



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

PASSEND  
VERBETEREN  
KWALITEIT  
GRONDRECHT  
BESCHERMEN  
**PROGRAMMA**  
**BETAALBAAR**  
**WONEN**  
MIDDENHUUR  
KOOPTWONING  
STARTERS  
BESCHIKBAAR  
SOCIAAL  
HUURAKKOORD

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



# Inhoudsopgave

Inleiding	5
<b>1</b> Context en analyse	7
<b>2</b> Doelstellingen	15
<b>3</b> Wat gaan we doen?	21
<b>4</b> Sturing	37
<b>5</b> Monitoring en evaluatie	45
<b>6</b> Financiën	49
<b>7</b> Feiten en cijfers	50
Bijlage 1: Toelichting doelstelling 2	51
Bijlage 2: Begrippenlijst	57

6



# Inleiding

Iedereen in Nederland moet betaalbaar kunnen wonen. Wonen is een grondrecht en een voorwaarde voor een goed bestaan. Door de schaarste en gestegen prijzen is de beschikbaarheid van een betaalbaar huis voor steeds minder mensen vanzelfsprekend geworden. Een deel van de huurders heeft moeite om iedere maand de woonlasten op te brengen. Anderen kunnen geen geschikte woning vinden die past bij hun levensfase, waardoor ze belangrijke levensbeslissingen zoals een nieuwe baan in een andere stad of gezinsuitbreiding uitstellen. Met name woningzoekenden met een middeninkomen kunnen moeilijk een betaalbare middenhuur- of koopwoning vinden. Ook mensen die al een woning hebben zijn in sommige gevallen de dupe: de huidige krapte op de woningmarkt leidt tot oneerlijke praktijken waar mensen onder druk worden gezet en onzeker zijn over hun woonsituatie. Mensen kennen in die gevallen hun woonrechten niet of durven deze niet te halen omdat ze weinig alternatieven hebben. Dit vraagt om een overheid die meer regie voert en meer beschermend optreedt.

Het is dan ook noodzakelijk dat de Rijksoverheid de regie op de betaalbaarheid van de volkshuisvesting pakt. De afgelopen jaren hebben we de rol van de overheid te klein gemaakt. Onvoldoende regie heeft te vaak tot keuzes geleid waar kwetsbare mensen de dupe van zijn. Met dit programma willen we bevorderen dat mensen hun woonlasten beter kunnen dragen en dat mensen toegang hebben tot een kwalitatief goede woning die past bij hun woonbehoefte en levensfase.

De Rijksoverheid zal moeten reguleren, verdelen en beschermen. We gaan:

- **Zorgen dat meer mensen met een middeninkomen een betaalbare woning kunnen vinden; dat doen we door regulering van de middenhuur en het verbeteren van de positie van koopstarters**
- **Te hoge woonlasten van mensen met een laag inkomen aanpakken; dat doen we door een verantwoord huurbeleid en hervorming van de huurtoeslag**
- **Huurders en kopers beter beschermen; dat doen we door het huur-en koopproces verder te reguleren en door maatregelen die de rechtsbescherming en informatiepositie van huurders en kopers verbeteren**

Een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de betaalbaarheid van de woonlasten is het bouwen van voldoende betaalbare woningen. We streven ernaar dat ten minste twee derde van de nieuwbouw-woningen betaalbare huur- en koopwoningen is. Met gemeenten, provincies, huurders en corporaties maken we afdwingbare prestatieafspraken om tot het benodigde type en aantal woningen te komen. Hierbij hebben we specifiek oog voor dat er voldoende woningen voor mensen met een middeninkomen worden gebouwd. Van de 900.000 woningen die tot 2030 gebouwd moeten worden, moet circa 40 procent betaalbare koop en middenhuur zijn. Met Aedes en de Woonbond maken we afspraken in een sociaal huurakkoord over de huurprijsontwikkeling en het huurbeleid.

VEEL  
GELUK

IN JE  
NIEUWE  
WONING



# 1 Context en analyse

## Stijgende prijzen leiden tot ongelijke kansen om een passende woning te vinden

Om ervoor te zorgen dat mensen een betaalbare en passende woning kunnen krijgen moeten er in de eerste plaats voldoende passende woningen zijn. Het **tekort aan woningen** is in 2021 geraamd op 279.000 woningen, oftewel 3,5% van de woningvoorraad. Volgens de prognose uit 2021 loopt het woningtekort eerst nog op richting de 3,9% in 2024 (317.000 woningen). De komende jaren worden er veel extra woningen bij gebouwd om woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht. De oorzaken en de aanpak om het woningtekort terug te dringen staan beschreven in het programma woningbouw.

De woningen passen qua type, locatie en kwaliteit ook niet meer goed bij de **behoefte van mensen** omdat de samenstelling van de bevolking is veranderd. Zo zijn er nu meer kleinere huishoudens en zijn er relatief meer ouderen. Doordat er niet genoeg geschikte woningen zijn voor ouderen en doordat ouderen minder geneigd zijn om te verhuizen komen er ook voor anderen minder geschikte woningen vrij. Dit vraagstuk over meer passende woningen voor ouderen komt terug in het programma Wonen en zorg voor ouderen.

Door het tekort aan woningen in combinatie met de economische groei en de daling van de rente zijn de **prijzen van koopwoningen sterk gestegen**. Sinds het dieptepunt in de huizenprijzen in 2013 zijn de huizenprijzen bijna verdubbeld. De maximaal toegestane hypotheek (op basis van het huishoudinkomen) is in deze periode ook gestegen, zij het minder sterk. Door de gedaalde hypotheekrente van gemiddeld 5% naar 1,5% (eind 2021), nam de maximale leencapaciteit voor consumenten met ongeveer 15% toe. Ook de stijging van het bruto-inkomen sinds 2013 met ongeveer 10-15% heeft geleid tot een hogere leencapaciteit<sup>1</sup>.

Stijgende prijzen maakt het voor mensen **moeilijker om een passende betaalbare woning te vinden**. Daarbij zijn de verschillen in kansen tussen mensen toegenomen. Mensen die al een eigen woning hebben kunnen bij verhuizing namelijk gebruik maken van de overwaarde die ontstaat doordat de prijzen zijn gestegen. Mensen zonder eigen woning die op zoek zijn naar een andere woning staan daarmee op achterstand ten opzichte van mensen die al een woning hebben. Daarnaast heeft de coronacrisis de verschillen in kansen beïnvloed. Enerzijds hebben veel mensen extra gespaard en dit geld ingezet om hun behoefte aan extra woonruimte. Anderzijds is er een grote groep mensen die inkomen heeft verloren en op zoek moet naar een woning op een andere locatie doordat ze hun baan zijn kwijtgeraakt.

Voor **mensen met een middeninkomen** is het zonder eigen middelen steeds moeilijker geworden om een betaalbare koopwoning te vinden. Bij een hypotheekrente van 2,5% kan een alleenstaande met een modaal inkomen van €38.000 zonder de inbreng van eigen geld een maximale hypotheek krijgen van ca. €168.000. Voor tweeverdieners met beiden een modaal salaris is de maximale hypotheek zonder inbreng van eigen geld ca. €385.000. De gemiddelde verkoopprijs is inmiddels gestegen naar boven de 400.000 euro. Uit de hypotheekdata zien we dat starters die succesvol zijn in het verkrijgen van een woning steeds meer eigen geld inleggen<sup>2</sup>. Omdat het aantal beschikbare woningen voor koopstarters beperkt is, blijven mensen eerder in sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of studentenkamers wonen. Deze woningen en kamers komen niet meer vrij voor degenen voor wie ze bedoeld zijn.

<sup>1</sup> Bron: CBS

<sup>2</sup> Bron: HDN

Tabel A: Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen in euro's

Regio's	2017	2019	2021
Noord-Nederland	203.000	230.000	296.000
Oost-Nederland	243.000	282.000	359.000
West-Nederland	289.000	344.000	429.000
Zuid-Nederland	253.000	291.000	361.000
Amsterdam	408.000	485.000	570.000
Den Haag	267.000	325.000	412.000
Rotterdam	228.000	283.000	364.000
Utrecht	308.000	380.000	470.000
Nederland	263.000	308.000	387.000

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster

#### Box 1: trek naar de grote stad van hoger opgeleiden

De prijzen van koopwoningen in de Randstad zijn sinds 2013 sterker gestegen dan daarbuiten. Vooral in de vier grote steden en Groningen is de prijsstijging boven het landelijke gemiddelde. Dit heeft te maken met een grotere behoefte om in de stad te wonen, met name bij hoger opgeleiden. In Amsterdam en Utrecht bestaat ongeveer de helft van de inwoners uit hbo/wo-opgeleiden. In combinatie met de sociale huursector die in deze steden 35% tot 40% van de lokale woningvoorraad is, maakt dit het moeilijk voor middeninkomens om toegang te krijgen tot deze steden. Deze ontwikkeling is niet uniek voor Nederland. Dit is ook terug te zien in Europa en de Verenigde Staten.

Tabel B: welk inkomen heb je nodig voor de aanschaf van een woning met gemiddelde woningwaarde in de G4?

Naam gemeente	Gemiddelde verkoopprijs 2021	vereist inkomen*
Amsterdam	570.000	€ 103.000,00
Utrecht (gemeente)	470.000	€ 88.000,00
Den Haag	412.000	€ 79.000,00
Rotterdam	364.000	€ 72.000,00

\* Op basis van de leennormen voor 2022, 100% hypotheekfinanciering en een hypotheekrente van 2%

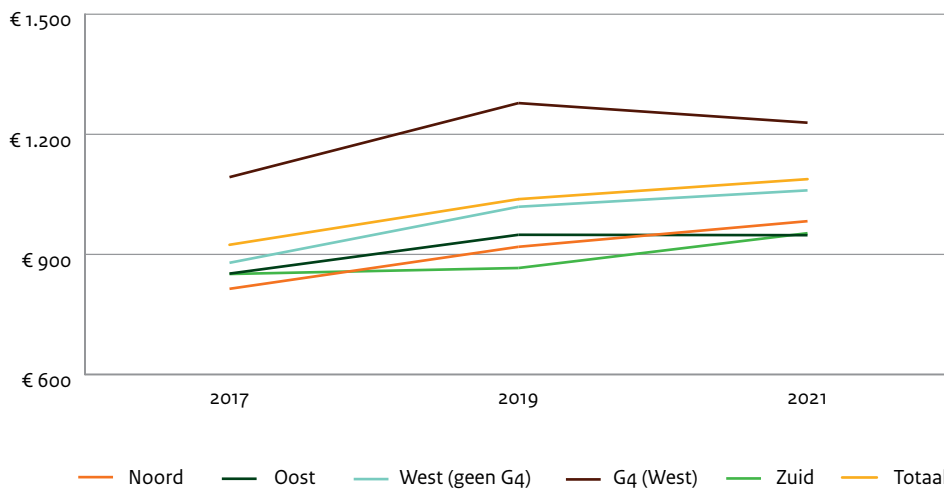
Steeds duurdere koopwoningen werken door in de **vrije huursector**. Het overzicht in figuur 1 laat zien dat de nieuw verhuurde woningen in de vrije huursector de afgelopen jaren steeds meer in duurdere segmenten terechtkomen. Door de schaarste aan woningen kunnen er hoge huren worden gevraagd. Daardoor komen mensen met een middeninkomen moeilijker aan een betaalbare huurwoning of worden zij geconfronteerd met hogere woonlasten. Door de grote vraag naar huurwoningen neemt het verschil tussen de huren in de sociale sector en de vrije huursector toe. Als gevolg daarvan stromen mensen moeilijker door vanuit de sociale huursector naar de vrije huursector of naar een koopwoning als zij een inkomen hebben waarmee ze niet meer in aanmerking zouden komen voor een sociale huurwoning.



Het aantal mensen met een middeninkomen dat te hoge woonlasten heeft is op dit moment nog klein. Dit komt onder andere omdat verhuurders in de vrije huursector vaak eisen dat het netto inkomen minimaal drie keer de maanduur moet zijn. Vooral bij (op)nieuw verhuurde woningen ligt de huur echter wel hoog.

Voor mensen met een middeninkomen onder wie leraren, politieagenten en verpleegkundigen speelt er vooral een beschikbaarheidsprobleem: het is moeilijk een passende woning te vinden. Vooral in de grote steden is het steeds moeilijker om een betaalbare huurwoning te vinden. Mensen zijn daardoor vaak een groter deel van hun inkomen aan huur kwijt, dan zij zouden zijn als zij diezelfde woning hadden gekocht. Het is daarom voor het functioneren van de volkshuisvesting goed dat er meer **middenhuur** bijkomt. Dit bevordert doorstroming van hogere inkomens uit sociale huurwoningen en biedt ook kansen voor ouderen om een ruime koopwoning te verruilen voor een toekomstbestendige middenhuurwoning. Als koopstarters geen hypotheek kunnen krijgen, maar wel duur kunnen huren, dan kan de aspirant koopstarter in een dure huurwoning minder sparen om later de stap naar de koopsector te kunnen maken. Veel starters in de middenhuur hebben dan ook het gevoel 'de boot te missen' omdat kopers op de lange termijn vermogen opbouwen met hun woning. Het voelt daarbij onrechtvaardig voor huurders dat zij wel een woning van bijvoorbeeld € 1000 mogen huren, terwijl zij geen hypotheek van € 1000 kunnen krijgen<sup>3</sup>. Tegelijkertijd krijgen zij voor dit bedrag van € 1000 huur "minder huis" (in bijvoorbeeld omvang en kwaliteit) dan dat zij voor een hypotheek van € 1000 hadden gekregen.

Figuur 1: huurprijzen opnieuw verhuurde vrije-sectorwoningen<sup>4</sup>



Bron: CBS Huurenquête 2017, 2019, 2021

We zien dat er de afgelopen jaren steeds meer bestaande koopwoningen zijn opgekocht door met name **particuliere beleggers** met als doel om deze te verhuren. Door het lage rendement op spaargeld is voor particuliere beleggers beleggen in vastgoed een alternatief verdienmodel geworden met een relatief beperkt risico. Ze maken daarbij gebruik van een relatief lage belastingheffing. Dit geeft particuliere beleggers grotere financiële armslag ten opzichte van starters en mensen met een middeninkomen. De kans dat starters en mensen met een middeninkomen een passende woning vinden, wordt zo nog kleiner. De afgelopen decennia is het aandeel van beleggers in aangekochte koopwoningen (buy-to-let) ongeveer verdubbeld<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> De huurquote en de koopquote kunnen niet zomaar met elkaar vergeleken worden. Vaak wordt de netto hypotheeklast vergeleken met de huurquote, terwijl kopers ook te maken hebben met aanvullende kosten zoals de kosten voor onderhoud, de OZB, de premie voor de opstalverzekering en de eigenaarslasten van het waterschap.

<sup>4</sup> Bron: CBS Huurenquête 2017, 2019, 2021, bewerking BZK.

<sup>5</sup> Bron: Kadaster

In 2021 is een daling van het aandeel beleggers in aangekochte koopwoningen zichtbaar. Waarschijnlijk speelt de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers naar 8%, welke sinds 1 januari 2021 van kracht is, een rol in deze daling<sup>6</sup>.

Het is ongewenst als in een wijk alle goedkope koopwoningen worden opgekocht door beleggers en ze deze woningen vervolgens duur verhuren. Hierdoor ontstaat er voor verschillende doelgroepen een onbalans in de slagingskansen in het vinden van een geschikte en voor hen betaalbare woning. Tegelijkertijd kijken we naar de investeringen die partijen doen in de bouw van nieuwe huurwoningen. We zien daarbij een verschil in focus tussen particuliere beleggers en institutionele investeerders. Met name institutionele investeerders kunnen met hun (toegang tot) kapitaal voorzien in de bouw van nieuwe huurwoningen en zijn daarmee belangrijk in het terugdringen van het woningtekort. Verschillende beleggers, zoals institutionele beleggers en (grootschalige) bedrijfsmatige beleggers, hebben bijgedragen aan het vergroten van de woningvoorraad door te investeren in nieuwbouw<sup>7</sup>. In het programma woningbouw worden maatregelen genomen om knelpunten voor investeringen in nieuwbouw weg te nemen.

### Vooraf een deel van de huurders heeft te hoge woonlasten

Wat mensen kunnen betalen aan woonlasten is vooral afhankelijk van hun inkomen. Mensen met een hoger inkomen kunnen meestal een groter deel van hun inkomen aan woonlasten uitgeven, omdat ze dan nog steeds genoeg over houden voor overig levensonderhoud. Hoe lager het inkomen, hoe vaker mensen eigenlijk te weinig over houden voor andere uitgaven, zoals kleding, boodschappen en verzekeringen.

In dit programma maken we onderscheid tussen vijf verschillende inkomensdoelgroepen: huishoudens met een inkomen onder het sociaal minimum, huishoudens die leven van een minimuminkomen, huishoudens met lage inkomens, huishoudens met middeninkomens en huishoudens met hoge inkomens. Met de Nibud-methode kunnen we zien hoeveel mensen gemiddeld van hun inkomen overhouden voor andere uitgaven nadat zij de woonlasten hebben betaald. Deze methodiek berekent op basis van het type huishouden, inkomen en uitgaven hoeveel ruimte er is voor woonlasten. Hierbij is er een verschil tussen het bedrag dat eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens kwijt kunnen zijn aan wonen.

Voor veel mensen gaat het goed met de betaalbaarheid, maar een deel van de **mensen in een huurwoning** is te veel van het inkomen kwijt aan de woning. Van de ongeveer 3,1 miljoen huurders van zelfstandige woningen zijn er ruim 710 duizend huishoudens (23%) die die op basis van begrotingen van het Nibud te weinig inkomen hebben om woonlasten en minimaal levensonderhoud te betalen<sup>8</sup>. Hier spelen verschillende oorzaken een rol. Voor mensen met een inkomen **lager dan het sociaal minimum**<sup>9</sup> is het probleem vooral de hoogte van het inkomen. Ondanks dat deze groep de laagste huren en de meeste huurtoeslag krijgt, schiet het inkomen nog steeds te kort voor woonlasten en overig levensonderhoud.

Voor mensen met een **laag inkomen** is er ondersteuning in de woonlasten. Dit gebeurt via de huurtoeslag, regulering van de prijzen in de sociale huursector (het gereguleerde segment) en het passend toewijzen van sociale huurwoningen van woningcorporaties. Hierdoor zouden mensen met een inkomen vanaf het sociaal minimum in een sociale huurwoning in principe betaalbare woonlasten moeten hebben. Door

<sup>6</sup> Het precieze effect van de maatregel wordt bij de evaluatie ervan onderzocht.

<sup>7</sup> Volgens de Staat van de Woningmarkt 2021 (p. 57) hadden pensioenfondsen (institutionele beleggers) in 2018 circa 200.000 woningen. In de loop van de decennia zijn er circa 500.000 woningen door IVBN-leden gerealiseerd (en voor een deel ook weer verkocht). De afgelopen jaren bouwden IVBN-leden bruto circa 8.000 woningen per jaar, ongeveer 10% van de totale nieuwbouwproductie (IVBN Position Paper, 14 april 2022).

<sup>8</sup> Iets meer dan 300.000 van de 8 miljoen huishoudens woont in een wooneenheid (zelfstandig of onzelfstandig) of in een bewoonde andere ruimte.

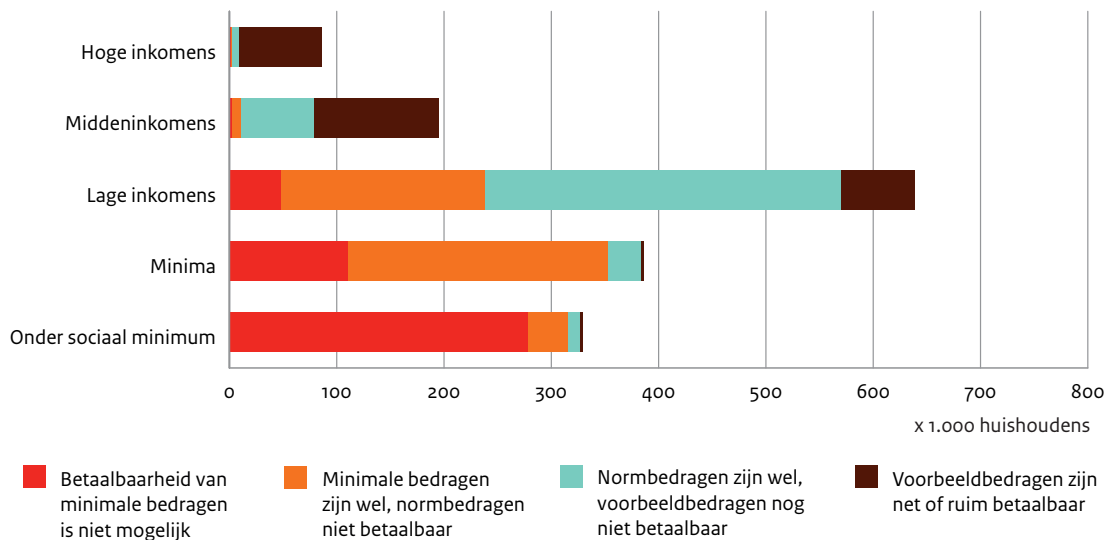
<sup>9</sup> Deze groep bestaat deels ook uit studenten. Het programma 'Een thuis voor iedereen' gaat in op hun situatie.

het tekort aan sociale huurwoningen hebben huishoudens met een lager inkomen echter niet altijd voldoende toegang tot een passende woning in de sociale huursector. Hierdoor komt een deel van de huishoudens met een laag inkomen in de vrije huursector terecht. Een ander deel komt ver van werk en voorzieningen te wonen. Dit geldt voor een deel van de starters, maar ook voor mensen die (met spoed) op zoek zijn naar een woning door veranderende levensomstandigheden, bijvoorbeeld na scheiding. Ook andere levensomstandigheden spelen een rol, zoals een onverwachte inkomensdaling van bijvoorbeeld zzp'ers of mensen met een flexibele arbeidsovereenkomst. Daarnaast verkleinen de recent gestegen energiekosten de bestedingsruimte van mensen. Bij de mensen met een laag inkomen zijn bepaalde groepen oververtegenwoordigd. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om vrouwen, of om mensen met een migratieachtergrond. Omdat de woonsituatie een groot effect heeft op het leven van een individu, kan het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen bijdragen aan de bredere kansgelijkheid in Nederland.

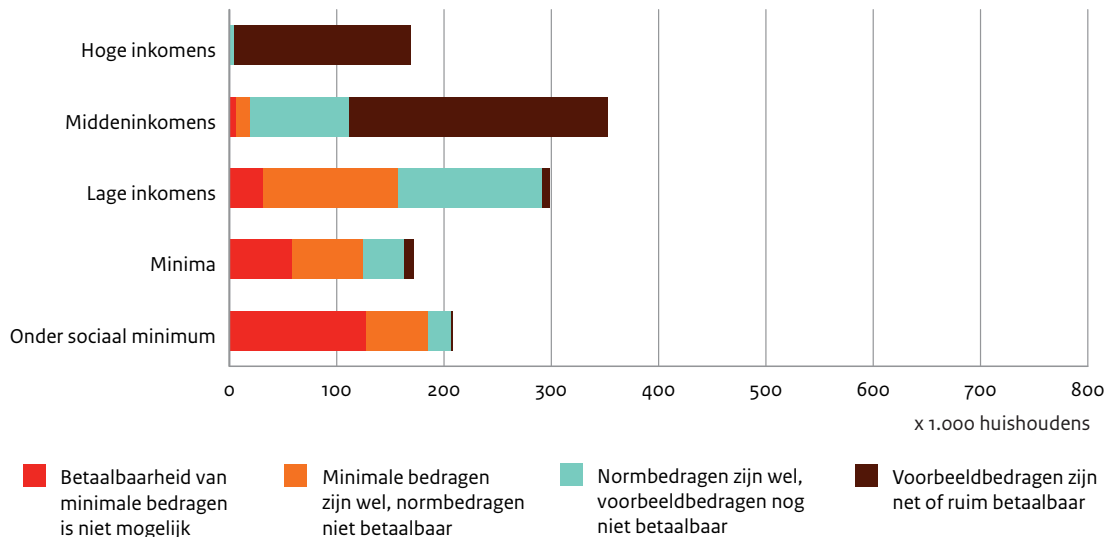
Figuur 2: Huurders naar betaalbaarheid op basis van de Nibud-systematiek<sup>10</sup>

Bron: WoON2021, koppelbestand Nibud/ABF Research, bewerking BZK.

#### Eenpersoonshuishoudens



#### Meerpersoonshuishoudens



<sup>10</sup> Zie voor een beschrijving van de Nibud-normen en de inkomenscategorieën de bijlage.

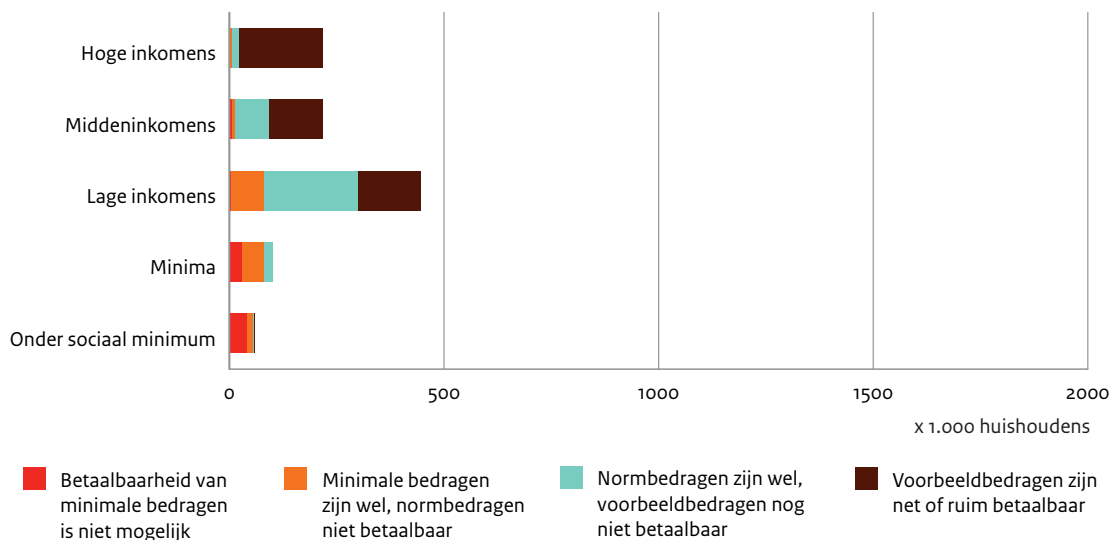
**Mensen met een koopwoning** hebben over het algemeen betaalbare woonlasten. Van de circa 4,6 miljoen eigenaar-bewoners hebben er circa 240 duizend (5%) te weinig inkomen om woonlasten en minimaal overig levensonderhoud te betalen. Huiseigenaren hebben over het algemeen ook een hoger inkomen dan mensen zonder een eigen woning en hebben de afgelopen jaren bij het opnieuw afsluiten of oversluiten van de hypotheek kunnen profiteren van een lagere rente. Huiseigenaren zijn sinds 2013 ook beter in staat om een waardedaling van de woning op te vangen door het wettelijk verankeren van de toetsing op het inkomen bij afsluiten van de hypotheek<sup>11</sup> en de (fiscale) aflosverplichting.

Kopers weten vaak voor langere tijd wat hun woonlasten zijn. Zij hebben wel risico's bij het aflopen van de rentevaste periode van de hypotheek, bij achterstallig onderhoud of stijgende energielasten. Naarmate het inkomen hoger is hebben mensen echter meer ruimte om dit op te vangen. Met name bij een verandering in hun persoonlijke situatie kunnen er wel betaalbaarheidsproblemen ontstaan. Bijvoorbeeld door verlies van arbeidsinkomen of bij een scheiding. Ook zijn er specifieke groepen die bij bepaalde economische omstandigheden kwetsbaar zijn. Denk bijvoorbeeld aan flexwerkers tijdens de coronacrisis. Geldverstrekkers zijn in dergelijke gevallen in staat om, als dit verantwoord is, woningbehoud mogelijk te maken met maatwerkoplossingen zoals een betaalpauze of looptijdaanpassing. Voor kopers die bij aankoop een NHG-garantie hebben afgesloten biedt de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) voor woningen onder 355.000 euro een vangnet voor de mogelijke restschuld als een verkoop onvermijdelijk is.

Figuur 3: Eigenaar-bewoners naar betaalbaarheid op basis van de Nibud-systematiek.

Bron: WoON2021, koppelbestand Nibud/ABF Research, bewerking BZK.

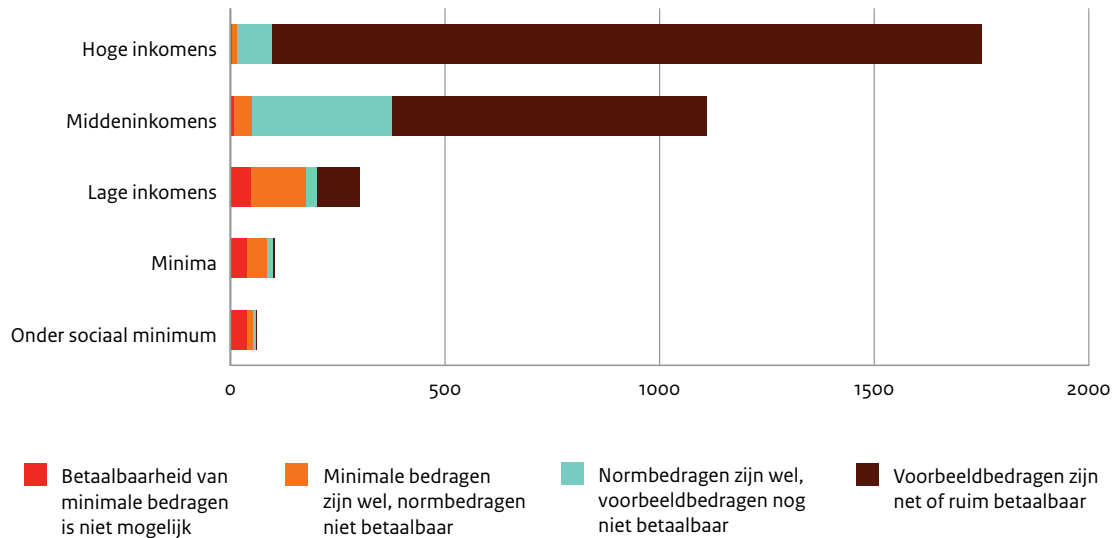
#### Eenpersoonshuishoudens



<sup>11</sup> Jaarlijks informeert de minister voor VRO, mede namens de minister van Financiën en de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, over de jaarlijkse actualisering van de leennormen voor hypothecair krediet.

Vervolg Figuur 3

Meerpersoonshuishoudens



### Grotere schaarste vergt meer bescherming

Als gevolg van de schaarste op de woningmarkt is de positie van zowel de huurder als de koper verzwakt ten opzichte van de positie van verhuurders, beleggers en tussenpersonen. Prijzen zijn soms hoger dan de kwaliteit van de woning rechtvaardigt. Daardoor raken mensen in de knel. De toegenomen druk en moeite die mensen hebben om een geschikte woning te vinden maakt bovendien dat anderen hier makkelijker **misbruik** van kunnen maken. Verschillende meldpunten op de huur- en de koopmarkt en gemeenten krijgen klachten over malafide verhuurders en makelaars. Die gaan bijvoorbeeld over vriendjespolitiek, achterstallig onderhoud, discriminatie, intimidatie en te hoge huurprijzen.

Op dit moment bestaat er geen centraal klachtenmeldpunt voor problemen in het **koopproces** van een woning. In 2021 opende Vereniging Eigen Huis daarom het meldpunt oneerlijke biedingspraktijken. In dit meldpunt kwamen binnen enkele maanden meer dan 600 klachten binnen. De meeste klachten gingen over vriendjespolitiek onder makelaars (28%), waarbij onder andere melding wordt gemaakt van makelaars die informatie over biedingen uitwisselen en/of kopers zonder aankoopmakelaar op achterstand zetten. Daarnaast werd onder andere melding gemaakt van bewuste prijsopdrijving (17%) en het dienen van enkel het eigen belang van de makelaar (14%). De Vereniging Eigen Huis is geen bracheorganisatie van makelaars en kan daarom alleen een signalerende rol hebben. Voor de structurele behandeling en aanpak van de genoemde klachten is inzet van de gehele koopsector nodig.

We weten ook dat er bij bezichtigingen van woningen gediscrimineerd wordt. Wonen is een voorwaarde voor het opbouwen van een goed bestaan, waar afkomst, seksuele gerichtheid of geloof geen invloed op mag hebben. Helaas blijkt uit onderzoek dat discriminatie bij het zoeken van een woning nog steeds voorkomt: zo bleek uit onze landelijke monitor dat mensen met een Marokkaans of Pools klinkende achternaam minder kans hebben woning dan mensen met een van origine Nederlands klinkende achternaam.

Huurders met klachten kunnen bij verschillende instanties terecht. Huurders (en verhuurders) in de gereguleerde sector kunnen bij de **Huurcommissie** een verzoekschrift indienen over onder meer (de hoogte van) hun huurprijs, huurverhogingen, de afrekening van servicekosten, onderhoudsgebreken aan de woning en klachten over een gedraging van hun verhuurder. De Huurcommissie doet over deze zaken uitspraak. In 2021 ontving de Huurcommissie ca. 7.500 nieuwe verzoeken. Daarnaast kan een huurder zich (in sommige gevallen) tot de gemeente of de rechter wenden.



**MEER  
BETAALBARE  
HUIZEN**

**sub**

## 2 Doelstellingen

We maken wonen beter betaalbaar door:

- 1 **Meer betaalbare woningen te realiseren voor mensen met een middeninkomen**
- 2 **Te hoge woonlasten aan te pakken voor mensen met een laag inkomen**
- 3 **Huurders en kopers beter te beschermen**

In dit hoofdstuk beschrijven we deze doelstellingen en geven we aan welke indicatoren we gebruiken om te zien of het beleid succesvol bijdraagt. Het primaire doel is dat meer mensen hun woonlasten kunnen betalen en voldoende geld overhouden om de overige levensbehoeften (zoals boodschappen, kleding en verzekeringen) te betalen. We richten ons daarbij niet alleen op de woonlasten, maar ook op de vraag of mensen passend wonen voor hun inkomen en gezinssituatie. De woonsituatie kan om verschillende redenen niet passend zijn. Soms zijn de woonlasten te hoog of te laag in verhouding tot het inkomen, soms is de woning niet passend bij de huishoudsituatie en soms zijn beide situaties van toepassing. Afhankelijk van de situatie zijn andere oplossingen nodig. Als je bijvoorbeeld in een te grote en te dure woning woont kan de verhuizing naar een kleinere en daarmee goedkopere woning een oplossing zijn.

### 2.1 Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen

Mensen met een middeninkomen kunnen vaak geen passende en betaalbare woning vinden. Doel van het programma is om te zorgen voor een groter aantal betaalbare woningen in de bestaande voorraad.

*Indicator: het aantal betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen neemt toe in de bestaande voorraad.*

Voor middeninkomens en/of koopstarters gaat het om een toename van het aanbod en aandeel van woningen in de middenhuur, danwel van koopwoningen onder de NHG-grens. Als dit type woningen meer en beter beschikbaar komt, dan vinden mensen sneller een passende en betaalbare woning en komt de doorstroom beter op gang.

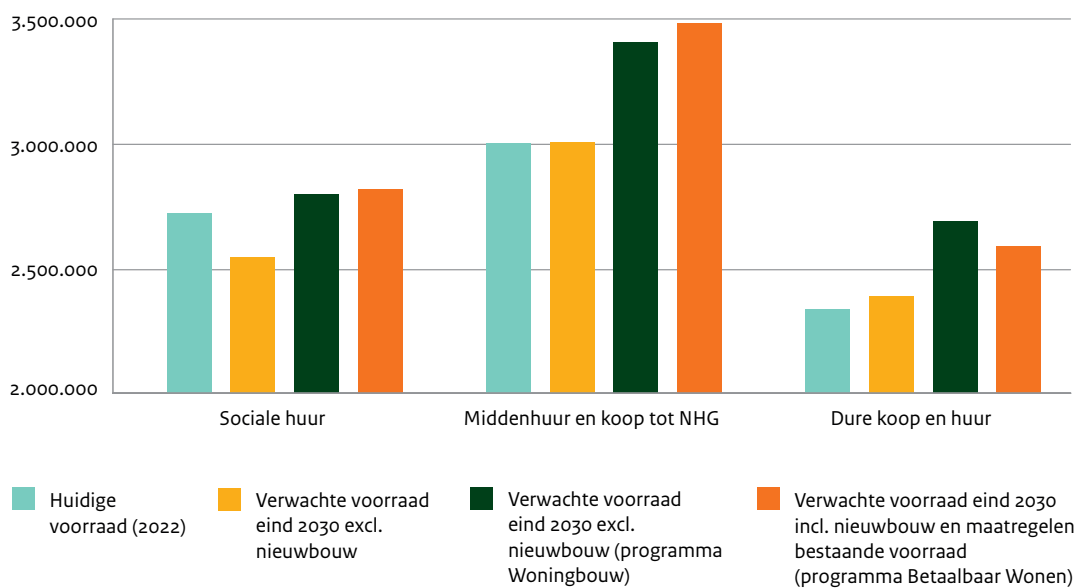
Dit programma richt zich met name op de bestaande voorraad. Het programma Woningbouw draagt zorg voor de bouw van meer betaalbare woningen<sup>12</sup>. De programma's Een thuis voor iedereen en Wonen zorg en ouderen adresseren de specifieke behoeftes van aandachtsgroepen en ouderen, die verder reiken dan enkel betaalbaarheid. Het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) kijkt naar de samenhang van de concentratie van de huidige betaalbare voorraad en kwetsbare huishoudens in bepaalde wijken waar ook sociaal-maatschappelijke problemen kunnen spelen.

---

<sup>12</sup> In dat programma zijn betaalbare huurwoningen gedefinieerd als sociale huurwoningen en huurwoningen met een huur van 1000 euro per maand of minder. Voor middeninkomens is een huur van 1000 euro per maand volgens Nibud betaalbaar. Betaalbare koopwoningen zijn woningen tot aan de NHG-grens (355.000 euro in 2022), dit is betaalbaar voor tweeverdieners met een inkomen rond 2 keer modaal (als zij geen overwaarde hebben om in te zetten). De grens van betaalbare huur (middenhuur) wordt momenteel onderzocht op basis van actuele ontwikkelingen in zogenaamde botsproeven in het kader van huurprijsbescherming en dit voorjaar indien nodig herijkt.

Figuur 4 geeft een indicatie van de verandering van de woningvoorraad als beoogd in het programma Woningbouw en het programma Betaalbaar Wonen. De figuur toont de huidige woningvoorraad (2022) en de verwachte ontwikkeling tot eind 2030. Bij de verwachte ontwikkeling tot eind 2030 wordt onderscheid gemaakt tussen het gevolg van prijsontwikkelingen, sloop en verkoop van woningen<sup>13</sup>, de ontwikkelingen inclusief de 900.000 nieuw te bouwen woningen en de veranderingen in de voorraad die worden beoogd met dit programma. De maatregel uit het programma die de grootste invloed heeft is de regulering van de middenhuur. Doordat er meer passende woningen voor de doelgroepen beschikbaar komen nemen de slaagkansen voor het vinden van een betaalbare woning toe.

Figuur 4: Veranderingen woningvoorraad 2021-2031<sup>14 15</sup>



Voor de corporatiesector geldt dat de totale bouwopgave 300.000 woningen is waarvan 50.000 middenhuurwoningen en 250.000 sociale huurwoningen. Over de bouwopgave worden zowel op nationaal niveau, provinciaal niveau als op lokaal niveau afspraken gemaakt met corporaties. In onder andere het rapport 'opgaven en middelen corporatiesector' uit 2020 (zie box hieronder) is een inschatting gemaakt van de opgave<sup>16</sup>. Daar wordt rekening gehouden dat ongeveer 1/3 van bouwopgave voor sociale huurwoningen is bedoeld voor vervangende nieuwbouw van in slechte staat verkerende sociale huurwoningen die gesloopt moeten worden en dat corporaties ook ongeveer 1/3 deel van hun voorraad verkopen. De woningen die corporaties verkopen komen veelal beschikbaar in het betaalbare koopsegment.

Voor de effecten van regulering van het middenhuursegment is uitgegaan van het doortrekken van het wws tot 187 punten, ofwel een maximale huur van 1.000 euro en het dwingend maken van het wws op

<sup>13</sup> Op basis van Socrates trendskenario 2021. Zie Rapportage Socrates 2021 - ABF Research

<sup>14</sup> Gebruikte bronnen: ABF Prognoses voor BzK - Woningvoorraad - Trend (ABF Research) - Nederland (databank.nl), Rapportage Socrates 2021 - ABF Research, Rapport 'Opgaven en middelen corporatiesector in balans' | Rapport | Rijksoverheid.nl, Opgaven en middelen woningcorporaties | Home | Volkshuisvesting Nederland

<sup>15</sup> De startstand per 1-1-2021 is gebaseerd op het Socrates trendskenario 2021, ook voor wat betreft sloop, verkoop, liberalisatie van gereguleerde woningen en verhuur tegen markthuren bij bewonerswissel.

<sup>16</sup> Inschatting is gebaseerd rapport opgave/midden (kamerstukken 2019-2020, 29453, nr. 520) en de Socrates prognoses van ABF.



grond van de puntentelling na invoering van de cap op de WOZ per 1 mei 2022. Het dwingend maken van het wws en de invoering van de cap op de WOZ zorgen ervoor dat meer woningen in de gereguleerde huursector terecht komen. Door de regulering van de middenhuur verschuiven woningen van dure huur naar middenhuur<sup>17</sup>. Daarnaast is rekening gehouden met de marktontwikkeling: een stijging van de prijzen betekent dat een deel van de woningen uit het betaalbare segment verdwijnen.

Dit programma richt zich op de verandering van de landelijke woningvoorraad. In de praktijk blijkt dat pas na een bewonerswissel zichtbaar wordt of de woning ook bij de juiste doelgroep terecht komt. We monitoren daarom voor een langere periode of de woningen bewoond worden door de bedoelde bewoners. Zo krijgen corporaties en medeoverheden meer handvatten voor betere toewijzing. We hebben daarbij oog voor regionale verschillen.

#### **Box 2: opgave corporaties, nieuwbouw, sloop en verkoop**

Corporaties staan de komende jaren voor een grote opgave. In het rapport 'opgaven en middelen corporatiesector' uit 2020 (kamerstukken 2019-2020, 29453, nr. 520) heeft het vorige kabinet met AEDS een trendmatige inschatting gemaakt van deze opgave. Voor de periode 2020 tot 2030 gaat het voor de sector als geheel om een bouwopgave van circa 250.000 sociale huurwoningen. Daarnaast is aangenomen dat corporaties via de niet-DAEB tak ook bijdragen aan middenhuur. Bij deze opgave is rekening gehouden met de verwachte sloop en verkoop van woningen, waardoor de netto-toename minder is.

De sloop ziet op vervangende nieuwbouw, om bijvoorbeeld op dezelfde locatie meer woningen te realiseren of omdat de bestaande woningen onvoldoende te verduurzamen zijn. Ook gaat het om woningen in kwetsbare wijken waar corporaties veel te maken hebben met sloop en herstructurering om de leefbaarheid van die wijken te verbeteren.

Verkoop van woningen kan passen bij een gezonde bedrijfsvoering van een corporatie. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om de woningportefeuille van corporaties beter aan te laten sluiten bij de behoefte en huishoudenssamenstelling van de doelgroep voor sociale huurwoningen. Woningen die corporaties verkopen, blijven beschikbaar in de totale woningvoorraad. Veelal worden woningen verkocht aan (zittende) huurders zodat zij in het betaalbare koopsegment belanden. Hiervoor zijn ook gunstige condities gecreëerd, zoals het gebruik van verkoop onder voorwaarden. Om benutting van de sociale voorraad voor de doelgroep te optimaliseren en tegelijkertijd doorstroming te stimuleren, zetten corporaties erop in om (grondgebonden) woningen die zij willen verkopen allereerst aan de zittende huurder en hun andere huurders aan te bieden, voordat deze in de vrije verkoop gaat.

## **2.2 Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen**

De aanpak van te hoge woonlasten is gericht op mensen met een laag inkomen in een huurwoning. Uit de analyse blijkt dat mensen met een eigen koopwoning weinig problemen hebben met betaalbaarheid. Voor mensen met middeninkomens zijn over het algemeen middenhuurwoningen tot 1000 euro in ieder geval betaalbaar, maar er zijn steeds minder van deze woningen beschikbaar. Daardoor hebben zij vooral moeite om een passende betaalbare woning te vinden (zie doelstelling 1).

*Indicator: meer huishoudens hebben een huurquote die beter past bij hun inkomen.*

<sup>17</sup> In de botsproeven van de regulering van de middenhuur wordt ook gekeken in hoeverre woningen mogelijk verkocht worden.

We streven naar een verbetering ten opzichte van de huurquotes die huishoudens volgens het WoON2021 hebben. De huurquote geeft op huishoudensniveau aan wat de verhouding is tussen woonlasten en besteedbaar inkomen uitgedrukt in een percentage. Wat betaalbaar is, verschilt per huishouden. Om inzicht te krijgen in de mate waarin een huurquote past bij het inkomen gebruiken we de Nibud-systematiek die voor verschillende huishoudtypen begrotingen maakt. Het Nibud geeft een indicatie wat mensen in hun budget overhouden voor woonlasten. In de bijlage wordt verder beschreven hoe we deze systematiek hebben gehanteerd.

Op basis van de berekeningen van het Nibud zien we een verschil tussen de bestedingsruimte voor wonen van eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. We maken daarom onderscheid in inkomensgroepen en huishoudsamenstelling:

- Voor eenpersoonshuishoudens met een minimuminkomen<sup>18</sup>: 30%
- Voor eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen: 35%.
- Voor meerpersoonshuishoudens, zoals gezinnen, met een minimuminkomen<sup>19</sup>: 20%.
- Voor meerpersoonshuishoudens met een laag inkomen: 30%.

Dit zijn netto-huurquotes zonder kosten voor gas, water en licht. We kiezen voor een netto-huurquote omdat dit een goed meetbare woonindicator is. Deze huurquotes gaan uit van gemiddelden en geven een indicatie van wat als betaalbaar gezien kan worden voor verschillende inkomens en huishoudtype en waar woonlasten te hoog worden. Het is daarom geen harde norm waar iedereen aan moet voldoen. We zien dat hogere inkomens een hogere huurquote kunnen dragen zonder risico op betalingsproblemen. Een huurquote voor betaalbaarheid kan voor specifieke doelgroepen anders uitpakken, bijvoorbeeld voor studenten. Daar wordt in de verdere uitwerking van het programma 'Een thuis voor iedereen' naar gekeken.

De betaalbaarheid van woonlasten is ook afhankelijk van de individuele situatie en keuzes van huishoudens. De financiële ruimte voor woonlasten hangt niet alleen af van het besteedbaar inkomen en de gezinssamenstelling, maar ook van het persoonlijk uitgavepatroon, schulden of de zorgkosten. Daarnaast moeten mensen ook een prikkel overhouden om zelf de keuzes te maken die zij voor hun situatie nodig vinden. Dat betekent dat we met ons woonbeleid de huurquote van groepen huishoudens beter passend kunnen maken, maar dat we daarbij niet iedereen naar een passende huurquote kunnen brengen. We zetten met dit programma belangrijke stappen, maar het verbeteren van de betaalbaarheid is een verandering die een langere adem vergt.

Betaalbaarheid van woonlasten is niet volledig te beïnvloeden met instrumenten in het woondomein. Externe factoren zoals de economische groei, de renteontwikkeling en het inkomensbeleid hebben invloed op wat mensen verdienen en hoeveel zij kwijt zijn aan andere uitgaven zoals energielasten en boodschappen. Hiervoor zijn soms andere maatregelen nodig dan maatregelen binnen het woonbeleid.

---

<sup>18</sup> Huishoudens met een inkomen tussen sociaal minimum en 120% van het minimuminkomen van de huurtoeslag

<sup>19</sup> Huishoudens met een inkomen tussen sociaal minimum en 120% van het minimuminkomen van de huurtoeslag

Tabel C: Hurende **eenpersoonshuishoudens** naar inkomen en de indicatieve huurquote (aantallen afgerond op duizendtallen)

Inkomensgroep	Rood:	Oranje:	Groen:	Totaal aantal huishoudens
	<i>meer dan 5% boven de indicatieve huurquote</i>	<i>maximaal 5% boven de indicatieve huurquote</i>	<i>onder de indicatieve huurquote</i>	
<b>Minima</b>	40.000	12.000	334.000	<b>386.000</b>
<b>Lage inkomens</b>	81.000	58.000	501.000	<b>639.000</b>
<b>Totaal</b>	<b>121.000</b>	<b>69.000</b>	<b>835.000</b>	<b>1.025.000</b>

Bron: WoON2021, bewerking BZK

Tabel D: Hurende **meerpersoonshuishoudens** naar inkomen en de indicatieve huurquote (aantallen afgerond op duizendtallen)

Inkomensgroep	Rood:	Oranje:	Groen:	Totaal aantal huishoudens
	<i>meer dan 5% boven de indicatieve huurquote</i>	<i>maximaal 5% boven de indicatieve huurquote</i>	<i>onder de indicatieve huurquote</i>	
<b>Minima</b>	22.000	12.000	138.000	<b>171.000</b>
<b>Lage inkomens</b>	29.000	29.000	301.000	<b>359.000</b>
<b>Totaal</b>	<b>51.000</b>	<b>41.000</b>	<b>539.000</b>	<b>530.000</b>

Bron: WoON2021, bewerking BZK

## 2.3 Beter bescherming voor huurders en kopers

Huurders en kopers moeten goed aan het roer kunnen staan van hun huur- of koopproces én bescherming ondervinden als zij daarin worden gehinderd of als zij onvoldoende in staat zijn om hun eigen verantwoordelijkheid te pakken. In een krappere markt waarin je als koper of huurder afhankelijk bent van derden ontstaat er meer ruimte voor personen en organisaties om hier misbruik van te maken en kwetsbare mensen onder druk te zetten. Door beperkte transparantie van de bestaande processen kunnen huurders en kopers niet goed voor zichzelf kunnen opkomen. Daarom zijn extra maatregelen nodig om dit tegen te gaan.

De maatregelen die we hiervoor nemen zijn verschillend van aard. Er is daarom niet één bepaalde indicator die laat zien hoe goed de bescherming van huurders en kopers is. Op hoofdlijnen gaat het om:

- 1 *Het succesvol invoeren van wetgeving en het gebruik hiervan door onder andere gemeenten voor de bescherming van huurders en kopers.*
- 2 *De mate waarin mensen gebruik kunnen maken en maken van meldpunten.*

Huurders en kopers die tegen problemen aanlopen in het huur- of het koopproces moeten ergens terecht kunnen. Deze meldpunten moeten toegankelijk en betrouwbaar zijn. Klachten moeten serieus genomen worden. Een toe- of afname van het aantal klachten kan twee betekenissen hebben. Enerzijds kunnen mensen het meldpunt meer of minder goed weten te vinden. Anderzijds kunnen er meer gevallen zijn waar zich problemen voordoen. In het hoofdstuk monitoring wordt verder ingegaan op waar we naar kijken bij deze doelstelling.



# 3 Wat gaan we doen?

Meer mensen een passende betaalbare woning



## 1 Een woning vinden

## 2 Een woning betalen

## 3 Positie versterken

We zorgen dat meer mensen een passende woning kunnen vinden

We pakken te hoge woonlasten aan

We verbeteren de bescherming van kopers en huurders

Dit doen we door...

- Regulering middenhuur
- Invoeren opkoopbescherming
- Aanpassing box 3 voor particuliere verhuurders
- Verhogen overdrachtsbelasting beleggers
- Goedwerkende en nieuwe verkoopoplossingen voor koopstarters
- Mogelijkheid om huurwoning te kopen van woningcorporaties
- Maatwerk hypotheek
- Toewijzen betaalbare koopwoningen door gemeenten
- Afschaffen schenkingsvrijstelling
- Actuele stand studieschuld relevant voor hypotheek

Dit doen we door...

- Toewijzen van woningen met een lagere huurprijs en gerichte huurverlaging
- Maximale huurprijsontwikkeling sociale en vrije huursector
- Inkomensafhankelijke huurverhoging voor hogere inkomens in sociale huursector
- Verduurzaming van huurwoningen
- Rekening houden met hoge energielasten slecht geïsoleerde woningen
- Verlagen leeftijdsgrens huurtoeslag
- Schrappen maximale huurprijsgrens huurtoeslag
- Schrappen vergoeding servicekosten huurtoeslag
- Invoering genormeerde huren

Dit doen we door...

- Wetsvoorstel goed verhuurderschap
- Transparantie in het koopproces
- Wet toeristische verhuur van woningen
- Wws dwingend maken
- Aanvangshuurprijzen transparant maken
- Prikkel wegnemen voor tijdelijke huurcontracten
- Voorkomen huisuitzettingen
- Tegengaan van discriminatie
- Huurbescherming ligplaatsen woonboten

### **1 We zorgen voor meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen**

We reguleren de (aanvangs)huurprijzen zodat er meer huurwoningen komen voor mensen met een middeninkomen zoals leraren, politieagenten en verpleegkundigen. We zorgen dat mensen met een middeninkomen makkelijker een passende betaalbare koopwoning kunnen vinden door hun positie ten opzichte van beleggers te versterken, goedwerkende lokale initiatieven te ondersteunen en een gelijk speelveld te creëren door bijvoorbeeld de afschaffing van de schenkingsvrijstelling.

### **2 We pakken te hoge woonlasten aan voor huurders met een laag inkomen**

We zorgen ervoor dat minder mensen een te groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten. Dit doen we door te zorgen dat mensen met lage inkomens woningen krijgen toegewezen met een lagere huurprijs. Ook komt er een verantwoorde huurprijsontwikkeling met een gerichte huurprijsverlaging. We verduurzamen huurwoningen en we houden in de tussentijd rekening met hoge energielasten van mensen. We vereenvoudigen de huurtoeslag en zetten stappen richting een beter en eenvoudiger stelsel van ondersteuning in plaats van de huurtoeslag. Daardoor verdwalen mensen niet meer in ingewikkelde regelingen en krijgen minder mensen een terugvordering.

### **3 We zorgen voor een betere bescherming van huurders en kopers.**

We zorgen ervoor dat huurders en kopers beter beschermd worden tegen oneerlijke praktijken en dat zij niet alleen hun recht hebben maar ook makkelijker hun recht krijgen of kunnen halen. We geven kopers en verkopers zelf meer regie op het koopproces door makelaars te verplichten gebruik te maken van een gecertificeerde biedtool waarbij een biedlogboek wordt verstrekt. We verbeteren het verhuurproces door het introduceren van normen en handhaving. We verbeteren de rechtsbescherming van kopers en huurders door onder andere het dwingend en inzichtelijk maken van het woningwaarderingstelsel (wws).

## **3.1 Actielijn 1: Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen**

We willen dat meer mensen een woning kunnen vinden die bij hen past en die ze kunnen betalen. We zetten hierbij met name in op maatregelen voor mensen met een middeninkomen. Voor mensen met een laag inkomen bestaat al het instrument van passend toewijzen van sociale huurwoningen. Voor deze groep is het vooral belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen bij komen met een juiste spreiding van die woningen in de regio (zie programma's Woningbouw, Een thuis voor iedereen en het Nationaal Programma leefbaarheid en Veiligheid).

Voor mensen met een middeninkomen willen we met **prijnsregulering van de aanvangshuren** meer middenhuurwoningen beschikbaar maken, zodat mensen met een middeninkomen daar terecht kunnen en kunnen doorstromen. Door betere regulering en bescherming wordt de huurmarkt ook een beter alternatief voor mensen die kiezen voor de flexibiliteit van huren en die ontzorgd willen worden. Voor middeninkomens moet een huurwoning echter niet het eindstation zijn als zij dat niet willen. Zeker als mensen aan gezinsvorming beginnen moeten ze betere toegang krijgen tot de koopmarkt.

De maatregelen in dit programma richten zich op het beter benutten van de bestaande voorraad van woningen. Daarbij gaat het om het herverdelen van schaarste, zodat mensen gelijkere kansen krijgen en de woning aansluit bij de woonwensen. Op de langere termijn verbetert de beschikbaarheid van woningen ook door de bouw van meer betaalbare koop- en huurwoningen.

In het programma Woningbouw is het streven opgenomen dat van de 900.000 woningen die tot 2030 gebouwd moeten worden 2/3 betaalbaar is. De doorvertaling hiervan is dat circa 250.000 sociale huurwoningen door corporaties (27 procent) en 350.000 betaalbare koop en middenhuurwoningen (40 procent) gerealiseerd worden. De ambitie is hiermee dat **circa 40 procent van de nieuwgebouwde woningen betaalbare koop en middenhuur is**. We nemen deze 40 procent mee in de uitwerking van de regionale woondeals omdat we willen dat de 40 procent in elke regio wordt nagestreefd. De gemeenten

binnen een regio hebben elk een andere woningvoorraad en daardoor ook een andere woningbehoefte. De verhouding tussen het aantal nieuwgebouwde sociale huurwoningen en goedkope koop- en middenhuurwoningen kan tussen gemeenten onderling verschillen.

In het programma Een thuis voor iedereen is opgenomen dat we toewerken naar meer balans in de woningvoorraad met een streven naar **30 procent sociale huurwoningen in de woningvoorraad per gemeente**. Het kan dus betekenen dat gemeenten die weinig sociale huurwoningen in hun voorraad hebben zich meer richten op de bouw van sociale huurwoningen dan op de bouw betaalbare koop- en middenhuurwoningen. Gemeenten die al (ruim) boven het streven zitten, kunnen minder sociale huurwoningen bouwen. Voor het bouwen van betaalbare woningen kunnen zij zich concentreren op middeninkomens. Ondanks deze verschillen tussen gemeenten streven we ernaar dat in elke regio 40 procent van de nieuwgebouwde woningen betaalbare koop en middenhuur is. Dit streven is ongeacht het aantal betaalbare koop- en middenhuurwoningen in de bestaande voorraad. Stijgende huizenprijzen maken dat betaalbare koopwoningen door de tijd heen duurder worden en uit het betaalbare segment kunnen raken. Het toevoegen van voldoende betaalbare woningen is en blijft dan ook essentieel.

### 3.1.1 Meer huurwoningen voor middeninkomens

Woningzoekenden met een middeninkomen vallen vaak tussen wal en schip, omdat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en te weinig verdienen of gespaard hebben voor een passende koopwoning. Zij zijn daarbij vaak aangewezen op de vrije huursector waar de huurprijzen veelal (te) hoog zijn. Een (te) hoge huur geeft mensen met een middeninkomen geen ruimte om te sparen voor een koopwoning. Het geeft hen ook geen prikkel om door te stromen vanuit een sociale huurwoning.

Er zijn zo'n 640.000 woningen in het vrije huursegment<sup>20</sup>. Dat is ongeveer 21% van de totale huursector. Van deze woningen hebben er ongeveer 400.000 een huur onder de 1.000 euro. Tegelijkertijd zijn er circa 540.000 huishoudens met een middeninkomen<sup>21</sup> die huren. Dit betekent dat veel mensen met een middeninkomen niet in een voor hen passende woning terecht kunnen. In de stedelijke gebieden is het probleem nog groter, terwijl veel van de mensen met een middeninkomen een beroep hebben dat cruciaal is voor steden. Denk bijvoorbeeld aan doktersassistenten, leraren, verpleegkundigen, mondhygiënisten of politieagenten die niet kunnen wonen in de stad waar ze werken. Het is belangrijk dat de betaalbaarheid van wonen voor deze mensen verbetert. Er moeten daarom meer betaalbare middenhuurwoningen komen.

Om dit te bereiken introduceren we een **huurprijsbescherming** in het middensegment.

- We doen dit door het reguleren van de aanvangshuren door middel van het doortrekken van het wws met een nader in te vullen opslagpercentage. Bescherming van de huurprijzen op basis van het wws leidt ertoe dat de huur van een deel van de huurwoningen in het vrije huursegment bij mutatie lager wordt.
- Het wws wordt doorgetrokken zodat aanvangshuurprijzen ook voor middenhuurwoningen worden gereguleerd. De bovengrens van de regulering komt tussen de 1.000 en 1.250 euro te liggen. Voor de lage middeninkomens zien wij dat een huurwoning tot 1.000 euro nog betaalbaar is. Voor de hoge(re) middeninkomens is 1.250 euro aan huur nog betaalbaar.
- De komende periode gaan we met lokale belanghebbenden in een drietal gemeenten (Utrecht, Zwolle en Doetinchem) inzichten ophalen in hoe regulering specifiek en lokaal uitwerkt. Zo kunnen we de exacte vormgeving bepalen (de zogenoemde botsproeven). Op basis van verschillende scenario's kijken we naar de effecten van regulering op de betaalbaarheid en het aanbod van het middenhuursegment in de bestaande voorraad en de nieuwbouw. Zo kijken we onder meer naar het hanteren van

<sup>20</sup> Op basis van Woon 2021

<sup>21</sup> Mensen met een middeninkomen hebben een inkomen tussen circa €41.000 tot €56.500 voor eenpersoonshuishoudens en tussen de €45.000 en €75.000 voor meerpersoonshuishoudens.

een opslag op de maximale huurprijs, in hoeverre de recent geïntroduceerde cap op de WOZ-waarde in het wvs aanpassing behoeft en de mogelijkheden om (een deel van) de woningen toe te wijzen aan bepaalde inkomensklassen. Ook kijken we naar de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen op het moment dat iemand fors meer is gaan verdienen gedurende de huurperiode.

- De informatie uit de botsproeven is van belang om de juridische houdbaarheid van de maatregel te kunnen beoordelen en onderbouwen. Hierbij kijken wij ook naar de aansluiting op de koopmarkt. Dit toetsen wij mede aan de hand van de hypotheeknormen en netto woonlasten voor eigenaar-bewoners.

Bij de vormgeving van de huurprijsbescherming in het middensegment is het zoeken naar de juiste balans. Hoe verder de regulering gaat, hoe meer de betaalbaarheid verbetert op de korte termijn. Er is dan immers minder ruimte voor dure huur, wat de betaalbaarheid van huren ten goede komt. Tegelijkertijd zet verdere regulering de investeringsmogelijkheden en -bereidheid in de bouw van huurwoningen meer onder druk. Als investeerders door de regulering niet meer bereid zijn om te investeren in (de bouw van) middenhuurwoningen, zal er op de lange termijn weinig aanbod aan middenhuurwoningen zijn waardoor veel middeninkomens nog steeds geen passende woning kunnen vinden.

Op basis van de bij de botsproeven opgehaalde resultaten zullen we in het najaar de contouren van de vormgeving van de middenhuurregulering schetsen. We streven ernaar dat per 1 januari 2024 de wet inwerking treedt.

### 3.1.2 Verbeteren van de positie van koopstarters

Door de sterk gestegen prijzen van koopwoningen is een koopwoning voor mensen met een middeninkomen die nog geen koopwoning hebben de afgelopen jaren minder bereikbaar geworden. Daarom zetten we met verschillende maatregelen in op het vergroten van het aandeel betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad.

#### **1 Woningen moeten in het koopsegment beschikbaar blijven in plaats van dat ze door beleggers worden overgeheveld naar de dure huursector**

Beleggers brengen kapitaal in om te investeren in de woningmarkt, maar hebben op dit moment een concurrentievoordeel ten opzichte van starters en middeninkomens bij de aankoop van betaalbare koopwoningen. Hierdoor maken deze starters en middeninkomens minder kans. Beleggers profiteren van fiscale voordelen en voor hen gunstige marktomstandigheden waardoor betaalbare koopwoningen te veel terechtkomen in de dure huursector.

We nemen daarom maatregelen om de positie van kopers te verbeteren ten opzichte van beleggers:

- Het invoeren van de **opkoopbescherming** waardoor gemeenten gebieden aan kunnen wijzen waarin goedkope en middeldure koopwoningen niet zomaar meer kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Deze wet is per 1 januari 2022 in werking getreden. Deze maatregel vergroot de kansen van andere woningzoekenden zoals starters en middeninkomens. Inmiddels zijn onder meer in de gemeenten Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Groningen, Eindhoven, Haarlem, Dordrecht en Arnhem gebieden aangewezen waar deze opkoopbescherming is ingevoerd. Verschillende andere gemeenten hebben al aangekondigd ook te kijken naar de invoering van dit instrument.



- **Aanpassing van box 3** vanaf 2025 waardoor met name particuliere verhuurders grosso modo meer belasting zullen gaan betalen over de inkomsten uit de verhuur van woningen en de waardeestijging ervan. Op dit moment betalen woningbeleggers in box 3 daar relatief weinig belasting over. Met het belasten van werkelijk rendement wat woningbeleggers verdienen met de verhuur van woningen wordt gezorgd voor een evenwichtiger belastingheffing. Een eerste schets daarvan is in de contourennota box 3<sup>22</sup> gegeven. Een eerste stap daartoe is de afschaffing van de leegwaarderatio in 2023, waardoor geen korting meer toegepast wordt op de WOZ-waarde van de woning op grond van de verhuurde staat.
- Het **verhogen van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting** per 2023 van 8% naar 9%. Daarmee wordt de positie van starters (0%) en doorstromers (2%) ten opzichte van beleggers verbeterd en wordt het voor onder andere beleggers minder aantrekkelijk om een woning aan te kopen voor de verhuur.

Verschillende maatregelen die in dit programma worden aangekondigd, hebben effect op (de positie of het rendement van) beleggers op de woningmarkt. Het gaat om onder meer het reguleren van het middensegment, de maximale huurprijsstijging in de vrije huursector en het maximeren van het aandeel dat de WOZ meetelt in het wws. We brengen de samenhang tussen de verschillende maatregelen die effect hebben op beleggers in beeld en bezien wat hiervan de gevolgen zijn voor de beschikbaarheid van huurwoningen. In deze context wordt ook onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een huurregister waarin huurcontracten worden geregistreerd. Naast informatie ten behoeve van de box 3-aangifte, zou een huurregister ook relevante informatie voor de huurtoeslag en de huurcommissie kunnen geven.

## 2 Meer aanbod van betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad

- We stimuleren het gebruik van **goedwerkende en nieuwe verkoopoplossingen** die starters een duwtje in de rug geven wanneer zij de koopwoningmarkt willen betreden. Voorbeelden van dergelijke instrumenten die reeds bestaan zijn KoopStart, KoopGarant en KoopSmarter. Zo biedt KoopStart de mogelijkheid een woning te kopen voor een lagere prijs dan de marktwaarde door verstrekken van een koperskorting. Deze betaalt de koper wanneer de woning wordt doorverkocht aan de corporatie of projectontwikkelaar terug, waarbij zij meedelen in de tussentijdse waardeestijging of -daling. Om het gebruik van deze en nieuwe “premie-A” regelingen aan te moedigen, doen we gemeenten, ontwikkelaars en corporaties een handreiking. Deze waarborgt dat verkoopoplossingen niet zorgen voor prijsopdrijving en sluit risico’s voor de koper (op korte en lange termijn) zoveel mogelijk uit. Ook kan de handreiking bijdragen aan het op grotere schaal toepassen van verkoopoplossingen. Zo zorgen we dat gemeenten, ontwikkelaars en corporaties in hun keuze hoe de positie van starters op de koopmarkt te verbeteren een zo effectief en passend mogelijk instrument kiezen. Naast dat we gemeenten, ontwikkelaars en corporaties helpen door hen informeren over effectieve verkoopoplossingen, willen we de informatiepositie van de starter zelf ook verbeteren. Starters zijn nieuw op de koopwoningmarkt en er komt veel op hen af wanneer zij overwegen om een huis te kopen. Om starters wegwijs te maken op de koopwoningmarkt zorgen we dat de benodigde informatie voor starters laagdrempelig (online) beschikbaar is.
- We sturen er via de prestatieafspraken op dat woningcorporaties (o.a. via verkoop-voorwaarden-instrumenten) woningen bij verkoop niet op de vrije markt aanbieden, maar eerst aan de zittende huurder en daarna aan een andere corporatiehuurder aanbiedt. Daarbij informeren gemeenten en corporaties elkaar en huurders over de potentiële voor- en nadelen van gerichte verkoop. Bij het maken van (lokale) prestatieafspraken worden de voor- en nadelen gewogen. Afhankelijk van de lokale woonbehoefte is behoud of uitbreiding van de sociale woningvoorraad op gemeentelijk niveau is het uitgangspunt: gemiddeld kan voor elke verkochte woning 1,1 sociale huurwoning worden teruggebouwd. Omdat **door woningcorporaties verkochte woningen** veelal binnen het koopbereik van starters/mensen met een middeninkomen vallen kan tegelijkertijd worden voldaan aan de doelstelling van meer woningen voor starters en middeninkomens.
- Bij het vaststellen van de leennormen blijft **verantwoorde kredietverstrekking** het uitgangspunt. Hierbinnen bestaat ruimte te om, indien passend bij de financiële positie van de consument, maatwerk toe te passen. Zo loopt er een pilot waarbij een deel van de “duurhuurders” op basis van maatwerk,

<sup>22</sup> Kamerstukken 32140 nr. 105



waarvoor de hypotheekregels in individuele situaties en mits goed onderbouwd ruimte bieden, toch een hypotheek kan krijgen met daarop een NHG-garantie. Deze pilot geldt voor huurders in de vrije huursector die een langere periode (minimaal 3 jaar) relatief hoge huurlasten betalen. We kijken naar de uitkomsten van de pilot die vanaf januari 2022 maximaal 2 jaar duurt. Binnen het platform hypotheek worden verdere marktinitiatieven voor maatwerk besproken en kennis hierover uitgewisseld. Waar nodig en mogelijk bekijken we of NHG als vangnet gebruikt kan worden bij deze initiatieven.

### 3 Een gelijk spelveld tussen mensen die op zoek zijn naar een koopwoning

- Door de introductie van een **huisvestingsvergunning** in de Huisvestingswet, kunnen gemeenten betaalbare koopwoningen toewijzen aan de mensen voor wie ze bedoeld zijn. Dit voorkomt verdringing van kandidaat-kopers die slechts in aanmerking komen voor een woning tot de NHG-grens door mensen met een hoger inkomen die meer te besteden hebben. Gemeenten kunnen zich hierbij bijvoorbeeld richten op leraren, politieagenten en verpleegkundigen, maar zij kunnen ook inkomenseisen stellen aan degenen die voor de woning in aanmerking komen.
- We schaffen de **schenkingsvrijstelling** per 1-1-2023 af. Zo voorkomen we dat koopstarters met een betere uitgangspositie (als gevolg van vermogende ouders) starters met een mindere vermogenssituatie wegdrücken.
- Bij het aanvragen van een hypotheek wordt voor koopstarters de **actuele stand van de studieschuld** bepalend.

In het programma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving wordt een actielijn uitgewerkt om koopwoningeigenaren financieel en praktisch te ondersteunen bij het verduurzamen van hun woning. Deze aanpak is gericht op informeren over te nemen maatregelen, subsidieregelingen als de ISDE en SEEH en financieringsmogelijkheden via het Nationaal Warmtefonds. Ook wordt de markt met specifieke maatregelen verder ondersteund. Alle partijen in de koopketen stimuleren koopwoningeigenaren daarnaast om op natuurlijke momenten hun woning te verduurzamen, zoals zij hebben afgesproken in het Convenant Verduurzaming Koopketen. Met oog op de voorgenomen verplichting in de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen onderzoeken we of een landelijke, wettelijke minimum isolatienorm voorgeschreven kan worden.

## 3.2 Actielijn 2: Aanpakken te hoge woonlasten voor huurders met een laag inkomen

We pakken de te hoge woonlasten van huurders met een laag inkomen aan. We richten ons daarbij op huurders met een laag inkomen omdat blijkt dat zij met name te hoge woonlasten hebben. De maatregelen vanuit actielijn 1 dragen hier ook aan bij omdat we daarmee de doorstroming faciliteren. Mensen met een middeninkomen kunnen makkelijker doorstromen van sociale huur naar middenhuur door de regulering van de middenhuur en van huur naar koop door de maatregelen voor koopstarters. Daardoor komen er meer woningen in de sociale huursector beschikbaar voor mensen met een laag inkomen. Daarnaast zetten we met het programma woningbouw in op de bouw van extra woningen in de sociale huursector.

We richten ons in deze actielijn vooral op de lage inkomens, omdat huurbeleid daar het meest effectief en doelmatig kan worden ingezet. De groep mensen die onder het sociaal minimum leeft, heeft simpelweg te weinig inkomen om een woning te betalen. Zij worden deels ook geholpen door maatregelen in het woonbeleid maar zij zijn meer geholpen met maatregelen op andere terreinen. Het kabinet helpt deze huishoudens met de beoogde stijging van het minimumloon (en uitkeringen). Voor hen is aanvullend beleid noodzakelijk op bijvoorbeeld het verhogen van inkomens en de aanpak van armoede. Een deel van deze groep heeft ook te maken met energiearmoede. Het kabinet heeft op dat vlak

maatregelen genomen (die nader worden toegelicht in de programma's Verduurzaming gebouwde omgeving en Leefbaarheid en Veiligheid). Daarnaast zal de herinvoering van de basisbeurs het inkomen van studenten verhogen.

### 3.2.1 Verantwoorde huurprijsontwikkeling in de sociale huursector

We willen dat mensen met lage inkomens betaalbare woonlasten hebben en houden. Daarom zetten we in op een verantwoorde huurprijsontwikkeling in de sociale huursector. Dat betekent dat huurprijzen niet te snel stijgen, dat huurprijzen waar nodig verlaagd worden en dat mensen woningen krijgen toegewezen met een huurprijs die ze kunnen betalen. We zetten een huurprijsverlaging, bevriezing of beperkte stijging zo gericht mogelijk in. Hierbij houden we oog voor de portemonnee van de huurder, maar ook voor de kwaliteit van de woning. Daarbij is het van belang een balans te vinden tussen enerzijds maatregelen die op de korte termijn de betaalbaarheid van huren voor mensen te verbeteren, en anderzijds de effecten op de langere termijn van dit soort maatregelen op de investeringscapaciteit van corporaties en verhuurders. Samen met de woningcorporaties (Aedes), gemeenten (VNG) en provincies (IPO) maken we daarom prestatieafspraken die gekoppeld zijn aan het afschaffen van de verhuurderheffing. Deze afspraken gaan over nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en renovatie. Met Aedes en de Woonbond willen we een Sociaal Huurakkoord afsluiten dat aansluit op deze prestatieafspraken, zie daarvoor ook hoofdstuk 4 sturing. In de zomer van 2022 wordt uw Kamer over de voortgang geïnformeerd.

Wat gaan we doen:

- We zorgen dat mensen met de laagste inkomens woningen met een lagere huurprijs krijgen toegewezen. Hiervoor passen we de **grenzen voor het passend toewijzen** van woningen door woningcorporaties aan. Daarbij kijken we naar de mogelijkheden om enerzijds de inkomensgrenzen aan te passen voor huishoudens die voor passend toewijzen in aanmerking komen, en anderzijds de hoogte van de huurprijs van deze woningen aan de hand van een nieuwe, lagere passendheidsnorm.
- Door de bouw van meer sociale huurwoningen en de doorstroming van mensen naar middenhuurwoningen kunnen woningcorporaties ook meer woningen toewijzen aan mensen met een laag inkomen die nu in een dure huurwoning zitten. Voor mensen met een laag inkomen die al een sociale huurwoning hebben, kijken we naar de mogelijkheid van een **gerichte huurverlaging**. We kijken onder meer of de regeling die gold in 2021 nog een keer kan worden toegepast. Bij deze regeling kregen huishoudens met een laag inkomen huurverlaging naar de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens als zij een hogere huur betaalden. Onze inzet is om deze wijzigingen in huurregelgeving in 2024 van kracht te laten worden.
- We maken **afspraken** met de Woonbond en Aedes **over de huurverhoging de komende jaren**. Het gaat hierbij om de toegestane huurverhoging per woning en de maximale huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie). Voor 2024 is in het Coalitieakkoord een huurbevriezing afgesproken.

- Voor mensen met hogere inkomens in de sociale huursector (hier: gereguleerd segment van alle verhuurders) mogen verhuurders een hogere huurprijsstijging toepassen door de **inkomensafhankelijke hogere huurverhoging** (IAH)<sup>23</sup>. Huishoudens met een inkomen in de categorie ‘hoger middeninkomen’ kunnen maximaal €50 huurverhoging per maand krijgen. Voor huishoudens met een inkomen in de categorie ‘hoog inkomen’ is dit maximaal €100 per maand. Voor alle maximaal toegestane huurverhogingen geldt dat die toegestaan zijn zolang daarmee niet de maximale huurprijsgrens van de woonruimte wordt overschreden. Hierdoor betalen huishoudens in de sociale huursector met een hoger (midden)inkomen (op termijn) een passende huur in relatie tot hun inkomen en de kwaliteit van de woning. Hiermee dragen ze bij aan het betaalbaar houden van woningen voor mensen met lage inkomens of ontstaat er extra investeringsruimte voor verhuurders voor bijvoorbeeld nieuwbouw of verduurzaming. Bovendien krijgen ze meer mogelijkheden om door te stromen omdat er meer middenhuur beschikbaar komt. Bij de uitwerking van het Sociaal Huurakkoord wordt gekeken of er aanpassingen nodig zijn in de IAH.
- We willen dat huurwoningen worden verduurzaamd om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen, de warmtevraag te verkleinen en huurders minder kwetsbaar te maken voor hoge energiekosten. Om dit doel te bereiken maken we afspraken met verhuurders over het **verduurzamen van huurwoningen**. Om rekening te houden met hoge energiekosten voor huurders met slecht geïsoleerde woningen, bekijken we de mogelijkheden om via de huurprijs te woonlasten betaalbaar te houden. Op dit punt raken de programma’s Verduurzaming Gebouwde Omgeving en het programma Betaalbaar Wonen elkaar.
- We hebben **afspraken** gemaakt met Aedes **over corporatiewoningen met energielabels** (E, F en G) gericht op uitfasering in 2028. We werken samen met Aedes een passende regeling uit waarbij huurders die een woning huren met een E-, F- of G-label en waarbij de verbetering van de woningen nog niet tot stand is gekomen een compensatie ontvangen via de huur.
  - We maken aanvullende afspraken over de afschaffing van de verhuurderheffing. Hierbij wordt aangesloten bij de doelen uit het Coalitieakkoord: het aardgasvrij maken van 450.000 corporatiewoningen en mede daarmee zorgen voor de verduurzaming van ca. 700.000 corporatiewoningen naar de Standaard tot en met 2030. Deze nationale prestatieafspraken bieden de basis voor lokale afspraken tussen provincies, gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties.
  - Voor de particuliere huursector wordt in het gereguleerde huursector een afbouwpad uitgewerkt zodat de slechtst geïsoleerde huurwoningen voor 2030 uitgefaseerd zijn. We gaan met IVBN en Vastgoedbelang in gesprek om hierover concrete afspraken te maken. We willen ook met de particuliere huursector een programma ontwikkelen om de sector financieel en in uitvoeringskracht te ondersteunen.
  - We zetten regelgeving in om verhuurders te stimuleren woningen te verduurzamen. We onderzoeken of het wws hiervoor kan worden aangepast. De inzet is dat er voor woningen die niet verduurzaamd zijn een minder hoge huur gevraagd kan worden en voor woningen die beter verduurzaamd zijn een hogere huur. Zodoende worden huurders in hun huur gecompenseerd voor een hoge energierekening door slechte isolatie en worden verhuurders gestimuleerd om te verduurzamen. Voor de huursector als geheel (corporatiesector en particuliere huursector) onderzoeken we daarnaast welke wettelijke maatregelen te nemen zijn wanneer de partijen zelf de voorraad niet tijdig verduurzamen.

We willen hiernaast ook de maximale huurprijsstijging in de vrije sector beperken. De op dit moment vastgelegde maximering van de huurprijsstijging in de vrije sector<sup>24</sup> van “inflatie + 1 procentpunt” is met oog op de huidige inflatie hoog. Daarom is het voorstel om vanaf 2023 het maximale huurverhogingspercentage voor de vrije sector – net zoals voor de gereguleerde sector – bij ministeriële regeling vast te stellen.

<sup>23</sup> Verhuurders die een of meer woningen verhuren in het sociale segment waarvoor een hogere dan de ‘reguliere’ huurverhoging niet leidt tot overschrijding van de maximale huurprijsgrens van de woning, kunnen bij de Belastingdienst voor die woningen inkomensindicaties opvragen om te zien of ze voor die huurders de IAH kunnen toepassen.

<sup>24</sup> In april 2022 is een wetsvoorstel in consultatie gegaan voor het intrekken van de verhuurderheffing en het wijzigen van de maximering jaarlijkse huurverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

### 3.2.2 Hervorming van de huurtoeslag

In de afgelopen jaren is duidelijk geworden dat het toeslagenstelsel voor een deel van de mensen onzekerheid met zich meebrengt. De toeslagen zijn bedoeld om mensen financieel te ondersteunen, maar hierdoor komen sommigen juist in de problemen, bijvoorbeeld door schulden die ontstaan na de terugvorderingen. De huurtoeslag is ingewikkeld, bevat hardheden en uitzonderingen. We zetten daarom stevig in op het vereenvoudigen van de huurtoeslag, zodat mensen beter begrijpen waar ze aan toe zijn, minder te maken krijgen met terugvorderingen en de uitvoering simpeler wordt. Hiervoor nemen we de volgende maatregelen die op korte termijn verbeteringen opleveren:

- **We verlagen de leeftijdsgrens** voor jongeren: door het verlagen van deze leeftijdsgrens komen jongeren eerder in aanmerking voor huurtoeslag voor een duurder woning en verbeteren we de betaalbaarheid van wonen voor hen. We ondersteunen meer jongerenhuishoudens met hun woonlasten. Jongeren tussen 18 en 23 jaar komen nu in aanmerking voor huurtoeslag voor woningen tot en met de jongerenhuurgrens (van € 442,46). Vanaf 23 jaar geldt deze grens niet meer. Het voorstel is deze grens van 23 jaar te verlagen tot 21 jaar; jongeren van 21 en 22 jaar krijgen dan ook huurtoeslag voor woningen boven de jongerenhuurgrens. Hiermee is deze grens gelijk aan de leeftijdsgrens van o.a. het wettelijk minimumloon. Het harmoniseren van deze grenzen maakt de regeling begrijpelijker voor huurders.
- **We schrappen de maximale huurprijsgrens:** door deze maximale huurprijsgrens (van € 763,47) te laten vervallen als voorwaarde voor de huurtoeslag, kunnen meer huurders huurtoeslag krijgen. Zo kunnen huurders met een (te) hoge huur met een laag inkomen of bij (tijdelijke) inkomensdalingen gebruik maken van de huurtoeslag om de periode tot het vinden van een nieuwe baan of een goedkopere woning te overbruggen. We dragen daarmee bij aan de betaalbaarheid van woonlasten voor huurders die, tijdelijk of noodgedwongen, te duur wonen voor hun inkomen. Tegelijkertijd zijn er door het schrappen van deze grens geen grensgevallen meer wat betreft verworven recht. Huurders met een fluctuerend (hoger) inkomen en een huurprijs boven de maximum huurgrens lopen niet meer het risico hun recht op huurtoeslag te verliezen en te maken te krijgen met terugvorderingen.
- **We subsidiëren de servicekosten niet meer.** Met het weghalen van de servicekosten uit de huurtoeslag is de rekenuur voortaan gelijk aan de kale huur die ook wordt gehanteerd in bijvoorbeeld het passend toewijzen door woningcorporaties. Hierdoor is er geen onduidelijkheid meer over de verschuldigde huurprijs en zijn er geen grensgevallen meer die, door het verschil tussen de kale huur en de rekenuur, net buiten de huurtoeslag vallen en toch meer (netto) huur verschuldigd zijn dan verwacht. Het niet meer meenemen van de servicekosten in de huurtoeslagberekening is een vereenvoudiging. Zo moet de aanvrager deze kostenposten apart opgeven bij de aanvraag, waarbij vaak uitgezocht moet worden welk deel van hun servicekosten onder de wettelijke regeling valt. Deze kosten moeten ook jaarlijks worden aangepast als deze wijzigen. Dit is een extra belasting voor de burger en vergroot de kans op fouten bij het invullen van de huurtoeslagaanvraag. Door de servicekosten te laten vervallen, vereenvoudigt dit het doen van een aanvraag en vermindert het de kans op fouten en terugvorderingen. Daarnaast is het niet meer meenemen van servicekosten een vereenvoudiging voor Toeslagen, omdat zij niet meer hoeven te controleren op de hoogte en aanwezigheid van de servicekosten.

We nemen deze maatregelen als verbeteringen op weg naar een beter en eenvoudiger systeem vanuit het Rijk voor de toeslagen. Het is daarbij belangrijk dat mensen begrijpen waar ze aan toe zijn en terugvorderingen worden teruggedrongen. Daarvoor voeren we genormeerde huren in. Na invoering van de genormeerde huren is de hoogte van de huurtoeslag dus alleen nog afhankelijk van de hoogte van het inkomen en niet meer van de hoogte van de huur. Er wordt daarbij uitgaan van een vast, genormeed huurbedrag. Afhankelijk van hun inkomen betalen mensen een eigen bijdrage, de rest van dit genormeerde huurbedrag wordt vergoed door de huurtoeslag. Deze overstap is belangrijk om te komen tot een eenvoudiger stelsel van ondersteuning van de mensen met een laag inkomen in plaats van de huurtoeslag. Deze genormeerde huren worden geleidelijk ingevoerd met een overgangperiode van vijf jaar. Een deel van de huurders profiteert van de invoering van genormeerde huren. Andere huurders zullen te maken krijgen met negatieve inkomenseffecten.

Het invoeren van genormeerde huren maakt de huurtoeslag alleen afhankelijk van het inkomen en versterkt de prikkel om een voor het inkomen passende woning te zoeken. Tijdens de overgangperiode zetten we daarom vol in op het bijbouwen van extra woningen om het woningtekort in te lopen en de keuzemogelijkheden voor huurders te vergroten om een woning te vinden die passend is bij hun levenssituatie. De stapsgewijze verhoging van het wettelijk minimumloon met 7,5% helpt daarnaast om het bestaansminimum te verstevigen en negatieve inkomenseffecten te verlichten. Tegelijkertijd zetten we in op huurmaatregelen voor huishoudens met een laag inkomen, die verder bijdragen aan de betaalbaarheid voor huurders. We streven er naar dat de eerste stap van genormeerde huren in 2024 wordt ingevoerd, daarom wordt eind 2022 een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd. Om de effecten van de genormeerde huren nog beter in kaart te brengen ten behoeve van het wetsvoorstel zal het CPB worden gevraagd een impactanalyse uit te voeren.

### 3.3 Actielijn 3: betere bescherming van kopers en huurders

We maken een einde aan oneerlijke praktijken die kunnen gedijen door de druk die uitgaat van het woningtekort. Er is dus geen plek voor makelaars die onder een hoedje spelen over de rug van een koper. Malafide verhuurders pakken we aan. Daarnaast breiden we rechten van bewoners en woningzoekenden uit. Daar waar nu onzekerheid bestaat, versterken we bestaande regels en zorgen we ervoor dat je niet alleen je recht hebt maar dit ook makkelijker kunt krijgen. In deze actielijn wordt van iedere maatregel beschreven hoe die hieraan bijdraagt, waarbij een onderverdeling is gemaakt tussen maatregelen die zien op (I) de verdere regulering van het huur- en koopproces en (II) de verbetering van de rechtsbescherming en informatiepositie van huurders en kopers.

#### 3.3.1 Maatregelen om het huur- en koopproces verder te reguleren

We zetten in op een transparant en eerlijk huur- en koopproces. Dit doen we door:

**1 Het wetsvoorstel goed verhuurderschap.** Dit wetsvoorstel introduceert een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap die gaat gelden voor alle partijen in de verhuurketen (zoals verhuurders, beheerders en verhuurbemiddelaars). Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht een verhuurvergunning te introduceren, waarmee zij (I) extra eisen aan verhuurders kunnen stellen en (II) malafide verhuurders kunnen weren. Dit moet excessen op de woningmarkt zoals discriminatie, intimidatie en ongewenst verhuurgedrag helpen tegengaan.

**2 Meer transparantie in het koopproces.** We stellen certificering van het biedproces, en daarmee een (bied)logboek, wettelijk verplicht. Het traject om samen met de sector transparantie in het koopproces te verbeteren zetten we voort. Ook wordt er toegezien op de uitvoering van het met de sector opgestelde verbeterplan waarin onder andere het vormgeven van sector overstijgend tuchtrecht is opgenomen. Tot slot ondersteunen we gemeenten om in te grijpen bij (oneerlijke) toewijzing van nieuwbouwwoningen.

**3 De wet toeristische verhuur van woningen.** Ook het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen moet zichtbaar zijn voor gemeenten. Met de wet die per 1 januari 2021 in werking is getreden hebben gemeenten verschillende instrumenten gekregen om een betere balans aan te brengen tussen wonen en toerisme door de verhuurder te kunnen verplichten een registratienummer aan te vragen bij de gemeente en deze bij elke advertentie te vermelden. Zo krijgt een gemeente zicht op waar de toeristische verhuur plaatsvindt en kan zodoende beter beoordelen of verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

### 3.3.2 Maatregelen om de rechtsbescherming en informatiepositie van huurders en kopers te verbeteren

We zetten in op het verbeteren van de positie van huurders. Dit doen we door:

**1 Het woningwaarderingstelsel dwingend te maken.** We gaan ervoor zorgen dat huurders beter beschermd worden en een redelijke verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van de woning beter gewaarborgd wordt. Dit doen we door de toegang en de werking van het stelsel te vereenvoudigen.

Op dit moment schrijft het wws maximale huurprijzen voor, maar is het overeenkomen van een hogere huurprijs niet verboden. Dit levert in de praktijk een hybride systeem op: het wws is wel afdwingbaar (voor gereguleerde huurcontracten) maar niet dwingend. Om de maximale huurprijs af te dwingen moet de huurder naar de Huurcommissie stappen. Huurders zijn echter niet altijd voldoende in staat om in het verweer te komen tegen de verhuurder, bijvoorbeeld vanwege onvoldoende doenvermogen of uit vrees om de woonruimte te verliezen. Ook kan er sprake zijn van intimidatie door de verhuurder. Hier komt bij dat huurders met een geliberaliseerd contract binnen zes maanden na aanvang van het contract naar de Huurcommissie moeten stappen om de aanvangshuurprijs te laten toetsen en daarmee te laten beoordelen of terecht sprake is van een geliberaliseerd contract. Op basis van de cijfers uit de jaarlijkse Huurenquête van het CBS hebben we de indicatie dat in de jaren 2017 tot en met 2020 rond de 20% van de particuliere huurwoningen in de gereguleerde sector werd verhuurd voor een prijs die boven het wws-maximum voor die betreffende woningen lag.

Met het wetsvoorstel Goed verhuurderschap zetten we al een eerste stap naar betere huurprijsbescherming conform het wws. Gemeenten kunnen een gebiedsgerichte verhuurvergunning introduceren waarin ze vastleggen dat huurprijzen in het gereguleerde segment conform het wws moeten worden verhuurd. Gemeenten krijgen daarnaast de mogelijkheid om in specifieke gebieden bestuursrechtelijk op deze vergunningsvoorwaarde te handhaven, ook in de vorm van boetes. Als vervolgstap gaan we ervoor zorgen dat het landelijk de norm wordt dat verhuurders in de gereguleerde sector de maximale huurprijs van het wws respecteren. Hierbij werken we ook uit hoe de handhaving en het toezicht het beste belegd kan worden bij een derde partij.

**2 Het huurrecht inzichtelijk te maken.** We bieden huurders in de middenhuursector huurprijsbescherming. Zij kunnen dan geschillen over de hoogte van hun huurprijs voorleggen aan de Huurcommissie. Huurders en verhuurders kunnen het naast de hoogte van huren ook oneens zijn over andere aspecten van de huurwoning of het contract, zoals bijvoorbeeld huurverhogingen, de hoogte van servicekosten of de onderhoudssituatie van de woning. Deze aspecten hebben ook een effect op de kosten van de woning voor de huurder. Het is daarom logisch om huurders in de middenhuursector voor deze aspecten toegang tot de Huurcommissie te bieden.<sup>25</sup> We doen daarbij onderzoek hoe we dit het beste kunnen vormgeven. We maken het wws beter inzichtelijk door de informatievoorziening op dit gebied te verbeteren en toegankelijker te maken. Zo wordt de Huurprijscheck van de Huurcommissie vernieuwd en voorzien van een versimpelde, globale Huurprijscheck op de website van de Huurcommissie. Deze geeft een indicatie over de maximale huurprijs. Ook verbeteren we de toegang tot de Huurcommissie door het vernieuwen van de website en het verbreden van de huidige telefonische ondersteuning tot een volwaardig klant-contactcentrum. Samen met de Woonbond en Aedes werken we aan het opzetten van een huur(recht) campagne om met name mensen met een lager inkomen te ondersteunen in hun zoektocht naar een woning, het vinden van een passende woning en rechten en plichten tijdens de huurperiode.

---

<sup>25</sup> Conform onderzoeksmotie Boulakjar/Geurts, KST 2021/22 II 35 925 VII, nr. 69.



**3 De aanvangshuurprijzen transparant te maken.** We zetten het traject transparantie aanvangshuurprijzen voort. Samen met verhuurpartijen zetten we ons in om huurders voorafgaand aan het tekenen van een huurcontract meer en duidelijkere informatie te geven over de woning die zij willen huren. We sluiten een convenant met verhuurpartijen waarin staat welke variabelen in ieder geval in een advertentie moeten staan, zodat potentiële huurders een goed overzicht hebben van hetgeen dat ze mogelijk gaan huren. Het gaat dan onder meer over de oppervlakte, het aantal kamers, bouw- en renovatiejaar, of de woning gemeubileerd of gestoffeerd wordt verhuurd, de hoogte van de borg (indien van toepassing), de gevraagde servicekosten (indien van toepassing), de gestelde inkomenseisen aan de huurder (indien van toepassing) en de bij het ingaan van de huur wettelijk geldende maximale jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast gaan we in overleg met verhuurplatforms met als doel om standaard invulvelden voor de benoemde variabelen te creëren. Hierdoor wordt het weergeven van deze informatie de norm.

**4 Prikkel weg te nemen voor inzet tijdelijke huurcontracten.** Sinds de invoering van generieke tijdelijke huurcontracten, worden deze op steeds grotere schaal gebruikt. Dit blijkt uit de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt 2015. Een van de belangrijkste prikkels voor verhuurders om tijdelijke contracten af te sluiten is het kunnen verhogen van de aanvangshuurprijs naar een marktconforme huurprijs. Huurders hebben daardoor steeds minder zekerheid: ze moeten vaker verhuizen, naar een steeds duurder woning die steeds moeilijker te vinden is. Door de regulering van het middenhuursegment wordt de prikkel voor verhuurders voor inzet van tijdelijke huurcontracten grotendeels weggenomen: de huurprijs wordt door het doortrekken van het wws gemaximeerd en deze verandert dus niet bij een bewonerswissel. Voor woningen die permanent verhuurd worden, worden huurcontracten voor onbepaalde tijd dan naar verwachting weer de norm. Dit geeft (kwetsbare) huurders meer woonzekerheid. De Wet doorstroming huurmarkt 2015 beoogde het aanbod van huurwoningen te vergroten door tijdelijke verhuur toe te staan. Deze mogelijkheid blijft bestaan om zo meer woningen aan de voorraad toe te voegen in tijden van schaarste. Daar waar hoge doorstroming ongewenst is, zoals in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, moeten gemeenten in staat worden gesteld misbruik van deze contractvorm alsnog aan te pakken. We kijken naar de mogelijkheid om gemeenten daartoe een wettelijk instrumentarium te geven.

**5 Huisuitzettingen te voorkomen.** We voorkomen onnodige huisuitzettingen vanwege betalingsproblemen. In de huursector maken we goede afspraken met de sector over onder andere hulp bij schulden en betere communicatie tussen (overheids)instanties. Voor kopers is wettelijk geregeld dat de consument zorgvuldig behandeld moet worden bij achterstanden.

**6 Discriminatie tegen te gaan.** We nemen verdergaande maatregelen om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan. Discriminatie is niet toegestaan en kunnen we niet tolereren. Uit de resultaten van de eerste landelijke monitor naar discriminatie bij woningverhuur bleek discriminatie echter steeds structureel voor te komen bij woningverhuur. Bovendien werd duidelijk dat makelaars op grote schaal bereid zijn mee te werken aan discriminerende verzoeken.

We hebben de aanpak van discriminatie daarom geïntensiveerd op het gebied van voorlichting, bewustwording, afdwingbare regelgeving en sanctionering. We hebben extra voorlichting digitaal beschikbaar gemaakt over de plichten van verhuurders en makelaars en de rechten van woningzoekenden en huurders. Dit jaar starten we een voorlichtingscampagne met dezelfde strekking met als doel de bewustwording te vergroten over woondiscriminatie. Daarnaast werken we aan afdwingbare regelgeving in het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Daarmee wordt een landelijke norm geïntroduceerd van wat goed verhuurderschap inhoudt en komen er regels over het selectieproces van huurders die bijdragen aan het voorkomen van discriminatie. Dit biedt gemeenten ook de mogelijkheid om sancties op te leggen. Tot slot wordt op ons verzoek door de gemeente Utrecht onderzoek gedaan op welke manier een meldplicht voor discriminerende verzoeken eventueel kan worden geïntroduceerd op het terrein van huisvesting.

**7 Huurbescherming te bieden voor ligplaatsen woonboten.** We regelen huurbescherming voor huurders van ligplaatsen van woonboten. Het wetsvoorstel daartoe is inmiddels door beide Kamers aangenomen.



# 4 Sturing

Het realiseren van de doelen lukt alleen met de gezamenlijke inzet van medeoverheden, woningcorporaties, marktpartijen en andere relevante en betrokken partijen. We willen daarbij zo veel mogelijk samen optrekken en vanuit het Rijk richtinggevend en sturend zijn waar dat nodig is.

## Hoe gaan we het regelen?

<b>HUURSECTOR</b>	Prestatie-afspraken	Sociaal huurakkoord	Regulering middenhuur	Bestuurlijk overleg betaalbaar wonen
Aedes	✓	✓	✓	✓
Woonbond	✓	✓	✓	✓
IPO	✓			✓
VNG	✓		✓	✓
Vastgoedbelang			✓	✓
IVBN			✓	✓

**Geschilbeslechting door Huurcommissie**

<b>KOOPSECTOR</b>	Platform hypotheek	Verbeterplan koopproces	Bestuurlijk overleg betaalbaar wonen
Kredietverstrekkers	✓		✓
Hypotheekadviseurs	✓		
Nationale Hypotheek Garantie	✓		
Vereniging Eigen Huis	✓	✓	✓
Makelaars-organisaties		✓	✓

**Woningtoewijzing, opkoopbescherming en stimulering betaalbare koop door gemeenten**



### **Prestatieafspraken**

Het kabinet koppelt de afschaffing van de verhuurderheffing aan afdwingbare prestatieafspraken. De opgaven waar de corporaties tot 2030 voor staan, zijn in het coalitieakkoord en in de NWBA al op hoofdlijnen beschreven en gaan over beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. Die nationale opgaven gaan we voor de zomer vastleggen met vertegenwoordigers van corporaties, de Woonbond, gemeenten (VNG) en provincies (IPO). Dit moet leiden tot afspraken die zien op nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Na deze bestuurlijke afspraken zal het wetsvoorstel tot afschaffen van de verhuurderheffing in september bij uw Kamer worden ingediend. De nationale opgaven worden doorvertaald in regionale afdwingbare prestatieafspraken. Daarbij is aandacht nodig voor regionale verschillen in opgaven en middelen, waarbij we projectsteun zullen inzetten om die zo nodig te overbruggen.

### **Streven naar een Sociaal Huurakkoord 2022**

Voor het realiseren van een verantwoorde huurprijsontwikkeling in de sociale huursector trekken we samen op met Aedes en de Woonbond en werken we aan de totstandkoming van een nieuw Sociaal Huurakkoord. Hierbij gaat het om afspraken over het huurprijsniveau, de maximale huurprijsstijging, de inkomensafhankelijke huurverhoging en huurcompensatie bij slechte energielabels zoals omschreven in paragraaf 3.1. Het is daarbij noodzakelijk om een goede integrale afweging te maken tussen onder meer betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming.

Hetgeen in het Sociaal Huurakkoord wordt afgesproken hangt nauw samen met de bredere prestatieafspraken met woningcorporaties, gemeenten en provincies en kent een gelijktijdig tijdspad. Gestreefd wordt naar het opnemen van de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord in de te maken prestatieafspraken met die partijen die daarvoor van belang zijn, zijnde tenminste de Woonbond en Aedes. Het houdt tevens verband met de programma's uit de nationale Woon- en Bouwagenda. De eerste stap voor de zomer is het bereiken van een onderhandelaarsakkoord voor van een nieuw Sociaal Huurakkoord, dat na akkoord van de betrokken achterbannen tot een definitief akkoord leidt.

### **Private verhuurders**

Voor het beschermen van de huurprijzen in het middensegment is er goed overleg met verhuurders zoals, IVBN, VastgoedBelang en Aedes en met andere partijen zoals de Woonbond en de VNG. We trekken met deze partijen op om van hen te horen hoe zij aankijken tegen de uitgangspunten en de contouren van deze bescherming op uitvoerbaarheid en haalbaarheid.

### **Gemeenten**

Gemeenten spelen in de uitvoering van verschillende maatregelen in dit programma een belangrijke rol. Naast de rol van de VNG in de te maken prestatieafspraken, werken we nauw samen met verschillende gemeenten. Dat doen we om wet- en regelgeving en beleidsvorming zo goed mogelijk vorm te geven dat het op lokaal niveau goed uitvoerbaar is. Dit geldt onder meer op de volgende terreinen:

- Via de Huisvestingswet hebben gemeenten bevoegdheden om te sturen op de verdeling van woonruimte. Zo kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening regels vastleggen over de toewijzing van (betaalbare) huurwoningen. Daarnaast kunnen zij een urgentieregeling opnemen waarmee zij woningzoekenden voorrang kunnen geven bij de toewijzing van woonruimten. Met de invoering van de opkoopbescherming kunnen gemeenten in de verordening regelen dat in specifieke gebieden huizen niet mogen worden opgekocht voor de verhuur.

- Het wetsvoorstel Goed verhuurderschap introduceert een afdwingbare landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene beginselen. Gemeenten krijgen voor particuliere verhuurders de taak om op de algemene beginselen bestuursrechtelijk te handhaven. In aanvulling op de afdwingbare landelijke algemene beginselen, krijgen gemeenten voor de verhuur van reguliere woonruimte de mogelijkheid om op grond van de leefbaarheid een gebiedsgerichte verhuurvergunning in te stellen. Hieraan kunnen zij een beperkt aantal in de wet genoemde voorwaarden verbinden. Op de vergunningsvoorwaarden kunnen gemeenten bestuursrechtelijk handhaven.
- Verschillende gemeenten helpen starters met instrumenten om aan een betaalbare koopwoning te komen. Vanuit het Rijk willen we gemeenten helpen om deze instrumenten op een goede manier in te zetten.

### **Huurcommissie**

De Huurcommissie heeft een belangrijke rol in de uitvoering van huurregelgeving. Huurders en verhuurders kunnen hun geschil voorleggen aan de Huurcommissie en zo hun recht halen. De Huurcommissie biedt zo een laagdrempelig alternatief voor geschilbeslechting door de rechter. De Huurcommissie staat dicht op huurders en verhuurders en vervult ook een belangrijke rol als informatiebron en kennisautoriteit. Daarbij hoort regulier overleg met belanghebbenden, waaronder gemeentelijke en commerciële huurteams die huurders ondersteunen.

De Huurcommissie zet sterk in op het verbeteren van haar dienstverlening en informatievoorziening richting partijen. Bijvoorbeeld met het oprichten van een klantcontactcentrum. Daar kunnen huurders en verhuurders terecht met vragen over huurbeleid, of met het toegankelijk beschikbaar stellen van informatie via haar website. Daarmee wordt de zelfredzaamheid van huurders en verhuurders vergroot.

Met de regulering van de middenhuursector krijgen huurders en verhuurders in dit segment toegang tot de Huurcommissie. Als uitvoeringsorganisatie wordt de Huurcommissie nauw betrokken bij deze nieuwe regelgeving, om ervoor te zorgen dat de regels uitvoerbaar zijn en geen ongewenste effecten hebben.

### **Partijen in de koopsector**

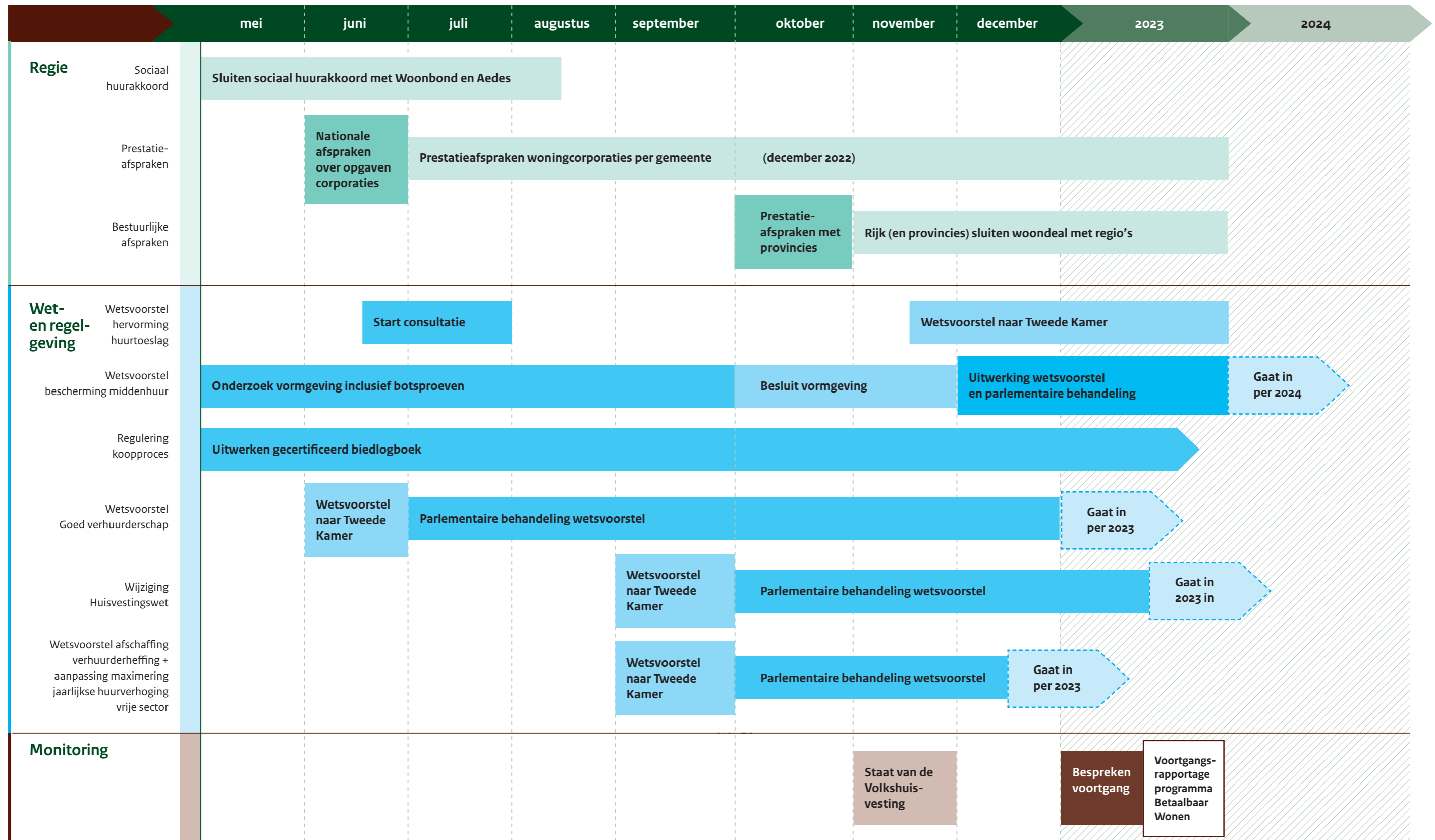
#### **Platform hypotheek**

In het platform hypotheek, voorheen het platform maatwerk, worden jaarlijks ontwikkelingen en knelpunten in de hypotheekverstrekking besproken. Samen met onder andere kredietverstrekkers, hypotheekadviseurs, Nibud en betrokken overheidsorganisaties wordt daar waar het verantwoord is gezocht naar maatwerkoplossingen. Op die manier zorgen we er voor dat de koopwoningmarkt toegankelijk en betaalbaar blijft.

#### **Voortgang verbeterplan koopproces**

In het verbeterplan transparantie koopproces hebben de drie makelaarsorganisaties VBO, Vastgoedpro en NVM samen met Vereniging Eigen Huis en het ministerie van BZK afspraken gemaakt over welke stappen elk van de organisaties gaat zetten om het koopproces transparanter te maken. In mei 2022 komen de betrokken partijen bij elkaar om voortgang op het verbeterplan te bespreken, te evalueren en waar nodig het plan verder aan te scherpen.

2022





## Wettelijke instrumenten

Onderstaand is per actielijn weergegeven welk wettelijk instrumentarium wordt ingezet ter ondersteuning voor het realiseren van de doelstellingen.

<b>Actielijn 1 Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen</b>		
	<b>Omschrijving</b>	<b>Stand van zaken</b>
<b>Wijziging van de Huisvestingswet 2014</b>	In 2020 is de Huisvestingswet 2014 geëvalueerd en naar aanleiding van deze evaluatie is een wetsvoorstel voorbereid. In dit wetsvoorstel wordt het onder meer mogelijk voor gemeenten om bij de toewijzing van woningen voorrang te geven aan vitale beroepsgroepen en om sociale koopwoningen toe te wijzen. Het wetsvoorstel is momenteel bij de Raad van State aanhangig voor advies. De verwachting is dat het wetsvoorstel na de zomer bij de Tweede Kamer aangeboden kan worden ter behandeling, met als streven om het wetsvoorstel per 1 januari 2023 in werking te laten treden.	Beoogde inwerkingtreding 1-1-2023
<b>Regulering middenhuur</b>	We bereiden wetgeving voor om de aanvangshuren in het middenhuursegment te reguleren. Voor de precieze uitwerking in wetgeving organiseren we met een drietal gemeenten en lokale partijen zogenaamde botsproeven om de mogelijke effecten van regulering in het middenhuursegment in kaart te brengen. We willen dat dit jaar in beeld hebben gebracht. Op basis van de bij gemeenten opgehaalde resultaten zullen we in het najaar de contouren van de vormgeving van de middenhuurregulering schetsen.	Beoogde inwerkingtreding 1-1-2024
<b>Opkoopbescherming</b>	Per 1 januari 2022 is de Huisvestingswet gewijzigd waardoor gemeenten de mogelijkheid hebben om in bepaalde gebieden een opkoopbescherming in te voeren. In de gebieden waar de opkoopbescherming geldt kunnen goedkope en middeldure koopwoningen niet zomaar meer worden opgekocht voor de verhuur. Deze maatregel vergroot de kansen van andere woningzoekenden zoals starters en middeninkomens	Ingevoerd per 1-1-2022
<b>WOZ in woningwaarderingsstelsel</b>	We zorgen voor een betere bescherming van de gereguleerde woningvoorraad door een cap van maximaal 33 procent te zetten op het aandeel punten in de WOZ-waarde. Deze maatregel heeft tot doel te borgen dat het woningwaarderingsstelsel (wvs) zijn functie behoudt, ook in die gevallen dat disbalansen zorgen voor hogere WOZ-waarden en een beduidend hoger WOZ-puntenaandeel dan het beoogde gemiddelde van 25 procent.	In werking getreden op 1-5-2022.
<b>Fiscale maatregelen</b>		
<b>Overdrachtsbelasting verhogen naar 9%</b>	Wij verhogen het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting per 2023 van 8 naar 9 procent. Daarmee wordt de positie van koopstarters ten opzichte van beleggers verbeterd.	Voorbereiding



<b>Actielijn 1 Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen</b>		
	<b>Omschrijving</b>	<b>Stand van zaken</b>
<b>Invoeren werkelijk rendement box 3</b>	In het nieuwe box 3 stelsel belastingen wij sparen en beleggen op werkelijk rendement. De waardeontwikkeling van vastgoed zal aanvankelijk nog forfaitair worden belast, waarbij zo snel als mogelijk de overstap wordt gemaakt naar werkelijk rendement. Vooruitlopend op de definitieve invoering van het nieuwe stelsel zal per 2023 de leegwaarderatio worden afgeschaft.	Vorbereiding
<b>Afschaffen schenkingsvrijstelling eigen woning</b>	Per 2024 wordt de schenkingsvrijstelling eigen woning afgeschaft. Hierdoor kunnen rijke ouders niet meer belastingvrij hun kinderen tot maximaal 106.671 euro schenken bij de aankoop van een woning.	Beoogde inwerkingtreding 1-1-2024
<b>Actielijn 2 We pakken te hoge woonlasten aan voor huurders met een laag inkomen</b>		
	<b>Omschrijving</b>	<b>Stand van zaken</b>
<b>Huurprijzen</b>		
<b>Inkomensafhankelijke huurprijs</b>	Wij passen de grenzen voor het passend toewijzen woningen door woningcorporaties aan, zodat mensen met de laagste inkomens woningen met een lagere huur krijgen toegewezen. We onderzoeken de mogelijkheid van een gerichte huurverlaging voor mensen met een laag inkomen in een sociale huurwoning, bijvoorbeeld door herhaling van de regeling die in 2021 gold voor huurders van woningcorporaties.	Beoogde datum inwerkingtreding 1-1-2024
<b>Verduurzamingsmaatregelen huursector</b>	We onderzoeken hoe het wvs kan worden ingezet om verhuurders te stimuleren woningen te verduurzamen. Ook wordt onderzocht hoe wettelijk een compensatie voor huurders kan worden verankerd wanneer hun woning niet tijdig wordt verduurzaamd.	In voorbereiding.
<b>Huurverhoging vrije sector</b>	We gaan de wet wijzigen zodat de maximale jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector (nu inflatie + 1%), net als voor de gereguleerde sector, bij ministeriële regeling wordt vastgesteld.	In consultatie in april/mei 2022 Beoogde inwerkingtreding 1-7-2023
<b>Huurtoeslag</b>		
<b>Wet op de huurtoeslag</b>	De in het coalitieakkoord aangekondigde hervorming van de huurtoeslag wordt doorgevoerd, met als maatregelen het vervallen van de maximale huurgrens als voorwaarde voor huurtoeslag, het verlagen van de leeftijdsgrens voor jongeren, het niet meer meetellen van servicekosten en de overstap naar een huurtoeslagsystematiek op basis van genormeerde huren.	Beoogde datum inwerkingtreding 1-1-2024

<b>Actielijn 3      Verbeteren bescherming van huurders en kopers</b>		
	<b>Omschrijving</b>	<b>Stand van zaken</b>
<b>Goed Verhuurderschap</b>	We maken een wet goed verhuurderschap om de positie van huurders ten opzichte van verhuurders te versterken.	Beoogde verzending naar Tweede Kamer voor zomer 2022
<b>Regulering koopproces</b>	Wij verkennen de mogelijkheden een gecertificeerd biedlogboek bij wet te verplichten, waardoor partijen zonder gecertificeerd biedlogboek niet langer een bied- of onderhandelingsproces kunnen begeleiden.	In voorbereiding
<b>Wet toeristische verhuur</b>	Het tijdelijk verhuren van een woning aan toeristen moet zichtbaar zijn voor gemeenten. Met deze wet hebben gemeenten instrumenten in handen om een betere balans aan te brengen tussen wonen en toerisme.	In werking getreden op 1-1-2021
<b>Dwingend maken woningwaarderingsstelsel</b>	We onderzoeken de mogelijkheden om de toepassing van het woningwaarderingsstelsel te vereenvoudigen door de maximale huurprijzen niet alleen afdwingbaar maar daadwerkelijk dwingend te maken (in het gereguleerde segment). Daarmee wordt het landelijk de norm dat verhuurders in de gereguleerde sector de maximale huurprijs van het wws respecteren. Hierbij werken we ook uit hoe de handhaving en het toezicht het beste belegd kan worden. Daarnaast onderzoeken we hoe het woningwaarderingsstelsel, zoals geregeld in het Besluit huurprijzen woonruimten, gemoderniseerd kan worden.	In voorbereiding
<b>Vereenvoudiging toegang Huurcommissie</b>	Wij onderzoeken op welke wijze de toegang tot de Huurcommissie kan worden vereenvoudigd.	In voorbereiding
<b>Tijdelijke huurcontracten</b>	De Wet doorstroming huurmarkt 2015 beoogde het aanbod te vergroten door ruimere mogelijkheden voor tijdelijke verhuur te bieden. Deze mogelijkheid blijft bestaan om zo meer woningen aan de voorraad toe te voegen in tijden van schaarste. Daar waar hoge doorstroming ongewenst is, zoals in kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, moeten gemeenten in staat worden gesteld misbruik van deze contractvorm alsnog aan te pakken. We kijken naar de mogelijkheid om gemeenten daarvoor een wettelijk instrumentarium te geven	In voorbereiding
<b>Huurbescherming ligplaatsen woonboten</b>	Door beide Kamers is inmiddels het wetsvoorstel huurbescherming voor huurders van ligplaatsen van woonboten aangenomen.	Inwerkingtreding geschiedt naar verwachting op 1 juli 2022.



# 5 Monitoring en evaluatie

We monitoren de voortgang om tijdig bij te kunnen sturen als dat nodig blijkt. Daarvoor zijn twee rapportagemomenten:

- **De jaarlijkse Staat van de Volkshuisvesting, waarin over de voortgang op de Nationale Woon en Bouwagenda wordt gerapporteerd en over de doelen van de verschillende programma's**
- **Een jaarlijkse voortgangsrapportage gericht op de realisatie van de doelstellingen van het programma en factoren die van invloed zijn op de realisatie.**

Hieronder schetsen we hoe we de realisatie van de doelstellingen monitoren. Daarnaast gaan we in op de relevante indicatoren die belangrijk zijn om de voortgang te analyseren. Vervolgens komt de evaluatie van het programma aan de orde.

## *Doelstelling 1: Meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen*

We willen het woningaanbod beter afstemmen op de bestedingsruimte van huishoudens om wonen voor meer mensen betaalbaar te maken. Het is immers niet altijd mogelijk of effectief om de betaalbaarheid van een woning voor zittende bewoners significant te verbeteren, zeker als de woning niet passend is bij het inkomen. Daarvoor is het noodzakelijk dat er passende woningen beschikbaar zijn. Relevante indicator is het aandeel en aantal betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen in de bestaande voorraad.

We maken daarbij onderscheid tussen twee groepen. Enerzijds gaat het om sociale huurwoningen met huren voor mensen met de laagste inkomens die passend toegewezen moeten worden aan woningen met een lage huur (nu aftoppingsgrens). Anderzijds gaat het om het resterende sociale huur segment (tot de liberalisatiegrens) dat is bedoeld voor mensen met inkomens tot de zogenaamde DAEB-inkomensgrens. Verder maken we onderscheid naar middenhuur en koopwoningen onder NHG. Voor mensen met lage inkomens gaat het om het vergroten van het aantal sociale huurwoningen, waaronder het aantal woningen waar mensen passend aan worden toegewezen. Voor middeninkomens en/of starters gaat het om woningen in de middenhuur, dan wel in een koopwoning onder de NHG-grens.

Voor het meten van de voortgang kijken we daarom naar de ontwikkeling van het aantal woningen in verschillende prijssegmenten. We kijken daarbij naar het aantal huurwoningen tot de passend toewijzen grenzen, tot de liberalisatiegrens, tot de middenhuur en naar dure huurwoningen. Daarnaast maken we onderscheid tussen koopwoningen tot de NHG-grens en boven de NHG grens. Daarnaast monitoren we ook hoe het aantal huishoudens per inkomensgroep zich ontwikkelt. Door deze twee ontwikkelingen naast elkaar te zetten ontstaat er een beeld van de passendheid van het woningaanbod. Cijfers over het woningaanbod en inkomensontwikkeling van inkomensgroepen zijn jaarlijks beschikbaar. In dit programma is het beleid gericht op de bestaande voorraad en daarom zal de focus in de monitor op de bestaande voorraad liggen. Het bijbouwen van woningen via het programma woningbouw geeft daarnaast ook een belangrijke bijdrage aan het realiseren van een beter passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen. Het aanbod kan veranderen door beleidskeuzes, maar ook door externe ontwikkelingen, waaronder de rente en prijsontwikkeling. In de monitor schetsen we daarom ook relevante externe ontwikkelingen die van invloed zijn op het aanbod.

Wat resteert is een verdelingsvraagstuk: zitten de juiste huishoudens in de juiste woningen. Hier is geen eenduidig antwoord op, aangezien huishoudens eigen, specifieke woonwensen hebben. We kijken daarbij naar hoe het beeld zich ontwikkelt maar dit vormt geen expliciet onderdeel van de doelstelling. Dit omdat eerst de voorraad verandert en pas op termijn geleidelijk door mutaties hierin effecten te zien zijn en omdat mensen uiteindelijk zelf keuzes maken in waar ze gaan wonen. Daardoor kunnen we hier niet precies op sturen. Monitoring van het aantal passend wonende huishoudens kan op basis van een gekoppeld bestand van huishoudinkomen en woonsituatie. Op dit moment is dit mogelijk op driejaarlijkse basis met het WoON. In de toekomst kan dit mogelijk jaarlijks met de CBS-Woonbase.

### *Doelstelling 2: Te hoge woonlasten aanpakken voor mensen met een laag inkomen*

We willen te hoge woonlasten aanpakken van huurders met een laag inkomen. We streven naar een verbetering ten opzichte van de huurquotes die huishoudens volgens het WoON<sub>2021</sub> hebben. De relevante indicator is het aantal huishoudens met lage inkomens dat een voor hen passende huurquote heeft.

De vooruitgang op deze doelstelling wordt gemeten door de ontwikkeling van feitelijke huurquotes van de inkomensgroepen te monitoren. Als meer mensen een feitelijke huurquote hebben die dichterbij de huurquote komt die voor hen passend is, kan worden geconcludeerd dat de betaalbaarheid van wonen in het algemeen verbeterd en dus dat het beleid succesvol is. De doelstelling en de manier van monitoren laten toe dat er een spreiding van huurquotes rond de gemiddelden blijft. Daarmee wordt erkend dat ieder huishouden een eigen opvatting heeft over wat een betaalbare huur is in verhouding tot het inkomen.

Voor het monitoren van de ontwikkeling van de huurquote maken we gebruik van verschillende indicatoren. De huurquote is gebaseerd op de huur en het besteedbaar huishoudinkomen. Daarnaast is ook het belastbaar huishoudinkomen nodig omdat de afbakening van de inkomensgroepen hierop gebaseerd is. Op dit moment zijn deze gegevens driejaarlijks beschikbaar in het WoON-onderzoek. De verwachting is dat deze gegevens vanaf begin 2023 jaarlijks beschikbaar komen via de CBS-Woonbase.

Om de voortgang goed te monitoren is het ook van belang om de externe ontwikkelingen die de voortgang kunnen beïnvloeden te monitoren. Daarbij volgen we de normen van het Nibud om te bepalen of de huurquotes nog aanpassing vergen. Verder kijken we breder dan alleen naar de vraag of de woningvoorraad passend is. We kijken niet alleen naar inkomen, maar brengen ook de huishoudensgrootte in kaart en de kwaliteit van de voorraad. Op die manier kan worden gekeken naar de verhouding tussen de betaalbaarheid van de woning en of de woning passend is. De kwaliteit is van belang om de verhouding tussen huur en kwaliteit van de woningvoorraad te bewaken. Verhuurders moeten immers voldoende prikkels hebben om te blijven investeren, in nieuwbouw, verduurzaming en in onderhoud. Verder kijken we in de monitor naar de bredere woonlasten. Verduurzaming kan er immers voor zorgen dat mensen meer bestedingsruimte overhouden; ook voor woonlasten.

### *Doelstelling 3: betere bescherming van huurders en kopers*

De bescherming van kopers en verkopers in het huur- en koopproces is lastig te meten. Om een beeld te krijgen van de huidige situatie kijken we onder andere naar het aantal klachten, het aantal klachten dat uiteindelijk leidt tot een (tucht)rechtzaak en het aantal consumenten dat zijn/haar gelijk haalt. Bij een laag aantal klachten kan worden verwacht dat weinig mensen de weg naar een meldpunt weten te vinden. De woonconsumenten die wél klagen “staan” in hun recht. Door daarnaast in te zoomen op het aantal klachten dat leidt tot een (tucht)rechtzaak en het aantal zaken waarbij de consument zijn/haar gelijk haalt, kun je afleiden of consumenten niet alleen in hun recht “staan”, maar ook hun recht “halen”. Als er wel zaken zijn, maar weinig consumenten hun recht halen, kan dat een indicatie zijn dat (tucht)recht verder moet worden aangescherpt.

Voor de huurmarkt wordt het aantal verzoekschriften dat wordt ingediend bij de Huurcommissie gebruikt om meer inzicht te krijgen in het behalen van deze doelstelling. Verzoekschriften hebben betrekking op onder meer de hoogte van huurprijzen, huurverhogingen en -verlagingen, servicekosten, (onderhouds) gebreken en gedragingen van de verhuurder. Bij het monitoren op de doelstelling wordt ook gekeken of de verzoekschriften ontvankelijk zijn en tot welke uitkomst ze leiden. Door het invoeren van huurprijsregulering voor middenhuurders krijgen deze huurders toegang tot de Huurcommissie. Daarbij wordt onderzocht hoe deze huurders ook voor geschillen over bijvoorbeeld servicekosten of (onderhouds) gebreken toegang kunnen krijgen. Daarmee wordt de rechtspositie van middenhuurders verbeterd.

In de koopwoningmarkt worden op dit moment de eerste stappen gezet naar een onafhankelijk meldpunt waar kopers terecht kunnen met klachten over het koopproces. Vereniging Eigen Huis heeft toegezegd het meldpunt oneerlijke biedingspraktijken voorlopig open te houden zodat kopers ook tijdens de ontwikkeling van het meldpunt met hun klachten terecht kunnen. Daarnaast werken de brancheorganisaties van makelaars NVM, VBO en Vastgoedpro aan branche overstijgend tuchtrecht. Door het koppelen van het nieuwe onafhankelijke meldpunt aan onafhankelijk tuchtrecht in de makelaardij, worden niet alleen klachten bijgehouden, maar kan direct met kopers naar een oplossing worden gezocht voor de gemelde situaties.

Bij het versterken van de positie van kopers en huurders wordt verder een onderverdeling gemaakt tussen maatregelen die betrekking hebben op (I) de verdere regulering van het huur- en koopproces en (II) de verbetering van de rechtsbescherming en informatiepositie van huurders en kopers. In onderstaande tabel staan voor beide typen maatregelen aangegeven welke stappen er worden gezet en welke informatie wordt uitgevraagd voor monitoring. Daarbij is ook aangegeven op welke momenten deze informatie moet worden uitgevraagd. In veel gevallen betekent dit het specifiekere en structurelere uitvragen van informatie bij bestaande organisaties.

Tabel E: indicatoren randvoorwaarde verbetering bescherming kopers en huurders

<b>Verdere regulering van het huur en het koopproces</b>		
<b>Deel-doelstelling</b>	<b>Moment uitvraag</b>	<b>Deelindicatoren</b>
<b>1 Introductie en monitoring wet goed verhuurderschap</b>	Elke 3 maanden vanaf 1 januari 2023	Hoe vaak handhaven gemeenten op de algemene regels? Hoeveel gebruik maken gemeenten van de verhuurvergunning? Hoeveel verhuurders worden in de loop der tijd geweerd?
<b>2 Verkenning wet transparantie koopproces</b>	Elke 3 maanden tot aan wetgeving (2023/2024)	In hoeveel gevallen wordt een woning verkocht met behulp van een biedlogboek (in aanloop naar wetgeving)? In welke gevallen wordt er gebruik gemaakt van voorbehouden van financiering en bouwtechnische keuring?
<b>3 Monitoring wet toeristische verhuur</b>	Elke 6 maanden vanaf 1 januari 2021	Hoe veel gemeenten maken gebruik van de eenmalige registratieverplichting? Hoeveel advertenties worden er aangeboden in de G4?
<b>Verbetering rechtsbescherming en informatiepositie</b>		
<b>4 Verbeteren toegang Huurcommissie en inzichtelijk maken van het WWS</b>	Elke 4 maanden	Hoe veel personen maken gebruik van de huurprijscheck, de website en direct (telefonisch) klantcontact van de Huurcommissie?
<b>5 Aanvangshuurprijzen transparant maken</b>	Elke 12 maanden	Bij hoe veel van de leden van de ondertekenaars van het convenant en bij hoeveel (online)advertenties wordt de gevraagde transparantiegegeven?
<b>6 Beperken tijdelijke huurcontracten</b>	Elke 6 maanden	Hoe veel tijdelijke contracten zijn er afgesloten? (afhankelijk van ingebruikname huurregister)
<b>7 Website starters</b>	Elke 6 maanden	Hoe veel bezoekers, interactie op social media en vragen?
<b>8 Voorkomen huisuitzettingen</b>	Elke 6 maanden	Hoe veel betaalachterstanden, huisuitzettingen en gedwongen verkopen?
<b>9 Discriminatie</b>	Elke 12 maanden	Hoe verandert de netto-discriminatiegraad op de woningmarkt?

# 6 Financiën

In de voorgaande hoofdstukken hebben we aangegeven welke maatregelen we inzetten om de beoogde doelen te behalen. Hieronder staan de overzichten van de verschillende middelen die beschikbaar zijn voor de regelingen. Het gaat om uitgaven en inkomsten.

Uitgaven	2022	2023	2024	2025
Vereenvoudigingen huurtoeslag	-	-	300	300
Hervorming WML	-	-	600	1100
Wet goed verhuurderschap		22	12	12

De huurtoeslag wordt hervormd in combinatie met een verhoging van het WML. Beide hervormingen hebben een effect op de betaalbaarheid van het wonen. Voor de verhoging van het WML is in het coalitieakkoord in 2023 circa 900 mln. gereserveerd. Hierin zitten ook de middelen voor de verhoging van de ouderenkorting en gereserveerde middelen om de doorwerking van de verhoging van het WML op bijv. de zorgtoeslag te mitigeren. Daarvan is 300 mln. extra gereserveerd voor de hervorming van de huurtoeslag, waaronder de overgang naar genormeerde huren, het vervallen van de servicekosten en de maximale huurgrens. In het Coalitieakkoord is afgesproken dat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om malafide verhuurderschap en discriminatie op de huurmarkt tegen te gaan. Deze afspraken worden grotendeels uitgevoerd met het wetsvoorstel Goed Verhuurderschap. Gemeenten krijgen een bijdrage voor de extra kosten die voortkomen uit dit wetsvoorstel.

Inkomsten <sup>26</sup>	2022	2023	2024	2025
Afschaffen verhuurderheffing	-	-521	-792	-1191
Belasten verhuurd vastgoed box 3 (leegwaarderatio)	-	100	100	100
OVB niet-woningen (8% naar 9%)	-	392	392	392
Afschaffen schenkingsvrijstelling eigen woning	-	7	15	23

Aan de inkomstenkant is de afschaffing van de verhuurderheffing relevant. Met corporaties gaan we afspraken maken over de inzet van deze lastenverlichting. Verder levert het afschaffen van de leegwaarderatio in box 3 circa 100 mln. per jaar op en de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers zorgt voor een extra opbrengst van 467 mln. per jaar. De schenkingsvrijstelling wordt in 2024 afgeschaft en op 2023 verlaagd. Ook dat betekent extra inkomsten.

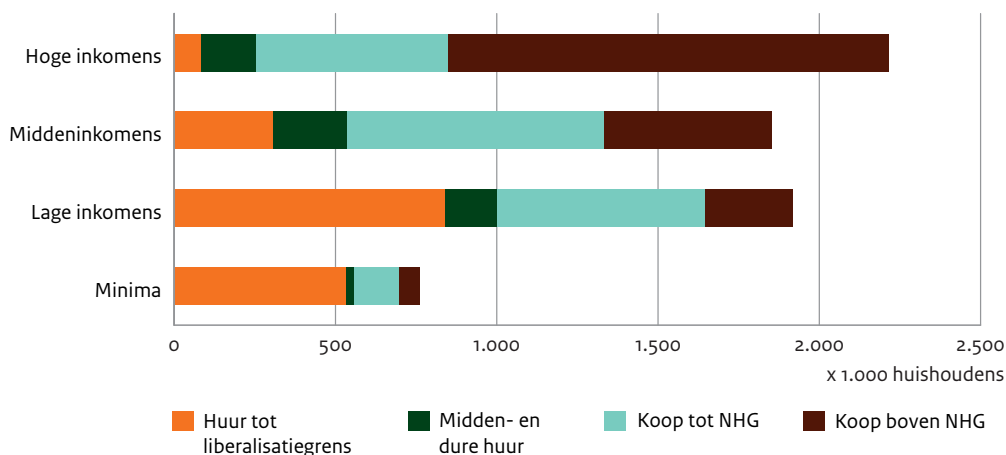
<sup>26</sup> De inkomstenmaatregelen uit het coalitieakkoord zijn in lijn met het advies van de Studiegroep Begrotingsruimte vastgelegd in het inkomstenkader in de Startnota. Het inkomstenkader is in de Startnota ex ante vastgesteld. Op basis van informatie van de nieuwe macro-economische raming van het Centraal Planbureau (CPB) zijn de maatregelen nog bijgesteld en wordt het inkomstenkader in de voorjaarsnota definitief vastgesteld.





# 7 Feiten en cijfers

Figuur 5: Hoge inkomens hebben vaker een koopwoning, lage inkomens vaker een huurwoning



Bron: WoON2021, koppelbestand Nibud/ABF Research, bewerking BZK

*Minima hebben de laagste huren en meeste huurtoeslag, maar toch hoge woonquotes.*

De twee laagste inkomensgroepen hebben een bruto huurprijs van gemiddeld 570-580 euro en ontvangen 210 tot 250 euro huurtoeslag. Hun netto huurprijs is dan gemiddeld ongeveer 330-360 euro. Lage inkomens die geen minima zijn, betalen ongeveer 630 euro huur en krijgen 36 euro huurtoeslag, ofwel een netto huur van bijna 600 euro. Desalniettemin ontlopen de netto huurquoten elkaar veel minder. De verklaring voor de relatief hoge netto huurquoten ten opzichte van de netto huur wordt verklaard door het verschil in besteedbaar inkomen.

Tabel F: huur en huurtoeslag per inkomensgroep

	Bruto huur	Huurtoeslag	Netto huur	Netto huurtoeslag	Besteedbaar inkomen
Onder sociaal minimum	€ 592	€ 226	€ 366	30,9%	€ 15.596
Minima	€ 581	€ 197	€ 384	25,1%	€ 18.938
Lage inkomens	€ 633	€ 39	€ 594	28,2 %	€ 26.215
Middeninkomens	€ 768		€ 762	24,0 %	€ 40.025
Hoge inkomens	€ 958		€ 957	20,1%	€ 63.853

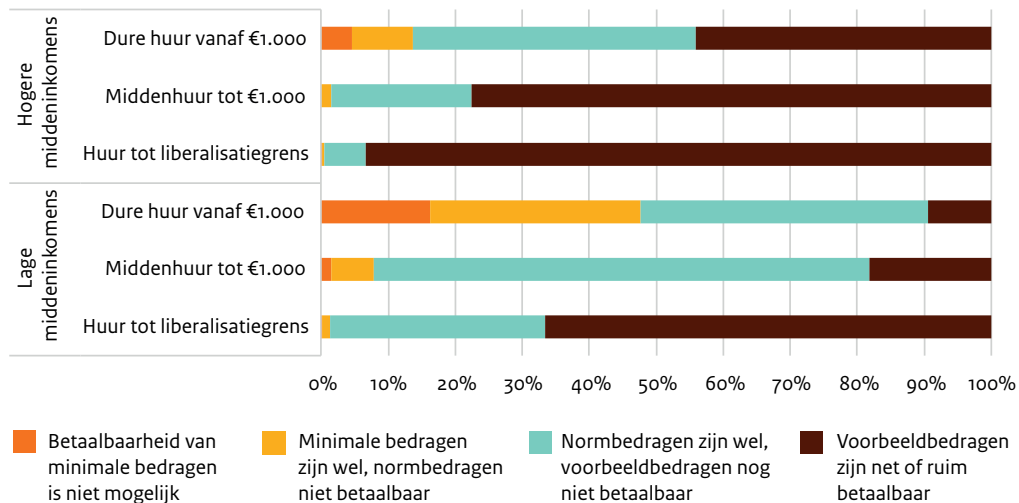
Bron: WoON'21, bewerking BZK

*Veel lage middeninkomens hebben in de dure huursector problemen met betaalbaarheid*

Figuur 6 toont de betaalbaarheid voor middeninkomens in de huursector (op basis van de Nibud-systematiek). Lage middeninkomens kunnen overwegend een huurprijs tot €1.000 betalen, maar

in de dure huursector ontstaat bij bijna de helft een probleem met de betaalbaarheid. Voor overig levensonderhoud resteert dan (veel) minder dan de Nibud-normbedragen die voor deze inkomensgroep richtinggevend zijn voor het bepalen van de maximale hypotheek.

Figuur 6: Middeninkomens naar huurprijs en betaalbaarheid

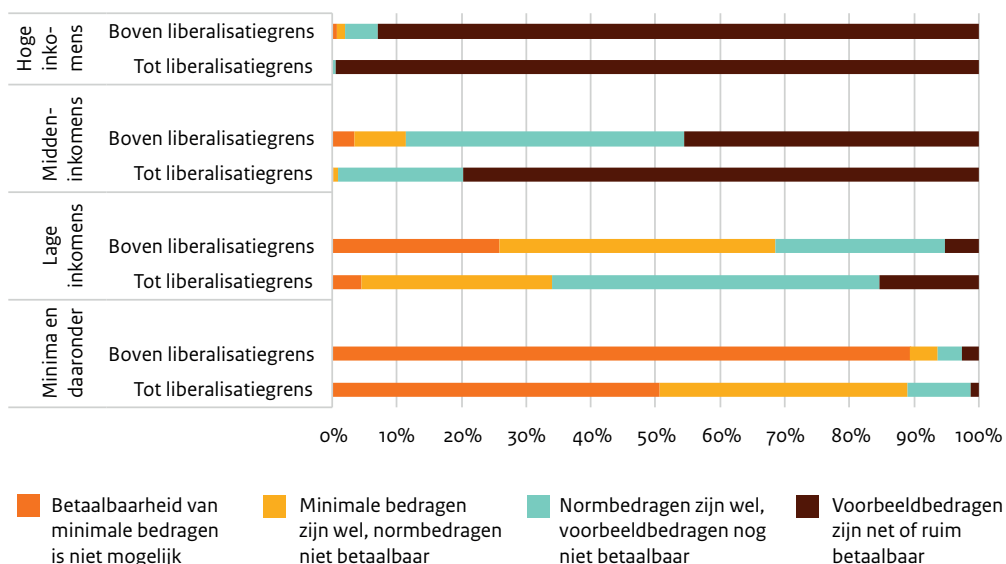


Bron: WoON2021, koppelbestand Nibud/ABF Research, bewerking BZK

### Te veel lage inkomens en minima hebben in de middenhuursector te hoge woonlasten

Van alle lage inkomens en minima (in totaal ruim 2 miljoen huurders) woont circa 11% in een middenhuurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Hoewel bij met name de minima ook een huurprijs onder de liberalisatiegrens te hoog kan zijn, zien we in de vrije huursector dat driekwart van de ruim 220 duizend huishoudens 'rood' of 'oranje' scoort op de betaalbaarheid (afgezet tegen de Nibud-budgetten, figuur 7). Bij midden- en hoge inkomens komen er ook in de vrije huursector veel minder problemen met betaalbaarheid voor.

Figuur 7: Betaalbaarheid naar inkomen en huurprijs



Bron: WoON2021, koppelbestand Nibud/ABF Research, bewerking BZK

### *Veel aspirant-koopstarters hebben weinig kans in de huidige koopmarkt.*

Volgens het WoON2021 zijn ongeveer 600 duizend huishoudens uiteindelijk op zoek naar een koopwoning. Een aanzienlijk deel van deze groep is jonger dan 35 en heeft een inkomen tot 1,5 maal modaal. Een grove schatting van hun financieringsruimte laat zien dat het onder de huidige marktomstandigheden lastig kan worden een koopwoning te vinden.

### *Verskillende huishoudens wonen in een woningtype wat niet goed aansluit bij hun inkomen*

Onderstaande tabel geeft voor de aantallen huishoudens per inkomenscategorie aan in welk woningtype zij wonen. Naarmate het inkomen hoger is, is de verwachting dat huishoudens in een duurder segment wonen. Dit is echter niet voor iedereen het geval. Er zijn huishoudens met een hoog inkomen die een huurwoning in het gereguleerde segment hebben. Ook zijn er huishoudens met een laag inkomen die in de middenhuur of dure huur wonen. Voor huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning is minder goed te zeggen of die woning wel past bij het inkomen omdat de woning in waarde gestegen kan zijn sinds de aanschaf.

Tabel G: aantal huishoudens per inkomenscategorie en woningtype

	Onder sociaal minimum	Minima	Lage inkomens	Midden inkomens	Hoge inkomens	Studenten	Totaal
Huur tot aftoppingsgrens	490	509	648	195	51	126	2.017
Huur aftoppings - tot liberalisatiegrens	36	31	206	118	33	17	439
Middenhuursegment tot €1.000,-	17	19	118	151	7	10	392
Dure huur vanaf €1.000,-	11	6	41	80	93	9	240
Koop tot NHG	77	140	647	795	597	19	2
Koop vanaf NHG	42	65	274	522	1.365	16	2
Wooneenheden, overige woonruimte of inwonend	64	49	91	34	26	88	351
<b>Totaal</b>	<b>736</b>	<b>818</b>	<b>2.023</b>	<b>1.895</b>	<b>2.243</b>	<b>284</b>	<b>8</b>

# Bijlage 1:

## Toelichting doelstelling 2

### I. Waarom de huurquote?

De huurquote geeft op huishoudensniveau aan wat de verhouding is tussen woonlasten en besteedbaar inkomen uitgedrukt in een percentage. De netto huur- en koopquotes omvatten alleen de directe netto uitgaven aan het wonen (huur minus huurtoeslag, uitgaven aan hypotheek minus fiscale teruggave hypotheekrente). De quotes omvatten dus geen uitgaven voor energie, water heffingen en belastingen van bijvoorbeeld waterschappen.

Dit is een eigenstandige, meetbare woonindicator die in mindere mate verweven is met de koopkrachtdiscussie omdat deze niet afhankelijk is van de prijzen van andere producten. De hoogte van het percentage kan onder meer geïkht worden aan de Nibud bestedingsruimte.

Hoe risicovol de hoogte van een huurquote is, verschilt per huishouden. Voor de inkomens waar het programma zich op richt (minima, lagere en middeninkomens) geeft de Nibud-benadering een goede indicatie van wat redelijke huurbedragen zijn, zodat wij ons beleid hierop kunnen inrichten. We stellen hierbij echter geen verplichting of maximale norm: bij hogere inkomens kan het percentage helpen als oriëntatie, maar kunnen mensen zelf besluiten meer uit te geven. Een hogere huurquote levert daar geen directe betaalrisico's op. Uit de data van WoON2021 blijkt overigens dat de netto huurquote bij de hoogste inkomensgroepen over het algemeen laag ligt.

### II. Huurquote ijken

#### Maatstaven voor bestedingsruimte volgens Nibud

Het Nibud geeft inzicht in de bestedingsruimte die verschillende type huishoudens voor het wonen hebben. De bestedingsruimte wordt als volgt vastgesteld: gegeven het inkomen en uitgaven, hoeveel ruimte heeft het type huishouden in hun inkomen om te besteden aan wonen. Dit is de bestedingsruimte voor een gemiddeld huishouden op basis van het uitgavepatroon (vaste lasten, reserveringsuitgaven voor het geval iets vervangen moet worden in huis en huishoudelijke uitgaven). Bij de hogere inkomens wordt niet het hele inkomen aan de normbedragen uitgegeven en is er dus de mogelijkheid om te sparen. Hoeveel ruimte mensen precies overhouden in hun budget om uit te geven aan wonen is niet specifiek vast te stellen: dit hangt namelijk niet alleen af van het besteedbaar inkomen en de gezinssamenstelling, maar bijvoorbeeld ook van het persoonlijk uitgavepatroon, schulden of de zorgkosten.

Nibud maakt onderscheid tussen een uitgavepatroon met een basisbudget, een voorbeeldbudget en een normbudget. Het Nibud bepaalt jaarlijks in samenspraak met diverse organisaties de omvang van het noodzakelijke basisbudget. Dat is wat iemand minimaal nodig heeft om rond te komen, gegeven het huishoudtype. Daarnaast publiceert het Nibud zogenaamde voorbeeldbudgetten, gebaseerd op het CBS-budgetonderzoek. Die weerspiegelen het gemiddelde uitgavepatroon van huishoudens met verschillende samenstellingen en verschillende inkomensniveaus. Het normbudget zit daar precies tussenin. Hierbij hanteert het Nibud het uitgangspunt dat voor de laagste inkomens bij een maximale woonlast de basisbedragen beschikbaar moeten zijn voor de overige uitgaven. Bij de hogere inkomens moeten huishoudens voldoende ruimte hebben om in ieder geval het normbudget uit te geven. Daarop zijn ook de hypotheeknormen gebaseerd.

In onderstaande tabel is de Nibud budgetmethode omgerekend in huurquote. Dit maakt inzichtelijk welke maximale bestedingsruimte huishoudens hebben in hun inkomen voor netto huur- of kooplasten (exclusief gas, water en licht). Daarbij is aangegeven wat de huidige netto huurquotes gemiddeld in de verschillende groepen zijn. Daarnaast is ook aangegeven welke indicatieve huurquotes wij passend vinden per doelgroep. Hierbij moeten enkele kanttekeningen worden gemaakt: Mensen moeten alle inkomensondersteuning krijgen waar ze recht op hebben, goed met geld om kunnen gaan en geen of beperkte persoonlijk vermijdbare uitgaven hebben. Bij huishoudens onder het sociaal minimum speelt de hoogte van het inkomen de belangrijkste rol in de betaalbaarheidsproblematiek. In het woonbeleid kunnen we voor hen een verbetering van de huurquote bereiken, maar er zal voor hen ook nadrukkelijk naar de inkomenskant gekeken moeten worden om ervoor te zorgen dat ook zij kunnen rondkomen. Daarom is er voor gekozen om voor deze groep dezelfde indicatieve huurquote te hanteren als voor de huishoudens die in de groep minima vallen.

Tabel H. Netto huurquote, ijkpunt en indicatieve huurquote

		Quote Nibud basis- bedragen	Quote Nibud norm- bedragen	Netto huurquote huidig	Indicatieve huurquote
<b>Een- persoons</b>	Onder sociaal minimum	15,0	2,3	31,8	30*
	Minima	31,5	10,8	25,4	30
	Lage inkomens	50,8	32,8	30,7	35
	Middeninkomens	64,8	47,4	29,0	n.v.t.
<b>Meer- persoons</b>	Onder sociaal minimum	15,8	4,9	22,6	20*
	Minima	25,6	10,6	19,6	20
	Lage inkomens	42,9	26,6	23,7	30
	Middeninkomens	57,5	41,6	21,4	n.v.t.

\* Voor huishoudens onder het sociaal minimum geldt een inkomensvraagstuk, daarom is er voor deze huishoudens gekozen om aan te sluiten bij de indicatieve huurquote voor de huishoudens die vallen in de groep minima.

Voor de huishoudens vanaf sociaal minimum tot 120% van het minimuminkomen in de huurtoeslag dient de indicatieve huurquote in ieder geval de Nibud-basisbedragen veilig te kunnen stellen. Die weerspiegelen de kosten voor minimaal noodzakelijk levensonderhoud. Lukt dat niet, dan kan een huishouden niet rondkomen. De indicatieve huurquote dient daarom onder de netto quote van het Nibud-basisbedrag te liggen. Bij het bepalen van de streefwaarde is ook rekening gehouden met de variatie in inkomen en huishoudenstypen binnen de groep.

Op basis van de Nibud budgetmethode kunnen we zien dat eenpersoonshuishoudens vlak boven het sociaal minimum in ieder geval de ruimte hebben om 30% van hun inkomen te besteden aan woonlasten. Bij de meerpersoonshuishoudens (zoals gezinnen) met inkomens tot 120% van het minimuminkomen in de huurtoeslag zien we dat deze 30% gaat knellen. Daarom kiezen we hier voor een lagere huurquote van 20%.

Huishoudens met een laag inkomen (tussen de 120% van het minimuminkomen in de huurtoeslag tot de toepasselijke DAEB-inkomensgrens) kunnen een groter deel van hun inkomen besteden aan de huur. Voor deze huishoudens streven we ernaar om financieel kwetsbare posities zoveel mogelijk te voorkomen en daarom is gekozen om uit te gaan van een indicatieve huurquote die dicht ligt tegen de Nibud-normbedragen aan. Voor eenpersoonshuishoudens liggen de indicatieve huurquotes op 35% en voor meerpersoonshuishoudens op 30%.

Bij de verdere invulling van het woonbeleid houden we de ruimte om de indicatieve huurquote per specifieke inkomensgroep verder in te vullen en onze maatregelen verder toe te spitsen zodat de betaalbaarheid verbetert. Het kan zijn dat een huurquote voor betaalbaarheid voor specifieke doelgroepen anders uitpakt, bijvoorbeeld voor studenten. Daar wordt in de verdere uitwerking van het programma Een thuis voor iedereen naar gekeken.

### III. Huidige situatie en doelstelling

De tabellen I en J tonen de aantallen huurders ten opzichte van deze streefwaarden. Met “rood” wordt bedoeld dat de netto huurquote van deze huishoudens meer dan 5% boven de streefwaarde zit. Oranje betekent dat ze er maximaal 5% boven zitten, groen dat hun netto huurquote onder de streefwaarde ligt. In totaal zijn er dus circa 426.000 huishoudens met een netto huurquote boven de indicatieve huurquote die voor hen van toepassing is, waarvan circa 145.000 huishoudens met een inkomen onder het sociaal minimum. We kunnen ons woonbeleid inrichten om de huurquote van huishoudens beter passend te maken, maar daarbij niet iedereen volledig helpen. Als de huurquote daalt, helpt dit huishoudens met een te hoge huurquote in ieder geval ook al in hun woonlasten.

Doelstelling van het programma betaalbaarheid is om de huurlasten (uitgedrukt in huurquotes) van deze 428.000 huishoudens beter passend te maken richting de indicatieve streefwaarde (groen).

Tabel I: Hurende **eenpersoonshuishoudens** naar inkomen en de indicatieve huurquote (aantallen afgerond op duizendtallen)

Inkomensgroep	Rood:	Oranje:	Groen:	Totaal aantal huishoudens
	<i>meer dan 5% boven de indicatieve huurquote</i>	<i>maximaal 5% boven de indicatieve huurquote</i>	<i>onder de indicatieve huurquote</i>	
<b>Onder het sociaal minimum</b>	55.000	18.000	254.000	<b>327.000</b>
<b>Minima</b>	40.000	11.000	334.000	<b>385.000</b>
<b>Lage inkomens</b>	81.000	58.000	501.000	<b>640.000</b>
<b>Totaal</b>	<b>176.000</b>	<b>87.000</b>	<b>1.089.000</b>	<b>1.351.000</b>

Bron: WoON2021, bewerking BZK

Tabel J: Hurende **meerpersoonshuishoudens** naar inkomen en de indicatieve huurquote (aantallen afgerond op duizendtallen)

Inkomensgroep	<b>Rood:</b> <i>meer dan 5% boven de indicatieve huurquote</i>	<b>Oranje:</b> <i>maximaal 5% boven de indicatieve huurquote</i>	<b>Groen:</b> <i>onder de indicatieve huurquote</i>	<b>Totaal aantal huishoudens</b>
<b>Onder het sociaal minimum</b>	37.000	35.000	136.000	<b>209.000</b>
<b>Minima</b>	22.000	12.000	138.000	<b>171.000</b>
<b>Lage inkomens</b>	29.000	29.000	301.000	<b>359.000</b>
<b>Totaal</b>	<b>88.000</b>	<b>76.000</b>	<b>575.000</b>	<b>739.000</b>

Bron: WoON2021, bewerking BZK



# Bijlage 2:

# Begrippenlijst

## 1. Inkomensbegrippen

**Sociaal minimum:** Het sociaal minimum is het bedrag dat een huishouden minimaal nodig heeft om van te leven. Het bedrag wordt vastgesteld door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. De hoogte van het sociaal minimum verschilt per type huishouden en is onder meer afhankelijk van de samenstelling en leeftijd van het huishouden.

**Minima:** Huishoudens met een huishoudinkomen boven het sociaal minimum, maar onder 120 procent van het minimuminkomen van de huurtoeslag. De hoogte van het minimuminkomen van de huurtoeslag verschilt per type huishouden. Er is geen specifiek woonbeleid voor minima, anders dan dat zij onder het passend toewijzen vallen en recht op huurtoeslag hebben. Zie ook Sociaal minimum.

**Lage inkomens:** Deze huishoudens komen in principe in aanmerking voor een corporatiewoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens en tevens DAEB-huurgrens (zie Liberalisatiegrens) (de zogeheten DAEB-doelgroep). De inkomensgrenzen hierbij zijn in 2022: € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (bestaande uit twee of meer personen). In het programma wordt onderscheid gemaakt tussen de mensen die leven onder het sociaal minimum, minima en overige huishoudens met een inkomen tot de DAEB-inkomensgroep; dit zijn de lage inkomens. Zie ook Doelgroepen corporaties.

**Middeninkomens:** Huishoudens die in aanmerking komen voor een middenhuurwoning of betaalbare koopwoning. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de groep lage en hoge middeninkomens. Lage middeninkomens zijn huishoudens die niet primair in aanmerking komen voor een corporatiewoning met een huurprijs onder de DAEB-huurgrens maar huishoudens die onder de eerste inkomensgrens voor inkomensafhankelijke hogere huurverhoging vallen: te weten niet hoger dan € 47.948 voor eenpersoonshuishoudens en niet hoger dan € 55.486 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2022 voor huishoudinkomens in 2020). Hoge middeninkomens zijn huishoudens zoals aangemerkt in de regeling van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging, te weten hoger dan € 47.948 maar niet hoger dan € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en hoger dan € 55.486 maar niet hoger dan € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2022 voor huishoudinkomens in 2020). Woningcorporaties kunnen binnen de vrije toewijzingsruimte een woning aan deze huishoudens toewijzen. Deze groep kan in sociale huurwoningen (van woningcorporaties en overige verhuurders) vanaf 1 juli 2022 een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen van maximaal € 50 (met de beperking: tot maximaal de WWS-grens). Woningcorporaties kunnen binnen de vrije toewijzingsruimte wel een woning aan deze huishoudens toewijzen.

**Hoogste inkomens:** Huishoudens met een huishoudinkomen boven de grenzen van de middeninkomens – en daarmee per definitie een restcategorie – zoals gebruikt bij figuren en tabellen die analyses maken van verschillende inkomenssegmenten. Deze groep komt in principe alleen binnen de vrije toewijzingsruimte voor corporatiewoningen met een huurprijs onder de DAEB-huurgrens in aanmerking. Zij kunnen in sociale huurwoningen (van woningcorporaties en overige verhuurders) vanaf 1 juli 2022 in principe een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging krijgen van maximaal € 100 (tot maximaal de WWS-grens). Inkomensgrenzen: meer dan € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en meer dan € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2022 voor inkomens in 2020).

## 2. Woonlastenbegrippen

**Bijkomende koopuitgaven:** De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB en voor de erfpacht.

**Bijkomende woonuitgaven:** De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL).

**Bruto koopuitgaven:** De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de onderhoudskosten.

**Besteedbaar huishoudinkomen:** Inkomen na aftrek van belastingen en premies van een huishouden uit arbeid, winst uit onderneming, en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen. Voorts wordt meegeteld: kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziektekostenpremie, zorgtoeslag, tegemoetkoming ziektekosten van werkgever, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. Inkomsten in verband met het wonen worden niet meegeteld. Dit betekent dat voor huurders het inkomen dus exclusief ontvangen huurtoeslag is. Voor kopers is het inkomen exclusief ontvangen hypotheekrenteaf trek minus eigenwoningforfait. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden.

**Netto besteedbaar huishoudinkomen:** Zie besteedbaar huishoudinkomen.

Huishoudinkomen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging: het gezamenlijk belastbaar inkomen van twee jaar geleden (2020) van alle huidige bewoners.

Van inwonende kinderen/jongeren die op 1 januari 2022 nog niet de leeftijd van 23 jaar hadden bereikt wordt alleen het inkomen meegeteld dat boven het wettelijk minimumloonniveau uitkomt (alleen het inkomen in 2020 boven € 21.422).

**Netto huur:** Huur verminderd met de eventuele huurtoeslag.

**Netto huurquote:** Dit is de netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is gebaseerd op de microquote die eerst per huishouden wordt berekend en vervolgens wordt gemiddeld naar een macro-totaal, waar het begrip over gaat. De macro-onderdelen verklaren daardoor niet noodzakelijkerwijs één-op-één de exacte uitkomst van de netto huurquote, alleen de micro-onderdelen doen dat (in de praktijk is het verschil gering).

**Netto kooplasten:** De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven (uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB en erfpacht) en de onderhoudskosten, verminderd met het fiscaal effect (belastingvoordeel voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaf trek en het eigenwoningforfait).

**Netto koopquote:** De netto hypotheekuitgaven van eigenaren-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het eigenwoningforfait en de kooppremie zijn verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is gebaseerd op de microquote die eerst per huishouden wordt berekend en vervolgens wordt gemiddeld naar een macro-totaal, waar het begrip over gaat. De macro-onderdelen verklaren daardoor niet noodzakelijkerwijs één-op-één de exacte uitkomst van de netto koopquote, alleen de micro-onderdelen doen dat (in de praktijk is het verschil gering).

**Netto koopuitgaven:** De bruto koopuitgaven verminderd met het fiscaal effect (zie fiscaal effect en bruto koopuitgaven).

**Netto woonuitgaven:** De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bedraagt de netto huur (zie netto huur), respectievelijk de netto koopuitgaven (zie netto koopuitgaven), vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven (zie bijkomende woonuitgaven).

**Netto woonquote:** Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven (hiermee is het begrip vergelijkbaar aan de netto huurquote en de netto koopquote, maar met inbegrip van de bijkomende woonlasten). De netto woonquote is gebaseerd op de microquote die eerst per huishouden wordt berekend en vervolgens wordt gemiddeld naar een macro-totaal, waar het begrip over gaat. De macro-onderdelen verklaren daardoor niet noodzakelijkerwijs één-op-één de exacte uitkomst van de netto woonquote, alleen de micro-onderdelen doen dat (in de praktijk is het verschil gering).

**Woonlasten:** Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheek- en onderhoud en verbeteruitgaven bij eigenaren-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.

### 3. Huurprijsgrenzen/begrippen

**Huurprijsgrenzen:** In de huurtoeslag gelden enkele huurgrenzen die medebepalend zijn voor de hoogte van de huurtoeslag:

	2018	2019	2020	2021	2022
Kwaliteitskortingsgrens	€ 417,34	€ 424,44	€ 432,51	€ 442,46	€ 442,46
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01	€ 633,25	€ 633,25
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40	€ 678,66	€ 678,66
Liberalisatiegrens/ huurtoeslaggrens	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14	€ 752,33	€ 763,47

Huurders betalen daarnaast, afhankelijk van hun inkomen en huishoudtype, een eigen bijdrage (zie Basishuur).

**Aftoppingsgrens:** Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65 procent vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij eenpersoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoonshuishoudens voor 40 procent vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoonshuishoudens voor 0 procent. Er zijn twee aftoppingsgrenzen die jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld. Voor de aftoppingsgrenzen in specifieke peiljaren, zie Huurprijsgrenzen.

**Basishuur:** Dit is een begrip uit de huurtoeslag. De basishuur is de eigen bijdrage aan de huursom die huurtoeslagontvangers zelf moeten betalen. De hoogte van de basishuur is afhankelijk van het huishoudinkomen en het huishoudtype. De Rijksoverheid stelt jaarlijks een minimum basishuur vast voor niet-ouderenhuishoudens, voor eenpersoonsouderenhuishoudens en meerpersoonsouderenhuishoudens. In 2022 zijn deze basishuren respectievelijk €237,62, €235,80 en €233,99.

**Kwaliteitskortingsgrens:** Dit is een begrip uit de huurtoeslag. Het deel van de huurprijs tussen de minimum basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt voor 100 procent vergoed door huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Voor de kwaliteitskortingsgrens in specifieke peiljaren, zie Huurprijsgrenzen.

**Liberalisatiegrens:** Dit is een begrip uit de huurprijsregelgeving. De huurtoeslaggrens is qua bedrag gelijk aan de liberalisatiegrens. Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen moet (op een paar uitzonderingssituaties na) de actuele rekenhuur lager zijn dan de huurtoeslaggrens. De liberalisatiegrens/huurtoeslaggrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Voor de liberalisatiegrens in specifieke peiljaren, zie Huurprijsgrenzen.

Een huurcontract is geliberaliseerd als:

- De kale huurprijs bij het afsluiten van het huurcontract hoger lag dan de liberalisatiegrens van dat moment (zie ook kale huurprijs), en;
- De woning een zelfstandige woning is. Bij onzelfstandige woningen (zoals kamers), woonwagens en woonwagendplaatsen is nooit sprake van huurliberalisatie.

De huurliberalisatie trad in werking op 1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen en op 1 juli 1994 ook voor bestaande huurwoningen. Als het huurcontract is ingegaan voor die data, dan is het contract niet geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de beginhuur. Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet, met uitzondering van enkele artikelen. Zie ook Huurprijsgrenzen en Gereguleerde huurwoning.

#### 4. Nibud-definities

**Basisbedragen:** de basisbedragen zijn de bedragen die minimaal voor een bepaalde uitgavenpost nodig zijn. De basisbedragen zijn afhankelijk van de huishoudsamenstelling, maar onafhankelijk van het inkomen.

**Voorbeeldbedragen:** de voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus zowel afhankelijk van de huishoudsamenstelling als van het inkomen. De voorbeeldbedragen komen onder andere uit het Budgetonderzoek van het CBS. Alle bedragen in dit onderzoek zijn landelijke bedragen.

**Normbedrag:** het uitgangspunt voor de berekeningen is dat bij de laagste inkomens bij een maximale huur of hypotheek de basisbedragen beschikbaar moeten zijn voor de overige uitgaven. Bij de hogere inkomens moeten de overige uitgaven precies tussen de basisbedragen en de voorbeeldbedragen uitkomen. Hierna zal het benodigde bedrag voor de overige uitgaven, het normbedrag worden genoemd. Voor huur of hypotheek is dan een bedrag beschikbaar gelijk aan het netto besteedbare inkomen minus het normbedrag voor de overige uitgaven.

#### 5. Overige begrippen

**Aandachtsgroep huurtoeslag:** De aandachtsgroep huurtoeslag bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens. De maximale inkomensgrens voor huurtoeslag is per 2020 afgeschaft.

Uitgaven	2012	2015	2018
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 22.025	€ 21.950	€ 22.200
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 20.675	€ 21.950	€ 22.200
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.900	€ 29.800	€ 30.150
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 28.225	€ 29.825	€ 30.175

Omdat dit begrip doorgaans in de context van het Woononderzoek Nederland worden gebruikt (als relevante bron in ook de Staat van de Woningmarkt), en omdat de in het WoON opgenomen inkomensgegevens betrekking hebben op het voorgaande jaar, zijn de in deze tabel opgenomen inkomensgrenzen ook steeds de grenzen die golden voor het voorgaande jaar. Zie ook Passend toewijzen.

**Betaalrisico:** Het Nibud biedt richtlijnen ten aanzien van de minimaal noodzakelijke uitgaven (onder meer voeding, kleding, energie, water, vervoer, ziektekosten, onderhoud, heffingen, abonnementen, hobby/vakantie, studiekosten) voor huishoudens. Wanneer het totaal van deze bedragen, aangevuld met huur of hypotheek uit het WoON, hoger zijn dan het huishoudinkomen heeft een huishouden een betaalrisico. Het begrip betaalrisico is dus een berekening die niet gaat over feitelijke betalingsproblemen van huurders, maar kan worden gehanteerd om het risico op betaalproblemen vroegtijdig te signaleren. In de berekening blijven vermogens van huishoudens buiten beschouwing. Zie ook Sociale participatie.

**Corporatie:** Een (woningbouw)corporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Zie ook Sociale verhuurder.

**Doelgroepen corporaties:** Corporaties moeten jaarlijks minimaal 85-92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan hun doelgroepen (zie toewijzing sociale huursector):

- De belangrijkste doelgroep zijn huishoudens met een inkomen tot de DAEB-grens (zie ook lage inkomens). Aan deze doelgroep moet minstens 85-92,5% procent van de sociale huurwoningen worden toegewezen.
- Voor een periode van drie jaar wordt de DAEB-grens gedifferentieerd in een inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens.

Zie ook Lage inkomens, Passend toewijzen en Toewijzing sociale huursector.

**Doorstromer:** Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners. In deze context van het Woononderzoek (kernpublicatie) worden ook de semistarters tot de groep doorstromers gerekend. Zie ook Semistarter.

**Gereguleerde huurwoning:** Huurwoning waarbij geen sprake is van een geliberaliseerd contract, hetgeen doorgaans het geval is bij huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Huurwoningen die bij het aangaan van het contract een huurprijs onder de toenmalige liberalisatiegrens hadden en daardoor een gereguleerde huurwoning zijn, maar door reguliere huurstijgingen boven de liberalisatiegrens uitstijgen, blijven toch gereguleerd.

In analyses op basis van het WoON is echter geen onderscheid te maken naar type contract. Daarom wordt er in analyses op basis van deze bron niet gesproken van een gereguleerde of geliberaliseerde huurwoning, maar van 'een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens' dan wel 'een woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens'.

**Huishoudentype:** Onderscheid naar eenpersoons- en meerpersoonshuishouden, waarbij de laatste onderverdeeld wordt naar eenoudergezin, (echt)paar zonder kinderen, gezin met kinderen.

Huur: De gehanteerde definitie van huur is de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik (kale huur). Voor de huurtoeslag worden bestaat de rekenhuur uit de kale huur plus de subsidiabele servicekosten (zie ook Rekenhuur).

**Huurtoeslag:** Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een actuele huurprijs lager dan de minimum basishuur of hoger dan de huurtoeslaghuurgrens komen momenteel niet voor huurtoeslag in aanmerking.  
**Kale huurprijs:** De kale huurprijs is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Naast de kale huurprijs kunnen voorschotbedragen voor overige kosten zoals servicekosten en energiekosten, in rekening gebracht zijn.

**Koopstarters:** Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben.

**Leencapaciteit:** Er zijn meerdere aspecten van belang bij het berekenen van de maximale hypotheeklening: inkomen en waarde van de woning. Sinds 2018 mag maximaal 100 procent van de waarde van de woning met een hypotheek zijn belast. Op basis van het inkomen wordt bepaald of deze last ook kan worden gedragen. Hierbij speelt de woonquote een belangrijke rol. Bij de bepaling van de leencapaciteit wordt – ongeacht de aflossingsvorm of de rentevaste periode van de hypothecaire financiering – uitgegaan van ten minste de lasten behorende bij een 30-jarige annuïtaire lening. Zie ook LTI, LTV en Woonquote (kopers).

**LTI:** Afkorting van het ‘Loan-to-Income’, een financiële term die de verhouding tussen hypotheekwaarde en inkomen uitdrukt. De waarde is onderdeel van een inkomenstoets, waarbij wordt gebruikgemaakt van financieringslastpercentages, zoals deze in de wet zijn opgenomen. Hiermee wordt bepaald welk percentage van het inkomen iemand maximaal mag inzetten voor de hypotheeklasten. De financieringslastpercentages variëren met het inkomen en de rentestand. Hoe hoger het inkomen, hoe hoger de hypotheek kan zijn. Als iemand een partner met een inkomen heeft, kunnen beide inkomens meetellen voor het berekenen van de leencapaciteit. Het financieringslastpercentage wordt dan gebaseerd op het hoogste inkomen vermeerderd met 70 procent van het laagste inkomen. Naast het inkomen kan de aanbieder ook rekening houden met toekomstig inkomen uit spaargeld en een structurele inkomensstijging die binnen redelijke termijn ingaan. Zie ook Leencapaciteit en LTV.

**LTV:** Afkorting van het ‘loan-to-value’ ratio, een financiële term die de verhouding tussen hypotheekwaarde en woningwaarde uitdrukt. Hoe hoger de waarde, hoe risicovoller de lening is voor de uitlener van het geld (een financier, zoals een bank). De waarde is afgelopen jaren steeds verder naar beneden gebracht tot 100 procent per 2018 (bij het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning). Zie ook LTI.

**Middenhuur:** Huurwoningen in de vrije huursector met een huur tussen de liberalisatiegrens en € 1.000 of 1.250 euro. In het kader van het reguleren van het middensegment wordt gekeken welke bovengrens passend is voor middenhuur. De grens die bij de regulering wordt gesteld kan daarmee afwijken van de grens van € 1.000 die nu veelal gebruikt wordt.

**Nationale Hypotheek Garantie (NHG):** Vangnet indien een huishouden de hypotheek niet meer kan betalen. Een hypotheek met NHG geeft de geldverstrekker zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. Hierdoor is de hypotheekrente lager dan voor hypotheekleningen zonder NHG. NHG wordt alleen verstrekt als men voldoet aan de normen voor verantwoord lenen. Bovendien kan NHG alleen worden afgesloten indien het hypotheekbedrag lager dan of gelijk is aan de kostengrens van (in 2021) € 325.000 (leningen zonder energiebesparende voorzieningen) of € 344.500 (leningen met energiebesparende voorzieningen).

**Onderhoudskosten:** De maandelijkse uitgaven aan woningonderhoud. De gemiddelde jaarlijkse uitgaven aan woningonderhoud, uitgesplitst naar bouwjaar en vorm van de woning (eengezins of meergezins) worden verkregen uit de Energiemodule van het Woononderzoek (dit is in de geschiedenis van het Woononderzoek niet elke editie afgenomen) en worden vervolgens, wanneer nodig, geïndexeerd naar het streefjaar met behulp van de bouwkostenindex. Ze worden zo ook betrokken in het WoON door deze schatting op te tellen bij de woonlasten van eigenaar-bewoners en zijn daarom ook onderdeel van de koopprijzen (zie Bruto koopprijzen).

**Onroerend Zaak Belasting (OZB):** gemeentelijke belasting die op basis van de WOZ-waarde van de woning wordt vastgesteld. De OZB wordt betaald door de eigenaar en de gebruiker (zie ook WOZ-waarde).  
Overige verhuurder: Onder andere bedrijven, particulieren en institutionele beleggers. Huurwoningen waarvan het eigendom wel kon worden vastgesteld (maar de eigenaar niet) vallen hier ook onder. Corporaties vallen hier niet onder.

**Particuliere verhuurder:** Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen of instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen (corporaties) die woningen verhuren of laten verhuren.

**Passend toewijzen (voor woningcorporaties):** Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen en die een woning willen betrekken waarvoor huurtoeslag mogelijk is. Deze huishoudens moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Elke corporatie moet aan tenminste 95 procent van de huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen en die een woning wil betrekken waarvoor huurtoeslag mogelijk is, een woning toewijzen onder de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens.

Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 633,25. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 678,66. Deze bedragen gelden in 2022.

De norm van passendheid geldt voor huishoudens met een inkomen binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2022:

- € 24.075 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.675 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 23.975 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.550 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

**Premiewoningen:** Zowel voor huur- (sociaal en vrije sector) als koopwoningen werden vroeger subsidies verstrekt aan beleggers respectievelijk kopers. Dit betrof deels 'lump sum betalingen' en deels rente- en inkomensafhankelijke bijdragen.

Rekenuur: Dit is een begrip uit de huurtoeslag. De rekenuur is de kale huurprijs vermeerderd met de subsidiabele servicekosten.

**Semi-starters:** Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van de vorige woning. In de context van het Woononderzoek (kernpublicatie) worden semi-starters tot de doorstromers gerekend (zie ook Starter en Doorstromer).

**Sociale huurwoning:** Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een beginuur onder de (toenmalige) liberalisatiegrens. Zie ook Gereguleerde huurwoning.

**Sociale verhuurder:** Tot de sociale verhuurders behoren woningcorporaties, stichtingen die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van specifieke groepen (studenten, ouderen) en gemeentelijke woningbedrijven. Zie ook Corporatie.

**Starter:** Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

**Toewijzen:** Bij het toewijzen van sociale huurwoningen aan nieuwe huurders moeten corporaties rekening houden met een aantal regels (zie ook Doelgroepen corporaties en Passend toewijzen).

**Toewijzing sociale huursector:** Sinds 1 januari 2011 is de toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties afhankelijk van het inkomen van de woningzoekenden (zie ook Doelgroepen corporaties). Dit als gevolg van een maatregel van de Europese Commissie die de regels voor het verkrijgen van een sociale huurwoning (huurprijs onder de liberalisatiegrens) van een corporatie heeft aangepast. Voor individuele huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens is inzet van de vrije toewijzingsruimte mogelijk. Deze is vanaf 2022 landelijk 7,5%. Lokaal bestaat vanaf dan de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar maximaal 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt. Dit betekent dat woningcorporaties minstens 85%-92,5% procent van deze sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen lager dan € 40.765 (eenpersoonshuishoudens) en € 45.014 (meerpersoonshuishoudens) (prijsspeil 2022). Deze grenzen wordt jaarlijks geïndexeerd. Zie ook doelgroepen corporaties.

**Vrije huursector:** Zelfstandige woningen met een beginuur boven de (toenmalige) liberalisatiegrens (het is niet zo dat de actuele huurprijs van een woning bepaalt of het vrije sectorhuur of sociale huur is; omdat in het Woononderzoek de beginuur onbekend is, wordt in rapportages zoals de Staat van de Woningmarkt gesproken over 'woningen met huurprijs boven/onder de liberalisatiegrens' zonder daaraan de betekenis geliberaliseerde huur [vrije sectorhuur] of gereguleerde huur [sociale huur] aan te geven). Zie ook Gereguleerde huurwoning.

**Woningcorporatie:** Zie Corporatie.

**WoON:** Afkorting van Woononderzoek Nederland, een landelijk representatief onderzoek onder personen van 18 jaar en ouder om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoeftte Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, het feitelijk verhuisgedrag en het inkomen en de woonuitgaven van bewoners alsmede kenmerken van de woning en de woonomgeving. De afkorting WoON kan worden gezien als een samentrekking van Wonen (Wo) en Onderzoek (ON). Het jaartal erachter – bijvoorbeeld WoON2018 – geeft de reeks weer, die de laatste jaren eens per drie jaar was: het volgende Woononderzoek wordt dus afgekort met WoON2021. De resultaten van het onderzoek komen het jaar erop beschikbaar (in het laatste geval in 2022). De resultaten kunnen gezien worden alsof ze betrekking hebben op de peildatum per 1 januari van het publicatiejaar (in het laatste geval 1 januari 2022). Het WoON-bestand bestaat niet alleen uit onderzoeksgegevens, zoals met een vragenlijst verzameld, maar grotendeels ook uit gekoppelde registraties van bijvoorbeeld de Belastingdienst en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Onderzoekers kunnen werken op het bestand, omdat het min of meer vrij beschikbaar is na het doen van een aanvraag hiertoe. Het bestand wordt ook door Planbureaus, zoals het CBS en PBL, gebruikt om analyses en doorrekeningen te maken. Resultaten van het Woononderzoek, zoals gebruikt in de Staat van de Woningmarkt, zijn door het 'Open Data-karakter' van het WoON, door anderen verifieerbaar.

**Woningtekort:** Met het woningtekort wordt het kwantitatief, statistisch woningtekort bedoeld. Het huidige tekort is gebaseerd op actuele statistieken over huishoudens, hun woonsituatie en de woningvoorraad. Daarom wordt gesproken over het statistisch woningtekort. Het tekort wordt gezien als een indicator voor de spanning op de woningmarkt. Hoe hoger het tekort, hoe groter de spanning. Het zogeheten Primos model maakt voor de komende periode een inschatting van het aantal huishoudens dat de woningmarkt wil betreden, dan wel verlaten. Ook wordt de ontwikkeling van de beschikbare woningvoorraad geraamd. Het verschil tussen de gewenste en de beschikbare woningvoorraad is de spanning tussen vraag en aanbod, en geeft aan in hoeverre er sprake is van een tekort of overschot. Een tekort wordt met negatieve getallen uitgedrukt, een overschot met positieve.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
*Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening*  
[www.minbzk.nl](http://www.minbzk.nl)  
[www.volkshuisvestingnederland.nl](http://www.volkshuisvestingnederland.nl)

Mei 2022