

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1073

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 juli 2023

Het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen blijft hard nodig. De nood is hoog. Mensen met een gewoon salaris kunnen te vaak geen betaalbare woning meer huren of kopen. Ook heeft een deel van de zittende huurders moeite om iedere maand de woonlasten op te brengen. De uitvoering van het programma Betaalbaar Wonen dat op 19 mei vorig jaar van start ging (Kamerstuk 32 847, nr. 906), zorgt ervoor dat wonen weer betaalbaar wordt voor meer mensen. En dat meer mensen toegang hebben tot een woning die past bij hun woonbehoefte en levensfase. Het programma is onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. In deze brief bericht ik uw Kamer over de voortgang van het programma Betaalbaar Wonen. Ook nu het Kabinet demissionair is, blijft het onverminderd nodig om ervoor te zorgen dat meer mensen een betaalbare woning kunnen vinden, te hoge woonlasten worden aangepakt en de bescherming van huurders en kopers verder wordt verbeterd. Ik licht toe hoe we er met de acties uit het programma voor zorgen dat meer mensen met een laag en middeninkomen aanvaardbare woonlasten krijgen. Hiermee gaan voor de groepen die dit het hardst nodig hebben, de woonlasten omlaag. De eerste stappen hiervoor zijn de afgelopen periode reeds gezet. Ook wordt dankzij de acties uit het programma de kans groter dat mensen een kwalitatief goede woning vinden die past bij het inkomen, hun woonbehoefte en levensfase.

Zoals hierboven aangegeven zijn de omstandigheden sinds de start van het programma Betaalbaar Wonen flink veranderd. Hypotheekrentes, energieprijzen en bouwkosten zijn gestegen. De huizenprijzen dalen, maar minder hard en naar verwachting slechts tijdelijk. Een deel van de woningzoekenden heeft door de gestegen rente een kleiner budget voor aankoop van een woning. Dit merken we ook in de vraag naar nieuwbouwwoningen. Het realiseren van nieuwe betaalbare woningen gaat moeilijker. Dit vanwege de gestegen bouwkosten, maar ook omdat starters direct worden geraakt door de gestegen hypotheekrente.

Recent informeerde ik uw Kamer hoe we er alles aan doen om door te bouwen¹. Kansrijke locaties voor woningbouw krijgen alle hulp om tóch te starten, ondanks de economische tegenwind. Onze inzet is om te (blijven) bouwen wat al vergund is én snel te vergunnen wat op korte termijn gebouwd kan worden. Zo wil ik de verwachte dip in de bouw beperken. Want om het landelijke woningtekort aan te pakken zijn er tot en met 2030 ruim 981.000 extra woningen nodig. Ik heb met provincies in de woondeals afgesproken waar deze komen en voor wie gebouwd wordt. Twee op de drie nieuwe huizen vallen in de categorie betaalbaar. Er komen 350.000 huur- en koopwoningen in het middensegment en 250.000 sociale huurwoningen bij. Voor middeninkomens kan het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting ervoor zorgen dat 40% van de 900.000 woningen die tot 2030 moeten worden bijgebouwd betaalbare koop of middenhuur zal zijn.

De veranderende omstandigheden maken het dus nog urgenter om de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Dat doe ik op drie manieren. Als eerste wil ik meer betaalbare woningen binnen de bestaande woningvoorraad realiseren voor mensen met een middeninkomen. Zij zochten de afgelopen jaren steeds vaker tevergeefs naar een passende en betaalbare woning. Ten tweede pak ik te hoge woonlasten aan voor mensen met een laag inkomen. Deze groep woont vaak in een huurwoning en besteedt meer dan andere inkomensgroepen aan woonlasten. Ten derde wil ik huurders en kopers beter beschermen in hun huur- en koopproces. Zij moeten goed geïnformeerd woonkeuzes kunnen maken en verdienen bescherming tegen mogelijk misbruik van derde partijen. Deze doelen realiseer ik via drie actielijnen in het programma. Hieronder vindt u per actielijn een beschrijving van wat is gerealiseerd. En wat ik nog meer wil doen om de betaalbaarheid te verbeteren. De bijlage geeft een volledig overzicht van de voortgang van het programma.

Actielijn 1: Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen

In de afgelopen jaren zijn de prijzen van woningen sterk gestegen. Mensen vinden steeds minder vaak een passende en betaalbare woning. De slaagkans is vooral kleiner geworden voor mensen met een middeninkomen zonder eigen middelen. Tot deze groep behoren bijvoorbeeld veel huurders in de private sector die te maken hebben met hoge woonlasten. Voor een deel van deze groep is een koopwoning beter betaalbaar dan dure huur. Toch stokt de doorstroming. In het WoOn2021 is te zien dat het aantal doorstromers vanuit een huurwoning naar een koopwoning met 20% is afgenomen in vergelijking met 2018. Dat de toegang tot een koopwoning, die wellicht beter betaalbaar is, onder druk staat is zorgelijk. Daarom is het noodzakelijk om de toegang tot een koopwoning voor deze doorstromers te verbeteren.

Door de sterke stijging van de hypotheekrente van 1,5% begin 2022 tot boven de 4% is de leencapaciteit afgenomen. Inmiddels dalen de huizenprijzen waardoor je minder hoeft te lenen om een huis te kopen. Ook stijgen de inkomens waardoor de betaalbaarheid van woningen verbetert. De Nederlandsche Bank (DNB) verwacht dat door de combinatie van een huizenprijzdaling en de stijging van de inkomens de betaalbaarheid vanaf medio 2023 verbetert².

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 1040

² <https://www.dnb.nl/publicaties/publicaties-onderzoek/analyse/financieringsruimte-en-huizenprijzen/>

Uit de Bank Lending Survey blijkt dat de vraag naar hypotheekleningen de afgelopen drie kwartalen is gedaald.³ De stijgende rente en de verwachtingen op de huizenmarkt worden door de banken als belangrijkste factoren gezien. De cijfers van de Hypotheker laten deze daling ook zien, waarbij zij aangeven dat dit vooral het gevolg is van de daling in het oversluiten van een bestaande hypotheek.⁴ Uit cijfers van het Hypotheken Data Netwerk blijkt echter dat de positie van starters op de is verbeterd. Het aantal hypotheekaanvragen voor de aankoop van een woning van starters is ten opzichte van een jaar geleden met 24% gestegen. In de provincie Noord-Holland was dit zelfs 61% meer dan een jaar geleden. De Hypotheker benoemt daarbij ook dat er minder beleggers zijn die de prijs opdrijven door de opkoopbescherming.⁵

De toegang voor starters tot de koopwoningmarkt moet worden verbeterd. De in februari gedeelde handreiking over instrumenten betaalbare koop helpt gemeenten bij het realiseren van betaalbare koopwoningen voor starters in de regio. Door gemeenten, corporaties en provincies meer informatie en comfort te geven over verschillende verkoopoplossingen, kunnen deze op grotere schaal worden toegepast. We ondersteunen gemeenten en ontwikkelaars ook op andere wijzen om starters in hun regio aan een betaalbare woning te helpen. Zo ben ik momenteel bezig met de uitwerking van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Dit fonds moet starters, die momenteel net geen passende koopwoning kunnen vinden, op een verantwoorde manier helpen de koopwoningmarkt op te komen. Uw kamer ontvangt, zoals 5 juli j.l. door mij toegezegd, na de zomer een uitwerking van het Nationaal Fonds Betaalbare Woningen.

Ook wordt vanaf 1 januari 2024 voor oud-studenten de actuele maandlast van de studielening bepalend voor de hypotheekberekening. Hiermee zorg ik dat vooral oud-studenten die extra hebben afgelost meer ruimte krijgen om te lenen voor een woning. Tenslotte kunnen zogenaamde «duurhuurders» eenvoudiger de stap naar een passende koopwoning maken. Dit omdat hypotheekverstrekkers en -adviseurs meer aandacht besteden aan deze groep en waar nodig maatwerk toepassen door middel van de pilot «duurhuur».

Een betaalbare huurwoning in Nederland is de afgelopen jaren voor veel mensen steeds minder vanzelfsprekend geworden. Steeds vaker worden er huurprijzen gevraagd die niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Er komen met name in de grote steden steeds minder huurwoningen in het middenhuursegment beschikbaar. Die woningen worden nu in het dure segment aangeboden, waardoor deze gebieden voor middeninkomens onbereikbaar dreigen te worden. Veel maatschappelijk relevante beroepen worden ingevuld door mensen met een middeninkomen. Het lukt hen nauwelijks om een woning te huren in de stad terwijl er juist daar een groot tekort is aan bijvoorbeeld leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Het is van belang dat deze mensen een betaalbaar huurwoningen kunnen vinden in de stad waar zij werken. Ook mensen die al een woning hebben zijn in sommige gevallen de dupe: de huidige krapte op de woningmarkt leidt tot oneerlijke praktijken waarbij de bestaande huurprijsbescherming onvoldoende soelaas blijkt te bieden. In de vrije huursector worden regelmatig huurprijzen gevraagd die niet in

³ <https://www.dnb.nl/nieuws-statistiek/statistisch-nieuwsbericht-2023/meer-banken-zien-daling-in-vraag-naar-hypotheekleningen/>

⁴ <https://www.hypotheker.nl/actueel/persberichten/hypotheekaanvragen-voor-aankoop-woning-stijgen-in-drie-maanden-met-10-procent/>

⁵ <https://www.hypotheker.nl/actueel/persberichten/positie-starters-op-huizenmarkt-blijft-stabiel-ondanks-hogere-hypotheekrente/>

verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Het aanbod van betaalbare huurwoningen daalt mede hierdoor. Met name in de grote steden komen minder huurwoningen in het middenhuursegment beschikbaar. Huizen die qua woningkwaliteit een huurprijs tussen de circa € 808 en € 1.100 zouden moeten hebben, worden daar voor een veel hogere huurprijs aangeboden.

Veel van deze huizen zouden normaliter bewoond worden door mensen met een middeninkomen. Deze groep is zeer divers. Voor veel mensen met een middeninkomen die al langer een koophuis hebben of dezelfde woning huren, zijn de woonlasten betaalbaar. Zij hebben ook vaker eigen middelen die ze kunnen inzetten bij de aankoop van een andere woning. Voor met name jonge woningzoekende middeninkomens is dit niet het geval. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning. Ook kiest een deel bewust voor de huursector omdat dat beter past bij hun levensfase. Deze groep is vooral aangewezen op de private sector waar dure huur inmiddels oververtegenwoordigd is. Dit betekent veelal dat een groot deel van hun inkomen opgaat aan huur. Zo is de huurquote voor eenpersoons middeninkomen gemiddeld circa 38–40%. Dat is flink hoger dan gewenst.

Het wetsvoorstel betaalbare huur zet voor verbetering van de betaalbaarheid in op uitbreiding van de bestaande huurprijsbescherming op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). Deze zou ook gaan gelden voor mensen met een middeninkomen die huren in het middensegment. De uitbreiding van de regulering naar het middensegment is vormgegeven langs vier pijlers, namelijk:

1. Het beschermen van huurders;
2. Het zorgen voor voldoende betaalbare woningen in het middensegment;
3. Investeringsbereidheid voor verhuurders op peil houden;
4. Regulering laten bijdragen aan stimuleren verduurzamen

Het wetsvoorstel verbetert de betaalbaarheid van huizen door de maximale huurprijs in het middensegment te koppelen aan de kwaliteit van de woning. Tegelijkertijd zijn er aanpassingen gedaan aan het woningwaarderingstelsel (WWS) waardoor de investeringsbereidheid van verhuurders op peil blijft. Zo wordt de WOZ-cap aangepast, worden buitenruimtes beter gewaardeerd en krijgen goede energielabels extra pluspunten, terwijl slechte energielabels minpunten krijgen. Om te zorgen dat lopende nieuwbouwprojecten doorgang kunnen vinden, zal er tevens een tijdelijke nieuwbouwopslag worden ingevoerd.

Het WoOn2021 toont aan dat bij woningen in het middensegment circa 157.000 huishoudens een huurprijs boven het maximum volgens het puntensysteem betalen. Deze huurprijs gaat door de uitbreiding van de huurbescherming naar het middensegment met gemiddeld circa 240 euro omlaag bij een bewonerswissel. Voor de nieuwe bewoners in dit segment zal de gemiddelde huurprijs naar verwachting onder de 900 euro zijn. Met name voor jonge eenpersoonshuishoudens is dit een belangrijke verbetering. Hun huurquote daalt hierdoor met 6–8 percentage punten, naar gemiddeld 30–34%. Dit betekent voor deze groep dat de betaalbaarheid van wonen voor hen flink verbeterd. Het tweede onderdeel van het wetsvoorstel regelt dat het WWS dwingend wordt. Dit onderdeel wordt nader toegelicht bij actielijn 3. Het wetsvoorstel ligt inmiddels voor advies bij de Raad van State.

Om te zorgen voor betaalbare woningen voor starters is het ook van belang dat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. In het regeerakkoord is de NHG-grens van € 355.000 opgenomen als betaalbaarheidsgrens voor betaalbare nieuwbouw. De betaalbaarheidsgrens komt

terug in de woningbouwinstrumenten zoals de woondeals, woningbouwimpuls en de startbouwimpuls. Eerder heb ik uw Kamer geïnformeerd⁶ dat ik de koppeling met de NHG-grens niet houdbaar vind op de langere termijn. Dit omdat deze (met vertraging) de gemiddelde huizenprijs volgt. De (beschikbare) inkomens zijn echter het afgelopen jaar veel minder sterk gestegen dan de huizenprijzen. Ik houd daarom de grens van € 355.000 aan als grens voor de betaalbaarheid. Deze zal, op verzoek van uw Kamer, jaarlijks geïndexeerd worden via de consumentenprijsindex (CPI). We herijken indien nodig de grens iedere drie jaar en houden zo in de gaten of deze de juiste weergave blijft van wat een huishouden kan betalen aan woonlasten.

Actielijn 2: We pakken te hoge woonlasten aan voor huurders met een laag inkomen

Met het programma Betaalbaar Wonen richt ik me op de groepen die het meest kwetsbaar zijn op basis van hun huurquote. De huurquote geeft aan hoe woonlasten en inkomen zich tot elkaar verhouden. We willen met dit programma ervoor zorgen dat meer huurders met een laag inkomen een aanvaardbaar deel van hun inkomen besteden aan huur. Meerpersoonshuishoudens kunnen iets meer van hun gezamenlijke inkomen aan wonen besteden dan eenpersoonshuishoudens. Beide groepen hebben een aanvaardbare huurquote als ze niet meer dan 30% (eenpersoons) tot 35% (meerpersoons) van het inkomen besteden aan huur.

Daarom is per 1 juli de huur verlaagd van 600.000 huishoudens met een laag inkomen die wonen in een huurhuis van een woningcorporatie tot 575 euro. Ook zijn de toegestane jaarlijkse huurverhogingen in de jaren 2023, 2024 en 2025 gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling, in plaats van aan de inflatie. Daardoor zullen de huren gemiddeld niet harder stijgen dan de gemiddelde inkomensontwikkeling van huurders.

Met de huurtoeslag ondersteunen we mensen met een laag inkomen bij hun woonlasten. Maar niet iedere huurder met een laag inkomen komt in aanmerking voor huurtoeslag. Daarnaast is de huurtoeslag ingewikkeld en leiden terugvorderingen soms juist tot financiële problemen. Daarom heb ik de Wet vereenvoudiging van de huurtoeslag naar uw Kamer gestuurd. Het verwachte effect van de vereenvoudiging is dat ca. 117.000 huishoudens erop vooruitgaan, waarvan de grootste groep nu nog geen huurtoeslag ontvangt. Het bedrag waarmee ze erop vooruitgaan is gemiddeld € 172 tot maximaal € 385 per maand. Dit zijn huurders met een laag inkomen die in een (te) dure woning wonen. Bijvoorbeeld omdat ze nog op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning en nu noodgedwongen in de vrije huursector wonen. Of ze verloren onverwacht een deel van hun inkomen, waardoor ze hun (huur) lasten niet meer kunnen opbrengen.

De groep die nog geen toeslag ontvangt en wel dat recht krijgt, merkt een flinke verbetering in hun woonlasten. Momenteel zit 68% van deze huishoudens ruim boven de streefwaarde voor de huurquote (meer dan 5% erboven). Dus besteden ze verhoudingsgewijs te veel aan huur en houden te weinig over voor overig levensonderhoud. Door de vereenvoudiging van de huurtoeslag gaat dit percentage naar 43%. Voor een deel van de huishoudens dat voor het eerst huurtoeslag gaat ontvangen verbetert de huurquote zozeer dat zij onder de streefwaarde van de huurquote komen. Dat betekent dat voor deze groep de woonlasten betaalbaar worden. Deze groep groeit door de vereenvoudiging van 12% naar 35%. Toch blijft een deel van de nieuwe huurtoeslagontvangers ook

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 970

na de vereenvoudiging te hoge woonlasten hebben. Daarom blijft het belangrijk dat er voldoende passende en betaalbare woningen zijn en worden bijgebouwd.

Met dit wetsvoorstel wordt de eigen bijdrage verhoogd met € 4 per maand. Daarnaast krijgt een deel van de huidige huurtoeslagontvangers te maken met het niet meer subsidiëren van de subsidiabele servicekosten. Desondanks behoudt 95% van de huidige huurtoeslagontvangers een betaalbare huurquote, onder de streefwaarde. Per saldo verbetert de betaalbaarheid van huren voor de groepen die dit het hardst nodig hebben met de voorgenomen vereenvoudiging van de huurtoeslag. Dit wordt versterkt door de samenhang met de andere maatregelen die ik heb genomen, zoals de huurverlaging.

Actielijn 3: Verbetering bescherming van huurders en kopers

De krappe situatie op de woningmarkt brengt woningzoekenden (financieel) in de knel en heeft gezorgd voor misstanden. Om dit aan te pakken is per 1 juli 2023 de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. De wet introduceert een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap. Er gelden nu algemene regels voor alle verhuurders en verhuurbemiddelaars, die onder meer zien op het voorkomen en tegengaan van discriminatie, intimidatie, te hoge borg en onredelijke servicekosten. Gemeenten dienen hierop te handhaven via een bestuurlijke escalatieladder. In aanvulling op deze landelijke basisnorm krijgen gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht een verhuurvergunning te introduceren voor de verhuur van reguliere woonruimte. En zij krijgen de mogelijkheid om een vergunningsplicht te introduceren voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Met deze verhuurvergunning kunnen gemeenten (I) extra eisen stellen aan verhuurders en (II) bij herhaaldelijk verkeerd gedrag van een verhuurder de verhuurvergunning intrekken. Voorts geldt dat gemeenten een meldpunt dienen in te richten waar ongewenst verhuurgedrag gemeld kan worden.

Op 4 juli jl. (Kamerstuk 36 130, nr. 46) heb ik uw Kamer geïnformeerd over de herziening van het besluit servicekosten. Dit om tot een scherpere afbakening te komen om oneigenlijk gebruik van de servicekosten te voorkomen. Bovenop de kale huurprijs mogen servicekosten worden gerekend voor zaken en diensten die direct te maken hebben met het wonen. Zoals de kosten voor een huismeester, energie of de schoonmaak van algemene ruimtes. De huidige regels sluiten echter geen zaken en diensten uit. Het voorstel is om de lijst van zaken en diensten die als servicekosten doorberekend kunnen worden te begrenzen om zo de positie van huurders te versterken en misbruik te voorkomen. Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk is hier maximale bedragen aan te koppelen.

Per 1 januari 2023 stellen de brancheorganisaties van makelaars het aanbieden van een biedlogboek en het gebruik daarvan verplicht aan hun leden. Daarmee zetten we een belangrijke stap richting een eerlijker en transparanter proces rond de aankoop en verkoop van een woning. Het biedlogboek maakt alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de verkoper en kandidaat-kopers. Kopers en verkopers vragen steeds vaker om dit biedlogboek bij de makelaar. Hierdoor worden ook partijen die niet zijn aangesloten bij een brancheorganisatie uitgedaagd het biedlogboek te gaan gebruiken. Ook is er per 1 januari een Geschillencommissie actief voor de uitvoering van het branche overstijgend tuchtrecht en is in september 2022 het Klachtenloket Vastgoedprofessionals geopend. We monitoren deze stappen en sturen waar nodig bij. Zo gaan we de

komende maanden in gesprek om minimale standaarden te ontwikkelen voor het gebruik van het biedlogboek.

Mensen kennen niet altijd hun woonrechten of durven deze niet te halen omdat ze weinig alternatieven hebben. Deze problematiek vraagt om versterking van de rechtsbescherming van de huurder. Dit is mede de aanleiding voor het in actielijn 1 genoemde wetsvoorstel Betaalbare huur. Indien deze wet wordt ingevoerd, gaat een grotere groep huurders een eerlijke huurprijs betalen voor hun woning. Een onderdeel van dit wetsvoorstel is dat de huurprijsbescherming op basis van het WWS voor alle huurders en verhuurders in het lage- en middenhuursegment dwingend wordt. Dit betekent dat verhuurders zich aan de maximale huurprijzen dienen te houden die het WWS voorschrijft. Gemeenten krijgen het juridisch instrumentarium om het toezicht op de naleving hiervan ter hand te nemen.

WoOn2021 laat zien dat het dwingend maken van het WWS op termijn door handhaving leidt tot een huurverlaging bij circa 163.000 woningen met een gemiddeld bedrag van 145 euro per maand per woning. Voor de diverse inkomensgroepen ziet dat er als volgt uit:

- De groep middeninkomens beslaat circa 24% (39.000) van het totaal aantal huishoudens voor wie het dwingend maken van het WWS effect heeft. De verwachte huurverlaging, met gemiddeld circa 206 euro, is voor hen het grootst.
- De grootste groep die de effecten van het dwingend maken gaat ervaren, zijn de huishoudens met een laag inkomen. Dit is zo'n 37% (60.000) van de huishoudens. Zij gaan gemiddeld circa 131 euro minder huur betalen.

Tenslotte

Het programma «Betaalbaar Wonen» is volop in uitvoering. Met dit pakket aan maatregelen wil ik ervoor zorgen dat meer mensen een betaalbare woning kunnen vinden. Ik wil te hoge woonlasten aanpakken én de bescherming van huurders en kopers verbeteren. Dat doe ik samen met mede-overheden en marktpartijen. Ik vertrouw erop dat we – ondanks de demissionaire status van het kabinet – ingezet beleid zullen kunnen voortzetten, in het belang van huurders en kopers. Het verbeteren van de betaalbaarheid van woonlasten is een te belangrijke opgave om te laten liggen.

Eind van het jaar informeer ik uw Kamer middels de Staat van de Volkshuisvesting, net als vorig jaar⁷, over de verdere voortgang van het programma Betaalbaar wonen.

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

⁷ Staat van de Volkshuisvesting, Kamerstuk 32 847, nr. 986