

Vergaderjaar 2021–2022

**27 926**

**Huurbeleid**

**32 847**

**Integrale visie op de woningmarkt**

**M<sup>1</sup>**

## **BRIEF VAN MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juli 2022

Bijgaand treft u een aantal aangekondigde onderzoeken aan. Daarnaast geef ik met deze brief invulling aan verschillende toezeggingen en moties. Het gaat om achtereenvolgens:

- De definitie van sociale huur en het onderzoek naar nieuwbouw van gereguleerde huurwoningen door marktpartijen;
- Onderzoek naar het opkopen van vakantieparken;
- Ervaringen met de wet Eenmalige huurverlaging 2021;
- Evaluatie van de Subsidieregeling experimenten en kennisoverdracht wonen 2013 en de evaluatie van Platform31.

### **Definitie sociale huur**

Bij het oplossen van het woningtekort zijn lokaal veel partijen betrokken. Er zijn signalen dat gereguleerde woningen steeds vaker ook worden gebouwd en geëxploiteerd door marktpartijen (anders dan corporaties). Daarbij is de zorg ontstaan dat deze woningen worden gepresenteerd als sociale huur, terwijl daaraan niet de voorwaarden worden gesteld die bij sociale huur verwacht mogen worden. Om meer inzicht te krijgen in de nieuwbouw van huurwoningen met een prijs onder de liberalisatiegrens door marktpartijen heb ik opdracht gegeven tot nader onderzoek. Bijgevoegd treft u dit onderzoek van Rigo aan.

In het commissiedebat Volkshuisvestelijke en ruimtelijk ordeningsaspecten d.d. 16 september 2021<sup>2</sup> en in antwoord op schriftelijke Kamer-vragen<sup>3</sup> heb ik toegezegd uw Kamer voor de zomer te informeren over de ontwikkeling en omvang van dit fenomeen. Hierbij voldoe ik aan die toezeggingen. Naast het onderzoek van Rigo heb ik ook met stakeholders gesproken over dit onderwerp en, zoals aangekondigd, de mogelijkheden

<sup>1</sup> De letter M heeft alleen betrekking op 27 926.

<sup>2</sup> Kamerstukken II, 2021/22, 32 847, nr. 816.

<sup>3</sup> Aanhangsel Handelingen II, 2021/22, nr. 1664 en Aanhangsel Handelingen II, 2021/22, nr. 2825.

verkend om tot een betere definitie van sociale huur te komen. Hieronder ga ik hierop nader in en geef ik invulling aan de motie van de leden Grinwis en Boulakjar over dit onderwerp.<sup>4</sup>

### *Eenduidig begrip*

Zoals in het onderzoek van Rigo geconstateerd, is er geen eenduidig begrip van sociale huur. In het programma «Een thuis voor iedereen»<sup>5</sup> heb ik aangekondigd dat we toe werken naar een meer evenwichtige verdeling in de woonvoorraad met een streven van 30 procent sociale huurwoningen per gemeente. Om invulling te geven aan dit streven is het van belang dat er een gedeeld beeld is over wat we onder sociale huur verstaan. In de prestatieafspraken die ik onlangs heb gesloten, in het kader van het vervallen van de verhuurderheffing, hebben we dan ook afgesproken om een nieuwe definitie van sociale huur vast te leggen. Onze ambitie is dat nieuwe sociale huur ook volwaardig en langjarig beschikbaar moet zijn. De nieuwe definitie moet leidend worden bij sturing op de nieuwbouw van sociale huur. Dit betekent niet dat er geen ruimte is voor huurwoningen die onder andere voorwaarden door marktpartijen binnen het gereguleerde segment worden gebouwd. Ook dat kan bijdragen aan een betaalbare voorraad en het tegengaan van het woningtekort. Het kan dan echter niet worden gezien als sociale huur.

In het commissiedebat Staat van de woningmarkt d.d. 16 februari 2022 heb ik toegezegd om in beeld te brengen hoeveel sociale huurwoningen in bezit zijn van niet corporaties.<sup>6</sup> Uit de cijfers afkomstig uit het WoonOnderzoekNederland 2021 (WoON2021)<sup>7</sup> blijkt dat het gaat om 502.000 gereguleerde huurwoningen. In het kader van het programma «Een thuis voor iedereen» wordt per regio en gemeente in kaart gebracht wat de omvang van de sociale voorraad is en welk groeiemodel per regio en gemeente past om tot het streven van ten minste 30 procent sociale huur te komen. Abf Research heeft hiertoe een dashboard<sup>8</sup> ontwikkeld. Het is de bedoeling dat vanaf eind dit jaar ook inzicht kan worden gegeven in het aantal huurwoningen onder de liberalisatiegrens van andere verhuurders. Het dashboard wordt verder geactualiseerd wanneer een eenduidige en meetbare definitie van sociale huurwoningen wordt vastgesteld.

### *Huidige praktijk*

Uit het rapport van Rigo komt naar voren dat nieuwbouw van huurwoningen onder de liberalisatiegrens door marktpartijen in veel gemeenten voorkomt, zowel in grote als in kleine gemeenten en in het hele land. In rond 70% van de geënquêteerde gemeenten is sprake van nieuwbouw en verhuur door marktpartijen onder de liberalisatiegrens. Circa 13% van de gerealiseerde huurwoningen (afgelopen 2 a 3 jaar) onder de liberalisatiegrens is door marktpartijen gebouwd. Voor de plannen die de komende 2 a 3 jaar worden gerealiseerd is dit aandeel 9%. De verschillen tussen gemeenten zijn groot, van een paar procent tot meer dan 30 procent. Op basis van het onderzoek kan niet direct geconcludeerd worden dat gemiddeld genomen het aandeel binnen plannen aan het toenemen is ten opzichte van het recente verleden. Er zijn zowel gemeenten waar het toeneemt als ook gemeenten waar het juist afneemt in de plannen. Dit wordt verklaard doordat één project een grote invloed kan hebben op het totale beeld per gemeente.

<sup>4</sup> Kamerstukken II, 2021/22, 35 925 VII, nr. 75.

<sup>5</sup> Kamerstukken II, 2021/22, 32 847, nr. 883.

<sup>6</sup> Kamerstukken II, 2021/22, 32 847, nr. 863.

<sup>7</sup> Kamerstukken II, 2021/22, 32 847, nr. 918.

<sup>8</sup> <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/een-thuis-voor-iedereen--corporatiesector->

Uit de interviews komt naar voren dat deze woningen vaak worden gezien als een aanvullend (betaalbaar) segment op de woningen die verhuurd worden door corporaties. Het kan gaan om appartementencomplexen (met name in de grotere steden), maar ook vaak nieuwe appartementen boven winkels (ook in de dorpskernen). Daarbij lijkt het een apart segment met kleine studio's gericht op studenten, starters en buitenlandse studenten of arbeidsmigranten. In gesprekken met stakeholders werd genoemd dat gemeenten dit segment soms inzetten voor middeninkomens die moeilijk aan andere woningen kunnen komen. Ook wordt aangegeven dat binnen een project de «sociale huurwoningen» na oplevering soms worden overgenomen door een corporatie. Wanneer het één complex betreft is dit doorgaans niet mogelijk, omdat dit het beheer bemoeilijkt.

Rigo constateert dat gemeenten verschillende voorwaarden stellen aan nieuwbouw van huurwoningen onder de liberalisatiegrens door marktpartijen, en dat gemeenten verschillende instrumenten hebben om dat te doen. Het gaat met name om voorwaarden aan de huurprijs, de instandhoudingstermijn en/of de doelgroep. Het toewijzen van deze woningen aan specifieke doelgroepen zoals woonurgente, senioren, starters en statushouders vindt maar in een zeer beperkt aantal gemeenten plaats. Het beleid van gemeenten op dit segment vertoont grote verschillen en is nog volop in ontwikkeling. Veel gemeenten lijken momenteel meer voorwaarden voor marktpartijen te willen gaan opnemen.

Het meest gebruikte instrument onder de geëncquêteerde gemeenten is de anterieure overeenkomst die wordt gesloten op projectniveau. In de gesprekken met stakeholders wordt aangegeven dat dit privaatrechtelijke instrument ook de meeste mogelijkheden biedt om aanvullende voorwaarden te stellen. Indien aanpassing van het bestemmingsplan nodig is voor nieuwbouw, kan de gemeente op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) «sociale huur» ook als categorie opnemen in het bestemmingsplan, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om regels voor woonruimteverdeling en het wijzigen van de woningvoorraad van schaarse woningen vast te leggen in een huisvestingsverordening. Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening categorieën woonruimten aanwijzen waarvoor bovenstaande zaken alleen met een vergunning mogen plaatsvinden. Iets meer dan de helft van de gemeenten heeft een huisvestingsverordening.<sup>9</sup>

### *Voornemens*

Zoals aangekondigd in de Nationale woon- en bouwagenda en het programma Woningbouw<sup>10</sup> werk ik aan het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Om tot een eenduidig beeld te komen over wat sociale huur is, is mijn voornemen om hierin ook de definitie van sociale huur te regelen. Het Bro bevat een definitie, maar er worden ook andere instrumenten ingezet om te sturen. In het wetsvoorstel zal ik uitwerken hoe ik een definitie van sociale huur meer algemeen kan laten gelden. Daarnaast ben ik voornemens om de voorwaarden ten opzichte van de definitie in het Bro in ieder geval op twee punten aan te scherpen. Door nadere eisen te stellen aan de doelgroep kan worden voorkomen dat huishoudens die aangewezen zijn op sociale huur niet in aanmerking komen voor deze woningen. Ook de inzet van instrumenten als bijvoorbeeld een woonruimteverdeelsysteem draagt daaraan bij. Daarnaast voorkomt een verlenging

<sup>9</sup> Bijlage bij Kamerstukken II, 2021/22, 32 847, nr. 883.

<sup>10</sup> Bijlage bij Kamerstukken II, 2021/22, 32 847, nr. 878.

van de minimale instandhoudingstermijn dat sociale huurwoningen sneller uit de voorraad kunnen verdwijnen dan ze kunnen worden gerealiseerd. De huidige minimale termijn van 10 jaar is gelijk aan de gemiddelde duur van het totale traject dat voor nieuwbouw moet worden doorlopen.<sup>11</sup>

Hiermee geef ik ook invulling aan de motie van de leden Grinwis en Boulakjar voor wat betreft het verzoek daarin, om de bestaande wetgeving betreffende sociale verhuur door niet-toegelaten instellingen tegen het licht te houden. Daarnaast wordt in de motie verzocht om verhuurders en huurders beter te informeren over wat reële servicekosten zijn en wat te doen wanneer te hoge servicekosten in rekening worden gebracht. Dit is in mijn ogen niet alleen relevant voor de sociale huur, maar voor alle woningen die onder de liberalisatiegrens worden aangeboden. Onderdeel van mijn programma betaalbaar wonen<sup>12</sup> is het versterken van de informatiepositie van huurders. Samen met belanghebbende organisaties besteed ik op verschillende manieren (online, lokaal) aandacht hieraan. Zoals ik u eerder heb bericht, bereid ik in 2022 een huurrechtcampagne voor om huurders te informeren over huurrechtzaken die extra toelichting behoeven.<sup>13</sup> Hierin zal ook aandacht zijn voor reële servicekosten en wat te doen als te hoge servicekosten in rekening worden gebracht. Ook de Huurcommissie werkt aan toegankelijker informatie voor huurders over hun rechten. Zo wordt de website van de Huurcommissie vernieuwd en toegankelijker gemaakt. Ook werkt de Huurcommissie aan een klantcontactcentrum waar huurders en verhuurders terecht kunnen met vragen over hun geschil, maar ook over huurbeleid in het algemeen. Hiermee wordt ook de informatievoorziening aan minder digitaal vaardige mensen verbeterd.

### **Opkopen van vakantieparken**

Op 23 november 2021 heeft de Kamer twee moties van het lid Beckerman over het opkopen van parken aangenomen.<sup>14</sup> De moties verzoeken de regering om binnen zes maanden een onderzoek af te ronden naar het opkopen van vakantieparken door investeerders. Ook werd verzocht om te onderzoeken wat de impact van het opkopen is op de ruimtelijke ordening (met name de natuurgebieden betreffend) en de zittende eigenaren/huurders op deze parken. Tenslotte werd verzocht om onderzoek te doen naar uitbreiding van rechten van deze huurders in wet- en regelgeving. Omdat beide moties op dezelfde ontwikkeling, betrekking hebben, heb ik de uitvoering van deze moties gecombineerd in één onderzoek. Ik heb dit onderzoek samen met de Minister van Economische Zaken en Klimaat laten uitvoeren. Dit onderzoek vindt u bijgevoegd bij deze brief.

#### *Ontwikkelingen*

Het rapport geeft aan dat er in Nederland 3.881 vakantieparken zijn met 364.461 standplaatsen en verhuuraccommodaties (chalets en vakantievilla's). Op 961 vakantieparken vinden de onderzoekers 119.111 jaarplaatsen. Van alle parken heeft 25% jaarplaatsen.

Tussen 2011 en 2022 hebben op 165 Nederlandse vakantieparken transitie plaatsgevonden. De onderzoekers definiëren een transitie als een verandering in eigendom van het vakantiepark en/of een verandering in de opzet van het vakantiepark. Het aantal transitie versnelt de

<sup>11</sup> Rapport «Belemmeringen voor sneller bouwen» | Tweede Kamer der Staten-Generaal.

<sup>12</sup> Bijlage bij Kamerstukken II, 2021/22, 32 847, nr. 906.

<sup>13</sup> Kamerstukken II 2021/22, 27 926, nr. 365.

<sup>14</sup> Kamerstukken II, 2021–2022, 32 847, nr. 830 en Kamerstukken II, 2021–2022, 32 847, nr. 831.

afgelopen twee jaar (2021–2022) fors. De trigger voor een transitie is in veel gevallen een verkoop (78%). Meest voorkomende transitie is het uitbreiden van het aantal verhuureenheden (73%) dit gaat vaak ten koste het aantal kampeerplaatsen (veelal jaarplaatsen).

Dit heeft gevolgen voor huurders van jaarplaatsen. De onderzoekers concluderen dat het aantal jaarplaatsen is afgenomen met 5% over de periode 2002–2022. Zij verwachten dat het aantal jaarplaatsen de komende vijf jaar zal verminderen. De vakantiemogelijkheden voor mensen met minder koopkracht verkleinen als vakantiehuizen in particulier bezit komen. De klassieke vorm van gebruik als tweede woning, door mensen met minder koopkracht, neemt hierdoor af.

In het grote geheel is de afname van het aantal jaarplaatsen beperkt maar vanwege een brede ontwikkeling zijn er weinig vrij beschikbare jaarplaatsen. Dit maakt het lastig voor huurders omdat zij, in het geval van een opheffing van hun jaarplaats, voor hun kampeermiddel geen nieuwe standplaats vinden.

#### *Ketenorganisaties*

In Nederland zijn 24 ketens actief, samen hebben ze 335 parken (aandeel 14%). Ketens zijn de voornaamste kopers van vakantieparken. De ketens hebben 29% van de totale capaciteit aan standplaatsen en verhuureenheden in handen. Van alle jaarplaatsen is 20% in handen van een keten.

Van de 24 ketenorganisaties kennen 21 hun oorsprong in Nederland, de andere drie betreffen van oorsprong Franse organisaties. Een derde van de ketens is in handen van buitenlandse partijen. Vier partijen van de 24 zijn (grotendeels) in handen van (inter)nationale investeringsfondsen.

#### *Impact van transities*

Volgens de onderzoekers varieert de impact van de transities van jaarplaatsen naar verhuureenheden door opkoping of andere overnamevormen op de ruimtelijke ordening en de natuur per thema. Na een transitie zijn deze parken zelf in potentie duurzamer, maar wordt het effect daarvan deels tenietgedaan door hogere aantallen en frequentie van bezoekers. Of het opkopen van vakantieparken per definitie tot een negatieve impact op de omgeving en natuur leidt is dus niet eenduidig te zeggen.

#### *Wettelijk instrumentarium*

Gemeenten hebben goede sturingsmogelijkheden voor de ontwikkelingsmogelijkheden van parken te beïnvloeden middels het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium en de bestemmingsplannen. Bij het inzetten van deze instrumenten worden decentrale overheden echter geconfronteerd met de lastige afweging tussen de belangen van de ondernemers en die van de huurders, waardoor hier niet altijd gebruik van wordt gemaakt.

Huurders van een vaste standplaats vallen onder het algemeen huurrecht waarin de plichten van zowel de verhuurder als de huurder zijn geregeld. De oplossing voor de problemen die huurders nu ervaren ten aanzien van het opkopen van vakantieparken en de vaak daaropvolgende herstructurering, met als gevolg het opzeggen van de huurovereenkomst moet niet worden gezocht in het onderbrengen van hun rechten in het huurrecht. Volgens onderzoekers is het niet proportioneel om huurbescherming in te zetten voor de recreatiemarkt.

## *Reactie*

Naar aanleiding van dit onderzoek kunnen we concluderen dat er inderdaad een afname is in het aantal jaarplaatsen en dat het opkopen van vakantieparken hier een aandeel in heeft, maar dat deze ontwikkeling een bescheiden impact heeft op de totale voorraad jaarplaatsen (de afname ligt rond de 1% per jaar).

Desondanks begrijp ik dat voor de individuele huurder een opzegging van zijn of haar jaarplaats een vervelende gebeurtenis is. Het is daarom belangrijk om op zoek te gaan naar een goede balans tussen de belangen van de verhuurder en de huurder.

Ik zal dit rapport onder de aandacht brengen van gemeenten, zodat gemeenten goed op de hoogte zijn van hun sturingsmogelijkheden. Daarnaast zal het Ministerie van EZK in gesprek gaan met de sector en aan de sector vragen om huurders beter voor te lichten over hun contract, en bijvoorbeeld een helpdeskfunctie in te richten voor vragen rondom jaarplaatsen. Met deze acties verwacht ik dat er meer aandacht zal zijn voor de belangen van de huurders, leefomgeving en natuur. De Minister van Economische Zaken en Klimaat en ik onderschrijven de conclusie van het rapport dat toepassing van het huurrecht zoals voor woningen disproportioneel is voor de recreatiemarkt. Ook onderschrijven we het belang om een goede balans te vinden tussen de huurder en de verhuurder. Tot slot wil ik nog opmerken dat het rapport ook opmerkt dat overnames kunnen leiden tot vitalere vakantieparken. Hier wordt ook aan gewerkt met de actieagenda vitale vakantieparken.

## **Wet Eenmalige huurverlaging 2021**

De wet Eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen is in 2021 ingezet om huishoudens die wonen in een corporatiewoning te helpen als zij in verhouding tot hun inkomen veel huur betalen. Deze wet regelt dat huurders van woningcorporaties met een laag inkomen en een hoge huurprijs, in 2021 recht op huurverlaging hebben. De woningcorporaties moesten hiervoor van alle huishoudens die een hogere huurprijs betalen dan de lage aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€ 633,25) bij de Belastingdienst opvragen of het huishoudinkomen van 2019 onder of boven de inkomensgrens voor passend toewijzen lag. In de brief van 8 november 2021<sup>15</sup> is toegezegd de Tweede Kamer voor het zomerreces 2022 te informeren over de eenmalige huurverlaging. In de brief van 29 november 2021<sup>16</sup> is terugkoppeling gegeven van de stand van zaken tot 4 oktober 2021. In mei 2022 zijn de totale cijfers over 2021 besproken met de Belastingdienst/Toeslagen en is het traject kort geëvalueerd. Hierbij voldoe ik aan die toezegging.

## *Cijfers 2021 en evaluatie*

Op basis van de gegevens van de Belastingdienst/Toeslagen is bekend dat in 2021 van circa 167.000 huurtoeslag ontvangende huishoudens de huurprijs door de woningcorporatie verlaagd. Woningcorporaties hebben voor circa 161.000 huishoudens een huurverlaging doorgegeven. Indien er sprake is van een inkomensdaling na 2019, was het voor de huurder daarnaast mogelijk zelf huurverlaging bij de woningcorporatie aan te vragen. Ingeschat wordt dat circa 6.000 huurverlagingen op basis van een verzoek van de huurder daartoe zijn toegepast. De aan de Dienst

<sup>15</sup> Kamerstukken II, 2021–2022. 27 926, nr. 358.

<sup>16</sup> Kamerstukken II, 2021–2022. 27 926, nr. 360.

Toeslagen gemelde huurverlaging is gemiddeld € 38 (op de maanduur) per huishouden.

Het departement van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de uitvoering van de eenmalige huurverlaging door het rijk in samenwerking met de Belastingdienst geëvalueerd. De Belastingdienst heeft enerzijds op aanvraag van de woningcorporaties de inkomenscategorie van het huishoudinkomen van huurders verstrekt, waarbij werd aangegeven of het huishoudinkomen van 2019 binnen de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen lag («laag inkomen») of niet («geen laag inkomen»). Ingeval het huishoudinkomen in de categorie «laag inkomen» viel, vermeldde de Belastingdienst ook het aantal ingeschreven bewoners; met dat gegeven kon de woningcorporatie bepalen tot welke huurprijs zij de huur moesten verlagen, tot € 633,25 voor huishoudens van een of twee personen en tot € 678,66 voor huishoudens van drie of meer personen. Anderzijds moest de Belastingdienst/Toeslagen de huurverlagingen verwerken voor het bepalen van de hoogte van de huurtoeslag. Zowel BZK als de Belastingdienst (het onderdeel dat de inkomenscategorieën verstrekte en de Dienst Toeslagen) zijn – gezien de korte termijn voor voorbereiding en implementatie – zeer tevreden over het uitvoeringsproces en het voor het aanvragen van inkomenscategorieën gebruikte webportaal, en hebben de onderlinge samenwerking als prettig ervaren. Er zijn weinig klachten of problemen ontvangen van woningcorporaties. Enkel de communicatie richting de huurder bij de kennisgeving door de Belastingdienst dat de woningcorporatie de inkomenscategorie van het huishouden van de huurder bij de Belastingdienst heeft opgevraagd, kan verduidelijkt worden. Doel van deze verduidelijking is om de verhouding en verschillende verantwoordelijkheden tussen de betreffende woningcorporatie (inkomenscategorie bij de Belastingdienst opvragen en ingeval van een laag inkomen de huur verlaging als die hoger was dan de voor het huishouden toepasselijke aftoppingsgrens<sup>17</sup>) en de rol van Belastingdienst/Toeslagen (verstrekking inkomenscategorieën ten behoeve van de huurverlaging en verwerking van de verlaagde huren voor de huurtoeslag) te verduidelijken.

#### *Correctiemechanisme*

Bij de wetsbehandeling heb ik zowel aan de Tweede Kamer als aan de Eerste Kamer toegezegd de wenselijkheid en uitvoerbaarheid van een «correctiemechanisme» te onderzoeken. Een mogelijk correctiemechanisme biedt woningcorporaties de mogelijkheid om de huur enkele jaren later, bijvoorbeeld in 2024 weer te verhogen indien aan de hand van gegevens van de Belastingdienst (aan te vragen door de woningcorporaties) blijkt dat het huishoudinkomen van de huurder, die verlaging op basis van eigen inkomensgegevens (over de laatste zes maanden voorafgaande aan het verzoek) heeft aangevraagd en kregen op basis van deze wet, na 2021 is gestegen tot boven de toepasselijke inkomensgrens. Uit onderzoek is gebleken dat de enige mogelijkheid voor het uitvoeren van een correctiemechanisme ingeval van gestegen inkomen samenwerking met de Belastingdienst vergt. De Belastingdienst is de enige partij die beschikt over een geregistreerd (gezamenlijk) inkomen van de huurders. In het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van een correctiemechanisme heeft de Belastingdienst laten weten dat de uitvoering van een correctiemechanisme op de eenmalige huurverlaging in de kern geen fiscale taak betreft. Voorts maakt slechts een relatief kleine groep huurders (circa 6.000) gebruik van de mogelijkheid een huurverlaging aan te vragen op basis van eigen inkomensgegevens), daarmee is ook het risico van een

<sup>17</sup> € 633,25 voor huishoudens van een of twee personen en € 678,66 voor huishoudens van drie of meer personen.

onterechte verkregen huurverlaging beperkt. Gezien de geringe grootte van de betreffende groep en prioritering van deze niet-fiscale taak geeft de Belastingdienst als alternatieve uitvoeringsmethode aan dat de huurder in reactie op een huurverhogingsvoorstel van de woningcorporatie zelf een inkomensverklaring van de bewoners aan de woningcorporatie verstrekt. Die inkomensverklaringen over hun inkomen (voorheen IB60-formulieren) kunnen mensen gratis bij de Belastingdienst opvragen. Een dergelijke wijze van uitvoering van een correctiemechanisme maakt dat de volledige verantwoordelijkheid voor het verstrekken van de (juiste en volledige) inkomensgegevens bij de huurder wordt gelegd en de uitvoering omslachtig wordt. Gezien de geringe grootte van de groep en het beperkte risico vind ik dit niet wenselijk. Om deze redenen ben ik voornemens om geen correctiemechanisme in te voeren. De op basis van de wet Eenmalige huurverlaging 2021 toegepaste huurverlagingen blijven dus voor zittende huurders doorwerken, ook in het geval dat het huishoudinkomen van de huurder na 2021 tot boven de toepasselijke inkomensgrens is gestegen.

### **Subsidieregeling experimenten en kennisoverdracht wonen 2013**

Hierbij stuur ik u het eindrapport van de evaluatie van de Subsidieregeling experimenten en kennisoverdracht wonen 2013 en de evaluatie van Platform31. De Subsidieregeling Experimenten en Kennisoverdracht Wonen 2013 (SEKW) is bedoeld om subsidie te verstrekken voor het uitvoeren van experimenten en kennisoverdrachtactiviteiten op het terrein van verduurzaming, wonen, bouwen en de woonomgeving.

Ecorys heeft de regeling in 2021 geëvalueerd. Ecorys concludeert dat de SEKW als subsidieregeling overwegend doeltreffend en doelmatig is. De evaluatie geeft daarmee aanleiding om de SEKW te continueren. Wel wijst Ecorys wijst erop dat veel subsidies een component van kennisontwikkeling omvatten, maar dat deze grond ontbreekt in de regeling. In de nieuwe regeling is de subsidiegrond «kennisontwikkeling» daarom toegevoegd. De nieuwe regeling is per 1 april 2022 ingegaan. Daarnaast geeft Ecorys suggesties om de werking van het instrument te verbeteren, waaronder het vergoten van de interne en externe bekendheid. Die worden in de komende periode verder verkend en uitgewerkt.

#### *Evaluatie Platform13*

Via de SEKW wordt ook subsidie verstrekt aan Platform31. De werkzaamheden van platform31 zijn in 2021 door Andersson Elffers Felix (AEF) apart geëvalueerd. AEF concludeert dat een stevige onderbouwing van de doeltreffendheid en doelmatigheid van Platform31 eigenlijk niet mogelijk is, gegeven het unieke karakter van deze organisatie. Er ontbreekt een vergelijkbare organisatie als controlegroep. Wel is er op basis van interviews geconstateerd dat Platform31 grotendeels doeltreffend werkt. De producten worden door afnemers over het algemeen als praktisch en goed toepasbaar beoordeeld. Daarnaast concludeert AEF dat in ieder geval deels doelmatig is. Daarbij weegt mee dat de unieke kennis- en netwerkrol bepalend is voor het succes van de activiteiten en dat dit zonder subsidie niet kan.

AEF beveelt aan de samenwerkingsrelatie en de positionering van Platform31 opnieuw te bezien in samenspraak met andere subsidiegevers en partners. AEF constateert dat de onafhankelijke positie van Platform31 onder druk staat. Dit heeft te maken met interne ontwikkelingen, maar ook met de eerder verzakelijking van de relatie, die is ingezet op basis van de voorgaande evaluatie in 2017. De verzakelijking heeft geleid tot meer sturing



aan Platform31 en er is een arbeidsintensieve overlegstructuur ontstaan. Er wordt met Platform31 gewerkt aan hernieuwde afspraken over de werkrelatie en het goedkeuren van projectplannen vanaf 2023.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge