

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1036

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 april 2023

Corporaties leveren een onmisbare bijdrage aan de volkshuisvesting. Zij realiseren en onderhouden betaalbare woningen voor mensen die het nodig hebben. Het afschaffen van de verhuurderheffing in ruil voor afdwingbare Nationale prestatieafspraken (NPA) met corporaties, gemeenten en huurders markeert een kantelpunt in de ontwikkeling van de volkshuisvesting. Corporaties kunnen hierdoor hun volkshuisvestelijke taak weer vervullen en zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen.

Met deze brief informeer ik uw Kamer over de uitwerking van enkele onderdelen van de NPA in het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV). Het wijzigingsvoorstel, dat op 22 maart in internetconsultatie gegaan, betreft een verruiming van de ruimte voor corporaties om grondposities aan te houden en een aanpassing van de verkoopregels om doorstromers en starters betere kansen te geven om een corporatiewoning te kopen. De aanpassing van de verkoopregels hangt samen met de leidraad verkopen die Aedes in overleg met mij heeft ontwikkeld op basis van de afspraken in de NPA. De leidraad stuur ik u hierbij ook toe. Ik informeer uw Kamer daarnaast over praktijkafspraken die ik met partijen heb gemaakt over de periode na de opschorting van de marktverkenning voor corporaties. Tot slot geef ik met deze brief de stand van zaken van het woonwagen- en standplaatsenbeleid en vul ik een aantal toezeggingen in.

Termijn grondposities

In de NPA is afgesproken om te onderzoeken of de huidige termijn die voor corporaties geldt voor het kunnen behouden van grondposities in de DAEB-tak nog redelijk is of dat herijking nodig is. Op dit moment is het op basis van de regelgeving zo dat corporaties alleen grond mogen verwerven waar een concrete woonbestemming op ligt en waar zij binnen vijf jaar ten minste 90% sociale huurwoningen op zullen bouwen.

De leden Grinwis en Geurts hebben op 14 september 2022 een motie ingediend waarin zij de regering oproepen om belemmeringen voor corporaties om bouwgrond te kopen ten behoeve van het realiseren van betaalbare woningen weg te nemen¹. Om uitvoering te geven aan zowel de afspraak uit de NPA alsook aan de motie van de leden Grinwis en Geurts heb ik na overleg met betrokken stakeholders besloten om deze termijn te verlengen naar tien jaar. Die termijn sluit beter aan bij de huidige praktijk dat de ontwikkeling van woningen gemiddeld ongeveer tien jaar duurt van initiatief tot oplevering. Door de termijn op te rekken wordt voorkomen dat corporaties gedwongen worden de onbebouwde grond af te stoten door factoren waar zij zelf vaak geen invloed op hebben.

Corporaties hebben de laatste jaren niet of nauwelijks grond verworven. Zij zijn daardoor voor het bouwen van sociale huurwoningen veelal afhankelijk geworden van derden. Dat past niet bij de opgave die corporaties hebben om tot 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Het verlengen van de termijn van vijf naar tien jaar helpt bij het verruimen van de mogelijkheden om grond te verwerven, maar ik ben mij ervan bewust dat dit niet alle belemmeringen voor woningcorporaties wegneemt. Ik zal om die reden aanvullend hierop een onderzoek opstarten naar andere belemmeringen (in de regelgeving) die woningcorporaties ervaren bij het verwerven van grond en hoe deze op verantwoorde wijze zouden kunnen worden weggenomen. Ik zal uw Kamer op een later moment nader informeren over dit onderzoek.

Naast deze maatregelen om de mogelijkheden voor corporaties te verruimen om gronden te kopen, verwacht ik ook dat de hernieuwde regie op de volkshuisvesting eraan zal bijdragen dat corporaties weer betere gepositioneerd worden om hun bouwproductie op te voeren. De provinciale woningbouwafspraken, de regionale woondeals en op termijn het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting leiden ertoe dat sneller duidelijk wordt waar en hoeveel corporaties per gemeente kunnen gaan bouwen.

Verkopen door corporaties

In het coalitieakkoord «Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst» is het beleidsvoornemen opgenomen om zittende corporatiehuurders in grondgebonden woningen een start te geven op de koopmarkt, door ze de kans te geven om hun woning onder bepaalde voorwaarden te kopen.² Bij de huurders van woningcorporaties gaat het veelal om huishoudens met een lager en een middeninkomen. Voor deze groepen is de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren steeds minder toegankelijk geworden. Extra aandacht voor de kansen voor deze groepen om een woning te kunnen kopen is dus nodig. De woningen van woningcorporaties passen over het algemeen goed bij de lagere en middeninkomensgroepen, waardoor het voor de hand ligt om te stimuleren dat corporaties meer van de woningen die zij willen verkopen, bij voorkeur verkopen aan doorstromende huurders en andere starters.

Om uitvoering te geven aan de afspraak in het coalitieakkoord zijn in de Nationale prestatieafspraken twee afspraken vastgelegd:

1. Aedes ontwikkelt in overleg met de Minister voor VRO een leidraad voor corporaties hoe zij als onderdeel van hun portefeuillestrategie actief woningen kunnen verkopen aan huurders die dit willen en kunnen.

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 943.

² Bijlage bij Kamerstuk 35 788, nr. 77.

2. De Minister voor VRO past de wettelijke verkoopregels voor corporaties aan zodat corporaties woningen die zij willen verkopen verplicht moeten aanbieden aan andere huurders bij corporaties, naast aan de zittende huurder zoals nu al verplicht is, voordat de woning in vrije verkoop mag.

Leidraad verkoop

In de leidraad worden corporaties concrete aanbevelingen, overwegingen en handvatten geboden hoe bij het verkoopbeleid keuzes gemaakt kunnen worden.

Verkopen door corporaties zijn een belangrijk instrument voor huurders, wijken en voor corporaties zelf. Nu er weer ruimte is voor corporaties om een serieuze nieuwbouwpoging uit te voeren en de sociale huurvoorraad te kunnen laten groeien, kan ook opnieuw gekeken worden naar de rol van verkopen in de portefeuillestrategie en de functies die verkopen kunnen spelen voor huurders en wijken.

De leidraad is erop gericht om corporaties te activeren hun verkoopbeleid opnieuw tegen het licht te houden en daarbij, naast portefeuillesturing en financiële redenen, ook te kijken hoe verkopen nadrukkelijker ten dienste van volkshuisvestelijke doelen (gemengde wijken, doorstroming, eigenwoningbezit bij de doelgroep) kunnen worden benut. Daarbij is de bestaande praktijk rond verkopen het uitgangspunt, en worden in de leidraad overwegingen aangereikt hoe hierin andere keuzes te maken zijn, welke afwegingen hierbij relevant zijn en welke elementen belangrijk zijn om in acht te nemen bij het inrichten van verkoopbeleid. De leidraad draagt op die manier bij aan de beoogde doorstroming in de sociale huur en het stimuleren van eigenwoningbezit van huurders die nu in het sociale huursegment wonen. De verhouding tussen verkopen aan koopstarters en doorstromende huurders tegenover doorstromende kopers neemt door de aanpak zoals in de leidraad wordt aangereikt naar verwachting toe van ruim 60% nu naar boven de 80% na 2025.

Verkoopregels

De aanpassing van de verkoopregels zoals in de NPA overeengekomen is sluit nauw aan op de insteek zoals deze ook in de leidraad is verwoord. De leidraad houdt om die reden ook al specifiek rekening met de aanpassing van de verkoopregels, omdat de verkoopregels de insteek die in de leidraad is gekozen versterken.

In de verkoopregels wordt vastgelegd dat corporaties (grondgebonden) woningen die zij willen verkopen allereerst aan de zittende huurder en vervolgens aan andere huurders aanbieden, voordat deze in de vrije verkoop gaan. De aangepaste aanbiedingsplicht gaat gelden voor nagenoeg al het grondgebonden corporatiebezit, met uitzondering van woningen in de niet-DAEB tak van corporaties. Met de voorgenomen wijziging van het BTIV wordt de tweede afspraak uit de NPA zodoende concreet in de regelgeving verankerd.

Het initiatief om te komen tot een verkoop blijft bij de corporatie, maar ik wil corporaties wel stimuleren om meer van hun woningen aan doorstromers en starters te verkopen. Als gevolg van de toepassing van de leidraad en de wijziging van de verkoopregels, neemt het aanbod aan koopwoningen voor lagere en middeninkomens toe, kunnen huurders van corporaties een wooncarrière maken in de wijk en blijven middeninkomens behouden voor deze wijken. Bovendien draagt de verkoop aan een bestaande huurder bij aan doorstroming in de corporatiesector,

omdat er een woning vrij komt voor iemand van de wachtlijst. De financiële opbrengsten worden geïnvesteerd in nieuwbouw en verduurzaming.

Praktijkafspraken niet-DAEB-investeringen corporaties

Er ligt een grote opgave om in de woningbouw de komende jaren een flinke hoeveelheid middenhuurwoningen toe te voegen. Ik heb met zowel beleggers alsook met corporaties afgesproken dat zij beiden tot en met 2030 ten minste 50.000 nieuwe middenhuurwoningen gaan bouwen. Om de corporaties hiertoe te faciliteren, is in het coalitieakkoord afgesproken om de marktverkenning voor de gehele kabinetsperiode op te schorten. In mijn brief van 9 december 2022 over de regulering van de middenhuur heb ik aangekondigd dat ik een wetsvoorstel voorbereid waarmee de marktverkenning tot 1 juli 2025 wordt opgeschort.³ Dat wetsvoorstel verwacht ik rond de zomer aan uw Kamer te kunnen aanbieden.

Bij de opschorting van de marktverkenning is het belangrijk om ook duidelijkheid te geven aan corporaties, gemeenten en marktpartijen hoe bepaald wordt of een specifiek project inderdaad vrijgesteld is van de marktverkenning, ook wanneer deze weer van kracht is geworden. Ik heb daarom praktijkafspraken gemaakt met de sector over de plannen die corporaties gedurende deze periode maken voor investeringen in onder andere middenhuur. Corporaties kunnen hun plannen vóór 1 juli 2025 kenbaar maken via de dPi, de lokale prestatieafspraken en/of de jaarrekening. Wanneer zij dat doen kunnen zij ervanuit gaan dat zij die plannen ook na de invoering van de marktverkenning zonder verdere goedkeuring kunnen voltooien. Op haar website zal de Autoriteit woningcorporaties (Aw) nadere informatie verschaffen hoe zij hier concreet mee zal omgaan.

In de NPA is ook afgesproken om een evaluatie te doen van de opschorting van de marktverkenning, onder andere om te beoordelen of het realiseren van meer middenhuur door corporaties bijdraagt aan de nationale opgave en of hierdoor ongewenste marktverstoring plaatsvindt. Op basis hiervan zal ik beoordelen of afschaffing noodzakelijk is. Ik ben voornemens medio 2023 met deze evaluatie te starten zodat tijdig duidelijkheid kan worden gegeven over de situatie na 1 juli 2025.

Toezeggingen hardheidsclausule en experimenteerbepaling

Met deze brief informeer ik uw Kamer zoals wettelijk vastgelegd over de toepassing van de hardheidsclausule en experimenteerbepaling, die per 1 januari 2022 in werking zijn getreden.⁴ Tot op heden zijn verzoeken om toepassing van de hardheidsclausule en experimenteerbepaling uitgebleven. Dat neemt niet weg dat de Aw de hardheidsclausule meeweegt in haar dagelijkse toezichtspraktijk. De Aw heeft de hardheidsclausule in één geval uit eigen beweging concreet meegewogen in een besluit, maar gebruik ervan bleek uiteindelijk niet nodig. Daarnaast is mogelijke toepassing een aantal keren informeel onderwerp van gesprek geweest met corporaties. Dit heeft vooralsnog echter niet geresulteerd in concrete verzoeken tot toepassing van de hardheidsclausule.

Woonwagen- en standplaatsenbeleid

In deze brief geef ik tot slot invulling aan een toezegging aan het lid Koerhuis (VVD) over hypotheek en verzekeringen voor woonwagens en een toezegging aan het lid Van Baarle (Denk) over trek- of reisvrijheid van

³ Kamerstuk 27 926, nr. 372.

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 849.

woonwagenebewoners. Ook stuur ik u het *Onderzoek kosten woonwagenstandplaatsen* dat in opdracht van het Ministerie van BZK is opgesteld. Dit onderzoek laat de kostenposten van een aantal nieuwe gerealiseerde standplaatsen zien. Doelgroep van het onderzoek zijn gemeenten en woningcorporaties. De genoemde kosten zijn met nadruk voorbeelden en dienen niet als richtbedrag te worden gezien, de exacte invulling is lokaal maatwerk.

Toezeggingen

In de beantwoording op Kamervragen van het lid Koerhuis (VVD) over het verkrijgen van een hypotheek of brandverzekering voor een woonwagen heeft mijn voorganger aangegeven in overleg te zullen treden met aanbieders hiervan.⁵ Ik heb hierover met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), het Verbond van Verzekeraars en met organisaties van woonwagenebewoners gesproken. Zij gaven onder meer aan dat de kosten van een nieuwe woonwagen door wettelijke eisen zo hoog zijn dat deze botsen met de NHG-grenzen.

Voor zowel hypotheek als verzekeringen geldt dat marktpartijen vrij zijn in het aanbieden van producten voor verschillende woningtypen, waaronder woonwagens. In mijn gesprekken met de NHG en het Verbond van Verzekeraars gaven beiden aan dat voor een hypotheek of brandverzekering voor een woonwagen vanwege de specifieke kenmerken ook specifieke voorwaarden worden ontwikkeld. Omdat het om een relatief kleine markt gaat – er zijn op dit moment ruim 8.800 standplaatsen – is het voor hypotheekverstrekkers en verzekeraars geen commercieel interessante markt om producten voor te ontwikkelen en te verstrekken.

Met de borgstelling vanuit NHG, waarbij het Rijk als achtervang dient, is het voor marktpartijen aantrekkelijker gemaakt om hypotheek voor woonwagens aan te bieden. Het Rijk kan aanbieders echter niet verplichten een bepaald product aan te bieden. Er is op dit moment één aanbieder van hypotheek voor standplaatsen en woonwagens. Na overleg met NHG en deze aanbieder is besloten de NHG-kostengrens voor woonwagens in 2023 op te hogen met 2,7%, dat is gelijk aan de inflatie van 2021. Ook kan voor woonwagens waarin wordt geïnvesteerd in verduurzaming een extra hypotheek worden aangevraagd, tot 106% van de marktwaarde.

Trek- of reisevrijheid

Tijdens het debat Volkshuisvestelijke prioriteiten van 16 september 2021 (Kamerstuk 32 847, nr. 816) heeft het lid Van Baarle (DENK) aangegeven dat de trekvrijheid voor woonwagenebewoners volgens de wet verboden is, terwijl hier wel behoefte aan is. Mijn voorganger heeft aangegeven hier schriftelijk op terug te zullen komen.

Met de intrekking van de Woonwagenwet in 1999 bestaat er geen specifiek beleid voor woonwagenebewoners. Er bestaat dan ook geen wettelijke definitie van trek- of reisevrijheid van woonwagenebewoners. Uit overleg met verenigingen van woonwagenebewoners komt naar voren dat de invulling van het begrip trek- of reisevrijheid verschilt. Sommigen verstaan hieronder de wens om een nomadisch of semi-nomadisch leven te kunnen leiden. Dit houdt volgens hen in dat woonwagenebewoners in caravans of kleine woonwagens door Nederland kunnen reizen om elkaar te treffen. Anderen verstaan onder reisevrijheid een verruiming van de mogelijkheid om met een toercaravan op verschillende woonwagenlo-

⁵ Handelingen II 2020/21, nr. 3493.

caties te verblijven. Op landelijk niveau gelden er geen beperkende regels die de reis- of trekvrjheid rechtstreeks inperken. Gemeenten hanteren wel regels met het oog op een goede ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen. Bovendien beschikt de gemeente over de autonome bevoegdheid om regels te stellen in het belang van de handhaving van de openbare orde en veiligheid. Dat kan leiden tot beperkingen op lokaal niveau.

Eenmalige huurverlaging

Per 1 juli 2023 komt er een eenmalige huurverlaging voor huurders van corporatiewoningen.⁶ Ook huurders van een woonwagen van een woningcorporatie kunnen een verzoek om huurverlaging bij de woningcorporatie indienen.

Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen en aantal standplaatsen

Voor de aanleg van standplaatsen konden gemeenten in 2021 en 2022 een beroep doen op de regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. In 2021 zijn 393 aanvragen voor een bijdrage voor de aanleg van een standplaats gehonoreerd. De cijfers over 2022 zijn nog niet bekend. In 2023 zal een nieuwe tranche van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen voor gemeenten beschikbaar komen. Net als bij eerdere tranches kunnen zij via de regeling ook voor de aanleg van standplaatsen een financiële tegemoetkoming vragen. Afgaande op het aantal subsidieaanvragen is mijn verwachting dat het aantal standplaatsen en woonwagens de komende jaren zal groeien. Wel zijn de knelpunten die voor de gehele woningbouw gelden, zoals een tekort aan locaties en de gestegen bouwkosten, ook belemmerende factoren voor de aanleg van standplaatsen.

Tot slot

Corporaties worden met deze wijziging van het BTIV beter in staat gesteld bij te dragen aan de doelstellingen die dit kabinet heeft voor de volkshuisvesting en waarin corporaties een vitale rol spelen. Ik verwacht het BTIV voor de zomer in uw Kamer voor te hangen.

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

⁶ Kamerstuk 36 281, nr. 3.