

Raadsfracties PvdA, SP en GL
T.a.v. Maarten Wiedemeijer, Frits Garretsen en
Jasper Drost

Ons kenmerk 2019/236250
Datum 26 maart 2019
Afdeling ECDW
Contact Ph. Hillege
Telefoon 023-5115038
E-mail phillege@haarlem.nl
Bijlage(n) Brief G40 naar 2^e kamer
Kopie aan Griffie

Onderwerp: Beantwoording art. 38 vragen "nieuwe inkomensgrenzen sociale huur"

Geachte heren Wiedemeijer, Garretsen en Drost,

Op 26 februari 2019 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake "Nieuwe inkomensgrenzen voor sociale huur". Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt. Voor een compleet beeld van de context voegen wij uw brief toe, onderaan deze antwoordbrief.

In zijn algemeenheid merken we op dat we binnen het beleidsterrein wonen de focus te leggen op de uitvoering van het Haarlemse coalitieakkoord en de Haarlemse woonvisie. We hebben daarin ook een actieve rol in de samenwerking met regiogemeenten binnen de MRA en Zuid-Kennemerland/IJmond. Daarbij worden met gemeenten, provincies en met het Rijk afspraken gemaakt op het gebied van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming van het woningaanbod in de regio. Zo wordt nu gewerkt aan de totstandkoming van een "woondeal" tussen het Rijk en de MRA, waarbij ook afspraken over het betaalbaar houden van de voorraad zullen worden opgenomen. Wij maken daarnaast onderdeel uit van het samenwerkingsverband van de G40. Daarbinnen wordt op diverse thema's, waaronder het thema 'woningmarkt' op relevante momenten gelobbyd richting het Rijk. In voorkomende gevallen wordt daarbij samengewerkt of gelijk opgetrokken met de VNG die uiteraard ook een belangrijke belangenbehartiger is van de gemeentelijke belangen.

1. Is het college bekend met het voornemen om nieuwe inkomensgrenzen voor sociale huur op te stellen? (zie bron 1)

Antwoord:

Ja, het college is bekend met de brief die de minister op 22 februari 2019 aan de tweede kamer heeft gestuurd waarin zij ingaat op maatregelen in de huurmarkt en de evaluatie van de herziene Woningwet. (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/02/22/kamerbrief-over-maatregelen-huurmarkt-en-evaluatie-herziene-woningwet>).

Daarnaast is in het Algemeen overleg op 6 maart van de vaste kamercommissie Binnenlandse zaken gesproken over de evaluatie van de Woningwet. Vanuit het samenwerkingsverband van de G40 zijn voorafgaand aan dit algemeen overleg een aantal aandachtspunten verstuurd aan de woordvoerders van de Tweede Kamer. De brief is als bijlage bijgevoegd.

2. Is het college het met Aedes en de Woonbond eens dat er juist hogere inkomensgrenzen nodig zijn in plaats lagere inkomensgrenzen? (zie bron 2)

In het aangehaalde artikel concluderen Woonbond en Aedes dat wanneer het advies van de commissie Bochove wordt overgenomen (en de maximale inkomensgrens voor sociale huur wordt gedifferentieerd naar huishoudensgrootte) het vanzelfsprekend is dat dit leidt tot hogere inkomensgrenzen, met name voor meerpersoonshuishoudens. De minister geeft in haar brief aan dat voor meerpersoonshuishoudens er na aftrek van levensonderhoud minder geld over blijft om aan huur te besteden dan een eenpersoonshuishouden. Huurwoningen boven de liberalisatiegrens zijn voor deze groep daarom vaak te duur. De minister geeft aan dat zij daarom wil differentiëren naar huishoudensgrootte vanuit dit draagkrachtprincipe. Tegelijk geeft zij ook aan dat haar uitgangspunt is om grosso modo de totale DAEB-doelgroep gelijk te houden. Bij verhoging van de inkomensgrens voor gezinnen zou dit een verlaging van de inkomensgrens bij kleine huishoudens betekenen. Wij onderschrijven het standpunt zoals dat ook in de brief vanuit de G40 is opgenomen dat verlaging van de inkomensgrens voor kleine huishoudens geen goede ontwikkeling zou zijn.

3. Is het college het met PvdA/SP/GroenLinks eens dat het zeer onwenselijk is om de inkomensgrenzen voor alleenstaanden te verlagen?

Zoals hierboven aangegeven zijn we het daar mee eens.

4. Is het college bereid de Minister van Binnenlandse Zaken hier over een brief te sturen en actief te lobbyen – bijvoorbeeld via de VNG - voor hogere inkomensgrenzen en tegen de voorgestelde verlaging?

Het college is van mening dat beïnvloeding op dergelijke beleidsvoornemens vanuit het Rijk het beste werkt door samenwerking met andere partijen. Binnen de G40 is er binnen de themagroep "woningmarkt" een actieve ambtelijke en bestuurlijke samenwerking waarin ook gezamenlijk de lobby wordt ingezet (zie ook wederom bijgevoegde brief).



5. Is het college bereid eveneens actief te lobbyen voor een hogere liberalisatiegrens dan 720€ ?

De huurliberalisatiegrens bepaalt of een woning in de sociale huur of de vrije sector huur valt. Bij een woning in de vrije sector huur gelden minder regels dan voor een woning in de sociale huur. Voor vrije sector huurwoning geldt bijvoorbeeld geen maximale huurprijs voor de woning en is er geen recht op huurtoeslag. De liberalisatiegrens is voor woningcorporaties het maximale huurniveau van de sociale huur. Onder dit huurniveau zijn zij verplicht om de woningen toe te wijzen aan huishoudens met een bij het huurniveau passend inkomen. Een hogere liberalisatiegrens heeft impact op meerdere terreinen. Gelet op de ontwikkelingen die nu op diverse terreinen gaande zijn (woondeal, uitwerking van de voorstellen van de minister) en onze samenwerkingsverbanden zien wij geen aanleiding om nu vanuit Haarlem een actieve lobby op te starten voor dit punt.

6. Is het college bereid eveneens actief te lobbyen voor een lagere impact van de WOZ-waarde, zoals een maximering van bijvoorbeeld 25% op het totaal aantal punten, op de puntentelling? Dit om te voorkomen dat sociale huurwoningen met de relatief hoge WOZ-waarde in Haarlem al snel over de liberalisatiegrens heen vallen en daarnaast de huurverschillen binnen Haarlem te verkleinen.

De minister geeft in de brief aan dat zij werkt aan de "noodknop middenhuur" (het tijdelijk maximeren van de aanvangshuur in de vrije sector op basis van een percentage van de WOZ-waarde) en dat zij ook overweegt om het aantal punten dat de WOZ-waarde heeft in het totaal aantal punten van het woningwaarderingstelsel te maximeren. Door maximering van het aandeel van de WOZ waarde in het totale puntenaantal ontstaan er kansen voor het behoud van met name de voorraad particuliere sociale huur. Overigens komt uit de laatste beschikbare cijfers naar voren dat het aandeel sociale huur in de particuliere voorraad -anders dan we veronderstelden - de afgelopen jaren niet is afgenomen (bron: www.wimra-zkl.nl : in 2017 bestond 8% van de totale woningvoorraad bestaat uit particuliere sociale huur, net als in 2013). We volgen de ontwikkelingen met belangstelling en ondersteunen maatregelen die de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het sociale en middeldure segment ondersteunen. Zoals eerder gezegd zien we geen aanleiding om hier vanuit Haarlem op te lobbyen.

7. Is het college het met PvdA/GroenLinks/SP eens dat € 1.250 huur per maand voor 42m2 in Haarlem een excès is van de huidige markt dat aanvullende wet- en regelgeving op nationaal niveau vereist? (zie bron 3)

Het is duidelijk dat Haarlem een hele gewilde stad is waar de prijzen in de koop- en de huursector vaak een heel hoog niveau hebben. Voor een woning met minimaal 145 punten uit het Woningwaarderingstelsel is de huurprijs nu vrij te bepalen, en wordt, net als in de koopmarkt, de prijs door vraag en aanbod bepaald. Gemeubileerde woningen met een hoog uitrustingsniveau (zoals het aangehaalde voorbeeld) kennen daarbij uiteraard een nog hogere vraagprijs voor de huur.

De hoogte waarvoor regulering van de huurprijs nodig en mogelijk is, is zoals hierboven aangegeven onderwerp van besprekingen en bespiegelingen waar het college zich via de bestaande netwerken mee onderhoudt. Naast bovengenoemde punten wordt daarbij ook de uitwerking door het Rijk van de "noodknop middenhuur" gevolgd. Wanneer dit instrument is uitgewerkt en voor Haarlem van toepassing kan zijn komen we hierop terug. Onze inzet richt zich voor Haarlem nu op de mogelijkheden waarop we nu direct invloed kunnen uitoefenen, en die liggen primair op de vergroting van het woningaanbod.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



J. Scholten

de burgemeester,



drs. J. Wienen

Aan: Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie Binnenlandse zaken
t.a.v. de woordvoerders Wonen
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

G40 Stedennetwerk
Renée Veldkamp
secretaris Fysieke Pijler
fysiekepijler@G40stedennetwerk.nl

Mob: 06 – 4613 4078
Gemeente Nijmegen
Mariënborg 30
6511 PS Nijmegen
www.G40stedennetwerk.nl

Behandeld door: Renée Veldkamp
Datum: 1 maart 2019
Onderwerp: Evaluatie herziene Woningwet 2015

Geachte woordvoerders Wonen,

Tijdens het algemeen overleg Staat van de Woningmarkt op 6 maart bespreekt u de evaluatie van de herziene Woningwet 2015. De G40 heeft de evaluatie met veel belangstelling gelezen. Een goede werking van de Woningwet is voor steden essentieel. In onze gemeenten wonen zo'n 5 miljoen inwoners en staan ruim 1 miljoen sociale huurwoningen (ca. 40% van onze woningvoorraad). Wij ervaren dan ook dagelijks de effecten van de Woningwet en delen graag deze ervaringen met u.

Over veel beleidsvoornemens in de Kamerbrief van 22 februari, *Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet*, zijn wij positief. Wel hebben wij enkele belangrijke aandachtspunten bij de evaluatie. Deze sluiten aan bij de evaluaties van de Woningwet die door Platform31 ([leefbaarheid / lokale samenwerking](#)) en [Aedes \(commissie-Van Bochove\)](#) uitgevoerd zijn. In de bijlage bij deze brief staat onze probleemanalyse op deze aandachtspunten, te weten:

- strenge regelgeving en toezicht van AW belemmert de corporaties in hun lokale opgaven; en
- toenemende sociaaleconomische segregatie in steden en wijken; en
- tekort aan woningen voor huishoudens met een middeninkomen; en
- beperkte financiële slagkracht corporaties.

Op basis van de gesignaleerde problemen pleiten wij voor drie veranderingen:

1. Versterking lokale driehoek, bredere beleidskaders en terugtrekking Autoriteit Wonen (AW);
2. DAEB ruimer definiëren
3. Voldoende investeringscapaciteit voor de corporaties

1. Versterking lokale driehoek, bredere beleidskaders en terugtrekking Autoriteit Wonen (AW)

Onze ervaring met de Woningwet is dat de regelgeving zo strikt is en het toezicht zo streng, dat ze corporaties belemmeren in hun lokale opgaven in de volkshuisvesting. Punt A en B in de bijlage beschrijven dit uitgebreider.

Meer positie voor de lokale driehoek

Net als de commissie-Van Bochove pleiten wij ervoor de lokale driehoek (nog) beter in positie te brengen. Geef de lokale driehoek meer ruimte om lokaal, goed onderbouwd, af te wijken van de huidige strakke wettelijke kaders en laat de AW daar niet nog een keer naar kijken. De minister neemt deze aanbeveling grotendeels over en wij vragen u haar daarin te steunen. Wij verwachten dat hierdoor de corporaties de ruimte voelen om naar de lokale prioriteiten en afspraken te handelen.

Meer vrije ruimte in passend toewijzen

De minister geeft echter ook aan dat zij de beleidsruimte voor passend toewijzen niet wil verruimen. Zij oordeelt dat het beperkte gebruik van de 5% vrije ruimte in het passend toewijzen aantoonbaar is dat deze ruim genoeg is. In de praktijk zien wij echter dat corporaties deze als krap ervaren, maar dat ze de vrije ruimte zo weinig gebruiken omdat ze niet het risico van een maatregel door de toezichthouder willen lopen doordat ze de 5% (tijdelijk) overschrijden. Het is zeker geen teken dat er geen woningzoekenden zijn die zij in de vrije ruimte kunnen huisvesten. De minister stelt wel voor de

onbenutte marge mee te mogen nemen naar het volgende jaar, maar wij vragen ons af of dat voldoende handelingsruimte creëert om sociaaleconomische segregatie te voorkomen. Liever zien wij dat de corporaties meer ruime krijgen in het passend toewijzen.

2. DAEB ruimer definiëren

De harde scheiding van DAEB en niet-DAEB op de huurprijsgrens en de daaruit voortgekomen handelingsmoraal bij de corporaties - *niet-DAEB is niet doen* - beperkt onze gemeenten enorm in het kunnen doen van de juiste dingen op het gebied van middenhuur, leefbaarheid en gemengde wijken. Punt B en C van onze analyse in de bijlage gaan hier uitgebreider op in.

Meer ruimte in DAEB

Wij zien graag dat gemeenten beter in staat worden gesteld om corporaties in te zetten om middenhuur te realiseren en wijkdifferentiatie aan te brengen, door sociale complexen (gedeeltelijk) op te waarderen naar andere prijsklassen binnen het sociale segment en naar middenhuur. De minister betoogt dat corporaties dit in hun niet-DAEB tak al kunnen doen. Wij zien echter in de praktijk dat corporaties dit te complex vinden en daarom niet doen. Een verruiming van de DAEB-categorisering op basis van lokale afspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten kan dat naar ons idee verhelpen.

Draagkracht centraal bij differentiatie DAEB-inkomensgrens

De minister geeft in haar brief aan de Kamer aan te zullen bekijken of de DAEB-inkomensgrens verder gedifferentieerd kan worden naar huishoudensamenstelling, omdat gezinnen met een inkomen net boven de DAEB-grens onvoldoende bestedingsruimte hebben om de huur van een woning in de vrije sector te betalen. Hoe wij haar voornemen moeten interpreteren, is ons niet helemaal helder omdat de minister ook schrijft dat ze de verhouding tussen de DAEB-doelgroep en de doelgroep van de vrije sector gelijk wil houden.

Als dit betekent dat de inkomensgrens voor gezinnen wordt opgehoogd, biedt dat kansen. Wanneer dit echter betekent dat de grens voor eenpersoonshuishoudens tevens zal worden verlaagd, vrezen wij dat we het probleem van geen aanspraak op een sociale huurwoning en te weinig bestedingsruimte voor een vrije sectorwoning, slechts verleggen van één doelgroep naar een andere en daar zijn we geen voorstander van. Wij vinden het van het grootste belang dat bij dit beleidsvoornemen de draagkracht van huishoudens centraal staat en niet de omvang van de doelgroep. En dat ook de marktsituatie bij de uitwerking van dit voornemen in beschouwing genomen wordt. In gebieden met een krappe woningmarkt zitten de middeldure huurwoningen aan de bovenkant van de markt (> € 850, afhankelijk van de regio) en is er voor mensen die minder huur kunnen betalen onvoldoende aanbod.

Proeftuinen regionale differentiatie

Daarnaast noemt de minister mogelijke nadelen van regionale differentiatie in inkomensgrenzen in haar brief. Dit willen we onderzoeken door op korte termijn een aantal proeftuinen in te richten. De problemen zijn nijpend en de voordelen zijn stevig: voldoende ruimte voor een goede mix tussen gedifferentieerde inkomensgrenzen naar huishouden en voldoende vrije toewijzingsruimte voor corporaties, zodat deze kunnen aanvullen waar de markt, vanuit haar eigen ratio en doelstellingen, de ruimte in het middensegment niet volledig invult.

3. Voldoende investeringscapaciteit voor corporaties

Corporaties richten zich, mede door de herziene Woningwet, weer op hun kerntaak. Hoewel geen onderdeel van herziene Woningwet 2015, is het onontbeerlijk dat de bestedingsruimte voor corporaties wordt verruimd. Door de extra heffingen, zoals de Verhuurderheffing en de ATAD en hoge bouwkosten, is het al moeilijk de kerntaken goed uit te voeren. Daarnaast willen we dat die kerntaak verbreed wordt of dat corporaties extra inspanningen doen op het gebied van middenhuur. In het concept Klimaatakkoord staat dat corporatiebezit als startmotor voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving moet dienen. Daar moeten de corporaties wel toe in staat worden gesteld, zowel voor de additionele kosten als *first mover* als voor de opgave zelf, in combinatie met de andere opgaven in de volkshuisvesting.

Wij kunnen niet verwachten dat de woningcorporaties al deze opgaven aankunnen zonder extra middelen en dringen er bij u nogmaals op aan deze beschikbaar te maken.

Tot slot

Onze ervaring is dat de woningmarkt aan veel invloeden onderhevig is, zowel van de overheid als van de markt. De woningmarkt is nu eenmaal niet zo wendbaar en reageert altijd vertraagd op veranderingen. Daardoor kunnen ongewenste neveneffecten optreden. Dat hebben we ook gezien bij deze evaluatie. Beleidsvoornemens als de noodknop voor middenhuur en de huursomstijging op inflatieniveau kunnen veel impact hebben en ook het gedrag van marktpartijen beïnvloeden. We vragen u dan ook te blijven bewaken of de verruiming van de Woningwet het gewenste effect oplevert en de aangekondigde plannen van de minister bestendig genoeg blijken om de opgaven te realiseren.

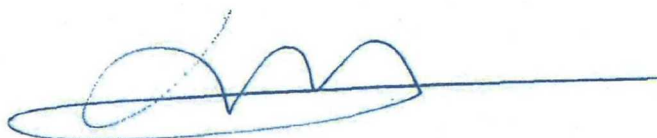
Wij hopen voor u op een prettige beraadslaging en wensen u veel wijsheid toe in het vormen van uw oordeel.

Met vriendelijke groet,

Namens het Stedennetwerk G40,



Harriët Tiemens,
Voorzitter Fysieke pijler van de G40



Karin Schrederhof,
Voorzitter G40 themagroep Woningmarkt

Bijlage**Beknopte analyse belemmeringen Woningwet**

De afgelopen jaren hebben wij de onderstaande problemen geconstateerd, die als gevolg van de Woningwet het goed functioneren van de (sociale) woningmarkt belemmerd hebben

- A. Strengere regelgeving en toezicht van AW belemmert de naleving van (prestatie)afspraken;
- B. toenemende sociaaleconomische segregatie in steden en wijken;
- C. tekort aan woningen voor huishoudens met een middeninkomen;
- D. te weinig investeringscapaciteit voor woningcorporaties.

A. Strengere regelgeving en toezicht van AW belemmert de corporaties in hun lokale opgaven

Het huidige strenge toezicht van de AW wordt als belemmerend ervaren. Dit draagt eraan bij dat woningcorporaties sommige afspraken niet kunnen maken of zich er niet aan kunnen houden. Voorbeelden zijn het benutten van de 5% beleidsruimte in de passendheidsnorm. Door de zware sancties en strenge naleving van de AW op de passendheidsnorm kiezen veel woningcorporaties ervoor om te streven naar 100% passend toewijzen en wordt in de praktijk de beleidsruimte niet ingevuld, maar slechts als foutmarge gehanteerd. Hetzelfde geldt voor leefbaarheidsmaatregelen. Door de strenge naleving van de AW, kiezen woningcorporaties ervoor om zich uit veel activiteiten met betrekking tot leefbaarheid terug te trekken.

B. Toenemende sociaaleconomische segregatie in steden en wijken

Uit de verschillende onderzoeken komt naar voren dat wijken met sociale woningbouw homogener worden van samenstelling. De oorzaak hiervan is meervoudig. Ten eerste realiseren woningcorporaties niet of nauwelijks meer niet-DAEB (vrije sector) woningen. 'niet DAEB is niet doen', zo luidt het credo. Voor gemeenten wordt het in wijken met veel corporatiebezit daardoor heel moeilijk nog menging te realiseren. Daarnaast worden de sociale woningen, als gevolg van de passendheidsnorm en de Europese toewijzingsnorm, vooral toegewezen aan huishoudens die tot de primaire of secundaire doelgroep behoren (met een jaarinkomen van max. 38.035 euro). Daardoor neemt de instroom van huishoudens met hogere inkomens af. Een derde oorzaak is dat woningcorporaties huiverig geworden zijn voor maatschappelijk onroerend goed (MOG), zoals buurthuizen. Het MOG dat ze al in bezit hadden houden ze, maar ze ontwikkelen of verwerven nauwelijks nieuw MOG. Dit leidt tot een lager voorzieningenniveau in de sociale wijken, waardoor deze minder aantrekkelijk worden om te wonen en meer kansrijke bewoners de wijk verlaten. Ook het te nadrukkelijk meetellen van de WOZ-waarde in het WWS-puntensysteem kent negatieve effecten. Het geeft een prikkel om woningen op aantrekkelijke locaties te onttrekken aan de sociale huur. Dit bevordert de inclusieve stad niet.

C. Tekort aan woningen voor huishoudens met een middeninkomen

Om gemengde woongebouwen of middensegment huur te ontwikkelen, moeten gemeenten een markttoets uitvoeren of moeten woningcorporaties marktpartijen vinden die meedoen in de ontwikkeling. Dat wordt echter als te omslachtig gezien. Tevens kiezen veel woningcorporaties ervoor om zich te profileren als DAEB-corporaties. Dat betekent dat zij er voor kiezen niet of nauwelijks meer woningen realiseren voor huishoudens met een middeninkomen, terwijl er grote behoefte is aan dergelijke woningen. Huishoudens met een middeninkomen vallen nu tussen wal en schip. Koop is voor hen te duur, of door de strenge hypotheaire voorwaarden onbereikbaar, en huurwoningen tussen 700 en 1000 euro zijn er nauwelijks, terwijl deze door de markt, noch door de corporaties worden ontwikkeld.

D. Beperkte financiële slagkracht corporaties

Hoewel geen onderdeel van herziene Woningwet 2015, is de lastendruk voor de woningcorporaties sinds de invoering van de Woningwet steeds hoger geworden. Door de verhuurdersheffing, die jaarlijks stijgt door de waardestijging van de woningen en de ATAD, dragen de corporaties inmiddels zo'n vier maanden huuropbrengst af aan deze heffingen.

Met de huidige financiële ruimte is het voor corporaties onmogelijk om de voorliggende opgaven (beheren en betaalbaar houden van de voorraad, verduurzaming van de voorraad en bijbouwen) effectief en gelijktijdig aan te pakken. Alleen al de verduurzamingsopgave is niet volledig haalbaar. En juist de woningcorporaties wordt een belangrijke rol toebedeeld in het Klimaatakkoord, als startmotor

voor het energieneutraal maken van de gebouwde omgeving. Dit betekent dat de sector hogere kosten voor verduurzaming maakt doordat ze als eerste stappen zet.

De regering heeft enkele maatregelen getroffen om de stijging van de verhuurdersheffing op korte termijn te dempen en corporaties in staat te stellen extra woningen van het gas af te halen. Die zijn zeker behulpzaam, maar hiermee is het tekort niet opgelost. Er is immers ook investeringscapaciteit nodig voor nieuwbouw en onderhoud van woningen, evenals middelen voor leefbaarheid en het betaalbaar houden van woningen. Gemeenten kunnen hun eigen opgaven niet waarmaken als de corporaties hun deeltaken niet kunnen realiseren.