

Vergaderjaar 2017–2018

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**M**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 november 2017

Naar aanleiding van de tijdelijke commissie huizenprijzen, die de aanloop naar de woningmarktcrisis onderzocht, rapporteert het kabinet jaarlijks over de actuele ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt. Bij deze zend ik u de Staat van de Woningmarkt 2017<sup>1</sup>. In de Staat van de Woningmarkt wordt een actueel beeld van de woningmarkt geschetst, inclusief een verdieping op enkele onderwerpen die volop in de belangstelling staan. Het betreft dan de oplopende spanning op delen van de woningmarkt, de eigendomsverhoudingen op de woningmarkt (waarbij met name de ontwikkeling van de particuliere huurmarkt is uitgediept), de positie van de middeninkomens op de woningmarkt en de energieprestatie van de voorraad.

Deze onderwerpen in de Staat van de Woningmarkt sluiten aan bij belangrijke prioriteiten uit het Regeerakkoord. Het Regeerakkoord benadrukt de noodzaak om met partijen in te spelen op de behoefte aan meer woningen en geeft daarbij prioriteit aan middenhuurwoningen in de vrije sector. Ook bevat het Regeerakkoord de ambitie flinke stappen te zetten in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. In deze brief beschrijf ik, tegen de achtergrond van de belangrijkste bevindingen uit de Staat van de Woningmarkt, mijn beleidsinzet op drie genoemde ambities op het terrein van woningaanbod, middenhuur en verduurzaming. In de bijlage bij deze brief ga ik daarnaast in op enkele moties en toezeggingen.

### **Belangrijkste bevindingen Staat van de Woningmarkt**

Uit de Staat van de Woningmarkt blijkt dat de groeiende economie en de lage rente een doorwerking hebben op de woningmarkt, in zowel transactie-aantallen als prijsontwikkeling. De spanning op de woning-

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 162048.

markt die in sommige delen van de woningmarkt groot is toont de behoefte aan toevoegingen aan de woningvoorraad.

De groeiende economie en de lage rente dragen bij aan een sterke vraag naar koopwoningen. Het aantal transacties is toegenomen van 110.000 in 2013 naar 215.000 in 2016. Bestaande koopwoningen waren in september 2017 7,3% duurder dan in september 2016, maar gemiddeld nog bijna 5% onder het niveau van de vorige piek in augustus 2008. Vergeleken met het dal in juni 2013 zijn de prijzen gemiddeld ruim 21% hoger. De spanning op delen van de woningmarkt is groot, waarbij met name in grote steden forse prijsstijgingen worden gerealiseerd en de krapte toeneemt. Het aantal nieuwgebouwde woningen is in 2016 opgelopen naar 55 duizend woningen, het hoogste niveau sinds 2011. Ook de investeringen in woningen blijven groeien met 12,8% in 2017 en 6,1% in 2018. Gegeven de toename van het aantal huishoudens wordt in de jaren tot 2020 desondanks een oplopende spanning op de huizenmarkt geraamd.

Het aandeel huurwoningen bij overige verhuurders (niet zijnde corporaties) is met 13% klein, maar groeit wel. Het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad is al een aantal jaren constant, zo'n 56%. Het aantal corporatiewoningen is ongeveer gelijk gebleven wat tot een kleine daling in het aandeel in de voorraad heeft geleid.

De gerealiseerde huurstijgingen zijn gematigd, gemiddeld de laagste huurstijging sinds 2010. De huren voor gereguleerde woningen lagen in juli 2017, inclusief het effect van harmonisatie (huurstijging bij mutaties) gemiddeld 1,4% hoger dan in juli 2016. Voor zittende huurders in een gereguleerde huurwoning lag de gemiddelde huurstijging op 1,1%, terwijl dat vorig jaar nog 1,3% was. Ook in het geliberaliseerde segment was de gemiddelde huurstijging exclusief huurstijgingen bij mutatie gematigd, namelijk 1,7%. Als bijlage bij de Staat van de Woningmarkt stuur ik het rapport «Monitoring huurbeleid 2017»<sup>2</sup> mee.

Uit de verkenning naar de positie van de middeninkomens op de woningmarkt blijkt dat er drie grote deelgroepen onderscheiden kunnen worden. Dit zijn ouderen met een AOW uitkering en aanvullend pensioen, jongeren (onder de 35 jaar) met een inkomen uit loon en een vaak hoge opleiding en gezinnen met kinderen (35–65 jaar) met een inkomen uit arbeid. Het verhuisgedrag en de verhuishwens wisselt sterk voor deze groepen. Vooral jongeren en gezinnen hebben een verhuishwens. Wat deze groepen middeninkomens kunnen besteden aan wonen, varieert aanzienlijk, niet alleen naar inkomen maar ook naar levensfase waarin het huishouden zich bevindt, en daarmee variëren dus ook de woningen waar deze groep terecht kan. Dit onderstreept de noodzaak van een gevarieerd aanbod aan woningen, passend bij ieders financiële mogelijkheden.

Huishoudens in Nederland zijn steeds meer betrokken bij energiebesparing van hun woning. Inmiddels heeft ruim 40% van de bewoners een definitief energielabel. Daarvan is circa 60% label C of beter. Naast de energetische kwaliteit van de woning, is ook het gedrag van de bewoners belangrijk. Zo krijgen huishoudens met de uitrol van de slimme meter meer inzicht in hun daadwerkelijke verbruik en mogelijkheid om hierin te sturen. Als gevolg van onder meer energiebesparende maatregelen, energiezuinige nieuwbouw en een toename van alternatieve warmtebronnen voor verwarming neemt het jaarlijks gasverbruik in woningen af.

---

<sup>2</sup> Ter inzage gelegd op de afdeling Inhoudelijke ondersteuning onder griffie nr. 162048.

## Beleidsagenda

### Woningaanbod

Zoals hierboven beschreven signaleert de Staat van de Woningmarkt spanning op delen van de woningmarkt. Deze spanning op de huizenmarkt was mede aanleiding om in gesprek te gaan met alle 19 in 2016 gevormde woningmarktregio's. Aan de Tweede Kamer is toegezegd in het najaar van 2017 hierover te rapporteren. In deze Staat van de Woningmarkt is een verslag opgenomen. De gesprekken bevestigden de grote regionale diversiteit; in verschillende stedelijke regio's moet men veel doen om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen, terwijl men in sommige andere regio's juist moet voorkomen dat er een overschot ontstaat.

Het in gespannen regio's aanjagen van de woningbouwproductie en zoveel mogelijk wegnemen van onnodige belemmeringen is van groot belang om aan de vraag te kunnen voldoen en woningzoekenden in alle segmenten kansen op de woningmarkt te bieden. In dichtbevolkte gebieden is het bouwproces echter een langjarig en complex proces.

Uit de regiogesprekken en de analyses komt naar voren dat een toename van de bouwproductie afhankelijk is van een verscheidenheid aan factoren zoals beschikbaarheid van plancapaciteit, op zowel korte, als op de middellange- en langere termijn, en de aanwezigheid van knelpunten door langere levertijden van bouwmaterialen en een kwantitatief en kwalitatief tekort aan personeel bij overheden en marktpartijen. Bovendien heeft er een verschuiving plaatsgevonden naar binnenstedelijk bouwen, mede als gevolg van de toenemende vraag naar een stedelijk woonmilieu. Ontwikkeling van dergelijke locaties is echter complex en vraagt doorgaans om een andere benadering doordat het vaak kleinschaliger woningbouwprojecten betreft. Ook duurt het bouwen op binnenstedelijke woningbouwlocaties langer door ingewikkelde inpassingsvraagstukken. Desalniettemin verwacht het EIB een toename van de nieuwbouwproductie van 54.800 in 2016 naar ongeveer 60.000 per jaar in 2017 en 2018, en gemiddeld 70.000 per jaar in 2019 tot en met 2021.

De hiervoor genoemde factoren beperken de mogelijkheden om de woningproductie op korte termijn ver te verhogen boven wat reeds in de prognose is voorzien. Daarbij is in sommige regio's het tekort ten opzichte van de vraag dermate groot dat bouw van nieuwe woningen hier slechts gedeeltelijk aan tegemoet kan komen. Naast een onverminderde inzet op het verhogen van de bouwproductie, hecht ik dus ook groot belang aan het beter benutten van de bestaande voorraad, en het komen tot meer inzet van flexibele vormen van wonen. Hierover wil ik ook met de regio's in gesprek.

De regierol bij het bouwen van nieuwe woningen is primair een verantwoordelijkheid van gemeenten en provincies. Op lokaal niveau heeft men het beste zicht op zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan woningen en de mogelijkheden om daar invulling aan te geven. Bovendien kunnen decentrale overheden verschillende maatschappelijke doelen combineren op de best passende locatie, binnen- dan wel buitenstedelijk. De nieuwe Omgevingswet speelt daarin een belangrijke rol. Met de nieuwe Omgevingswet krijgen gemeenten meer verantwoordelijkheden, meer instrumenten en meer vrijheidsgraden. In het woonbeleid biedt dat mogelijkheden tot regionaal en lokaal maatwerk om te sturen op de omvang, samenstelling en kwaliteit in de woningbouwproductie.

Om continuïteit in de bouwproductie te verkrijgen, zal bij alle partijen extra inzet nodig zijn om «zachte» plancapaciteit zo snel mogelijk «hard» te maken. Daarbij zal de aanmaak van nieuwe plancapaciteit voor woningen steeds moeten worden afgezet tegen andere ruimtelijke belangen, zoals ruimte voor economische activiteiten, natuur en water. Ook moet voor (nieuwe) woningbouwlocaties worden afgewogen of deze tijdig en op realistische en betaalbare wijze voldoende bereikbaar (te maken) zijn.

De noodzaak ruimte te bieden voor (versnelling van) de woningbouwproductie wordt ook in het kader van de NOVI onder ogen gezien, in de brede context van de grote opgaven in de leefomgeving. Versterkte aandacht voor met name de relaties tussen verstedelijking en bereikbaarheid kan op termijn helpen meer kwaliteit en meer tempo in de woningbouw te brengen.

Om de regio's te ondersteunen bij de complexe uitdaging rondom het invullen van de regionale woningbehoefte neemt het Rijk de komende jaren een actievere en regisserende rol op zich. Mijn inzet is om met de grote stedelijke regio's met de meest gespannen en/of complexe problematiek, zoals de regio's Amsterdam en Utrecht, op korte termijn in gesprek te gaan over woningbouw. Deze gesprekken wil ik laten uitmonden in afspraken over hoe de woningbouw versneld kan worden, en wie daarbij welke rol heeft. Deze afspraken moeten ambitieus zijn maar ook realistisch en passend bij de regionale context. Omdat de regionale verschillen groot zijn, is het niet zinvol om hier een landelijke uniforme aanpak voor te formuleren. Elke regio kent zijn eigen uitdagingen, die kunnen variëren van groei tot krimp. Ondertussen ben ik al in gesprek met belangrijke stakeholders om te bepalen hoe wij samen de woningbouwproductie verder kunnen aanjagen. Intensieve samenwerking met alle stakeholders, waaronder gemeenten, provincies, corporaties, ontwikkelaars en investeerders is van cruciaal belang op de woningbouwopgave waar we voor staan aan te pakken. Ook ondersteun ik bijvoorbeeld het recent gelanceerde programma «Stedelijke transformatie: meer ruimte voor wonen». Dit programma moet er aan bijdragen dat ingewikkelde stedelijke transformatielocaties (versneld) van de grond komen. De conclusies van dit programma zal ik betrekken bij de hierboven genoemde afspraken.

### Middenhuur

Het Regeerakkoord geeft prioriteit aan middenhuurwoningen in de vrije sector.

Voldoende middenhuurwoningen zorgen in gespannen markten voor meer ruimte voor middengroepen. Voor huishoudens die flexibel willen zijn of voor wie kopen of sociaal huren geen optie is, is een betaalbaar en beschikbaar alternatief in de vorm van middenhuur cruciaal. De bevindingen uit de Staat met betrekking tot de middeninkomens geven inzicht in hun mogelijkheden op de woningmarkt. Daarnaast zorgt een solide middenhuursegment voor een grotere kans op doorstroming vanuit sociale huur. Hoewel er een groei is te zien in het aanbod, is er nog meer nodig om een volwaardig middenhuursegment te realiseren. Dit kabinet gaat met mede-overheden afspraken maken over hoe op lokaal niveau kan worden gezorgd voor een passende woningvoorraad. Mijn ambtsvoorganger heeft eind 2016 de heer Rob van Gijzel gevraagd om lokale partijen middels de Samenwerkingstafel middenhuur te ondersteunen bij het realiseren van middenhuur en om mogelijke knelpunten te inventariseren. In januari 2018 zal hij aanbevelingen doen over hoe het bouwen maar ook het bestemmen en behouden van middenhuur kan worden versterkt. Ik zal de aanbevelingen van de Samenwerkingstafel en de

nuttige kennis die daar is opgedaan betrekken in de afspraken die ik met mede-overheden maak.

Vooruitlopend daarop zijn er enkele zaken waar ik voorafgaand aan de aanbevelingen mee wil starten. Het concept van de samenwerkingstafel, waarbij de landelijke koepels zich gezamenlijk buigen over vraagstukken op de woningmarkt, heeft haar vruchten afgeworpen. Ik ben voornemens om deze tafel op landelijk niveau voort te zetten. Hierbij komt niet alleen middenhuur, maar de gehele woningmarkt aan bod. Ik zal daartoe eind november bij de landelijke samenwerkingstafel aansluiten. Daarnaast zal ik, op plaatsen waar geen commerciële partij bereid blijkt of in staat is om te investeren in middenhuurwoningen, de markttoets vereenvoudigen zodat de corporatie deze investering gemakkelijker op zich kan nemen. Hierbij is het belangrijk dat de investering lokaal gewenst is, er een gelijk speelveld is met marktpartijen en er geen financiële risico's zijn voor de kerntaak van de corporatie.

### Verduurzaming

De Staat van de Woningmarkt constateert een verbetering van de energetische staat van de woningvoorraad en een daling van het aardgasverbruik. Ook de Nationale Energieverkenning 2017 laat zien dat het energieverbruik de afgelopen jaren flink is gedaald, zelfs sneller dan eerder verwacht. Maatregelen die de afgelopen jaren in het kader van het Energieakkoord zijn genomen in de koop- en de huursector hebben hiertoe aan bijgedragen.

Voor de komende jaren is evenwel een forse versnelling in de verduurzaming van de gebouwde omgeving nodig om een CO<sub>2</sub>-reductie van 49% te bereiken in 2030. De opgave is enorm. Alle bedrijfsgebouwen en het maatschappelijk vastgoed moet verduurzaamd worden en we moeten toegroeien naar een verduurzamingstempo van ruim 200.000 woningen per jaar, een tempo dat nodig is om de klimaatdoelen van Parijs in 2050 te halen.

Voor de gebouwde omgeving vergt dit een stevige aanpak van een groot aantal partijen en behoeft dit tegelijk draagvlak bij huurders en eigenaren van woningen. Daar zal ik voortvarend mee aan de slag gaan. De kwantitatieve doelen in het Regeerakkoord voor 2021 zijn ambitieus, dus er is weinig tijd te verliezen.

Ik ga de komende maanden, in nauwe samenwerking met de Minister van Economische Zaken en Klimaat en mede in het kader van het Nationaal Klimaat- en Energieakkoord, hier uitwerking aan geven. Dit moet in 2018 leiden tot een beleidsprogramma opgesteld samen met de medeoverheden, woningcorporaties, netwerkbedrijven en andere stakeholders. Onderdeel van een dergelijk beleidsprogramma zijn afspraken over het opstellen van regionale plannen voor energiebesparing, duurzame warmte en opwekking, en afspraken over het aardgasvrij maken van gebouwen, buurten en wijken.

De ambitie is dat aan het eind van de kabinetsperiode nieuwe woningen en gebouwen in de regel niet meer met aardgas verwarmd worden, en minimaal 50.000 nieuwbouwwoningen aardgasloos worden opgeleverd. Tevens zullen voor het eind van de kabinetsperiode 30.000 tot 50.000 bestaande woningen per jaar aardgasvrij worden gemaakt of in ieder geval zodanig energie-efficiënt dat ze op korte termijn aardgasloos gemaakt kunnen worden («aardgasloos-ready»).

Het beleidsprogramma ondersteun ik met een innovatieprogramma om de markt voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad verder op gang te brengen. Ook de activiteiten in het kader van de Topsector Energie en de Bouwagenda worden hierop gericht. Hiermee zal de

expertise en ervaring in de bouwsector toenemen, zullen de kosten dalen en kan de verduurzamingsmarkt meer op eigen benen staan.

Daarnaast worden acties die reeds in voorbereiding zijn in het kader van het Energieakkoord onverkort voortgezet. In aanvulling hierop werk ik voor de huursector in overleg met Aedes, VastgoedBelang, IVBN en de Woonbond een maatregelenpakket uit gericht op 2030. Onderdeel hiervan is de wijze waarop de aftrek van de verhuurdersheffing (100 miljoen euro structureel) kan worden vormgegeven. Voorts zal ik met banken, pensioenfondsen en andere financiers spreken over de mogelijkheden om gebouwgebonden financiering toe te passen.

### **Tot slot**

De Staat van de Woningmarkt 2017 geeft een beeld van de stand van zaken aan het begin van deze nieuwe kabinetsperiode. De woningmarkt bevindt zich, ondersteund door de economische ontwikkeling, in een goede uitgangspositie. Tegelijkertijd constateer ik dat de woningmarkt zeker nog niet «af» is. Er moet veel gebeuren om te voldoen aan de ambities op het terrein van woningbouw, middenhuur en verduurzaming zoals verwoord in het regeerakkoord. Hieraan zal ik de komende periode langs de in deze brief geschetste lijn invulling geven.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren

In deze bijlage wordt ingegaan op enkele moties en toezeggingen, mede op basis van in de bijgaande Staat van de Woningmarkt 2017 opgenomen informatie.

*Verhuurderheffing:*

Tijdens de behandeling in de Tweede Kamer van de wijzigingen in de verhuurderheffing naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing (wijziging van de Wet maatregelen Woningmarkt 2014 II) zijn twee moties aangenomen die om een nader onderzoek vragen. Het betreft de motie van het lid Albert de Vries (TK 34 548, nr. 16.) die verzoekt te onderzoeken of voor de woningmarktregio Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam dezelfde aftrekmogelijkheid mogelijk gemaakt kan worden als in de schaarstegebieden, en de motie van de leden Ronnes en Voortman (TK 34 548, nr. 18) die verzoekt te onderzoeken of en in hoeverre de beoogde heffingsverminderingen ook daadwerkelijk terechtkomen bij corporaties met een grote bouwopgave en een relatief lage investeringscapaciteit.

In de voorliggende Staat van de Woningmarkt is ingegaan op het gebruik van de heffingsverminderingen. Hieruit blijkt dat de gewijzigde regeling goed gebruikt wordt. Met name de heffingsvermindering voor nieuwbouw van goedkope huurwoningen kent een grote belangstelling. Te zien is dat deze heffingsvermindering vooral in de aangewezen schaarstegebieden wordt gebruikt en in de grote steden. In de uitvoering van de heffingsverminderingen wordt niet gekeken naar de financiële positie van de aanvragers, het is dus niet mogelijk een relatie te leggen tussen de financiële draagkracht van de verhuurder en het gebruik van de heffingsverminderingen (zoals de motie Ronnes en Voortman vraagt), wel kan op grond van deze cijfers geconcludeerd worden dat de heffingsverminderingen vooral gebruikt worden in gebieden waar op grond van de cijfers een grotere behoefte aan goedkope huurwoningen is (aangewezen schaarstegebieden en grote steden). Gegeven het gebruik van de heffingsvermindering in Den Haag zoals uit de Staat van de Woningmarkt blijkt, is het ook met de voor deze stad lagere heffingsvermindering mogelijk om goedkope huurwoningen te bouwen. Zoals in de gesprekken met de Tweede Kamer over de wijziging van de Wet maatregelen Woningmarkt 2014 II al is aangegeven is de afbakening van de gebieden waar de hogere heffingsvermindering geldt gebaseerd op een objectief criterium, namelijk de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter. Voor het toevoegen van de regio Haaglanden, Midden Holland en Rotterdam biedt dit objectieve criterium geen grond. Het overstappen op een ander criterium (waarbij deze regio wel in de selectie zou vallen), zou er toe leiden dat andere regio's er weer uit vallen, of er toe leiden dat er zodanig veel regio's tot de aangewezen gebieden zouden behoren, dat een zodanig groot deel van het land in aanmerking zou komen voor de hogere heffingsvermindering, dat de kosten van de regeling onwenselijk hoog zouden worden (dan wel het aantal te realiseren woning te beperkt). Met de huidige vormgeving is een midden gevonden tussen een voldoende impuls per woning, en een voldoende mogelijke omvang van het aantal te realiseren woningen gegeven het beschikbare budget.

*Tijdelijke verhuur:*

Tijdens de behandeling van Wet doorstroming huurmarkt (TK 34 373) en de Wet Schouten inzake jongerencontracten (TK 34 156), die op 1 juli 2016 in werking zijn getreden, zijn een aantal toezeggingen gedaan en moties aangenomen in relatie tot het monitoren van de ontwikkeling van tijdelijke huurcontracten. Deze zijn samengevat in de brief van 8 juli 2016 over

evaluatie en eventuele nul- en tussenmetingen Wet doorstroming huurmarkt 2015 (TK 34 7373, nr. 52). Middels een motie van het lid Albert de Vries (TK 34 373, nr. 45) is de regering verzocht bij de evaluatie van de Wet doorstroming 2015 te rapporteren of de beoogde effecten, waaronder het verleiden van particuliere verhuurders om meer huurwoningen aan te bieden en het realiseren van een betere rechtsbescherming van huurders die tijdelijk huren, zijn behaald, en of oneigenlijk gebruik van het contract voor bepaalde tijd als proefperiode achterwege is gebleven. Naar aanleiding van een vraag van het lid Verheijen (PvdA) is toegezegd om te monitoren dat de tijdelijke huur niet de norm zal worden in de particuliere huursector en om in de jaarlijkse rapportages verslag te doen van de ontwikkelingen op dit terrein in zowel de sociale als de particuliere huursector (T02276). Naar aanleiding van een vraag van het lid Flierman (CDA) is toegezegd dat zou worden gemonitord hoe de invulling van de tijdelijke huurcontracten uitwerkt voor internationale studenten en om maatregelen te treffen als zich problemen voordoen (T02275). Ook is aan de Kamer, naar aanleiding van een vraag van het lid Pijlman (D66), toegezegd de beschikbare informatie over de effecten van de wet Schouten inzake jongerencontracten mee te nemen in de jaarlijkse rapportages aan de Kamer (T02265). Bij brief van 22 juli 2016 (TK 33 436, nr. 44) is de Tweede Kamer geïnformeerd over uitkomsten van de evaluatie van de verruiming van de Leegstandwet. In deze brief is aangegeven dat de monitoring van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet zal worden gecontinueerd en dat hierbij aandacht zal worden besteed aan de ontwikkeling van de afgifte van vergunningen voor te koop staande woningen en hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot het verdere aantrekken van de woningmarkt. In bijlage 3 bij deze Staat van de Woningmarkt is aan deze motie en toezeggingen invulling gegeven. Hierbij is gebruik gemaakt van de jaarlijkse uitvraag bij woningcorporaties, de dVi, van een onderzoek naar de mate waarin door particuliere verhuurders gebruik wordt gemaakt van de bestaande en met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 geïntroduceerde vormen van tijdelijke huur van woonruimte<sup>3</sup> en van een onderzoek inzake de vergunningverlening door gemeenten voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet<sup>4</sup>.

#### *Passend toewijzen en duur scheefwonen*

In de brief van 8 juni 2017 (TK 27 926, nr. 278) is ingegaan op het passend toewijzen voor de huurtoeslag. Daarbij heeft mijn ambtsvoorganger aangegeven te zullen analyseren of corporaties de 5% ruimte voor maatwerk ook daadwerkelijk gebruiken voor maatwerk of dat zij dit gebruiken voor administratieve onvolkomenheden. Uit de Dvi 2016 blijkt dat corporaties in 2016 gemiddeld 95,7% passend hebben toegewezen. Uit de DVI blijkt niet hoe corporaties de 5% ruimte voor maatwerk hebben gebruikt. Uit een onderzoek van Aedes<sup>5</sup> van het voorjaar van 2017 blijkt dat slechts 11% van de corporaties de vrije ruimte bij het passend toewijzen geheel hebben gebruikt. De overige 89% van de corporaties hebben dus nog ruimte over voor incidenteel maatwerk. Naar aanleiding van het onderzoek van Aedes is nog een vragenlijst naar corporaties gezonden. Een van de opvallende bevindingen daaruit is dat corporaties graag 100% passend willen toewijzen en zeggen de 5% te gebruiken voor incidenteel maatwerk of te gebruiken voor «administratieve onvolkomenheden». Tevens gaf 88% van de corporaties aan dat de

<sup>3</sup> Rapport Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders, 17 juli 2017, Companen.

<sup>4</sup> Rapport Monitor tijdelijke verhuur 2016, 19 juni 2017, Companen.

<sup>5</sup> <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/passend-toewijzen/corporatiemonitor-passend-toewijzen-2017.html>.



5% marge in totaal voldoende is. Tegelijkertijd geven ook vele corporaties aan dat de 5% vrije ruimte te weinig is voor specifiek beleid voor bijzondere groepen.

Platform 31 heeft in augustus een onderzoek<sup>6</sup> gepresenteerd over de effecten van passend toewijzen. Uit het onderzoek blijkt onder meer dat het passend toewijzen tot gevolg heeft dat de keuzevrijheid voor woningzoekenden daalde. De slaagkansen en beschikbaarheid van woningen bleef nagenoeg gelijk voor huurtoeslaggerechtigden en de woningen werden meer betaalbaar doordat de huurprijzen bij nieuwe verhuur lager lagen. De secundaire doelgroep (net-niet huurtoeslaggerechtigden) ging er op achteruit. Hun huurprijzen bij nieuwe verhuur stegen. Van een negatief effect op segregatie (toename) is, aldus het onderzoek, vooralsnog geen sprake.

Op basis van de hierboven genoemde onderzoeken is er mijn inziens geen reden om het passend toewijzen, en in het bijzonder de 5% vrije ruimte, aan te passen. Uiteraard zal ik het passend toewijzen blijven volgen. Bij de evaluatie van de Woningwet zal opnieuw naar het passend toewijzen worden gekeken.

Mijn ambtsvoorganger heeft uw Kamer naar aanleiding van een vraag van het lid Bikker (ChristenUnie), toegezegd om jaarlijks de toename van het dure scheefwonen te monitoren (T0228). Eens in de drie jaar is het mogelijk om hierover te rapporteren op basis van het Woon-onderzoek. Toegezegd is in de tussenliggende jaren te rapporteren op basis van de beschikbare gegevens over het gebruik van de huurtoeslag, waarbij de gegevens dus noodzakelijkerwijs beperkt zijn tot huurtoeslagontvangers. In een bijlage van deze Staat van de Woningmarkt is het jaarverslag van de wet op de Huurtoeslag opgenomen. In dit jaarverslag wordt ook gerapporteerd over het aandeel huurtoeslagontvangers met een huur boven de aftoppingsgrens. Dit aandeel blijkt, na een stijging in de jaren tot 2014 sindsdien weer te dalen naar 26,1% in 2015, en (op basis van voorlopige cijfers) 24,8% in 2016.

#### *Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties*

Mijn ambtsvoorganger heeft u met de aanbieding van de Staat van de Volkshuisvesting 2017 6 juni jl. geïnformeerd over de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). In die brief heeft hij aangegeven dat het door het ontbreken van definitieve cijfers voor een zestiental corporaties op dat moment nog niet mogelijk was regionale cijfers te publiceren. Ondertussen is alleen voor één corporatie met minder dan 50 woningen de IBW nog niet bekend. Ik kan u dus nu informeren over de regionale verdeling van de IBW en de definitieve IBW-bedragen voor heel Nederland. Voor een toelichting op de betekenis en de beperkingen van de IBW verwijs ik u naar de Staat van de Volkshuisvesting 2017.

---

<sup>6</sup> Evaluatie passend toewijzen, één jaar verder, Platform 31.

In onderstaande tabel vind u de IBW voor de 19 woningmarktregio's.

Woningmarktregio	IBW Nieuwbouw totaal (x € 1 miljoen)	IBW Nieuwbouw per woonge- legenheid	IBW verbetering per woonge- legenheid	IBW huurmatiging per woonge- legenheid
Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde	749	13.800	10.700	390
Arnhem/Nijmegen	1.600	14.700	11.600	460
Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee	728	13.700	10.800	460
Food Valley	199	5.600	4.400	160
Friesland	1.252	15.100	11.700	420
Groningen/Drenthe	1.476	10.400	7.700	350
Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	1.559	3.900	3.100	140
Holland Rijnland	918	14.200	11.200	420
Limburg	1.521	11.000	8.700	350
Metropoolregio Amsterdam	1.963	5.400	4.100	170
Metropoolregio Eindhoven	1.784	18.700	14.300	590
Noord-Holland Noord	859	12.000	9.500	360
Noordoost Brabant	975	13.300	10.500	470
Oost-Nederland	1.352	12.800	10.100	350
U16	1.259	11.000	8.300	340
West-Brabant/Hart van Brabant	1.024	7.600	6.000	250
Woongaard	523	10.900	8.500	340
Zeeland	394	10.000	7.600	330
Zwolle/Stedendriehoek	1.353	11.800	9.300	400
Nederland	21.487	9.600	7.500	300

Deze cijfers zijn gebaseerd op de voorlopige voorstellen met betrekking tot de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB, zoals corporaties die eind 2016 hebben ingediend. In de tabel is te zien dat in iedere regio ruimte is voor extra investeringen of huurmatiging. Deze ruimte verschilt wel tussen regio's. In de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam is de IBW voor nieuwbouw € 3.900 per DAEB-woongelegenheden, in de Metropoolregio Eindhoven is de ruimte € 18.700 per DAEB-woongelegenheden.

In de tabel is ook te zien dat de definitieve bedragen voor de IBW voor Nederland iets hoger zijn uitgevallen dan op basis van de voorlopige cijfers in de Staat van de Volkshuisvesting. De IBW voor nieuwbouw is op basis van de definitieve cijfers 21,5 miljard euro, waar in de Staat van de Volkshuisvesting op basis van voorlopige cijfers nog 21,1 miljard werd gepresenteerd. Ook de IBW voor verbetering valt nu hoger uit (€ 16,7 miljard in plaats van € 16,3 miljard). De IBW voor huurmatiging is ook licht gestegen, maar betreft afgerond nog steeds € 0,7 miljard euro.

*Overig:*

Bij de beantwoording van de vragen bij het jaarverslag Wonen en Rijksdienst (brief van 6 juni 2017) is aan de Tweede Kamer toegezegd in de Staat van de Woningmarkt in te gaan op het aantal woningen dat in 2016 door middel van transformatie is gerealiseerd. Ook is bij de beantwoording van deze vragen toegezegd in de Staat van de Woningmarkt in te gaan op de gerealiseerde huurverhoging per 1 juli 2017. Beide onderwerpen komen aan de orde in hoofdstuk 1 van deze Staat van de Woningmarkt. Zo wordt ingegaan op de realisatie van nieuwe woningen, mede door transformatie. Uit onderzoek door het CBS blijken in 2016 8095 woningen door transformatie te zijn gerealiseerd. Eerder in deze brief ben ik al ingegaan op de bevindingen in deze Staat van de Woningmarkt met betrekking tot de huurverhogingen 2017.

In antwoord op schriftelijke vragen (Kamerstukken II 2016/17, aanhangselnummer 765) is toegezegd om de Kamer te informeren over de resultaten van de reis van mijn ambtsvoorganger naar Zuidoost-Azië. Zoals ook blijkt uit hoofdstuk 2 in deze Staat van de Woningmarkt zijn investeerders in toenemende mate actief op de Nederlandse woningmarkt. De groep investeerders is vrij divers: zowel institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, particuliere beleggers en buitenlandse beleggers investeren in onze woningmarkt. Zo leveren zij een bijdrage aan het realiseren van extra woningen dan wel in het verruimen van de Nederlandse hypotheekmarkt. Om investeerders te interesseren in de Nederlandse woningmarkt en relaties te onderhouden, is er regelmatig contact met investeerders. Het doel van de reis naar Zuidoost-Azië was om Aziatische investeerders te interesseren voor de Nederlandse woningmarkt. Daarbij ging het om het starten van goede, langdurige contacten. Deze reis heeft ertoe geleid dat Nederlandse partijen met een aantal Aziatische investeerders in gesprek zijn. Een aantal investeerders is ook in Nederland op bezoek geweest. De verwachting van de Nederlandse partijen is dat de reis een aantal deals zal opleveren. Om de relatie te onderhouden met de Aziatische partijen en vervolg te geven aan de eerdere reis, is na de zomer een delegatie van marktpartijen opnieuw naar Azië gegaan.