

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 745

Verslag van een schriftelijk overleg

Vastgesteld 28 april 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 5 februari 2021 over de voorhang van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (differentiatie DAEB-toewijzingsgrenzen) (Kamerstuk 32 847, nr. 717).

De vragen en opmerkingen zijn op 1 maart 2021 aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 26 april 2021 zijn de vragen beantwoord.

De fungerend voorzitter van de commissie,
Bosma

De griffier van de commissie,
Roovers

Vragen en opmerkingen vanuit de fracties en reactie van de bewindspersoon

Vragen van de VVD-fractie

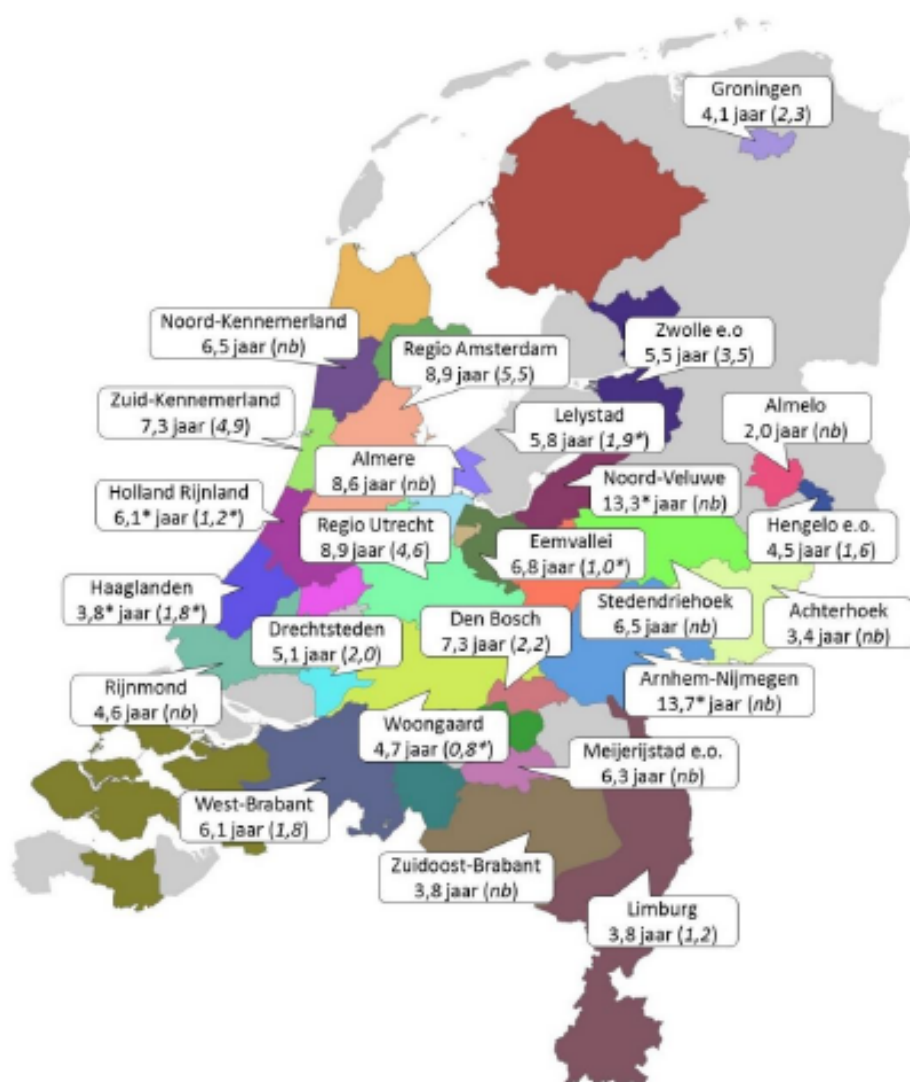
De leden van de VVD-fractie vragen in te gaan of het effect van de wijziging op de lengte van de wachtlijsten op regioniveau.

De differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling heeft tot gevolg dat in vergelijking met de huidige situatie circa 240.000 meerpersoonshuishoudens extra in aanmerking voor een DAEB-woning. Het merendeel van deze huishoudens (65%) woont in een koopwoning (bron: WoON 2018). De voorgestelde aanpassing leidt daarom naar verwachting tot een toename van de doelgroep met circa 84.000 extra hurende meerpersoonshuishoudens. Hiervan verhuizen jaarlijks ca 8.500 huishoudens, terwijl jaarlijks circa 200.000 woningen in het DAEB-segment worden toegewezen. De druk op de sociale woningvoorraad zal door de wijziging naar verwachting licht toenemen. Het effect op regioniveau kan niet worden aangegeven.

De leden van de VVD-fractie vragen hoelang de wachtlijsten nu zijn en hoelang de wachtlijsten naar verwachting na de invoering van deze wijziging zullen zijn.

De wachttijd en zoektijd van woningzoekenden verschilt per regio. Daarover heb ik uw Kamer geïnformeerd bij de Staat van de Volkshuisvesting 2019. In onderstaande figuur is de inschrijfduur en, waar beschikbaar, tussen haakjes ook de actieve zoekduur per regio weergegeven. Uit het WoON2018 rapport blijkt dat de actieve zoekduur voor een sociale huurwoning van een corporatie gemiddeld 24 maanden is. Het effect van de wijziging zal beperkt zijn en per regio verschillen (zie vorige vraag).

figuur 3-1 Wachttijden bij verhuring in het aanbodmodel: gemiddelde inschrijfduur en (tussen haakjes) zoekduur bij verhuring in jaren, per systeem, 2017



Bron: WoningNet en inventarisatie periodieke rapportages, bewerking RIGO

De leden van de VVD-fractie willen weten of er een streefgetal is dat de minister wil behalen voor de lengte van wachtlijsten op regioniveau.

Ik hanteer geen specifiek streefcijfer voor de lengte van wachtlijsten op regioniveau. Doel van het beleid is dat iedereen prettig kan wonen in een woning die past bij iemands inkomen. Wachtlijsten zijn vanuit die optiek überhaupt niet wenselijk, maar in de praktijk ook moeilijk te voorkomen. De belangrijkste manier om wachtlijsten aan te pakken is het bouwen van meer woningen en het stimuleren van doorstroom. Met beide punten ben ik volop bezig, bijvoorbeeld via de bestuurlijke afspraken om de komende 5 jaar 150.000 sociale huurwoningen te bouwen en de aanpassingen van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de cijfers rondom inkomensgrenzen op regioniveau zijn. Deze leden vragen hoe corporaties sociale huurwoningen nu binnen inkomensgrenzen toewijzen over verschillende inkomensgroepen en hoe corporaties naar verwachting na de invoering van deze wijziging zullen toewijzen.

Corporaties dienen minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€752,33 prijspeil 2021) aan woningzoekenden onder de DAEB-inkomensgrens toe te wijzen. Daarnaast is er een vrije toewijzingsruimte van 10% voor huishoudens met een hoger inkomen en is er tijdelijk 10% ruimte voor huishoudens met een middeninkomen. Gemiddeld wezen corporaties circa 96% toe aan de doelgroep, 2% aan middeninkomens en 2% aan hogere inkomens. Corporaties zullen ook na invoering van de voorgestelde wet het merendeel van de woningen aan de DAEB-doelgroep blijven toewijzen.

Een tabel met de regionale cijfers is hieronder toegevoegd.

	Passend toegewezen	Toegewezen aan DAEB- Doelgroep	Toegewezen aan midden- inkomens	Toegewezen aan hogere inkomens
Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde	97,8%	95%	2,8%	2,8%
Zeeland	98,6%	95%	2,1%	2,1%
Drechtsteden / Hoekse Waard	98,1%	93%	3,4%	3,4%
Woongaard	97,6%	94%	3,6%	3,6%
Holland Rijnland	98,0%	96%	2,6%	2,6%
Noordoost Brabant	97,7%	96%	1,6%	1,6%
Food Valley	98,8%	96%	2,6%	2,6%
Fryslân	98,4%	96%	1,5%	1,5%
Noord-Holland Noord	97,7%	94%	3,9%	3,9%
Arnhem / Nijmegen	99,0%	96%	1,5%	1,5%
Metropoolregio Eindhoven	98,3%	94%	2,2%	2,2%
Oost Nederland	97,9%	96%	2,2%	2,2%
Zwolle - Stedendriehoek	97,7%	97%	2,3%	2,3%
West-Brabant / Hart van Brabant	98,8%	97%	1,9%	1,9%
Groningen / Drenthe	98,2%	97%	1,6%	1,6%
Limburg	96,9%	94%	2,3%	2,3%
U16	98,0%	96%	1,0%	1,0%
Metropoolregio Amsterdam	98,7%	96%	2,6%	2,6%
Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam	98,4%	96%	1,5%	1,5%
Totaal		96%	2,0%	2,0%

De leden van de VVD-fractie vragen tevens hoe corporaties sociale huurwoningen nu vrij buiten inkomensgrenzen toewijzen over verschillende inkomensgroepen en hoe corporaties naar verwachting na de invoering van deze wijziging vrij zullen toewijzen. Deze leden vragen ook hoe verschillende inkomensgroepen nu zijn verdeeld over wachtlijsten en naar verwachting na de invoering van deze wijziging zullen zijn verdeeld.

Cijfers over de toewijzing aan middeninkomens (onder de tijdelijke toewijzingsruimte) en hogere inkomens (vrije toewijzingsruimte) zijn opgenomen in de tabel hierboven. Het is niet vast te stellen wat de inkomens zijn van mensen op de wachtlijst: het inkomen wordt pas getoetst op het moment van woningtoewijzing.

De leden van de VVD-fractie willen van de minister weten hoe wordt omgegaan met de hogere inkomensgroep die nu niet en na de invoering van deze wijziging wel sociale huurwoningen toegewezen kan krijgen. In hoeverre heeft deze groep zich nu al op wachtlijsten ingeschreven? Deze leden willen weten in hoeverre deze groep zich niet op wachtlijsten heeft ingeschreven, omdat deze groep geen sociale huurwoningen toegewezen kan krijgen. Deze leden vragen naar het overgangsrecht voor deze hogere inkomensgroep. Komt deze groep achteraan op wachtlijsten? Of krijgt deze groep voorrang op wachtlijsten, omdat deze groep zich niet eerder op wachtlijsten heeft ingeschreven? Indien deze groep achteraan op wachtlijsten komt, wat is het effect van tijdelijke hogere inkomensgrenzen voor deze groep?

Het inkomen van ingeschreven woningzoekenden is niet precies bekend, zoals bij de vorige vraag is aangegeven. Het is daardoor mogelijk om ook met een hoger inkomen al op de wachtlijst te staan. Er is geen sprake van voorrang voor specifieke groepen op basis van dit wetsvoorstel.

De leden van de VVD-fractie vragen wat het effect is op wachttijden voor lagere inkomensgroepen die zich nu al op wachtlijsten hebben ingeschreven, indien de hogere inkomensgroep voorrang op wachtlijsten krijgt.

Zoals aangegeven is er geen sprake van voorrang voor groepen op basis van dit wetsvoorstel, en groeit de doelgroep beperkt waardoor ook weinig effect wordt verwacht op de slagingskansen voor huishoudens met een lager inkomen.

De leden van de VVD-fractie vragen waarom er is gekozen voor een wijziging voor heel Nederland en niet een wijziging op regioniveau.

Differentiatie per regio is in de uitvoering complex en kan leiden tot ongewenste effecten op de lokale woningmarkt leiden. Om lokaal maatwerk te bieden is er daarom voor gekozen om lokale partijen de mogelijkheid te geven om afspraken te maken over een ruimere vrije toewijzingsruimte in hun gemeente.

De leden van de VVD-fractie vragen of de invoering van deze wijziging nu wel of niet formeel wordt gemeld aan de Europese Commissie. Hoe groot is de groep die nu en na de invoering van deze wijziging sociale huurwoningen toegewezen kan krijgen? Heeft de Europese

Commissie een grens gesteld aan hoe groot deze groep mag zijn ten opzichte van de totale woningmarkt?

Voor deze voorgestelde differentiatie van de inkomensgrens is geen formele melding bij de Europese Commissie nodig, omdat het kabinet van mening is dat de maatregel voldoet aan de criteria die zijn vastgesteld in het DAEB-vrijstellingsbesluit.¹ Ondanks dat een formele melding niet nodig is, heeft Nederland informeel met de diensten van de Europese Commissie gesproken over dit onderwerp. Er geldt geen maximum voor de doelgroep vanuit de Europese regels, maar vanuit de Europese Commissie is wel aangegeven dat het niet voorstelbaar is dat een meerderheid van de huishoudens in een lidstaat tot de doelgroep zou behoren. Door de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling stijgt de doelgroep van woningcorporaties voor een periode van drie jaar van 43 naar circa 46,5 procent.

Vragen van de CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie lezen dat het woningtekort 3,8% is. Kan de minister aangeven wat het tekort aan sociale huurwoningen is, op basis van de vraag?

De gereguleerde huursector zou in de periode 2020 t/m 2034 netto met gemiddeld 6 duizend woningen per jaar uitgebreid moeten worden. Indien rekening gehouden wordt met mutaties zoals sloop en verkoop zou de bouwopgave voor corporaties volgens de raming rond 25.000 per jaar liggen (Kamerstuk 32 847, nr. 653). Of en hoe hier invulling aan gegeven kan worden is afhankelijk van verschillende factoren, waaronder de keuzes van het volgend kabinet over de opgave en middelen voor de sector.

De leden van de CDA-fractie vragen de minister in hoeverre middeninkomens en meerpersoonshuishoudens worden geholpen bij het meer bouwen in het niet-DAEB segment door woningcorporaties? Kan de minister de effecten van deze maatregel vergelijken met de maatregel van het oprekken van de DAEB-inkomensgrens?

Het verder oprekken van de DAEB-inkomensgrens voor middeninkomens is op grond van staatssteunregelgeving niet mogelijk. Wel is het belangrijk in te zetten op betaalbare huisvesting voor huishoudens met een middeninkomen. Daarom differentieer ik de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling en wordt de vrije toewijzingsruimte aangepast. Woningcorporaties kunnen daarnaast via hun niet-DAEB tak investeren in woningen voor mensen met een middeninkomen. Zij hebben een investeringsruimte in hun niet-DAEB segment van € 12 miljard voor nieuwbouw. Om ervoor te zorgen dat corporaties deze ruimte gaan gebruiken heb ik verschillende maatregelen genomen, zoals het opschorten van de markttoets voor drie jaar en het maken van bestuurlijke afspraken met VNG en Aedes over woningbouw door woningcorporaties.

De leden van de CDA-fractie lezen dat vooral mensen met een middeninkomen en meerpersoonshuishoudens moeite hebben met het vinden van een huis in de veel te krappe woningmarkt. Kan de minister een uitgebreidere analyse geven van de woonbehoeften van deze groepen mensen en in wat voor omgeving en type woning zij willen wonen?

¹ Hierin staat onder welke voorwaarden compensatie aan ondernemingen belast met een DAEB verenigbaar is met de staatssteunregels.

Van de verhuisgeneigden met een inkomen tot de (gedifferentieerde) DAEB-inkomensgrens heeft 43% de voorkeur voor een meergezinshuurwoning en 20% voor een eengezinshuurwoning. De overigen hebben een voorkeur voor koop. Het grootste aandeel van de verhuisgeneigden met een inkomen tot de (gedifferentieerde) DAEB-inkomensgrens heeft een voorkeur voor een stedelijk buiten centrum woonomgeving (41%) en bijna een kwart zoekt dorps/centrum dorps. Van de verhuisgeneigden met een middeninkomen heeft ruim de helft een voorkeur voor een koopwoning, liefst in een stedelijk buiten centrum woonomgeving of dorps/centrum dorps.

Met het woningmarktmodel Socrates (ABF-Research) is voor de groep middeninkomens met een belastbaar huishoudinkomen tussen de DAEB-inkomensgrens 38.035 euro (prijspeil 2019) en 57.053 euro (prijspeil 2019) een basisscenario doorerekend om de ontwikkeling van hun woningbehoefte in de periode tot 2035 te schetsen.

- De toename van de woningbehoefte is in absolute aantallen het grootst in het goedkope koopsegment: 92 duizend woningen extra.
- In relatieve zin is de groei van de behoefte groter in de middenhuur, dure huur en middeldure en dure koopsegmenten.
- Van alle 218 duizend woningen die er tot 2035 bij zouden moeten komen voor middeninkomens, zou ruim 40% een goedkope koopwoning (<290 duizend) moeten zijn. In totaal zou 76% een koopwoning moeten zijn en 24% een huurwoning.
- Belangrijkste onzekerheden bij deze cijfers zijn de demografische groei en de inkomensontwikkeling.

In de bijlage treft u een uitgebreidere analyse van woonbehoeften van middeninkomens. In de kernpublicatie van het Woononderzoek Nederland 2018² wordt de woonbehoefte van meerpersoonshuishoudens nader in beeld gebracht (hoofdstuk 5).

De leden van de CDA-fractie vragen wat het beoogde effect gaat zijn op de verdere tekorten in de sociale huursector als een grotere groep mensen aanspraak kan maken op woningen uit deze sector. Kan de minister tevens een overzicht geven per woningmarkt regio waar meerpersoonshuishoudens het vaakst knel zitten op de woningmarkt?

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar mijn antwoord op de eerste vraag van de VVD-fractie.

De leden van de CDA-fractie vragen hoe hoog het risico is dat de Europese Commissie achteraf een onderzoek start en vervolgens oordeelt dat de maatregelen niet voldoen aan het DAEB-vrijstellingsbesluit? In hoeverre speelt een vergelijkbare situatie in andere EU-lidstaten? Deze leden vragen de minister daar een overzicht van te geven.

Zoals ik in mijn antwoord op de vraag van leden van de VVD-fractie over het melden van een maatregel aan de Europese Commissie heb omschreven, past de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling binnen de voorwaarden van het DAEB-vrijstellingsbesluit. Daarmee voldoet de maatregel aan Europese staatssteunregelgeving. Er bestaat altijd een mogelijkheid dat de Europese Commissie achteraf een onderzoek start om te bepalen of de maatregel past binnen de Europese staatssteunkaders, bijvoorbeeld op grond

² Woon2018, Ruimte voor wonen: de resultaten van het WoON2018 (interactief)

van een klacht of op eigen initiatief. In dat geval gaat Nederland als lidstaat met de Europese Commissie in gesprek.

Bij de afbakening van de doelgroep voor sociale huisvesting in een lidstaat kan de Europese Commissie nagaan of deze wel past bij de definitie zoals vermeld in Europese staatssteunregelgeving: ‘sociale huisvesting voor achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden’.³ Mij is bekend dat België, Frankrijk, Ierland en Zweden weleens te maken hebben gehad met geschillen naar aanleiding van een klacht gerelateerd aan deze definitie.

De leden van de CDA-fractie vragen de minister hoeveel extra geplande woningen er worden gebouwd in het sociale huursegment als gevolg van de woningbouwimpuls-gelden?

Met de uitkeringen uit de eerste en de tweede tranche vanuit de Woningbouwimpuls wordt de bouw van circa 27,5 duizend sociale woningen ondersteund.

Vragen van de D66-fractie

De leden van de D66-fractie constateren dat er binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit een evaluatie plaats zal vinden. Deze leden vragen of al is vastgesteld aan welke maatstaf zal worden getoetst in de evaluatie? Zij vragen daarnaast bij welke uitkomst de maatregel als positief uit de evaluatie zal komen?

Het differentiëren van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudenssamenstelling heeft als doel om de toewijzing van de DAEB-huurwoningen doelmatiger te richten op de betaalbaarheid voor de doelgroep van woningcorporaties⁴. Hiermee wordt beoogd om de toegankelijkheid van het DAEB-segment te verbeteren voor meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen, terwijl tegelijkertijd alle kernelementen van de DAEB (toegankelijkheid, continuïteit en kwaliteit) voor de doelgroep verzekerd blijven. Met de evaluatie van de maatregel zal getoetst worden of het doel behaald is en wat de neveneffecten van deze maatregel zijn, waaronder het aantal vrijkomende woningen en de slaagkansen voor de huishoudens met de laagste inkomens. Dit kan door na te gaan of er relatief meer sociale huurwoningen zijn toegewezen aan deze groep en wat de effecten van de maatregel op de betaalbaarheid voor deze doelgroep zijn. Ik neem daarbij ook in ogenschouw dat met de wet Huur en inkomensgrenzen de vrije toewijzingsruimte gewijzigd is.

De leden van de D66-fractie constateren dat corporaties op basis van vrijstellingsbesluiten van de EU uit 2009 en 2012 DAEB-activiteiten mogen uitvoeren. Deze leden vragen in hoeverre deze onderliggende besluiten vanuit de EC periodiek worden herzien of geëvalueerd, ook gezien de sterk veranderende woningmarkt?

Het DAEB-vrijstellingsbesluit is in 2012 door de Europese Commissie vastgesteld als onderdeel van een algemeen DAEB-regelgevingspakket (Besluit 2012/21/EU, PbEU 2012 L7). Het DAEB-vrijstellingsbesluit heeft daarom een bredere toepassing dan de woningmarkt. De Europese Commissie heeft in 2019 aangekondigd de staatssteunregels voor gezondheidsdiensten en sociale diensten van algemeen economisch belang, waaronder het

³ DAEB-vrijstellingsbesluit 2012 (2012/21/EU, overweging 11) via <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32012D0021&rid=1>

⁴ Zie memorie van Toelichting bij wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen. Kamerstuk 35 518, nr. 3

DAEB-vrijstellingsbesluit 2012, te evalueren. De resultaten van de evaluatie worden naar verwachting in het derde kwartaal van 2021 gepubliceerd.⁵

Het DAEB-goedkeuringsbesluit uit 2009 is specifiek van toepassing op de Nederlandse woningcorporaties en is het resultaat van een beoordeling van de bestaande staatssteun door de Europese Commissie. Evaluatie hiervan kan worden gevraagd door middel van een meldingsprocedure waarin de Commissie verzocht wordt om het besluit van 2009 wezenlijk te wijzigen. Een dergelijke procedure kan meer dan een jaar in beslag nemen en heeft een onzekere uitkomst. Over de EU-rechtelijke staatssteunkaders rondom sociale huisvesting in Nederland informeer ik u nader middels een separate brief, zoals toegezegd aan lid Nijboer tijdens het wetgevingsoverleg Maatregelen huursector d.d. 3 december jl.

De leden van de D66-fractie lezen dat er een risico bestaat dat er in het kader van staatssteunregels rondom de differentiatie van de DAEB-grenzen terugvorderingen mogelijk zijn. Deze leden vragen hoe groot dit risico wordt geacht en wat hiervan eventueel de gevolgen zouden zijn voor Rijk, corporaties en huurders?

Zoals beschreven in mijn antwoord op de vraag van leden van de VVD-fractie, is het kabinet van mening dat de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudsamenstelling voldoet aan de criteria die zijn vastgesteld in het DAEB-vrijstellingsbesluit. Het risico op terugvordering wordt daarom niet hoog geacht. Wanneer de EC achteraf toch een onderzoek start en oordeelt dat de maatregelen niet voldoen aan het DAEB-vrijstellingsbesluit, kan de Nederlandse staat op basis van de EU-regelgeving worden gedwongen om onterecht verleende staatssteun terug te vorderen bij corporaties.

De leden van de D66-fractie constateren dat een actievrije invulling van de vrije toewijzingsruimte bij kan dragen aan de mogelijkheden voor middeninkomens om een betaalbare woning te vinden. Deze leden vragen in hoeverre in de prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten is vastgelegd dat er invulling van de vrije toewijzingsruimte plaatsvindt? Deze leden vragen daarnaast wat er naast de verlenging van de termijn naar drie jaar er nog meer mogelijk is om dit aandeel op te schroeven.

Het is geen vereiste voor partijen om afspraken te maken over de vrije toewijzingsruimte wanneer zij het gezien de lokale situatie niet nodig achten deze te verruimen. De wijziging is erop gericht gemeenten die dit wel willen, hiervoor meer ruimte te bieden. Die keuze is aan lokale partijen op basis van de specifieke situatie. Wel stimuleer ik partijen om hier actief over na te denken en de mogelijkheden optimaal te benutten. Dat doe ik Via het informatietraject Woningwet, waarin ik in samenwerking met Aedes, de Woonbond en VNG lokale partijen actief informeer over de nieuwe maatregel. Ook betrek ik de maatregel bij de update van de handreiking prestatieafspraken.

Vragen van de Groenlinks-fractie

Kan de minister per woningmarktregio aangegeven wat op dit moment de slagingskans is voor eenpersoonshuishoudens, meerpersoonshuishoudens en gezinnen binnen de huidige inkomensgrenzen?

De verhuiskans in de verhuismodule van het WoOn2018 geeft aan of een huishouden dat beslist wilde verhuizen, binnen een jaar ook daadwerkelijk verhuisd is. Daarbij is zoals de

⁵ https://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/timeline_table_SA_final.pdf

leden vragen vooral gekeken naar huishoudens onder de bestaande inkomensgrens voor toewijzing van een DAEB-woning (inclusief de groep lage middeninkomens die binnen de tijdelijke verhoging geldt).

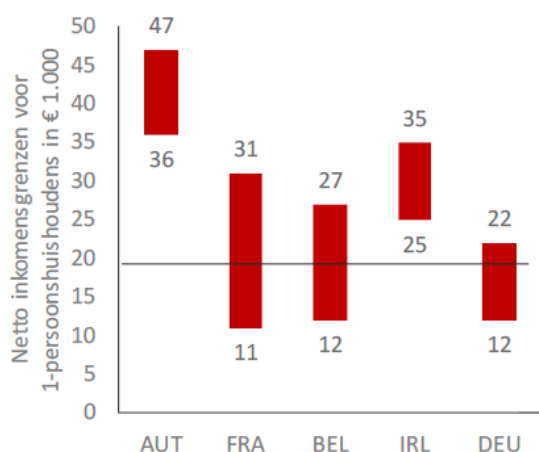
	Totaal	Alleenstaand	Paar	Gezin
Inkomensgroep				
EC-doelgroep regulier	32%	31%	39%	26%
EC-doelgroep tijdelijke verhoging	27%	32%	29%	
Hogere inkomens	34%	35%	34%	35%
Totaal	33%	33%	36%	30%

De verhuiskansen zijn voor de verschillende groepen redelijk vergelijkbaar (zie tabel hierboven), voor de doelgroep van de tijdelijke verhoging en voor gezinnen binnen de reguliere EC-doelgroep iets lager. Voor hogere inkomens en voor paren binnen de reguliere doelgroep is de verhuiskans iets hoger. Een nadere uitsplitsing naar regionaal niveau is statistisch onvoldoende betrouwbaar.

Aedes wijst er in haar reactie terecht op dat de grens voor meerpersoonshuishoudens net een paar honderd euro lager is dan de huidige hoge inkomensgrens. In 2020 was de hoge grens 43.574 euro, maar de grens voor meerpersoonshuishoudens is in het ontwerpbesluit vastgesteld op 43.126 euro (prijspeil 2020). Een verschil van 448 euro. Graag vernemen de leden van de fractie van GroenLinks naar de reden van deze (lichte) verlaging.

Uitgangspunt bij het bepalen van de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishouden is bij welk inkomen huishoudens over het algemeen voldoende bestedingsruimte hebben voor een huurwoning met een prijs boven de liberalisatiegrens. Dit wordt bepaald op basis van de indicaties die Nibud geeft over huishoudensbudgetten. Dit inkomen komt niet precies overeen met de inkomensgrens die hoort bij de tijdelijke toewijzingsruimte voor huishoudens met lage middeninkomens.

Tot slot hebben de leden van de fractie van GroenLinks nog een vraag over de vergelijking van de inkomensgrenzen met andere landen. Kan een actueel overzicht worden gegeven van de DAEB-inkomensgrenzen in de ons omliggende landen (met name Duitsland, België, Frankrijk en Oostenrijk)?



Oostenrijk, Frankrijk, België, Ierland en Duitsland hanteren inkomensgrenzen om de potentiële doelgroep af te bakenen en te differentiëren naar regio, grootte en samenstelling van het huishouden. Frankrijk en België hanteren daarnaast nog verschillende

inkomensklassen. De figuur hiernaast is afkomstig uit het onderzoek ‘Europese vergelijking staatssteun en inkomensgrenzen sociale huisvesting’ (SEO, 2020)⁶ en laat de spreiding zien door regionale differentiatie in de netto inkomensgrenzen. Het onderzoek laat zien dat de woningmarkten van lidstaten heel verschillend en moeilijk vergelijkbaar zijn.

Het onderzoek toont ook aan dat het bij de inkomensgrenzen buiten Nederland van belang is te letten op de spreiding in de grenzen. Het laat zien dat hogere grenzen in andere landen voornamelijk gelden voor specifieke groepen en gebieden. Bij die hogere grenzen treedt hetzelfde dilemma op als in Nederland: een grotere potentiële doelgroep betekent dat het aantal beschikbare sociale woningen per huishouden afneemt. Hierdoor worden wachtlijsten langer en kunnen huishoudens met de laagste inkomens die dit het meest nodig hebben buiten de boot vallen. In verschillende landen wordt dit opgelost door regelingen die ervoor zorgen dat huishoudens uit de lagere inkomenscategorieën met voorrang in aanmerking komen. Op papier geldt dan dus wel een hogere inkomensgrens, maar materieel wordt dezelfde groep bediend als in Nederland.

Vragen van de SP-fractie

De leden van de SP-fractie vragen wat de verwachtingen van de gevolgen van de coronacrisis zijn op de volkshuisvesting, de betaalbaarheid en de bouw. Deze leden vragen hoe dit gemonitord wordt en op welke momenten er bijgestuurd of ingegrepen kan worden, door zowel het kabinet als de Tweede Kamer.

Ik heb vanaf het begin van de coronacrisis samen met partijen in de bouw, techniek, installatie, gemeenten en medeoverheden gewerkt aan het zoveel mogelijk door laten gaan van de werkzaamheden. Dit heeft geleid tot het opstellen van het Protocol Samen veilig doorwerken, waarmee veilig en efficiënt kon worden doorgewerkt⁷. Noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden hebben altijd doorgang gevonden, waarbij er zorg voor werd gedragen dat bewoners en monteurs hun werkzaamheden conform de coronavoorschriften konden uitvoeren. Hoewel de prognose voor de bouwsector aanvankelijk somber was, blijken de gevolgen van de coronacrisis zeer beperkt en zijn de werkzaamheden voor het overgrote deel doorgegaan. Ik verwacht dan ook niet dat de coronacrisis op langere termijn nog gevolgen heeft voor de bouw. Andere factoren zoals de stikstofproblematiek hebben een grotere invloed gehad op de sector.

Daarnaast heeft de coronacrisis vooral in kwetsbare gebieden grote effecten op de leefbaarheid. Ik heb besloten om gemeenten in onder andere die gebieden te ondersteunen met de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds) van € 450 miljoen. Met deze uitkering kunnen gemeenten investeren in de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming. Gebieden waar de leefbaarheid het sterkst onder druk staat krijgen prioriteit. Het gaat om 16 stedelijke vernieuwingsgebieden in 13 grens- en krimpregio's. Het loket van het Volkshuisvestingsfonds is geopend van 3 mei t/m 17 mei en toekenningen zullen rond de zomer plaatsvinden.

⁶ Bijlage bij Kamerstuk 35 518, nr. 12

⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2020/03/27/protocol-samen-veilig-doorwerken>.

In het kader van betaalbaarheid heb ik afgelopen jaar afspraken gemaakt met verhuurders over het toepassen van maatwerk bij huurders die kampen met betaalachterstanden door de coronacrisis. Bij de Huurcommissie is een registratiepunt opgezet waar huurders zich kunnen melden als ze in betaalproblemen zijn geraakt en de verhuurder geen maatwerk wil aanbieden. Zo heb ik kunnen monitoren of er ook daadwerkelijk maatwerk werd geleverd. Verhuurders gaven vorig jaar aan dat 0,65- 3% van de huurders heeft verzocht om maatwerk. In 85-90% van de gevallen kon dit maatwerk worden geboden en kwamen partijen tot een oplossing. Daarnaast is op 1 januari de Wet eenmalige huurverlaging (35 578) in werking getreden. Deze wet regelt dat huurders van een corporatiewoning met een hoge huur en een laag inkomen recht hebben op structurele huurverlaging. Het komende jaar kunnen huurders die een inkomensdaling doormaken, daar een beroep op doen. Gemiddeld genomen nemen daarmee de huurlasten netto met €40 af en nemen daarmee ook de betalingsrisico's af. Ook worden de huren in de gereguleerde sector dit jaar bevroren. Ik blijf het belangrijk vinden om vinger aan de pols te houden. Ik heb daarom toegezegd opnieuw enquêtes onder verhuurders uit te zetten over onder meer betaalproblemen en huisuitzettingen. Hierover zal ik uw Kamer nog voor de zomer informeren.

De leden van de SP-fractie vragen daarnaast een meer gedetailleerd beeld van het woningtekort. Kan concreet aangegeven worden hoeveel sociale huurwoningen nodig zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de groep middeninkomens die geen middenhuurwoning of vrije sector huurprijzen kunnen betalen. Deze huishoudens moeten meegerekend worden in het tekort van sociale huurwoningen en niet in de groep 'middenhuur'. De leden van de SP-fractie vragen hoe het tekort aan betaalbare, sociale huur er dan uit ziet.

Het woningtekort is een kwantitatieve maat voor de spanning op de woningmarkt. Hierin kan geen onderscheid gemaakt worden naar woningmarktsegment. Met scenario's wordt wel verkend hoe de woningbouwopgave optimaal kwalitatief ingevuld zou moeten worden. De gereguleerde huursector zou in de periode 2020 t/m 2034 netto met gemiddeld 6 duizend woningen per jaar uitgebreid moeten worden. Indien rekening gehouden wordt met mutaties zoals sloop en verkoop zou de bouwopgave voor corporaties volgens de raming rond 25.000 per jaar.

De nieuwe DAEB-inkomensgrens is vastgesteld voor huishoudens die de huurprijzen in de midden- en vrije huursector zouden moeten kunnen betalen. In vergelijking met de huidige regeling komen door de gedifferentieerde DAEB-inkomensgrens circa 240.000 meerpersoonshuishoudens extra in aanmerking voor een DAEB-woning. Het merendeel van deze huishoudens (65%) woont in een koopwoning (bron: WoON 2018), het overige deel huurt (84.000). De nieuwe grenzen leiden tot een beperkt grotere doelgroep, dit zal niet leiden tot substantiële andere uitkomsten van de bovenstaande raming.

Deze leden vragen tevens hoe de gedifferentieerde DAEB-inkomensgrenzen in dat kader toereikend zijn omdat de groep middeninkomens door het kabinet zelf wordt gedefinieerd tot een inkomen van 52.500 euro.

Bij de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens is uitvoerig gekeken naar de bestedingsruimte van eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Daaruit blijkt dat voornamelijk meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen moeite hebben om een passende woning te vinden. Dit komt doordat een meerpersoonshuishouden over het

algemeen hogere uitgaven heeft voor (overig) levensonderhoud dan een eenpersoonshuishouden. Het blijkt dat een deel van de meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen daardoor meer moeite heeft dan eenpersoonshuishoudens met een vergelijkbaar inkomen om een huur boven de liberalisatiegrens of een hypotheek te betalen. Ik ben daarom van mening dat meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen lager dan € 44.655 extra ondersteuning nodig hebben om een betaalbare woning te vinden. Om die reden wordt deze groep voor een periode van drie jaar meegenomen als primaire doelgroep van woningcorporaties. Mensen met een hoger inkomen mogen in staat worden geacht om ook een huurprijs boven de liberalisatiegrens te kunnen betalen, maar kunnen indien de lokale situatie daartoe aanleiding geeft ook via de vrije toewijzingsruimte een woning in het DAEB-segment toegewezen krijgen.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie waarom woonboten en woonwagens niet meetellen in het huidige woningtekort van 331.000. Daar wonen immers ook mensen die, al dan niet noodgedwongen, op zoek zijn naar een reguliere, betaalbare woning. Ook in deze woningen kunnen relaties worden verbroken, banen worden verloren en hebben de bewoners recht op betaalbare huisvesting. Hoe groot is de woningnood onder woonboot- en woonwagengewoners, vragen de leden van de SP-fractie. Eenzelfde redenering geldt voor bewoners van onzelfstandige woningen, zoals studenten, jonge werkenden of andere mensen die een woning delen. Hoe groot is de woningnood onder bewoners van onzelfstandige huurwoningen, vragen de leden van de SP-fractie. Hoe groot zou het woningtekort in totaal zijn als de tekorten van bewoners van onzelfstandige woningen, woonboten en woonwagens worden meegerekend?

Bij de bepaling van het woningtekort wordt rekening gehouden met de genoemde groepen. Bij de bepaling van het woningtekort wordt namelijk gekeken naar de groepen die in potentie een zelfstandige woning nodig hebben. Dit zijn:

- Starters en semi-starters (jongeren die uit huis gaan, migranten, relatie beëindigingen).
- Huishoudens vanaf 25 jaar die een woning delen met andere huishoudens of in een verblijfsobject wonen dat niet voor wonen bedoeld is zoals bijvoorbeeld een winkel of bedrijfspand.

Bewoners van woonboten en woonwagens hebben een lange woontijd (gemiddeld 10 jaar) en wonen vaak naar tevredenheid. Er is geen aanleiding om bewoners van woonboten en woonwagens anders te benaderen dan bewoners van reguliere woningen. Huishoudens die jonger zijn dan 25 jaar en een woning delen worden niet meegerekend bij de bepaling van het woningtekort, omdat het voor die levensfase meestal als een geschikte woonsituatie wordt beschouwd; het overgrote deel van de jongeren beneden de 25 jaar die een woning delen zijn studenten.

Gezien het bovenstaande vragen de leden van SP-fractie waarom de regering ervoor kiest om alleen de inkomensgrens van meerpersoonshuishoudens (tot € 43.126, prijspeil 2020) te verhogen en waarom de regering ervoor kiest om deze verhoging voor slechts 3 jaar toe te passen. De leden van de SP-fractie vragen of de regering bereid is om de inkomensgrenzen voor alle huishoudens te verhogen en de tijdelijkheid te schrappen, en waarom wel of niet.

Een hogere DAEB-inkomensgrens zorgt niet voor meer woningen, maar wel voor een grotere doelgroep die in aanmerking komt voor deze woningen. Met de huidige wachtlijsten is het

belangrijk te kijken naar de manier waarop de bestaande woningvoorraad het beste wordt benut. Ik vind het daarom belangrijk om steeds goed af te wegen welke huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Anders komen de slagingskansen voor huishoudens met de laagste inkomens onder druk te staan. Ik maak daarbij onderscheid naar de omvang van het huishouden, omdat de bestedingsruimte voor wonen tussen een één- en meerpersoonshuishouden verschilt. Ook moeten de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep waarvoor op basis van de Europese regelgeving staatssteun mag worden verstrekt. Dit betekent dat sociale huisvesting moet zijn voor “achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen”. Het in een welvarend land als Nederland niet goed voorstelbaar dat een meerderheid van de huishoudens in Nederland onder deze groep zou vallen.

Binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit wordt een evaluatie uitgevoerd naar de noodzaak en de relevantie van de maatregel door deze in de economische situatie van dat moment te plaatsen. Tijdens de evaluatie kan bezien worden of verlenging of aanpassing over drie jaar nodig is. Dit kan dan relatief gemakkelijk via het besluit worden aangepast.

Vragen van de ChristenUnie-fractie

Wat zijn volgens de minister de slagingskansen van gezinnen (drie- of meerpersoonshuishoudens) op een woning met het oog op de huidige grenzen? Welke inkomensgrens voor gezinnen is volgens de minister op de lange termijn wenselijk om gezinnen te blijven voorzien van een betaalbare woning? En is de minister bereid, om op grond van onderzoek door NIBUD, de inkomensgrens voor gezinnen alsnog te verhogen?

Bij mijn voorstel voor de inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens heb ik reeds rekening gehouden met de indicaties die het Nibud presenteert over huishoudbudgetten. Uit de indicaties van het Nibud over huishoudensbudgetten blijkt dat het verschil in bestedingsruimte tussen een- en meerpersoonshuishoudens significant groter is dan het verschil in bestedingsruimte voor wonen tussen tweepersoonshuishoudens en grotere huishoudens. Daarom heb ik ervoor gekozen om de inkomensgrens te differentiëren naar een- en meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen) en niet verder te differentiëren. De slagingskansen voor de gezinnen waar de leden van de ChristenUnie-fractie naar verwijzen nemen met mijn voorstel toe, omdat de DAEB-inkomensgrens voor hen tijdelijk verhoogd wordt van € 40.024 naar € 44.196. Hiermee komen circa 240.000 meerpersoonshuishoudens extra in aanmerking voor een corporatiewoning.

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn daarnaast benieuwd of er een onderscheid gemaakt kan worden tussen kleine en grote huishoudens. Het scheelt nogal wat hoeveel inkomen er nodig is voor een gezin met 1 kind t.o.v. een gezin met 5 kinderen. Is de minister het met de leden van de ChristenUnie-fractie eens dat grotere gezinnen hogere (financiële) lasten hebben dan gezinnen met minder kinderen? Is de minister het met de leden van de ChristenUnie-fractie eens dat voor deze hogere lasten ook een hoger inkomen nodig is, zonder dat de financiële situatie van het gezin verandert? Zo ja, is de minister dan ook bereid de inkomensgrens voor grotere huishoudens te verhogen, zodat gezinnen met meerdere kinderen ook kans maken op een betaalbare huurwoning?

Zie het antwoord op de vorige vraag van de ChristenUnie-fractie.

De leden van de ChristenUnie-fractie wijzen er graag op dat in Frankrijk, Oostenrijk, België, Ierland en Duitsland bij sociale huur, overal gedifferentieerde inkomensgrenzen gelden op basis van huishoudenssamenstelling; bij meer personen geldt een hogere inkomensgrens. Het lijkt de leden van de ChristenUnie-fractie vanzelfsprekend dat dat ook in Nederland zo snel mogelijk vorm krijgt.

Zie het antwoord op de eerste vraag van de ChristenUnie-fractie .

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn in beginsel verheugd dat er niet alleen wordt gekeken naar inkomen, maar ook naar de samenstelling van het huishouden bij de bepaling van de inkomensgrens. Wél zijn de leden van de ChristenUnie-fractie benieuwd wat er gebeurt wanneer er veranderingen in gezinsgrootte/samenstelling optreden. Hoe denkt de minister te voorkomen dat huishoudens en gezinnen geld krijgen waar ze geen recht (meer) op hebben, zonder achteraf met onbarmhartige boetes en terugbetalingsregelingen te hoeven komen?

De gedifferentieerde inkomensgrenzen spelen alléén een rol op het moment van de toewijzing van een sociale huurwoning door een corporatie, en niet bij het vaststellen van een eventueel recht op huurtoeslag.

Wat de leden van de ChristenUnie-fractie opvalt, is dat de inkomensgrens enkele honderden euro's lager ligt dan de huidige hoge inkomensgrens. In 2020 was de hoge grens €43.574, terwijl de grens voor meerpersoonshuishoudens in het ontwerpbesluit vastgesteld is op €43.126 (prijspeil 2020). Hoewel het effect op de doelgroep beperkt lijkt, vragen de leden van de ChristenUnie-fractie waarom de huidige hogere inkomensgrens niet is aangehouden?

Voor het antwoord op deze vraag verwijs is u naar het antwoord op de vraag van de leden van de Groenlinks-fractie hierover.

Het vergroten van de doelgroep is niet in lijn met de richtlijn van EC. Waarom nu dan wel overgaan tot vergroting van de doelgroep?

Zoals in mijn antwoorden hierboven en in het ontwerpbesluit beschreven, is het kabinet van mening dat de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudenssamenstelling voldoet aan de criteria die zijn vastgesteld in het DAEB-vrijstellingsbesluit.

Het verruimen van inkomensgrenzen leidt potentieel tot meer vraag naar sociale huisvesting, terwijl er al sprake is van tekorten in de sociale huursector. De leden van de ChristenUnie-fractie zien dat de woningbouw door woningcorporaties sinds de invoering van de verhuurderheffing is gehalveerd. De leden van de ChristenUnie-fractie zijn benieuwd wanneer er volgens de minister sprake is van een acceptabele wachttijd voor een sociale huurwoning? Wordt daar volgens de minister nu aan voldaan? Zo nee, hoe denkt de minister de wachttijd voor een sociale huurwoning terug te dringen? Is de minister bijvoorbeeld bereid te onderzoeken hoe we de verhuurderheffing z.s.m. af kunnen schaffen?

Zoals in het antwoord van de leden van de VVD-fractie beschreven, hanteer ik geen specifiek streefcijfer. Doel van het beleid is dat iedereen prettig kan wonen in een woning die past bij iemands inkomen. Wachtlijsten zijn vanuit die optiek überhaupt niet wenselijk, maar in de praktijk ook moeilijk te voorkomen. De belangrijkste manier om wachtlijsten aan te pakken is het bouwen van meer woningen en het stimuleren van doorstroom. Met beide punten ben ik volop bezig, bijvoorbeeld via de bestuurlijke afspraken om de komende 5 jaar 150.000 sociale

huurwoningen te bouwen en de aanpassingen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik heb eerder inzichtelijk gemaakt dat op de langere termijn de middelen van de corporaties en de maatschappelijke opgaven waar zij voor staan niet in balans zijn. Het is aan het volgende kabinet om hier keuzes in te maken, ook ten aanzien van de verhuurderheffing.

Bijlage bij vraag leden CDA-fractie uitgebreidere analyse woningbehoefte

Voor de analyse van de woonbehoefte van mensen met een middeninkomen, is onderstaande indeling gebruikt (prijspeil 2020).

	Eenpersoons	Meerpersoons
Tot DAEB-inkomensgrens	t/m 39.055	t/m 43.126
Lage middeninkomens	39.055 - 45.938 euro	43.126 - 53.126 euro
Hoge middeninkomens	45.938 - 55.000 euro	53.126 - 74.000 euro

40% van de mensen met een inkomen tot de bovenstaande DAEB-inkomensgrens is een meerpersoonhuishouden. Van de mensen met een laag middeninkomen vormt 73% een meerpersoonshuishouden en van de mensen met een hoog middeninkomen is 80% een meerpersoonshuishouden.

De tabel hieronder geeft van de verhuisgeneigden uit deze groep het gewenste woontype weer. Hierin is te zien dat het merendeel van de verhuisgeneigden met een inkomen tot de (gedifferentieerde) DAEB-inkomensgrens de voorkeur heeft voor een meergezinshuurwoning (43%). Meer dan de helft van de verhuisgeneigden met een middeninkomen heeft de voorkeur voor een eengezinskoopwoning.

	Koop eengezins	Koop meergezins	Huur eengezins	Huur meergezins
Tot DAEB-inkomensgrens	25%	12%	20%	43%
Lage middeninkomens	53%	17%	8%	22%
Hoge middeninkomens	56%	17%	7%	20%

Gewenst woningtype en eigendomsvorm van de verhuisgeneigden. Bron: WoON2018, bewerking ABF-Research

Van de verhuisgeneigden met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens heeft 28% een voorkeur voor een huurwoning onder de aftoppingsgrens, 25% tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en 10% boven de liberalisatiegrens. Van de mensen met een laag middeninkomen heeft 9% een voorkeur voor een huurwoning onder de aftoppingsgrens, 11% tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en 10% boven de liberalisatiegrens. Van de mensen met een hoog middeninkomen is dit 9% in elke huurprijsklasse.

In de tabel hieronder is het gewenste woonmilieu van de verhuisgeneigden weergegeven. 41% van de mensen met een inkomen tot de DAEB-inkomensgrens, 38% van de mensen met een laag middeninkomen en 35% van de mensen met een hoog middeninkomen hebben de voorkeur voor stedelijk buiten centrum wonen.

	Centrum stedelijk	Stedelijk buiten centrum	Groen- stedelijk	Dorps of centrum- dorps	Landelijk
Tot DAEB- inkomensgrens	12%	41%	12%	23%	11%
Lage middeninkomens	8%	38%	12%	28%	15%
Hoge middeninkomens	9%	35%	12%	29%	16%

Gewenst woonmilieu van de verhuisgeneigden. Bron: WoON2018, bewerking ABF-Research

Met het woningmarktmodel Socrates en scenariomodel van ABF-Research is hieronder op basis van het basisscenario (editie 2020, met daarin de huishoudensgroei standaardversie van Primos 2020) een raming gemaakt van de toekomstige woningbehoefte van de groep middeninkomens met een belastbaar huishoudinkomen tussen de DAEB-inkomensgrens (38.035 euro in 2019) en 57.053 euro (prijsspeil 2019). Het is niet mogelijk om op korte termijn cijfers op basis van dit model met daarin onderscheid tussen lage en hoge middeninkomens. Hieronder de belangrijkste uitkomsten over de ontwikkeling van hun woningbehoefte in de periode tot 2035. Belangrijkste onzekerheden bij deze cijfers zijn de demografische groei en de inkomensontwikkeling.

- De groep middeninkomens zoals hier afgebakend, telt in 2021 ruim 1,1 miljoen huishoudens.
- De woningbehoefte van middeninkomens groeit tussen 2021 en 2035 met 218 duizend woningen (19%).
- De toename van de woningbehoefte is in absolute aantallen het grootst in het goedkope koopsegment: 92 duizend woningen extra.
- In relatieve zin is de groei van de behoefte groter in de middenhuur, dure huur en middeldure en dure koopsegmenten.

- Van alle 218 duizend woningen die er tot 2035 bij zouden moeten komen voor middeninkomens, zou ruim 40% een goedkope koopwoning (<290 duizend) moeten zijn. In totaal zou 76% een koopwoning moeten zijn en 24% een huurwoning.