



Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH)

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Kenmerk
2022-0000239525

Uw kenmerk

Datum 20 juni 2022
Betreft Antwoord op uw brief aangaande aandachtspunten Coalitie
Akkoord

Dank voor uw brief naar aanleiding van mijn aanstelling als Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en mijn opdracht conform het Coalitie Akkoord. Ik wil u ook bedanken voor de aandachtspunten die u mij meegeeft. Uw constructief meedenken wordt gewaardeerd. Daarom wil ik in deze beantwoording puntsgewijs toelichtingen hoe wij de aandachtspunten meenemen in de uitwerking van de programma's die onder meer zien op betaalbaarheid, ouderen, duurzaamheid en leefbaarheid.

Afgelopen donderdag 19 mei is het programma betaalbaar wonen gepresenteerd. Daarin geef ik aan te willen zorgen dat mensen hun woonlasten beter kunnen dragen en er kwalitatief goede woning beschikbaar komen die passen bij ieders woonbehoefte en levensfase. Ook heb ik daarin een breed palet aan maatregelen aangekondigd dat ik wil nemen waardoor de rechtsbescherming van huurders en kopers wordt verbeterd. De uitwerking van het programma betreft ook een groot deel van de punten die u aanstipt in uw brief.

De huurverlagingen en huurverhogingen in de sociale huur

Ten aanzien van specifieke huurprijsmaatregelen wordt als onderdeel van het de prestatieafspraken gewerkt aan een Sociaal Huurakkoord. In het Sociaal Huurakkoord maak ik afspraken met Aedes en de Woonbond over de betaalbaarheid van de huren. In uw brief geeft u aan het verlagen van de huur voor mensen met een lager inkomen te onderschrijven. U geeft aan zorgen te hebben over de intentie om de huur te verhogen voor mensen met een hoger inkomen.

Het kabinet acht het redelijk dat mensen met een hoger inkomen in de sociale huursector een grotere bijdrage leveren aan de instandhouding en financiering van het stelsel. Doel van het toepassen van een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging is om huishoudens met een hoger (midden)inkomen (op termijn) een passende huur in relatie tot hun inkomen en de kwaliteit van de woning. Hiermee dragen deze huurders bij aan het betaalbaar houden van woningen voor

mensen met lage inkomens of ontstaat er extra investeringsruimte voor verhuurders voor bijvoorbeeld nieuwbouw of verduurzaming. Daarnaast zet het kabinet in op het verbeteren van de doorstroming door de bouw van middelhuiswoningen en regulering van de middenhuur.

Op dit moment geldt een maximale huurverhoging voor mensen met een 'hoger middeninkomen' van maximaal €50 op de maandhuur. Voor huishoudens met een inkomen in de categorie 'hoog inkomen' is dit maximaal €100 op de maandhuur. Voor deze huurverhogingen geldt tevens dat die alleen toegestaan zijn zolang daarmee niet de maximale huurprijsgrens van de woning wordt overschreden. Zoals in het programma Betaalbaar wonen is aangegeven, wordt bij de uitwerking van het Sociaal Huurakkoord gekeken of er aanpassingen nodig zijn in de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Daarbij heeft het kabinet, zoals u vraagt, aandacht voor de gevolgen en zet het in op een zorgvuldige uitwerking en een breed gedragen voorstel.

Kopen van een huurwoning en terugkomst Premie A koopwoning

U stipt in uw brief aan dat de terugkeer van premie-A-woningen kansen biedt voor doorstroming uit huurwoningen; dit onderschrijf ik. U benoemt ook het belang dat deze woningen bij wederverkoop tegen een redelijke prijs worden aangeboden en dat deze niet resulteren in een prijsopdrijvend effect.

In mijn programma Betaalbaar Wonen heb ik aangekondigd het gebruik van goedwerkende- en nieuwe verkoopoplossingen wil gaan stimuleren. Deze verkoopoplossingen kunnen starters een extra duwtje in de rug geven wanneer zij de koopwoningmarkt willen betreden. Zo biedt bijv. KoopStart de mogelijkheid een woning te kopen voor een lagere prijs dan de marktwaaarde door verstrekken van een koperskorting. Deze betaalt de koper wanneer de woning wordt doorverkocht aan de corporatie of projectontwikkelaar terug, waarbij de verkoper naar rato meedeelt in de tussentijdse waardeinstijging of -daling. Er zijn ook verkoopoplossingen op de markt waarbij de verkoper het eerste recht heeft om de woning terug te kopen, waardoor deze nogmaals in het betaalbare segment kan worden aangeboden. Ook hebben gemeenten verschillende instrumenten om te voorkomen dat woningen na de eerste verkoop in een hoger prijssegment terechtkomen waardoor de woningen voor koopstarters niet langer (financieel) 'bereikbaar' zijn.¹ Om het gebruik van deze en nieuwe "premie-A" regelingen aan te moedigen, ga ik een handreiking doen aan gemeenten, ontwikkelaars en corporaties. Hiermee wil ik enerzijds waarborgen dat verkoopoplossingen niet zorgen voor prijsopdrijving en risico's voor de koper (op korte en lange termijn) zoveel mogelijk uitsluiten; anderzijds wil ik zorgen dat goedwerkende verkoopoplossingen op grotere schaal kunnen worden toegepast.

Bestedingsruimte ouderen

¹ Hierbij valt o.a. te denken aan het opleggen van een anti speculatiebeding (nieuwbouw), een zelfbewoningsplicht en/of de opkoopbescherming (bestaande bouw)

U geeft ook aan zorgen te hebben over het besteedbaar inkomen van ouderen. Dit signaal heb ik doorgegeven aan mijn collega van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid die hierover gaat. Daarnaast werken wij zelf aan een speciaal programma Wonen en zorg voor ouderen om te zorgen dat er meer woningen komen die geschikt zijn voor prettig ouder worden. Dat doen wij samen met het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.

Afschaffing bovengrens huursom huurtoeslag

In uw brief geeft u aan dat de gevolgen van de hervorming en vereenvoudiging nog niet duidelijk zijn, en vraagt u om organisaties zoals de die van u te consulteren bij de uitwerking hiervan. Momenteel werk ik aan de uitwerking van de hervorming en vereenvoudiging van de huurtoeslag, om eind 2022 een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer te sturen. Hierover is ook gesproken met onder andere de Woonbond, de landelijke vereniging voor huurders. Ik heb de ambitie om voor het zomerreces een conceptwet in internetconsultatie te doen. Ik nodig u uit om hierop te reageren.

Stimuleren isolatie en stimulering van de woningvoorraad

U adviseert mij om de huurders als gelijkwaardige gesprekspartner te betrekken bij het maken van landelijke prestatieafspraken voor de corporatiesector, gekoppeld aan de afschaffing van de verhuurderheffing. U bent van oordeel dat dat onvoldoende het geval was bij de in 2021 gemaakte afspraken gekoppeld aan de verlaging van de verhuurderheffing ter uitvoering van de motie Hermans. Op dat punt kan ik u het volgende meegeven. Vóór de zomer van 2022 wordt de nationale opgave voor de corporatiesector vastgelegd met vertegenwoordigers van corporaties, de Woonbond, gemeenten en provincies, zoals aangekondigd in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Alle genoemde partijen zitten hierbij gelijkwaardig aan tafel; hiermee is de gelijkwaardige inbreng vanuit de Woonbond geborgd.

U schrijft verder dat u niet wilt dat bestaande isolatie- of duurzaamheidsprogramma's van woningcorporaties worden verstoord, bijvoorbeeld door effecten van een op te stellen solidariteitsfonds voor woningcorporaties. U stelt een Rijks-stimuleringsfonds voor, in plaats van een solidariteitsfonds voor woningcorporaties. Op dit moment vinden besprekingen plaats tussen alle genoemde partijen, voor de vaststelling van de nationale doelen. Het onderwerp verduurzaming is één van de onderwerpen die ter uitwerking op de besprekings-tafel liggen. Hierbij is aandacht voor verschillende middelen, waaronder de mogelijkheid van subsidies. Ik heb goede nota genomen van wat u hierover schrijft, maar kan op dit moment niet vooruitlopen op de uitkomst van de besprekingen.

Leefbaarheid

In de brief vraagt u tot slot aandacht voor leefbaarheid in de brede zin van het woord. Het klopt dat in de afspraken die in 2021 zijn gemaakt naar aanleiding van de verlaging van de verhuurderheffing met 500 miljoen euro per 1 januari 2022

afspraken over de kwaliteit van de woning zijn gemaakt. In de afspraken die nu worden gemaakt met Aedes, Woonbond, VNG en IPO wordt ook gekeken naar de rol van corporaties in de bredere zin van het woord.

Ik hoop dat u hiermee een beter beeld hebt van de manier waarop wij de komende tijd aan de slag zullen gaan met de volkshuisvesting en specifiek op de thema's die u aankaart. Wonen is een grondrecht en ik zie het als kerntaak van de overheid om te zorgen voor goede en betaalbare woningen op de plek waar ze gewenst zijn. Dit doe ik niet alleen. Deze opgave vraagt uiterste inzet van alle betrokken partijen: medeoverheden, corporaties, bouwende partijen, stedenbouwkundigen, vastgoedontwikkelaars, maar ook specifiek huurdersorganisaties. Om die reden heb ik aangegeven dat de Woonbond namens de huurders ook als gelijkwaardige partner om tafel zitten bij de gesprekken over de landelijke prestatieafspraken. De toelichting die u hebt gegeven neem ik mee in de verdere vormgeving van het beleid, maar ik nodig u ook uit om te reageren op de internetconsultatie van de conceptwet die ziet op de huurtoeslag en andere toekomstige wetgeving. Ik hoop dat de inbreng van huurders wat u betreft op deze manier voldoende geborgd is. Als u naar aanleiding van deze brief toch graag een gesprek wil dan is mijn directeur-generaal graag bereid een afspraak met u te maken.

Met vriendelijke groet,

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge