningwet biedt corporaties reeds veel mogelijkheden voor verduurzaming, maar uit de evaluatie blijkt ook dat dit verder gestimuleerd kan worden.⁶ Dat doe ik door regelgeving te verduidelijken en aan te passen, zodat corporaties straks aan hun eigen gebouwen en bijbehorende grond dezelfde maatregelen treffen als andere vastgoedeigenaren en bij gemengde gebouwen en gespikkeld bezit andere eigenaren mee kunnen laten participeren in verduurzamingsprojecten van corporaties. Daarbij mag de corporatie ook overheadkosten van het gezamenlijke project dragen. Overige kosten, die bijvoorbeeld samenhangen met de financiering en feitelijke fysieke uitvoering (zoals materiaal en arbeid), blijven voor rekening en risico van de andere eigenaar. Voor eigenaar-bewoners zijn er diverse subsidies op lokaal of nationaal niveau, er zijn mogelijkheden voor VvE-financiering en mede in het kader van het concept-Klimaatakkoord wordt een breed palet aan financieringsarrangementen ontwikkeld, zoals de gebouwgebonden financiering en het Warmtefonds. Tot slot zal ik het mogelijk maken dat corporaties met hun kennis-, inkoop- en organisatiekracht kunnen bijdragen aan een door de gemeente gecoördineerde wijkgerichte aanpak. In het bijgevoegde Verslag licht ik deze aanpassing nader toe.⁷

⁵ Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 30.

⁶ Bij het AO Bouwregelgeving (Kamerstuk 28 325, nrs. 171 en 172) is de leden Ronnes (CDA) en Van Eijs (D66) toegezegd dat zal worden gekeken naar de mogelijkheden en belemmeringen in de Woningwet voor de verduurzaming van het corporatiebezit.

⁷ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

2. Borgen van betaalbare huren

Bij prettig wonen hoort ook dat huishoudens met een relatief laag inkomen voldoende goede huisvesting tegen een betaalbare huur kunnen krijgen. Het huurbeleid draagt hieraan bij, bijvoorbeeld doordat in het gereguleerde segment de aanvangshuur in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning en de huurstijging beperkt blijft. Daarnaast worden huishoudens met een laag inkomen met de huurtoeslag⁸ ondersteund om te kunnen wonen in een huis van passende kwaliteit.

In het huurbeleid gaat het **niet alleen om de huur van zittende huurders, maar ook om een passende huur bij nieuwe verhuringen en de mogelijkheid om een beter passende woning te vinden**. Het bevorderen van betaalbaarheid heeft daardoor meerdere dimensies dan alleen een streven naar een zo laag mogelijke huur. Een lagere huurprijs is gunstig voor de verhouding tussen huur en inkomen. Wanneer echter de **huurprijs en kwaliteit van de woning** daardoor **uit balans raken, stukt de doorstroming en wordt het moeilijker om woningzoekenden een passende woning te bieden**. Bovendien zou het ten koste kunnen gaan van de verdienmogelijkheden van verhuurders, waardoor zij minder woningen kunnen bouwen voor starters en minder kunnen investeren in verduurzaming. Terwijl juist de verduurzaming kan bijdragen aan een meer beheerste ontwikkeling van woonlasten via de energierekening. Bij het bevorderen van betaalbaarheid moet daarom steeds een goede balans worden gevonden.

Gematigde huurontwikkeling zittende huurder

Ik acht het van belang de landelijke kaders ten aanzien van de betaalbaarheid zo vorm te geven dat deze voldoende ruimte bieden aan lokale partijen – huurdersorganisaties, gemeenten en corporaties – om lokaal afspraken te maken over passende huisvesting en doorstroming. De afspraken uit het Sociaal Huurakkoord sluiten hier goed op aan. Door de **maximale jaarlijkse huursomstijging van corporaties te bepalen op het niveau van de inflatie**, zoals voorgesteld in het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond, wordt op landelijk niveau een **gematigde huurontwikkeling bevorderd voor zittende huurders**. De wens uit het akkoord om wettelijk vast te leggen wat per inkomenscategorie de maximale huurprijs is neem ik niet over omdat dit een grote stelselwijziging zou betekenen. Het staat verhuurders vrij om huren te bevriezen of te verlagen indien zij dat voor bepaalde huishoudens wenselijk vinden. Wel wil ik de noodzaak voor een **regeling voor tijdelijke huurkorting** bezien en zal ik, gekoppeld aan de verbetering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, bezien welke maatregelen nodig zijn voor huishoudens die te maken krijgen met een **inkomensterugval**.

Door de liberalisatiegrens, de DAEB-huurgrens en huurtoeslaggrens te indexeren geef ik lokale partijen de mogelijkheid om binnen de landelijke norm afspraken te maken over betaalbaarheid en blijft de ruimte voor reguliere marktpartijen om te investeren in de volkshuisvesting gelijk. Het **uitzonderen van huurharmonisatie en verduurzaming uit de huursomberekening en de mogelijkheid om lokaal een hogere huursomstijging overeen te komen**, biedt verdere ruimte om lokaal rekening te houden met de omstandigheden van de huurders, prijs-kwaliteit van de woning en

⁸ In de bijlage wordt nader ingegaan op mogelijkheden tot vereenvoudiging van de huurtoeslag. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl. In het tweede deel van het IBO Toeslagen zullen meer verdergaande opties voor vereenvoudiging van het stelsel van toeslagen, waaronder de huurtoeslag worden bezien. Hierbij kunnen de bevindingen uit de voorliggende verkenning worden betrokken.

mogelijkheden voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Daarnaast onderschrijf ik het doel van Aedes en de Woonbond om tot een meer reële balans tussen huurprijs en kwaliteit van de woning te komen. De in het Sociaal Huurakkoord voorgestelde uitwerking van een hogere maximale huurverhoging op woningniveau voor alleen corporaties kan ik niet volgen in verband met de rechtsongelijkheid die hierdoor zou ontstaan tussen huurders van corporaties en huurders van andere verhuurders. Als alternatief om tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit denk ik aan **het voor alle verhuurders mogelijk maken van huursprongen bij woningen met zeer lage huren**. Door de maximale huursomstijging zullen corporaties hier ook een **gematigde huurontwikkeling** tegenover moeten zetten. Door dit te laten plaatsvinden bij vergelijkbare woningen met een hogere huur, ontstaat er **een meer gelijke beprijzing tussen huurders bij vergelijkbare woningen**.

De invoering van deze maatregelen kan gevolgen hebben op het gebruik van de huurtoeslag, afhankelijk van de exacte vormgeving. Bij de verdere uitwerking van deze voornemens naar concrete voorstellen voor aanpassing van wet- en regelgeving, zullen de effecten in kaart worden gebracht.

Plek in de corporatiesector voor gezinnen met laag middeninkomen

De positie van middeninkomens op de woningmarkt verdient aandacht.⁹ Voldoende huurwoningen met een prijs die bij de huishoudsituatie passen, zijn daarbij noodzakelijk. Voor meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen sluit het aanbod in de vrije sector (huur boven de € 720,42 per maand) echter onvoldoende aan bij hun financiële mogelijkheden. Eenpersoonshuishoudens met een **vergelijkbaar middeninkomen** houden na aftrek van reguliere uitgaven voor levensonderhoud een vrij inkomen over waarmee ze doorgaans juist wel een woning in de vrije huursector kunnen betalen. Met een inkomen op het niveau van de huidige DAEB-inkomensgrens houden eenpersoonshuishoudens na aftrek van minimale overige uitgaven voor levensonderhoud ruim anderhalf keer meer over voor uitgaven aan huur dan een tweepersoonshuishouden of een gezin met kinderen.¹⁰

Om deze reden ben ik voornemens **om de toewijzing van DAEB-corporatiewoningen doelmatiger te richten door de DAEB-inkomensgrens te differentiëren naar huishoudsamenstelling**. Ik wil dit zodanig vormgeven dat de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger ligt dan voor eenpersoonshuishoudens. Dit leidt ertoe dat de ruimte voor huuruitgaven tussen een- en meerpersoonshuishoudens, naast de overige uitgaven voor levensonderhoud, meer gelijk getrokken wordt. De verhouding tussen de totale DAEB-corporatiedoelgroep en huishoudens die redelijkerwijs in de vrije sector een woning kunnen vinden, blijft grosso modo gelijk. Dit is ook relevant met het oog op de staatssteun-

⁹ Met de motie Nijboer c.s. (Kamerstuk 34 940, nr. 10) heeft u mij gevraagd te onderzoeken welke groepen mensen problemen hebben met het betalen van de woonlasten en voorstellen te doen om deze problemen op te lossen en uw Kamer daarover te informeren. Dit is eerder gebeurd in de Staat van de Woningmarkt 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 282). Ik zal u nader informeren over de woonlasten van huurders en kopers, gebaseerd op het WoON 2018 dat nu wordt uitgevoerd, bij de Staat van de Volkshuisvesting 2019. Deze zal in het voorjaar naar uw Kamer worden gezonden.

¹⁰ De indicatieve ruimte voor huuruitgaven is gebaseerd op gegevens van het NIBUD. Bezien is hoeveel een huishouden voor woonuitgaven beschikbaar heeft, rekening houdend met de overige uitgaven voor levensonderhoud. Hierbij is voor die overige uitgaven gerekend met een de door het NIBUD gepubliceerde basisbedragen.

kaders.¹¹ Bij de uitwerking van deze maatregel zal mede aan de hand van de draagkracht van de huishoudens bepaald worden welke inkomensgrenzen en welke differentiatie naar huishoudsamenstelling gepast is. Dit zal ik ook toetsen aan het uitgangspunt van eenvoudige, transparante en uitvoerbare regelgeving met beperkte administratieve lasten.

Balans op de lokale woningmarkt

De druk op de woningmarkt is groot. De krapte maakt het in sommige gebieden in Nederland voor woningzoekenden steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden. In de gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is sluit ik woondeals. Inzet van de woondeals is het **vergroten en versnellen van het woningaanbod**. Het bouwen van een woning kent echter een langere doorlooptijd. Daarom acht ik aanvullende maatregelen nodig om deze gebieden verder te helpen hun woningmarkt weer in balans te brengen.

Een belangrijk speerpunt van het kabinet is het **creëren van een volwaardig middenhuursegment in de vrije sector**. Met het ingediende **wetsvoorstel Maatregelen middenhuur**¹² worden belangrijke stappen genomen om meer middenhuurwoningen te realiseren, waaronder door corporaties. Corporaties kunnen daarmee eenvoudiger en sneller de investeringsruimte in de niet-DAEB-tak (ruim € 9,5 mld.) benutten voor de bouw van vrije sectorwoningen voor middeninkomens. Dit draagt ook bij aan een meer gemengde vastgoedsamenstelling in de wijk, met het oog op de leefbaarheid. **In dat kader kunnen corporaties gereguleerde woningen liberaliseren of woningen verkopen aan derden, daar waar dat lokaal passend is en bijvoorbeeld met privaatrechtelijke voorwaarden over de exploitatie na verkoop. Om dit te faciliteren zal ik de verkoopregels voor corporaties vereenvoudigen door meer uit te gaan van de lokale prestatieafspraken.** Bij goede afspraken kan de noodzaak weggenomen worden voor uitgebreide zienswijzenprocedures en de wettelijke een op een koppeling tussen verkoop van te liberaliseren bezit en nieuwbouw van sociale woningen. In de bestaande bepaling voor het laten vervallen van zienswijzen bij de verkoop van woningen bestemd voor middenhuur, zal ik het maximale huurniveau na verkoop verruimen van € 850 naar € 1.000 per maand.

Verder werk ik de «noodknop middenhuur» uit, in lijn met de daartoe aangenomen motie,¹³ en overweeg ik **het maximeren van het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het totaal aantal punten volgens het woningwaarderingssysteem**. Tezamen moeten deze maatregelen bijdragen aan het vergroten van het middenhuursegment in de komende jaren. Met de noodknop kunnen in gebieden waar sprake is van excessieve huurprijzen **meer woningen voor het middenhuursegment worden behouden**. Zoals ik uw Kamer eerder schreef,¹⁴ wil ik het mogelijk maken dat gemeenten onder voorwaarden lokaal tijdelijk de aanvangshuurprijs in de vrije sector kunnen maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde. De uitwerking moet voldoende ruimte geven voor een redelijk rendement voor investeerders, zodat zij ook in de toekomst kunnen blijven investeren in de woningmarkt.

¹¹ Ik acht de voorgestelde differentiatie wel in lijn met de gestelde kaders en zal waar nodig hierover de Europese Commissie informeren.

¹² Kamerstuk 35 036.

¹³ Kamerstuk 32 847, nr. 374.

¹⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 440.



Daarnaast blijkt uit de evaluatie van het woningwaarderingstelsel (WWS)^{15 16} dat op verschillende plekken in Nederland er extreme uitschieters in het aandeel WOZ in h et WWS zijn. Dat leidt er op die plekken niet alleen toe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt kan stijgen naar excessieve hoogte. Die woningen komen onvoldoende in het middenhuur-segment terecht. Ik overweeg daarom in het woningwaarderingstelsel (WWS) het aandeel te maximeren dat de WOZ-waarde kan hebben van het totale puntentotaal van een individuele woning. De komende periode zal ik deze maatregel en de bovengenoemde noodknop verder bezien met het oog op middenhuur, in overleg met relevante sectorpartijen. Vooralsnog denk ik aan een WOZ-maximum van circa eenderde. Uitgangspunt is dat de maatregel de druk op lokale woningmarkten in redelijke mate verlicht, zonder dat het grote impact heeft op landelijk niveau.

Met bovenstaande maatregelen kan de lokale woningmarkt weer in balans gebracht worden. Het wettelijk differentiëren van huur- en inkomensgrenzen in de DAEB naar regio of gemeente wordt soms aangedragen als aanvullende maatregel. Dit zou een grote wijziging ten opzichte van het bestaande stelsel zijn. Ik ben bereid in 2019 de mogelijkheden te onderzoeken, maar zet vraagtekens bij de effectiviteit en noodzaak. In de praktijk zal het leiden tot hogere (inkomens)grenzen en een grotere DAEB-doelgroep, waardoor de slaagkansen voor de laagste inkomens kunnen verslechteren en de ruimte voor de markt wordt beperkt. Daarnaast is differentiatie moeilijk uitvoerbaar en handhaafbaar, omdat regio's moeten worden afgebakend of onderhevig zijn aan periodiek wijzigende lokale afspraken. In elk geval deze elementen zal ik dan ook in het onderzoek betrekken.

3. Gepaste huur voor hogere inkomens in de sociale huursector

Het is belangrijk dat sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de mensen die hierop aangewezen zijn. Zeker in gebieden met lange zoektijden, kan het dan onrechtvaardig voelen dat huishoudens die financieel in staat zouden zijn een andere woning te vinden, in een gereguleerde huurwoning blijven wonen. Daarom vind ik het belangrijk dat het mogelijk is dat huishoudens die niet afhankelijk zijn van een gereguleerde huurprijs, een huur gaan betalen die beter past bij het inkomen, indien de kwaliteit van de woning dat toelaat. Daarmee leveren zij ook een meer passende bijdrage aan het betaalbaar houden van de huren voor huishoudens met een lager inkomen, of aan extra investeringen in betaalbare nieuwbouw en verduurzaming. Huishoudens die ervoor kiezen te verhuizen naar een woning in het middenhuursegment of in de koopsector, dragen daarmee bij aan de slaagkansen van mensen met beperktere financiële mogelijkheden. Hier ligt ook een link met de versnelling van het nieuwe woningaanbod, waarop ik inzet in de woondeals met de gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is.

¹⁵ In het gereguleerde segment wordt bescherming geboden tegen grote huurstijgingen en een aanvangshuur die niet past bij de kwaliteit van de woning. Of een woning gereguleerd moet worden verhuurd of mag worden geliberaliseerd wordt bepaald aan de hand van het aantal punten op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). De mate waarin de WOZ-waarde bepalend is voor het puntenaantal hangt af van de hoogte van die waarde.

¹⁶ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

Ik ben daarom voornemens om het huidige systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen, in lijn met de door uw Kamer aangenomen motie,¹⁷ effectiever te maken. Deze verbetering zal gericht zijn op **het in snellere stappen doorgroeien naar de maximale huurprijsgrens** van de woning voor de huishoudens die geacht worden dat te kunnen dragen. **Bij huishoudens met een hoog inkomen¹⁸ kan de huur in één keer verhoogd worden naar de liberalisatiegrens, of tot de maximale huurprijs conform WWS als die hieronder ligt.** Voor de groep daaronder wordt gedacht aan een stapsgewijze doorgroei over meerdere jaren. Dat zou dan wel pas mogelijk worden voor huishoudens met een inkomen dat **ruim hoger ligt dan de betreffende DAEB-inkomensgrenzen**, zodat de lage middeninkomens worden ontzien. Dat neemt ook de noodzaak weg voor het opnemen van de meeste uitzonderingscategorieën.¹⁹ De exacte hoogte van inkomensgrenzen zal bepaald worden aan de hand van de draagkracht van huishoudensgroepen. Daarbij zal ik ook bezien of gedifferentieerd kan worden naar huishoudensamenstelling, in lijn met het voorstel voor de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens. Ik verwacht u dit voorstel voor de zomer toe te kunnen sturen.

4. Meer mogelijkheden voor lokale invulling in de Woningwet

In 2015 is de Woningwet herzien, mede naar aanleiding van het staatssteunbesluit van de Europese Commissie en misstanden in de sector die leidden tot de parlementaire enquête woningcorporaties. Om de bereikte prestaties en verdere bijdragen van de corporatiesector in de toekomst te borgen, werd besloten tot grote veranderingen in het stelsel. Uit de evaluatie blijkt dat de herziene Woningwet haar hoofddoelen²⁰ heeft bereikt en dat betrokken partijen het goed vinden dat de herziening er is gekomen²¹. Met de herziene Woningwet is de goede weg ingeslagen. De DAEB-taak van corporaties blijft dan ook het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan huishoudens die onvoldoende zelfstandig toegang hebben tot de woningmarkt. Tegelijk ervaren betrokkenen veel neveneffecten en is de regelgeving soms zo gedetailleerd uitgewerkt dat het corporaties onbedoeld belemmert in de uitoefening van hun taken. Daarnaast krijgen corporaties te maken met maatschappelijke ontwikkelingen waarop de Woningwet nog niet altijd voldoende is toegesneden.

De belangrijke maatschappelijke bijdrage die corporaties leveren, vraagt om heldere, goed werkende en toekomstbestendige regelgeving. Daarom ben ik voornemens de Woningwet te vereenvoudigen en meer in te richten op wettelijke principes. De op wetsniveau vastgelegde uitgangspunten moeten leidend blijven; voorkomen moet immers worden dat net als in het verleden via de band van leefbaarheid misstanden kunnen ontstaan, onverantwoorde risico's worden gelopen voor de DAEB, of activiteiten worden opgepakt die primair de taak van anderen zijn (zoals zwembaden, bruggen en tunnels, voetbalstadions en theaters). Waar mogelijk, worden echter detailregels en wettelijke uitvoeringsvoorschriften geschrapt. Zo denk ik aan de op vierkante meters uitgewerkte beperking op kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals de buurtbakker of winkelvoorziening bij ouderenhuisvesting, bij gebouwen met

¹⁷ Kamerstuk 27 926, nr. 294.

¹⁸ In de aangehaalde motie gaat het om ca. 2x modaal.

¹⁹ De uitzondering voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten blijft wel gehandhaafd.

²⁰ Met de Herzieningswet werden zes doelen nagestreefd: het afbakenen van de DAEB-taken, het beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen, het voorkomen marktverstoring, het versterken positie gemeenten en huurdersorganisaties, het versterken van het intern en extern toezicht, en een wettelijke basis bieden aan de wooncoöperatie.

²¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

een gemengde functie. Hier is het wettelijk principe dat het om een kleinschalige en aan het wonen gerelateerde activiteit moet gaan voldoende. Andere voorbeelden zijn de maximale leefbaarheidsuitgaven per woning van € 129,13 en het naar algemene principes omzetten van de limitatieve lijst van toegestane diensten aan bewoners. Net als bij de eerder in deze brief benoemde maatregelen voor de huurmarkt, geeft dit lokale partijen meer mogelijkheden om een passende uitvoering te geven aan de volkshuisvesting vanuit de achterliggende wettelijke principes. Daarnaast zal ik met sectorpartijen in overleg gaan over of en op welke wijze de reeds in de regelgeving geboden experimenteerruimte verbeterd kan worden.

De rol voor lokale partijen past bij de nadruk die bij de herziene Woningwet is gelegd op het samenspel tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. De beoogde versterking van de positie van gemeenten en huurders heeft de afgelopen jaren de gewenste resultaten gehad. Er zijn meer woonvisies, meer prestatieafspraken met meer concrete afspraken en partijen zijn door de jaren heen steeds beter in staat geworden hun rol op te pakken. Tegelijk is de «lokale driehoek» nog niet uitontwikkeld en vraagt de beweging naar meer op principes ingerichte regelgeving om een verdere versterking van het lokale samenspel. Getuige de uitkomsten van de evaluatie van de herziene Woningwet zal dit slechts in beperkte mate juridisch gestalte hoeven te krijgen en moet met name ingezet worden op betere en meer gerichte informatievoorziening, communicatie en praktijkontwikkeling. De komende tijd zal ik hiertoe een traject opstarten met de VNG, Woonbond, Aedes en VTW.

Voor de toezichthouder ontstaat ruimte om de lokale context mee te wegen in haar oordeel en verder te bewegen naar meer risicogericht toezicht. Dat vergt van de toezichthouder heldere beoordelings- en toetsingskaders ten behoeve van de duidelijkheid voor corporaties en goed toezicht. Dergelijke toezichtkaders zijn echter wel flexibeler waardoor beter ingespeeld kan worden op de bedoeling van de wet en op nieuwe of juist beheerste risico's. Daarmee wordt voortgebouwd op de reeds door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ingezette lijn van verdere uniformering van de beoordelingen, een meer uniforme vergunningverlening en handhaving en de doorontwikkeling van het toezicht op governance. Over deze ontwikkelingen is uw Kamer eerder geïnformeerd in de brief over het verticaal toezicht²² en het eind 2018 uitgebrachte Sectorbeeld.²³ Rond de zomer informeert de Aw mij over de voortgang van deze ontwikkelingen en zal zij voorstellen formuleren op welke onderdelen van de regelgeving en op welke wijze zij een meer risicogerichte inrichting van het toezicht verantwoord acht.

Verbetering sanering

Sinds de herziening van de Woningwet in 2015 is de saneringssteun uitsluitend gericht op het in stand houden van de noodzakelijke DAEB-woningen en niet meer op het in stand houden van een noodlijdende corporatie als volkshuisvestelijke instelling. Op basis van een tussenevaluatie naar aanleiding van de recente saneringsbesluiten omtrent corporaties WSG en SHH, ben ik voornemens verschillende verbetervoorstellen uit te werken. Het betreffen voorstellen die betrekking hebben op de positionering van de saneringsfunctie ten opzichte van de borgingsfunctie door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de toepasselijkheid van het saneringskader. De verbetervoorstellen zullen worden gedaan binnen het huidige saneringsstelsel, waarin de borger in

²² Kamerstuk 29 453, nr. 486.

²³ Kamerstuk 29 453, nr. 488.

eerste instantie verantwoordelijk is voor de afwikkeling van de financiële schade op basis van verliesminimalisatie. Indien het voor het behoud van sociale huurwoningen daarnaast noodzakelijk blijkt (publiek belang), kan de gemandateerde saneerder in een uiterste geval besluiten voor dat specifieke publieke belang een aanvulling in de vorm van saneringssteun te verstrekken. De sector is als eerste aan zet om tijdig tot een werkbare en volkshuisvestelijk acceptabele oplossing te komen. **De saneringssteun wordt geheven bij corporaties.** Waar mogelijk en nodig zullen de condities voor steunverstrekking nader worden geobjectiverd. In het bijgevoegde Verslag van de evaluatie van de herziene Woningwet ga ik hier nader op in.

5. Betere samenwerking op wonen, zorg en welzijn

De vergrijzing vraagt om levensloopbestendige woningen, kleinere woningen, geclusterde woonvormen, in nabijheid van passende voorzieningen. Uit de evaluatie van de herziene Woningwet komt naar voren dat er winst te behalen is in de samenwerking tussen verschillende instanties. Gemeenten, huurdersorganisaties, zorgpartijen en corporaties moeten elkaar op verschillende niveaus (complex, wijk/buurt, gemeente) weten te vinden. De gemeente is de aangewezen partij om de verbinding tussen de verschillende domeinen te leggen. Samen met de sector zal ik een traject inzetten om de samenwerking op wonen-zorg-welzijn verbeteren, de regierol van gemeenten te versterken, onderlinge prestatieafspraken te stimuleren en te bevorderen dat de kwaliteit van woonvisies verder verbetert. Daarnaast worden corporaties met een ondersteuningsteam en kennisprogramma in de Actielijn Wonen en Zorg²⁴ ondersteund en gestimuleerd om meer te investeren in geclusterde woonvormen. Tot slot zal ik ouderen met een laag inkomen en met vermogen uitzonderen van passend toewijzen, omdat in de praktijk blijkt dat deze groep het moeilijker heeft om een bij hun woon- en zorgbehoefte passende woning in DAEB-tak van corporaties te vinden.

6. Meer slagkracht corporaties voor een prettige woonomgeving

Corporaties krijgen steeds meer te maken met **kwetsbare groepen**. Het gaat bijvoorbeeld om huishoudens die te maken hebben met chronische gezondheidsproblemen, een sociaaleconomische achterstand, of meer moeite hebben om mee te draaien in een ingewikkelder wordende samenleving. Het aantal kwetsbare huishoudens neemt toe en zij wonen steeds meer **in dezelfde wijken**. Binnenkort zal ik u, zoals toegezegd bij het wetgevingsoverleg van 12 november 2018, in een separate brief nader informeren over de **leefbaarheid in wijken**.

Ik acht het wenselijk de slagkracht van corporaties in kwetsbare wijken te versterken. Dat kan door de stapeling en overlap aan waarborgen en detailregelgeving in de Woningwet en onderliggende regelgeving weg te nemen. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor corporaties om als volkshuisvester te blijven investeren in maatschappelijke functies en leefbaarheid in de wijken waar zij bezit hebben, passend bij de lokale context. Zoals eerder aangegeven blijven de bestaande wettelijke waarborgen gehandhaafd, om nieuwe misstanden en risico's te voorkomen. Daarnaast zal ik het mogelijk maken dat bij nieuwe verhuuringen en het passend toewijzen de niet-gebruikte vrije ruimte in één jaar meegenomen kan worden naar een volgend jaar. Daarmee ontstaat lokaal meer flexibiliteit voor een gerichte inzet van de vrije ruimte. Tot slot kunnen corporaties **een directe bijdrage leveren aan de differentiatie van eenzijdig samengestelde wijken via hun niet-DAEB-tak**. Met het

²⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 408.

ingediende wetsvoorstel Maatregelen middenhuur²⁵ kunnen onnodige belemmeringen voor het realiseren van meer middenhuurwoningen door corporaties weggenomen worden.

Tot slot

In deze brief heb ik de hoofdlijnen geschetst van mijn voornemens om de betaalbaarheid op de huurmarkt te verbeteren, doorstroming te stimuleren en de bereikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens te verbeteren. Tevens doe ik voorstellen om corporaties beter in staat te stellen om in samenspraak met gemeente en huurders vraagstukken op te pakken **op het gebied van wonen-zorg-welzijn, leefbaarheid en verduurzaming**. In de bijlagen bij deze brief zijn deze hoofdlijnen nader uitgewerkt en toegelicht. Ik ga graag met uw Kamer in gesprek over deze voornemens en de onderliggende vraagstukken. Aan de hand van de uitkomsten, verwacht ik dit jaar een **aantal wetgevingstrajecten te kunnen starten** om de in deze brief voorgestelde beleidsrichtingen verder vorm te geven. Bij deze trajecten zal ik tevens de gevolgen van verschillende vereenvoudigingen en overige maatregelen voor de administratieve lasten in kaart brengen.

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

²⁵ Kamerstuk 35 036.

Bijlage 1 - Vereenvoudiging huurtoeslag, evaluatie WWS en liberalisatiegrens

In deze bijlage bij de brief "Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet" geef ik mijn beleidsreactie en –voornemens bij het rapport vereenvoudiging huurtoeslag (bijlage 2), de evaluatie van het WWS (bijlage 3) en op scenario's voor de liberalisatiegrens (bijlage 4).

1. Vereenvoudiging huurtoeslag

Met de huurtoeslag wordt beoogd huishoudens die anders moeilijk rond zouden komen, te ondersteunen met een tegemoetkoming in hun huuruitgaven. Naar aanleiding van het regeerakkoord en afspraken in de Nationale woonagenda, is een verkenning uitgevoerd naar mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag.

Uit de verkenning komen verschillende mogelijke wijzigingen in de huurtoeslag naar voren, die de huurtoeslag als geheel vereenvoudigen. Een groot deel hiervan zou zodanige effecten met zich brengen dat ze gezien kunnen worden als onderdeel van mogelijk bredere stelselwijzigingen op de lange termijn. Drie wijzigingen wil ik op kortere termijn verder verkennen. **Het betreft het niet meer subsidiëren van servicekosten, het tussen huishoudtypen gelijkstellen van de huurtoeslag boven de aftoppingsgrens en de wijze waarop de huurtoeslag voor onzelfstandige studentenwoningen die daar in het verleden als overgangsrecht een uitzondering voor hebben gekregen kan worden ingezet.** Deze mogelijke vereenvoudigingen zal ik de komende tijd verder uitwerken en bezien op de inpasbaarheid van de inkomenseffecten. Dit betrek ik bij de voorbereiding van de begroting en de afwegingen rond het inkomensbeeld 2020 en de in het actieplan studentenhuishouding¹ aangekondigde nadere verkenning naar **het realiseren van voldoende aanbod van onzelfstandige kamers vanuit het oogpunt van betaalbaarheid.**

In de bijlage treft u de volledige verkenning aan. Bij de verkenning is de motie Smeulders c.s.² betrokken die vraagt bij het uitwerken de betaalrisico's voor mensen in de sociale huursector te verminderen, evenals de toezegging aan het lid Koerhuis om het loslaten van de koppeling tussen de huurtoeslag en de huurprijs te betrekken en de toezegging aan het lid Beckerman om de mogelijkheid van hetzelfde recht voor meerpersoonshuishoudens en éénpersoonshuishoudens boven de aftoppingsgrens te bezien.

Met het oog op betaalbaarheid is het daarnaast belangrijk dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag er ook gebruik van maken. De moties Ronnes³ en Krol⁴ verzoeken om een voorlichtingscampagne te starten en in overleg te treden met ouderenorganisaties over de mogelijkheden om het niet-gebruik van huurtoeslag bij ouderen terug te dringen. Het overleg met ouderenorganisaties over het niet-gebruik vindt plaats. Daarnaast wordt aan de hand van de uitkomsten van het IBO Toeslagen bekeken welke mogelijkheden er zijn om toeslagenbreed het niet-gebruik van toeslagen terug te dringen. Naar verwachting zal dit onderdeel van het IBO Toeslagen rond de zomer zijn afgerond. In het tweede deel van het IBO Toeslagen zullen meer verdergaande opties voor vereenvoudiging van het stelsel van toeslagen, waaronder de huurtoeslag worden bezien. Hierbij kunnen de bevindingen uit de voorliggende verkenning worden betrokken.

2. Evaluatie van het woningwaarderingstelsel

Met het woningwaarderingstelsel (WWS) wordt via een gestandaardiseerde maat voor de kwaliteit van een woning een relatie gelegd met de maximale huurprijs van een woning. **Per 1 oktober 2015 is het WWS gewijzigd door het meetellen van de WOZ-waarde. Doel van deze wijziging was een verbetering van het WWS, door het meewegen van voorkeuren van woningzoekenden voor bepaalde kwaliteitskenmerken, zoals uitstraling van een individuele woning en de aantrekkelijkheid van de locatie.** Gekozen was voor het meewegen van de WOZ-waarde, juist omdat deze informatie geeft over

¹ Kamerstukken 2018/2019, 33104 nr. 20

² Kamerstukken II 2018/2019, 39 940 nr. 8

³ Kamerstukken 2018/2019, 27 926 nr. 295

⁴ Kamerstukken 2018/2019, 27 926 nr. 300

consumentenvoorkeuren op individueel woningniveau. Concreet betekende deze wijziging het vervallen van de punten voor de onderdelen schaarste, woonomgeving, en woonvorm. In plaats daarvan werden punten toegekend voor de WOZ-waarde. **Beoogd was te komen tot een WWS waarbij de WOZ-waarde gemiddeld voor 25% meetelt**, zonder dat dit tot schokeffecten leidt in de praktijk.

In 2018 heeft een evaluatie van het WWS plaatsgevonden, waarin is gekeken naar de effecten van deze wijziging. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het rapport bijgevoegd bij deze brief. Mijn hoofdconclusie is, dat het WWS met het gebruik van de WOZ-waarde in zijn algemeenheid goed functioneert. Uit de rapportage blijkt dat het WWS bij de omzetting op landelijk niveau heeft geleid tot een **gelijke verdien capaciteit van verhuurders, gelijkblijvende liberalisatiemogelijkheden en een gelijke maximale huurprijs**. Tegelijkertijd heeft de wijziging van het WWS, met gemiddeld 22% punten op grond van de WOZ-waarde, geleid tot een betere aansluiting op de consumentenvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. **Deze betere aansluiting uit zich in hogere maximale huurprijzen en meer liberalisatiemogelijkheden voor woningen op gewilde locaties**.

In zijn algemeenheid zie ik dan ook geen aanleiding om het huidig WWS in zijn aard aan te passen. Wel is er reden wijzigingen te overwegen om binnen het stelsel de werking te verbeteren. Uit de rapportage blijkt **dat de WOZ-waarde in een aantal specifieke gevallen leidt tot beduidend meer dan 25% van het totale puntenaantal**. Dat leidt er op die plekken niet alleen toe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt kan stijgen naar excessieve hoogte. Die woningen komen onvoldoende in het middenhuursegment terecht. Op grond hiervan overweeg ik de puntentoekenning voor de WOZ-waarde begrenzen, bijvoorbeeld **dat de WOZ-waarde niet meer dan ca. eenderde van het totale puntentotaal van een individuele woning kan bepalen**. Daarmee blijft het doel van het gemiddeld voor circa 25% meetellen van de WOZ-waarde in het WWS overeind, maar zou kunnen worden voorkomen dat dit doel behaald wordt door lokale uitschieters. De komende periode zal ik deze maatregel en de in de brief genoemde **noodknop** verder bezien met het oog op middenhuur, in overleg met relevante sectorpartijen als Vastgoed Belang, IVBN, Aedes, de Woonbond, VNG en de gebieden waar een begrenzing op het aandeel WOZ tot effecten kan leiden. Daarbij zal ik onder meer bezien wat de effecten zijn voor de gereguleerde huurwoningvoorraad en de effecten voor woningtypen en verschillende regio's. Over de resultaten van de uitwerking verwacht ik u rond de zomer te informeren.

3. Lokale invulling betaalbaarheid binnen landelijke liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens die bij de start van een huurovereenkomst van zelfstandige woningen bepaalt of sprake is van een gereguleerd contract of een geliberaliseerd contract. Deze **grens loopt samen met de huurtoeslaggrens⁵ en de DAEB-toewijzingsgrens⁶**. Naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet, afspraken in de Nationale woonagenda, toezeggingen aan uw Kamer en de motie Koerhuis, is naar deze grenzen gekeken.⁷

Mijn voornemen is **om de liberalisatiegrens, DAEB-huurgrens en huurtoeslaggrens te blijven indexeren en daarmee niet los te koppelen**. Door de grenzen te blijven indexeren, blijft de ruimte voor de markt

⁵ De huurtoeslaggrens is de maximum huurprijs tot waar huishoudens recht hebben op huurtoeslag. Is de huur hoger dan dit bedrag, dan heeft een huishouden geen recht op huurtoeslag. De huurtoeslaggrens is gelijk aan de liberalisatiegrens.

⁶ De DAEB-huurgrens is het maximumbedrag waartegen corporaties nieuwe verhuringen mogen doen. Deze is gelijk aan de liberalisatiegrens.

⁷ In de periode 2016-2018 is de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren. Per 1 januari 2019 heeft weer een indexering van deze grens plaatsgevonden. In de Nationale woonagenda is afgesproken dat verkend wordt hoe met de huurtoeslaggrens, DAEB-huurgrens, en liberalisatiegrens wordt omgegaan. Daarnaast heeft uw Kamer mij tijdens het AO Staat van de Woningmarkt op 31 januari 2018 gevraagd bij de evaluatie van de herziene Woningwet terug te komen op eventuele aanpassingen van de liberalisatiegrens en is met de motie Koerhuis verzocht in te gaan op de mogelijkheid en de effecten van het vanaf 2020 bevroren van de toewijzingsgrens totdat het niveau van de aftoppingsgrens (€ 607,46 dan wel € 651,03) in de huurtoeslag is bereikt, al dan niet gekoppeld aan bevroren van de liberalisatiegrens (Kamerstukken 2018-2019, 35 000 VII nr.43).

gelijk, terwijl ook de waarborg voor een redelijke prijs-kwaliteit verhouding en niet te grote huurstijgingen voor het gereguleerde segment blijft bestaan. Die wordt immers geborgd door andere maatregelen, waaronder de eerder in deze brief beschreven **maximale jaarlijkse huursomstijging en de maximale individuele huurstijging**. Zo kan lokaal ook de in het Sociaal Huurakkoord benoemde lokale afweging gemaakt worden tussen extra inzet op betaalbaarheid of ruimte om te investeren in verduurzaming en nieuwbouw.

Bij verdere bevrozing van de liberalisatiegrens op landelijk niveau, zouden op basis van de WWS-punten steeds minder woningen onder de liberalisatiegrens vallen, waardoor steeds meer woningen bij nieuwe verhuring uit het gereguleerde segment kunnen verdwijnen. Het indexeren van de DAEB-huurgrens en huurtoeslaggrens biedt ruimte waarbinnen partijen zelf, indien zij dat wenselijk achten, lokaal de betaalbaarheid voor nieuwe en zittende huurders kunnen borgen. Via het passend toewijzen wordt de betaalbaarheid bij toewijzing aan de huurtoeslagdoelgroep op landelijk niveau grotendeels geborgd, omdat hierin de aftoppingsgrens al als maximale huurgrens wordt gehanteerd.

Bijlage 2 - Verkenning van mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag

Inhoudsopgave

0. Aanleiding	1
1. Uitgangspunten bij deze verkenning	1
2. Inventarisatie van opties	2
3. Doel van de huurtoeslag	3
4. Uitwerking vereenvoudigingsopties	3
5. Overleg met sectorpartijen	10
6. Conclusie	10

0. Aanleiding

Het regeerakkoord geeft aan mogelijke vereenvoudigingen van de huurtoeslag door te voeren. Dit naast de concreet genoemde wijzigingen rond het vervallen van de maximale inkomensgrenzen in de huurtoeslag en de aanpassing van de indexering van de eigen bijdrage. In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel aanpassing indexering eigen bijdrage huurtoeslag en het vervallen van de maximale inkomensgrenzen (TK 34940, nr. 3) is daarop aangegeven dat een nadere verkenning zal worden uitgevoerd naar mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag, waarbij de opvattingen van onder andere de stakeholders zullen worden betrokken. Dit voornemen is verder bevestigd in de Nationale woonagenda die aangeeft dat het Rijk samen met stakeholders vergaande en minder vergaande scenario's voor vereenvoudiging van de huurtoeslag onderzoekt. Tijdens het debat met de Tweede Kamer over het voornoemde wetsvoorstel heeft de minister van BZK toegezegd voor het eind van het jaar te rapporteren over de verkenning van mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag. Daarbij heeft het lid Koerhuis gevraagd hierbij ook de mogelijkheid van het loslaten van de koppeling tussen de huurtoeslag en de huurprijs te betrekken. Tevens is in dit debat aan het lid Beckerman toegezegd de mogelijkheid van hetzelfde recht voor meerpersoonshuishoudens en éénpersoonshuishoudens boven de aftoppingsgrens te bezien. Daarnaast verzoekt de motie Smeulders c.s. (TK 39 940, nr. 8) de regering om bij het uitwerken van de verdere voorstellen voor het vereenvoudigen van de huurtoeslag de betaalrisico's voor mensen in de sociale huursector te verminderen.

1. Uitgangspunten bij deze verkenning

In deze verkenning is met de volgende randvoorwaarden en criteria rekening gehouden:

- o Bijdrage aan vereenvoudiging
- o Uitvoerbaarheid
- o Budgettaire effecten (budgettaire neutraliteit)
- o Inkomenseffecten

Bijdrage aan vereenvoudiging

Het thema van de verkenning is vereenvoudiging van de huurtoeslag. Beschreven opties moeten dan ook op een of andere wijze bijdragen aan vereenvoudiging. Vereenvoudiging is evenwel geen eenduidig begrip en sterk afhankelijk vanuit welk perspectief naar de regeling wordt gekeken. Eenvoud voor de burger/aanvrager is niet hetzelfde als eenvoud voor de uitvoering/Belastingdienst. Dit kan zelfs tegengesteld werken. Daarnaast kan eenvoud voor bijvoorbeeld de aanvrager te maken hebben met het aantal stappen bij het aanvragen, maar ook met de begrijpelijkheid van de stappen. In deze verkenning kunnen op alle facetten van vereenvoudiging opties aan de orde komen.

Uitvoerbaarheid

Een aparte plaats in de gevolgen van de vereenvoudigingsaspecten heeft de uitwerking op de uitvoeringslast voor de Belastingdienst. Een verzwaring van de uitvoeringslast voor de Belastingdienst wordt in beginsel voorkomen. Een definitief oordeel zal afhangen van een door de Belastingdienst uit te voeren uitvoeringstoets.

Budgettaire effecten

Binnen de budgettaire kaders van het regeerakkoord is geen extra ruimte vrijgemaakt ten behoeve van verdere vereenvoudigingen in de huurtoeslag. Dit betekent dat de in deze verkenning betrokken opties in beginsel budgettair neutraal zijn.

Inkomenseffecten

Vereenvoudigingen zullen altijd tot meer of minder omvangrijke inkomenseffecten leiden. Hoe vergaander de vereenvoudiging, hoe meer huishoudens positieve of negatieve inkomenseffecten zullen ondervinden en hoe groter deze effecten zullen zijn. In de uitwerking zijn deze effecten opgenomen.

2. Inventarisatie van opties

Op basis van eerdere verkenningen, zoals de Beleidsdoorlichting artikel 1 Woningmarkt (TK, 2015-2016, 34 120 nr. 9) en het rapport van het IBO Sociale huur (TK, 2016-2017, 27 926 nr. 275), is een overzicht gemaakt van mogelijke opties om de huurtoeslag te vereenvoudigen. De genoemde rapporten bevatten samen een volledig overzicht van mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag. Ten opzichte van de in deze rapporten opgenomen varianten is in de nadere verkenning geen aanvullende variant naar voren gekomen ter vereenvoudiging van de huurtoeslag. Uit deze inventarisatie volgden de volgende opties:

Mogelijke vereenvoudigingsopties

1. Vervallen subsidiëring servicekosten
2. Harmoniseren aftoppingsgrenzen
3. Harmoniseren huurtoeslag boven aftoppingsgrens tussen huishoudtypen
4. Harmoniseren inkomensafhankelijkheid ouderen en jongeren.
5. Hardheidsbeleid laten vervallen
6. Overgangsrecht huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden studenten laten vervallen
7. Huurtoeslag beperken tot huishoudens ouder dan 23 jaar
8. Genormeerde huren

Deze opties worden in onderstaande uitgewerkt en waar mogelijk aangevuld met budgettaire en inkomenseffecten.

3. Doel van de huurtoeslag

In het overleg met de sectorpartijen is aangegeven dat bij de beoordeling van de vereenvoudigingsopties het belangrijk is rekening te houden met **het (oorspronkelijke) doel van de huurtoeslag**. Daarom gaat deze paragraaf hier nader op in alvorens op de uitwerking van de varianten in te gaan. In de Beleidsdoorlichting artikel 1 Woningmarkt (Beleidsdoorlichting) en het rapport van het IBO Sociale Huur (IBO) is ingegaan op de doelstellingen van de huurtoeslag en de mate waarin deze doelen bereikt worden.

Het IBO geeft aan dat de huurtoeslag een instrument is **om huishoudens financieel te ondersteunen. De omvang ervan is gekoppeld aan kenmerken van het huishouden, de inkomens- en vermogenspositie van het huishouden** en de feitelijke huur van de woning waarin men verblijft. Dit instrument versterkt dus de mogelijkheden van huishoudens met een laag inkomen om een kwalitatief goede woning te betrekken. Uit de gebondenheid van de besteding van de huurtoeslag, alleen voor betaling van de huur, blijkt dat er achter het verdelingsmotief ook een paternalistisch element zit.

De Beleidsdoorlichting noemt dat sinds de introductie van de huursubsidie het doel is om de betaalbaarheid van het wonen voor de doelgroep te garanderen en woonconsumptie te benutten. Dit is tot op heden niet veranderd. Het tekort aan woningen en kwaliteit zorgde in 1970 voor de introductie van de huursubsidie. In 1997 werd de Huursubsidiewet, de basis van de huidige Wet op de Huurtoeslag, ingevoerd om de vangnetfunctie van de huursubsidie te vergroten en daarmee de huishoudens met lage inkomens te ondersteunen. De huidige huurtoeslag is er ook nog steeds op gericht voorwaarden te scheppen voor de betaalbaarheid van het wonen. De Beleidsdoorlichting geeft

evenals het IBO aan dat de huurtoeslag, in vergelijking met andere inkomensafhankelijke regelingen en toeslagen, wat inkomensbereik betreft meer gericht is op lagere inkomens en daarmee gericht op de huishoudens die deze ondersteuning nodig hebben. Het IBO plaatst hier echter wel vraagtekens bij. De vraag wordt opgeworpen of voor alle personen met een laag inkomen een huurtoeslag noodzakelijk is om te kunnen wonen. Studenten kiezen er mede vanwege de huurtoeslag nu vaak voor in zelfstandige wooneenheden te gaan wonen, terwijl ook (goedkopere) onzelfstandige eenheden voor hen mogelijk zijn passend bij de levensfase waarin zij verkeren. Ook kan de vraag gesteld worden of er bij alle mensen met een sterk fluctuerend inkomen (zoals zelfstandigen) die in enig jaar onder de grens uitkomen meteen sprake is van noodzaak tot ondersteuning, of dat dit pas het geval zal hoeven zijn bij een structureel kwetsbare inkomenspositie.

Verder concludeert het IBO dat het overheidsbeleid op de sociale huurmarkt tamelijk effectief is. Er is voldoende goede huisvesting tegen een betaalbare huur voor huishoudens met een relatief laag inkomen. Op macroniveau kan allereerst worden vastgesteld dat voor 110% van de doelgroep een gereguleerde huurwoning (potentieel) beschikbaar is. Voorts weten we dat de gemiddelde huurwoning van een corporatie een kwalitatief goede woning is die ook technisch goed onderhouden wordt en geregeld wordt gerenoveerd. Verder blijkt dat, uitgaande van NIBUD-normen, voor huurtoeslagontvangers met een inkomen boven het minimuminkomensijkpunt (dat een paar procent boven de bijstandsnorm ligt) de woonlasten voor circa 93% van de doelgroep geen betaalrisico opleveren. Voor de huurtoeslagontvangers met een inkomen onder het minimuminkomensijkpunt lopen de betaalrisico's wel snel op. Analyse wijst uit dat dit in de eerste plaats samenhangt met een hoger percentage niet-gebruik en door minder passend wonen in deze inkomenscategorie. Maar als ook daarvoor gecorrigeerd wordt, is het percentage huishoudens met een betaalrisico in deze groep nog steeds hoger dan bij de groep huurtoeslagontvangers met een inkomen boven het minimuminkomensijkpunt. Dit verschil in betaalrisico's hangt vooral samen met het feit dat de betreffende huishoudens simpelweg over een te laag inkomen beschikken. De redenen hiervoor zijn velerlei en vaak tijdelijk, maar staan los van het huurbeleid en de huurtoeslag en raken daarom ook niet de effectiviteit van de huurtoeslagregeling.

Het IBO concludeert vervolgens wel dat de effectiviteit gepaard gaat met aanzienlijke ondoelmatigheden. Zo geeft de huurtoeslag huurders een prikkel tot overconsumptie van woningkwaliteit. Door de systematiek van de huurtoeslag zijn huurders netto weinig extra huur kwijt aan een betere woning.

4. Uitwerking vereenvoudigingsopties

1. Vervallen subsidiëring servicekosten

In principe wordt voor de berekening van de huurtoeslag uitgegaan van de kale huurprijs. Er kunnen daarnaast vier specifieke servicekostenposten worden opgeteld bij de kale huurprijs om de subsidiabele huurprijs (= rekenhuur) te verkrijgen. Het gaat om de servicekosten die betrekking hebben op de kosten voor het in bedrijf zijn van verschillende installaties en van de verlichting van gemeenschappelijke ruimten, het schoonmaken van de liften en de gemeenschappelijke ruimten, de kosten van een huismeester en de kapitaals- en onderhoudskosten van dienstruimten en gemeenschappelijke recreatieruimten. Voor elk van deze vier kostenposten kan ten hoogste €12 per maand bij de subsidiabele huurprijs worden opgeteld, dus in totaal maximaal €48 per maand. Het komt overigens maar zelden voor dat een huishouden een bijtelling van €48 per maand voor servicekosten heeft (circa 5600 huishoudens per jaar). De helft van de huurtoeslagontvangers heeft een bijtelling voor servicekosten van gemiddeld €18 per maand. Voor alle huurtoeslagontvangers ligt daarmee de gemiddelde bijtelling aan servicekosten op circa €9 per maand.

Deze bijtelling van kostenposten vergt een groot aantal vragen op het aanvraagformulier, hetgeen een extra belasting betekent voor de burger en meer kans op fouten bij het invullen van de betreffende formulieren. Voorts leidt dit tot problemen met de verwerking. Daarbij komt dat de hoogte van de

feitelijk door de verhuurder in rekening gebrachte bedragen voor de onderscheiden servicekostenposten lastig te controleren is, waardoor het **risico op misbruik en oneigenlijk gebruik groot** is.

Door de vier specifieke servicekostenposten te schrappen worden deze kosten niet meer specifiek gesubsidieerd, waardoor er geen controle meer hoeft plaats te vinden op de hoogte en aanwezigheid van servicekosten en de lasten voor de burger worden verlicht. Bijna de helft van de doelgroep heeft bij deze optie geen negatieve effecten, omdat bij deze groep nu geen sprake is van subsidiabele servicekosten.

Door het schrappen van de servicekosten is er een budgettaire vrijval van €90 miljoen. Met deze vrijval kan ter compensatie de eigen bijdrage in de huurtoeslag generiek met €6,50 per maand worden verlaagd. Met deze vormgeving ondervindt zo'n 60% van de huishoudens een positief inkomenseffect (van gemiddeld circa €5,00 per maand) en zo'n 40% een negatief inkomenseffect (van gemiddeld circa €7,50 per maand).

2. Harmoniseren aftoppingsgrenzen

De huurtoeslag kent de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Er zijn twee aftoppingsgrenzen, de lage voor huishoudens met 1 of 2 huishoudleden, de hoge voor huishoudens met meer dan 2 huishoudleden. Bij een huur boven deze grens wordt in de meeste gevallen nog 40% van de huur boven deze aftoppingsgrens gesubsidieerd. Voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd wordt de huur voor zover deze boven de aftoppingsgrens uitkomt in het geheel niet meer vergoed.

Tabel 1: Hoogte aftoppingsgrenzen in 2018

Aftoppingsgrens laag	€ 597,30
Aftoppingsgrens hoog	€ 640,14

De twee verschillende aftoppingsgrenzen zorgen voor een complexe vormgeving en onduidelijkheid voor de burger. **Het harmoniseren van de aftoppingsgrenzen naar één aftoppingsgrens leidt tot transparantie en daarmee tot minder onduidelijkheid voor de burger.** Ook nemen de administratieve lasten af.

Het harmoniseren van de aftoppingsgrenzen op de hoogste aftoppingsgrens leidt tot hogere uitgaven huurtoeslag van circa €34 miljoen. Bij een budgettair neutrale vormgeving van dit samenvoegen tot één aftoppingsgrens bedraagt de aftoppingsgrens voor alle huishoudens ongeveer €613. Met deze vormgeving ondervindt zo'n 73% van de huishoudens geen inkomenseffecten. Voor 20% van de huishoudens treedt een positief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €4,50 per maand) en voor 7% van de huishoudens treedt een negatief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €12,50 per maand).

Een verdere vereenvoudiging zou zijn om de liberalisatiegrens (op termijn) gelijk te stellen aan de aftoppingsgrens. Hiermee zou een aparte passendheidstoets overbodig worden. Met de bevrozing van de liberalisatiegrens in de jaren 2016-2018 is de ruimte tussen de aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrens kleiner geworden, wat het deel van de huishoudens die met de subsidiëring boven de aftoppingsgrens te maken krijgen heeft beperkt.

3. Harmoniseren huurtoeslag boven aftoppingsgrens tussen huishoudtypen

De huurtoeslag kent een verschil in recht op huurtoeslag boven de aftoppingsgrens. Boven de aftoppingsgrens krijgen de meeste huishoudens nog 40% van de huur vergoed. Alleen

meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd krijgen van het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt niets meer vergoed. Een vereenvoudiging kan zijn om het recht voor alle huishoudtypen boven de aftoppingsgrens gelijk te trekken. Dit zorgt voor meer duidelijkheid voor de burger.

Het voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd gelijk trekken van het recht op huurtoeslag boven de aftoppingsgrens leidt tot extra kosten in de huurtoeslag van circa €32 miljoen. De optie wordt in deze variant budgettair neutraal gemaakt door een aanscherping van de kwaliteitskorting boven de aftoppingsgrens tot 76%. Het deel van de huur boven de aftoppingsgrens wordt daarmee voor slechts 24% gesubsidieerd, maar wordt wel uitgekeerd aan alle rechthebbende huishoudens.

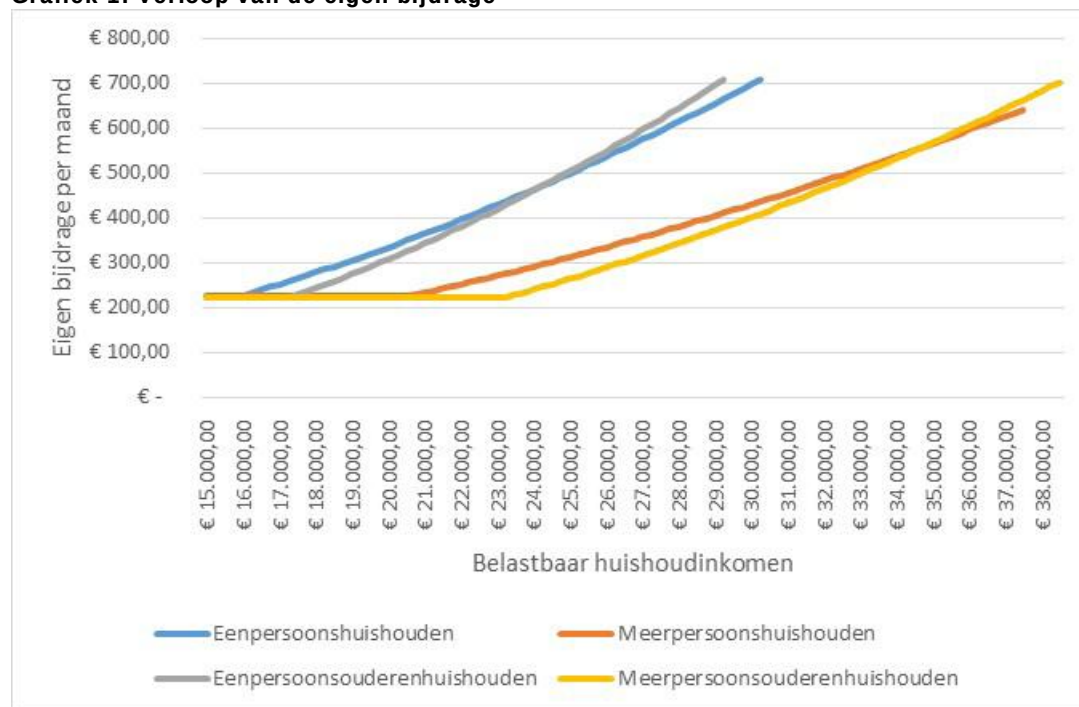
Met deze vormgeving ondervindt zo'n 75% van de huishoudens geen inkomenseffecten. Voor 10% van de huishoudens treedt een positief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €10,50 per maand) en voor 15% van de huishoudens treedt een negatief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €7,50 per maand).

4. Harmoniseren inkomensafhankelijkheid ouderen en jongeren.

Anders dan de andere toeslagen kent de huurtoeslag een verschil in de inkomensafhankelijkheid tussen huishoudens met een leeftijd onder de pensioengerechtigde leeftijd (jongeren) en huishoudens met een leeftijd boven de pensioengerechtigde leeftijd (ouderen). Een vereenvoudiging kan zijn om dit onderscheid te laten vervallen.

Onderstaande grafiek laat de verschillen in het inkomensafhankelijk verloop van de eigen bijdrage van de huurtoeslag zien. De eigen bijdrage voor ouderenhuishoudens begint pas bij een hoger inkomen op te lopen, maar loopt dan wel steiler op. Voor het merendeel van de huishoudens geldt dat op basis van de ouderentabel de eigen bijdrage lager is (en dus de te ontvangen huurtoeslag hoger).

Grafiek 1: Verloop van de eigen bijdrage



Het harmoniseren van de inkomensafhankelijkheid voor ouderen en jongeren kan op verschillende manieren vormgegeven worden. Hier is de optie uitgewerkt waarbij de inkomensafhankelijkheid van ouderen gelijk gaat lopen met die van jongeren.

Het harmoniseren van de inkomensafhankelijkheid leidt dan tot een besparing op de huurtoeslag van circa €103 miljoen, en daarmee ook tot negatieve inkomenseffecten voor de groep huishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd. De optie wordt budgettair neutraal gemaakt door de inkomensafhankelijke oploep op een later moment te laten beginnen. Hiertoe worden de minimuminkomensgrenzen en referentie-inkomensgrenzen met €590 verhoogd tot €16.515 en €23.865 voor eenpersoonshuishoudens en met €840 tot €21.440 en €31.135 voor meerpersoonshuishoudens.

Met deze vormgeving ondervindt zo'n 42% van de huishoudens geen inkomenseffecten. Voor 25% van de huishoudens treedt een positief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €14,00 per maand) en voor 33% van de huishoudens treedt een negatief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €10,50 per maand).

Deze vereenvoudiging heeft vooral gevolgen voor ouderenuishoudens. Wanneer alleen gekeken wordt naar ouderenuishoudens treedt bij 5% van de ouderenuishoudens een positief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €4,00 per maand) en voor 95% van de ouderenuishoudens treedt een negatief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €10,50 per maand).

Een verdere vereenvoudiging zou zijn om voor de maximale inkomensgrenzen het beperkte verschil tussen eenpersoonshuishoudens en eenpersoonsonderenuishouden te laten vervallen. Vanaf 2020 vervallen de maximale inkomensgrenzen voor toepassing van de huurtoeslag, maar blijven gehandhaafd voor toepassing van de passendheidstoets.

Tabel 2: Hoogte maximale inkomensgrenzen in 2018

Eenpersoonshuishouden	€ 22.400
Meerpersoonshuishouden	€ 30.400
Eenpersoonsonderenuishouden	€ 22.375
Meerpersoonsonderenuishouden	€ 30.400

5. Hardheidsbeleid laten vervallen

De Wet op de huurtoeslag is een regeling die vrij veel verschillende begrippen kent, die voor de vaststelling van het recht op of de hoogte van de huurtoeslag maatgevend zijn. De huurtoeslag kent op de meeste van die begrippen ook nog een aantal uitzonderingsbepalingen, deels vastgelegd in (al dan niet huurtoeslagspecifiek) hardheidsbeleid. Deze uitzonderingen zijn in de loop van de ruim 40-jarige geschiedenis van de huursubsidie/huurtoeslag aan de regelgeving toegevoegd.

Het gaat onder meer om **uitzonderingen** op de volgende begrippen:

- o Het vereiste van het huren van een zelfstandige woning: uitzondering voor aangewezen onzelfstandige woonruimte, met name voor begeleid wonen;
- o Maximale huurprijs van €710,68 per maand: uitzondering voor gehandicapten en grote gezinnen;
- o De kwaliteitskorting boven de aftoppingsgrens voor meerpersoonshuishoudens: gehandicapten krijgen boven de aftoppingsgrens nog een deel van de huur vergoed;
- o Huishoudensamenstelling: in mantelzorgsituaties kunnen partner of medebewoner buiten beschouwing blijven;

- o Verzamelinkomen van het huishouden: bepaalde inkomensbestanddelen kunnen buiten beschouwing blijven (bijv. pensioenafkoop);
- o Vermogenstoets: bepaalde vermogensbestanddelen kunnen buiten beschouwing blijven (bijvoorbeeld uitkeringen voor oorlogsslachtoffers).

Het grote aantal uitzonderingen maakt de regeling voor de burger ondoorzichtig en zorgt, wanneer het gaat om begrippen die ook bij andere toeslagregelingen van toepassing zijn, voor vaak niet goed uit te leggen verschillen tussen de verder geharmoniseerde toeslagbegrippen. Daarnaast vergen de uitzonderingssituaties altijd dat de aanvrager bewijsstukken van de uitzonderingssituatie aanlevert, waardoor de aanvragen niet meegenomen kunnen worden in het geautomatiseerde massale behandelingsproces maar handmatig afgehandeld moeten worden.

Het afschaffen van diverse uitzonderingen en hardheidsclausulebepalingen zou een vereenvoudiging zijn. Dit kan in één keer, maar ook kan worden overwogen om over te gaan tot een geleidelijke afbouw, bijvoorbeeld door bestaande gevallen ongemoeid te laten en alleen geen nieuwe uitzonderingsgevallen meer toe te laten.

Afschaffen van de uitzonderings- en/of hardheidsbepalingen maakt de geautomatiseerde uitvoering van de huurtoeslag aanzienlijk eenvoudiger en vergroot de transparantie voor de burger. Er behoeven minder vaak afzonderlijke bewijsstukken te worden aangeleverd, wat de administratieve lasten verlaagt. Omdat er minder vaak afgeweken behoeft te worden van de gegevens uit authentieke basisregistraties, wordt ook de kans op fraude kleiner.

Anderzijds heeft het schrappen van de uitzonderingsbepalingen uiteraard nadelige consequenties voor de burger die nu een beroep op deze uitzonderingsbepalingen doet: deze kan het recht op huurtoeslag geheel verliezen (bijvoorbeeld bij het schrappen van het hardheidsbeleid bij de vermogenstoets) dan wel recht op een lager bedrag aan huurtoeslag krijgen (bijvoorbeeld bij het hardheidsbeleid op inkomen).

Het aantal huishoudens dat momenteel gebruik maakt van de diverse uitzonderingsbepalingen is beperkt, in de Beleidsdoorlichting artikel 1 Woningmarkt is aangegeven dat het grof geschat in totaal om 10.000 tot 20.000 gevallen gaat, circa 1% van het aantal huurtoeslagontvangers. De inkomensgevolgen voor deze groepen zijn afhankelijk van het type hardheidsbeleid (wel of niet verlies van de totale huurtoeslag) en de te kiezen invoeringsmodaliteit: afschaffen ineens, ook voor bestaande gevallen dan wel alleen invoering voor nieuwe gevallen.

Vanwege de kwetsbaarheid van optredende inkomenseffecten bij het vervallen van geldende uitzonderingsbepalingen of hardheidsbeleid, gekoppeld aan de blijvende wens tot vereenvoudiging, ook in relatie tot de met uitzonderingen gepaard gaande uitvoeringslasten, is het nodig om terughoudendheid te betrachten bij het doorvoeren van eventuele uitbreidingen en nuanceringen in het hardheidsbeleid.

6. *Overgangsrecht huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden studenten laten vervallen*

In beginsel bestaat voor huurders van onzelfstandige wooneenheden geen recht op huurtoeslag. Een uitzondering hierop betreft de overgangsregeling voor huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden. Deze overgangsregeling dateert uit 1997, toen bij de invoering van de Huursubsidiewet de oude regeling werd gehandhaafd voor die onzelfstandige woonruimte die al was aangewezen onder de Wet Individuele huursubsidie (IHS). Huurders (studenten) van onzelfstandige wooneenheden die deel uitmaken van woongebouwen die al zijn aangewezen, blijven onder de Huursubsidiewet en later onder de Wet op de huurtoeslag in aanmerking komen voor huursubsidie/toeslag. Deze regeling leidt tot een grote uitvoeringslast met een flinke foutenmarge, omdat deze regeling buiten het massale proces valt en handmatig wordt bijgehouden.

Een vereenvoudiging in de huurtoeslag is om dit overgangsrecht te laten vervallen. Hiermee nemen de uitvoeringslasten van de Belastingdienst af en treden er minder fouten op. Dit kan worden vormgegeven langs de weg van geleidelijke invoering. **Voor nieuwe verhuringen is na de wijziging in de betreffende complexen dan geen recht meer op huurtoeslag. Voor bestaande rechthebbenden blijft gedurende maximaal 5 jaar het recht op huurtoeslag bestaan.**

Het gaat om zo'n **23.000 wooneenheden**. Gemiddeld gaat het per huishouden om een bedrag van €1300 aan huurtoeslag per jaar. Uiteindelijk (na vijf jaar) gaat het dan om een bedrag van totaal zo'n €30 miljoen aan huurtoeslag per jaar.

Met deze optie is geen besparing beoogd. Het genoemde bedrag van €30 miljoen kan dus voor andere doeleinden ingezet worden. Te denken valt aan een **subsidieregeling gericht op de bouw van onzelfstandige eenheden**.

7. Huurtoeslag beperken tot huishoudens ouder dan 23 jaar

De huurtoeslag kent een apart regime voor huishoudens met een leeftijd tot 23 jaar. Voor deze groep geldt een lagere maximale huurgrens, ter hoogte van de kwaliteitskortingsgrens van €417,34 per maand in 2018.

Het beperken van de huurtoeslag tot huishoudens met een leeftijd hoger dan 23 jaar betekent op twee punten een vereenvoudiging. Ten eerste vervalt het voornoemde onderscheid binnen de huurtoeslag. Ten tweede daalt het aantal aanvragers, wat voor de Belastingdienst een verlichting van de uitvoeringslast betekent.

In de Beleidsdoorlichting artikel 1 Woningmarkt is als overweging bij deze variant verder opgenomen **dat het verhogen van de leeftijdsgrens in de huurtoeslag van 18 jaar naar 23 jaar voorkomt dat jongeren gezien hun inkomen in een niet passende huurwoning terecht komen en gedurende een of meerdere jaren afhankelijk zijn van de huurtoeslag**. Met deze vereenvoudiging wordt beoogd om te stimuleren dat starters op de woningmarkt een bij het inkomen passende woonruimte zoeken. Dit kan bijvoorbeeld ook een onzelfstandige woonruimte zijn. Bij een stijging van het inkomen kan er verhuisd worden naar een duurdere woonruimte. Enerzijds wordt door deze vereenvoudiging voor jongeren de start op de woningmarkt bemoeilijkt en anderzijds wordt **de afhankelijkheid van toeslagen verkleind en de doorstroming op de woningmarkt bevorderd**.

Bij het uitsluiten van mensen onder een bepaalde leeftijd en in mindere mate bij het uitsluiten van studenten kan er behoefte (of zelfs noodzaak) bestaan tot uitzonderingsbeleid, met name voor groepen jongvolwassenen die geen reëel perspectief op een betekenisvolle inkomensstijging in de komende jaren hebben.

Tabel 3: Leeftijd (aanvrager en eventuele partner) uitgesplitst naar aandeel in budget

Leeftijd	Aandeel budget
Tot en met 23 jaar	3,0%
24 & 25 jaar	2,6%
26 & 27 jaar	2,3%
Tot en met 27 jaar	7,9%

Huishoudens met een leeftijd tot en met 23 jaar hebben een gemiddelde toeslag van circa €1270. Bij verhoging van de leeftijdsgrens verliezen deze huishoudens dit bedrag. Deze huishoudens kunnen het

effect op hun woonlasten mitigeren door te kiezen voor andere bijvoorbeeld onzelfstandige woonruimten, waar de huur lager ligt. Ook is het een optie om de verhoging van de leeftijdsgrens geleidelijk te laten plaatsvinden, zodat huidige huurtoeslagontvangers geen toeslag kwijtraken.

8. Genormeerde huren

Bij de vaststelling van de huurtoeslag wordt rekening gehouden met de feitelijk door het huishouden betaalde huur. Hierdoor moet de Belastingdienst de feitelijke huur van elk huishouden controleren en dit is fraudegevoelig.

Het vervallen van de afhankelijkheid van feitelijke huren (overstap op genormeerde huren) is een vereenvoudiging voor de uitvoering van de Belastingdienst. De feitelijke huur hoeft niet meer gecontroleerd te worden, waardoor er minder kans op fraude is. Deze optie helpt ook mee aan de begrijpelijk en uitvoerbaarheid van de regeling. Daarnaast is er door het uitgaan van de genormeerde huur een grotere prikkel voor huurtoeslagontvangers om kritisch naar de prijs-kwaliteit verhouding van de huurwoning te kijken.

In deze optie wordt afhankelijkheid van de feitelijke huur volledig losgelaten. Huurders ontvangen een vaste vergoeding, minus de voor hen geldende eigen bijdrage, voor het huren van een woning. Als huurders goedkoper wonen dan waarvoor ze toeslag ontvangen, mogen ze dat zelf houden. Als huurders duurder willen wonen, moeten ze de extra huur volledig zelf betalen. Dit geeft huurders dus een maximale prikkel om de huur van de woning af te wegen tegen de kwaliteit van de woning.

De optie wordt budgettair neutraal gemaakt door een normhuur van €473 te hanteren. De systematiek van de inkomensafhankelijke eigen bijdrage, de inkomensgrenzen en de maximale huurgrens blijft ongewijzigd. Door invoering van genormeerde huren krijgen ongeveer 98.000 meer huishoudens recht op huurtoeslag. Dit zijn huishoudens die nu een zodanig lage huur betalen dat in de huidige systematiek hun huur niet uitkomt boven de voor hen geldende eigen bijdrage.

Bij deze optie treden forse inkomenseffecten op, zowel positief als negatief, en met een grote spreiding. Voor 40% van de huishoudens treedt een positief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €72,50 per maand) en voor 60% van de huishoudens treedt een negatief inkomenseffect op (van gemiddeld circa €49,00 per maand). De spreiding in de inkomenseffecten is groot vanwege de grote spreiding in feitelijke huren. Slechts 7% van de huishoudens heeft een absoluut inkomenseffect van minder dan 0,5%. Van de huurtoeslagontvangers verliest 5% meer dan €1000 per jaar en 13% gaat er meer dan €1000 per jaar op vooruit. Deze effecten treden op als huishoudens verder niets wijzigen. Huishoudens kunnen in de loop van de tijd verhuizen om de negatieve impact te beperken. Op termijn zijn de effecten daarom kleiner. Voorwaarde is wel dat er voldoende bij het inkomen passende woningen beschikbaar zijn.

Een overgang naar een systeem met genormeerde huren brengt zoals hierboven aangegeven grote inkomenseffecten met zich mee. Bij een eventuele overgang op genormeerde huren kunnen de inkomenseffecten, in ieder geval voor de zittende huurders, beperkt of getemporeerd worden door overgangsmaatregelen. Mogelijke maatregelen om de effecten te verzachten zijn:

- o Het nieuwe systeem alleen voor nieuwe aanvragen laten gelden in een apart toeslagensysteem;
- o Het nieuwe systeem voor nieuwe aanvragen laten gelden en een overgangsregeling voor bestaande toekenningen invoeren;
- o Een systeem waarbij de huurtoeslag voor alle gebruikers voor een in de tijd afnemend deel bestaat uit de bestaande systematiek en voor een toenemend deel uit huurtoeslag op basis van de normhuur.

Door genormeerde huren gefaseerd in te voeren, treden er minder of geen directe inkomenseffecten op. Wel treedt er bij de eerste twee maatregelen een verschil in behandeling op tussen nieuwe

aanvragers en zittende huurders. Ook kan de volledige overgang naar genormeerde huren lang duren, terwijl de Belastingdienst al die tijd twee afzonderlijke benaderingen naast elkaar moet hanteren. Dit brengt voor huurders en de Belastingdienst voor lange tijd aanzienlijke extra complexiteit. Een transitieperiode kan huurders wel de tijd geven om zich aan te passen aan de nieuwe situatie.

5. Overleg met sectorpartijen

Deze verkenning is besproken met vertegenwoordigers van Aedes, Vastgoedbelang, de Woonbond, Kences en IVBN. Uit de overleggen bleek dat men het systeem van de huurtoeslag in de basis goed vindt werken, maar dat verbeteringen denkbaar zijn. Vanuit Aedes en de Woonbond werd daarbij aangegeven dat vereenvoudigen in hun ogen geen doel op zichzelf is, maar dat het vooral zou moeten gaan om het vergroten van de effectiviteit van de huurtoeslag.

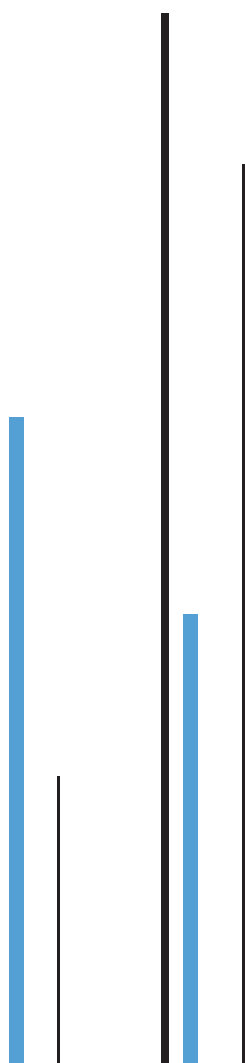
In de gesprekken is bevestigd dat binnen de randvoorwaarde van budgettaire neutraliteit vereenvoudigingen altijd zullen leiden tot inkomenseffecten, zowel positieve als negatieve. Met name het feit dat de negatieve inkomenseffecten bij sommige huishoudens tot een grotere kans op een betaalrisico kan leiden, leidt bij de gesprekspartners tot de conclusie dat het onwenselijk is om de huurtoeslagsystematiek aan te passen, zolang er geen extra geld beschikbaar is om deze effecten teniet te doen.

Als het uitgangspunt van budgettaire neutraliteit zou kunnen worden verlaten dan zien de gesprekspartners goede argumenten voor het toekennen van hetzelfde recht voor meerpersoonshuishoudens en éénpersoonshuishoudens boven de aftoppingsgrens.

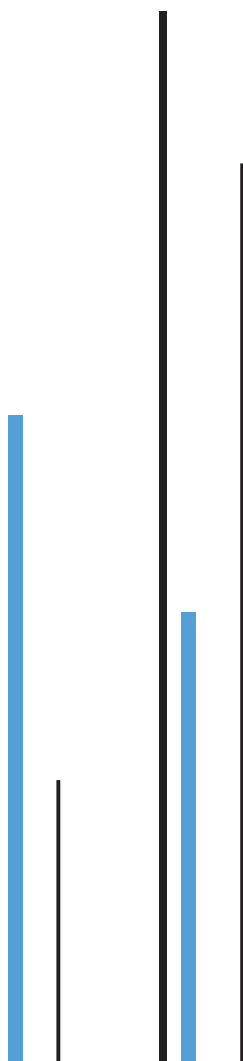
6. Conclusie

De opties in deze verkenning dragen allen bij aan vereenvoudiging, transparantie van de regelgeving en uitvoerbaarheid. Binnen de randvoorwaarde van budgettaire neutraliteit zullen deze vereenvoudigingen altijd leiden tot inkomenseffecten, zowel positieve als negatieve. Daarbij varieert de omvang van deze effecten tussen de verschillende varianten. Gegeven de impact van de wijzigingen lijken de varianten 4, 5, 7 en 8 (harmoniseren inkomensafhankelijkheid tussen ouderen en jongeren, vervallen hardheidsbeleid, **huurtoeslag beperken tot huishoudens ouder dan 23 jaar** en genormeerde huren) varianten die onderdeel zouden moeten zijn van een bredere stelselwijziging die niet op kortere termijn bewerkstelligd kan worden. **De mogelijkheid en wenselijkheid van het laten vervallen van het overgangsrecht voor onzelfstandige studenteneenheden (variant 6) zal worden betrokken bij de in het actieplan studentenhuusvesting aangekondigde nadere verkenning naar gedragen wijzigingsvoorstellen in wet- en regelgeving gericht op voldoende aanbod van onzelfstandige kamers.**

De varianten 1 tot en met 3 leiden tot een wenselijke vereenvoudiging met minder grote effecten, waardoor deze op kortere termijn mogelijk kunnen zijn. Desalniettemin geldt ook voor deze varianten dat die tot verschuivingen in het inkomensbeeld zullen leiden.



Evaluatie WWS



Evaluatie WWS

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

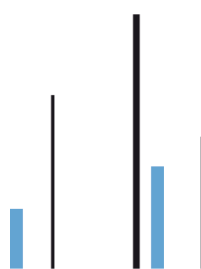
Sandra van Zoelen, Kenneth Gopal

februari 2019 | r2018-0057SZ | 18212-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

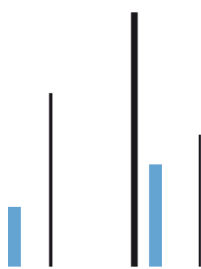
Copyright ABF Research 2019

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	3
1.1 Het WWS.....	3
1.2 De aanpassing van het WWS.....	3
1.3 Gehanteerde methodiek en leeswijzer	5
2 Aandeel WOZ-punten	7
2.1 Aandeel punten voor de WOZ-waarde	7
3 Mogelijkheden tot huurprijsliberalisatie.....	11
3.1 Liberalisatiepotentieel.....	11
3.2 Relatie tussen WOZ-aandeel en liberalisatiepotentieel	12
4 Maximale huurprijzen.....	15
4.1 Maximale huurprijzen	15
4.2 Maximale huurprijs en verdien capaciteit.....	19
5 Feitelijke huurprijzen.....	21
5.1 Huurprijsontwikkeling algemeen.....	21
5.2 Verlagen huurprijzen.....	22
5.3 Hogere huurprijzen door WWS.....	25
6 De WOZ-waarde in de praktijk.....	27
 Bijlage 1: tabellen op basis van dVi.....	 29
Bijlage 2: Tabellen op basis van de huurenquête	43
Bijlage 3: onderzoeksmethodiek.....	47



Samenvatting

Wijzigingen in het WWS

Met het Woningwaarderingssstelsel (WWS) worden huurpunten toegewezen aan een huurwoning. Aan het puntenaantal is een maximum huur verbonden, die mede bepaalt tot welk huurprijssegment de woning behoort. Per 1 oktober 2015 is het WWS aangepast waarbij punten voor de onderdelen schaarste, woonomgeving en woonvorm zijn komen te vervallen. In plaats daarvan worden punten voor de WOZ-waarde aan de huurwoning toegekend. Tijdens de invoering van de aanpassing is uitgegaan van een versleuteling van de WOZ-waarde in het huurpuntentotaal met een gemiddeld gewicht van 25%. Om de WOZ-punten te bepalen wordt deze voor 50% berekend met de absolute WOZ-waarde en voor 50% met de WOZ-waarde per vierkante meter. De effecten van deze aanpassing in het WWS zijn in dit rapport geëvalueerd.

IJkpunten van de evaluatie van het WWS

Voorafgaand aan de aanpassing van het WWS is een aantal aspecten aan de orde geweest. Deels zijn die aspecten expliciet benoemd, deels niet. De volgende ijkpunten komen in deze evaluatie aan bod:

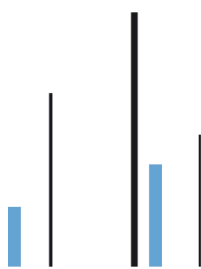
- Het gerealiseerde percentage punten voor de WOZ;
- Gelijkblijvende liberalisatiemogelijkheden;
- Verdien capaciteit: landelijk gelijkblijvend maximale huursom;
- Schokeffecten: huurverlagingen, hogere maximale huurprijzen;
- Het effect op de huurprijzen in de praktijk;
- Het percentage bezwaren tegen de WOZ-waarde op basis van gegevens van de Waarderingskamer.

Resultaten van de evaluatie

Wijzigingen in het puntenaantal hebben alleen voor het gereguleerde segment betekenis voor de huurprijs. Daarom is vooral gekeken naar dit deel van de huurmarkt. Voor de evaluatie is op een tweetal manieren gebruik gemaakt van de CBS Huurenquête. Voor meer gedetailleerde analyses voor de corporatiesector zijn gegevens uit de Verantwoordingsinformatie (dVi) gebruikt en in de bijlage van dit rapport opgenomen. Op hoofdlijnen kan het volgende geconcludeerd worden:

- De WOZ-waarde bepaalt gemiddeld voor 22% à 23% het totaal aan huurpunten;
- Vlak na de wijziging in oktober 2015 is het potentieel aan te liberaliseren woningen nagenoeg gelijk gebleven. In de navolgende jaren is dit licht toegenomen.
- Het directe effect van de stelselwijziging resulteerde in een lichte daling van de gemiddelde maximale huur, en daarmee ook van de maximale verdien capaciteit. Deze nam met 0,5% af. Inmiddels is deze in 2018 licht toegenomen.
- In de periode van 2015 tot 2018 zijn de feitelijke huurprijzen op landelijk niveau toegenomen van 521 euro tot 534 euro. Dat komt overeen met een gemiddelde jaarlijkse stijging van 0,8%.
- Het percentage huurwoningen onder bezwaar tegen de WOZ-waarde evenals het percentage gehonoreerde bezwaren blijkt in de periode 2014-2018 te zijn afgenomen.

1



Inleiding

1.1 Het WWS

Met het Woningwaarderingstelsel (WWS) worden huurpunten toegewezen aan een huurwoning. Aan het puntenaantal is een maximum huur verbonden, die mede bepaalt tot welk huurprijssegment de woning behoort: het gereguleerde segment of het geliberaliseerde segment. Dit laatste segment wordt in de praktijk vaak aangeduid met de term vrije sector.

De aanvangshuurprijs, vastgelegd bij afsluiten van het huurcontract, bepaalt tot welk segment een huurwoning hoort. Bij een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens valt een woning in het gereguleerde segment. De afgelopen jaren bedroeg deze grens € 710,68 per maand. Een woning kan behoren tot het gereguleerde segment én meer dan 142 huurpunten hebben; de grens waarboven de woningen volgens het WWS over voldoende kwaliteit bezit om geliberaliseerd verhuurd te worden.¹ In het geliberaliseerde segment kan het WWS wel leiden tot een puntenaantal, maar niet tot een maximale huurprijs. Wijzigingen in het puntenaantal in het geliberaliseerde segment hebben hierdoor wettelijk geen betekenis voor de huurprijs. Om deze reden ligt de nadruk van de rapportage op de ontwikkelingen in het gereguleerde segment.

In het gereguleerde segment leidt het WWS wel tot een maximale huurprijs. Elke aanpassing in het WWS kan vaak niet direct leiden tot een hogere huurprijs. Bij een zittende huurder is namelijk alleen de feitelijke huurprijs het uitgangspunt. Vervolgens is het mogelijk die in twee situaties (gematigd) te verhogen. In de eerste plaats bij de jaarlijkse huurverhoging met een maximaal huurverhogingspercentage en in de tweede plaats bij woningverbetering met een bedrag bepaald door de investeringen voor de woningverbetering. Alleen bij een huurderswissel kan een verhuurder direct een huurprijs bepalen gelijk aan de maximale huurprijs. Of een wijziging in het WWS automatisch leidt tot hogere huurprijzen zal in de landelijke cijfers dan ook pas na enige tijd duidelijk zichtbaar kunnen worden; nadat er de nodige huurderswissels hebben plaatsgevonden.

1.2 De aanpassing van het WWS

Hoofddlijn wijziging per 1 oktober 2015

De aanpassing van het WWS per 1 oktober 2015 houdt in dat de punten voor de onderdelen schaarste, woonomgeving en woonvorm zijn komen te vervallen en dat in plaats daarvan punten voor de WOZ-waarde worden toegekend. Daarnaast is in de aanpassing een huurprijscorrectie verwerkt gericht op een versleuteling van de WOZ-waarde in het huurpuntentotaal met een gemiddeld gewicht van 25%. De aanpassing werd daarbij zo vormgegeven, dat de WOZ-punten voor 50% werden berekend met de absolute WOZ-waarde en voor 50% met de WOZ-waarde per vierkante meter.

¹ De grens van 142 punten is geen hard gegeven. Afhankelijk van de jaarlijkse tabel met maximale huurprijzen kan de grens ook bij 143 of 144 punten liggen.

Specifieke regelingen

In het WWS zijn per 1 oktober 2015 ook regelingen opgenomen om schokeffecten te voorkomen bij specifieke woningen van specifieke verhuurders. Het ging hierbij om een beperkt aantal woningen zoals containerwoningen bestemd voor studentenhuisvesting. De WOZ-waarde van deze woningen zou leiden tot een aanmerkelijk lagere maximale huurprijs dan de huidige. Om die reden hanteert het WWS in deze gevallen niet de reële WOZ-waarde maar een minimale waarde. Per 1 oktober 2015 werd deze waarde vastgesteld op € 40.000.

Per 1 oktober 2015 is ook een specifieke regeling in werking getreden voor nieuw gebouwde woningen bedoeld voor het geliberaliseerde segment. Deze regeling bepaalt voor deze woningen een minimum aantal punten voor de WOZ-waarde, waarmee wordt gegarandeerd dat een dalende WOZ-waarde altijd leidt tot een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens. Deze regeling geldt voor woningen gebouwd in het kalenderjaren 2015-2019 met een puntenaantal zonder WOZ-waarde van 110 punten of meer. In dat geval worden er voor de WOZ-waarde in elk geval minimaal 40 punten toegekend.

Tenslotte is er ook een specifieke regeling voor nieuwe woningen waarbij de WOZ-beschikking slechts de waarde weergeeft van de woning in aanbouw.

De hiervoor aangegeven aanpassing heeft geleid tot een WWS waarbij het puntenaantal gerelateerd aan de WOZ-waarde bepaald wordt met een aantal kengetallen dat jaarlijks per 1 juli wordt geïndexeerd op basis van de landelijke ontwikkeling van de WOZ-waarde. Deze indexering heeft als doel dat een landelijke stijging van de WOZ-waarde, zoals die de afgelopen jaren plaatsvond, niet leidt tot landelijk hogere maximale huurprijzen.

Tabel 1-1: Jaarlijkse kengetallen voor bepaling huurpunten op basis van de WOZ-waarde

Ingangsdatum	Absoluut: punt per WOZ eenheid	Relatief: punt per WOZ/m ² eenheid	Minimaal aan te houden WOZ-waarde
1 oktober 2015	7.900	120	40.000
1 juli 2016	7.995	122	40.480
1 juli 2017	8.259	127	41.816
1 juli 2018	8.747	135	44.284

Wijziging per 1 oktober 2016

Per 1 oktober 2016 vond een tweede wijziging plaats. Deze wijziging was gericht op stimulering van het middensegment door een verruiming van het WWS voor de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht voor kleine woningen. Daarbij gaat het om woningen in deze COROP-gebieden tot 40 m² met een bouwjaar in kalenderjaren 2018-2022.

Deze verruiming vond plaats door een hogere puntenwaardering in het WWS dan de algemeen geldende waardering per vierkante meter (toen: WOZ/oppervlakte/€ 120). Rekening houdend met de vastgestelde jaarlijkse aanpassingsmethodiek in verband met de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde werd deze formule aangepast tot WOZ/oppervlakte/€ 51. Dit leidde tot de volgende kengetallen voor deze kleine woningen in de regio's Amsterdam en Utrecht.

Tabel 1-2: Jaarlijkse kengetallen voor bepaling huurpunten op basis van de WOZ-waarde voor kleine woningen in COROP-regio's Amsterdam en Utrecht

Ingangsdatum	Absoluut: punt per WOZ eenheid	Relatief: punt per WOZ/m ² eenheid	Minimaal aan te houden WOZ-waarde
1 oktober 2016	7.995	51	40.480
1 juli 2017	8.259	53	41.816
1 juli 2018	8.747	57	44.284

De ijkpunten bij de aanpassing van het WWS

Voorafgaand aan de aanpassing van het WWS is een aantal aspecten aan de orde geweest. Deels zijn die aspecten expliciet benoemd, deels niet. Wel zijn al die aspecten aan de orde gekomen in het overleg met de Tweede Kamer en in eerdere rapportages met betrekking tot de wijzigingen in het WWS.

Het geheel overziend leidt dit tot de volgende ijkpunten in deze evaluatie:

- Het gerealiseerde percentage punten voor de WOZ;
- Gelijkblijvende liberalisatiemogelijkheden;
- Verdien capaciteit: landelijk gelijkblijvend maximale huursom;
- Schokeffecten: huurverlagingen, hogere maximale huurprijzen;
- Het effect op de huurprijzen in de praktijk.

Een ander aspect in deze evaluatie richt zich op de vraag of de WOZ-waarde in de praktijk voldoende zekerheid biedt voor een gebruik in de huurprijsregulering. Tegen een WOZ-beschikking is namelijk bezwaar en beroep mogelijk. Hierdoor zou het langdurig onmogelijk kunnen zijn om een maximale huurprijs vast te stellen.

1.3 Gehanteerde methodiek en leeswijzer

In de rapportage zijn twee methodieken toegepast. De eerste methodiek is die met een constante steekproef waarbij dezelfde woningen door de tijd worden gevolgd. De tweede methodiek is die waarbij de situatie vóór de stelselwijziging vergeleken is met de situatie in 2018. Deze methodiek leidt ertoe, dat ook wijzigingen in de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw worden meegenomen.

In de rapportage leidt dit tot drie soorten tabellen:

- Tabellen op basis van de Huurenquête met constante steekproef. Hierin worden woningen gevolgd vanaf 1 juli 2015 (vlak voor invoering van het herziende WWS) tot en met 1 juli 2018, opdat het effect van de herziening het scherpst in beeld kan worden gebracht. Doordat in de particuliere markt maar weinig woningen gevolgd kunnen worden, kunnen voor Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht geen afzonderlijke resultaten gepresenteerd worden. Derhalve worden deze gezamenlijk als G4 gepresenteerd.
- Tabellen waarin woningen uit de Huurenquête 2016 voor de stand per 1-10-2015 vergeleken worden met de woningen uit de Huurenquête 2018. Hierdoor is er minder uitval van woningen waardoor wel tabellen gemaakt kunnen worden voor de individuele G4-gemeenten. Verschillen tussen de jaren kunnen echter ook worden veroorzaakt door samenstellingseffecten in de onderliggende steekproef van de Huurenquête. Daarbij spelen wijzigingen in de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw een rol.

- Tabellen op basis van de verantwoordingsinformatie van woningcorporaties (dVi). Dit betreft alleen woningcorporaties en de standen per 31/12 in 2015, 2016 en 2017. Doordat in deze bestanden alle corporatiewoningen zijn opgenomen kunnen hier veel meer uitsplitsingen mee gemaakt worden.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 geldt er een aantal specifieke regelingen in het WWS. Door het beperkt aantal woningen in de gegevens bevat deze rapportage geen informatie over de effecten van deze specifieke regelingen. De informatie in deze rapportage is in essentie hierdoor ook niet vertekend door deze specifieke regelingen.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt het effect van het nieuwe WWS op basis van diverse indicatoren in beeld gebracht voor de woningen die per 1 oktober 2015 tot het gereguleerde segment behoorden. De indicatoren betreffen het aandeel van de WOZ-punten binnen het huurpuntentotaal (hoofdstuk 2), het liberalisatiepotentieel (hoofdstuk 3), de maximale huur (hoofdstuk 4) en de feitelijke huurprijzen (hoofdstuk 5).

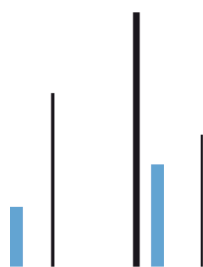
De hoofdstukken 2 tot en met 5 bevatten min of meer dezelfde soort tabellen. De eerste twee tabellen zijn gebaseerd op de Huurenquêtes 2016, 2017 en 2018, waarbij de resultaten voor 2015 zijn gebaseerd op de vorige verslagperiode van Huurenquête 2016 en gebruik is gemaakt van een constante steekproef. Deze geven vooral een goed beeld van de landelijke ontwikkeling, zowel voor de corporatie- als de particuliere sector. De twee volgende tabellen vergelijken voor de particuliere sector de situatie vlak voor de stelselwijzing met de huidige (juli 2018), zowel voor G4-gemeenten als voor de omliggende regio's.

Op basis van gegevens afkomstig van de Waarderingskamer wordt in hoofdstuk 6 een beeld geschetst van het aantal bezwaar- en beroepsprocedures. Zoals eerder aangegeven is dit gedaan om te zien of de WOZ-waarde in de praktijk voldoende zekerheid biedt voor een gebruik in de huurprijsregulering.

In de bijlage zijn tabellen opgenomen gebaseerd op cijfers afkomstig uit dVi. Daarmee is het mogelijk meer detaillering in beeld te brengen door bijvoorbeeld te kijken naar verschillen tussen regio's of type corporatie. Daarnaast bevat de bijlage ook informatie over verschillen tussen gemeentegrootteklassen, type woning en bouwperiode. Vanzelfsprekend kunnen de nationale resultaten voor de corporatiesector uit dVi afwijken van de Huurenquête; de ene bron betreft registratiedata, de andere een steekproef.

De bijlage bevat eveneens gedetailleerde informatie over de onderzoeksmethodiek, een toelichting op de constante steekproef en selectie-effecten.

2



Aandeel WOZ-punten

2.1 Aandeel punten voor de WOZ-waarde

Aan de hand van de jaarlijkse kengetallen (Tabel 1-1) is te bepalen hoeveel huurpunten voor de WOZ-waarde verkregen worden. Door deze te relateren aan het totaal aantal huurpunten is bekend wat het 'gewicht' van de WOZ-punten is. In Tabel 2-1 is het aantal WOZ-punten als percentage van het totaal aantal punten weergegeven naar sector en provincie. De uitkomsten zijn daarbij gebaseerd op de constante steekproef. Gezien er voor de particuliere sector niet genoeg cases beschikbaar zijn in de Huurenquête (HE) om cijfers te presenteren op provinciaal niveau is hier onderscheid gemaakt tussen de periferie en de Randstad.

Te zien is dat het gemiddelde percentage WOZ-punten op landelijk niveau over de jaren nagenoeg stabiel is op 22% à 23%. De percentages aan WOZ-punten in de Randstad liggen enkele procentpunten hoger dan in de periferie. Daarnaast liggen de percentages in de particuliere sector ook enkele procentpunten hoger dan bij de corporaties.

Dat het landelijke percentage in de loop der jaren niet is toegenomen als gevolg van de gestegen WOZ-waarde komt vanwege de jaarlijkse indexatie van de kengetallen die toegepast worden om de WOZ-punten te berekenen. Echter, als gevolg van soms grote lokale verschillen in de ontwikkeling van de WOZ-waarde zal ook het percentage WOZ-punten lokaal variëren. Hierover meer in het navolgende.

Tabel 2-1: Ontwikkeling aandeel van de WOZ-punten per provincie (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie				Particulier				Totaal			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Groningen	20%	20%	19%	18%	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesland	17%	17%	17%	16%	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	17%	17%	16%	16%	-	-	-	-	-	-	-	-
Overijssel	21%	20%	20%	19%	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	19%	19%	19%	18%	-	-	-	-	-	-	-	-
Gelderland	22%	21%	21%	20%	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	24%	24%	24%	24%	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Holland	26%	26%	26%	27%	-	-	-	-	-	-	-	-
Zuid-Holland	23%	23%	22%	22%	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeeland	18%	18%	18%	18%	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Brabant	23%	23%	22%	21%	-	-	-	-	-	-	-	-
Limburg	18%	18%	17%	17%	-	-	-	-	-	-	-	-
Periferie	21%	20%	20%	19%	20%	20%	20%	19%	21%	20%	20%	19%
Randstad	24%	24%	24%	24%	28%	28%	29%	29%	25%	24%	24%	24%
Nederland	22%	22%	22%	21%	24%	26%	25%	25%	23%	23%	22%	22%

In Tabel 2-2 is het aantal WOZ-punten als percentage van het totaal aantal punten weergegeven naar sector en G4-gemeente. Vanwege het geringe aantal cases voor de particuliere sector worden de percentages in deze sector voor de G4 als geheel gepresenteerd. De percentages in de G4 nemen in de particuliere sector geleidelijk toe over de jaren, waar de percentages in de corporatiesector nagenoeg stabiel zijn. Binnen de corporatiesector valt met name Amsterdam op. Niet alleen is het aandeel punten dat verkregen wordt voor de WOZ-waarde hier beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde, in de loop der jaren neemt dit ook toe:

van 31% naar 36%. De achterliggende verklaring betreft de ontwikkeling van de WOZ-waarde in Amsterdam; deze is harder gestegen dan landelijk (zie Figuur 8-4 in de bijlage).

Tabel 2-2: Ontwikkeling aandeel van de WOZ-punten per gemeente (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie				Particulier				Totaal			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Overig NL	22%	22%	21%	21%	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	24%	23%	23%	24%	-	-	-	-	-	-	-	-
Amsterdam	31%	32%	32%	36%	-	-	-	-	-	-	-	-
Den Haag	23%	23%	22%	22%	-	-	-	-	-	-	-	-
Rotterdam	20%	20%	20%	20%	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig NL	22%	22%	21%	21%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	21%	21%
G4	25%	25%	25%	26%	31%	31%	32%	34%	25%	26%	25%	27%
Nederland	22%	22%	22%	21%	24%	24%	25%	25%	23%	22%	22%	22%

Bij gebruikmaking van een constante steekproef blijven er onvoldoende waarnemingen voor de particuliere sector over om deze nader te verbijzonderen. Vandaar dat in de volgende tabellen uitkomsten uit de afzonderlijke Huurenquêtes van 2016 en 2018 worden gepresenteerd. In dat geval is het wel mogelijk om uitkomsten op het niveau van individuele G4-gemeenten te tonen. Verschillen tussen de jaren kunnen echter ook worden veroorzaakt door samenstellingseffecten binnen de steekproef. Ook mutaties in de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw kunnen daarbij een rol spelen.

In Tabel 2-3 is het aandeel punten voor de WOZ-waarde voor woningen in het particuliere segment in de G4-gemeenten te zien. In Tabel 2-4 is dit op het niveau van de omliggende gemeenten die deel uitmaken van hetzelfde COROP-gebied als de G4-gemeenten. Landelijk is sprake van een stabiel aandeel van de WOZ-punten van 25% à 26%. Het aandeel in Amsterdam en Utrecht is in 2016 fors hoger dan gemiddeld; in 2018 is het verschil toegenomen. In de omliggende COROP-gebieden ligt het percentage WOZ-punten over het algemeen lager dan in de gemeente zelf. In de regio Amsterdam is het verschil tussen gemeente en omliggend gebied het grootst. Toch geldt ook voor de regio rondom Amsterdam dat het percentage WOZ-punten het meest is toegenomen tussen 2016 en 2018. Uit Tabel 7-2 van de bijlage blijkt dat er voor corporatiewoningen een vergelijkbare trend zichtbaar is. Ook daar valt Amsterdam op met een hoger dan landelijk gemiddelde en een stijgend percentage door de jaren heen.

Tabel 2-3: Aandeel WOZ-punten per gemeente in gereguleerd segment particuliere sector, 2016 en 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef

	2016	2018
Overig NL	22%	22%
Utrecht	30%	33%
Amsterdam	43%	66%
Den Haag	27%	27%
Rotterdam	23%	23%
Nederland	25%	26%

Tabel 2-4: Aandeel WOZ-punten in omliggend COROP-gebied in gereguleerd segment particuliere sector, 2016 en 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef

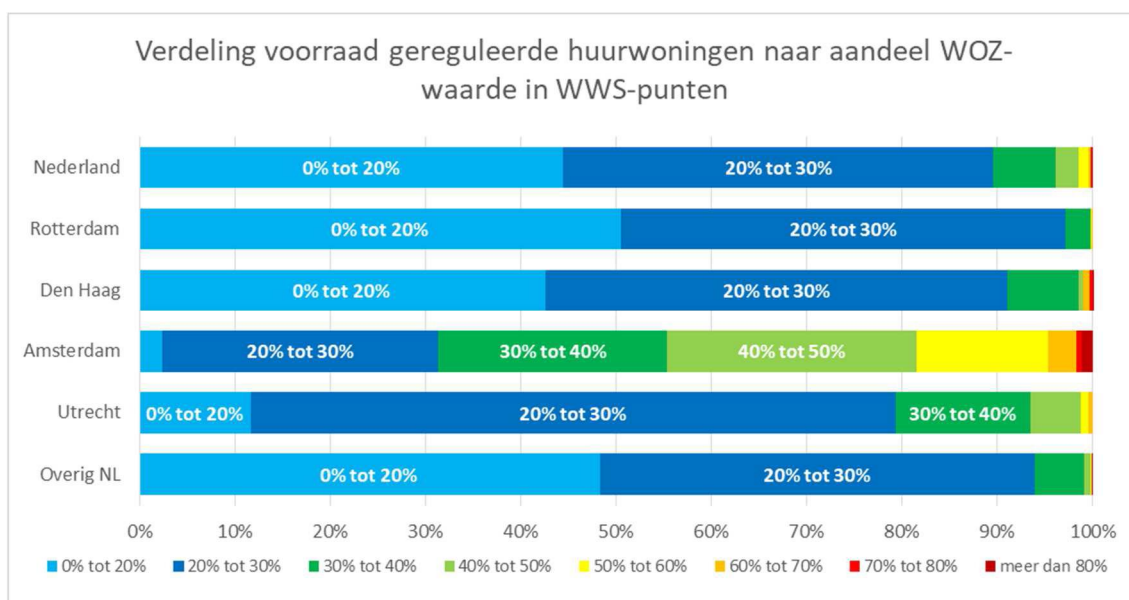
	2016	2018
Utrecht	30%	30%
Amsterdam	28%	35%
Den Haag	24%	25%
Rotterdam	21%	23%

Voor het percentage WOZ-punten is een klassenindeling gemaakt. In Figuur 2-1 is op basis van deze indeling de gereguleerde huursector verdeeld, zowel voor heel Nederland als voor de G4-gemeenten. Het betreft hier de situatie in 2018 (waarbij geen criteria zijn toegepast voor aanwezigheid in vorige jaren).

Landelijk bekeken behoort 45% van de gereguleerde voorraad tot de categorie huurwoningen waarvan het totaal aantal huurpunten ten hoogste voor 20% bepaald wordt door de WOZ-waarde. Voor circa 5% van de voorraad bepaalt de WOZ-waarde voor ten minste 40% het huurpuntentotaal. In Figuur 8-5 van de bijlage is een fijnere klassenindeling gehanteerd. De meeste gereguleerde huurwoningen (bijna 35%) heeft een percentage WOZ-punten van 15% tot 20%, ruim 30% een percentage tussen 20% en 25%.

De verdeling in Rotterdam, Den Haag en de rest van Nederland komt het meest overeen met de landelijke verdeling (Figuur 2-1). In Amsterdam en Utrecht is het aandeel woningen met een aandeel WOZ-punten tot 20% aanzienlijk kleiner. In Utrecht heeft het grootste deel van de woningen een aandeel WOZ-punten tussen de 20% en 30%. In Amsterdam heeft ongeveer 45% een aandeel WOZ-punten van ten minste 40% en bijna 5% een aandeel van minstens 60%.

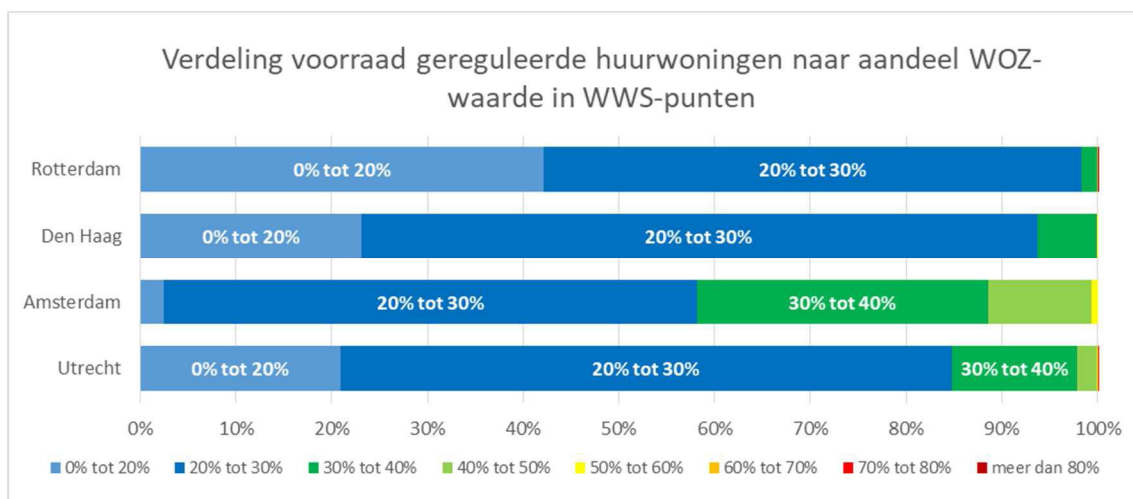
Figuur 2-1: Aandeel WOZ-waarde in totaal aantal WWS-punten naar gemeente (in gereguleerde sector per 2018), bron: HE 18 zonder constante steekproef



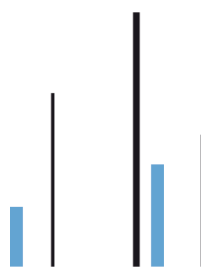
In Figuur 2-2 wordt vergelijkbare informatie weergegeven voor de COROP-gebieden rond de G4, exclusief de gemeenten zelf. De verschillen in de verdeling tussen de regio's zijn in zekere zin vergelijkbaar met de verschillen tussen de gemeenten. In alle gebieden bevindt het grootste deel van de woningen zich in de klasse van 20% tot 30% WOZ-punten. In de regio rond Rotterdam zijn er naar verhouding meer woningen

met een percentage WOZ-punten tot 20% dan rond de andere gemeente. Rond Rotterdam is dit ruim 40% van de voorraad, rond Amsterdam slechts 2% van de voorraad. In vergelijking met de G4-gemeente zelf zijn er in de omliggende gebieden naar verhouding minder woningen met een percentage WOZ-punten van meer dan 40%.

Figuur 2-2: Aandeel WOZ-waarde in totaal aantal WWS-punten in het omliggende COROP-gebied, exclusief G4 gemeente (in gereguleerde sector per 2018), bron: HE 18 zonder constante steekproef



3



Mogelijkheden tot huurprijsliberalisatie

3.1 Liberalisatiepotentieel

In Tabel 3-1 is het liberalisatiepotentieel weergegeven: het deel van de woningvoorraad dat in 2015 tot de gereguleerde sector behoorde maar op basis van de huurpunten geliberaliseerd kan worden. Ook hier worden de cijfers voor de corporatiesector op provincieniveau gepresenteerd en voor de particuliere sector slechts met onderscheid naar periferie en Randstad.

Voor de totale huursector lag het liberalisatiepotentieel in 2015 voor stelselwijziging op 52% en erna op 53%. In 2018 is het potentieel licht toegenomen tot 54%.² In de periferie is het liberalisatiepotentieel direct na stelselwijziging afgenomen van 61% tot 57%, terwijl dit in de Randstad toenam van 42% tot 45%. In de navolgende jaren is het percentage in de Randstad en in de periferie enkele procentpunten toegenomen. Voor zowel de corporatie- als de particuliere huursector geldt dat het liberalisatiepotentieel in de periferie hoger ligt dan in de Randstad.

Tabel 3-1: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per provincie (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie					Particulier					Totaal				
	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018
Groningen	41%	40%	40%	39%	42%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesland	54%	48%	48%	51%	53%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	59%	53%	54%	53%	52%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overijssel	55%	55%	55%	55%	55%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	67%	68%	69%	66%	74%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gelderland	68%	64%	65%	66%	67%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	62%	56%	57%	56%	58%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Holland	50%	49%	52%	54%	57%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zuid-Holland	34%	40%	41%	42%	42%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeeland	61%	55%	55%	56%	55%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Brabant	66%	66%	66%	67%	68%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Limburg	52%	45%	46%	49%	50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Periferie	61%	58%	58%	59%	60%	60%	53%	55%	55%	57%	61%	57%	58%	59%	60%
Randstad	43%	45%	47%	48%	49%	30%	33%	34%	34%	37%	42%	45%	46%	47%	48%
Nederland	52%	52%	53%	53%	55%	43%	40%	40%	41%	46%	52%	53%	53%	54%	54%

Tabel 3-2 presenteert het liberalisatiepotentieel in de G4-gemeenten. Alleen in Utrecht is het percentage bij corporaties afgenomen na stelselwijziging, van 65% tot 47%. In 2018 nam het percentage bij de corporaties pas weer significant toe, met 53% in 2018 ten opzichte van 46% in 2017. Opnieuw valt Amsterdam op met een toename bij corporaties van het liberalisatiepotentieel van 38% in 2015 voor wijziging naar 65% in 2018. Dit hangt sterk samen met het toegenomen aandeel WOZ-punten in de gemeente, zoals besproken in het voorgaande hoofdstuk.

² Gemiddeld is jaarlijks van 1% van de huurwoningen in de Huurenquête bekend dat ze gerenoveerd zijn. Als gevolg van renovatiewerkzaamheden zou ook het liberalisatiepotentieel toe kunnen nemen. Hiervan blijkt echter nauwelijks sprake te zijn, zoals aan het eind van paragraaf 4.1 zal blijken.

Tabel 3-2: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per gemeente (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie					Particulier					Totaal				
	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018
Overig NL	56%	55%	55%	56%	56%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	65%	47%	48%	46%	53%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amsterdam	38%	41%	49%	56%	65%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Den Haag	21%	29%	31%	32%	33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rotterdam	21%	28%	30%	30%	31%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig NL	56%	55%	55%	56%	56%	50%	47%	49%	47%	49%	55%	54%	55%	55%	56%
G4	31%	34%	38%	40%	45%	20%	27%	28%	32%	36%	30%	34%	37%	40%	44%
Nederland	52%	52%	53%	53%	55%	43%	42%	44%	44%	46%	52%	51%	52%	53%	54%

In Tabel 3-3 is het liberalisatiepotentieel weergegeven voor de gereguleerde particuliere sector in 2015 – voorafgaand aan de stelselwijziging – en in 2018, zonder toegepast criterium voor aanwezigheid in andere jaren. Op landelijk niveau ligt het aandeel op 45% in 2015 voor stelselwijziging en in 2018 op 43%. In alle G4 gemeente is het percentage toegenomen tussen 2015 en 2018. De grootste toename is opnieuw te zien in Amsterdam. Buiten de G4 is het liberalisatiepotentieel afgenomen van 52% naar 44%.

Tabel 3-3: Liberalisatiepotentieel per gemeente in particuliere gereguleerde sector voorafgaand aan wijziging WWS en per 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef

	2015-voor	2018
Overig NL	52%	44%
Utrecht	19%	31%
Amsterdam	32%	50%
Den Haag	13%	29%
Rotterdam	10%	25%
Nederland	45%	43%

Tabel 3-4 bevat het liberalisatiepotentieel voor het omliggende COROP-gebied bij de gemeente. Voor stelselwijziging ligt het liberalisatiepotentieel in de omliggende gebieden hoger dan in de bijhorende G4-gemeente. In 2018 is dit alleen nog het geval voor Utrecht en Rotterdam. Alleen in het COROP-gebied rond Rotterdam nam het liberalisatiepotentieel toe in de periode 2015 tot 2018, van 41% tot 57%. In de andere regio's is het potentieel juist afgenomen.

Tabel 3-4: Liberalisatiepotentieel in omliggend COROP-gebied in particuliere gereguleerde sector voorafgaand aan wijziging WWS en per 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef

	2015-voor	2018
Utrecht	51%	33%
Amsterdam	41%	34%
Den Haag	20%	14%
Rotterdam	41%	57%

3.2 Relatie tussen WOZ-aandeel en liberalisatiepotentieel

In Tabel 3-5 en Tabel 3-6 staat voor 2016 per gemeente en indeling naar percentage WOZ-punten weergegeven welk aandeel bij wisseling van huurder geliberaliseerd kan worden, respectievelijk voor de corporatiewoningen en particuliere huurwoningen. Indien er minder dan 50 woningen beschikbaar zijn in de analyseset wordt er geen percentage weergegeven. De kleuren in de tabellen maken inzichtelijk wanneer

het liberalisatiepotentieel relatief hoog (rood), dan wel relatief laag is (blauw) is ten opzichte van het landelijke gemiddelde.

Over het algemeen geldt dat het liberalisatiepotentieel afneemt naarmate de percentageklasse toeneemt. Woningen met een hoger percentage aan WOZ-punten zijn doorgaans ook de woningen met een hoog huurpuntentotaal. De kans dat een dergelijke woning al geliberaliseerd is daarmee wat groter – met als gevolg een lager potentieel binnen deze groep woningen.

In de corporatiesector zijn het in Nederland buiten de G4 vooral woningen met een laag aandeel WOZ-punten die mogelijk geliberaliseerd kunnen worden. In Amsterdam is het aandeel woningen in de categorie 40% tot 60% WOZ-punten dat geliberaliseerd kan worden hoger dan in de rest van Nederland. In Amsterdam ligt dit aandeel op 40% waar dit voor overig Nederland op 20% ligt. Ditzelfde patroon is terug te zien in de cijfers voor de particuliere sector. Hierbij is verder nog opvallend dat in Utrecht 86% van de particuliere sector in de categorie tot 20% WOZ-punten te liberaliseren is.

Tabel 3-5: Aandeel van gereguleerde corporatiewoningen die geliberaliseerd kunnen worden (in gereguleerde sector per 2016) in relatie tot percentage WOZ-punten, bron: HE16 zonder constante steekproef

	0% tot 20%	20% tot 40%	40% tot 60%	meer dan 60%	Totaal
Overig NL	66%	51%	20%	-	56%
Utrecht	-	50%	-	-	52%
Amsterdam	-	50%	40%	-	47%
Den Haag	27%	33%	2%	-	31%
Rotterdam	39%	21%	-	-	30%
Nederland	63%	49%	34%	-	53%

Tabel 3-6: Aandeel van gereguleerde particuliere huurwoningen die geliberaliseerd kunnen worden (in gereguleerde sector per 2016) in relatie tot percentage WOZ-punten, bron: HE16 zonder constante steekproef

	0% tot 20%	20% tot 40%	40% tot 60%	meer dan 60%	Totaal
Overig NL	65%	35%	21%	-	47%
Utrecht	86%	31%	-	-	28%
Amsterdam	-	61%	33%	0%	38%
Den Haag	-	27%	-	-	26%
Rotterdam	27%	12%	-	-	18%
Nederland	62%	34%	27%	0%	43%

In Tabel 3-7 en Tabel 3-8 worden vergelijkbare cijfers weergegeven voor 2018. In vergelijking met 2016 ligt in 2018 het aandeel te liberaliseren woningen in de klasse 40% tot 60% WOZ-punten aanzienlijk hoger. Het liberalisatiepotentieel in Amsterdam in de klasse 40% tot 60% WOZ-punten is opgelopen tot 67% in de corporatiesector en tot 75% in de particuliere huursector.

Tabel 3-7: Aandeel van gereguleerde corporatiewoningen die geliberaliseerd kunnen worden (in gereguleerde sector per 2018) in relatie tot percentage WOZ-punten, bron: HE18 zonder constante steekproef

	0% tot 20%	20% tot 40%	40% tot 60%	meer dan 60%	Totaal
Overig NL	66%	49%	8%	-	57%
Utrecht	-	53%	-	-	58%
Amsterdam	-	66%	67%	-	65%
Den Haag	29%	38%	3%	-	34%
Rotterdam	38%	19%	-	-	29%
Nederland	62%	48%	58%	-	55%

Tabel 3-8: Aandeel van gereguleerde particuliere huurwoningen die geliberaliseerd kunnen worden (in gereguleerde sector per 2018) , bron: HE18 zonder constante steekproef

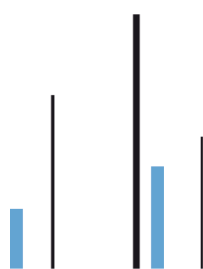
	0% tot 20%	20% tot 40%	40% tot 60%	meer dan 60%	Totaal
Overig NL	61%	34%	24%	-	46%
Utrecht	-	39%	-	-	34%
Amsterdam	-	30%	75%	-	52%
Den Haag	25%	32%	-	-	29%
Rotterdam	46%	26%	-	-	33%
Nederland	60%	34%	51%	-	44%

In de voorgaande tabellen is het liberalisatiepotentieel weergegeven. Het aandeel waar liberalisatie daadwerkelijk heeft plaatsgevonden is beduidend lager. In Tabel 3-9 wordt het aandeel woningen binnen de gereguleerde steekproef per 2015 weergegeven waarvoor daadwerkelijk liberalisatie heeft plaatsgevonden. In 2018 ligt dit percentage op 0,6% voor de totale corporatiesector. Tussen de G4-gemeenten en de rest van Nederland is er een duidelijk verschil in de mate waarin woningen geliberaliseerd zijn in dezelfde periode. Rotterdam geldt daarbij als uitschieter. In de particuliere sector ligt het percentage geliberaliseerde woningen hoger; over heel Nederland ligt het aandeel hier op 6,6%. In de rest van Nederland heeft net wat vaker liberalisatie plaatsgevonden in vergelijking met de G4-gemeenten.

Tabel 3-9: Aandeel van gereguleerde huurwoningen die geliberaliseerd zijn (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17, 18 met constante steekproef

	Corporatie			Particulier		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Overig NL	0,2%	0,4%	0,5%	-	-	-
Utrecht	0,6%	0,6%	0,6%	-	-	-
Amsterdam	0,4%	1,3%	0,6%	-	-	-
Den Haag	0,6%	0,9%	1,0%	-	-	-
Rotterdam	0,5%	1,1%	1,7%	-	-	-
Overig NL	0,2%	0,4%	0,5%	0,5%	2,2%	6,9%
G4	0,5%	1,1%	1,1%	1,9%	5,8%	5,8%
Nederland	0,3%	0,5%	0,6%	0,8%	3,1%	6,6%

4

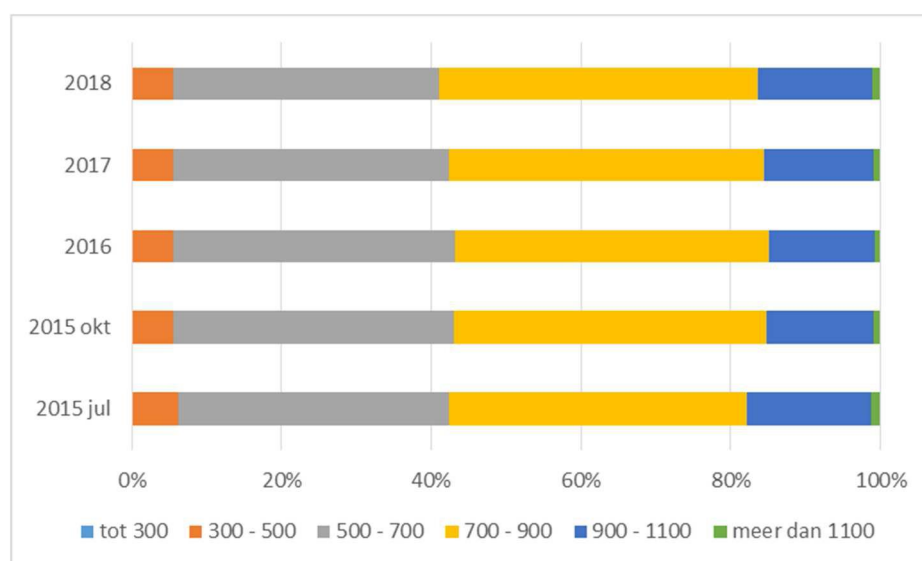


Maximale huurprijzen

4.1 Maximale huurprijzen

Aan de huurpunten is verbonden wat de huur is die een verhuurder maximaal mag vragen. Onderstaande figuur brengt de spreiding van de maximale huurprijzen in beeld voor alle woningen die in 2015 tot de gereguleerde huurvoorraad gerekend werden. Daartoe is voor de maximale huur een klasseindeling gemaakt. Het deel van de huurvoorraad met een maximale huur tot € 700 is tijdens de overgang in 2015 nauwelijks veranderd. Het aandeel woningen vanaf 900 euro is na de invoering van het nieuwe stelsel iets afgenomen. Na de invoering van het nieuwe WWS zijn de verschillen door de jaren beperkt gebleven. Vanaf 2016 is het aandeel woningen met een maximale huur tot € 700 licht afgenomen.

Figuur 4-1: Spreiding maximale huur (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef



In Tabel 4-1 wordt de gemiddelde maximale huur weergegeven naar sector en provincie. Alle huurprijzen zijn hierbij geïndexeerd naar prijsniveau 2018 om de reële ontwikkeling in beeld te brengen. De gemiddelde maximale huur, en daarmee de maximale verdien capaciteit binnen het gereguleerde huursegment, is na stelselwijziging licht afgenomen van 741 naar 737 euro; een afname van 0,5%. Zowel in de corporatie- als in de particuliere sector zijn de maximale huurprijzen in de periferie afgenomen en in de Randstad toegenomen. Over de totale particuliere sector liggen de maximale huurprijzen in 2018 nog onder het niveau van voor stelselwijziging, met een gemiddelde van 716 euro in 2018 ten opzichte van 727 euro voor stelselwijziging. Wel is er in 2018 een stijging zichtbaar ten opzichte van 2017. Per saldo is de gemiddelde maximale huur in de corporatiesector landelijk met 4 euro toegenomen in de periode 2015-2018.

Tabel 4-1: Ontwikkeling maximale huur (in euro's, prijspeil 2018) per provincie (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie					Particulier					Totaal				
	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018
Groningen	697	687	685	685	689	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesland	749	723	721	724	724	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	760	739	737	737	737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overijssel	754	756	752	753	756	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	806	800	799	778	815	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gelderland	795	781	777	780	780	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	793	760	757	760	767	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Holland	730	731	734	744	759	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zuid-Holland	677	698	697	698	697	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeeland	755	736	735	735	733	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Brabant	796	787	785	793	795	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Limburg	737	716	716	724	725	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Periferie	770	758	755	758	761	805	754	752	750	750	772	758	758	758	761
Randstad	710	717	717	721	727	668	677	679	679	688	708	715	719	719	724
Nederland	741	738	737	740	745	727	712	713	712	716	741	737	736	739	743

In Tabel 4-2 worden de gemiddelde maximale huurprijzen weergegeven voor de G4-gemeenten. Hier is dezelfde ontwikkeling zichtbaar als voor het liberalisatiepotentieel voor de corporatiesector. In Utrecht zijn de maximale huren na stelselwijziging afgenomen van 796 tot 737 euro en in 2018 met 15 euro gestegen ten opzichte van 2017. In Amsterdam nam de gemiddelde maximale huurprijs bij corporaties het meest toe, van 697 euro voor stelselwijziging tot 799 euro in 2018. Tussen 2017 en 2018 namen de maximale huren in Amsterdam bij corporaties, met een toename van 41 euro, het meest toe.

Tabel 4-2: Ontwikkeling maximale huur (in euro's, prijspeil 2018) per gemeente (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie					Particulier					Totaal				
	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018	2015-voor	2015-na	2016	2017	2018
Overig NL	754	748	746	748	750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	796	737	732	738	753	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amsterdam	697	716	733	758	799	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Den Haag	621	649	648	653	663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rotterdam	635	661	660	661	663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig NL	754	748	746	748	750	755	730	728	722	726	754	747	745	747	749
G4	668	684	688	699	716	642	656	663	679	685	666	682	686	697	713
Nederland	741	738	737	740	745	727	712	713	712	716	741	737	736	739	743

In Tabel 4-3 worden voor de gereguleerde particuliere sector de gemiddelde maximale huren weergegeven voor 2015 en 2018. Hierbij is het criterium dat de woningen in alle jaren voor moeten komen niet toegepast, waardoor er verschillen zijn in de samenstelling van de steekproef van beide jaren. Op landelijk niveau is de maximale huurprijs afgenomen van 738 euro in 2015 tot 711 euro in 2018. In overig Nederland was een daling zichtbaar, terwijl in alle G4-gemeenten sprake is geweest van een stijging van de gemiddelde maximale huurprijs.

Tabel 4-3: Maximale huur (in euro's, prijspeil 2018) per gemeente in particuliere gereguleerde sector voorafgaand aan wijziging WWS en per 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef

	2015-voor	2018
Overig NL	769	721
Utrecht	632	667
Amsterdam	661	711
Den Haag	611	658
Rotterdam	586	616
Nederland	738	711

Ter verklaring voor de gevonden ontwikkelingen voor de particuliere sector in de vorige tabel worden in Tabel 4-4 en Tabel 4-5 de gemiddelde WOZ per m², WOZ-waarde en oppervlakte in de gereguleerde particuliere sector weergegeven voor 2016 en 2018. In deze tabellen is een verschil verdisconteerd in de samenstelling van de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw. Dat verschil uit zich niet significant in de gemiddelde landelijke woningoppervlakte: 78 m² in 2015 en 76 m² in 2018. Wel lijken de verhuurde woningen in Utrecht in 2018 groter te worden, terwijl die in Amsterdam en Rotterdam kleiner werden. Woningen die in 2016 nog tot de gereguleerde voorraad gerekend werden kunnen inmiddels deel uitmaken van het geliberaliseerde segment.

Landelijk is de WOZ per m² in de periode van 2016 tot 2018 toegenomen van 1.987 euro tot 2.598 euro. In Amsterdam liggen zowel de WOZ-waarde als de WOZ per m² het hoogst. In de periode 2016 tot 2018 steeg de WOZ per m² hier van 3.556 euro naar 9.661 euro. Wel zijn de woningen hier aanzienlijk kleiner dan het landelijk gemiddelde; 60 m² in Amsterdam ten opzichte van 76 m² in Nederland (2018). Buiten de G4 ligt het gemiddelde oppervlakte hoger dan binnen de G4.

Tabel 4-4: Gemiddelde WOZ-waarde per m², WOZ-waarde en oppervlakte per gemeente (in particuliere gereguleerde sector per 2016), bron: HE 16 zonder constante steekproef

	Particulier		
	WOZ/m ²	WOZ	oppervlakte
Overig NL	1833	142204	81
Utrecht	2454	134832	57
Amsterdam	3556	211691	63
Den Haag	1994	138171	70
Rotterdam	1679	118747	72
Nederland	1987	145941	78

Tabel 4-5: Gemiddelde WOZ-waarde per m², WOZ-waarde en oppervlakte per gemeente (in particuliere gereguleerde sector per 2018), bron: HE 18 zonder constante steekproef

	Particulier		
	WOZ/m ²	WOZ	oppervlakte
Overig NL	1947	144447	78
Utrecht	2826	185811	67
Amsterdam	9661	274597	60
Den Haag	2338	163873	72
Rotterdam	1845	126106	70
Nederland	2598	156334	76

In Tabel 4-6 worden de maximale huren weergegeven voor het omliggende COROP-gebied bij de gemeente. Alleen in het omliggende gebied van Rotterdam is de maximale huur in 2018 toegenomen ten opzichte van 2016. Rond Den Haag veranderde de gemiddelde maximale huurprijs nauwelijks en in de overige COROP-gebieden was er een daling zichtbaar. De grootste daling was zichtbaar rond Utrecht waar de maximale huren afnamen van 742 euro in 2015 naar 672 euro in 2018. Ook deze daling kan verklaard worden door een lager gemiddeld oppervlakte, zoals weergegeven in Tabel 4-7 en Tabel 4-8.

Tabel 4-6: Maximale huren (in euro's, prijspeil 2018) in omliggend COROP-gebied in particuliere geregeleerde sector voorafgaand aan wijziging WWS en per 2018, bron: HE 16 en 18 zonder constante steekproef

	2015-voor	2018
Utrecht	742	672
Amsterdam	723	693
Den Haag	640	641
Rotterdam	702	717

In Tabel 4-7 en Tabel 4-8 worden de gemiddelde WOZ per m², WOZ-waarde en oppervlakte weergegeven voor de COROP-gebieden rondom de G4-gemeenten. In de regio rond Rotterdam ligt de gemiddelde oppervlakte in 2016 aanzienlijk hoger dan in de overige regio's. De gemiddelde oppervlakte in Rotterdam ligt in 2018 echter een stuk lager dan in 2016; 73 m² ten opzichte van 81 m². Ook in Utrecht en Den Haag is de gemiddelde oppervlakte afgenomen, respectievelijk met 9 m² en 5 m².

Tabel 4-7: Gemiddelde WOZ-waarde per m², WOZ-waarde en oppervlakte in omliggend COROP-gebied (in particuliere geregeleerde sector per 2016), bron: HE 16 zonder constante steekproef

	WOZ/m ²	Particulier	
		WOZ	oppervlakte
Utrecht	2213	169386	76
Amsterdam	2546	175962	71
Den Haag	1808	131213	74
Rotterdam	1777	142915	81

Tabel 4-8: Gemiddelde WOZ-waarde per m², WOZ-waarde en oppervlakte in omliggend COROP-gebied (in particuliere geregeleerde sector per 2018), bron: HE 18 zonder constante steekproef

	WOZ/m ²	Particulier	
		WOZ	oppervlakte
Utrecht	2647	179818	67
Amsterdam	3121	216368	71
Den Haag	2116	142642	69
Rotterdam	2035	147310	73

In Tabel 4-9 word het gemiddelde puntenaantal weergegeven zonder de punten die gegeven worden voor de WOZ-waarde mee te nemen. In dit puntenaantal worden het effect van renovatie aan de woningen zichtbaar. Het puntenaantal over heel Nederland is stabiel, in de corporatiesector neem het gemiddelde met een punt per jaar toe en in de particuliere sector blijft het gemiddelde over de gehele periode gelijk. Over heel Nederland is er geen duidelijk renovatie-effect zichtbaar.

Tabel 4-9: Gemiddeld aantal punten exclusief WOZ-punten, bron: HE 16, 17, 18 met constante steekproef

	Corporatie			Particulier		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Overig NL	117	118	119	114	113	115
Utrecht	113	113	115	-	-	-
Amsterdam	99	103	102	-	-	-
Den Haag	101	102	105	-	-	-
Rotterdam	106	107	107	-	-	-
Nederland	115	116	117	109	109	109

4.2 Maximale huurprijs en verdien capaciteit

De verdien capaciteit voor verhuurders op macroniveau is voorafgaand aan de wijziging uitdrukkelijk punt van aandacht geweest. Daarbij is de verdien capaciteit gezien als de ruimte die de maximale huurprijzen bieden. Uit de analyses kan worden geconcludeerd dat de maximale huur per juli 2015 gemiddeld 727 euro bedraagt en per oktober 2015 724 euro. De gemiddelde maximale huur, en daarmee de maximale verdien capaciteit, is met 0,5% afgenomen. Gegeven dit geringe verschil lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat de verdien capaciteit binnen de gereguleerde huursector gelijk is gebleven. Voor het gereguleerde bezit van commerciële verhuurders is de verdien capaciteit iets meer afgenomen dan van de toegelaten instellingen.

Tegelijk blijkt het aandeel van de WOZ-punten niet op het vooraf beoogde aandeel van 25% te liggen. Vooralsnog lijkt de oorzaak hierachter vooral te komen door een verschil in de gebruikte bronnen. Voor de effectberekeningen van een eventueel nieuw stelsel is namelijk gebruik gemaakt van het WoON 2012, terwijl de Huurenquête (2016) nu als cijferbron voor de evaluatie fungeert. Beide bronnen dienen in eerste instantie een ander onderzoeksdoel, en daarbij is de steekproef op een andere wijze samengesteld.

Tabel 4-10: Overgang van oud naar nieuw WWS, gevolgen voor maximale huur en percentage aan WOZ-punten, bron: HE 16

	jul-15	okt-15	Vershil	Aandeel WOZ
Toegelaten instellingen	745	744	99,8%	22,2%
Particuliere verhuurders	734	715	97,4%	23,7%
Totaal	744	741	99,6%	22,4%

5

Feitelijke huurprijzen

5.1 Huurprijsontwikkeling algemeen

In Tabel 5-1 wordt de gemiddelde feitelijke huur weergegeven naar sector en provincie. Ook in deze tabel worden de woningen die per 2015 tot de gereguleerde sector behoorde meegenomen. Het kan dus voorkomen dat woningen door mutatie en harmonisatie in latere jaren wel tot het geliberaliseerde segment zijn gaan behoren. Alle huurprijzen zijn geïndexeerd naar het prijspeil van 2018. In de periode van 2015 tot 2018 zijn de feitelijke huurprijzen op landelijk niveau toegenomen van 521 euro tot 534 euro. Dit betreft een gemiddelde jaarlijkse stijging van 0,8%. In de particuliere sector was de stijging hoger dan in de corporatiesector, waar de prijzen in de particuliere sector stegen van 581 euro naar 613 euro. Er is geen aanzienlijk verschil zichtbaar tussen de stijging in de periferie ten opzichte van de Randstad.

Tabel 5-1: Ontwikkeling kale huur per provincie (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie				Particulier				Totaal			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Groningen	496	500	503	502	-	-	-	-	-	-	-	-
Friesland	471	474	480	481	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	505	505	508	502	-	-	-	-	-	-	-	-
Overijssel	509	516	522	524	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	574	579	581	581	-	-	-	-	-	-	-	-
Gelderland	528	532	536	538	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	537	542	544	547	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Holland	514	521	526	529	-	-	-	-	-	-	-	-
Zuid-Holland	519	525	530	533	-	-	-	-	-	-	-	-
Zeeland	516	522	525	525	-	-	-	-	-	-	-	-
Noord-Brabant	519	525	529	530	-	-	-	-	-	-	-	-
Limburg	507	512	516	518	-	-	-	-	-	-	-	-
Periferie	515	520	524	525	595	603	619	634	519	524	528	530
Randstad	520	526	531	534	569	582	599	613	523	529	535	539
Nederland	517	523	527	529	581	591	608	623	521	526	531	534

In Tabel 5-2 worden de gemiddelde feitelijke huurprijzen weergegeven voor de G4. Voor de corporatiesector geldt dat ook voor alle G4-steden de huurprijzen zijn toegenomen. In Utrecht was de stijging in de corporatiesector 7 euro in 2018 ten opzichte van 2015 en hiermee kleiner dan in de overige G4 gemeenten.

Tabel 5-2: Ontwikkeling kale huur per gemeente (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	Corporatie				Particulier				Totaal			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Overig NL	517	522	526	528	-	-	-	-	-	-	-	-
Utrecht	526	534	534	533	-	-	-	-	-	-	-	-
Amsterdam	508	516	524	528	-	-	-	-	-	-	-	-
Den Haag	525	530	536	541	-	-	-	-	-	-	-	-
Rotterdam	516	525	529	533	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig NL	517	522	526	528	592	599	613	629	521	526	531	533
G4	516	524	530	533	544	565	591	603	519	528	535	539
Nederland	517	523	527	529	581	591	608	623	521	526	531	534

In Tabel 5-3 wordt de gemiddelde feitelijke huurprijs weergegeven voor de gereguleerde particuliere sector in 2015 voorafgaand de wijziging en in 2018 (en dus zonder gebruikmaking van de constante steekproef). Hierin is te zien dat door een veranderde steekproef de gemiddelde huren in 2018 aanzienlijk lager uit vallen dan in 2015 voor Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en overig Nederland. Alleen in Den Haag is wel een huurstijging zichtbaar.

Tabel 5-3: Kale huur per gemeente in particuliere gereguleerde sector voorafgaand aan wijziging en per 2018, bron: HE 16 en 18, zonder constante steekproef

	2015-voor	2018
Overig NL	621	615
Utrecht	551	534
Amsterdam	579	557
Den Haag	549	578
Rotterdam	572	569
Nederland	609	604

In Tabel 5-4 zijn de gemiddelde feitelijke huurprijzen weergegeven voor de omliggende COROP-gebieden van de G4-gemeenten. Alleen in Den Haag is er een huurstijging zichtbaar, van 613 euro in 2015 naar 618 euro in 2018. Met 618 euro ligt de gemiddelde huurprijs in Den Haag ook aanzienlijk hoger dan in de overige G4 gemeenten. Hierbij dient opnieuw rekening te houden worden met eerder genoemde steekproefeffecten.

Tabel 5-4: Kale huur in omliggend COROP-gebied in particuliere gereguleerde sector voorafgaand aan wijziging en per 2018, bron: HE 16 en 18, zonder constante steekproef

	2015-voor	2018
Utrecht	618	568
Amsterdam	675	604
Den Haag	613	618
Rotterdam	636	591

5.2 Verlagen huurprijzen

Er is ook gekeken of in de loop der jaren ook sprake is geweest van een verlaging van de huurprijzen. Huurverlagingen kunnen verschillende oorzaken hebben:

1. Een dalende WOZ-waarde waardoor bij bestaande huurders huurverlaging moet plaatsvinden;
2. Huurverlagingen na inkomensafhankelijke huurstijgingen;
3. Passend toewijzen door corporaties.

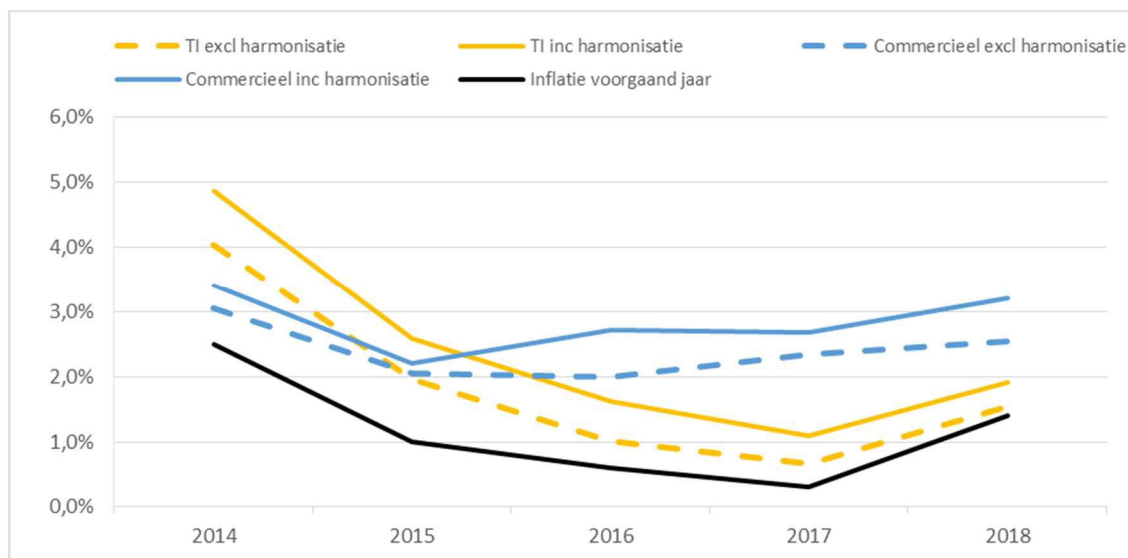
Algemeen beeld

In Figuur 5-1 wordt de ontwikkeling van de gemiddelde huurstijging weergegeven naar sector. De percentages voor 2016, 2017 en 2018 zijn gebaseerd op de constante steekproef van gereguleerde woningen in 2015. De percentages voor 2014 en 2015 zijn daarentegen gebaseerd op de gereguleerde sector in het betreffende jaar, zonder extra selecties toe te passen.

De huurstijgingen in de particuliere sector zijn vanaf 2016 hoger dan in de corporatiesector. Voor de particuliere sector was het harmonisatie-effect in 2016 groter dan in andere jaren. Doordat er in de gebruikte

steekproef een beperkt aantal cases voor de particuliere sector aanwezig is en daarmee het aantal mutaties ook beperkt is, wordt het harmonisatie-aandeel mogelijk onderschat.

Figuur 5-1 Huurstijgingen bij corporaties en particuliere sector in- en exclusief harmonisatie, bron: HE 14-18*



* Cijfers voor 2014 en 2015 zijn gebaseerd op de gereguleerde sector uit HE 2014 en HE 2015, dit betreft een andere steekproef dan 2016, 2017 en 2018

Huurdalingen als gevolg van huursombenadering

Per 1 januari 2017 is de huursombenadering ingevoerd. Dit moment viel halverwege het huurjaar 2016-2017 waar het voorliggende onderzoek betrekking op heeft. Onder de huursombenadering vallen geharmoniseerde huren onder de maximale huursomstijging. Mede hierdoor kan het vaker gebeuren dat huurverlagingen aan de orde zijn. In de gebruikte steekproef is er in de tweede helft van 2016 bij 22% van de vrijgekomen gereguleerde huurwoningen een huurverlaging doorgevoerd, met een gemiddelde verlaging van 8%. In de eerste helft van 2017 speelde dit bij 26% van de vrijgekomen huurwoningen en was de gemiddelde verlaging opnieuw 8%.

Tabel 5-5: Wijze waarop toegelaten instellingen zijn omgegaan met huurharmonisatie bij vrijkomende gereguleerde huurwoningen, voor en na 1 januari 2017, bron: HE 16

	jul-dec '16	jan-jun '17
Gereguleerde huurovereenkomsten waar huurverlaging is doorgevoerd		
Aandeel huurverlagingen	22%	26%
Huurontwikkeling	-8%	-8%
Verhouding feitelijk/maximaal voor	82%	85%
Verhouding feitelijk/maximaal na	75%	79%
Gereguleerde huurovereenkomsten waar huurverhoging is doorgevoerd		
Aandeel huurverhogingen	68%	68%
Huurontwikkeling	13%	16%
Verhouding feitelijk/maximaal voor	71%	69%
Verhouding feitelijk/maximaal na	81%	80%

Bij invoering gewijzigd WWS

De wijziging van het WWS die per 1 oktober 2015 is doorgevoerd kan ertoe leiden dat de maximale huur na wijziging onder de feitelijke huur is gekomen en huren naar beneden worden aangepast. Deze situatie doet zich voor als het puntenaantal van een woning is gedaald, waardoor de maximale huur in de nieuwe situatie na de stelselwijziging lager is dan de feitelijke huur. *In ABF-rapportage ABF van oktober 2014 (met kenmerk: r2014-0033KG) werd aangegeven dat dit bij corporaties zou optreden bij naar schatting maximaal 1% van de voorraad.*

In Tabel 5-6 is het aantal woningen weergegeven waarbij het puntenaantal in 2016 lager was dan in 2015 en de huurprijs in 2016 lager was dan in 2015.³ In totaal is dit voorgekomen bij 23.300 woningen in de corporatiesector, ofwel 1,7% van de totale voorraad binnen deze sector. Bij de particuliere sector speelde dit bij 2.400 woningen, wat gelijk is aan 2,2% van de particuliere sector.

Tabel 5-6: Aantal gereguleerde woningen waarvan de huurprijs in 2016 is gedaald ten opzichte van 2015, samenhangende met een daling in het aantal huurpunten, bron: HE16 met constante steekproef

	Aantal	% van voorraad
Toegelaten instellingen	23.300	1,7%
Particuliere verhuurders	2.400	2,2%
Totaal	25.800	1,7%

Huurdalingen na invoering nieuw WWS als gevolg van dalende WOZ

De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld, waardoor ook het aantal huurpunten kan fluctueren. Dit heeft mogelijk invloed op het aantal huurverlagingen dat doorgevoerd wordt. In Tabel 5-7 is het aandeel woningen weergegeven waarbij het puntenaantal in 2017 lager was dan in 2016 (tweede kolom), waarna de maximale huurprijs in 2017 lager uitkwam dan de feitelijke huurprijs in 2016 (derde kolom) en de feitelijke huurprijs in 2017 lager was dan in 2016 (vierde kolom).

Voor toegelaten instellingen vond er bij 31% van de voorraad een vermindering van het aantal punten plaats, wat er bij 1% van de voorraad toe leidde dat de nieuwe maximale huurprijs lager uitkwam dan de feitelijke huurprijs in 2016. Bij 0,3% van de corporatievoorraad leidde dit tot een feitelijke huurprijs die in 2017 lager was dan in 2016. Onder particuliere verhuurders vond er bij 29% van de woningen een vermindering van de huurpunten plaats. Uiteindelijk resulteerde dit een jaar later voor 1% van de voorraad in een daling van de feitelijke huurprijs. Zolang er nog ruimte zit tussen feitelijke en maximale huur hoeft een daling van huurpunten niet automatisch te leiden tot een daling van de feitelijke huur.

³ De tabel is een reproductie uit het Companen-rapport "Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2016". Door het gebruik van extra selecties wijken de cijfers licht af.

Tabel 5-7: Aandeel woningen waarbij huurpunten 2017 minder zijn dan 2016, én waarbij maximale huurprijs 2017 lager is dan feitelijke huur 2016, bron: HE 17 met constante steekproef

	% woningen waarbij punten 2016 > punten 2017	en waarbij max. huurprijs 2017 < dan feit. huurprijs 2016	en waarbij feit. huurprijs 2017 < dan feit. huurprijs 2016
Toegelaten instellingen	31%	1%	0,3%
Particuliere verhuurders	29%	7%	1,0%
Totaal	31%	1%	0,4%

5.3 Hogere huurprijzen door WWS

Effect nieuw WWS op huurprijzen na huurdermutatie

In Tabel 5-8 wordt de huurontwikkeling weergegeven voor de periode 2014-2018 voor de gereguleerde sector. Hierbij is voor 2016 tot 2018 gebruik gemaakt van de constante steekproef met alleen de woningen die in 2015 gereguleerd zijn. In de periode van 2016 tot 2018 is zowel het harmonisatie-effect als het aandeel woningen met harmonisatie afgenomen. In 2018 was het harmonisatie effect slechts 0,2%.

Tabel 5-8: Effecten van huurontwikkeling bij mutatie, bron: HE 14-18*

	2014*	2015*	2016	2017	2018
Huurontwikkeling zittende huurder (excl. huurharmonisatie)	4,0%	2,1%	1,1%	0,8%	1,6%
Harmonisatie-effect	0,7%	0,5%	0,9%	0,4%	0,2%
Huurontwikkeling inclusief huurharmonisatie	4,7%	2,6%	2,0%	1,1%	1,8%
Aandeel woningen met huurharmonisatie	4,8%	4,5%	6,3%	5,1%	5,0%
Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie	€ 503	€ 518	€ 525	€ 524	€ 532

* Cijfers voor 2014 en 2015 zijn gebaseerd op de gereguleerde sector uit HE 2014 en HE 2015, dit betreft een andere steekproef dan voor 2016, 2017 en 2018

Met de Woningwet 2015 zou als gevolg van toepassing van de passendheidsnorm de door corporaties toepaste streefhuurpercentage minder belangrijk kunnen zijn geworden. Dit zou daarom kunnen hebben geleid tot een ander aandeel feitelijke/maximale huurprijs. In Tabel 5-9 wordt het aandeel feitelijke/maximale huurprijs en de verdeling van corporatiewoningen over de huurprijsklassen weergegeven voor zowel de gereguleerde als geliberaliseerde corporatiewoningen voor de periode van 2015 tot 2018.

In deze periode is er geen significante verandering zichtbaar in de verhouding tussen de feitelijke en maximale huur. Daarnaast blijft ook de verhouding naar huurprijsklasse over de gehele periode nagenoeg gelijk. Een klein deel van de woningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens heeft zich verplaatst naar de categorie boven de liberalisatiegrens. Hierdoor is het aandeel boven de liberalisatiegrens in de periode 2015 tot 2018 toegenomen van 1% tot 3%.

Tabel 5-9: Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad van corporaties (zowel gereguleerd geliberaliseerd) en verhouding feitelijke vs. maximale huurprijs naar huurprijsklasse, bron: HE 16, 17 en 18 met constante steekproef

	<u>2015</u>		<u>2016</u>		<u>2017</u>		<u>2018</u>	
	Aandeel	Feit./max.	Aandeel	Feit./max.	Aandeel	Feit./max.	Aandeel	Feit./max.
Tot kwaliteitskortingsgrens	16%	64%	16%	64%	16%	64%	15%	65%
Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens	59%	72%	59%	72%	60%	72%	59%	72%
Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	11%	74%	11%	74%	11%	75%	12%	74%
Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	13%	78%	11%	78%	11%	78%	11%	77%
Vanaf liberalisatiegrens	1%	79%	2%	80%	2%	82%	3%	80%
Totaal	100%	72%	100%	72%	100%	72%	100%	72%

6

De WOZ-waarde in de praktijk

Tegen een WOZ-beschikking is bezwaar en beroep mogelijk. Hierdoor zou het langdurig onmogelijk kunnen zijn om een maximale huurprijs vast te stellen. Om te toetsen hoe dit in de praktijk heeft uitgepakt is in Tabel 6-1 de ontwikkeling van de WOZ-waarde en het effect van bezwaren op de WOZ-waarde bij huurwoningen opgenomen. Het aantal huurwoningen waarvoor een bezwaar tegen de WOZ-waarde wordt ingediend is in de periode van 2014 tot 2018 afgenomen van 5,1% tot 2,0%. Dit betekent dat de invoering van het gebruik van de WOZ-waarde in het WWS niet heeft geleid tot toenemend aantallen bezwaren tegen de WOZ-beschikking.

Voorts leidt het relatief geringe aantal bezwaren tot de algemene conclusie dat de WOZ-beschikking in de praktijk voldoende zekerheid geeft ter vaststelling van de maximale huurprijs. Na een daling van de gemiddelde WOZ-waarde in 2014 en 2015 neemt de WOZ-waarde in de volgende jaren weer toe. De gemiddelde WOZ-waarde in 2018 ligt 7,2% hoger dan in 2017. Het grootste deel van de bezwaren wordt ingediend door de verhuurders.

Naast het aantal bezwaren nam ook het aandeel gehonoreerde bezwaren ingediend door verhuurders of huurders af. In 2018 werd nog maar 4,9% en 10,5% van de bezwaren van respectievelijk de huurders en verhuurders gehonoreerd. Het percentage van de bezwaren dat gehonoreerd wordt wanneer beide partijen een bezwaar indiende is redelijk gelijk gebleven. In totaal vond er in 2018 bij slechts 0,3% van alle huurwoningen een aanpassing van de WOZ-waarde plaats.

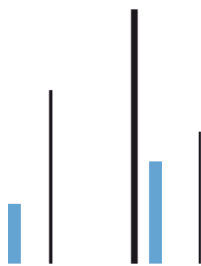
Tabel 6-1: Ontwikkeling van de WOZ-waarde, 2014-2018, bron: Waarderingskamer

		2014	2015	2016	2017	2018*
Waardeildatum		2013-01-01	2014-01-01	2015-01-01	2016-01-01	2017-01-01
Gemiddelde waarde-ontwikkeling WOZ waarde		-6,8%	-2,5%	1,8%	4,1%	7,2%
Percentage huurwoningen onder bezwaar	Huurders	0,3%	0,2%	0,4%	0,3%	0,3%
	Verhuurders	3,8%	3,1%	2,0%	2,4%	1,6%
	Beide	0,6%	0,2%	0,3%	0,2%	0,1%
	Onbekend	0,3%	0,3%	0,1%	0,1%	0,0%
	Totaal	5,1%	3,7%	2,7%	2,9%	2,0%
Percentage gehonoreerde bezwaren	Huurders	41,4%	44,1%	34,1%	20,1%	4,9%
	Verhuurders	46,1%	44,8%	37,3%	43,3%	10,5%
	Beide	82,3%	76,2%	90,5%	88,5%	82,8%
	Onbekend	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	Totaal	53,4%	50,5%	43,5%	44,9%	13,0%
Percentage huurwoningen dat een andere waarde heeft door heroverweging in bezwaar	Huurders	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%
	Verhuurders	1,8%	1,4%	0,7%	1,0%	0,2%
	Beide	0,5%	0,1%	0,2%	0,1%	0,1%
	Onbekend	0,3%	0,3%	0,1%	0,1%	0,0%
	Totaal	2,7%	1,9%	1,2%	1,3%	0,3%
Gemiddelde verandering van de waarde door bezwaar	Huurders	15,6%	17,1%	16,2%	17,6%	15,5%
	Verhuurders	12,0%	12,6%	16,0%	12,4%	13,9%
	Beide	13,6%	12,1%	11,9%	13,4%	12,2%
	Onbekend	50,4%	16,8%	25,1%	19,4%	47,2%
	Totaal	16,7%	13,4%	15,6%	13,1%	13,9%
Aantal beroepsprocedures huurwoningen		813	466	714	828	42

* De cijfers voor 2018 betreffen voorlopige cijfers

In Tabel 6-1 is ook de gemiddelde verandering van de waarde door bezwaar opgenomen. Het gaat hier om de gemiddelde absolute procentuele verandering, waarbij enkel woningen waar een aanpassing heeft plaatsgevonden zijn meegenomen. Behalve de categorieën huurders, verhuurders en beide komt ook de categorie onbekend voor. Hierbij is het plaatsvinden van een bezwaar gebaseerd op een waargenomen aanpassing van de WOZ-waarde, maar is het onbekend door wie deze ingediend is. Hierdoor komt het percentage gehonoreerde bezwaren voor deze categorie uit op 100%.

7



Bijlage 1: tabellen op basis van dVi

In dit hoofdstuk zijn aanvullende tabellen opgenomen, die als bijlage dienen bij het voorgaande. Het gaat om aanvullende informatie afkomstig uit dVi-bestanden voor de jaren 2015, 2016 en 2017. Als gevolg van verschillende oorzaken kunnen de uitkomsten uit dVi verschillen met de eerder gepresenteerde uitkomsten op basis van de Huurenquête. In de tabellen zijn het percentage WOZ-punten, het liberalisatiepotentieel, de maximale huren en de feitelijke huren opgenomen. Voor ieder onderwerp is de opbouw hetzelfde met een verdeling over COROP-gebied, G4-gemeenten en omliggend gebied, doelgroep, gemeentegrootte, type woning en bouwjaar.

Aandeel WOZ-punten

Tabel 7-1: Ontwikkeling aandeel van de WOZ-punten per corop gebied (in geregeleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Oost-Groningen	15%	15%	15%
Delfzijl en omgeving	15%	14%	14%
Overig Groningen	18%	18%	18%
Noord-Friesland	16%	16%	16%
Zuidwest-Friesland	16%	16%	16%
Zuidoost-Friesland	16%	16%	16%
Noord-Drenthe	16%	16%	16%
Zuidoost-Drenthe	15%	15%	14%
Zuidwest-Drenthe	18%	18%	17%
Noord-Overijssel	21%	20%	20%
Zuidwest-Overijssel	19%	19%	19%
Twente	17%	17%	17%
Veluwe	22%	22%	22%
Achterhoek	18%	18%	18%
Arnhem/Nijmegen	22%	20%	20%
Zuidwest-Gelderland	21%	20%	20%
Utrecht	24%	24%	25%
Kop van Noord-Holland	19%	19%	18%
Alkmaar en omgeving	21%	21%	22%
IJmond	22%	22%	22%
Agglomeratie Haarlem	26%	27%	29%
Zaanstreek	22%	22%	23%
Groot-Amsterdam	32%	34%	36%
Het Gooi en Vechtstreek	26%	25%	26%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	26%	25%	26%
Agglomeratie 's-Gravenhage	22%	22%	22%
Delften Westland	25%	25%	25%
Oost-Zuid-Holland	22%	22%	22%
Groot-Rijnmond	20%	20%	20%
Zuidoost-Zuid-Holland	21%	21%	21%
Zeeuwsch-Vlaanderen	15%	15%	15%
Overig Zeeland	19%	19%	18%
West-Noord-Brabant	21%	21%	21%
Midden-Noord-Brabant	22%	21%	21%
Noordoost-Noord-Brabant	21%	21%	21%
Noord-Limburg	18%	18%	18%
Midden-Limburg	18%	18%	18%
Zuid-Limburg	16%	16%	16%
Flevoland	18%	18%	18%
Nederland	22%	22%	22%

Tabel 7-2: Ontwikkeling aandeel van de WOZ-punten in G4 en omliggende COROP-gebied exclusief G4 (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Utrecht	24%	25%	27%
Utrecht omgeving	24%	24%	24%
Amsterdam	34%	37%	39%
Amsterdam omgevi	26%	26%	27%
Den Haag	21%	21%	22%
Den Haag omgeving	23%	23%	23%
Rotterdam	19%	19%	20%
Rotterdam omgevin	22%	21%	21%
Overig NL	20%	20%	20%
Nederland	22%	22%	22%

Tabel 7-3: Ontwikkeling aandeel van de WOZ-punten per type corporatie (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Senioren	23%	23%	22%
Studenten	26%	29%	28%
Overig	22%	22%	22%
Totaal	22%	22%	22%

Tabel 7-4: Ontwikkeling aandeel WOZ per gemeentegrootteklasse (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
G4	26%	27%	29%
100.00+ (m.u.v. G4)	21%	21%	22%
50.000-100.000	20%	20%	20%
20.000-50.000	21%	20%	20%
Tot 20.000	20%	20%	20%
Totaal	22%	22%	22%

Tabel 7-5: Ontwikkeling aandeel WOZ per woningtype (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Meergezins	23%	24%	24%
Vrijstaand: woning zonder aangrenzende panden	23%	23%	23%
Twee-onder-een-kap: woning naast woning	20%	20%	20%
Twee-onder-een-kap: woning naast niet-woning	23%	22%	22%
Twee-onder-een-kap: woning naast meergezins pand	21%	21%	21%
Tussenwoning: woning met twee aangrenzende panden	20%	20%	20%
Kopwoning: woning met één aangrenzende tussenwoning	20%	20%	20%
Overig: woning met meer dan twee aangrenzende panden	21%	21%	22%
Totaal	22%	22%	22%

Tabel 7-6: Ontwikkeling aandeel WOZ per bouwperiode (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporaties		
	2015	2016	2017
t/m 1945	28%	29%	30%
1946-1959	22%	22%	22%
1960-1970	20%	20%	20%
1971-1980	20%	20%	20%
1981-1990	22%	22%	22%
1991-2000	22%	22%	23%
Vanaf 2001	22%	22%	22%
Totaal	22%	22%	22%

Huurprijsliberalisatie

Tabel 7-7: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per corop gebied (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Oost-Groningen	50%	37%	40%	39%
Delfzijl en omgeving	56%	42%	46%	46%
Overig Groningen	40%	37%	41%	41%
Noord-Friesland	47%	40%	42%	43%
Zuidwest-Friesland	61%	52%	54%	54%
Zuidoost-Friesland	64%	58%	59%	60%
Noord-Drenthe	69%	65%	66%	66%
Zuidoost-Drenthe	57%	47%	50%	48%
Zuidwest-Drenthe	62%	61%	62%	62%
Noord-Overijssel	55%	57%	61%	61%
Zuidwest-Overijssel	63%	63%	65%	65%
Twente	53%	50%	51%	52%
Veluwe	73%	66%	67%	68%
Achterhoek	66%	66%	67%	67%
Arnhem/Nijmegen	55%	48%	57%	58%
Zuidwest-Gelderland	79%	73%	75%	76%
Utrecht	62%	54%	56%	57%
Kop van Noord-Holland	57%	58%	59%	59%
Alkmaar en omgeving	64%	52%	53%	53%
IJmond	38%	44%	47%	46%
Agglomeratie Haarlem	61%	44%	48%	51%
Zaanstreek	31%	34%	36%	36%
Groot-Amsterdam	45%	47%	52%	58%
Het Gooi en Vechtstreek	59%	55%	57%	58%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	54%	49%	52%	52%
Agglomeratie 's-Gravenhage	25%	34%	36%	36%
Delften Westland	27%	34%	35%	36%
Oost-Zuid-Holland	42%	52%	54%	53%
Groot-Rijnmond	30%	34%	38%	38%
Zuidoost-Zuid-Holland	42%	44%	48%	49%
Zeeuwsch-Vlaanderen	53%	48%	47%	50%
Overig Zeeland	59%	59%	61%	62%
West-Noord-Brabant	59%	60%	62%	63%
Midden-Noord-Brabant	66%	71%	73%	75%
Noordoost-Noord-Brabant	77%	73%	73%	74%
Zuidoost-Noord-Brabant	77%	68%	69%	70%
Noord-Limburg	61%	59%	61%	61%
Midden-Limburg	53%	50%	53%	53%
Zuid-Limburg	44%	38%	40%	40%
Flevoland	63%	64%	66%	67%
Nederland	52%	50%	53%	54%

Tabel 7-8: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel in G4 en omliggende COROP-gebied exclusief G4 (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Utrecht	57%	45%	47%	50%
Utrecht omgeving	64%	58%	60%	61%
Amsterdam	39%	44%	50%	58%
Amsterdam omgeving	64%	56%	57%	59%
Den Haag	19%	28%	30%	31%
Den Haag omgeving	34%	44%	46%	45%
Rotterdam	21%	27%	30%	30%
Rotterdam omgeving	41%	42%	47%	48%
Overig NL	57%	54%	56%	57%
Nederland	52%	50%	53%	54%

Tabel 7-9: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per type corporatie (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Senioren	27%	23%	24%	24%
Studenten	34%	34%	38%	41%
Overig	53%	51%	54%	55%
Totaal	52%	50%	53%	54%

Tabel 7-10: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per gemeentegrootteklasse (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
G4	32%	36%	40%	43%
100.00+ (m.u.v. G4)	50%	45%	48%	49%
50.000-100.000	51%	49%	51%	52%
20.000-50.000	63%	61%	64%	64%
Tot 20.000	66%	62%	65%	66%
Totaal	52%	50%	53%	54%

Tabel 7-11: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per woningtype (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Meergezins	28%	29%	32%	34%
Vrijstaand: woning zonder aangrenzende panden	64%	64%	66%	67%
Twee-onder-een-kap: woning naast woning	71%	67%	69%	70%
Twee-onder-een-kap: woning naast niet-woning	60%	60%	60%	65%
Twee-onder-een-kap: woning naast meergezins pand	66%	63%	67%	67%
Tussenwoning: woning met twee aangrenzende panden	83%	78%	80%	81%
Kopwoning: woning met één aangrenzende tussenwoning	83%	78%	81%	81%
Overig: woning met meer dan twee aangrenzende panden	63%	59%	61%	62%
Totaal	52%	50%	53%	54%

Tabel 7-12: Ontwikkeling liberalisatiepotentieel per bouwperiode (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporaties			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
t/m 1945	33%	33%	37%	42%
1946-1959	40%	35%	38%	39%
1960-1970	51%	45%	48%	49%
1971-1980	60%	56%	59%	59%
1981-1990	48%	47%	50%	50%
1991-2000	55%	60%	63%	64%
Vanaf 2001	82%	85%	88%	88%
Totaal	52%	50%	53%	54%

Maximale huren

Tabel 7-13: Ontwikkeling maximale huur per corop gebied (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Oost-Groningen	735	687	697	694
Delfzijl en omgeving	749	703	714	711
Overig Groningen	695	685	695	696
Noord-Friesland	723	692	696	698
Zuidwest-Friesland	778	736	735	734
Zuidoost-Friesland	786	759	759	759
Noord-Drenthe	794	767	765	764
Zuidoost-Drenthe	756	717	720	717
Zuidwest-Drenthe	776	772	774	775
Noord-Overijssel	748	760	765	769
Zuidwest-Overijssel	788	789	791	791
Twente	747	731	733	734
Veluwe	824	794	789	790
Achterhoek	784	772	774	774
Arnhem/Nijmegen	744	714	746	749
Zuidwest-Gelderland	854	807	810	813
Utrecht	787	755	756	762
Kop van Noord-Holland	751	748	746	749
Alkmaar en omgeving	789	734	733	737
IJmond	700	722	727	725
Agglomeratie Haarlem	766	720	728	735
Zaanstreek	662	675	678	682
Groot-Amsterdam	719	726	741	764
Het Gooi en Vechtstreek	769	753	757	760
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	758	737	742	742
Agglomeratie 's-Gravenhage	632	676	679	684
Delften Westland	634	668	669	671
Oost-Zuid-Holland	705	739	743	740
Groot-Rijnmond	668	681	688	689
Zuidoost-Zuid-Holland	701	706	717	720
Zeeuwsch-Vlaanderen	732	712	707	727
Overig Zeeland	754	748	753	758
West-Noord-Brabant	757	763	765	768
Midden-Noord-Brabant	775	796	800	808
Noordoost-Noord-Brabant	846	816	807	817
Zuidoost-Noord-Brabant	848	793	792	795
Noord-Limburg	771	758	761	761
Midden-Limburg	739	727	731	732
Zuid-Limburg	711	685	689	689
Flevoland	791	781	783	786
Nederland	742	732	738	742

Tabel 7-14: Ontwikkeling maximale huur in G4 en omliggende COROP-gebied exclusief G4 (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Utrecht	767	727	727	737
Utrecht omgeving	795	768	769	772
Amsterdam	695	716	737	767
Amsterdam omgeving	785	751	751	758
Den Haag	616	647	651	659
Den Haag omgeving	659	723	726	724
Rotterdam	634	660	661	663
Rotterdam omgeving	706	705	718	719
Overig NL	761	744	748	750
Nederland	742	732	738	742

Tabel 7-15: Ontwikkeling maximale huur per type corporatie (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Senioren	662	650	652	650
Studenten	656	664	674	688
Overig	746	736	741	746
Totaal	742	732	738	742

Tabel 7-16: Ontwikkeling maximale huur per gemeentegrootteklasse (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
G4	671	687	696	712
100.00+ (m.u.v. G4)	737	715	721	725
50.000-100.000	742	726	730	732
20.000-50.000	778	769	773	775
Tot 20.000	791	773	777	780
Totaal	742	732	738	742

Tabel 7-17: Ontwikkeling maximale huur per woningtype (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Meergezins	658	664	669	675
Vrijstaand: woning zonder aangrenzende panden	793	799	798	801
Twee-onder-een-kap: woning naast woning	805	786	791	794
Twee-onder-een-kap: woning naast niet-woning	805	830	821	818
Twee-onder-een-kap: woning naast meergezins pand	790	780	788	789
Tussenwoning: woning met twee aangrenzende panden	852	822	827	831
Kopwoning: woning met één aangrenzende tussenwoning	854	827	831	834
Overig: woning met meer dan twee aangrenzende panden	771	757	763	766
Totaal	742	732	738	742

Tabel 7-18: Ontwikkeling maximale huur per bouwperiode (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporaties			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
t/m 1945	666	680	691	706
1946-1959	687	673	677	683
1960-1970	740	716	720	725
1971-1980	782	756	761	765
1981-1990	724	717	723	726
1991-2000	756	766	771	773
Vanaf 2001	848	864	870	871
Totaal	742	732	738	742

Tabel 7-19: Verdien capaciteit onder WWS oud en WWS nieuw (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Maximale huur per 1-7-2015		Maximale huur per 1-10-2015	
	Gemiddeld	Totaal (mln.)	Gemiddeld	Totaal (mln.)
Groningen	714	40	688	38
Friesland	746	39	714	37
Drenthe	775	29	747	28
Overijssel	751	80	745	79
Flevoland	791	30	781	30
Gelderland	785	150	756	144
Utrecht	787	102	755	98
Noord-Holland	729	237	726	236
Zuid-Holland	670	271	691	279
Zeeland	747	23	737	23
Noord-Brabant	817	181	793	175
Limburg	731	77	710	75
Nederland	742	1259	732	1243

Feitelijke huurprijzen

Tabel 7-20: Ontwikkeling kale huur per corop gebied (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Oost-Groningen	503	507	503
Delfzijl en omgeving	498	504	501
Overig Groningen	487	492	491
Noord-Friesland	476	482	483
Zuidwest-Friesland	467	473	477
Zuidoost-Friesland	491	497	501
Noord-Drenthe	502	503	502
Zuidoost-Drenthe	505	505	503
Zuidwest-Drenthe	513	514	513
Noord-Overijssel	515	522	526
Zuidwest-Overijssel	531	540	541
Twente	508	515	519
Veluwe	536	543	544
Achterhoek	527	532	533
Arnhem/Nijmegen	522	526	528
Zuidwest-Gelderland	522	528	531
Utrecht	538	544	547
Kop van Noord-Holland	505	511	511
Alkmaar en omgeving	517	520	523
IJmond	515	519	521
Agglomeratie Haarlem	528	542	543
Zaanstreek	514	523	528
Groot-Amsterdam	513	526	530
Het Gooi en Vechtstreek	538	548	550
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	527	539	538
Agglomeratie 's-Gravenhage	521	531	536
Delften Westland	512	521	529
Oost-Zuid-Holland	514	519	522
Groot-Rijnmond	521	529	533
Zuidoost-Zuid-Holland	513	520	523
Zeeuwsch-Vlaanderen	505	506	509
Overig Zeeland	520	528	529
West-Noord-Brabant	525	531	535
Midden-Noord-Brabant	527	533	533
Noordoost-Noord-Brabant	531	535	539
Zuidoost-Noord-Brabant	511	514	516
Noord-Limburg	515	528	523
Midden-Limburg	512	528	518
Zuid-Limburg	509	516	520
Flevoland	565	576	576
Nederland	519	526	529

Tabel 7-21: Ontwikkeling kale huur in G4 en omliggende COROP-gebied exclusief G4 (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Utrecht	529	533	535
Utrecht omgeving	542	549	552
Amsterdam	501	514	519
Amsterdam omgeving	547	559	560
Den Haag	513	527	532
Den Haag omgeving	535	538	543
Rotterdam	516	524	530
Rotterdam omgeving	527	534	535
Overig NL	517	524	525
Nederland	519	526	529

Tabel 7-22: Ontwikkeling kale huur per type corporatie (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Senioren	548	631	555
Studenten	485	494	499
Overig	520	526	529
Totaal	519	526	529

Tabel 7-23: Ontwikkeling kale huur per gemeentegrootteklasse (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
G4	511	522	527
100.00+ (m.u.v. G4)	520	526	529
50.000-100.000	520	526	528
20.000-50.000	523	530	530
Tot 20.000	519	526	528
Totaal	519	526	529

Tabel 7-24: Ontwikkeling kale huur per woningtype (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie		
	2015	2016	2017
Meergezins	499	506	508
Vrijstaand: woning zonder aangrenzende panden	478	483	486
Twee-onder-een-kap: woning naast woning	495	502	506
Twee-onder-een-kap: woning naast niet-woning	522	549	550
Twee-onder-een-kap: woning naast meergezins pand	522	535	535
Tussenwoning: woning met twee aangrenzende panden	550	558	561
Kopwoning: woning met één aangrenzende tussenwoning	546	553	557
Overig: woning met meer dan twee aangrenzende panden	518	525	527
Totaal	519	526	529

Tabel 7-25: Ontwikkeling kale huur per bouwperiode (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporaties		
	2015	2016	2017
t/m 1945	463	472	479
1946-1959	472	479	483
1960-1970	504	510	513
1971-1980	538	546	546
1981-1990	521	529	531
1991-2000	550	559	560
Vanaf 2001	605	613	612
Totaal	519	526	529

Tabel 7-26: Ontwikkeling huurprijs als % maximale huurprijs per gemeentegrootteklasse (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
G4	77%	76%	76%	76%
100.00+ (m.u.v. G4)	72%	74%	74%	74%
50.000-100.000	71%	73%	73%	73%
20.000-50.000	69%	69%	69%	69%
Tot 20.000	66%	68%	68%	68%
Totaal	72%	72%	72%	72%

Tabel 7-27: Ontwikkeling huurprijs als % maximale huurprijs per woningtype (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporatie			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
Meergezins	77%	76%	76%	76%
Vrijstaand: woning zonder aangrenzende panden	61%	60%	61%	61%
Twee-onder-een-kap: woning naast woning	62%	64%	64%	64%
Twee-onder-een-kap: woning naast niet-woning	66%	64%	69%	69%
Twee-onder-een-kap: woning naast meergezins pand	67%	68%	69%	69%
Tussenwoning: woning met twee aangrenzende panden	65%	67%	68%	68%
Kopwoning: woning met één aangrenzende tussenwoning	65%	67%	67%	67%
Overig: woning met meer dan twee aangrenzende panden	68%	69%	69%	69%
Totaal	72%	72%	72%	72%

Tabel 7-28: Ontwikkeling huurprijs als % maximale huurprijs per bouwperiode (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	Corporaties			
	2015-voor	2015-na	2016	2017
t/m 1945	71%	69%	69%	69%
1946-1959	70%	71%	72%	72%
1960-1970	70%	72%	72%	72%
1971-1980	71%	73%	73%	73%
1981-1990	73%	74%	74%	74%
1991-2000	74%	73%	74%	73%
Vanaf 2001	73%	71%	71%	71%
Totaal	72%	72%	72%	72%

In Tabel 7-29 zijn de woningen weergegeven naar categorie procentuele verandering in maximale huur. Hierbij zijn woningen waar in de periode 2015-2017 renovatie heeft plaats gevonden buiten beschouwing gelaten. Er wordt gesproken van renovatie wanneer er een punten verhoging heeft plaatsgevonden die niet verklaard kan worden door een toename van het aantal WOZ-punten.

In de laatste twee kolommen wordt het aandeel woningen waarbij er een effect heeft plaatsgevonden in de vorm van een huurverhoging hoger dan de reguliere huurverhoging (inflatie plus mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging). Hierbij is uitgegaan van de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging. Gezien de huurverhoging hoger is dan de maximaal toegestane huurverhoging bij een zittende huurder, moet er in deze gevallen een bewonerswissel plaatsgevonden hebben waarbij de huur geharmoniseerd is.

Tabel 7-29: Veranderingen in gemiddelde en maximale huur naar procentuele verandering maximale huur na aanpassing WWS (in gereguleerde sector per 2015), bron: dVi

	N	Gemiddelde huur			Maximale huur		Schokeffect (% won.)	
		2015	2016	2017	2015-voor	2015-na	2016	2017
< -7,5%	216613	508	512	513	799	711	4,5%	3,2%
-7,5% tot -2,5%	339790	528	534	535	786	748	5,1%	3,9%
-2,5% tot 2,5%	308275	529	535	536	747	745	5,7%	3,9%
2,5% tot 7,5%	199274	525	532	533	699	732	6,6%	4,1%
> 7,5%	159618	499	508	511	635	721	7,9%	5,2%

8

Bijlage 2: Tabellen op basis van de huurenquête

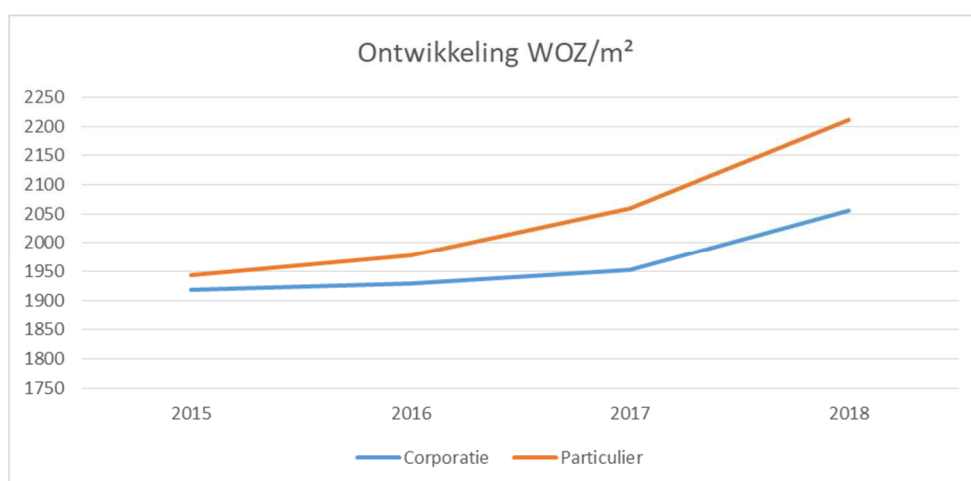
Tabel 8-1: Gemiddelde WOZ/m², WOZ en oppervlakte naar G4 en type eigenaar (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 16

	Corporatie			Particulier			Totaal		
	WOZ/m ²	WOZ	oppervlakte	WOZ/m ²	WOZ	oppervlakte	WOZ/m ²	WOZ	oppervlakte
Overige	1893	131326	72	1790	133619	78	1888	131438	72
Utrecht	1902	145135	81	2460	154309	65	1949	145911	80
Amsterdam	2726	170005	64	3378	191637	58	2781	171824	63
Den Haag	1858	113395	62	2103	155361	73	1889	118733	63
Rotterdam	1613	106168	66	1468	103400	72	1605	106028	67
Totaal	1918	131483	71	1943	139045	75	1919	131891	71

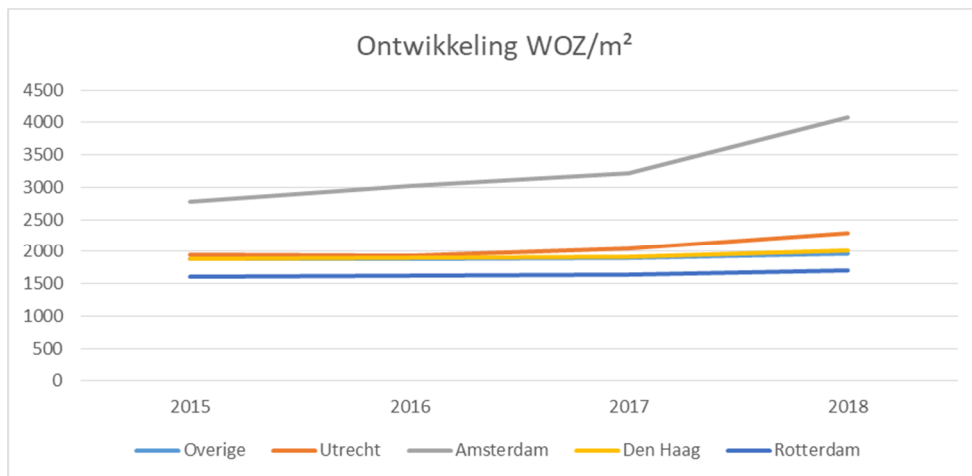
Tabel 8-2: Gemiddelde WOZ/m², WOZ en oppervlakte naar G4 en type eigenaar (in gereguleerde sector per 2015), bron: HE 18

	Corporatie			Particulier			Totaal		
	WOZ/m ²	WOZ	oppervlakte	WOZ/m ²	WOZ	oppervlakte	WOZ/m ²	WOZ	oppervlakte
Overige	1967	138305	73	1893	143254	79	1963	138542	73
Utrecht	2226	168336	81	3044	191580	65	2295	170302	80
Amsterdam	3982	245928	65	5050	295780	60	4075	250239	65
Den Haag	1958	124250	65	2386	177269	74	2012	130993	66
Rotterdam	1708	116008	69	1640	114477	71	1705	115930	69
Totaal	2055	142369	72	2211	158451	76	2064	143228	72

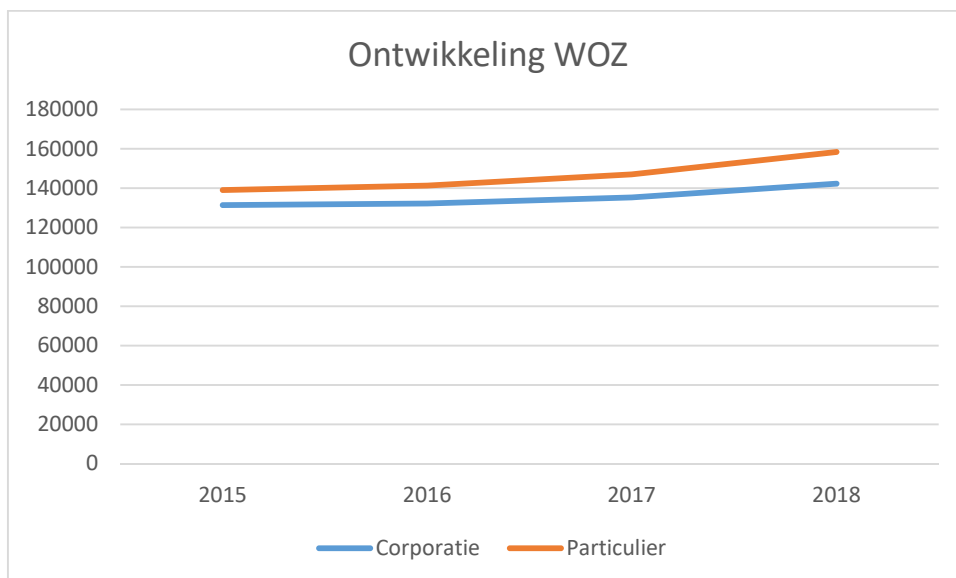
Figuur 8-1: Ontwikkeling van de WOZ/m² naar sector (binnen gereguleerd segment 2015)



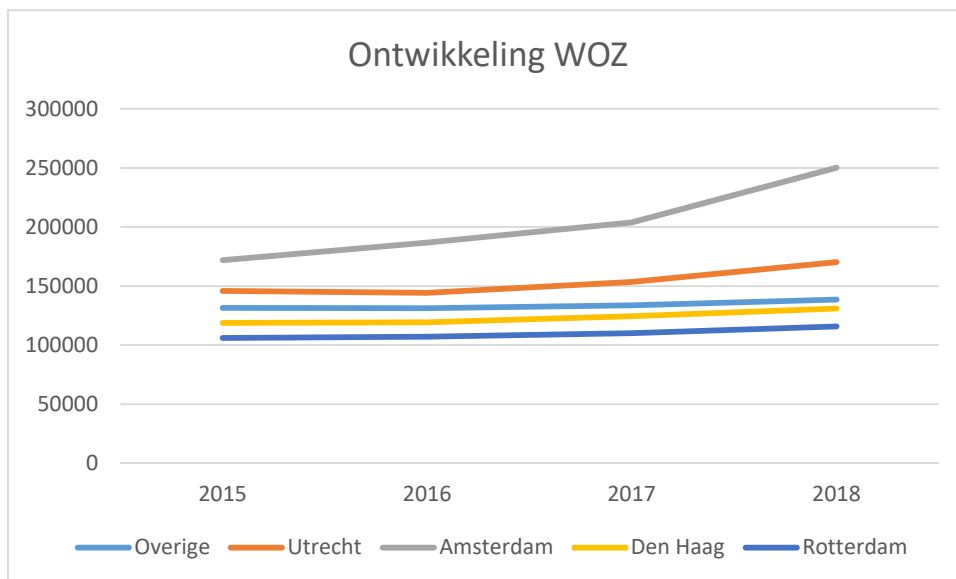
Figuur 8-2: Ontwikkeling van de WOZ/m² naar gemeente (binnen gereguleerd segment 2015)



Figuur 8-3: Ontwikkeling van de WOZ-waarde naar sector (binnen gereguleerd segment 2015)

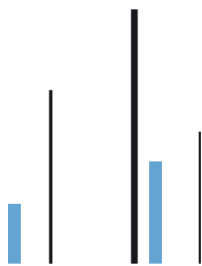


Figuur 8-4: Ontwikkeling van de WOZ-waarde naar gemeente (binnen gereguleerd segment 2015)



Figuur 8-5 Verdeling van het aandeel gereguleerde huurwoningen naar aandeel WOZ-waarde in het WWS-puntenstelsel, bron: HE18





Bijlage 3: onderzoeksmethodiek

CBS Huurenquête

De evaluatie van de aanpassingen in het WWS is overwegend gebaseerd op de CBS Huurenquête (HE). Het ministerie van BZK laat op basis van de HE jaarlijks onderzoek uitvoeren naar de huurprijsontwikkeling in Nederland. Dit biedt inzicht in de effecten van de huurprijsmaatregelen van de Rijksoverheid op het huurprijsbeleid van verhuurders. De kwantitatieve analyse van de per 1 juli gerealiseerde huurverhoging staat daarbij centraal. Tevens wordt dit onderzoek gebruikt om de prijsontwikkeling van het wonen in de eigen woning te ramen in de Consumentenprijsindex. De HE betreft een panel waarbij gestratificeerd is op regio, bouwjaar, type eigenaar en type woning. Het doel van de stratificatie is om de steekproef een zo goed mogelijke weerspiegeling te laten zijn van de gehele populatie.

Methodiek: constante steekproef

Uit eerdere verkenningen van BZK en ABF is gebleken dat er sprake is van een sterk steekproefeffect wanneer uitkomsten uit de HE voor meerdere jaren op een rij worden gezet. De HE is gebaseerd op een roterend panel, waarbij steekproefitems (woningen) kunnen bijkomen of juist afvallen ten opzichte van het voorgaande jaar. Ook is de weging ieder jaar anders. Het hiermee samenhangende steekproefeffect maakt het lastig de 'werkelijke' ontwikkelingen te monitoren.

In 2016 zitten er toevallig meer dure woningen in de steekproef dan in 2015 en 2017. Als dan gekeken wordt naar alle woningen in de steekproef, dan lijkt het of de huren stijgen in 2016 en vervolgens weer dalen in 2017. Om dit effect te neutraliseren is alleen gekeken naar woningen die de hele periode gevolgd kunnen worden, opdat ontwikkelingen in de tijd zo zuiver mogelijk in beeld worden gebracht. Het nadeel hiervan is dat een deel van de woningen buiten de analyses gelaten worden. Daarmee wordt het lastig om absolute aantallen te benoemen en wordt het ook lastiger voor deelpopulaties betrouwbare cijfers te presenteren. Dit betreft concreet de particuliere huurwoningen in Amsterdam. Ontwikkeling van gemiddelde huurprijzen, bijvoorbeeld feitelijk en maximaal, kunnen wel worden gepresenteerd – **onder de aanname** dat er geen (grote) selectieve verschillen bestaan tussen woningen die binnen dan wel buiten de analyses zijn gevallen. Hierover volgt later meer.

Naast de voorwaarde dat de woningen in de analyse periode 2015-2018 consequent deel uit moeten maken van de steekproef zijn er ook andere filters toegepast om tot de definitieve selectie van analysewoningen te komen. Zo moeten ook de huurpunten en de WOZ-waarden voor de analysewoningen in alle jaren bekend zijn. Al met al telt de HE in 2016, 2017 en 2018 circa 400 duizend woningen. Hiervan doen zo'n 250.000 woningen mee in de analyses, waarvan ongeveer 350 woningen in de particuliere sector. Gezien dit geringe aantal zijn uitvoerige analyses over de particuliere sector niet mogelijk.

Voor de particuliere sector worden de regio's daarom opgedeeld in Randstad/periferie en G4/overig Nederland. Alle regionale resultaten over deze sector zijn indicatief. Deze methodiek heeft geleid tot diverse tabellen over de periode 2015-2018.

Naast deze methodiek is ook een methodiek toegepast waarbij de situatie vóór de stelselwijziging vergeleken is met de situatie in 2018. Deze methodiek leidt ertoe, dat ook wijzigingen in de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw worden meegenomen. Deze methodiek heeft geleid tot tabellen in het hoofdrapport waarbij 2015 wordt vergeleken met 2018. Hierin bevat de steekproef over 2018, ook woningen die niet in HE 16 en 17 voorkwamen. Hierdoor is voor deze tabellen het onderliggende aantal cases hoger, met zo'n 287.000 woningen voor de corporatiesector en zo'n 22.000 woningen voor de particuliere sector. Het gaat dus wel deels ook om andere woningen dan in 2015, verschillen kunnen ook veroorzaakt worden door samenstellingseffecten. Doordat de steekproef voor deze tabellen afwijkt kunnen er verschillen zitten in de uitkomsten ten opzichte van de overige tabellen.

Een vergelijkbare methodiek is toegepast in de tabellen in de bijlagen (hoofdstuk 7). Deze tabellen zijn gebaseerd op de dVI van de corporaties. Nadeel van die tabellen is dat die uitsluitend betrekking hebben op de corporatiesector tot en met 2017. Nadeel verder is dat ook hierin wijzigingen zijn verwerkt in de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw. Een groot voordeel van de dVI is dat er meer en gedetailleerder informatie beschikbaar is.

Overige selectiecriteria

Om de effectuering van punten voor de WOZ-waarde na de overgang naar het nieuwe stelsel te bepalen is er voor gekozen om deze te meten binnen de HE 2016. Daarin is niet alleen de stand van zaken per juli 2016 gemeten, maar ook van de vorige verslagperiode – ofwel, per juli 2015. Het nieuwe stelsel is echter per oktober 2015 van kracht gegaan. Om het aantal huurpunten en bijbehorende maximale huur vlak na de overgang te bepalen zijn van het huurpuntentotaal per juli 2016 de punten voor de absolute en relatieve WOZ-waarden volgens de parameters 2016 afgetrokken, en daarna vermeerderd met punten voor de WOZ-waarde aan de hand van parameters 2015. Al met al leidt dit er toe dat het voor de evaluatie noodzakelijk is dat zowel per oktober 2015 als per juli 2016 de huurpunten bekend moeten zijn.

Verder is het WWS van toepassing op het gereguleerde deel van de huursector. Er wordt daarom enkel gekeken naar de woningen die per juli 2015 (vorige verslagperiode in HE 2016) tot de gereguleerde voorraad gerekend worden, en bovendien een WOZ-waarde hebben van ten minste € 40.000.

In welke mate de effectuering van de WOZ-punten doorgang heeft gevonden wordt besproken in paragraaf 4.2.

Selectie-effecten

Het toepassen van bovenstaande selectiecriteria kan de verhoudingen naar woningkenmerken beïnvloeden. Zo blijkt dat woningen gebouwd vanaf 1990, met een oppervlakte van meer dan 80m² of een WOZ-waarde van meer dan 190.000 euro vaker niet in de selectie komen. De samenstelling van de steekproef kan weer effect hebben op de gemeten effectuering van WOZ-punten. Hierover is meer informatie opgenomen in Tabel 9-1 tot en met Tabel 9-6.

Selectie-effecten in analyseset Huurenquête

In het voorgaande is een toelichting gegeven op de totstandkoming van de analyseset op basis waarvan de evaluatie is gebaseerd. In onderstaande tabellen wordt aangegeven in welke mate bepaalde segmenten van de totale huurmarkt onder- dan wel oververtegenwoordigd zijn in de analyse. De percentages betreffen het aandeel woningen dat meegenomen is in de analyseset ten opzicht van het totaal aantal beschikbare

woningen met bijhorende kenmerken. Hoe lager het percentage, hoe minder woningen in verhouding meegenomen zijn in de analyse.

Tabel 9-1: Percentage woningen dat binnen de selectie valt, voor de corporaties en particuliere sector

	Corporaties	Particulier
Overig NL	66%	0,8%
Utrecht	42%	0,6%
Amsterdam	52%	0,8%
Den Haag	83%	4,3%
Rotterdam	85%	0,7%
Nederland	69%	0,8%

Tabel 9-2: Percentage woningen dat binnen de selectie valt, naar G4 en bouwperiode

	Particulier & corporaties						NVT
	<1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990+	
Overig NL	64%	59%	65%	60%	62%	55%	5%
Utrecht	30%	31%	13%	17%	29%	4%	0%
Amsterdam	17%	44%	34%	48%	21%	6%	0%
Den Haag	82%	81%	85%	79%	83%	73%	4%
Rotterdam	86%	89%	90%	77%	86%	67%	5%
Nederland	69%	65%	67%	61%	64%	55%	4%

Tabel 9-3: Percentage woningen dat binnen de selectie valt, naar G4 en WOZ-waarde

	Particulier en corporaties		
	<125	125-190	>190
Overig NL	63%	62%	46%
Utrecht	19%	14%	4%
Amsterdam	26%	38%	6%
Den Haag	84%	77%	43%
Rotterdam	91%	69%	26%
Nederland	68%	62%	42%

Tabel 9-4: Percentage woningen dat binnen de selectie valt, naar G4 en oppervlakte

	Particulier en corporaties			
	<40	40-80	80-120	120+
Overig NL	65%	62%	56%	10%
Utrecht	3%	14%	7%	12%
Amsterdam	10%	29%	3%	1%
Den Haag	84%	84%	55%	5%
Rotterdam	70%	86%	63%	1%
Nederland	66%	66%	55%	8%

Tabel 9-5: Percentage woningen dat binnen de selectie valt, naar G4 en huurpunten

	Particulier en corporaties			
	40-99	100-149	150-199	200+
Overig NL	53%	64%	62%	41%
Utrecht	29%	20%	14%	21%
Amsterdam	6%	18%	14%	14%
Den Haag	78%	88%	64%	37%
Rotterdam	85%	91%	70%	37%
Nederland	65%	69%	62%	41%

Tabel 9-6: Percentage woningen dat binnen de selectie valt, naar G4 en type woning

	Vrijstaand	Twee-onder-ee	Hoekwoning	Particulier & Corporaties					
				Tussenwoning	Meergezins, bg	Meergezins, 1e	Meergezins, 2e	Meergezins, 3e	
Overig NL	29%	11%	60%	63%	44%	66%	67%	61%	
Utrecht	33%	-	39%	19%	2%	28%	26%	44%	
Amsterdam	25%	0%	2%	4%	30%	40%	40%	40%	
Den Haag	25%	-	60%	66%	74%	84%	86%	73%	
Rotterdam	24%	0%	64%	72%	59%	88%	88%	79%	
Nederland	28%	11%	60%	63%	45%	70%	75%	63%	

Verskil steekproef Huurenquête en dVi

In voorgaande hoofdstukken worden uitkomsten gepresenteerd op basis van zowel de Huurenquête als de gegevens vanuit de dVi. Verschillen tussen beide bronnen laten zich grotendeels verklaren door het gegeven dat het ene bestand gebaseerd is op een steekproef en het andere op registratie. Daarnaast spelen er diverse selectie-effecten. Onderstaande tabellen geven op hoofdlijnen het verschil in de samenstelling van de analyseset die in beide bestanden zijn gebruikt voor de evaluatie.

Tabel 9-7: Aantal woningen in bezit van corporatie naar bouwperiode volgens HE en dVi

	HE	dVi	Corporaties			
			verschil	%HE	%dVi	%verschil
<1945	110.270	149.712	-39.442	7,4%	8,8%	-1,4%
1945-1959	208.573	240.199	-31.626	14,0%	14,1%	-0,2%
1960-1969	283.532	313.109	-29.577	19,0%	18,4%	0,6%
1970-1979	288.487	310.454	-21.967	19,3%	18,3%	1,1%
1980-1989	276.731	344.957	-68.226	18,5%	20,3%	-1,8%
>1989	325.519	341.001	-15.482	21,8%	20,1%	1,7%
onbekend	54	6	48	0,0%	0,0%	0,0%
Totaal	1.493.166	1.699.438	-206.272	100,0%	100,0%	0,0%

Tabel 9-8: Aantal woningen in bezit van corporatie naar WOZ-waardeklasse (in duizend euro) volgens HE en dVi

	HE	dVi	Corporaties			
			verschil	%HE	%dVi	%verschil
<125	716.217	714.439	1.778	48,0%	42,0%	5,9%
125-190	668.166	776.677	-108.511	44,7%	45,7%	-1,0%
>190	108.784	208.322	-99.538	7,3%	12,3%	-5,0%
Totaal	1.493.167	1.699.438	-206.271	100,0%	100,0%	0,0%

Tabel 9-9: Aantal woningen in bezit van corporatie naar oppervlakteklasse volgens HE en dVi

	HE	dVi	Corporaties			
			verschil	%HE	%dVi	%verschil
<40	63.823	38.323	25.500	4,3%	2,3%	2,0%
40-80	988.066	719.781	268.285	66,2%	42,4%	23,8%
80-120	421.854	850.769	-428.915	28,3%	50,1%	-21,8%
>120	18.853	90.565	-71.712	1,3%	5,3%	-4,1%
Onbekend	569	0	569	0,0%	0,0%	0,0%
Totaal	1.493.165	1.699.438	-206.273	100,0%	100,0%	0,0%

Tabel 9-10: Aantal woningen in bezit van corporatie naar huurpuntenklasse volgens HE en dVi

	Corporaties					
	HE	dVi	verschil	%HE	%dVi	%verschil
40-99	58.121	75.075	-16.954	3,9%	4,4%	-0,5%
100-149	736.829	834.355	-97.526	49,3%	49,1%	0,3%
150-199	647.765	728.650	-80.885	43,4%	42,9%	0,5%
>199	50.451	61.358	-10.907	3,4%	3,6%	-0,2%
Totaal	1.493.166	1.699.438	-206.272	100,0%	100,0%	0,0%

Specifieke regelingen WOZ in WWS

Zoals aangegeven in 1.2 geldt er een aantal specifieke regelingen in het WWS. Hierdoor zou een selectie effect kunnen zijn opgetreden. Deze regelingen gelden echter voor specifieke woningen die slechts beperkt tot niet in de steekproef aanwezig waren. Dit betekent in de eerste plaats, dat deze rapportage geen informatie bevat over de effecten van deze specifieke regelingen. In de tweede plaats betekent dit dat de informatie in deze rapportage in essentie niet vertekend is door deze specifieke regelingen.

Tabel 9-11: Overzicht van specifieke regelingen en beschikbaarheid van waarnemingen in analyseset

Regeling	Uitwerking in wettelijke regeling	Aantal cases
1 Geen WOZ-waarde	Uitgaan van minimale WOZ-waarde: Op 1 oktober 2015 bedroeg deze € 40.000 ⁴	Zonder toegepaste selecties 3564 cases. Na selecties 0 cases.
2 Lage WOZ-waarde	Uitgaan van minimale WOZ-waarde: Op 1 oktober 2015 bedroeg deze € 40.000	Zonder toegepaste selecties 1275 cases. Na selecties 41 cases.
3 Te lage WOZ-waarde bij nieuwbouw	Uitgaan van WOZ-waarde, maar herberekenen naar 100% realisatie	Zonder toegepaste selecties 138 cases. Na selecties 11 cases.
4 Blijvend gerealiseerde nieuwbouw	Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12, 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend.	Zonder toegepaste selecties 2328 cases. Na selecties 111 cases.
5 Kleine nieuwbouw COROP Amsterdam en Utrecht	indien sprake is van een woning tot 40 m ² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 die is gelegen in COROP Amsterdam of Utrecht méér punten voor oppervlakte	Zonder toegepaste selecties 0 cases. Na selecties 0 cases.

⁴ Kengetallen worden jaarlijks geïndexeerd.

Tabel 9-12: Algemene berekening WOZ-punten en minimaal aan te houden WOZ-waarde behorende bij regelingen 1 en 2

Per	Punt absoluut per WOZ	Relatief: punt per m2 per WOZ/	Minimaal aan te houden WOZ-waarde
1 oktober 2015	7.900	120	40.000
1 juli 2016	7.995	122	40.480
1 juli 2017	8.259	127	41.816
1 juli 2018	8.747	135	44.284

Tabel 9-13: Kengetallen kleine nieuwbouw behorende bij regeling 5

Per	Punt absoluut per WOZ	Relatief: punt per m2 per WOZ/	Minimaal aan te houden WOZ-waarde
1 oktober 2016	7.995	51	40480
1 juli 2017	8.259	53	41.816
1 juli 2018	8.747	57	44.284

Gemeenten in COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht (i.v.m. regeling 5):

Aalsmeer	Montfoort
Amersfoort	Nieuwegein
Amstelveen	Oostzaan
Amsterdam	Ouder-Amstel
Baarn	Oudewater
Beemster	Purmerend
Bunnik	Renswoude
Bunschoten	Rhenen
De Bilt	Soest
De Ronde Venen	Stichtse Vecht
Diemen	Uithoorn
Edam-Volendam	Utrecht
Eemnes	Utrechtse Heuvelrug
Graft-De Rijp	Veenendaal
Haarlemmermeer	Vianen
Houten	Waterland
IJsselstein	Wijk bij Duurstede
Landsmeer	Woerden
Leusden	Woudenberg
Lopik	Zeist

Bijlage 4: Verkenning scenario's liberalisatiegrens

1. Inleiding

De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens die bij zelfstandige woningen bepaalt of bij de start van een huurovereenkomst sprake is van een gereguleerd contract of een geliberaliseerd contract. Deze grens loopt samen met de huurtoeslaggrens¹ en de DAEB-toewijzingsgrens².

In de periode 2016-2018 is de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren. Per 1 januari 2019 heeft weer een indexering van deze grens plaatsgevonden. In de Nationale woonagenda is afgesproken dat het Rijk met betrokken partijen in 2018 de effecten verkent van de verschillende denkbare scenario's op betaalbaarheid en doorstroming. Deze effecten betreffen de doorwerking van de huurtoeslaggrens, de DAEB-grens en de liberalisatiegrens. Daarnaast heeft de Tweede Kamer tijdens het AO Staat van de Woningmarkt op 31 januari 2018 gevraagd bij de evaluatie van de herziene Woningwet terug te komen op eventuele aanpassingen van de liberalisatiegrens en is met de motie Koerhuis³ verzocht in te gaan op de mogelijkheid en de effecten van het vanaf 2020 bevroren van de toewijzingsgrens totdat het niveau van de aftoppingsgrens in de huurtoeslag is bereikt, al dan niet gekoppeld aan bevroering van de liberalisatiegrens.

Ter invulling van deze toezeggingen is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijke toekomstige wijzigingen in de liberalisatiegrens.

2. Opzet verkenning

De huidige liberalisatiegrens heeft de volgende functies:

- a) de bovengrens van het gereguleerde segment (BW art 7:252a)
- b) de maximale aanvangshuurprijs voor DAEB-woningen van corporaties (Woningwet art 47)
- c) de maximale huurgrens in de huurtoeslag (Wet huurtoeslag art 13 lid 1 sub a)

Voor de toekomstige ontwikkeling van deze grenzen gelden als mogelijkheden:

- het continueren van de huidige regelgeving, namelijk **jaarlijkse indexatie met de prijsontwikkeling**.
- het verlagen van de grens, waarbij in deze verkenning het bevroren (niet meer indexeren) van de grens wordt gezien als een variant hierin.
- het verhogen van de grens (met een groter bedrag dan op basis van de reguliere indexering).

Op dit moment geldt voor de drie functies hetzelfde bedrag. Het is evenwel geen noodzaak om dat in de toekomst ook zo te houden. In deze verkenning is deze koppeling niet als noodzakelijk verondersteld. In de navolgende analyse is dan ook voor elk van de bovengenoemde functies afzonderlijk gekeken naar de effecten van een keuze van een van de genoemde toekomstige ontwikkelingen.

Hierbij is rekening gehouden met het feit dat het effect van een mutatie in één van de grenzen af kan hangen van de veronderstelde mutatie in een van de andere grenzen. Waar dit relevant is wordt dan ook ingegaan op de samenhang met de mogelijke mutaties in de andere grenzen.

In het vervolg van deze notitie wordt in paragraaf 3.1. ingegaan op de mogelijke effecten van verlaging/bevroering van elk van de grenzen, in paragraaf 3.2. op de mogelijke effecten van verhoging

¹ De huurtoeslaggrens is de maximum huurprijs tot waar huishoudens recht hebben op huurtoeslag. Is de huur hoger dan dit bedrag, dan heeft een huishouden geen recht op huurtoeslag. De huurtoeslaggrens is gelijk aan de liberalisatiegrens.

² De DAEB-huurgrens is het maximumbedrag waartegen corporaties nieuwe verhuringen mogen doen. Deze is gelijk aan de liberalisatiegrens.

³ Kamerstukken 2018-2019, 35 000 VII nr.43.

van elk van deze grenzen. De effecten worden hierbij benoemd ten opzichte van het continueren van de huidige regelgeving, namelijk indexeren van de grenzen. **Gekeken is naar de effecten met betrekking tot de betaalbaarheid en prijs/kwaliteitverhouding van huurwoningen, de beschikbaarheid van huurwoningen, de verdien capaciteit van verhuurders, de doorstroming op de woningmarkt en de budgettaire effecten voor de huurtoeslag.**

Om een beeld te krijgen van de verwachtingen en mogelijke gedragseffecten bij de partijen op de huurmarkt zijn eerdere versies van de analyse besproken met vertegenwoordigers van Aedes, Vastgoedbelang, de Woonbond en IVBN.

3. Uitwerking mogelijke scenario's

Zoals hiervoor aangegeven is gekeken naar de effecten van enerzijds verlaging van de grenzen (paragraaf 3.1.), en anderzijds verhoging van de grenzen (paragraaf 3.2.).

Een belangrijk kenmerk van de verschillende functies van de liberalisatiegrens is dat wijzigingen hierin niet op zichzelf directe gevolgen hebben. Deze huurgrenzen bepalen de randen van het speelveld waarbinnen verhuurders kunnen opereren, maar leggen niet direct verplichte daadwerkelijke huurprijzen op. Het is daarom niet mogelijk met zekerheid alle effecten bij wijziging van de verschillende huurgrenzen te bepalen. De effecten van wijzigingen in deze grenzen hangen af van de wijze waarop verhuurders inspelen op de veranderingen in deze afbakening van het speelveld. Hierbij hebben deze verhuurders (zowel corporaties als overige verhuurders) diverse beleidsmatige vrijheidsgraden. In de navolgende analyse wordt daarom met name ingegaan op het effect op de ruimte die verhuurders hebben. Er wordt geen uitspraak gedaan over de daadwerkelijke gedragseffecten, omdat deze te onzeker zijn om ex ante vast te stellen.

3.1. Verlaging van de grenzen

Ter illustratie van de effecten van een verlaging van de huurgrenzen is gekeken naar een verlaging van de grenzen tot aan de hoge aftoppingsgrens⁴. Op basis van de geldende bedragen in 2019 zou het gaan om een verlaging van de grens van €720,42 naar €651,03. Dit is naar schatting gelijk aan een bevrozing van deze grenzen in de periode 2020-2023.

Een dergelijke bevrozing of verlaging zou dus gevolgen hebben voor de woningen met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de huidige maximale huurgrens/liberalisatiegrens. Op basis van het WoON2015 is gekeken naar de kenmerken van deze woningen en de bewoners. Het WoON 2015 is het laatst beschikbare databestand dat een volledig beeld geeft van de verdeling van de huurwoningen over de verschillende prijsklassen. Met de uitkomsten van het WoON2018 kan een recenter beeld geschetst worden. Het WoON2018 komt begin april beschikbaar.

Op basis van het WoON2015 blijkt het volgende:

- Er zijn ongeveer 540 duizend woningen met een huur tussen de hoge aftoppings- en liberalisatiegrens. 400 duizend woningen hiervan zijn in bezit van corporaties en 140 duizend in bezit van overige verhuurders.
- Gemiddeld lag op basis van het Woon2015 de huur van deze woningen €41 boven de hoge aftoppingsgrens. Het gaat op basis van Woon2015 dan om een bedrag aan huurinkomsten boven de aftoppingsgrens van €190 miljoen voor corporaties en €78 miljoen voor overige verhuurders.

Hieronder wordt nader ingegaan op de doorwerking bij verlaging of bevrozing van elk van de afzonderlijke functies van de liberalisatiegrens.

⁴ De binnen de huurtoeslag geldende aftoppingsgrens kent een onderscheid tussen de lage aftoppingsgrens (voor 1- en 2-persoonshuishoudens) en een hoge aftoppingsgrens (voor 3- of meerpersoonshuishoudens). In het kader van eenvoud van regelgeving wordt in deze analyse niet gerekend met een dergelijk mogelijk onderscheid in de hoogte van de liberalisatiegrens, ook omdat de grenzen betrekking hebben op de woning, en niet op de bewoners. De hoge aftoppingsgrens ligt in 2019 op €651,03, de lage aftoppingsgrens op €607,46.

3.1.1. Verlaging van de bovengrens van het gereguleerde segment

Toelichting

De liberalisatiegrens, in zijn functie van afbakening van het gereguleerde segment, bepaalt bij aanvang van een huurcontract of een huurwoning op basis van zijn huurprijs tot het gereguleerde gebied behoort. **Woningen met een aanvangshuurprijs (bij nieuwe bewoning) onder deze grens worden verplicht verhuurd met een gereguleerd contract en vallen onder de regels voor maximale huurstijgingen en maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel.** De verlaging of bevrozing van de liberalisatiegrens heeft geen gevolgen voor bestaande contracten. Ook bij overschrijding van de liberalisatiegrens door een huurstijging (of door verlaging van de grens) blijven gereguleerde contracten gereguleerd.

Binnen de grenzen van het woningwaarderingsstelsel is een verhuurder vrij om de huurprijs van een woning bij nieuwe verhuring vast te stellen. **Het woningwaarderingsstelsel bepaalt de maximaal toegestane huurprijs op basis van de kwaliteit van de woning (weergegeven in punten).** Als voor een woning op basis van het aantal punten een huur mag worden gevraagd boven de liberalisatiegrens kan een verhuurder kiezen om de huur ook boven de liberalisatiegrens vast te stellen, maar er ook voor kiezen om alsnog de huurprijs onder de liberalisatiegrens vast te stellen en te verhuren met een gereguleerd huurcontract. Op dit moment moeten woningen met ongeveer 140 punten⁵ per definitie gereguleerd worden verhuurd. Dit betreft momenteel 50% van alle huurwoningen. **Woningen met meer punten kunnen naar keuze van de verhuurder tegen een huur in het gereguleerde of een huur in het geliberaliseerde gebied worden verhuurd.**

Een verlaging van de liberalisatiegrens zou er toe leiden dat een groot aantal woningen **dat nu niet geliberaliseerd verhuurd kan worden in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden.** Bij verlaging van de liberalisatiegrens naar de hoge aftoppingsgrens zou het aandeel woningen dat in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden oplopen naar 77%.

Zoals hierboven aangegeven heeft de verlaging of bevrozing van de liberalisatiegrens geen gevolgen voor bestaande contracten. Bij nieuwe verhuringen kan de verhuurder er voor kiezen de woning geliberaliseerd te verhuren of de huurprijs onder de (lagere) liberalisatiegrens vast te stellen. De effecten zijn afhankelijk van de keuze die de verhuurder hierbij maakt.

Omdat het aandeel woningen dat in potentie geliberaliseerd verhuurd kan worden in dit scenario fors toeneemt is het te verwachten dat het aandeel geliberaliseerde contracten ook daadwerkelijk zal toenemen. Een toename van het aandeel geliberaliseerde contracten kan leiden tot een effect op de daadwerkelijke huurhoogte, omdat **de huren minder door regelgeving beperkt worden, maar dit is ook afhankelijk van wat in de individuele huurcontracten wordt afgesproken.** Verwacht mag worden dat dit effect bij corporatiewoningen in de DAEB minder speelt. De minder aanwezige huurprijsregelgeving voor geliberaliseerde contracten kan een positieve stimulans zijn voor verhuurders om meer woningen in dit segment aan te bieden, positief voor de beschikbaarheid van woningen in dit huursegment.

Mogelijke effecten

Gegeven bovenstaande uitwerking is er bij een verlaging van de liberalisatiegrens een risico op een negatief effect op de betaalbaarheid omdat op termijn⁶ voor een kleiner deel van de woningen de huurstijgingen door regelgeving beperkt worden. Voor de beschikbaarheid van woningen kan het juist een positief effect hebben door aanbod van verhuurders die niet in het gereguleerde segment willen

⁵ Woningen vanaf 143 WWS-punten kunnen geliberaliseerd verhuurd worden. Woningen vanaf 131 punten hebben een maximale huurprijs boven de bovenste aftoppingsgrens. Bij verlaging van de reguleringsgrens tot de aftoppingsgrens zouden dus ook woningen vanaf 131 punten geliberaliseerd verhuurd kunnen worden.

⁶ Voor gereguleerde woningen die op dit moment al boven de verlaagde grens verhuurd worden blijft de regelgeving rond maximale huurstijgingen gelden. Alleen van de nieuw verhuurde woningen zal een groter deel niet onder deze huurprijsregelgeving gaan vallen.

aanbieden. Voor woningen die buiten het gereguleerde gebied gaan vallen wordt de prijs-kwaliteit-verhouding niet meer door het woningwaarderingssysteem bepaald, maar door de marktverhoudingen. De mogelijk hogere huurstijgingen leiden tot een hoger verdienpotentieel voor verhuurders.

Als de lagere liberalisatiegrens zou leiden tot een toename van het aanbod van middeldure huurwoningen vlak boven de (verlaagde) liberalisatiegrens, dan kan dit de doorstroming van hogere inkomens vanuit goedkopere huurwoningen bevorderen.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

Als gelijktijdig met verlaging van de grens voor het gereguleerde gebied de DAEB-huurgrens wordt verlaagd beperkt dit de hierboven beschreven effecten op betaalbaarheid en verdien capaciteit voor de corporatiesector, omdat de verlaagde DAEB-grens een extra drempel voor corporaties zal zijn om woningen ook daadwerkelijk te verhuren tegen een huur boven deze verlaagde grens.

Het lijkt logisch om gelijktijdig met een verlaging van de grens voor het gereguleerd gebied ook de maximumhuurgrens in de huurtoeslag te verlagen. Als deze maximumhuurgrens niet verlaagd zou worden, zou er recht op huurtoeslag bestaan voor woningen die niet onder de huurprijsregulering vallen. De dan mogelijke hogere huurstijgingen vormen een opwaarts risico op het budget huurtoeslag.

3.1.2. Verlaging DAEB-huurgrens

Toelichting

De DAEB-huurgrens betreft de maximale huur waartegen corporaties woningen kunnen toewijzen in het DAEB-segment. De grens geldt bij nieuwe verhuringen. De verlaging of bevestiging van de DAEB-huurgrens heeft geen gevolgen voor al verhuurde woningen. Ook bij overschrijding van de DAEB-huurgrens door een huurstijging of door verlaging van de grens blijven deze woningen tot het DAEB-segment behoren.

Er zijn 400 duizend corporatiewoningen met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de DAEB-huurgrens. Bij verlaging of bevestiging van deze grens kunnen corporaties er voor kiezen de huurprijs van de betreffende woningen te verlagen zodat ze onder de lagere grens verhuurd kunnen blijven worden, of ze kunnen er voor kiezen om de woningen over te brengen naar de niet-DAEB. Corporaties kunnen woningen van DAEB naar niet-DAEB overbrengen als:

- De woningen tegen marktwaarde (in verhuurde staat) worden overgedragen.
- De financiële ratio's van de niet-DAEB-tak dit toestaan.

Mogelijke effecten

Als corporaties er voor kiezen de huren onder de lagere huurgrens te houden leidt dit tot een daling van de huren voor de woningen met een huidige huur tussen de aftoppingsgrens en de DAEB-huurgrens. Dit heeft dan een gunstig effect voor de betaalbaarheid van deze huurwoningen. Voor de huurtoeslagdoelgroep bij corporaties heeft het minder effect, omdat deze in het kader van passend toewijzen al in minimaal 95% van de gevallen een woning met een huur onder de aftoppingsgrens moet worden toegewezen. Het onder de lagere huurgrens houden van de huren leidt er toe dat de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning gemiddeld genomen zal dalen.

Wat betreft de beschikbaarheid van woningen speelt dat als er voor gekozen wordt een deel van de woningen naar niet-DAEB over te brengen (binnen de geldende randvoorwaarden) dit enerzijds leidt tot een afname van het aanbod aan woningen voor de corporatiedoelgroep, maar dit anderzijds gunstig kan zijn voor de huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens, vanwege toename van de woningvoorraad die verhuurd kan worden aan huishoudens die niet onder de corporatiedoelgroep vallen.

Voor zover corporaties er voor kiezen huren onder de lagere DAEB-huurgrens te houden zal dit voor corporaties wel leiden tot minder huuropbrengsten voor deze woningen. Vervolgens kan dit leiden tot minder investeringsruimte.

De effecten op de doorstroming hangen af van de mate waarin corporaties woningen naar niet DAEB over zullen brengen. Bij verlaging van de huren tot onder de nieuwe DAEB-huurgrens zullen bewoners van deze woningen minder geneigd zijn te verhuizen. Een toename van het aanbod van woningen in het niet-DAEB-segment kan juist doorstroming van hogere inkomens vanuit het DAEB-segment naar niet-DAEB bevorderen.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

Bij verlaging van de DAEB-huurgrens kan een gelijktijdige verlaging van de DAEB-inkomensgrens overwogen worden. Het niet DAEB-gebied zal dan immers bij een lager huurniveau beginnen, en daarmee ook voor lagere inkomens dan voorheen bereikbaar zijn. Ook zal voor zover corporaties er voor kiezen bij verlaging van de huurgrens woningen over te hevelen naar niet-DAEB een kleiner aanbod in DAEB beschikbaar zijn, wat een overweging kan zijn ook de doelgroep te beperken.

De effecten van verlaging van de DAEB-huurgrens zijn naar verwachting weinig afhankelijk van keuzes met betrekking tot het al dan niet ook verlagen of juist verhogen van de liberalisatiegrens of de maximumhuurgrens in de huurtoeslag.

3.1.3. Verlaging huurgrens huurtoeslag

Toelichting

De maximum huurgrens in de huurtoeslag begrenst de huur waarvoor huurtoeslag ontvangen kan worden. Bij nieuwe aanvragen voor huurtoeslag wordt geen huurtoeslag toegekend indien sprake is van een huur boven deze maximum huurgrens. Als een huur waarvoor al huurtoeslag wordt ontvangen door indexering boven de maximum huurgrens uitstijgt blijft wel recht op huurtoeslag bestaan, maar niet over het deel dat boven de maximum huurgrens uitkomt.

Er zijn zo'n 357 duizend huishoudens met huurtoeslag met een huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Als alleen gekeken wordt naar huishoudens met een huur boven de hoge aftoppingsgrens dan gaat het om zo'n 200 duizend huishoudens met huurtoeslag en een huur boven deze hoge aftoppingsgrens. Hiervan ontvangen 100 duizend huishoudens huurtoeslag over het deel van de huur boven de hoge aftoppingsgrens. Voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd geldt geen huurtoeslag voor het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt. Bij verlaging van de maximumhuurgrens naar de hoge aftoppingsgrens zouden ook de genoemde 100 duizend huishoudens over het deel dat boven deze lagere maximumhuurgrens uitkomt geen huurtoeslag ontvangen. Bij verlaging tot aan de hoge aftoppingsgrens zou het bij deze huishoudens gaan om een beperking van de ontvangen huurtoeslag met gemiddeld €14 per maand. Het gaat daarbij om een bedrag aan huurtoeslag van in totaal €19 miljoen.

Te verwachten valt dat bij een dergelijke verlaging van de maximum huurgrens voor de huurtoeslag verhuurders huurtoeslagontvangers bij nieuwe verhuringen niet zullen huisvesten tegen een huur boven de aftoppingsgrens. Hiermee leidt deze verlaging de facto tot een uitbreiding van de bestaande passendheidstoets voor woningcorporaties tot de particuliere sector. Ook komt de facto de nu geldende ruimte voor woningcorporaties te vervallen om in 5% van de toewijzingen aan de huurtoeslagdoelgroep wel uit te gaan van een huur boven de aftoppingsgrens.

Mogelijke effecten

De hiervoor genoemde beperking van de ontvangen huurtoeslag voor de huishoudens die op dit moment huurtoeslag ontvangen voor een huur boven de aftoppingsgrens betreft een negatief effect

op de betaalbaarheid. De de facto uitbreiding van de passendheidtoets heeft positieve effecten voor de betaalbaarheid van het huren voor de huurtoeslagdoelgroep in de particuliere sector, zolang deze doelgroep door de verlaging niet wordt uitgesloten van een woning. Voor de beschikbaarheid van woningen voor de huurtoeslagdoelgroep kan namelijk een negatief effect optreden omdat woningen met een huur boven de aftoppingsgrens, ook bij particuliere verhuurders, niet meer bereikbaar zullen zijn voor huurtoeslagontvangers.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

De effecten van verlaging van de maximumhuurgrens in de huurtoeslag zijn naar verwachting weinig afhankelijk van keuzes met betrekking tot het al dan niet ook verlagen of juist verhogen van de liberalisatiegrens of de DAEB-huurgrens.

3.2. Verhoging van de grenzen

Op basis van het WoON2015 blijken er 470 duizend huurwoningen te zijn met een huur boven de liberalisatiegrens, waarvan 199 duizend⁷ in bezit van corporaties en 271 duizend in bezit van overige verhuurders. Als de huurgrenzen verhoogd worden zal een deel van deze woningen onder deze grenzen komen te vallen. Naarmate de grens hoger wordt gesteld zal een kleiner deel van de woningen boven de grens komen te vallen. Ter indicatie; in het WoON2015 hebben zo'n 70 duizend woningen een huur boven €1000.

Hieronder wordt nader ingegaan op de doorwerking bij verhoging van elk van de afzonderlijke functies van de liberalisatiegrens.

3.2.1. Verhoging van de bovengrens van het gereguleerde segment

Toelichting

Een verhoging van deze huurgrens heeft geen gevolgen voor bestaande contracten. Bij nieuwe verhuringen zal de verhuurder woningen met een huurprijs onder de verhoogde grens moeten verhuren op basis van een gereguleerd contract. Als de woning voldoende punten op basis van het woningwaarderingssysteem heeft om een huurprijs te vragen boven de liberalisatiegrens is de verhuurder er vrij in om te kiezen de woning al dan niet op basis van een gereguleerd contract (en tegen een huur onder de liberalisatiegrens) te verhuren.

Zoals in paragraaf 3.1.1. is aangegeven moeten op dit moment woningen met ongeveer 140 punten per definitie gereguleerd worden verhuurd⁸. Woningen met meer punten kunnen naar keuze van de verhuurder tegen een huur in het gereguleerde of een huur in het geliberaliseerde gebied worden verhuurd. Dit betreft momenteel 50% van alle huurwoningen. Een verhoging van de grens zou er toe leiden dat een groter deel van de woningen bij nieuwe verhuring in het gereguleerde segment zou vallen. Ter indicatie is op basis van cijfers uit Woon2015 gezien bij welke huurgrens in plaats van 50%, nog slechts 25% van de woningen in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden. Dit zou het geval zijn bij een verhoging van de huurgrens naar een bedrag van zo'n €820. Het zou dan gaan om woningen met meer dan 162 punten.

Mogelijke effecten

Met verhoging van de liberalisatiegrens neemt het aandeel woningen waarvan de aanvangshuurprijs wordt gemaximeerd door het aantal punten op basis van het woningwaarderingssysteem toe. Ook het aandeel woningen waarvoor de huurprijsstijgingen gereguleerd worden neemt toe. Dit beperkt bij deze woningen de kans op zeer hoge huren en hoge prijsstijgingen. De prijs/kwaliteitverhouding wordt voor een groter deel van de voorraad bepaald door de werking van het woningwaarderingssysteem, waarin de 'marktwaarde' een beperkte rol speelt.

⁷ Op basis van de verantwoordingscijfers van corporaties (dVi2017) ligt dit aantal lager, op 120.200. Omdat er voor de groep overige verhuurders niet een vergelijkbare bron is, is hier uitgegaan van de cijfers uit WoON2015.

⁸ Woningen vanaf 143 WWS-punten kunnen geliberaliseerd verhuurd worden.

Uitbreiding van het gereguleerde segment betekent dat de ruimte voor de vrije markt beperkt wordt en kan verhuurders afschrikken te investeren in het betreffende huursegment. Dit zou negatieve effecten op de beschikbaarheid van deze woningen hebben.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

De effecten van verhoging van de liberalisatiegrens zijn naar verwachting weinig afhankelijk van keuzes met betrekking tot het al dan niet ook verhogen of juist verlagen van de DAEB-huurgrens of de maximumhuurgrens in de huurtoeslag.

3.2.2. Verhoging DAEB-huurgrens

Toelichting

De DAEB-huurgrens betreft de maximale huur waartegen corporaties woningen kunnen toewijzen in het DAEB-segment. De grens geldt bij nieuwe verhuringen. Corporaties verhuurden in 2017 120 duizend woningen met een huur boven de DAEB-huurgrens.

Mogelijke effecten

Met verhoging van de DAEB-huurgrens bestaat het risico dat de huren voor de corporatiedoelgroep gemiddeld hoger komen te liggen omdat de beperking van de DAEB-huurgrens op een hoger niveau wordt gelegd. Dit kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van de woningen voor de corporatiedoelgroep. De mate waarin dit gebeurt is afhankelijk van de wijze waarop corporaties hier in hun prijsstelling mee omgaan. Voor de huurtoeslagdoelgroep zal dit effect niet kunnen optreden gezien de beperkingen van de passendheidtoets.

Een verhoging van de DAEB-grens kan leiden tot een toename van de voorraad DAEB-woningen vanwege het bredere huurbereik waarin verhuurd kan worden, omdat het aantrekkelijker wordt om duurdere woningen die nu in de niet-DAEB verhuurd worden in de DAEB te verhuren. Daar staat echter tegenover dat zolang de inkomensdoelgroep niet veranderd corporaties niet snel hogere huren zullen vragen. De huurtoeslagdoelgroep moet passend worden toegewezen. Bij het overige deel van de doelgroep is het ook de vraag of een hogere huur bereikbaar is. Dit geldt waarschijnlijk wel voor huishoudens die in de 10% vrije ruimte worden toegewezen. Voor deze huishoudens heeft het mogelijk een positief effect op de beschikbaarheid. Indien geen woningen worden toegevoegd neemt de beschikbaarheid voor de reguliere doelgroep dan af.

Het effect op de beschikbaarheid van woningen voor huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren is daarnaast afhankelijk van de vraag in welke mate corporaties naast het verruimde DAEB-segment het aanbod in het niet DAEB-segment in stand houden.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

De effecten van verhoging van de DAEB-huurgrens zijn naar verwachting weinig afhankelijk van keuzes met betrekking tot het al dan niet ook verhogen of juist verlagen van de liberalisatiegrens of de maximumhuurgrens in de huurtoeslag.

3.2.3. Verhoging huurgrens huurtoeslag

Toelichting

De maximum huurgrens in de huurtoeslag begrenst de huur waarvoor huurtoeslag ontvangen kan worden. Bij nieuwe aanvragen voor huurtoeslag wordt geen huurtoeslag toegekend indien sprake is van een huur boven deze maximum huurgrens. Als een huur waarvoor al huurtoeslag wordt ontvangen door indexering boven de maximum huurgrens uitstijgt blijft wel recht op huurtoeslag bestaan, maar niet over het deel dat boven de maximum huurgrens uitkomt.

Van de huur van een huurtoeslagontvanger die boven de aftoppingsgrens uitkomt (en nog onder de maximumhuurgrens in de huurtoeslag ligt) wordt in de meeste gevallen nog 40% door de huurtoeslag vergoed. Voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd geldt geen huurtoeslag voor het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt. Afhankelijk van de huishoudsituatie betaalt een huurtoeslagontvanger zelf dus nog 60% tot 100% van de huur voorzover deze boven de aftoppingsgrens uitkomt.

Voor corporaties geldt de passendheidtoets, welke betekent dat corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huishoudens in de huurtoeslagdoelgroep een woning moeten aanbieden met een huur onder de aftoppingsgrens.

Mogelijke effecten

Bij verhoging van de maximumhuurgrens in de huurtoeslag bestaat tot een hogere huur recht op huurtoeslag. Indien huurtoeslag ontvangers daardoor kiezen voor woningen met een hogere huur zorgt dit voor een grotere beschikbaarheid. Hier kan echter een verhoogd betaalrisico tegenover staan doordat huurtoeslagontvangers die hiervoor kiezen ook zelf een groter bedrag moeten betalen. Gegeven de regels voor passend toewijzen zal het hier vooral gaan om huishoudens die een woning betrekken in bezit van overige verhuurders (niet corporaties).

Een groter huurbereik van de huurtoeslag zal tot hogere uitgaven huurtoeslag leiden, wat bij een randvoorwaarde van budgettaire neutraliteit zou moeten leiden tot compenserende besparingsmaatregelen binnen de huurtoeslag, met negatieve inkomenseffecten tot gevolg.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

Bij verhoging van de maximumhuur in de huurtoeslag zonder ook de liberalisatiegrens te verhogen zou er recht op huurtoeslag ontstaan voor woningen die niet onder de huurprijsregulering vallen. De dan mogelijke hogere huurstijgingen vormen dan een extra opwaarts risico op het budget huurtoeslag.

4. Conclusie

In deze verkenning is ingegaan op mogelijke toekomstrichtingen voor de hoogte van de liberalisatiegrens, de DAEB-huurgrens en de maximumhuurgrens in de huurtoeslag. Deze huurgrenzen bepalen de randen van het speelveld waarbinnen verhuurders kunnen opereren, maar leggen niet direct verplichte daadwerkelijke huurprijzen op. Wijzigingen in de huurgrenzen zullen daarom niet op zichzelf directe gevolgen hebben. Het is daarom moeilijk met zekerheid de effecten bij wijziging van de verschillende huurgrenzen te bepalen. De effecten van wijzigingen in deze grenzen hangen af van de wijze waarop verhuurders inspelen op de veranderingen in deze afbakening van het speelveld.

Wel is duidelijk dat een verlaging van de DAEB-huurgrens de ruimte voor corporaties om lokaal afwegingen te maken tussen de hoogte van de huur, de relatie met de kwaliteit en de investeringen in nieuwbouw en renovatie beperkt. Een verlaging van de huurtoeslag huurgrens tot de hoge aftoppingsgrens zou de facto het passend toewijzen uitbreiden naar de particuliere sector en betekent dat de 5% vrije ruimte, die het passend toewijzen nu kent, verdwijnt. Het verlagen van de liberalisatiegrens betekent het beperken van het gereguleerde segment. Daar staat tegenover dat een verhoging van de liberalisatiegrens de ruimte voor de vrije markt zou inperken.

Plan voor de Volkshuisvesting

Naar een brede sociale woonsector

Concept, werkversie 2
23 mei 2019

uitgever

De Nederlandse Woonbond
Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
020-551 77 00
info@woonbond.nl
www.woonbond.nl

auteursrechten

Alle rechten voorbehouden

Plan voor de Volkshuisvesting

Naar een brede sociale woonsector

Concept, werkversie 2
23 mei 2019

Inhoud

1. Inleiding	5	4. Beschikbaarheid	24
Waarom doen we dit eigenlijk?	5	Meer doen met de huidige voorraad	24
Goed volkshuisvestingsbeleid in negen doelstellingen en drie randvoorwaarden	6	Toevoegen woningen	26
2. Een brede sociale huursector	13	Concrete maatregelen	27
Vergroten doelgroep corporaties	13	5. Kwaliteit van wonen	28
Investeringsopgave	13	Betaalbare duurzaamheid	28
Afschaffen extra belastingdruk corporaties	14	Initiatiefrecht huurder verduurzaming	29
Wettelijke definitie sociale huur	14	Stop misbruik 'dringend eigen gebruik'	30
'Middenhuur'	15	Bouwregelgeving	30
Concrete maatregelen	16	Concrete maatregelen	31
3. Betaalbaarheid van wonen	17	6. Rechtspositie huurders	33
Huursombenadering en huurverhoging bij mutatie	18	Zeggenschap	33
Het woningwaarderingstelsel	18	Vrije sector	33
Eigendomsneutrale behandeling van wonen: woontoeslag	19	Gemengde complexen	34
Inkomensafhankelijke huurverhoging: afschaffen	21	Bescherming van huurders	34
Pensioenbeleggers en betaalbare middenhuur	21	Concrete maatregelen	35
Betaalbare koopsector	22	7. Wonen, zorg en welzijn	36
Concrete maatregelen	23	Weg met drempels en schotten	36
		Meer samen	38
		Concrete maatregelen	38

1. Inleiding

Waarom doen we dit eigenlijk?

Iedere drie jaar doet het CBS een groot bewonersonderzoek naar ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt. Als je het verslag van het laatste onderzoek¹ leest, krijg je de indruk dat de volkshuisvesting in Nederland er prima bij staat.

De woonquote is de afgelopen drie jaar zowel bij huurders als bij eigen woningbezitters gedaald. Duur scheefwonen -de combinatie van laag inkomen/hoge huur- is gedaald. Het aantal verhuizingen is sinds 2015 met 30% gestegen, de doorstroming komt weer op gang. Het meest in de koopsector, maar ook in de huursector. Het aandeel groene energielabels in de woningvoorraad neemt toe.

Gemiddeld ziet het beeld er goed uit. Maar in gemiddelden kan je niet wonen. Bij de Woonbond worden we via de Huurderslijn en contacten met onze huurdersorganisaties dagelijks geconfronteerd met de andere kant van de medaille.

Ellenlange wachtlijsten in de sociale huursector, met name in de regio's met een overspannen woningmarkt. Exploderende huren in de vrije sector. Middeninkomens kunnen niet meer terecht bij de corporaties, maar verdienen te weinig om een passende koopwoning of vrije sector woning te verwerven. Toenemende concentraties van huurders met lage inkomens en problemen achter de voordeur in de slechtste corporatiecomplexen. Buy-to-let en AirBNB die de beschikbare

¹ 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.

voorraad verkleinen of onbetaalbaar maken. Volstrekt ontoereikende bouwproductie. De huisjesmelker is weer terug van weggeweest. Aan de randen van het land zetten krimp en vergrijzing het voorzieningenniveau onder druk en trekken de jongeren weg naar de (Rand)stad.

Als Woonbond strijden wij voor fatsoenlijke huisvesting voor iedereen. In de eerste plaats voor de huurders: wij zijn de stem van hurend Nederland. Maar we zien dat ook eigenaar-bewoners aan de onderkant van de koopsector in veel opzichten met dezelfde problemen worstelen.

Bovenbeschreven problemen op de woningmarkt zijn geen natuurverschijnselen. Ze zijn allereerst het gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen, deels op wereldschaal, die knagen aan onze verzorgingsstaat. Die verzorgingsstaat, met een goede balans tussen rechten en plichten, is een groot goed. Op het terrein van de volkshuisvesting waren de woningcorporaties de afgelopen eeuw een hoeksteen van die verzorgingsstaat.

Maar ook het overheidsbeleid van de afgelopen 25 jaar heeft volgens ons bijgedragen aan de groeiende verschillen in de huisvestingssituatie in Nederland, waarbij voor een deel van de bevolking de woonconsumptie nog steeds stijgt, maar een toenemend aantal huishoudens een slechte huisvestingssituatie heeft en steeds meer jongeren door gebrek aan betaalbaar alternatief thuis moeten blijven wonen.

De Woonbond maakt daarom een integraal plan voor de woningmarkt. Een plan waarbij de idealen van de volkshuisvesting weer centraal staan, in plaats van de kille wetten van de markt.

Dat plan maken we samen met onze achterban: huurdersorganisaties en persoonlijke leden van de Woonbond. Maar we hebben ook twintig bondgenoten gevraagd om mee te denken over het plan: vakbonden,

cliënten-, zorg-, jongeren- en bewonersorganisaties. Natuurlijk ook Aedes, de Vereniging Eigen Huis, NVM en VBO, waarmee we in 2012 Wonen 4.0 schreven. Maar we praten ook met ongeorganiseerde huurders en woningzoekenden.

Een goede woning draagt bij aan een gelukkig bestaan, maar er zijn meer belangrijke(r) zaken in het leven. Een persoonlijk netwerk, werk, een buurt waar je je thuis voelt, bijvoorbeeld. Dat is een extra reden om samen te werken met maatschappelijke organisaties uit andere sectoren en om integraler te denken dan in het verleden. Onderwerpen als leefbaarheid, wonen en zorg, ruimtelijk economisch beleid, continuïteit in de bouw zijn daarvan voorbeelden.

We zijn inmiddels een half jaar onderweg met het plan. De startnotitie kwam in oktober 2018 uit. In januari 2019 organiseerden we een kaderdag, samen met vertegenwoordigers van bondgenoten. Tijdens het voorjaarssymposium op 23 mei 2019 presenteren we dit werkdocument en eind 2019 zal de verenigingsraad van de Woonbond het plan vaststellen, waarbij we onze bondgenoten vragen om zich aan te sluiten bij de conclusies en voorstellen.

Tot dat moment blijven ideeën en kritiek van harte welkom, ook als je tot nu toe nog niet betrokken was bij de discussie. Mail je ideeën naar volkshuisvestingsplan@woonbond.nl en we nemen contact op!

Goed volkshuisvestingsbeleid in negen doelstellingen en drie randvoorwaarden

Fatsoenlijke huisvesting is een basisvoorwaarde voor een menswaardig bestaan. Dat zie je bijvoorbeeld bij daklozen, die louter vanwege het feit dat ze geen huis hebben kansloos zijn om aan werk te komen. Te kleine huisvesting betekent dat kinderen te weinig ruimte hebben om

te spelen, om te leren. Vochtige, tochtige, gehorige huisvesting is een aanslag op de gezondheid van zijn bewoners. Drie hoog wonen zonder lift houdt een bewoner met een functiebeperking aan zijn huis gekluisterd. Te dure huisvesting leidt ertoe dat je onvoldoende geld overhoudt om volwaardig te functioneren in de maatschappij, sociale contacten op te bouwen, je zelf te ontwikkelen, of zelfs simpelweg om te eten.

Maar fatsoenlijke huisvesting is méér dan een goede, betaalbare woning. Het woongenot van de bewoners is in belangrijke mate afhankelijk van de buurt waar de woning staat en de andere bewoners in hun omgeving.

Waar moet een goed volkshuisvestingsbeleid volgens ons naar streven?

Doelstelling 1: Een betaalbare woning voor iedereen

Wonen is een grondrecht. Niet voor niets luidt artikel 22, lid 2, van onze grondwet: 'Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid.' We suggereren een kleine maar essentiële verbetering van dit artikel: de toevoeging van het bijvoeglijk naamwoord 'betaalbare'.

Nederland telt 7,8 miljoen woningen, evenveel als het aantal huishoudens. Er zijn dus in theorie voldoende huizen, maar sommige huishoudens hebben er twee, andere wonen noodgedwongen in de maatschappelijke opvang of zijn dakloos. Naar onze schatting heeft minstens 10%² van de Nederlandse huishoudens een hogere

² De officiële definitie van 'dure scheefheid' is: Huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens. Volgens deze definitie woonden in 2018 346.000 huishoudens duur scheef (bron: Woon 2018). In werkelijkheid is het aantal dure scheefwoners veel hoger, met name

woonquote dan verantwoord is op basis van de NIBUD-norm. Zij houden na het betalen van de huur (soms ook: de hypotheek) en de energierekening te weinig geld over om de andere (eerste) levensbehoeften te kunnen betalen. Gerjoke Wilmink, oud-directeur van het NIBUD, zei daarover³: “Bij de middeninkomens blijft er bij een deel van de huishoudens van het bruto-inkomen netto steeds minder over. Daarnaast stijgen twee belangrijke kostenposten: de zorgkosten en de woonlasten. Steeds meer huishoudens komen hierdoor in de problemen. En dat zijn echt niet alleen de lage inkomens. Gezinnen met kinderen die moeten rondkomen van één middeninkomen, mag je gerust de ‘nieuwe armen’ noemen. Zij houden zo weinig over dat ze het knap lastig hebben.”

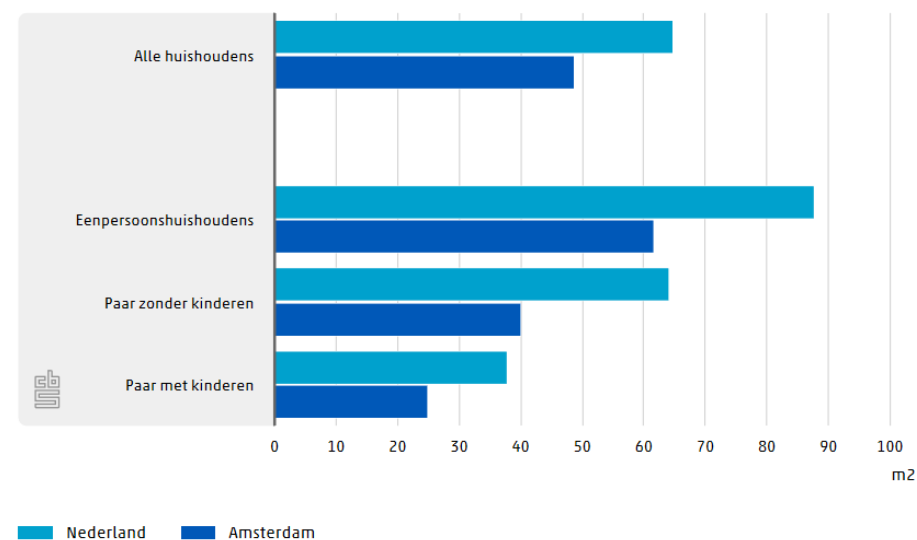
Het creëren van de wettelijke en financiële kaders voor betaalbaar wonen van alle inwoners van Nederland is een kerndoel van goed volkshuisvestingsbeleid.

Doelstelling 2: Voldoende en kwalitatief goede woon- en leefruimte
Een woning moet voldoende ruim zijn voor het aantal leden van het huishouden. In de wederopbouwperiode naar de Tweede Wereldoorlog was dit een topprioriteit van de overheid. Veel huishoudens woonden noodgedwongen in. Met de ‘Voorschriften en Wenken’ werd vanaf 1946 een norm ingevoerd voor minimale maten van woningen voor de verschillende huishoudensgrootte. Ook werden er eisen gesteld aan buitenruimte, berging e.d.

Vanaf 1960 nam de beschikbare ruimte per Nederlander jaar-in-jaar-uit toe. Inmiddels heeft een Nederlands eenpersoonshuishouden

³ <https://www.hendrikscoppelmans.nl/nieuws/nibud-signaleert-nieuwe-armen-stijgende-woonlasten/>, 25 augustus 2017

Gemiddelde woonoppervlakte per persoon in 2017



Figuur 1.1

gemiddeld 85m² woonruimte ter beschikking, en een gezin met kinderen bijna 40m² per persoon⁴. Da's een zee van ruimte: probleem opgelost? De overheid dacht van wel. Oppervlakenormen bestaan al lang niet meer. In 2005 werden ook de eis dat een woning moet beschikken over een buitenruimte en fietsenberging afgeschaft, vanuit de gedachte: ‘dat doet de markt vanzelf wel’. Binnen een jaar bleek dit een misvatting: in stedelijk gebied verdwenen de fietsenbergingen en balkons als sneeuw voor de zon uit de bouwplannen. Inmiddels is deze vergissing weer teruggedraaid.

Maar hoewel het gemiddelde woonoppervlak per inwoner in Nederland riant is, geldt dat voor een groeiende groep niet meer. In de

⁴ CBS, ‘Onderzoek woonoppervlak huishoudens’, 2 juni 2018.

grote steden krimpt aan de onderkant van de woningmarkt, zowel in de sociale als de particuliere huursector, het beschikbare woonoppervlak per bewoner. Corporaties verkopen netto meer grote woningen dan ze bijbouwen, wat er bijkomt zijn vooral kleine appartementjes. En in de particuliere sector is het mini-appartement het favoriete verdienmodel voor de huisjesmelker.

Zeker: het welvarende deel van Nederland en de bevolking in het landelijk gebied woont ruim. Maar de overheid dient er zorg voor te dragen dat er voor álle huishoudens een voldoende grote woning beschikbaar is, inclusief privé of semi-openbare buiten- en bergingsruimte.

Niet alleen de grootte van de woning, maar ook de toegankelijkheid/ levensloopbestendigheid, de duurzaamheid, de kwaliteit van het binnenklimaat en de geluidisolatie dragen in hoge mate bij aan de leefbaarheid en het woongenot.

De definitie en handhaving van een minimale standaard voor de grootte en kwaliteit van woningen is een hoeksteen van goed volkshuisvestingsbeleid.

Doelstelling 3: Woonruimteverdeling: niet -alleen- overlaten aan de markt

Woningzoekenden moeten binnen een redelijke tijd een passende woning (woonlasten, grootte, evt. specifieke eisen vanuit functiebeperking) kunnen vinden in de regio waarmee ze een sociale of economische binding hebben. De wachttijd van diverse categorieën woningzoekenden (naar inkomen, grootte huishouden, eventuele functiebeperking) mag niet te ver uiteen lopen.

In de koopsector en de vrije (huur)sector wordt de woonruimteverdeling bepaald op basis van het marktmechanisme: degene die het meest betaalt is het eerst aan de beurt. Dat knelt in gebieden met een gespannen woningmarkt en een hoog aandeel koop en vrije sector huur. Daar kunnen huishoudens van elders met een relatief hoog inkomen zich “inkopen” ten opzichte van lokale huishoudens die al veel langer aan het zoeken zijn.

Die lokale huishoudens met midden- en lagere inkomens zijn in die gebieden aangewezen op de gereguleerde huursector, waar wordt verdeeld op basis van het wachtrijmechanisme: meestal inschrijfduur, soms ook loting.

Er ligt ook een relatie tussen woonruimteverdeling en woningbouwprogrammering. Dat is een van de grootste manco's van het huidige volkshuisvestingsbeleid: wat er wordt toegevoegd komt onvoldoende tegemoet aan de vraag vanuit de verschillende doelgroepen: er wordt vooral toegevoegd voor de vraag van hogere inkomens.

Het behoort tot een goed volkshuisvestingsbeleid om schaarse woningvoorraad in de huur- én de koopsector via een publiek mechanisme eerlijk te verdelen, en transparante monitorinformatie beschikbaar te stellen, zowel als verantwoording als ten behoeve van programmering.

Doelstelling 4: Gelijke monniken, gelijke kappen, voor huurders en kopers

Huren en kopen hebben allebei hun voor- en nadelen. Bij een eigen woning heb je meer zeggenschap over de inrichting van de woning en doe je aan vermogensvorming met de investering in je huis. In een huurwoning hoef je geen vermogen te investeren, je bent flexibeler om te verhuizen wanneer je dat uitkomt. In complexmatige woningbouw zijn de eigendomsvormen huur en coöperatief bezit qua beheer superieur aan versnipperd woningbezit. Dat geldt zeker voor appartementen en het betaalbare deel van de voorraad. Collectieve eigendomsvormen maken het eenvoudiger om lange termijn beleid uit te voeren en strategisch te reserveren/investeren. Veel gemeenten die bezig zijn met het bedenken van een strategie voor de van-het-gas-af-operatie zweten nu al peentjes bij de gedachte hoe ze de 60% eigen woningbezitters op één lijn moeten krijgen.

Er is geen reden voor overheden om een algemene voorkeur te hebben voor huur, koop of tussenvormen als coöperatief bezit.

Goed volkshuisvestingsbeleid gaat uit van eigendomsneutrale financiële behandeling van het wonen.

Doelstelling 5: Financiële steun voor het wonen: alleen voor bijdrage aan de realisatie van maatschappelijke prestaties

De rijksoverheid is eindverantwoordelijk voor een fatsoenlijk huis tegen een betaalbare prijs. Belastinggeld kan -indien huishoudens niet op eigen kracht in betaalbare huisvesting kunnen voorzien- ingezet worden voor subjectsubsidies. Maar er is geen reden om extra woonconsumptie boven die basisbehoefte te subsidiëren uit belastinggeld. Dat gebeurt nu wel. De huurtoeslag is begrensd tot huurders met de laagste inkomens die wonen in sobere en doelmatige woningen. In de vrije sector krijg je sowieso geen huurtoeslag, ook al is je inkomen heel laag. In de koopsector wordt je huis daarentegen gesubsidieerd ongeacht de hoogte van het inkomen en de koopsom. Rijkssubsidies gericht op de betaalbaarheid voor individuele huishoudens dienen eigendomsneutraal te zijn, en beperkt te blijven tot de basisbehoefte. De bewoner zelf moet de afweging maken of hij zijn koopkracht wil inzetten voor een groter of luxer huis, of aan andere uitgaven.

De overheid kan ook objectsubsidies inzetten. Goed volkshuisvestingsbeleid heeft als uitgangspunt dat objectsubsidies alleen verstrekt worden als daarmee een collectief maatschappelijk doel gediend is, zoals de klimaatopgave, verbetering van de leefbaarheid, zuiniger ruimtegebruik. Als deze subsidies verstrekt worden aan eigenaren van woningen moet ook het beginsel van eigendomsneutraliteit gelden. Het zou volstrekt onacceptabel zijn dat particuliere eigenaren van woningen of beleggers subsidie krijgen voor investeringen in verduurzaming terwijl sociale huisvesters en hun huurders worden afgescheept met een fooi.

Tenslotte dient ook de fiscus geen voorkeur te hebben voor een eigendomsvorm. Daar lijkt nu wel sprake van: verhuurders van betaalbare woningen betalen €2 miljard belasting per jaar, die vervalt als ze de huur optrekken tot de vrije sector.

Goed volkshuisvestingsbeleid gebruikt subjectsubsidies uitsluitend om te verzekeren dat huishoudens kunnen voorzien in hun basiswoonbehoefte en objectsubsidies uitsluitend voor het realiseren van helder toetsbare maatschappelijke doelen.

Doelstelling 6: Een sterke corporatiesector

Eigenlijk moeten we zeggen: een sterke (semi)publieke verhuurder. Dat zou ook een overheid kunnen zijn. Wiener Wohnen, eigendom van de gemeente Wenen, is de grootste verhuurder van de hoofdstad van Oostenrijk.

Dat doen ze klaarblijkelijk niet slecht, want Wenen staat voor het tiende opeenvolgende jaar aan de kop van de wereldwijde Quality of Living ranglijst van Mercer⁵.

Nederland had in het verleden ook een zekere traditie van gemeentelijke woningbedrijven, maar sinds de bruterings 25 jaar geleden zijn deze geïntegreerd in de woningcorporaties. Die vormen in ons land een ondergewaardeerde hoeksteen van goed volkshuisvestingsbeleid. Hóe goed zie je pas als je de Nederlandse woonsituatie vergelijkt met die van andere landen. En met name als je de woonsituatie in de verstedelijkte regio's vergelijkt met stedelijke regio's in het buitenland.

Het effect van een goed functionerende sociale huursector is breder dan die sector zelf. Het ruime marktaandeel van de corporaties had in de periode 1970-2000 een drukkend effect op de huren in de marktsector en de prijzen aan de onderkant van de koopsector. Dat effect verdampt als de positie van corporaties marginaliseert, door dalend marktaandeel en ondermijning van de investeringskracht. Een sterke corporatiesector dient financieel voldoende slagkracht te hebben om de investeringen te doen die de markt links laat liggen. Bijkomend voordeel is dat corporaties dan ook een belangrijke rol

⁵ <https://mobilityexchange.mercer.com/Insights/quality-of-living-rankings>

kunnen spelen bij anticyclisch investeren, wat de continuïteit en productiviteit in de bouw ten goede komt.

Corporaties dienen niet alleen financieel gezond, maar ook maatschappelijk verankerd te zijn. Daar heeft het huidige systeem een weeffout. Omdat de corporaties geen publieke aandeelhouders hebben en ook -uitzonderingen daargelaten- geen verenigingsstructuur, is hun rechtsvorm maatschappelijk wankel. Door de wetgever is wat reparatie verricht. Denk aan de wettelijke positie van gemeente en huurders bij de prestatieafspraken en het wettelijk recht van huurdersorganisaties om twee leden voor de Raad van Commissarissen voor te dragen. Een punt van aandacht blijft echter de verbetering van de positie van huurders en woningzoekenden bij het beleid.

Een sterke corporatiesector is een hoeksteen van goed volkshuisvestingsbeleid. Sterk is: goed maatschappelijk verankerd, inclusief een sterke band met de huurders; duurzaam gefinancierd.

Doelstelling 7: Rechtsbescherming

Een woning is anders dan een auto of een smartphone. Bij consumentenproducten is het relatief eenvoudig om over te stappen naar een ander product van een andere leverancier als die meer waar voor zijn geld biedt.

Bij een woning is dat veel lastiger, in gebieden met een gespannen woningmarkt zelfs vrijwel onmogelijk. Woningen staan namelijk op grond.

Een bewoner, of het nu een huurder of eigenaar-bewoner is, bouwt een band met de omgeving op: je kent je burens, je kinderen groeien er op, je hebt er je werk. Maar je investeert ook in de inrichting van je huis.

Het heeft dus een enorme impact als een bewoner gedwongen wordt om te verhuizen. Zowel voor eigen woningbezitters als voor huurders heeft de wet daarom een aantal zekerheden ingebouwd tegen al te eenvoudige gedwongen verhuizing door bv onteigening of huuropzegging. Het standaard huurcontract is een huurcontract voor

onbepaalde duur. Maar het huurcontract voor bepaalde duur ruikt op, en het misbruik daarvan in de vorm van chantage van de huurder ook. Ook signaleren we dat verhuurders steeds vaker 'dringend eigen gebruik' aanvoeren als grond om de zittende huurders bij renovatie of sloop/nieuwbouw de huur op de zeggen. Daarna verhuren zij de woning aan andere huishoudens die méér betalen.

Het verzekeren van een goede rechtsbescherming van bewoners is daarom een hoeksteen van goed volkshuisvestingsbeleid.

Doelstelling 8: (mede) zeggenschap, zelfbeheer, recht van initiatief

Eigen woningbezitters hebben veel te zeggen over hun huis: 'my home is my castle'. Voor huurders geldt dat in veel mindere mate. Toch zijn er veel keuzes van verhuurders die het belang van huurders individueel of collectief sterk raken. Een vorm van (mede)zeggenschap, zelfwerkzaamheid of zelfbeheer versterkt de betrokkenheid van huurders bij hun woning en -complex en draagt bij aan de leefbaarheid in een wijk. Dat is de gedachte achter de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Een woning is meer dan een stapel stenen. Onderhoud en servicediensten zijn nodig om het woongenot op peil te houden. Vormen van zelfbeheer en initiatief van huurders (en eigen woningbezitters) kunnen de woonlasten verlagen en het woongenot, de leefbaarheid en betrokkenheid bij de buurt zeer ten goede komen. Extra aandacht daarbij is nodig voor gemengde complexen van eigen woningbezit en huurwoningen, waar een goede samenwerking tussen verhuurder, huurders en kopers cruciaal is voor strategisch beheer.

Een goed volkshuisvestingsbeleid bevordert actieve betrokkenheid van huurders bij hun woning, complex en buurt.

Doelstelling 9: Wonen is meer dan een dak boven je hoofd: een leefbare buurt

In de marktsector roept iedereen: 'locatie, locatie, locatie!'. Menige ouder rijdt zijn kind dagelijks naar een school vijf kilometer verderop:

misschien in een krakkemikkig gebouw, maar wel met kinderen van 'ons soort mensen'.

Het geluk van de inwoners van een wijk hangt van meer af dan de kwaliteit van hun huis. Een belangrijke waarde van de Nederlandse wijkstructuur is de gemengdheid. De diversiteit -we noemen het liever de ongedeelde stad- zorgt voor een sociale structuur die eigen initiatief bevordert en de binding met de omgeving versterkt. Een divers woningaanbod zorgt ervoor dat huishoudens die dat willen woon carrière binnen de wijk kunnen maken. Voor senioren is dat een belangrijke overweging om te willen verhuizen.

Anderzijds leiden eenzijdige wijken qua bevolkingssamenstelling, zeker als het gaat om eenzijdig arme wijken, vroeg of laat tot leefbaarheidsproblemen.

Van belang voor een leefbare wijk zijn verder de aanwezigheid van voldoende en fijnmazige voorzieningen op het gebied van onderwijs, welzijn, zorg, winkels, sport en recreatie, groen. Ook bij het ontwikkelen en beheer van deze voorzieningen heeft het meerwaarde om de bewoners een actieve rol te geven.

Marktpartijen hebben weinig oog voor de maatschappelijke baten van een goede sociale structuur van wijken. Ze kijken vooral naar het verkoop-/verhuurperspectief op de korte termijn.

Het bevorderen van leefbare wijken en een ongedeelde stad dient daarom een hoeksteen te zijn van het volkshuisvestingsbeleid.

Randvoorwaarde 1: Rijksoverheid is eindverantwoordelijk voor het definiëren en bewaken van de beschavingsnorm; regionale en lokale overheden hebben ruimte voor maatwerk, in samenwerking met maatschappelijke partners

Zeker: er zijn veel maatschappelijke partijen die een rol moeten spelen in de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor huishoudens met een grote en kleine portemonnee. Gemeenten en provincies moeten zorgen voor voldoende bouwlocaties, en sturen op de juiste mix van prijsklassen, type en grootte. Woningcorporaties hebben een belangrijke taak bij de bouw in het betaalbare segment.

Bouwbedrijven en toeleverende industrie dienen efficiënte concepten te ontwikkelen voor nieuwbouw en renovatie, waardoor de bouw-kostenontwikkeling de koopkrachtontwikkeling niet te boven gaat. Maar de Rijksoverheid mag zich niet onttrekken aan zijn verantwoordelijkheid voor het creëren van een speelveld dat de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad bevordert. Dat kan door middel van wetgeving/regulering of financiële prikkels (subsidies, belastingen). Maar ook door een goed ruimtelijk-economisch beleid, in samenwerking met regionale en lokale overheden en gebaseerd op het subsidiariteitsbeginsel: zaken zo dicht mogelijk bij huis regelen, maar met een nationale verantwoordelijkheid voor het bewaken van de kwaliteitsstandaard.

Een specifieke verantwoordelijkheid heeft de overheid ook bij het bewaken van de wettelijke normen. Het uitbesteden van deze verantwoordelijkheid aan marktpartijen, in de vorm van zelfregulering, beschouwen wij als een riskante ontwikkeling. Onlangs heeft de Onderzoeksraad voor Veiligheid daar in relatie tot het wetsvoorstel Kwaliteitsborging Bouwen kritische opmerkingen⁶ over gemaakt.

Er dient op regionaal niveau voldoende ruimte te zijn voor differentiatie van regulering, afhankelijk van de druk op de woningmarkt. In een gebied met een overspannen woningmarkt zijn meestal meer regels nodig dan bij een ontspannen woningmarkt. Maar soms kunnen ook daar specifieke regels wenselijk zijn, bijvoorbeeld bij het aanpakken van de gevolgen van krimp.

Goede wetgeving bevat naast de definitie van een minimale kwaliteitsstandaard een gereedschapskist met instrumenten die lokaal/regionaal ingezet kunnen worden als daar op grond van de specifieke omstandigheden behoefte aan is. Kunnen, niet moeten.

⁶ 'Bouwen aan constructieve veiligheid', Onderzoeksraad voor Veiligheid, 18 oktober 2018, pag.9.

Maatschappelijke organisaties en marktpartijen hebben een belangrijke, cruciale rol in het realiseren en beheren van goede woningen en wijken. Maar ze kunnen die rol alleen optimaal oppakken als de overheid zijn kaderstellende rol actief invult. Dat is een randvoorwaarde voor goed volkshuisvestingsbeleid.

Randvoorwaarde 2: Continuïteit en industrialisatie in de bouw: essentieel voor betaalbaarheid

De langjarige trend van de bouwkostenstijging ligt in Nederland ruim boven inflatie. Dat betekent dat de kosten harder stijgen dan de gemiddelde kostenstijging van andere levensbehoeften. Dat zet de betaalbaarheid onder druk. Met name aan de onderkant van de woningmarkt, waar de inkomens van huishoudens de inflatie volgen, is dit een probleem. Als de kostprijs van een sobere nieuwbouwhuurwoning van 100m² €800 per maand is, en de corporatie moet zijn woningen onder de liberalisatiegrens verhuren, dan worden deze woningen -op termijn- niet meer gebouwd. Industrieel bouwen kan de bouwkostenstijging remmen. Continuïteit is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Die continuïteit is afhankelijk van vraagbundeling en het verkleinen van de pieken en dalen in de vraag door anticyclisch beleid.

Continuïteit en industrialisatie van de bouw is daarom een randvoorwaarde voor goed volkshuisvestingsbeleid.

Randvoorwaarde 3: Samenhangend ruimtelijk en ruimtelijk-economisch beleid

Ruimtelijk beleid en woningmarktbeleid hebben een grote maatschappelijke impact. Het marktmechanisme was al leidend in de koopsector en speelt sinds de introductie van de WOZ-waarde als onderdeel van de huurprijsbepaling ook een grotere rol in de huursector. Dat leidt tot een ruimtelijke uitsortering naar inkomen. Een indicator daarvan is het groeiende verschil in gemiddelde verkoopprijs

van woningen tussen gemeenten. In 2018 was het verschil tussen de duurste en goedkoopste gemeente €760.000, hoger dan ooit tevoren⁷. Ruimtelijke uitsortering staat haaks op gemengde wijken en vormt met name een grote bedreiging voor de leefbaarheid in homogeen arme wijken. Dat mechanisme zie je niet alleen binnen steden, maar ook op regionaal niveau en zelfs landelijk, tussen economische sterke en zwakkere regio's.

Een belangrijke factor om iets te doen aan ruimtelijke uitsortering is de zeggenschap over grond. De positie van een grondeigenaar bij functieverandering van grond is buitengewoon sterk. Functieverandering kan een waardestijging opleveren. Grondeigenaren zullen altijd gaan voor maximale waardeontwikkeling door in te zetten op de functieverandering die het meeste oplevert, ook al staat die haaks op het maatschappelijke belang van een evenwichtige woningvoorraad.

Een laatste aspect van het ruimtelijk beleid is de ruimtelijk-economische ontwikkeling. Die was de afgelopen dertig jaar gericht op 'roeien met de stroom mee': alle economische kaarten worden gezet op het aanjagen van de economie in de regio's (met name: de Randstad) die het toch al goed doen. Dat zorgt voor een grote binnenlandse migratie, een onverzadigbare vraag naar woningen en een continue druk op het weinige groen op de plekken waar de ruimte het schaars is en de bouwkosten het hoogst zijn. Aan de andere kant van het land is er een zee van restcapaciteit aan betaalbare woningen, infrastructuur, voorzieningen en groene ruimte. In dat licht had het economische spreidingsbeleid van de jaren zeventig grotere inderdieneffecten dan we dachten toen we het afschaften.

Ruimtelijk beleid, ruimtelijk-economische ontwikkeling en grondbeleid zijn beleidsvelden die grote effecten hebben op de volkshuisvesting. Goed volkshuisbeleid is onmogelijk als het wordt tegengewerkt door deze aanpalende beleidsvelden.

⁷ 'Regionale verschillen huizenprijzen groter', CBS, maart 2019.

2. Een brede sociale huursector

Sinds de invoering van de toewijzingsgrens voor corporatiewoningen zitten huurders met een middeninkomen in toenemende mate in de knel. Ze hebben geen toegang tot een corporatiewoning, maar ondervinden betaalbaarheidsproblemen in de vrije sector. Kopen is lang niet voor al deze huurders een mogelijkheid. Bovendien heeft het gevolgen voor de sociale huursector als deze huurders uit de sector verdwijnen.

De Woonbond is voorstander van een brede sociale huursector, waar ook middeninkomens toegang tot hebben. Dat is goed voor de diversiteit van wijken en past in de traditie van de Nederlandse corporatiesector. Het past ook in de gedachte dat de corporatiesector bedoeld is voor huishoudens die niet volledig zelfredzaam zijn op de huizenmarkt.

Uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) blijkt dat 28% van de middeninkomens geen huur boven de €700,- kan betalen. Van de middeninkomens die (nog) wonen in de corporatiesector is dat meer dan 50%.⁸ Toch worden die inkomens binnen de huidige wetgeving gezien als scheefwonders die te goedkoop zouden wonen. De betaalbaarheidsproblemen doen zich voornamelijk voor bij de lagere middeninkomens met een bruto inkomen tot €42.000, maar gezinnen met een hoger middeninkomen tot €60.000 hebben er ook veelvuldig mee te maken.

⁸ Middelkoop, M. van & F. Schilder (2017), Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld, Den Haag: PBL.

Vergroten doelgroep corporaties

De Woonbond wil de Daeb-grenzen verhogen, om middeninkomens ook toegang te geven tot de corporatiesector. Deze grenzen zijn in 2011 vastgelegd door de Nederlandse overheid op verzoek van de Europese Commissie. Toch lijkt er ruimte te zijn voor discussie over de Daeb-grenzen met 'Brussel'. In het kader van de Urban Agenda for the EU heeft de housing partnership in haar actieplan de aanbeveling gedaan om Daeb-regels indien nodig aan te passen als deze de sociale cohesie van wijken dreigen te belemmeren.⁹

Wij pleiten ervoor om de doelgroep te definiëren aan de hand van huishoudgrootte en met het oog op betaalbaarheid. Een eenpersoonshuishouden heeft een ander uitgavenpatroon dan een gezin met kinderen. Ook vinden wij het onrechtvaardig dat middeninkomens, voor wie €700,- een te hoge huur is, op dit moment volgens de wet goedkope scheefwonders zijn die een inkomensafhankelijke huurverhoging mogen verwachten. Wij pleiten ervoor om deze middeninkomens opnieuw toegang te geven tot de sociale huursector, zoals dat tot 2011 ook het geval was. Overigens is de Woonbond wel van mening dat bij het definiëren van de doelgroep ook vermogen een rol moet spelen. Mensen met een laag inkomen maar een aanzienlijk vermogen op de bank hebben nu eenmaal meer mogelijkheden om in hun huisvesting te voorzien.

Investeringsopgave

De investeringsopgave van corporaties kent volgens de Woonbond een driedelige doelstelling: in volgorde van urgentie zijn dat

⁹ The housing partnership action plan, Urban agenda for the EU, december 2018

betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. Het vergroten van de corporatiedoelgroep, waar wij hierboven voor hebben gepleit, heeft echter wel gevolgen voor de wachtlijsten. De slaagkans voor huurders in de sociale sector komt onder druk te staan. Daarom moet vergroting van de doelgroep gepaard gaan met een forse investeringsslag in beschikbaarheid. Corporaties moeten fors gaan bouwen.

Sommige corporaties zitten ruim in hun financiële middelen, maar anderen zitten juist krap in relatie tot de omvang van hun maatschappelijke opgave. De grote opgave met betrekking tot extra nieuwbouw, de verduurzaming van de totale woningvoorraad én de eis om dit alles betaalbaar te houden, gaat de draagkracht van de corporatiesector vrijwel zeker te boven. De uitbreiding van de doelgroep, ook als dit gaat om kostendekkende investeringen, vergroot de behoefte aan financiering van de sector.

Afschaffen extra belastingdruk corporaties

De afgelopen tien jaar is de corporatiesector in toenemende mate onderwerp geworden van nieuwe belastingheffing. Als eerste werden corporaties verplicht om Vennootschapsbelasting te betalen over hun winst, terwijl er geen winstuitkering wordt afgedragen aan aandeelhouders. Vervolgens werd de Verhuurderheffing ingevoerd, die specifiek het verhuren van sociale huurwoningen belast. Ten slotte bleek de ATAD, een nieuwe belasting om multinationals te kunnen belasten, met name bij woningcorporaties neer te slaan. Hierdoor wordt jaarlijks tot 3 miljard aan volkshuisvestelijk vermogen van de sector naar de schatkist overgeheveld. Geld dat is opgebracht met huren.¹⁰

¹⁰ Aedes, Vier maanden huur gaan rechtstreeks naar fiscus, (websiteartikel, 21 juni 2018)

De Woonbond pleit er daarom voor om de VPB, Verhuurderheffing en ATAD af te schaffen voor woningcorporaties. Voorwaarde hiervoor is dat de middelen beschikbaar komen worden ingezet in het kader van de drie elementen van de investeringsopgave: betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. Hiermee krijgen corporaties ook de mogelijkheid om extra te bouwen voor een grotere doelgroep.

Wettelijke definitie sociale huur

Voor de wet is iedere woning met een huur onder de liberalisatiegrens een sociale huurwoning. Dit kan bij het plannen van nieuwe projecten voor problemen zorgen. Projectontwikkelaars interpreteren een bestemmingsplan met 30% sociale huur nogal eens als: mini-appartementen van 25m² en een huur van €700 en huurverhoging van 5% per jaar. Ook komt het voor dat vooraf wordt ingecalculeerd dat de woningen na 10 jaar worden uitgepond. Dat voldoet formeel aan de letter van de wet, maar heeft materieel niets met sociale huur van doen!

In de praktijk is er nu een enorm kwaliteitsgat tussen een sociale huurwoning zoals deze door woningcorporaties geëxploiteerd wordt en een woning die voldoet aan de smalle definitie uit de wet. Het is zaak om dit kwaliteitsgat zo snel mogelijk te dichten.

Daarom pleit de Woonbond ervoor om de definitie van het begrip “sociale huurwoning” in de wet aan te scherpen:

- De huur ligt onder de liberalisatiegrens (bestaande eis).
- De huur dient een redelijke prijs/kwaliteitverhouding te hebben. Bijvoorbeeld huur <75% maximum WWS en huur <€12/m².
- De woning dient voor onbepaalde termijn als sociale huurwoning geëxploiteerd te worden; bij sloop/verkoop/liberalisatie worden afspraken gemaakt over compenserend aanbod.

- Toewijzing van de woning vindt plaats via een publiek woonruimteverdelingssysteem, zoals Woningnet, volgens de spelregels zoals vastgelegd in de publieke huisvestingsverordening.
- De woning staat ook open voor de toewijzing aan specifieke doelgroepen met een rugzakje, conform de lokale/regionale afspraken die daarover gemaakt zijn.
- De huurontwikkeling volgt de afspraken uit het sociaal huurakkoord en de lokale prestatieafspraken.
- Ook de andere kaders uit de prestatieafspraken gemeente-corporaties-huurders, bv. op het gebied van verduurzaming en leefbaarheid, zijn van toepassing.

‘Middenhuur’

Een deel van de middeninkomens kan wel een huur tussen €700 en €1000 betalen, maar ziet zich gesteld voor andere problemen. Het aanbod van woningen met een huur in dit ‘middensegment’ is veel te laag in sommige regio’s. Hierdoor kunnen deze huurders geen kant op. De grote schaarste zorgt ervoor dat de prijzen in dit segment door de bovengrens heen stijgen. De Woonbond wil daarom lokaal de mogelijkheid geven om de liberalisatiegrens te verhogen. In een gebied met grote schaarste zijn deze middeninkomens immers niet zelfredzaam op de woningmarkt. Er is veel voor te zeggen om woningen met een huur tot €1000 in deze schaarstegebieden te omschrijven als Daeb en het tot taak van corporaties te bestempelen om deze woningen aan te bieden aan middeninkomens die dergelijke huren kunnen betalen.

Het vergroten van de corporatiedoelgroep en lokaal verhogen van de liberalisatiegrens heeft ook gevolgen voor de toewijzing van huurwoningen. In het recente verleden werd iedere sociale huurwoning betaalbaar geacht voor iedereen in de doelgroep. Het gevolg was dat veel huurtoeslagontvangers een woning toegewezen

kregen boven de aftoppingsgrenzen. Andere woningen werden vrijwel niet aangeboden. Het aantal dure scheefwoners nam hierdoor tussen 2009 en 2015 in rap tempo toe.¹¹ Sinds het invoeren van passend toewijzen in 2016 gebeurt dit veel minder. Het lokaal verhogen van de liberalisatiegrens moet gepaard gaan met toewijzingseisen voor de woningen die in het ‘middensegment’ verhuurd worden, om te voorkomen dat een nieuwe groep dure scheefwoners ontstaat. Bij het koppelen van de maximale huur bij toewijzing aan de huur- of woonquote van het huishouden wordt op een flexibeler manier dan bij de huidige aftoppingsgrenzen het “dure scheefwonen” voorkomen.

De minister kan een aantal standaard-liberalisatiegrenzen vaststellen (bijvoorbeeld laag-midden-hoog) waaruit lokaal in de prestatieafspraken of provinciaal kan worden gekozen welke van toepassing is. Hiermee wordt de bevoegdheid wel lokaal, zonder dit erg ingewikkeld te maken. De liberalisatiegrens zou dan in principe gemiddeld zijn, tenzij een partij in de prestatieafspraken kan aantonen dat hij hoog of laag zou moeten zijn. Deze variant heeft vanwege het gebruiksgemak onze voorkeur.

Naast regionale differentiatie is er ook een landelijk dekkende maatregel nodig. Dit geeft huurders iets meer zekerheid in het geval er niets in de lokale prestatieafspraken wordt geregeld. De Woonbond stelt voor om, in navolging van de sociale huursector, ook de middenhuursector aan enkele wettelijk vastgelegde eisen te onderwerpen. Dit zou in eerste instantie moeten worden toegepast bij nieuwbouwprojecten die in het bestemmingsplan als middenhuur zijn bestemd. Wij denken daarbij aan:

¹¹ Wonen in beweging, de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015

- Een vastgelegde prijs-prestatieverhouding. Het meest effectief is om die in een maximale prijs per vierkante meters uit te drukken. Deze prijs zou hoger moeten liggen dan de prijs voor sociale huurwoningen.
- De jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders is aan een maximum gebonden.
- Een minimum aantal jaren waarin de woningen niet worden uitgepond.

Dit geeft huurders meer zekerheid en gemeentes de mogelijkheid om beter af te dwingen dat de werkelijkheid overeenkomt met de voornemens uit het bestemmingsplan.

Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor een brede sociale huursector voor:

- Uitbreiding corporatiedoelgroep met een deel van de middeninkomens.
- Differentiatie naar gezinsgrootte bij doelgroepgrenzen.
- Afschaffing extra belastingdruk voor woningcorporaties om investeringen in zwoel betaalbaarheid, beschikbaarheid als verduurzaming mogelijk te maken.
- Uitbreiding wettelijke definitie sociale huur.
- Introductie wettelijke definitie middenhuur.
- Mogelijkheid voor lokale afwijking liberalisatiegrens volgens drie standaardmodellen.

3. Betaalbaarheid van wonen

Betaalbaarheid van het wonen is de afgelopen jaren de topprioriteit geweest van de Woonbond. Dat is niet verwonderlijk, want sinds de invoering van de verhuurderheffing en de inkomensafhankelijke huurverhogingen in 2013 stegen de huren voor corporatiewoningen met 10% boven inflatie, terwijl de inkomens van veel corporatiehuurders inflatievolgend zijn. Dat heeft de koopkracht van deze groep flink aangetast. De laatste jaren vlak door de afspraken van het sociaal huurakkoord 2015 en 2018 de stijging bij de corporaties af, maar nu exploderen in de regio's met een gespannen woningmarkt de huren in de vrije sector.

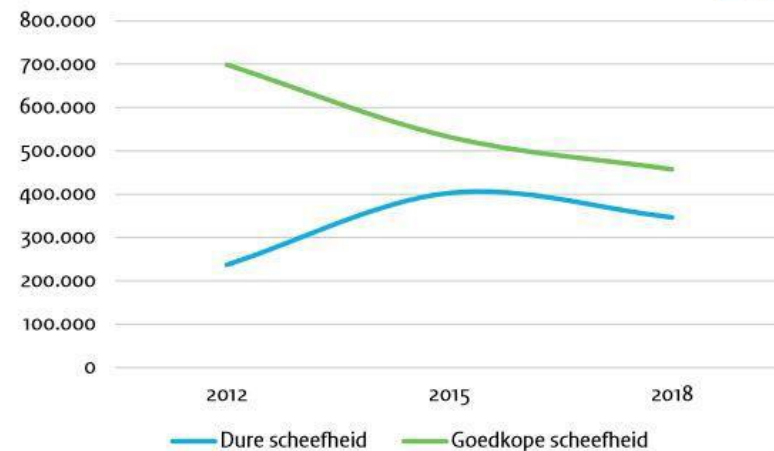
WoON 2018¹² laat zien dat de gemiddelde woonquote van huurders (het percentage van het inkomen dat je betaalt voor het wonen) sinds 2015 gestabiliseerd is op 35%. De woonquote voor de huurders zonder huurtoeslag in de sociale huursector bedraagt zelfs 39%. De woonquote voor eigenaar/bewoners bedraagt 28%. Grote verschillen dus, waarbij huurders nog steeds een veel hogere woonquote hebben dan eigenaar-bewoners.

Dure scheefheid (laag inkomen/hoge huur) en goedkope scheefheid (hoog inkomen/lage huur) zijn de afgelopen jaren gedaald, zo is ook op te maken uit WoON 2018.

Dat is positief nieuws. Maar het is wel goed te bedenken dat de definities van goedkope en dure scheefwoningers niet gebaseerd zijn op

¹² 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.

Figuur 3.14: Dure en goedkope scheefheid in de huursector, 2012, 2015 en 2018



Bron: WoON 2012, 2015 en 2018

de woonquote, maar op politiek bepaalde inkomensgrenzen. Die grenzen zijn zodanig gekozen dat het aantal dure scheefwoningers structureel onderschat, en het aantal goedkope scheefwoningers structureel overschat wordt.

Tenslotte zijn ook de bijkomende woonuitgaven - met name energiekosten - een belangrijke factor in de woonkosten. De afgelopen drie jaar was de energierekening redelijk stabiel, maar per 1 januari 2019 ging de rekening voor een gemiddeld huishouden, met name door de stijging van energiebelastingen, met €320 omhoog.

Kortom: betaalbaarheid blijft onze onverminderde aandacht vragen.

Huursombenadering en huurverhoging bij mutatie

De huursombenadering (alle huuropbrengsten in één geheel opgenomen) is een goed instrument om de huurontwikkeling te beheersen, maar tegelijkertijd de ruimte te bieden om onrechtvaardige verschillen in huur tussen vergelijkbare woningen weg te werken. De jaarlijkse totale huurinkomsten van een corporatie worden gebonden aan een maximum. In het Sociaal Huurakkoord 2018 is voor corporaties een jaarlijkse verhoging van de huursom met maximaal de inflatie afgesproken. Maar de huurverhoging van de ene woning mag hoger zijn dan de andere. Als de ene woning extra huurverhoging krijgt, moet de huur van een andere woning juist omlaag.

Bij de introductie van de huursombenadering (in 2016) was het uitgangspunt dat bij het huurbeleid het herstellen van de relatie tussen prijs en kwaliteit centraal zou komen te staan. Dat is nog niet altijd waargemaakt.

Bovendien is er het probleem dat de zittende huurders een veel gunstiger positie hebben dan de nieuwe huurders. Want voor de laatste groep gaat de (nieuwe) huur vaak – fors – omhoog. Om deze reden zijn en blijven wij principieel voorstander van het onderbrengen van de opbrengst van de huurharmonisatie (=huurverhoging bij mutatie) in de huursom. Bij het Sociaal Huurakkoord 2018 is deze wens niet gerealiseerd.

De afspraken over de individuele huurverhogingen binnen de huursom en over de huurverhoging bij mutatie worden op lokaal niveau gemaakt.

De Woonbond is voorstander van de volgende aanpak:

- Spreek een streefhuurbeleid af. Daarbij dient centraal te staan de relatie tussen de (nieuwe) huur en de kwaliteit van de woning.

Aldus wordt de relatie tussen de prijs van de woning en de kwaliteit versterkt;

- Maak een afspraak over de huursomontwikkeling ten gevolge van de huurverhoging per 1 juli én over de huursomontwikkeling ten gevolge van de huurverhoging bij mutatie; de optelsom van beide is een goede maatstaf voor de gemiddelde ontwikkeling van de huur;
- Laat de huurontwikkeling van afzonderlijke woningen hoger of lager zijn naarmate de huidige huur verder afwijkt van het gemiddelde; zo worden geleidelijk de huurverschillen tussen vergelijkbare woningen weggewerkt en daarmee een einde gemaakt aan de onrechtvaardige huurverschillen tussen huurders die al lang in een woning wonen en relatieve nieuwkomers;
- Bij een afspraak over een huursomontwikkeling ten gevolge van de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij mutatie hoort een 'begrote huursom' met een beschrijving van de woningvoorraad waarop die betrekking heeft. Aan het eind van het huurjaar kan dan worden vastgesteld of de feitelijke huurontwikkeling binnen de afgesproken grenzen blijft.

Het woningwaarderingstelsel

Het woningwaarderingstelsel (WWS), ook wel puntenstelsel genoemd, is bedoeld als bescherming voor de huurders. Het systeem beoogt om een relatie te leggen tussen de maximale huur en de kwaliteit van de woning. De belangrijkste kwaliteiten zijn de grootte, de ligging, het afwerkingsniveau en de energieprestatie. Bij een bepaald aantal punten (gebaseerd op de kwaliteit) hoort een maximale huur.

In de basis een prima systeem, dat veel woekerhuren heeft kunnen bestrijden. Maar helaas: de woningwaarde bij vrije verkoop (WOZ) is inmiddels ook opgenomen in het WWS. Dat houdt in dat met name in

de overspannen woningmarkten in de grote steden en in het westen van het land, de huurbescherming vrijwel is weggefallen. De WOZ neemt vaak een heel hoog percentage in binnen het WWS; meer dan 30% is geen uitzondering. Kleine appartementjes van 25m² krijgen daardoor al meer punten dan de liberalisatiegrens, en boven die grens mag je vragen wat je wil. Daarmee voldoet het systeem niet meer aan het doel waarvoor het is opgezet: het beschermen van de huishoudens met een lager of middeninkomen tegen veel te hoge huren.

Bovendien zitten er nog meer onlogische elementen in het WWS. Zo is het puntenaantal voor energieprestatie gelijk voor grote en kleine woningen, terwijl de besparing op de energierekening bij een grote woning veel hoger is dan bij een kleine. Ook is de puntenwaardering voor oppervlakte ongeacht de grootte gelijk, terwijl de bouwkosten per vierkante meter voor een klein appartementje drie keer hoger zijn dan voor een grote eengezinswoning. De manier waarop de voorzieningen in een woning gewaardeerd worden heeft weinig relatie met de kosten die daarvoor gemaakt worden, waardoor het interessant is om het puntenaantal op te krikken met wat “luke”-voorzieningen. En tenslotte heeft veroudering geen invloed op de puntenwaardering, terwijl de feitelijke kwaliteit in een sleetse woning veel lager is dan in een nieuwbouw- of pas gerenoveerd huis.

De Woonbond stelt de volgende oplossingsrichting voor:

- De basiswaardering voor een woning is gebaseerd op het woningoppervlak, waarbij de puntenwaardering per m² afneemt naarmate de woning groter is;
- Ligging/regio, afwerkingsniveau en energieprestatie worden uitgedrukt in een opslagpercentage op de m²-punten;
- De opslag voor ligging/regio (gebaseerd op WOZ-waarde) bedraagt maximaal 20%;
- De waardering voor afwerkingsniveau wordt niet bepaald op basis van specifieke kenmerken (bv. lengte aanrecht), maar op basis van

een kwaliteitsklasse: basis, gemiddeld, luxe; de opslag voor het hoogste niveau bedraagt maximaal 20%;

- Bij de energieprestatie worden de labels F en G op 0 gewaardeerd; de opslag voor het hoogste niveau (energieneutraal) wordt afgeleid van de besparing op de energierekening;
- Voor veroudering komt er weer een aftrek van 1%/jaar; bij iedere grote renovatie (uit te drukken in % van de bouwkosten) begint de teller weer op 0; dat is een stimulans voor verhuurders om van tijd tot tijd te investeren in groot onderhoud en woningverbetering;
- De prijs per WWS-punt is gerelateerd aan de nieuwbouwkosten voor woningen.

Eigendomsneutrale behandeling van wonen: woontoeslag

De eigendomsneutrale behandeling van het wonen maakt een einde aan het grote verschil in financiële behandeling van huurders en eigenwoningbezitters. Bij huurders is de huurtoeslag begrensd tot de huishoudens met een laag inkomen en een sobere woning. De fiscale aftrek voor de eigen woning heeft geen plafond, noch voor het inkomen, noch voor de grootte of luxe van de woning.

Al jarenlang gaat er meer geld naar de eigenaar/bewoners dan naar de mensen met de laagste inkomens (die in een huurwoning wonen). In 2018 is de gemiddelde huurtoeslag €93/huurder, terwijl het gemiddelde netto-belastingeffect bij eigenaar-bewoners €178 bedraagt.¹³ Dat voelt onrechtvaardig en dat is het ook.

¹³ ‘Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018’, 4 april 2019, Ministerie BZK.

Reeds in 2012 deden Aedes, Vereniging Eigen Huis, Woonbond, NVM en VBO in Wonen 4.0 voorstel voor een eigendomsneutrale subsidie op betaalbaarheid van het wonen. In de kern ging het over de vervanging van de huurtoeslag, de hypotheekrenteaftrek en het eigen-woning-forfait door één eigendomsneutrale woontoeslag. De hoogte van de toeslag is afhankelijk van het aantal leden van een huishouden, het inkomen achter de voordeur en eventuele bijzondere omstandigheden in het huishouden (met name: zorggerelateerd).

De voordelen zijn evident:

- er is sprake van een gelijkwaardige behandeling: het maakt niet uit of men koopt of huurt;
- de steun komt niet meer voor een groot deel terecht bij mensen die het eigenlijk niet nodig hebben, het gaat dus zuiniger om met belastinggeld;
- de ongelijke ondersteuning van huren en kopen zorgen nu voor een gapend gat tussen enerzijds sociale huur (gesubsidieerd) en anderzijds de koopsector (zwaar gesubsidieerd); daardoor komt het middenhuur-segment niet goed van de grond; het loslaten van de koppeling tussen de hoogte van de woontoeslag en de hoogte van de betaalde hypotheekrente of de hoogte van de huur zorgt ervoor dat dit gat verdwijnt.

Het loslaten van de koppeling tussen de feitelijke huur of betaalde hypotheekrente en de hoogte van de woontoeslag is een ingrijpende wijziging. Volgens ons heeft een vouchersysteem per saldo een aantal belangrijke voordelen ten opzichte van de huidige huurtoeslag:

- op dit moment leidt de huurtoeslag tot strategisch gedrag van verhuurders en huurders; dat drijft de huurprijs op;
- op dit moment kan je als je in de vrije sector woont, geen huurtoeslag krijgen; dat lijkt logisch, maar is het niet; in de vrije sector wonen namelijk veel mensen niet uit vrije wil, maar omdat ze geen andere keuze hebben; denk aan starters op de woningmarkt of huishoudens waarvan het huishouden gekelderd is

door ontslag, echtscheiding of pensionering; het vouchersysteem verkleint dus het verschil in behandeling van insiders en outsiders op de woningmarkt;

- het huidige systeem waarbij de hoogte van de huur (en sommige servicekosten) meewegen in de berekening is buitengewoon complex; dat leidt tot veel fouten bij de aanvragers en de Belastingdienst, waardoor jaarlijks zo'n 15% van de uitbetaalde toeslagen moet worden teruggevorderd; buitengewoon problematisch voor huishoudens met lage inkomens en het ondermijnt bovendien het vertrouwen in het systeem;
- regelmatig doen zich nieuwe problemen voor door wisselwerking tussen huurtoeslag en andere regelingen; zo constateerde de Nationale Ombudsman recent¹⁴ dat de invoering van tijdelijke huurcontracten ertoe geleid heeft dat de huurtoeslag van vrouwen, die een 'tussenwoning' huren van een opvanginstelling, wordt teruggevorderd omdat hun huurcontract 'naar zijn aard slechts van korte duur is'; de vrouwen voldoen aan de inkomenseis, de huisvesting is uiterst sober, maar toch wordt er teruggevorderd; in een vouchersysteem zou dat probleem niet zijn opgetreden.

Wij zijn dus voorstander van een woontoeslag, gebaseerd op inkomen, grootte huishouden en een eventuele handicap achter de voordeur. De loskoppeling van de hoogte van de woontoeslag aan de hoogte van de huur (of van de betaalde hypotheekrente) heeft een aantal grote voordelen, maar ook enkele nadelen. Een risico is dat huishoudens met lage inkomens de bijdrage niet gaan besteden aan hun woning, maar aan andere noodzakelijke uitgaven. Dat zou de segregatie (inkomenswijken) kunnen versterken. Wij denken dat dit risico te ondervangen is door verhoging van de liberalisatiegrens, verbeteringen

¹⁴ Nationale Ombudsman, 'Vrouwen uit de knel? Het vervolg', 14 mei 2019, pag.24.

in de woonruimteverdeling en een bouwprogramma dat zorgt voor een gemengd woningaanbod in alle wijken.

Een ander nadeel is dat een vouchersysteem dat werkt met vaste bedragen flinke verschillen oplevert tussen huishoudens die erop vooruit of achteruit gaan. Dat effect kan verkleind worden door het voucher te verstrekken als een bijdragepercentage van de woonlasten, zoals is voorgesteld in een studie van Platform31.¹⁵

Inkomensafhankelijke huurverhoging: afschaffen

De Woonbond heeft altijd fundamentele kritiek gehad op de inkomensafhankelijke huurverhoging en deze kritiek heeft de Woonbond nog steeds.

Allereerst omdat deze regeling een ongewenst onderscheid maakt tussen huurders en kopers. Huurders met een middeninkomen worden bestempeld als scheefwoners en moeten extra huur gaan betalen, terwijl kopers met eenzelfde inkomen niet méér hypotheekrente (of belasting) gaan betalen. Dat onderscheid is niet gebaseerd op een lagere woonquote van huurders met een middeninkomen dan die van kopers. Integendeel: de woonquote van eigen-woningbezitters is nu al lager. Daarom is dit onderscheid moreel onacceptabel.

Een tweede argument tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging is de ondermijning van het principe van de ongedeelde stad. Gemengde wijken waar hoge en lage inkomens, oude en jonge mensen, kleine en grote huishoudens kunnen wonen, hebben grote maatschappelijke meerwaarde. Eenzijdige, arme wijken zorgen juist voor veel problemen, die uiteindelijk tegen veel publieke kosten opgelost

¹⁵ 'Overstag met de huurtoeslag', Platform31, juli 2016 (variant C).

moeten worden via extra uitgaven voor onderwijs, zorg, welzijn en veiligheid.

De inkomensafhankelijke huurverhoging leidt tot het vertrek van de middeninkomens uit de corporatiecomplexen, dus tot segregatie naar inkomen. Dat is een zeer ongewenst effect. Corporaties moeten een brede doelgroep, inclusief de middeninkomens, kunnen bedienen en de inkomensafhankelijke huurverhoging frustreert dat.

In de derde plaats staat de inkomensafhankelijke huurverhoging op gespannen voet met het uitgangspunt dat de kwaliteit leidend moet zijn bij het bepalen van de huurprijs. En tenslotte wordt aldus de 'solidariteit' binnen de huursector geregeld. Terwijl de kopers, ongeacht de hoogte van hun inkomen, juist gesubsidieerd worden.

Samenvattend: de Woonbond vindt dat de inkomensafhankelijke huurverhoging huurders discrimineert ten opzichte van kopers. Het systeem leidt ook tot inkomenswijken. Daarom ligt afschaffing voor de hand. Zolang dat nog niet gebeurd is, dienen wijzigingen van het systeem zich in de volgende richting te bewegen:

- de inkomensgrens moet fors omhoog;
- de inkomensgrens moet gedifferentieerd worden naar de grootte van het huishouden en gebaseerd op de NIBUD-norm;
- als je inkomen daalt moet de huur ook weer omlaag.

Pensioenbeleggers en betaalbare middenhuur

In het hoofdstuk 'Een brede sociale huursector' gingen we in op de rol van de corporaties bij het realiseren van extra aanbod in het middensegment (€700-€1000). In het verleden hadden ook de Nederlandse pensioenfondsen omvangrijke portefeuilles huurwoningen in het middensegment, die zij veelal bij voorrang verhuurden aan hun pensioendeelnemers en pensioengerechtigden.

Zij hebben die portefeuilles afgebouwd omdat de focus van de besturen (werkgevers en werknemers) ligt op het maximaliseren van het portefeuillerendement, omdat de premies daarmee zo laag mogelijk gehouden kunnen worden.

Wij pleiten ervoor dat de Nederlandse pensioenfondsen een substantieel deel van hun vermogen weer gaan beleggen in huurwoningen voor de middenklasse. Een redelijke prijs/kwaliteitsverhouding op locaties waar de vraag naar woningen hoog is levert vrijwel 100% verhuurzekerheid over een lange periode op, dat rechtvaardigt een lagere risico-opslag, dus een lager aanvangsrendement.

Als de pensioendeelnemers voorrang krijgen bij de huur een woning van de pensioenbelegger waarbij hun pensioenfonds is aangesloten heeft dit voor hen een meerwaarde ten opzichte van een belegging in hoogrenderend vastgoed met een hoger risicoprofiel.

Betalbare koopsector

De koopsector heeft op dit moment een gemiddeld marktaandeel van 60%. In het landelijk gebied is het marktaandeel nog groter, tot meer dan 80%. Daarmee is het dus de dominante eigendomsvorm. De prijs van vrijwel alle koopwoningen wordt bepaald via het marktmechanisme. Dat heeft grote nadelen voor huishoudens met een lager of modaal inkomen. In gebieden met een gespannen woningmarkt verdient een 3- of meerpersoonshuishouden met een belastbaar inkomen van €50.000 -bijna €12.000 méér dan de inkomensgrens voor een sociale huurwoning- te weinig om een eigen woning te kunnen financieren. In het hele land leiden de prijsschommelingen die het gevolg zijn van het marktmechanisme tot onbetaalbaarheid in tijden van hoogconjunctuur en tot “onder water staan” in tijden van laagconjunctuur. De facto is daarmee de toegang

tot de koopsector voor een groot deel van de huishoudens geblokkeerd.

In het verleden zijn door overheden en corporaties pogingen gedaan om door middel van regulering of bijzondere koopconstructies de betaalbaarheid te verbeteren en de risico's voor de eigenaar-bewoner te verkleinen. Gemeenten hebben met een kettingbeding voor betaalbare koop (nieuwbouw) eisen gesteld aan de vraagprijs bij doorverkoop, waardoor een woning niet direct kan worden doorverkocht tegen de volle marktprijs. De praktijk leert dat de handhaving van een kettingbeding arbeidsintensief is omdat verkopers dit niet melden bij de gemeente. In de praktijk worden kettingbedingen zelden gehandhaafd.

Woningcorporaties hebben twintig jaar geleden het concept Maatschappelijk Gebonden Eigendom ontwikkeld, waarvan Koopgarant¹⁶ inmiddels de belangrijkste variant is. De essentie van de constructie is dat de koper bij aankoop een korting krijgt op de marktwaarde, maar bij verkoop verplicht is om de woning weer aan te bieden aan de corporatie tegen een prijs die bepaald wordt op basis van een taxatie, waarbij waardegroei of -daling ten opzichte van de aankoopsom in een bepaalde verhouding verdeeld wordt. Maatschappelijk Gebonden Eigendom was een tijdlang redelijk populair, maar daaraan is een eind gekomen nadat corporaties verplicht werden om op hun balans 100% financiële middelen te reserveren voor de terugkoop van deze woningen. Daarmee wordt een enorm beslag gelegd op de investeringsruimte, waardoor andere prioriteiten in het geding komen. Ook de strakkere inkadering van de kerntaken in het kader van de Woningwet 2015 heeft een negatief effect gehad op de omvang van de portefeuille MGE.

¹⁶ <http://www.opmaat.nl/particulier/producten/koopgarant.html>

Spijtig genoeg verdwijnt daarmee een koopvorm die een haalbaar alternatief vormt voor middeninkomens die de vrije marktprijs niet kunnen betalen. Beschermden koopvormen hebben ook een aantal volkshuisvestelijke voordelen:

- ze vormen een instrument om middeninkomens vast te houden in wijken met veel corporatiebezit;
- bij terugkoop kan de corporatie de afweging maken om opnieuw uit te geven in koop(garant) of de woning weer in de verhuur te nemen; bij woningen die in vol eigendom verkocht zijn bestaat er (zonder hoge maatschappelijke kosten) geen weg terug;
- tussen de eigenaar-bewoner van een beschermden koopwoning en de corporatie blijft een relatie bestaan; dat maakt het eenvoudiger om deze eigenaren te betrekken bij renovatie of verduurzamingsprojecten. Bij verkoop in vol eigendom vormen verkochte woningen in de toekomst vaak de rotte kiezen in een complex.

De Woonbond pleit ervoor om de hoogte van de reserveringsverplichting voor beschermden koopvormen te heroverwegen, op basis van de feitelijke praktijk dat de mutatiegraad van beschermden koopwoningen in de orde van 10%/jaar ligt, waardoor de feitelijke kapitaalbehoefte voor het voldoen aan de terugkoopverplichting veel lager is. Zo kan het aanbod aan MGE-koopwoningen op termijn weer verruimd worden.

Een andere interessante tussenvorm tussen koop en huur zou de coöperatieve vereniging kunnen zijn. De Genossenschaften zijn in Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk een populaire eigendomsvorm voor de middeninkomens in stedelijke agglomeraties, met name bij appartementencomplexen. Bij de coöperatie is de bewoner tegelijkertijd eigenaar/aandeelhouder en huurder. De relatief geringe populariteit van de coöperatieve woonvereniging in Nederland lijkt samen te hangen met verschillen in de fiscale regimes voor huren en kopen tussen genoemde landen en Nederland.

Volkshuisvestelijk is de coöperatie een eigendomsvorm die meer slagkracht heeft dan de Vereniging van Eigenaren. Dat kan een groot voordeel worden met het oog op de grote verduurzamings/renovatie-operatie die ons de komende decennia te wachten staat. Om die reden zou het goed zijn als belemmerende factoren voor de coöperatie in kaart worden gebracht en weggenomen.

Concrete maatregelen

Om wonen weer betaalbaar te maken stelt de Woonbond de volgende concrete maatregelen voor:

- Scherp de huursombenadering verder aan door oa de huurharmonisatie terug in de huursom te brengen en een (lokaal) streefhuurbeleid af te spreken.
- Neem het WWS op de schop: de woningwaardering moet weer een goede weergave worden van de kwaliteit van de woning.
- Schaf de inkomensafhankelijke huurverhoging af.
- Introduceer een eigendomsneutrale woontoeslag in de vorm van vouchers.
- Pensioenbeleggers moeten gaan investeren in betaalbare en kwalitatief goede middenhuurwoningen die met voorrang kunnen worden toegewezen aan hun pensioeninleggers en -ontvangers.
- Pas de reserveringsverplichting voor beschermden koopvormen aan aan de feitelijke praktijk.
- Zorg dat belemmerende factoren voor de oprichting en het beheer van coöperaties worden weggenomen.

4. Beschikbaarheid

Ieder mens heeft recht op goede huisvesting, passend bij zijn gezinssamenstelling en levensfase. Helaas is dat tegenwoordig steeds lastiger te realiseren. De wachttijden voor een sociale huurwoning (tijd die een actief woningzoekende nodig heeft om een sociale huurwoning te bemachtigen) zijn in veel gemeenten de laatste jaren gestegen.¹⁷ Ook voor huurwoningen in het middensegment staan in grote delen van het land lange rijen en een koopwoning is voor veel mensen een onbereikbaar goed geworden. Jongeren blijven daardoor (vaak noodgedwongen) steeds langer bij hun ouders wonen, gezinnen zitten vast in te kleine woningen en een groeiend aantal mensen is gedwongen zijn toevlucht te zoeken tot te dure of niet legale woonruimte zoals vakantiehuisen. Maar nog veel ernstiger: het aantal daklozen is de laatste jaren flink gestegen.¹⁸

Voor de toenemende schaarste zijn meerdere oorzaken aan te wijzen. Zo is het aantal huishoudens tussen 2015 en 2018 toegenomen met 345.000 tot bijna 7,9 miljoen. De groei komt voor een groot deel voor rekening van een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën.¹⁹ Maar ook de terugloop in nieuwbouw ten tijde van de crisis, zowel in de koopsector als in de sociale huursector, is een belangrijke factor. Het overheidsbeleid heeft daar een niet onbelangrijke rol in gespeeld, zo heeft de introductie van de

¹⁷ 'Wachttijden voor sociale huurwoningen nemen toe, april 2019, Rigo

¹⁸ 'Meer mensen dan ooit in daklozenopvang en beschermd wonen', 19 december 2018, Federatie Opvang

¹⁹ 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.

verhuurderheffing een flinke rem gezet op de nieuwbouw door corporaties.²⁰ Hoog tijd om de trend te keren en te zorgen dat er meer woonruimte beschikbaar komt!

Verhuurderheffing en nieuwbouwproductie 2009 - 2018



Figuur 4.1

Meer doen met de huidige voorraad

Laten we beginnen met het relatief laaghangende fruit. Het efficiënter inzetten van de huidige voorraad is een prima manier om op kortere termijn (bouwen is lange termijn) meer ruimte te creëren. Nederland telt zo'n 7.741.000 woningen. Er zijn ruim 3 miljoen alleenstaande huishoudens. 1.191.000 daarvan wonen in een woning met 4 of meer kamers.²¹ Ook zijn er regio's in Nederland die kampen met een krimpende bevolking en leegstand van woningen. Kan al die ruimte benut worden?

²⁰ Bron figuur 4.1: Aedes

²¹ 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.

Woning delen

Woning delen moet niet bestraft maar juist beloond worden. Met de huidige regelgeving wordt samenwonen gestraft door onder andere de voordeurdelerskorting: mensen die AOW of een uitkering ontvangen en die samen (gaan) wonen worden gekort op hun uitkering. Terwijl er juist veel voordelen zitten aan samenwonen. Naast een efficiënter gebruik van de woningvoorraad heeft het samenwonen ook andere maatschappelijke voordelen: het bestrijden van eenzaamheid en het bevorderen van mantelzorg om er een paar te noemen.

Doorstroming bevorderen

Zorg dat eenpersoonshuishoudens in een grote woning makkelijker kunnen doorstromen zodat de woning beschikbaar komt voor grotere huishoudens. Met name voor ouderen is de drempel nu hoog om te verhuizen naar een geschiktere woning. Vanwege een hogere (of te hoge) huur, te weinig aanbod, opzien tegen het gedoe van een verhuizing. Gemeenten en corporaties creëren steeds vaker goede regelingen om de overstap makkelijker te maken. Wij pleiten er voor dat dit een landelijke aanpak wordt, uiteraard met ruimte voor lokale invulling.

Tijdelijke contracten voor uitzonderlijke woningen

Woonzekerheid en huurbescherming zijn een groot goed. Het huurcontract voor onbepaalde duur is daarbij een hoeksteen. Echter, in uitzonderlijke gevallen kan het tijdelijke huurcontract een oplossing zijn om doorstroming te bevorderen. Zoals bij woningen die specifiek zijn bedoeld voor een bepaalde doelgroep zoals aangepaste (rolstoel) woningen en zeer grote woningen (6+ kamers), of bij huisvesting die specifiek bedoeld is voor mensen die uit de maatschappelijke opvang of jeugdzorg stromen en begeleid worden bij het (weer) zelfstandig een huishouding voeren. Uiteraard moet vervangende woonruimte na het beëindigen van het contract wel gegarandeerd zijn.

Transparante, eerlijke en eenduidige verdeling van sociale huurwoningen

Sloop woningmarkt barrières. Wij pleiten voor een landelijk platform voor het verdelen en toewijzen van sociale huurwoningen. Dit heeft diverse voordelen zoals meer transparantie (ook tbv monitoring), uniforme informatieverstrekking, meer mobiliteit en kostenbesparing. Eén inschrijving voor het hele land, bij voorkeur zonder inschrijfkosten. Binnen de toewijzingsregels kan ruimte worden gegeven aan lokale/regionale invulling.

In een aantal gebieden in Nederland is sprake van bevolkingskrimp met als gevolg leegstaande woningen. Het landelijk aanbieden van deze woningen vergroot de zichtbaarheid en trekt wellicht ook gezinnen uit regio's met een overspannen woningmarkt.

Leegstand terugdringen

Beperk de leegstand van woningen zo veel mogelijk. Dat kan op verschillende manieren.

Zo kan het digitaliseren van het toewijzingsproces door verhuurders de doorlooptijd verkorten waardoor de tijd dat de woning leeg staat afneemt. Hierbij moet uiteraard de privacy van woningzoekenden gewaarborgd zijn en moeten er oplossingen voor mensen die minder digitaal vaardig zijn worden geregeld.

Ook de invoering van een goed aanbodsysteem met duidelijke informatie (zie hierboven) bevordert dat woningzoekenden vooraf goed geïnformeerd worden en dringt het aantal weigeringen terug. Om leegstand bij mutatie terug te dringen moeten strakke afspraken met aannemers gemaakt worden.

Bovenstaande maatregelen zorgen naast het verhogen van de beschikbaarheid van woningen ook voor lagere leegstandskosten. Tot slot is een strengere handhaving op het te lang leegstaan van gebouwen op basis van de initiatiefwet Kraken en Leegstand nodig.

Toevoegen woningen

Het woningtekort in 2019 wordt geraamd op 295.000.²² Om dit in te lopen streeft de Minister ernaar de komende jaren minstens 75.000 woningen per jaar te bouwen. Op zich een mooi streven, maar de Woonbond zou ook graag zien dat er gewerkt wordt aan beleid dat zorgt voor continuïteit van de productie op de lange termijn en een evenwichtige, toekomstbestendige voorraad.

Anticyclisch bouwen

De overheid moet stimuleren dat in tijden van laagconjunctuur de woningbouwproductie op pijl blijft en dient te bevorderen dat met name corporaties en gemeenten in tijden van laagconjunctuur extra investeren in woningbouw en in tijden van hoogconjunctuur minder. Naast het op peil houden van de woningbouwproductie heeft dit als voordeel dat de bouw een aantrekkelijker branche om in te werken wordt die meer zekerheid op de lange termijn biedt.

Eerder is genoemd (hoofdstuk 2) dat de Woonbond vindt dat de verhuurderheffing afgeschaft moet worden zodat dit geld ingezet kan worden voor extra woningbouw door corporaties. Als we het geld van de verhuurderheffing storten in een investeringsfonds kan dit anticyclisch worden ingezet. Op deze manier wordt (een deel van) de investeringscapaciteit van de corporatiesector ingezet op die plekken waar het nodig is en op die momenten dat het nodig is.

Ook het gemeentefonds kan een anticyclische component krijgen. Verder kan meer continuïteit gecreëerd worden door o.a. duidelijke en langlopende afspraken over de bouwprogrammering en de aandelen goedkoop, midden en duur daarbinnen. De bouwprogrammering moet regionaal worden afgestemd op de totale toekomstige vraag, niet

alleen op de vraag van hogere inkomens of korte termijn. Provincies en gemeenten moeten dus goed in kaart brengen hoe de toekomstige vraag zich ontwikkelt (ook op het gebied van wonen met zorg!) en dat in een meerjarenplan vastleggen.

Ook pensioenfondsen kunnen bijdragen aan continuïteit in productie en een evenwichtige voorraad: pensioengeld kan gebruikt worden om huurwoningen te bouwen voor pensioeninleggers en gepensioneerden. Wij zien hierbij vooral kansen in het versterken en vergroten van het middenhuursegment. In het vorige hoofdstuk zijn we hier dieper op ingegaan.

Industrialisering en vraagbundeling

Stimuleer industrialisering en vraagbundeling.

Prefab woningbouw kan de oplossing zijn voor de grote vraag naar woningen in een groot deel van het land. Bouwtijd wordt verkort, bouwkosten gaan omlaag en ook de kwaliteit en duurzaamheid zijn hiermee gebaat. Door modulaire uiterlijke kenmerken voorkom je eenheidsworst.

Als corporaties bovendien hun vraag bundelen, wordt inkoopvoordeel gerealiseerd en innovatie en doorontwikkeling gestimuleerd.

²² 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.

Grondbeleid

Ga speculatieve grondhandel tegen. Op plekken waar de vraag naar woningen het grootste is, is de grond het duurst. Dat lokt grondspeculatie uit en verkaveling. Hierdoor worden bouwplannen steeds moeilijker te realiseren. Om te bevorderen dat er meer woningen gebouwd worden, is het dus zaak dat grondeigenaren mee werken aan de maatschappelijke opgave. Daar waar dat niet gebeurt, moet de gemeente de mogelijkheid hebben ze daartoe te dwingen. Bijvoorbeeld door het ontwikkelrecht los te koppelen van het eigendomsrecht.

Om speculatie met bouwgrond waar al een bouwvergunning voor is afgegeven tegen te gaan stellen wij ook voor om een bouwvergunning in te trekken als er na twee jaar nog niet gestart is met de bouw.

Transformatie

Als het gaat om uitbreiding van de woningvoorraad wordt vaak de nadruk gelegd op nieuwbouw. Maar transformatie van leegstaande of leegkomende ziekenhuizen, verzorgingshuizen, fabrieken, kantoorgebouwen etc kan ook een belangrijke bijdrage leveren. De laatste jaren is daar meer oog voor en gebeurt dit op steeds grotere schaal. In 2017 ging het om een toevoeging van ruim 7.500 woningen, 8% van het totale aantal woningen dat aan de woningvoorraad werd toegevoegd.²³ Transformatie is door de overzichtelijke schaal, vaak ook door de specifieke locatie, vaker dan gemiddeld interessant voor projecten ten behoeve van een specifieke doelgroep.

²³ 'Ruim 7 500 woningen door transformatie van gebouwen', 9 november 2018, CBS

Concrete maatregelen

Om voldoende woningen voor iedereen te realiseren, stelt de Woonbond de volgende maatregelen voor:

- Afschaffen voordeurdelerskorting.
- Goede doorstroomregelingen in het hele land.
- Tijdelijke contracten voor uitzonderlijke woonvormen.
- Introductie van een landelijk woonruimteverdeelsysteem.
- Betere sturing op leegstand door transparantie en handhaving.
- Anticyclisch bouwen bevorderen door het omzetten van de verhuurderheffing in een investeringsfonds en een lange termijn bouwprogrammering.
- Industrialisering en vraagbundeling om het bouwproces te versnellen en goedkoper te maken.
- Grondspeculatie tegen gaan door verkaveling te verbieden en het mogelijk maken de bouwvergunning in te trekken.

5. Kwaliteit van wonen

De kwaliteit van het wonen ligt voor een groot deel vast. De bestaande voorraad woningen is daarbij bepalend. Slechts 2 à 3% van de voorraad wordt jaarlijks door renovaties en nieuwbouw geraakt, dus het is niet eenvoudig om de kwaliteit van het wonen snel te beïnvloeden. De verwachting is wel dat dat aandeel de komende jaren zal gaan groeien omdat er nog steeds een woningtekort is en de energietransitie vereist dat zo'n beetje alle woningen in de komende 30 jaar aangepakt gaan worden. De focus van die verandering ligt op de energiekwaliteit van het wonen, maar het is van groot belang tevens te zorgen dat deze verbetering ook leidt tot woningen die gezonder, veiliger en comfortabeler (minder overlast-gevoelig) zijn. Voor een deel gaan deze verbeteringen hand in hand, maar dat is niet automatisch zo. Aandacht hiervoor is dus noodzakelijk.

Bij deze grootschalige transitie gaat het ook over de vraag hoe de participatie wordt vormgegeven. Een goed participatieproces is mede bepalend voor het draagvlak voor deze verandering. Dat betekent dat het instemmingsrecht van 70% bij renovaties niet aangetast mag worden. Deze regel is in feite een toetsing van de redelijkheid van een renovatievoorstel en biedt de basis van een overleg tussen huurder en verhuurder over het voorstel. De rechter kan altijd gevraagd worden of zich over de redelijkheid uit te spreken. Als het belangrijk is om draagvlak te vinden en te houden is het contraproductief om deze 70% toets te schrappen of te verlagen. Logischer is het dan om juist ruimte te bieden aan individuen en groepen die voorop willen lopen en zelf met initiatieven komen.

Betaalbare duurzaamheid

De energietransitie is dringend nodig, om klimaatverandering tegen te gaan zal iedere sector haar deel moeten bijdragen. In de huursector raakt dat individuele huurders direct. Om de nodige snelheid te kunnen maken is draagvlak onmisbaar. Daarbij zijn betaalbaarheid en zeggenschap beide zeer belangrijk. Eerder is al vastgesteld dat aantasting van de zeggenschap onwenselijk is, maar daarnaast is het dus ook van groot belang dat de betaalbaarheid gegarandeerd is.

Basisvoorwaarde is dat de woonlasten van huurders niet verder gaan oplopen. Daarover zijn gelukkig alle partijen het wel (min of meer) eens. Dit is het uitgangspunt van zowel het Sociaal Huurakkoord 2018 als van het Ontwerp Klimaatakkoord. Daarbij kunnen we niet uitgaan van het gemiddelde. Dat zou er immers toe leiden dat pakweg de helft van de huurders er toch op achteruitgaan (vaak ook de meest zuinige). Daarom gaan we uit van de minimale norm dat een ruime meerderheid (80-90%) van de huurders er op vooruit gaat. Dat biedt voldoende zekerheid voor het proces en het resultaat.

Voor de betaalbaarheid van een woning is niet alleen de huur van belang, maar tellen ook de overige lasten mee. Al langer is er de roep om een meer op de woonlasten gerichte benadering van de betaalbaarheid. De totale woonlasten zouden dan ook een rol moeten spelen bij passend toewijzen. Huishoudens met een inkomen onder huurtoeslaggrens dienen door corporaties woningen toegewezen te worden met een huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.²⁴ Met deze maatregel wordt duur scheefwonen voorkomen, maar hierbij wordt geen rekening gehouden met de energielasten. Een hogere toewijzingsgrens voor woningen met een lage energierekening (beter

²⁴ Aftoppingsgrenzen 2019: laag € 607,46 en hoog € 651,03

label) en vice versa is dus logisch. Het gevolg is ook dat niet de bulk van de woningen ongeacht de kwaliteit op dezelfde huurhoogte worden aangeboden, maar meer bewegen met de echte kwaliteit. De uitwerking hoeft niet precies gelijk te lopen met iedere labelstap, maar kan ook in een kleiner aantal klassen. Het is overigens niet noodzakelijk om ook de huurtoeslagstructuur hierbij aan te passen, maar daar moet bij het vaststellen van de grenzen wel rekening worden gehouden.

Vele honderdduizenden huishoudens ervaren een vorm van energiearmoede. Dat kan in de vorm zijn van een (te) hoge energierekening zijn, maar ook omdat mensen uit angst voor de energierekening in de kou zitten. Dat blijkt uit de vele honderden meldingen op het inmiddels gesloten meldpunt Energiealarm.²⁵ Wij constateren dat nog steeds vele huurders in slecht geïsoleerde, tochtige en vochtige huizen wonen en dat ondanks hun oproepen aan verhuurders daar niet altijd wat aan gedaan wordt. Gezien de stijgende energierekeningen (mede door verhoging van de energiebelastingen) en de beperkingen voor zittende huurders om daar iets aan te kunnen doen zien wij grond te pleiten voor een dwingend systeem van huurbevrozingen. De huren van woningen met de laagste energielabels (F en G) dienen vanaf 2021 bevroren te worden. Deze systematiek kan dan in de daarop volgende jaren stapsgewijze toegepast worden op hogere labels. Deze methode zorgt er voor dat huurders die in slechte woningen wonen via de huurbevrozing worden gecompenseerd voor de stijgende energielasten. Het is tevens een sterke prikkel richting verhuurders om deze woningen te gaan verbeteren. Met name richting de private huursector is het noodzakelijk een sterkere prikkel in te bouwen. Deze sector heeft verreweg het grootste aandeel woningen met een slecht energielabel en is groeiende. Deze subsidie-vrije prikkel is in het lange termijn belang van huurders en verhuurders.

²⁵ <https://www.woonbond.nl/meldpunt-energiealarm-gesloten>

Initiatiefrecht huurder verduurzaming

Het is wenselijk om niet alleen te focussen op collectief initiatiefrecht bij verduurzaming, maar ook op mogelijkheden voor individuele huurders. Ruimte voor individuele initiatieven is ook belangrijk omdat er ook veel huurders zijn die in een grondgebonden woning wonen, die ook op individueel niveau kan worden verbeterd. In de vorm van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) zijn er al veel mogelijkheden voor huurders om daarin stappen te zetten. In zekere zin verandert bij een initiatiefrecht vooral de financiering van de voorzieningen. Deze wordt dan vooraf door de verhuurder gedragen in plaats van achteraf. De bestaande mogelijkheden van het initiatiefrecht dient te worden uitgebreid, zodat ook nieuwe technieken onder het initiatiefrecht vallen, waaronder ook kleinere verbeteringen, zoals kierdichting en LED-verlichting in collectieve ruimtes.

Eerder is al vastgesteld dat de 70% instemmingsnorm een logisch uitgangspunt, omdat deze zowel een hoge mate van draagvlak laat zien, als bijdraagt aan de wens er voor te zorgen dat een ruime meerderheid er op vooruit gaat. Daarmee is het ook logisch dat ook bij collectieve initiatieven deze 70% norm als streefdoel geldt. Complexen waarin huurders zelf een dergelijk draagvlak voor een ingreep aantonen, besparen de verhuurder de inspanning om tot draagvlak voor een ingreep te komen. Een collectief initiatiefrecht op basis van de 70% norm is dan ook logisch toevoeging aan het individuele initiatief recht en heeft de potentie als een vliegwiel voor de energietransitie in de huursector werken. Uiteraard is dat alleen nodig als verbetering per definitie allen in het complex raakt. Verbeteringen die ook op individueel niveau zijn uit te voeren hoeven niet aan deze norm te voldoen.

In gemengde complexen (appartementencomplexen met zowel huurders als eigenaar-bewoners) speelt een bijzondere problematiek.

Huurders en kopers hebben binnen zo'n complex immers te maken met verschillende rechten en plichten.

In een VVE zou ook de grens van 70% kunnen gelden voor een initiatief, maar dan van alle bewoners samen. Daarbij is dan wel vereist dat onder beide groepen (kopers en huurders) een gekwalificeerde meerderheid voor stemt. Een verplichting tot investeren opleggen aan een verhuurder is en blijft wel met voorwaarden omgeven. Het hoofdpunt blijft dat dit kan, mits het voorstel voldoet aan minimale redelijkheidseisen. Bij kleinere verhuurders is het dan wel wenselijk dat er maatwerk mogelijk is.

De kracht van dit het initiatiefrecht is dat het uitgaat van draagvlak en niet een voorstel dat op zoek is naar draagvlak. Mogelijk kan een extra randvoorwaarde zijn dat het initiatief aansluit op de lokale warmtevisie dan wel uitvoeringsplan.

Stop misbruik 'dringend eigen gebruik'

Het gedwongen verlaten van de woning is voor huurders een traumatische ervaring. Om deze reden zijn corporaties de afgelopen decennia zeer terughoudend omgegaan met de mogelijkheid om bij sloop/nieuwbouw of renovatie huurcontracten te laten ontbinden wegens 'dringend eigen gebruik'. Maar daar lijkt in enkele gemeenten verandering in te komen. Het argument is daarbij dat de nieuwe woningen verhuurd gaan worden aan een andere doelgroep om het complex diverser te maken.

De Woonbond vindt dat hiermee misbruik wordt gemaakt van de wet. Sloop/nieuwbouw en renovatie zorgen altijd voor een flinke natuurlijke verhuisbeweging, die zo nodig gebruikt kan worden om een complex qua type woningen en huren diverser te maken. Daarvoor is het echt niet nodig om de zittende huurders die graag in de buurt blijven

woning uit hun huis te verjagen. Wat ons betreft wordt de wet op dit punt verduidelijkt.

Bouwregelgeving

Door deregulering en privatisering van het bouwtoezicht is de publieke controle op de kwaliteit van nieuwbouw, transformatie en renovatie verslechterd. Dat tast de woonkwaliteit aan en levert veiligheidsrisico's op. Die veiligheidsrisico's doen zich met name voor aan de onderkant van de koop- en huurmarkt.

In de onderkant van de koopsector is er een flink aantal eigenaren dat te weinig geld kan uitgeven aan onderhoud en woningverbetering. Als ze investeren, dan schakelen ze een klusser in of gaan doe-het-zelven. Dat leidt tot inferieure kwaliteit van het werk en veiligheidsrisico's. Bij appartementencomplexen is het doen van investeringen in dit soort situaties nog lastiger.

Aan de onderkant van de huurmarkt opereren eigenaren die veel huur vragen en niets investeren. Overbewoning komt met regelmaat voor, wat de veiligheidsrisico's vergroot.

Bouwregelgeving voor nieuwbouw moet gebaseerd zijn op levensduurkosten. Woningen gaan 75-100 jaar mee. Het is in veel gevallen aanzienlijk duurder om "tijdens de rit" een gebrek te herstellen, de isolatie te verhogen, de woning levensloopbestendig te maken, dan direct tijdens de bouw een goede toekomstbestendige kwaliteit te realiseren. Een flexibel cascoconcept zorgt voor lagere renovatiekosten tijdens de levensduur van een woning.

Sinds 2010 is de bouwregelgeving voor verbouwing/transformatie van bestaande gebouwen gebaseerd op het "rechtens verkregen niveau", dat zijn de wettelijke eisen op het moment dat het oorspronkelijke gebouwd werd neergezet. Dit is een zeer slechte ontwikkeling. Voor

een nieuw gebouw wordt er bijvoorbeeld een luchtgeluidisolatie van 0dB geëist voor woningscheidende wanden en vloeren. Maar als je een kantoorgebouw uit 1960 verbouwt tot wooneenheden geldt deze eis niet, omdat er in 1960 nog geen geluideisen gesteld werden. De oplossing voor dit probleem is simpel: laat ook renovaties en transformaties in principe aan de nieuwbouweisen voldoen, tenzij dit aantoonbaar onuitvoerbaar (verdiepingshoogte) of onbetaalbaar is.

De eisen in het Bouwbesluit aan de toegankelijkheid van gebouwen en de bruikbaarheid van gebouwen voor mensen met een functiebeperking zijn veel te laag. Met name voor nieuwbouw zou de lat hoog gelegd moeten worden, omdat beperkingen die voortvloeien uit het conceptueel ontwerp achteraf niet meer te repareren zijn. De positie van de bewoner (inclusief de huurder, de bezoeker) is bij de komende de privatisering van het bouwtoezicht onvoldoende gewaarborgd. Een wettelijk verplichte verzekerde garantie zou ervoor zorgen dat het leveren van een wanprestatie er nooit toe leidt dat de bewoner met de brokken blijft zitten. Daarbij dienen wat ons betreft ook de rechten van de huurder geborgd te zijn. De meeste verhuurders maken zich niet zo druk over bouwgebreken die niet leiden tot hogere exploitatiekosten. Maar koudebruggen tasten wel het woongenot van de huurder aan en verhogen diens energierekening.

Jaarlijks komen 10-20 mensen om door incidenten die veroorzaakt zijn door defecte of slecht onderhouden woninginstallaties. Deze incidenten concentreren zich in het oudere en slechtere deel van de woningvoorraad, waar panden vaak door beunhazen verkamerd zijn, de bezettingsgraad hoog is en de problemen achter de voordeur (psychiatrie, drugs) zich opstapelen. Een verplichte periodieke APK voor woninginstallaties in de risicocategorie woningen kan de risico's op brand, explosie, koolmonoxidevergiftiging, legionella e.d. verregaand beperken.

Tot op heden is een sturende rol van consumenten bij bouwprojecten en bouwregelgeving altijd zeer beperkt gebleven. Ten onrechte, want het zijn de consumenten die wonen en leven in de opgeleverde woningen. Een sturende rol voor gebruikers bij zowel het vooraf bepalen als bij het daadwerkelijk invulling geven aan bouwregelgeving en bij de plannen van nieuwe en bestaande fysieke woon- en leefomgeving is noodzakelijk.²⁶

Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor om de kwaliteit van woningen te verbeteren:

- Een ruime meerderheid van de huurders gaat er bij woningverbetering in woonlasten op vooruit.
- Passend toewijzen aanpassen zodat de woonlasten bepalend zijn voor de passendheidsgrenzen.
- Invoeren systematiek waarin woningen met een slecht energielabel in de komende jaren in aanmerking komen voor huurbevriezing.
- Verbreding materiele mogelijkheden voor het individueel initiatiefrecht.
- Uitbreiden initiatiefrecht naar de collectief initiatiefrecht (70%)
- Gelijktrekken normstelling voor huurders en eigenaar-bewoners in een VVE, zodat de focus hier op de bewoners komt te liggen.
- Aanscherpen wetgeving rond huuropzegging vanwege 'dringend eigen gebruik'
- Bouwbesluit normen voor nieuwbouw ook van toepassing verklaren op woningen die ingrijpend worden vernieuwd.

²⁶ [De gebruiker aan het stuur \(2014\)](#) (Uitgave van Woonbond, Ieder(In) en VAC-punt Wonen)

- Versterking positie bewoners (gebruikers) bij het inroepen van de garanties in het kader van de levering.
- Invoeren verplichte APK op woninginstallaties in de risicocategorie.
- Versterken sturende rol van bewoners bij bouwregelgeving en bouwplannen.

6. Rechtspositie huurders

Huurdersorganisaties hebben met de invoering van de Woningwet 2015 een forse taak erbij gekregen. Als volwaardige partij in de prestatieafspraken zijn de taken en verantwoordelijkheden van een huurdersorganisatie flink toegenomen. Veel huurdersorganisaties zijn hier blij mee, want het geeft hen een betere positie. Anderen hebben moeite met de zware wissel die de prestatieafspraken trekken op hun organisatie.

Sinds de herziening van de Woningwet is de Woonbond met diverse trajecten bezig om huurdersorganisaties te helpen met professionaliseren. Huurdersorganisatie + (HO+), 'een stap vooruit' en een uitgebreid scholingsaanbod zijn opgezet om huurdersorganisaties te helpen bij een verdere professionalisering. Met het ontwikkelen en aanbieden van dergelijke trajecten gaan we zeker door, omdat we uitgaan van het principe dat je nooit uitgeleerd bent.

Zeggenschap

In enkele opzichten voldoen de Woningwet en de Overlegwet (Wet op het Overleg Huurders Verhuurder) echter nog niet aan onze eisen. Zeker de Overlegwet kan wel een herziening gebruiken. Veel van de rechten die in deze wet staan omschreven beperken de invloed van de huurdersorganisatie tot adviesrecht. Wij zijn van mening dat echte zeggenschap over huurbeleid alleen kan worden bereikt met instemmingsrecht. Nu zien we nog te vaak dat goed onderbouwde inbreng van huurders te gemakkelijk door de verhuurder ter zijde wordt geschoven. Dat een toenemend deel van de huurders niet bij

een corporatie huurt, is een extra motivatie om de positie van huurders ook in de Overlegwet goed te verankeren.

Vrije sector

Hoewel de Overlegwet ook van toepassing is op de vrije sector, zien we in de praktijk dat het vaak niet lukt om deze af te dwingen. Huurders die zich proberen te organiseren ontmoeten vaak passiviteit of zelfs obstructie bij de verhuurder bij het uitoefenen van hun wettelijk recht. Het ontbreken van een tegemoetkomende houding van de zijde van de verhuurder (bijvoorbeeld in de vorm van een financiële bijdrage of de bereidheid huurders iets te gunnen bij onderhandelingen) leidt ertoe dat bestuurders van huurdersorganisaties snel gedemoraliseerd raken. Daarom wil de Woonbond in de Overlegwet vastleggen dat een verhuurder actief moet meewerken aan het uitoefenen van het recht op organisatie. Deze ondersteuning moet afgedwongen kunnen worden. Ook moet de financiering van de huurdersorganisatie door de verhuurder afdwingbaar zijn.

Ook wil de Woonbond dat huurders in de vrije sector dezelfde toegang krijgen tot de Huurcommissie als huurders in de gereguleerde sector. Nu kunnen huurders in de vrije sector alleen naar de Huurcommissie als het gaat om het toetsen van de aanvangshuur of voor advies over huurprijs, gebreken, servicekosten of klachten, en dat laatste alleen als dat is vastgelegd in het huurcontract of als huurder en verhuurder daar samen toe besluiten. Wij vinden dat niet voldoende; huurders in de vrije sector moeten over al deze onderwerpen een procedure kunnen starten, zonder toestemming van hun verhuurder. De uitspraak van de Huurcommissie moet dezelfde rechtskracht hebben als bij gereguleerde huur.

Gemengde complexen

Huurders in gemengde complexen bevinden zich in een bijzondere situatie, waar zeggenschap vaak niet goed georganiseerd is. De wettelijke positie van huurders is hier minder goed dan in complexen die volledig worden verhuurd. Huurders hebben niet vanzelfsprekend toegang tot de VVE en haar vergadering. Belangrijke besluiten over onderhoud, servicekosten of het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten worden daar genomen. Huurders hebben wel de verplichting om zich te houden aan de regels van de VVE, maar hebben geen invloed op die regels.

Wij pleiten ervoor de zeggenschap van huurders in een VVE-complex te vergroten door te zorgen dat huurders binnen een VVE toegang tot de vergadering hebben, agenderingsrecht en adviesrecht hebben en ook stemrecht als het gaat om onderwerpen die hen direct aangaan en in de portemonnee treffen, zoals gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, huishoudelijke zaken, servicekosten en besluiten inzake leefbaarheid. Dit heeft als bijkomend voordeel dat rond deze onderwerpen niet-gebruikers (groot-eigenaar) minder zeggenschap krijgen en gebruikers (alle bewoners, zowel huurders als eigenaar-bewoners) een gelijkwaardige positie. Zij moeten immers samenleven in het complex en hen raakt besluiten rondom deze thema's direct. Op dit moment heeft de verhuurder al de mogelijkheid om huurders (bewoners) te laten deelnemen aan VVE-vergaderingen en zelfs een volmacht te geven voor stemming, maar dit is te vrijblijvend en afhankelijk van de goede wil van de verhuurder. Wij willen dit omzetten naar een wettelijke verplichting.

Bescherming van huurders

Een specifieke categorie huurders die rechtsbescherming nodig heeft, zijn huurders van huisjesmelkers. Zij betalen een hogere huur dan het puntenstelsel toestaat, betalen onduidelijke (service)kosten of hebben te maken met achterstallig onderhoud. Als zij hun verhuurder daarop aanspreken of naar de huurcommissie stappen om hun recht te halen, is de reactie van de verhuurder intimidatie. De laatste jaren duiken steeds verder gaande excessen op in de media. Vooral bij kamerverhuur gaan huisjesmelkers ver. Een huurder werd beschoten omdat hij naar de Huurcommissie stapte, een verhuurder schroefde een deur vast terwijl de huurder in haar kamer aanwezig was en een tv-presentator werd in elkaar geslagen toen hij namens huurders verhaal kwam halen. Ook bij de meldpunten van de Woonbond worden dergelijke voorbeelden van intimidatie gemeld.

De Woonbond wil een integrale aanpak van huisjesmelkers. Omdat het verschillende soorten overtredingen betreft, worden de verschillende zaken niet snel bij elkaar opgeteld. Bovendien is het niet verboden om een huur te vragen die hoger ligt dan het puntenstelsel. De enige sanctie die daarop staat is het verlagen van de huur tot de maximaal redelijke. Een aanpak van intimidatie via het strafrecht is helemaal lastig, omdat de bewijslast moeilijk rond te krijgen is. De verhuurder die zijn huurders beschoot werd om deze reden vrijgesproken. Bovendien is het een aanpak die een lange adem vergt. Daarom pleit de Woonbond voor het invoeren van een verhuurvergunning, in eerste instantie voor kamerverhuur. Zonder deze vergunning is het niet toegestaan om woningen te verhuren. Van verhuurders worden alle overtredingen bijgehouden, of het nu gaat om brandveiligheid, te hoge huren of intimidatie. Bij het bereiken van een bepaald aantal overtredingen krijgt de verhuurder een bestuurlijke boete. Bij een volgend aantal een hogere boete en een laatste waarschuwing. Blijft de verhuurder recidiveren, dan kan zijn vergunning worden afgenomen.

Hij mag niet langer verhuren. De gemeente neemt het beheer van zijn panden over en brengt deze onder bij toegelaten instellingen waarmee daar afspraken over zijn gemaakt.

Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor om de zeggenschap van huurders te verbeteren:

- Uitbreiding van het instemmingsrecht van huurders in de Overlegwet.
- In de Overlegwet vastleggen dat afgedwongen kan worden dat een verhuurder actief meewerkt aan het uitoefenen van het recht op organisatie.
- Geef huurders in de vrije sector in dezelfde mate toegang tot de Huurcommissie als huurders in de gereguleerde sector.
- De positie van huurders in gemengde complexen moet wettelijk worden versterkt.
- Voer een verhuurvergunning in om huurders te beschermen tegen kwaadwillende verhuurders (huisjesmelkers).

7. Wonen, zorg en welzijn

Een woning staat niet op zich, maar is onderdeel van een leefomgeving. Voor iedereen is belangrijk dat je je thuis voelt in je woning en in je woonomgeving. Voor kwetsbare mensen is dit nog belangrijker. Je veilig voelen, mensen ontmoeten en mee kunnen doen zijn belangrijke voorwaarden voor een menswaardig bestaan. Ouderen, mensen met een beperking en mensen die kampen met psychiatrische problematiek hebben belang bij een toegankelijke woning in een uitnodigende woonomgeving en passende zorg en ondersteuning.

Recente wijzigingen in overheidsbeleid en regelgeving hebben grote impact gehad op onze samenleving. Om er een paar te noemen: het scheiden van wonen en zorg (langer thuis wonen), de invoering van de herziene Woningwet waarmee corporaties zich moesten beperken tot het huisvesten van lage inkomens maar beperkt werden in hun ruimte om te investeren in voorzieningen en leefbaarheid, de afschaffing van middelen voor de wijkaanpak, de decentralisatie van de zorg en daarmee de belangrijke rol die gemeenten hebben om in de zorg voor hun inwoners te voorzien.

De genoemde beleidswijzigingen in combinatie met de demografische ontwikkelingen (vergrijzing) hebben geleid tot een nieuwe realiteit met nieuwe ondersteuningsbehoeften van kwetsbare mensen. Steeds meer kwetsbare mensen moeten zelfstandig wonen en daar is onvoldoende op geanticipeerd door de overheid. Eenzijdig bezuinigen zonder aan de andere kant de voorzieningen en zorg op te schalen heeft geleid tot grote problemen voor de burger, maar ook voor de samenleving. Er is een te groot beroep gedaan op de zelfredzaamheid van mensen en de veerkracht van de mensen om hen heen. Vereenzaming, overbelasting

van mantelzorgers, toenemende leefbaarheidsissues zoals woonoverlast zijn het gevolg. Uit WoON 2018 blijkt dat de tevredenheid over de sociale cohesie is afgenomen²⁷ en ook het Rigo heeft recent aangetoond dat de leefbaarheid in kwetsbare wijken is verslechterd.²⁸

Het tijt moet keren. De mens en de maatschappij moeten het uitgangspunt zijn, niet wetten, budgetten en marktwerking. Wij willen een ongedeelde wijk, waar iedereen zich thuis voelt, prettig met zijn burens samen kan leven en naar vermogen een bijdrage kan leveren aan de samenleving. En we willen dat de overheid haar verantwoordelijkheid neemt om dit te helpen realiseren.

Weg met drempels en schotten

Toegankelijkheid

Iedereen moet kunnen participeren in de samenleving. Dit is ook vastgelegd in het VN verdrag inzake de rechten van personen met een handicap. Een voorwaarde voor participatie is dat de openbare ruimte en gebouwen toegankelijk zijn voor iedereen. Dit is belangrijk voor mensen met een handicap, maar ook voor ouderen. Gemeenten zijn hier in meerdere of mindere mate ook al mee aan de slag, maar dit kan beter. Gemeenten moeten een duidelijke visie hebben op een inclusieve samenleving en wat dit betekent voor de openbare ruimte en de woningvoorraad.

²⁷ 'Ruimte voor wonen; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018', 4 april 2019, Ministerie BZK.

²⁸ 'Meer kwetsbare huishoudens in corporatiewoningen', november 2018, Rigo

Woningen moeten voor iedereen goed toegankelijk zijn. Of je nu een rollator hebt of een kinderwagen, een drempelloze woning met voldoende ruimte om te draaien is voor iedereen fijn. De overheid moet ervoor zorgen dat eisen t.a.v. toegankelijkheid worden opgenomen in het Bouwbesluit.

Verhuisregelingen (zie ook hoofdstuk 4)

Bevorder dat ouderen en mensen met een beperking makkelijk kunnen verhuizen als ze dat willen. Veel ouderen wonen in een huis dat niet meer past. Te groot, te veel onderhoud, trappen. Verhuizen naar een geschiktere woning is lastig. Vaak moeten ze dan een hogere huur betalen voor een kleiner oppervlak. Ook zien ze wellicht op tegen de rompslomp van een verhuizing. Help ze om te verhuizen naar een geschiktere woning door drempels weg te nemen: hulp bij zoeken, verhuizen en het meenemen van hun oude huurprijs. Veel gemeenten en corporaties hebben inmiddels doorstroomregelingen. De Woonbond pleit ervoor dat er een landelijke regeling komt. Een voorwaarde voor een goede doorstroming is uiteraard dat er voldoende betaalbaar aanbod is van levensloopbestendige woningen, al dan niet geclusterd.

Laagdrempelig buurtbeheer

Zorg in iedere wijk voor laagdrempelige ondersteuning bij het oplossen van problemen. Een plek waar mensen terecht kunnen met vragen maar waar men ook met signalen over vereenzaming of verwaarlozing terecht kan. En met klachten over woonoverlast en leefbaarheid. Waar men de regie houdt over de opvolging van de klacht of melding en terugkoppeling verzorgt. Maar ook van waaruit men de wijk intrekt, met mensen praat en weet wat er speelt en nodig is. Investeren in goed buurtbeheer kan veel kosten die gepaard gaan met overlast, vandalisme en vervuiling voorkomen. Ook kan het een katalysator zijn voor het activeren van bewoners en bewonersinitiatieven.

Regelgeving en budgetten

De overheid moet zorgen dat wetgeving en budgetten gestroomlijnd worden zodat ze de zorg voor burgers en de samenleving verbeteren en vereenvoudigen. Weg met de schotten tussen wonen, zorg en welzijn en redeneren vanuit de behoefte van de mens en de gemeenschap.

Zo moet er een goede regeling komen om de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen zoals ontmoetingsruimten te dekken. Immers, de behoefte aan dit soort voorzieningen is direct gevolg van het scheiden van wonen en zorg.

Verder pleit de Woonbond er voor dat leegkomende locaties van zorgorganisaties beschikbaar komen voor alternatieve woonzorgvormen. Immers, deze locaties komen vrij door het beleid om langer thuis te wonen. Op dit moment vereist de regelgeving dat deze locaties verkocht worden aan de hoogste bidder omdat er anders zorggeld weg zou lekken. Dat voorkom je als je ervoor zorgt dat de locaties worden ingezet voor mooie woonzorgconcepten. Zorg dat de gemeente voor een acceptabel bedrag de grond kan kopen en beschikbaar stellen voor mooie woonzorginitiatieven.

Ongedeelde wijken/dorpen/regio's

Door de krapte op de woningmarkt en de explosief stijgende koop- en huurprijzen is er sprake van verdringing en segregatie. Er zijn wijken (met name in de grote steden) die zo gewild zijn, dat alleen mensen met een flinke beurs nog kans maken op een woning daar. Mensen met lage inkomens worden verdrongen naar de randen van de stad en zelfs naar omliggende gemeenten. Ook op nationaal niveau is er sprake van een selectieve migratie vanuit (delen van) de randen naar de randstad met als gevolg bevolkingskrimp, een sterkere vergrijzing en het wegvallen van voorzieningen.

We willen dat iedereen prettig kan samenleven in wijken met een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Om dat te realiseren moet het woningaanbod in wijken gevarieerd zijn, dus een goede mix van sociale huur, middenhuur en koop. Daarbij moet ook rekening gehouden

worden met de woonbehoeften van ouderen en mensen met een beperking. De gemeente moet hierop sturen via de prestatieafspraken en bij gronduitgifte en vergunningen voor nieuwbouw. De corporaties sturen hierop door middel van woningtoewijzingsbeleid.

Op macroniveau zorgt de overheid voor het aantrekkelijk maken van krimpgebieden door oa goede ontsluiting, verbetering van de werkgelegenheid en het in standhouden of opschalen van voorzieningen. Dit bevordert niet alleen de leefbaarheid, maar kan mensen uit de gebieden met een oververhitte woningmarkt 'terug' naar de krimpgebieden trekken.

Meer samen

Burgerinitiatieven

Gemeenten en corporaties: geef burgers de ruimte! Mensen weten zelf het beste wat er nodig is. Geef daarom ruimte aan burgerinitiatieven, zowel letterlijk als figuurlijk. Letterlijk in de zin van locaties, figuurlijk door open te staan voor ideeën en initiatieven. Dat niet alleen, zorg ook voor ondersteuning. Mensen met goede ideeën lopen nu vaak tegen een muur van bureaucratie op. Zorg voor een (gemeentelijk) klimaat waarin initiatieven van burgers voorrang krijgen gehoord worden, waar mensen en organisaties die iets voor elkaar kunnen betekenen aan elkaar gekoppeld worden en waar plannen niet top-down ontwikkeld worden, maar bottom-up. Er zijn zoveel mooie voorbeelden: wijkbedrijven, kleinschalige woonvormen voor diverse doelgroepen, beheer van de openbare ruimte.

Gemengd en gezamenlijk wonen

Het ontwikkelen en realiseren van nieuwe gezamenlijke woonvormen, of het nu in familieverband, voor groepen gelijkgestemden of een mix van doelgroepen is, moet worden gestimuleerd. Gezamenlijke woonvormen (bijvoorbeeld groepswonen) bieden gezelschap,

zinggeving en informele zorg; een duurzame oplossing voor het 'langer thuis wonen'. Gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en zorgorganisaties moeten hier ruimte voor creëren en initiatieven op alle mogelijke manieren ondersteunen.

Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor om leefbaarheid en inclusie te verbeteren:

- Gemeenten moeten hard aan de slag met de realisatie van een inclusieve samenleving.
- Toegankelijkheid van woningen moet geborgd worden in het Bouwbesluit.
- Mensen moeten gefaciliteerd worden bij het verhuizen naar een beter passende woning, o.a. door doorstroomregelingen.
- In iedere wijk of buurt moet een fysiek loket komen waar vragen, signalen en klachten van buurtbewoners worden behandeld.
- Zorglocaties moeten beschikbaar blijven voor betaalbare woonzorgconcepten.
- Gevarieerd woningaanbod en goede voorzieningen realiseren in de wijk.
- Ruimte en ondersteuning bieden aan bewonersinitiatieven.
- Corporaties en gemeenten moeten meer inzetten op bijzondere (gezamenlijke) woonvormen.