

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 520

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 mei 2019

De overgrote meerderheid van de Nederlanders is tevreden met de huidige woning en woonsituatie. De afgelopen drie jaar hebben veel huishoudens hun woonwensen kunnen realiseren. De verhuisdynamiek is aanzienlijk toegenomen en de betaalbaarheid van het wonen is voor huurders en eigenaar-bewoners gemiddeld genomen stabiel tot licht verbeterd.

Naast deze gunstige ontwikkeling zijn er echter nog steeds knelpunten op de woningmarkt. Omdat vanaf de crisisjaren de woningbouw achterbleef bij de groei van de woningbehoefte bevindt het woningtekort zich op een relatief hoog niveau (293 duizend in 2019, 3,8% van de woningvoorraad). Dit leidt tot knelpunten bij starters en spoedzoekers in de stedelijke gebieden, en oplopende wacht- en zoektijden voor woningzoekenden zonder urgentie. Voor deze groepen fungeren particuliere huurwoningen als springplank van de woningmarkt. De productie van huurwoningen door marktpartijen -vaak middenhuurwoningen – is de afgelopen jaren fors toegenomen.

Om het woningtekort terug te dringen is een hogere bouwproductie noodzakelijk. Het is daarom verheugend dat de woningbouw in 2018 is aangetrokken, en dat de bouwplannen van gemeenten voor de periode tot 2030 een toename van de woningbouw tot 76 duizend woningen per jaar tonen. Daarmee komt een afname van de spanning op de woningmarkt vanaf 2021 in zicht. Het realiseren van deze 76 duizend woningen zal nog een grote inspanning vragen, ook gelet op de terugval in de afgegeven bouwvergunningen in het eerste kwartaal. Daarom is het belangrijk dat gemeenten de kwaliteit van de bouwplannen intensief monitoren en in samenwerking met provincies en marktpartijen bezien hoe de plancapaciteit effectief kan worden omgezet in woningproductie, rekening houdend met de omstandigheden op de lokale woningmarkt.

De regionale verschillen op de woningmarkt zijn groot. De grote vraag naar woningen in de regio's Amsterdam en Utrecht zal voorlopig wel

aanhouden, ondanks dat deze steden al jaren een recordproductie aan woningen realiseren. De problematiek in krimp en -anticiperingsregio's vraagt om andere oplossingen dan in spanningsgebieden.

Dit is in het kort het beeld van de woningmarkt volgens de «Staat van de Volkshuisvesting 2019»¹ en de onderliggende onderzoeksrapporten (vermeld in bijlage 1)², die u hierbij aantreft. De onderzoeksrapporten zijn beschikbaar op rijksoverheid.nl.

In deze brief geef ik mijn reactie op de Staat van de Volkshuisvesting en de onderliggende onderzoeken aan de hand van de actuele beleids-thema's. Voor een overzicht van alle ontwikkelingen verwijs ik u naar de samenvatting in de Staat van de volkshuisvesting en de kernpublicatie over de uitkomsten van het Woon Onderzoek Nederland 2018 «Ruimte voor wonen». In de bijlage bij deze brief ga ik in op moties en toezeggingen waarover ik heb toegezegd bij de Staat van de Volkshuisvesting te rapporteren.

Slaagkansen op de woningmarkt licht toegenomen maar nog niet voldoende

De slaagkansen en het aantal gestarte huishoudens op de koopmarkt zijn licht toegenomen. Er is echter ook een groeiende groep starters die aangeeft wel te willen verhuizen maar dit niet te kunnen. Ook stijgt de gemiddelde leeftijd waarop starters voor het eerst kopen. De slaagkansen van starters op de huurmarkt zijn sinds 2015 licht afgenomen. Met name in de vier grote steden kunnen starters moeilijker een woning vinden dan in 2015.

Landelijk gezien slagen starters er tegenwoordig even goed in om hun woonwensen te verwezenlijken als voorheen. Het aandeel starters op de woningmarkt dat een woning koopt, en niet eerst een periode huurt, is toegenomen van 26% naar 34% tussen 2015 en 2018. Wel lijkt de slaagkans voor een koopwoning in zeer sterk verstedelijkt gebied de laatste jaren af te nemen. Het aantal recent gestarte huishoudens in de vier grote steden (G4) daalt sinds 2012. Koopstarters zoeken in toenemende mate hun eerste koopwoning buiten de G4 of wijken uit naar middenhuur, terwijl de G4 bij huurstarters populair blijven.

De gemiddelde leeftijd waarop starters in de huursector een woning vinden is gestegen van 27,5 jaar in 2009 naar 28,8 jaar in 2018. Ook de gemiddelde leeftijd van starters op de koopmarkt is toegenomen: van 28,5 jaar in 2009 naar 31 jaar in 2018. Koopstarters die vanuit een huurwoning doorstromen namen in dezelfde periode in gemiddelde leeftijd toe van 35,4 naar 36,6 jaar. De toename van de startleeftijden op de woningmarkt past in een maatschappelijke trend waarbij langer wordt gestudeerd en een vast arbeidscontract niet meer vanzelfsprekend is.

Ondanks de gestegen leeftijden zijn de slaagkansen van koopstarters sinds 2015 gestegen; zij konden vaker dan voorheen hun voorkeur voor een koopwoning realiseren, ondanks de toegenomen concurrentie van doorstromers. De slaagkansen van huurstarters zijn echter licht afgenomen. Uit het WoON 2018 blijkt dat de doelgroep die graag wil verhuizen naar een huurwoning toeneemt, terwijl de groep recent verhuisde starters in de huur licht is gedaald.

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

De toenemende dynamiek op de woningmarkt komt in alle regio's tot uiting in een toename van het aantal actief woningzoekenden naar een sociale huurwoning. Het onderzoek Stand van de woonruimteverdeling laat zien dat de zoek- en wachttijden voor woningzoekenden zonder urgentie de afgelopen drie jaar in alle regio's zijn toegenomen. In regio's met een gespannen woningmarkt blijken de zoek- en wachttijden voor sociale huurwoningen langer dan gemiddeld: in gebieden met de hoogste spanning duurt het vinden van een gereguleerde corporatiewoning gemiddeld 30 maanden, in gebieden met de minste spanning gemiddeld 19 maanden. Dit is mede een gevolg van een hoog aandeel urgenten en direct bemiddelden in gebieden met de hoogste spanning.

Starters op de woningmarkt worden geconfronteerd met het opgelopen woningtekort. Het is van belang dat de woningmarkt toegankelijk blijft voor alle groepen, ook voor starters in de grote steden. Alle gemeenten werken nu aan nieuwe huisvestingsverordeningen. Ik reken erop dat gemeenten, met name in de sterk verstedelijkte gebieden, aandacht hebben voor de toegankelijkheid van hun steden, en in de lokale huisvestingsverordeningen maatregelen opnemen om zo te zorgen voor betaalbare woningen voor starters en specifieke doelgroepen zoals verplegers en leraren in hun gemeenten.

Gemeenten kunnen de kansen van starters vergroten door aanpassingen in de woonruimteverdeling, bijvoorbeeld loting voor woningtoewijzing en door het labelen van woningen voor jongeren. Voor de specifieke problematiek van starters en spoedzoekers in de grote steden kunnen «friendscontracten» soms een oplossing zijn. Ook flexwonen kan uitkomst bieden voor mensen die acuut op zoek zijn naar een woning. Extra aandacht van gemeenten voor het realiseren van tijdelijke woningen is daarom wenselijk. In mei zal ik uw Kamer een brief sturen waarin ik in ga op de wijze waarop ik de bouw van tijdelijke woningen zal faciliteren.

Bouwplannen gemeenten zijn toegenomen, realisatie vergt extra harde plancapaciteit

Uit de nieuwe inventarisatie³ blijkt dat gemeenten en provincies de bouwplannen hebben verhoogd tot 76 duizend woningen per jaar, boven de ambitie van 75 duizend die ik in de Nationale Woonagenda heb vastgesteld. Als deze plannen worden gerealiseerd zal het woningtekort in 2030, rekening houdend met nieuwste woningbehoefteprognose, lager uitkomen dan in de vorige prognose: 2,4% in plaats van 2,6%. Om deze bouwplannen te realiseren is het noodzakelijk dat de regio's de plancapaciteit omzetten in productie. De mate waarin plannen hard zijn zegt daarbij niet altijd voldoende over de vraag of een regio voldoende en snel genoeg kan bouwen. Soms liggen harde plannen waarvoor het bestemmingsplan al gereed is jaren op de plank, terwijl andere zachte plannen juist heel snel te realiseren zijn.

De focus moet met name in de regio's waar de tekorten groot zijn liggen op een realistische programmering van bouwplannen, met voldoende plannen die snel genoeg te realiseren zijn. Natuurlijk zijn kaders vanuit Rijk en provincie bedoeld om daarbij een goede afweging te maken met andere (ruimtelijke) belangen, maar mogen deze niet onnodig in de weg staan. Daarom bied ik ondersteuning aan gemeenten en provincies bij de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking op een wijze die bijdraagt aan een efficiënte invulling van de bouwopgave. Momenteel loopt een onderzoek naar de Ladder voor duurzame verstedelijking naar

³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

aanleiding van de motie van de leden Ronnes en Laan-Geselschap⁴. Hierin wordt bezien of, en welke knelpunten gemeenten ervaren bij toepassing van de Ladder op welke wijze deze kunnen worden opgelost. In dit onderzoek wordt expliciet aandacht besteed aan «overprogrammeren». Voor de zomer zal ik u hierover nader informeren.

De introductie van de NOVI en de Omgevingswet betekent een andere manier van sturing vanuit Rijk en provincies, en een overgang van bestemmingsplannen naar één gemeentelijk Omgevingsplan met verbrede reikwijdte. Ik zie daarom hoe ik binnen de NOVI en Omgevingswet het kader voor provincies en gemeenten zo kan vormgeven, dat provincies beter in hun rol worden gezet en explicieter de opdracht krijgen op regionaal of provinciaal niveau te borgen dat er voldoende bouwplannen liggen.

Het borgen van voldoende tijdig realiseerbare plannen om de bouw op peil te houden is ook onderdeel van de langjarige samenwerking die ik met de meest gespannen regio's wil aangaan in het kader van de woondeals. Met de gemeente Groningen en de regio Eindhoven heb ik al deals gesloten. Er vinden nog gesprekken plaats met de inzet om ook met de Metropoolregio Amsterdam, de Zuidelijke Randstad en de regio Utrecht dit voorjaar tot langjarige samenwerkingsafspraken in de vorm van woondeals te komen. Hierover ontvangt u een afzonderlijke Kamerbrief.

Het Expertteam Woningbouw staat ook in 2019 klaar om opdrachten aan te nemen en te helpen bij de opgave. Het Expertteam Woningbouw biedt lokale partijen ondersteuning bij het vlottrekken van bouwprojecten. Het expertteam Woningbouw is een samenvoeging van vier verschillende expertteams; Eigenbouw, Transformatie, Versnellen en de Juridische expertpool planschade. De vorming van het nieuwe expertteam is aangegrepen om zich in een gespreksronde aan de G40 te presenteren. Uit het jaarverslag⁵ dat ik u hierbij aanbied blijkt dat er afgelopen jaar door het hele land opdrachten zijn uitgevoerd met casusgericht kortdurende ondersteuning door onafhankelijke experts op basis van 50/50 financiering door het Rijk en de gemeente. De experts bieden oplossingen voor vastgelopen of vertraagde woningbouwontwikkelingen. Samenwerking in de keten is daarbij essentieel.

Woningbouw corporaties stagneert⁶

Corporaties richten hun aandacht op de grote uitdagingen die het beheer en de verduurzaming van de woningvoorraad met zich meebrengen. De nieuwbouw krijgt minder prioriteit.

De corporatiewoningen worden in toenemende mate bewoond door de huishoudens waarvoor deze woningen bedoeld zijn: de lagere inkomens. Het aantal huishoudens behorend tot de huurtoeslagdoelgroep met een huur boven de aftoppingsgrens («dure scheefheid») nam met 56 duizend af tot 346 duizend in 2018. In de periode 2012 tot 2015 nam deze dure

⁴ TK 2018–2019 32 847, nr. 460

⁵ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

⁶ Zoals ik heb aangegeven in mijn brief van 6 maart 2019 (Kamerstuk 32 847, nr. 472) zal de publicatie van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) plaats vinden in september en zal het onderzoek naar aanleiding van de motie van het lid Ronnes c.s. (Kamerstuk 35 000 VII, nr. 52), waarin wordt gevraagd de volkshuisvestelijke opgaven voor corporaties af te zetten tegen hun financiële positie, waarschijnlijk aan het eind van dit jaar zijn afgerond. Mede als gevolg hiervan is de schets van de financiële positie van corporaties in deze Staat voornamelijk gebaseerd op het Sectorbeeld van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

scheefheid getalsmatig nog aanzienlijk toe. De invoering van de eis van passend toewijzen in de herziene Woningwet heeft bijgedragen aan de afname van de dure scheefheid.

Het aantal gereguleerde corporatiewoningen bewoond door huishoudens met een middeninkomen of hoog inkomen («goedkope scheefheid») nam af met bijna 75 duizend huishoudens, tot 457 duizend huishoudens. Deze afname is bevorderd door het huurbeleid dat inkomensafhankelijke extra huurstijgingen mogelijk maakt. De groei van het middensegment met 59 procent sinds 2012 heeft ook bijgedragen aan vermindering van de scheefheid doordat meer midden en hoge inkomens konden doorstromen naar de vrije huursector.

De toegenomen concentratie van lage inkomens in de sociale voorraad brengt extra sociale problematiek met zich mee. De leefbaarheid loopt in wijken met een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen terug, mede door de relatieve toename van inwoners met een laag inkomen in combinatie met de extramuralisering van de GGZ en instroom van andere kwetsbare huurders. De constatering in het RIGO rapport dat leefbaarheidsproblemen toenemen in sommige wijken, mede door de instroom van kwetsbare huurders, lijken weerspiegeld in de toename van prestatieafspraken over de uitstroom uit beschermd wonen, over de aanpak van overlast en over buurtactiviteiten. Over de aanpak van de problematiek van leefbaarheid in wijken zal ik uw Kamer separaat berichten.

In 2018 werden circa 15 duizend nieuwe corporatiewoningen gerealiseerd, vergelijkbaar met 2016 en 2017, terwijl voor de crisis nog een niveau van circa 28 duizend werd gehaald. De afgegeven bouwvergunningen aan corporaties zijn in 2018 met 6% toegenomen, waardoor de bouwproductie in 2019 licht zou kunnen toenemen. Uit enquêtes door Aedes en Capital Value blijkt dat het gebrek aan locaties, de gemeentelijke vergunningverlening en de hoge bouwkosten belemmeringen vormen voor de bouw van corporatiewoningen. De hoge bouwkosten en de matiging van de aanvangshuren met het oog op passend toewijzen zorgen voor een toename van de onrendabele top van investeringen in sociale huurwoningen.

Reactie op sectorbeeld

De Aw geeft in haar Sectorbeeld aan dat de verdien capaciteit van de corporaties in de toekomst onder druk kan komen te staan, met name door oplopende fiscale lasten en beperkingen van de mogelijkheden om huurstijgingen te realiseren vanwege de toegenomen aandacht voor betaalbaarheid. Ik herken de genoemde risico's en ontwikkelingen. Ook zijn er tussen regio's soms stevige verschillen in volkshuisvestelijke opgaven en beschikbare financiële middelen. In de woningmarktregio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en West-Brabant/Hart van Brabant blijft de investeringscapaciteit achter bij het landelijk gemiddelde. Ook de Metropoolregio Amsterdam zit onder het landelijk gemiddelde. Tezamen hebben de corporaties in deze regio's ongeveer 0,9 miljoen woningen. Als op basis van de gemiddelde energie-index wordt gekeken naar de verduurzamingsopgave dan behoren Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Metropoolregio Amsterdam tevens tot de regio's met de hoogste opgave.

Met de Aw ben ik van mening dat opgaven en middelen met elkaar in balans dienen te zijn. Dit vereist allereerst inzicht in de omvang van de volkshuisvestelijke op korte en lange termijn en een beeld over de mate van regionale spreiding van deze opgaven. Ik verwacht hier met het onderzoek naar aanleiding van de motie van het lid Ronnes c.s. eind van

dit jaar meer duidelijkheid over te kunnen geven. Bij dit onderzoek zullen de Aw en WSW betrokken worden.

Tot slot merkt de Aw op dat sprake is van de groeiende omvang van de investeringsruimte in de niet-DAEB-tak van corporaties, waar vooralsnog een beperkt investeringsprogramma tegenover staat. Met de Aw onderschrijf ik dat het vermogen is opgebouwd binnen de volkshuisvesting en ook ingezet moeten worden om de volkshuisvesting te dienen. Dit kan zowel binnen de niet-DAEB, door het bouwen van middenhuur voor middeninkomens, als in DAEB-tak, bijvoorbeeld door het bouwen en verduurzamen van sociale huurwoningen. Het is dan ook van belang dat corporaties een beleid ontwikkelen voor de inzet van deze middelen dat aansluit bij de lokale volkshuisvestelijke behoeften. In sommige gemeenten zal dit betekenen dat de corporaties meer gaan investeren in middenhuur. In andere gemeenten kan het zijn dat corporaties besluiten een deel van de investeringsruimte uit te keren aan de DAEB-tak zodat het ingezet kan worden voor nieuwbouw of verduurzaming van sociale huurwoningen.

Gemeenten kunnen de sociale woningbouw faciliteren door afspraken te maken met ontwikkelaars over het aandeel sociaal, of door bouwlocaties aan te bieden aan corporaties. In het overleg over woonvisies en prestatieafspraken en in de woondeals die ik met de spanningsregio's sluit is de omvang van de sociale voorraad daarom een belangrijk onderwerp. Ik roep gemeenten en corporaties daarom op om prestatieafspraken te maken over extra woningproductie en beschikbare locaties. Ook heb ik de procedure waaronder corporaties middenhuurwoningen kunnen bouwen substantieel vereenvoudigd.

De Autoriteit Woningcorporaties zal eind 2019 een stap zetten in het uitbouwen van het Sectorbeeld naar een Staat van de Corporatiesector. In het kader van de ontwikkeling van reflectief toezicht wordt daarin niet alleen het functioneren van corporaties maar ook de werking van het corporatiebestel beoordeeld. Om overlap te vermijden zal ik de opzet van de Staat van de woningmarkt en de Staat van de Volkshuisvesting opnieuw bezien.

Krimp: rijksbetrokkenheid bij verkenning problematiek en oplossingen

Bij deze Staat van de Volkshuisvesting zijn tevens twee rapporten over krimpregio's meegestuurd: «Woningmarkt en leefbaarheid in krimpggebieden» en «Ontwikkeling van de leegstand in krimpregio's». Krimpregio's kennen een verschillende omvang en tempo van recente en toekomstige demografische krimp. Pas als een structurele daling van het aantal huishoudens inzet – voor de meeste krimpregio's ergens in de komende 10 jaar- zullen de (negatieve) effecten voor de woningmarkt groter worden. De sterkste krimp heeft plaatsgevonden en wordt ook voorzien in Noord- en Oost-Groningen en Zuid-Limburg.

Het afgelopen decennium is er sprake van een licht dalende leefbaarheidsbeleving in krimpggebieden. De leefbaarheid ligt nu op het Nederlands gemiddelde. Er is in de afgelopen tientallen jaren minder nieuwbouw gerealiseerd in deze regio's dan in de rest van Nederland. Als gevolg hiervan is er sprake van een relatief verouderde woningvoorraad. Het WoON 2018 laat zien dat bewoners aangeven nagenoeg even vaak recentelijk te hebben geïnvesteerd in renovatie en verbetering en verduurzaming als landelijk gezien. Ook de bereidheid tot verduurzaming in de toekomst is in krimpggebieden gemiddeld even hoog als in de rest van Nederland.

De koopsector in de krimpregio's kent een lagere verkoopsnelheid. De prijsontwikkeling van woningen is minder positief geweest dan in de rest van Nederland. De verhuisdynamiek, het percentage recent verhuisde huishoudens, ligt in krimpgebieden gemiddeld iets lager (13%) dan landelijk (15%).

Het merendeel van de krimpregio's wordt geconfronteerd met een relatief hoge leegstand. Op dit moment staat 4% van de totale voorraad van 635 duizend woningen leeg, dit zijn 25 duizend woningen. Bij de meergezinswoningen is de leegstand 8%. Rekening houdend met de ontwikkeling van huishoudens en woningvoorraad loopt de leegstand tot 2035 naar verwachting op met 10 duizend tot 15 duizend woningen, terwijl de totale woningvoorraad toeneemt met maximaal 11 duizend woningen.

In de anticipeerregio's staat 3% van de totale voorraad van 645 duizend op dit moment leeg, dat zijn 20 duizend woningen. In deze regio's blijft het leegstandspercentage min of meer constant gedurende de gehele periode tot 2035.

De roep om betrokkenheid en inzet van het Rijk bij de krimpproblematiek is groot. Ik ben daarom, zoals aangekondigd in de Kamerbrief die ik u in het najaar heb toegezonden⁷, een expertisetraject gestart over de woningmarkt in krimpregio's waaronder de sloop- en herstructurering van woningen. Het doel is om de kennis en ervaringen over de woningmarkt- en ruimtelijke opgaven op korte en lange termijn in kaart te brengen en een toekomstbeeld voor de woningmarkt in de regio's te vormen. Daarbij ga ik met de regio's in gesprek over welke belemmering en praktische oplossingen er zijn om overschotten in de woningvoorraad aan te pakken.

Ten slotte

De Staat van de Volkshuisvesting en de onderzoeksrapporten bevatten een veelheid aan informatie over de woningmarkt. Ik ga graag met u in gesprek over de bevindingen.

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

⁷ Kamerstuk 31 757, nr. 97

1. «Ruimte voor wonen» Kernpublicatie Woon 2018, Companen
2. Woningmarkt en leefbaarheid in krimpgebieden, ABF
3. Ontwikkeling van de leegstand in krimpregio's, ABF
4. Inventarisatie plancapaciteit 2019, ABF
5. Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt 2019, ABF
6. De bouw van tijdelijke woningen, Expertisecentrum Flexwonen
7. Monitor Nieuwbouw Sociale huurwoningen 2019, IJkx
8. Jaarverslag 2018 Expertteam Woningbouw
9. Monitor Prestatieafspraken 2019, Companen
10. Stand van de woonruimteverdeling, Rigo
11. Ruimte en Wonen, Thema WoON 2018, 4 april 2019

moties en toezeggingen Tweede Kamer

In deze Staat van de Volkshuisvesting is mede op verzoek van Tweede Kamer nader ingegaan op enkele onderwerpen. In onderstaande wordt ingegaan op de betreffende toezeggingen en moties. Ook maak ik van de gelegenheid gebruik invulling te geven aan enkele andere moties en toezeggingen.

Toezeggingen en moties op het gebied van woningbouw

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft in de procedurevergadering van 14 februari 2019 ingestemd met het verzoek van het lid Beckerman (SP) om een reactie aan mij te vragen over het bericht in het AD dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen stil staat.

De nieuwbouw van corporaties bedroeg in 2014 t/m 2018 gemiddeld ca 15 duizend woningen per jaar. In de jaren voor de crisis was dit rond de 28 duizend. De vergunningverlening voor corporatiewoningen zal volgens de verwachting van het EIB oplopen tot ca 20 duizend per jaar in 2023. Ik verwacht eind 2019 de resultaten van het onderzoek naar de opgaven en de financiële draagkracht van corporaties te kunnen bekendmaken (motie van het lid Ronnes).

Het lid Koerhuis heeft in het Algemeen overleg over de Bouwopgave (november 2018)(Kamerstuk 32 847, nr. 466) gevraagd om de plannen voor tijdelijke woningen te inventariseren. Uit de opvraag bij provincies door ABF van plannen voor tijdelijke woningbouw in het kader van de inventarisatie van plancapaciteit is gebleken dat de registratie en monitoring nog niet toegesneden is op tijdelijke woningen. Langs een andere weg heb ik wel inzicht gekregen in de productie van tijdelijke woningen, namelijk door een enquête onder de grootste aanbieders van tijdelijke woningen in het kader van het onderzoek De bouw van tijdelijke woningen. Dit geeft het volgende beeld van de productie.

Opgeleverde tijdelijke woningen, 2016–2018, prognose 2019

	2016	2017	2018	prognose 2019
Totaal	1.367	2.230	2.674	3.210

Artikel 1 Bron: De bouw van tijdelijke woningen, expertisecentrum flexwonen 2019

Om meer inzicht te krijgen heb ik het CBS gevraagd om de registratie van tijdelijke woningen te verbeteren. Daarnaast zal ik aan het Planbureau voor de Leefomgeving vragen om de omvang van de mogelijke geschikte locaties voor tijdelijke woningen in beeld te brengen.

In mijn brief van 9 november 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 441) gaf ik naar aanleiding van de motie van de leden Asscher, Buma en Seegers (Kamerstuk 35 000, nr. 20) aan dat in het voorjaar van 2019 gerapporteerd wordt of de investeringen in krimpgebieden en voor betaalbare nieuwbouw ook in de nieuwe investeringsvoornemens van corporaties op peil blijven. De oplevering van een integraal bestand met prognoses van corporaties (dPi 2018) heeft vertraging opgelopen. Deze toezegging kan ik daarom nu nog geen gestand doen. Ik verwacht u na de zomer te kunnen informeren.

De motie van de leden Ronnes en Koerhuis (Kamerstuk 32 847, nr. 456) verzoekt de regering om bij de volgende update van de Inventarisatie Plancapaciteit te laten zien in hoeverre regio's voor de periode 2018 tot en

met 2020 daadwerkelijk overprogrammeren (130% in harde plancapaciteit) en daarbij indien nodig alle wettige middelen te gebruiken om deze doelstelling voor voldoende plancapaciteit te bereiken en daarover halfjaarlijks aan de hand van actuelere en meer accurate gegevens te informeren.

In het rapport Inventarisatie plancapaciteit 2019 wordt aangegeven welke harde plancapaciteit diverse regio's hebben. Zoals tijdens het AO Bouwopgave reeds aangegeven is het niet wenselijk om landelijk in te zetten op overprogrammeren, omdat niet alle regio's een grote bouwopgave kennen, en sommige regio's zelfs nu of op termijn krimpen. Zoals ik in de brief heb aangegeven moet voor provincies en gemeenten in met name regio's met grote tekorten de focus liggen op een realistische programmering van woningen, waarmee tijdig voldoende gebouwd kan worden. Kaders vanuit het Rijk moeten eraan bijdragen om die doelstelling in de juiste afweging met andere (ruimtelijke) doelen te ondersteunen.

De motie van de leden Ronnes en Koerhuis (Kamerstuk 32 847, nr. 379) verzoekt de regering om te stimuleren dat de provincies de rem op realisatie van harde plancapaciteit loslaten en over te gaan tot overprogrammeren en om te onderzoeken of een «spoedreparatie» van de Ladder van Duurzame Verstedelijking wenselijk is om te voorkomen dat overprogrammering bij de rechter geen stand houdt. In de brief ga ik in op de Ladder van Duurzame verstedelijking.

Toezeggingen en moties over het corporatiebestel

Ik heb de Tweede Kamer toegezegd (vooraf) te informeren over de uitzonderlijke gevallen die het mogelijk maken dat publiek geld wordt ingezet voor sanering van woningcorporaties in het niet-DAEB-deel. Tot op heden hebben dergelijke gevallen zich niet voorgedaan.

Mijn ambtsvoorganger heeft de Kamer, naar aanleiding van een vraag van het lid Köhler (SP), toegezegd om, voor zover mogelijk, in de Staat van de Volkshuisvesting een jaarlijks overzicht van de markttoetsen te verstrekken. De AW heeft in 2018 22 aanvragen voor niet-Daeb activiteiten door corporaties afgehandeld.

Toezeggingen en moties over woonlasten en scheefwonen

Mijn ambtsvoorganger heeft de Kamer, naar aanleiding van een vraag van het lid Bikker (ChristenUnie), toegezegd om jaarlijks de toename van het dure scheefwonen te monitoren. Het dure scheefwonen is in 2018 afgenomen ten opzichte van 2015 (WoON 2018) met 56 duizend huishoudens tot 346 duizend. Dit is een gevolg van invoering van passend toewijzen in 2016. In «Ruimte voor wonen» over het WoON2018 wordt ingegaan op scheefwonen.

Het lid Nijboer (PvdA) stelde in het ordedebat op 4 april (Handelingen II 2018/19, nr. 71, item 6) vragen over de woonlasten van huurders. In de kernpublicatie «Ruimte voor wonen» zijn de resultaten van het WoON 2018 over dit onderwerp te vinden. Omdat het netto besteedbaar inkomen van huurders in euro's gemiddeld harder steeg dan de huur, nam de huurquote tussen 2015 en 2018 licht af met 0,2 procentpunt. Het gematigde huursombeleid van de afgelopen jaren heeft hieraan bijgedragen. De netto woonquote van huurders, het deel van het besteedbaar inkomen dat wordt betaald aan de netto woonuitgaven (incl. energie), daalde met 0,7 procentpunt van 35,4% naar 34,7%. De huurquote en woonquote van huishoudens die behoren tot de aandachtsgroep

huurtoeslag daalden tussen 2015 en 2018. Voor deze groep is de betaalbaarheid van het wonen dus verbeterd.

De netto koopquote, het aandeel van het netto besteedbaar inkomen dat eigenaarsbewoners uitgeven aan hun koopwoning, nam tussen 2015 en 2018 licht af (– 0,2%). Dalende bruto hypotheeklasten, toegenomen onderhoudskosten en afnemend fiscaal voordeel hielden elkaar ongeveer in evenwicht. De netto woonquote van eigenaarsbewoners, de verhouding tussen het inkomen en de totale woonuitgaven (incl. energie), daalde met 0,4% naar 28,0%.

Inzoomend op de groep starters in de huursector zien we een woonquote van gemiddeld 36% landelijk en 39% in de grote steden. De groep die minder dan 90% van het sociaal minimum verdient (zzp-ers, ondernemers, jonge studenten) is niet meegenomen in de genoemde quotes omdat door de extreem lage inkomens hun woonquotes, ondanks een huur die lager is dan gemiddeld, zo hoog uitvallen dat ze het gemiddelde beeld vertekenen. Als we deze groep, die sterk oververtegenwoordigd is in de stedelijke gemeenten en in de G4 bijna een derde van de huurstarters uitmaakt, wel meerekenen komt de woonquote voor recent gestarte huurders in Nederland op 48% uit, en in de grote steden op 53%. Hoewel de problematiek van de groep met een inkomen onder 90% van het sociaal minimum eerder in de inkomenssfeer ligt dan in de woonlastensfeer ligt zal ik nader onderzoek doen naar de inkomens- en woonsituatie van deze groep.

Het lid Brenk (50PLUS) vroeg in ditzelfde ordedebat om informatie over de extra kosten voor mensen die aangewezen zijn op woon-zorgcomplexen. Over de individuele kosten van servicearrangementen in woon-zorgcomplexen zijn geen data beschikbaar. Tenslotte stelde het lid Beckerman (SP) in dit ordedebat vragen over de schimmelproblematiek. Hoofdstuk 3 van de Staat van de Volkshuisvesting gaat daar op in. Over de schimmelproblematiek stuur ik u in mei 2019 een afzonderlijke brief.

Middels de motie van het lid 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. De motie van het lid Nijboer c.s. is ingediend tijdens de behandeling van het wetsvoorstel «Wet aanpassing indexering eigen bijdrage huurtoeslag en het vervallen van de maximale inkomensgrenzen» (Kamerstuk 34 940) omdat de vrees was dat door dit wetsvoorstel er meer huishoudens zouden zijn die problemen zouden hebben met het betalen van woonlasten.

Betalingsproblemen en problematische schulden ontstaan zelden als gevolg van één oorzaak, maar zijn veelal gelegen in een combinatie van omgevingsfactoren, bewust en onbewust gedrag, onverwachte gebeurtenissen en in de persoon gelegen factoren. Daarom kan niet gesteld worden dat een (beperkte) wijziging in de ontvangen huurtoeslag (door het bovengenoemde wetsvoorstel) per definitie leidt tot problemen. Vanuit het kabinet is er aandacht voor het voorkomen dat betalingsachterstanden ontstaan, oplopen en resulteren in problematische schulden. Het kabinet zet, middels de brede schuldenaanpak (Kamerstuk 24 515, nr. 431), in op maatregelen die daaraan bijdragen, zoals vroegsignalering, het tegengaan van overkreditering en aandacht voor mensen die minder zelfredzaam zijn. In mei zal een voortgangsbrief brede schuldenaanpak aan de Tweede Kamer worden gestuurd.

In deze brief is aandacht besteed aan de woonlasten van huurders en kopers. De woonquotes van zowel kopers als huurders hebben zich sinds 2015 grosso modo gunstig ontwikkeld. De huurquote of koopquote geeft het aandeel van het besteedbaar inkomen aan dat huurders of kopers aan huur of hypotheek uitgeven. Het zegt echter niets over of het inkomen dat overblijft na aftrek van de woonlasten voldoende is voor de overige uitgaven en of huurders of kopers problemen hebben met het betalen van de woonlasten.

Uit de Aedes corporatiemonitor⁸ blijkt dat de totale betalingsachterstand bij huurders van corporatiewoningen in 2017 ten opzichte van 2016 met 10% is afgenomen. Ook het aantal huisuitzettingen van huurders uit corporatiewoningen daalt al enkele jaren. In 2017 waren er 3.700 huisuitzettingen. Ten opzichte van 2016 was dat een daling van 23%. Hoewel huurachterstanden niet de enige oorzaak zijn van huisuitzettingen, is 80% het gevolg van huurachterstanden. Corporaties doen er alles aan om te voorkomen huurschulden oplopen en dat huishoudens uit huis moeten worden gezet. Zo is de samenwerking met gemeenten en schuldhulpverlening bij het vroeg signaleren verstrekt door het afsluiten van convenanten en het maken van prestatieafspraken hierover. Daarnaast nemen corporaties zelf steeds vaker maatregelen bij de eerste signalen van huurachterstanden.

Uit de verantwoordingscijfers van corporaties (dVi) 2017 blijkt ook de trend dat er steeds minder huishoudens zijn met huurachterstanden.

Aantal huurders met een huurachterstand < 3 maanden		Aantal huurders met een huurachterstand > 3 maanden	
2016	2017	2016	2017
127.108	118.103	73.307	65.892

Bron: dVi 2017

Met betrekking tot kopers met betalingsproblemen is in de Staat van de Woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 449) gesteld dat de dalende trend van het aantal consumenten met een langdurige betalingsachterstand op de hypotheek in het begin van 2018 verder is doorgezet. Ook het aantal verliesdeclaraties bij de NHG daalde verder van 650 duizend in het eerste kwartaal van 2017 tot 360 duizend in het eerste kwartaal van 2018. Het aantal nieuwe hypotheekgaranties lag in het eerste kwartaal van 2018 ongeveer 8% lager dan een jaar daarvoor. Het aandeel onder water staande hypotheek is fors gedaald van 35% in 2013 tot 6% in het tweede kwartaal van 2018. Daaraan hebben zowel de prijsstijgingen als vrijwillige aflossingen (in totaal circa 75 miljard euro) bijgedragen.

Toezeggingen en moties over de spanning op de woningmarkt en tijdelijke verhuur

Ik heb in 2018 toegezegd inzake woningtekorten te onderzoeken of het mogelijk is om op basis van de beschikbare data een spanningsindicator naar prijsklasse te ontwikkelen en hierover de Tweede Kamer te rapporteren na afronding van het WOON 2018. De spanningsindicator naar prijsklasse zal worden gepresenteerd in de Staat van de woningmarkt 2019.

⁸ Aedes corporatiemonitor huisuitzettingen en huurachterstanden, juni 2017

Mijn voorganger Minister Blok heeft toegezegd eens in de drie jaar onderzoek te doen naar de zoek- en wachttijden in de sociale huursector en de Tweede Kamer hierover te informeren. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitkomsten van het onderzoek Stand van de woonruimteverdeling door Rigo, en de uitkomsten van het WoON 2018 op dit onderwerp.

In de brief bij Staat van de woningmarkt 2018 heb ik toegezegd uw Kamer in het voorjaar te informeren over het gebruik van tijdelijke huurcontracten door verhuurders. Ik heb het CBS opdracht gegeven het gebruik van tijdelijke contracten te onderzoeken. Ik verwacht het rapport van het CBS voor het zomerreces aan u te kunnen aanbieden.

Toezegging over thema Ouderen

Naar aanleiding van de motie van het lid Krol c.s.⁹ is in «Ruimte voor Wonen», de kernpublicatie van het WoON2018, een hoofdstuk gewijd aan de woonwensen van senioren. Het aandeel oudere huishoudens dat aangeeft «beslist» te willen verhuizen bedraagt zo'n 3% tot 4%, ongeacht leeftijd en woonsituatie. Dit aandeel is door de jaren constant gebleven. Het aantal oudere huishoudens dat daadwerkelijk is verhuisd in de afgelopen twee jaar is in de koopsector behoorlijk toegenomen ten opzichte van de voorgaande twee WoON's. Dit hangt samen met het aantrekken van de woningmarkt; ook oudere huishoudens konden hun koopwoning weer beter verkopen dan in de periode van de crisis op de woningmarkt.

Huishoudens in de leeftijd van 65 – 74 jaar die bij verhuizing de voorkeur geven aan een koopwoning, kiezen naar verhouding vaak voor een eengezinswoning. De helft van hen wenst een voor oudere huishoudens geschikte eengezinswoning en de helft geeft de voorkeur aan een appartement. Huishoudens van 65 – 74 jaar die willen huren, kiezen juist veel vaker voor een appartement dan voor een eengezinswoning. Huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder kiezen bij verhuizing overwegend voor een huurappartement. Als men kiest voor kopen, dan willen de meeste huishoudens in deze leeftijdscategorie verhuizen naar een koopappartement.

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 368