Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

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

Kenmerk
2020-0000413214

Bijlage(n)
4

Datum 21 JUL 2020
Betreft Beslissing op uw Wob-verzoek

Bij brieven van 5 en 21 januari 2020 heeft u bij mijn ministerie een verzoek ingediend als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob). Uw verzoeken hebben betrekking op institutionele beleggers op de woningmarkt in Nederland.

Over deze verzoeken hebt u op meerdere momenten telefonisch contact gehad met medewerkers van mijn departement. Op 20 februari 2020 is u schriftelijk medegedeeld dat de beslistermijn is verdaagd tot 19 maart 2020. In deze brief zijn tevens de telefonisch gemaakte afspraken vastgelegd met betrekking tot het samennemen van beide verzoeken en de afbakening van het verzoek. Naderhand heeft nog telefonisch contact plaats gevonden over de vertraging van het verzoek.

Tevens is u medegedeeld dat het besluit in meerdere delen gesplitst zal worden, om u zo spoedig mogelijk van documenten te kunnen voorzien. Dit besluit heeft daarom alleen betrekking op de stukken die onderdeel zijn van onderwerpen waarbij geen zienswijze van derde partijen gevraagd hoeft te worden. De stukken die onderdeel zijn van de onderwerpen waarbij wel zienswijze gevraagd moet worden, ontvangt u nadat de zienswijze van derde partijen is gevraagd en verwerkt.

Inventarisatie documenten
Met betrekking tot uw verzoek om informatie bericht ik u als volgt. Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen verwijs ik u naar de bijlage 1.

Op basis van uw verzoek zijn in totaal 1114 documenten aangetroffen. 161 van deze documenten betreffen dit deelbesluit, waarvan er 107 (deels) openbaar worden gemaakt. De documenten horende bij dit deelbesluit zijn opgenomen in een inventarislijst, die als bijlage bij dit deelbesluit is gevoegd. De documenten zijn genummerd en corresponderen met de nummering van de inventarisatielijst.

Er zijn enkele passages weggelakt die niet gaan over de bestuurlijke aangelegenheden waarop dit Wob-verzoek ziet en daarmee buiten de reikwijdte van het verzoek vallen. Deze zijn in de inventarisatielijst voorzien van de code 'valt buiten de scope/reikwijdte van het Wob-verzoek'.

Besluit
Ik heb besloten gedeeltelijk aan uw verzoek tegemoet te komen en de informatie waarom u verzocht (deels) openbaar te maken. In de inventarisatielijst is per document aangegeven of er in het document informatie niet openbaar is gemaakt en op welke grond dat is.

Overwegingen

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd. In vrijwel alle documenten zijn persoonsgegevens opgenomen. Dit betreft (onder andere) namen, e-mailadressen, telefoonnummers en initialen. Deze gegevens zijn verwijderd (grijs gelakt) en niet voorzien van een code.

Voor zover het de namen van ambtenaren betreft is hierbij het volgende van belang. Weliswaar kan, waar het gaat om beroepshalve functioneren van ambtenaren, slechts in beperkte mate een beroep worden gedaan op het belang van eerbiediging van hun persoonlijke levenssfeer. Dit ligt anders indien dit het openbaar maken van namen van de ambtenaren betreft. Namen zijn immers persoonsgegevens en het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer kan zich tegen het openbaar maken daarvan verzetten. Daarbij is van belang dat het hier niet gaat om het opgeven van een naam aan een individuele burger die met een ambtenaar in contact treedt, maar om openbaarmaking van de naam in de zin van de Wob.

Bij de informatie die in de documenten in dit geval in het geding zijn, weegt naar mijn oordeel de persoonlijke levenssfeer van de betrokken personen zwaarder dan het algemene, publieke belang van openbaarheid van deze persoonsinformatie. Ik maak deze informatie dan ook niet openbaar. Ik hanteer hierin de Rijksbrede lijn dat namen van directeuren en 'hoger' wel openbaar worden gemaakt vanwege het publieke karakter, maar daaronder niet. Onverlet dat het in een voorkomend geval daarbij ook kan gaan om een publieke functie.

Het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen, rechtspersonen van derden wordt voorkomen. Ik ben van mening dat hiervan sprake is bij document 6.9.1 bij dit deelbesluit. De informatie loopt ver vooruit op eventuele besluitvorming en

schaadt daarmee de positie van de genoemde partij in eventuele toekomstige onderhandelingen. Dit belang weegt naar mijn oordeel zwaarder dan het algemene, publieke belang van openbaarheid van deze informatie. De betreffende passage heb ik verwijderd en voorzien van de code '10.2.g'.

Persoonlijke beleidsopvattingen in een stuk voor intern beraad

Artikel 11, eerste lid van de Wob bepaalt dat in geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, geen informatie wordt verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan: meningen, opinies, commentaren, voorstellen, conclusies met de daartoe aangevoerde argumenten. Op grond van artikel 11 heb ik besloten om enkele passages in enkele documenten niet openbaar te maken. De betreffende passages heb ik verwijderd en voorzien van de code '11.1'. Deze passages betreffen persoonlijke beleidsopvattingen van ambtenaren in bijvoorbeeld voorbereidingsnota's, concept spreekteksten en (interne) correspondentie. Bij de definitieve spreekteksten wijs ik graag erop dat deze reeds openbaar zijn en waar ze afwijken van hetgeen is uitgesproken het een persoonlijke beleidsopvatting betreft. Tevens zijn conceptteksten weggelakt waarvan de eindversies (gedeeltelijk) openbaar worden gemaakt. Voor zover het concept afwijkt van de definitieve versie, wordt deze informatie niet openbaar gemaakt omdat het om persoonlijke beleidsopvattingen gaat. Eventuele resterende feitelijke informatie kent geen zelfstandige betekenis. Dit leidt ertoe dat conceptteksten integraal worden geweigerd.

Op grond van artikel 11, tweede lid, van de Wob kan ik besluiten informatie te geven over persoonlijke beleidsopvattingen, indien ik dat in het belang acht van een goede en democratische bestuursvoering. Deze informatie wordt dan gegeven in niet tot personen herleidbare vorm, tenzij degenen die deze opvattingen hebben geuit of zich erachter hebben gesteld, ermee hebben ingestemd dat de informatie wel herleidbaar is tot hen. In dit geval acht ik een dergelijk belang niet aanwezig.

Wijze van openbaarmaking

De documenten met nummers 6.19.5, 6.25.9, 6.25.16, 6.25.17, 6.25.18, 6.27.110, 6.27.111 en 6.27.112 zijn reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar. De Wob is niet van toepassing op reeds openbare documenten. Voor deze documenten verwijs ik u naar de vindplaats genoemd in de inventarislijst.

De documenten behorend bij dit deelbesluit treft u bij dit besluit in kopie aan. De openbaar gemaakt stukken worden met een geanonimiseerde versie van dit Wob-besluit enkele werkdagen na toezending gepubliceerd op de website www.rijksoverheid.nl.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

De Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties
namens deze,

drs. M.R. Schurink
Secretaris-generaal

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen per brief bezwaar maken bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.

Bijlage 1

Artikel 1
In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer.

Artikel 6
1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker meedeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.

5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daar tegen heeft, in welk geval de informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.
6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:
   a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
   b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
   c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

Artikel 10
1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
   a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
   b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
   c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
   d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
   a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
   b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
   c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
   d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
   e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
   f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
   g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.
4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.

5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.
6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.
7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
   a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
   b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.
8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

Artikel 11
1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.
2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.
3. Met betrekking tot adviezen van een ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie kan het verstrekken van informatie over de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen plaatsvinden, indien het voornemen daartoe door het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat aan de leden van de adviescommissie voor de aanvang van hun werkzaamheden kenbaar is gemaakt.
4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

NR	Datum	Documentstuk	Toelichting van het stuk	Beoordeling	Afzender	Ontvanger	Opmerkingen
1.2.1	18-4-2018	Interne communicatie	Nota aan de minister voor haar kennismaking met Amvest/HPP	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
1.2.2	18-4-2018	Interne communicatie	Nota aan de minister voor haar kennismaking met Amvest/HPP	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1. Pagina 2 ontbreekt bij document 1.2.1.
1.2.3	25-4-2018	Interne communicatie	Intern verslag van de kennismaking tussen de minister en Amvest/HPP	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1 (verslag is niet bij externe getoetst op juistheid)
1.3.1	16-10-2017	Interne communicatie	Nota aan de minister voor haar gesprek met CEO Vesteda	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
3.4.1	15-2-2018 - 6-6-2018	Interne communicatie	Mailwisseling strategische prioriteiten EU/Internationaal	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
3.4.2	15-2-2018	Bijlage bij 3.4.1	Verslag BZK EU-internationaal directeurenoverleg	Niet openbaar	BZK	BZK	Valt buiten reikwijdte Wob-verzoek
3.4.3	15-2-2018	Bijlage bij 3.4.1	conceptoverzicht strategische prioriteiten EU-internationaal	Niet openbaar	BZK	BZK	Valt buiten reikwijdte Wob-verzoek
3.4.4	15-2-2018 - 20-6-2018	Interne communicatie	Mailwisseling strategische prioriteiten EU/Internationaal	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
3.4.5	15-2-2018	Bijlage bij 3.4.4	Verslag BZK EU-internationaal directeurenoverleg	Niet openbaar	BZK	BZK	Valt buiten reikwijdte Wob-verzoek
3.4.6	15-2-2018	Bijlage bij 3.4.4	conceptoverzicht strategische prioriteiten EU-internationaal	Niet openbaar	BZK	BZK	Valt buiten reikwijdte Wob-verzoek
3.4.7	11-6-2018 - 20-6-2018	Interne communicatie	Mailwisseling strategische prioriteiten EU/Internationaal	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
3.4.8	11-6-2018	Bijlage bij 3.4.7	conceptagenda strategische prioriteiten EU-internationaal	Niet openbaar	BZK	BZK	Valt buiten reikwijdte Wob-verzoek
3.4.9	18-6-2018 - 4-7-2018	Interne communicatie	Mailwisseling strategische prioriteiten EU/Internationaal	Niet openbaar	BZK	BZK	10.2.e, 11.1 en valt buiten reikwijdte Wob-verzoek
4.10.1	15-8-2018	Interne communicatie	Memo kennismaking directeur Vastgoed Belang	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
5.1.1	6-9-2017	Interne communicatie	Mailwisseling conceptmail Amsterdam	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
5.1.2	6-9-2017	Interne communicatie	Mailwisseling conceptmail Amsterdam	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
5.1.3	26-9-2017	Interne communicatie	Mailwisseling overleg Amsterdam	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
5.1.4	26-9-2017	Bijlage bij 5.1.3	concept Analyse BZK Amsterdam	Niet openbaar	BZK	BZK	11.1
5.1.5	27-9-2017	Interne communicatie	Mail analyse BZK Amsterdam	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
5.1.6	27-9-2017	Bijlage bij 5.1.5	Analyse BZK Amsterdam	Deels openbaar	BZK	BZK	11.1
5.1.7	5-7-2018	Interne communicatie	Mailwisseling lokaal maatwerk	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
5.1.8	5-7-2018	Bijlage bij 5.1.7	Memo DT middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	11.1
5.1.9	22-2-2019	Interne communicatie	Mailwisseling over woondeal MRA	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
5.1.10	25-2-2019	Interne communicatie	Mailwisseling over woondeal MRA	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
5.1.11	25-2-2019	Bijlage bij 5.1.10	concepttekst woondeal MRA	Niet openbaar	BZK	BZK	11.1

6.1.1	24-4-2019	Interne communicatie	mailwisseling probleemschets en plan van aanpak voor minister	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.1.2	24-4-2019	Bijlage bij document 6.1.1		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.1.3	6-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over technische uitwerking noodknop	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.1.4	6-5-2019	Bijlage bij document 6.1.3		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.1.5	2-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over technische uitwerking noodknop	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.1.6	2-5-2019	Bijlage bij document 6.1.5		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.1.7	17-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over nota noodknop voor de minister	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.1.8	17-5-2019	Bijlage bij document 6.1.7	nota uitwerking noodknop middenhuur voor de minister	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.1.9	22-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling naar aanleiding van overleg met de minister	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.1	7-8-2017	Interne communicatie	mailwisselingen over samenwerkingstafels middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.2	7-8-2017	Interne communicatie	mailwisselingen over samenwerkingstafels middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.3	10-8-2017	Interne communicatie	mailwisseling over aanbevelingen over bouwen en bestemmen	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.4	10-8-2017	Bijlage bij document 6.2.3		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.5	3-4-2019	Interne communicatie	mailwisselingen over probleemschets voor middeninkomens op de woningmarkt	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.6	3-4-2019	Bijlage bij document 6.2.5		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.7	10-4-2019	Interne communicatie	mailwisseling over positie politieke partijen t.a.v. middeninkomens op de woningmarkt	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.8	10-4-2019	Bijlage bij document 6.2.7	Positie politieke partijen t.a.v. middeninkomens op de woningmarkt	Deels openbaar	BZK	BZK	11.1
6.2.9	1-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over concept Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.10	1-5-2019	Bijlage bij document 6.2.9		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.11	6-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over concept Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.12	6-5-2019	Bijlage bij document 6.2.11		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.13	7-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over concept Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.14	7-5-2019	Bijlage bij document 6.2.13		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.15	7-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over concept Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.16	7-5-2019	Bijlage document 6.2.15		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.17	9-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over concept Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1

6.2.18	9-5-2019	Bijlage document 6.2.17		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.19	9-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over concept Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.20	9-5-2019	Bijgalge document 6.2.19		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.21	10-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over contact met stakeholders omtrent de noodknop	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.22	10-5-2019	Bijlage document 6.2.22	toelichting contact met stakeholders over de noodknop	Deels openbaar	BZK	BZK	11.1
6.2.23	10-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over beleidsmatige verdediging noodknop	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.24	10-5-2019	Bijlage document 6.2.23		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.25	13-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over input op Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.26	13-5-2019	Bijlage document 6.2.26		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.27	13-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over input op Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.28	13-5-2019	Bijlage document 6.2.27		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.29	13-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over input op Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.30	13-5-2019	Bijlage document 6.2.29		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.31	13-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over input op Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.32	13-5-2019	Bijlage document 6.2.31		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.33	13-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over beleidsmatige verdediging noodknop	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.34	13-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over input op Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.35	13-5-2019	Bijlage document 6.2.34		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.36	13-5-2019	Bijlage document 6.2.34		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.37	14-5-2019	Interne communicatie	mailwissleing over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.38	14-5-2019	Bijlage document 6.2.37		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.39	14-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.40	14-5-2019	Bijlage document 6.2.39		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.41	14-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over beleidsmatige verdediging noodknop	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.42	14-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.43	14-5-2019	Bijlage document 6.2.42		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.44	14-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.45	14-5-2019	Bijlage document 6.2.44		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.46	16-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1

6.2.47	16-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over alternatieve invulling van de noodknop middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.48	16-5-2019	Interne communicatie	Uitwerking alternatieve invulling noodknop	Niet openbaar	BZK	BZK	11.1
6.2.49	16-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZk	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.50	16-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e gelakt en 11.1
6.2.51	16-5-2019	Bijlage document 6.2.50		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.52	17-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over alternatieve invulling van de noodknop middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.53	17-5-2019	Bijlage document 6.2.52		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1
6.2.54	17-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over alternatieve invulling van de noodknop middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.55	21-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.56	21-5-2019	Bijlage document 6.2.56		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.57	21-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over redeneerlijn noodknop middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.58	21-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.59	21-5-2019	Bijlage document 6.2.59		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.60	22-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.61	27-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.62	27-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.2.63	27-5-2019	Bijlage document 6.2.62		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.64	27-5-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.65	27-5-2019	Bijlage document 6.2.64		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.66	14-6-2019	Interne communicatie	mailwisseling over spreeklijn noodknop	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.67	18-6-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.68	18-6-2019	Bijlage document 6.2.67		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.2.69	19-6-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.2.70	30-6-2019	Interne communicatie	mailwisseling over Kamerbrief	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.3.1	14-7-2017	Interne communicatie	mailwisseling over totstandkoming eindrapport samenwerkingstafel middenhuur	Deels openbaar	BZk	BZK	10.2.e
6.3.2	14-7-2017	Bijlage document 6.3.1		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.3.3	20-7-2017	Interne communicatie	mailwisseling over totstandkoming eindrapport samenwerkingstafel middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1

6.3.4	20-7-2017	Bijlage document 6.3.3		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.3.5	11-8-2017	Interne communicatie	mailwisseling over voorstel aanbevelingen samenwerkingstafel middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.3.6	11-8-2017	Bijlage document 6.3.5		Niet openbaar	BZK	BZK	11.1 (concept)
6.8.1	8-3-2019	Interne communicatie	Aantekeningen overleg IVBN/abf cijfers	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2 en 11.1
6.9.1	17-4-2019	Interne communicatie	Contact waarderingskamer	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e, 11.1 en 10.2.g
6.10.1	5-12-2017	Interne communicatie	Voorstel noodknop	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.10.2	5-12-2017	Interne communicatie	Voorstel noodknop	Openbaar	BZK	BZK	
6.10.3	3-3-2017	Interne communicatie	Voorstel noodknop	Deels openbaar	BZK	BZK	11.1
6.16.1	28-2-2018	Interne communicatie	Mail over terugkoppeling voorbereidend bestuurlijk overleg G4 wonen en bestuur	Deels openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	11.1
6.16.2	28-2-2018	Interne communicatie	Terugkoppeling voorbereidend bestuurlijk overleg G4 wonen en bestuur	Niet openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	11.1
6.16.3	23-2-2018 t/m 15-3-2018	Interne communicatie	Mailwisseling tussen beleidsmedewerkers over advies voor Bestuurlijk overleg G4 wonen/ruimtelijke ordening	Deels openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	10.2.e
6.16.4	7-3-2018	Notitie	Notitie bestuurlijk overleg G4 wonen en ruimtelijke ordening	Deels openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	10.2.e en deels buiten scope
6.16.5	7-3-2018	Interne communicatie	Mailwisseling tussen beleidsmedewerkers over advies input middenhuur BO G4	Deels openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	10.2.e
6.16.6	7-3-2018	Interne communicatie	Input advies voor Bestuurlijk overleg G4 wonen/ruimtelijke ordening (concept)	Niet openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	11.1
6.16.7	16-3-2018	Interne communicatie	Mail met bijlage over de 'noodknop bestaande voorraad middenhuur'	Deels openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	10.2.e
6.16.8	16-3-2018	Notitie	Notitie over noodknop bestaande voorraad middenhuur	Niet openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	11.1
6.16.9	16-3-2018	Interne communicatie	Mail met bijlage met wijzigingen in de notitie over de 'noodknop bestaande voorraad middenhuur'	Deels openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	10.2.e
6.16.10	16-3-2018	Notitie	Aangepaste notitie over noodknop bestaande voorraad middenhuur	Niet openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	11.1
6.16.11	16-3-2018	Interne communicatie	Mail met bijlage over de 'noodknop bestaande voorraad middenhuur'	Deels openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	10.2.e
6.16.12	16-3-2018	Notitie	Aangepaste notitie over noodknop bestaande voorraad middenhuur	Niet openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	11.1

6.16.13	16-3-2018	Interne communicatie	Mail met bijlage over de ´noodknop bestaande voorraad middenhuur´	Deels openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	10.2.e
6.16.14	16-3-2018	Notitie	Aangepaste notitie over noodknop bestaande voorraad middenhuur	Niet openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	11.1
6.17.1	15-1-2019 - 18-1-2019	Interne communicatie	Mailwisseling over stand van zaken noodknop	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1
6.17.2	15-1-2019	Bijlage bij 6.17.1	concept stand van zaken noodknop	Niet openbaar	BZK	BZK	11.1
6.17.3	15-1-2019	Bijlage bij 6.17.1	concept stand van zaken noodknop	Niet openbaar	BZK	BZK	11.1
6.17.4	18-1-2019	Bijlage bij 6.17.1	Stand van zaken noodknop	Deels openbaar	BZK	BZK	11.1
6.18.1	11-9-2018	Interne communicatie	Mail varianten lokaal maatwerk	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.18.2	11-9-2018	Bijlage bij 6.18.2	Varianten lokaal maatwerk	Niet openbaar	BZK	BZK	11.1
6.18.3	9-11-2019	Externe communicatie	Kamerbrief over middenhuur, starters en beleggers inclusief varianten lokaal maatwerk	Openbaar	BZK		Niet bijgevoegd, te vinden via https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/11/09/kamerbrief-over-middenhuur-starters-en-de-rol-van-beleggers-op-de-woningmarkt
6.25.1	21-3-2018	Interne communicatie	Mail over input AO middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.25.2	geen datum	Interne communicatie	concept Spreektekst en Q&A´s over AO middenhuur	Niet openbaar	BZK	BZK	11.1
6.25.3	26-3-2018	Interne communicatie	Mail over input AO middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.25.4	geen datum	Interne communicatie	concept Q&A´s over AO middenhuur	Niet openbaar	BZK	BZK	11.1
6.25.5	geen datum	Interne communicatie	concept Spreektekst en Q&A´s over AO middenhuur	Niet openbaar	BZK	BZK	11.1
6.25.6	4-4-2018	Interne communicatie	Mail over input AO middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.25.7	geen datum	Interne communicatie	Q&A´s over AO middenhuur	Openbaar	BZK	BZK	
6.25.8	6-4-2018	Interne communicatie	Bijlages AO middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.25.9	geen datum	Externe communicatie	Agenda AO middenhuur	Openbaar	BZK	BZK	
6.25.10	5-4-2018	Interne communicatie	Nota AO middenhuur	Deels openbaar	Directie Woningmarkt	BZK	10.2.e
6.25.11.2	13-3-2018	Externe communicatie	Convocatie AO middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.25.12	geen datum	Factsheet	Factsheet – aanbevelingen en reactie in het kort	Openbaar	BZK	BZK	
6.25.13	geen datum	Factsheet	Factsheet – Cijfers behoefte aan middenhuur	Openbaar	BZK	BZK	
6.25.14	geen datum	Externe communicatie	Q&A´s over AO middenhuur	Openbaar	BZK	BZK	
6.25.15	29-1-2018	Rapportage	Eindrapportage van het traject Samenwerkingstafel middenhuur	Openbaar	BZK	BZK	x

6.25.16	29-1-2018	Brief	Brief over de eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur	Openbaar	Minster BZK	de Tweede Kamer	x
6.25.16B	7-2-2018	Eindrapportage	Verzoek om kabinetsreactie op de eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e.
6.25.17	14-3-2018	Kabinetsreactie	Kabinetsreactie rapport samen bouwen aan middenhuur	Reedsopenbaar	BZK	BZK	Te vinden via: https://zoek.officielebekendmaking en.nl/kst-32847-333.html
6.25.18	geen datum	Position Paper	Position papers hoorzitting Samenwerkingstafel middenhuur	Openbaar	BZK	BZK	x
6.25.19	geen datum	Factsheet	Factsheet versnellen/vergroten woningbouw	Niet openbaar	BZK	BZK	Valt buiten scope wob-verzoek
6.25.20	geen datum	Factsheet	Factsheet – Wet maatregelen middenhuur	Openbaar	BZK	BZK	
6.30.1	2-4-2019	Interne communicatie	Mail voorbereiding strategisch overleg IVBN	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.30.2	2-4-2019	Bijlage bij 6.30.1	Voorbereiding strategische overleg IVBN	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e. De voorgestelde inbreng is mogelijk niet uitgesproken.
6.30.3	4-4-2019	Interne communicatie	Mail strategisch overleg IVBN	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e
6.31.1	okt-18	Interne communicatie	Nota met paraaf minister	Deels openbaar	BZK	BZK	10.2.e en 11.1

1.2.1.

[redacted]

16341
1914

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

dijmp

alvast thu

Aan MinBZK
Van Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt
Contactpersoon
[redacted]
T [redacted]

Datum
18 april 2018
Kenmerk
2018-0000241274

nota

Kennismaking [redacted] (HPP/Amvest)

staat in agenda

Aanleiding/probleemstelling
Dinsdag 24 april maakt u van 15:30 – 16:00 uur kennis met [redacted] voorzitter van Holland Property Plaza (HPP) en algemeen directeur van Amvest. [redacted] [redacted] en [redacted] zullen namens de directie Woningmarkt aansluiten.

Advies/actie
Ter kennisname. Het gesprek betreft een kennismaking met als agendapunten:

Opmerking [redacted]: [redacted] 19/4

1. De kabinetsreactie op het rapport van de samenwerkingstafel middenhuur, met name de onderdelen lokaal maatwerk en markttoets en voorfinanciering
2. De stand van zaken van de Woonagenda

Hieronder treft u per onderwerp een korte schets van de context en mogelijke inbreng. De voorgestelde onderwerpen zijn met [redacted] afgestemd.

Betrokken BZK onderdelen
WM

Toelichting
Over [redacted]

[redacted]

1. Middenhuur

- [redacted] heeft vanuit HPP deelgenomen aan de landelijke samenwerkingstafel middenhuur en heeft gereageerd op een conceptversie van de kabinetsreactie. [redacted] Hij denkt breder mee rondom middenhuur. Zo is het voorstel om de markttoets op erfpachtgrond af te schaffen van hem afkomstig. [redacted] wil in het gesprek specifiek ingaan op de onderdelen lokaal maatwerk en markttoets.

van vorig jaar gebaseerd kunnen worden. Daarmee zou de regelgeving altijd achter de feiten aan blijven lopen.

- [redacted]

Voorfinanciering

- In lijn met de aanbeveling van Rob van Gijzel onderzoekt u of voorfinanciering de woningbouw kan versnellen, met name de tijdige ontwikkeling van oude industrieterreinen naar woningbouw. U bekijkt daarbij in hoeverre een revolverend fonds het knelpunt van voorfinanciering kan wegnemen en zoekt hiervoor naar private financiers.
- U kunt vragen of [redacted] het knelpunt van voorfinanciering herkent en in hoeverre hij van mening is dat een revolverend fonds hiervoor een oplossing is. Daarnaast kunt u vragen welke mogelijkheden hij ziet om private financiering aan te trekken.

2. Stand van zaken Woonagenda

- Eind november heeft u tijdens het bestuurlijk overleg met alle bij de Woonagenda betrokken partijen gesproken. [redacted] was daar namens HPP ook bij aanwezig.
- Tijdens het bestuurlijk overleg heeft [redacted] een paar punten naar voren gebracht:
  - [redacted]
  - [redacted]
- [redacted] In deze brief geeft u aan dat het in sommige grote stedelijke regio's nu al duidelijk is dat het niet mogelijk is om de grote behoefte aan nieuwe woningen op termijn volledig binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen. Van die regio's wordt gevraagd dat zij nu al starten met het verkennen van de mogelijkheden om de plancapaciteit te vergroten, zoveel mogelijk binnen de bestaande stad, maar vervolgens ook bijvoorbeeld aan de randen van de stad.
- In gesprekken met de grootstedelijke regio's waar de urgentie het grootst is, wordt gekeken naar de woningbouwopgave, projecten die in beeld zijn om die opgave in te vullen en naar thematiek uit de woonagenda. We verkennen daar in hoeverre mogelijkheden om aan de randen van de stad te gaan bouwen noodzakelijk of gewenst zijn.
- Een conceptversie van de Woonagenda is eind februari naar betrokken partijen gestuurd. Voor de zomer wilt u met alle partijen tot afspraken komen. [redacted]

Datum
18 april 2018

Kenmerk
2018-0000241274

[redacted]

Politieke context
n.v.t.

Communicatie
n.v.t.

Van: [redacted]
Aan: [redacted] Kempen, Erik
Jan van; [redacted]
Onderwerp: Verslag kennismaking minister [redacted] (HPP)
Datum: woensdag 25 april 2018 18:08:54

Hoi allemaal,

Gisteren heeft de minister kennis gemaakt met [redacted] voorzitter van HPP. Hieronder een verslagje van het gesprek:

[redacted]

Fijne avond!

[redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan MinBZK
Van Woningmarkt

Woningmarkt
Koop- en kapitaalmarkt

Contactpersoon
[redacted]

Datum
18 april 2018

Kenmerk
2018-0000241274

nota

Kennismaking [redacted] (HPP/Amvest)

Aanleiding/probleemstelling

Dinsdag 24 april maakt u van 15:30 – 16:00 uur kennis met [redacted], voorzitter van Holland Property Plaza (HPP) en algemeen directeur van Amvest. [redacted] en [redacted] zullen namens de directie Woningmarkt aansluiten.

Advies/actie

Ter kennisname. Het gesprek betreft een kennismaking met als agendapunten: [redacted] 19/4

1. De kabinetsreactie op het rapport van de samenwerkingstafel middenhuur, met name de onderdelen lokaal maatwerk en markttoets en voorfinanciering
2. De stand van zaken van de Woonagenda

Hieronder treft u per onderwerp een korte schets van de context en mogelijke inbreng. De voorgestelde onderwerpen zijn met [redacted] afgestemd.

Betrokken BZK onderdelen

WM

Toelichting

Over [redacted]

1. Middenhuur

- [redacted] heeft vanuit HPP deelgenomen aan de landelijke samenwerkingstafel middenhuur en heeft gereageerd op een conceptversie van de kabinetsreactie. [redacted] Hij denkt breder mee rondom middenhuur. Zo is het voorstel om de markttoets op erfpachtgrond af te schaffen van hem afkomstig. [redacted] wil in het gesprek specifiek ingaan op de onderdelen lokaal maatwerk en markttoets.

Lokaal maatwerk

- [redacted]
- [redacted]
- U kunt vragen wat investeerders doen aan de zorg bij gemeenten over de grote huurprijsstijgingen in de bestaande voorraad en de prijs/kwaliteit verhouding van woningen in de vrije sector? Meer bouwen is voor de korte termijn geen oplossing, terwijl de prijzen nu wel steeds verder stijgen doordat de vraag groter is dan het aanbod. Wat zijn alternatieven voor de mogelijkheid voor lokaal maatwerk?

Markttoets

- HPP heeft gereageerd op de internetconsultatie van de Wet maatregelen middenhuur, waarin de markttoets wordt vereenvoudigd.
- [redacted]
- [redacted]
- Met het vervallen van het rendement op projectniveau wordt een belangrijke hindernis om te investeren in middenhuur weggenomen. Met het vervallen van de rendementseis op projectniveau kunnen corporaties op dezelfde manier te werk gaan als ontwikkelaars en andere marktpartijen. Zij werken namelijk vanuit een zelfstandig gefinancierde niet-DAEB-tak zonder gebruik van staatssteun. Met de voltooide scheiding/splitsing moet een niet-DAEB-tak op marktconforme principes opereren. Via het nieuwe beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt hierop toezicht gehouden. Het is niet nodig om ook nog eens individuele projecten te toetsen.
- Een 'meer marktconform' rendement op projectniveau werkt minder goed. Het zou jaarlijkse aanpassing behoeven en zou dan enkel op de resultaten

van vorig jaar gebaseerd kunnen worden. Daarmee zou de regelgeving altijd achter de feiten aan blijven lopen.

- [redacted]

Voorfinanciering

- In lijn met de aanbeveling van Rob van Gijzel onderzoekt u of voorfinanciering de woningbouw kan versnellen, met name de tijdige ontwikkeling van oude industrieterreinen naar woningbouw. U bekijkt daarbij in hoeverre een revolverend fonds het knelpunt van voorfinanciering kan wegnemen en zoekt hiervoor naar private financiers.
- U kunt vragen of [redacted] het knelpunt van voorfinanciering herkent en in hoeverre hij van mening is dat een revolverend fonds hiervoor een oplossing is. Daarnaast kunt u vragen welke mogelijkheden hij ziet om private financiering aan te trekken.

2. Stand van zaken Woonagenda

- Eind november heeft u tijdens het bestuurlijk overleg met alle bij de Woonagenda betrokken partijen gesproken. De [redacted] was daar namens HPP ook bij aanwezig.
- Tijdens het bestuurlijk overleg heeft [redacted] een paar punten naar voren gebracht:
  - [redacted]
- [redacted] In deze brief geeft u aan dat het in sommige grote stedelijke regio's nu al duidelijk is dat het niet mogelijk is om de grote behoefte aan nieuwe woningen op termijn volledig binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen. Van die regio's wordt gevraagd dat zij nu al starten met het verkennen van de mogelijkheden om de plancapaciteit te vergroten, zoveel mogelijk binnen de bestaande stad, maar vervolgens ook bijvoorbeeld aan de randen van de stad.
- In gesprekken met de grootstedelijke regio's waar de urgentie het grootst is, wordt gekeken naar de woningbouwopgave, projecten die in beeld zijn om die opgave in te vullen en naar thematiek uit de woonagenda. We verkennen daar in hoeverre mogelijkheden om aan de randen van de stad te gaan bouwen noodzakelijk of gewenst zijn.
- Een conceptversie van de Woonagenda is eind februari naar betrokken partijen gestuurd. Voor de zomer wilt u met alle partijen tot afspraken komen. [redacted]

[redacted]

Politieke context
n.v.t.

Communicatie
n.v.t.

1.3.1

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan WM
Van Afdeling Koop- en Kapitaalmarkt

WM
Afdeling Koop- en Kapitaalmarkt
Contactpersoon
[redacted]
T [redacted]

Datum
16 oktober 2017
Kenmerk
2017-0000520756

nota

Kennismaking met [redacted]

Aanleiding/probleemstelling

Woensdag 18 oktober spreekt u [redacted] tussen 11:00-12:00 uur in Amsterdam. [redacted] is de CEO van de grootste commerciële Nederlandse woningbelegger Vesteda (vooral in middenhuur) en tevens de voorzitter van IVBN. Als voorzitter van IVBN neemt hij zitting in de samenwerkingstafel middenhuur. Deze nota bevat enkele suggesties voor spreekpunten.

Advies/actie

- Het regeerakkoord zal een belangrijk bespreekpunt worden van het kennismakingsgesprek. De maatregel die veel stof doet opwaaien in vastgoedland is het niet meer toestaan van directe beleggingen in vastgoed door fiscale beleggingsinstellingen, vanwege het afschaffen van de dividendbelasting. [redacted]
- Vesteda is één van de partijen die wordt geraakt door de RA-maatregel. Verder is IVBN gestart met een offensief om de VPB-vrijstelling voor Nederlandse beleggers te behouden. [redacted]
- [redacted]

Toelichting

RA-maatregel

- Met het afschaffen van de dividendbelasting zouden buitenlandse beleggers volledig belastingvrij kunnen beleggen in vastgoed via een fiscale beleggingsinstelling (FBI), omzat zij ook geen vennootschapsbelasting (VPB) hoeven af te dragen. Deze 'weglek' van inkomsten wordt door de RA-maatregel voorkomen, door te verbieden dat FBI's direct in vastgoed mogen beleggen.
- Met een verandering van de organisatiestructuur kan de vastgoedbelegging worden voortgezet. Daarbij zal de organisatie dan wel VPB van 21% moeten betalen (VPB was 23%, maar is met het RA verlaagd).

- Met deze maatregel is € 50 mln. structureel aan inkomsten voor het Rijk per 2020 geraamd. Dit is wel een opmerkelijk (laag) bedrag, er wordt dan uitgegaan van winst van minder dan € 250 mln. per jaar. Uiteraard kunnen FBI's ervoor kiezen om hun vastgoedportefeuille te verkopen ([redacted]) i.p.v. de organisatieverandering door te voeren.
- Met de maatregel wordt belastingontwijking voorkomen. Bovendien kan het worden uitgelegd als een schuif van belasting op winst naar belasting op vastgoed (als onderdeel van de dekking van de VPB-verlaging en het afschaffen van de dividendbelasting). Daarmee past de maatregel binnen het doel om de lastendruk te verschuiven naar meer immobiele grondslagen.
- Consequentie voor de Nederlandse vastgoedmarkt kan zijn dat het aanbod van nieuwe woningen (in bijv. de middenhuur) negatief wordt beïnvloed, omdat beleggers minder rendement kunnen maken door het afdragen van de VPB. Tevens kan de verkoop van bestaande beleggingsportefeuilles een neerwaartse druk op vastgoedprijzen veroorzaken. Een ander gevoelig punt is dat veel pensioenfondsen via de FBI's in vastgoed beleggen. Zonder nadere regels/uitzonderingen gaan pensioendeelnemers meebetalen aan de VPB op vastgoedbeleggingen, waarmee afbreuk wordt gedaan aan het uitgangspunt dat pensioensparen belastingvrij is.

Vesteda

- Vesteda is een ondernemende belegger die zich richt op de vastgoedsector 'woningen' in Nederland. Vesteda belegt kapitaal van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Het totaal in vastgoed geïnvesteerd vermogen bedraagt ruim €4 mld. en de verhuurportefeuille omvat ca. 22.600 woningen. De woningen van Vesteda liggen hoofdzakelijk in de kerngebieden de Randstad, de Brabantse Stedenrij, Flevo-polders en Knooppunt Arnhem - Nijmegen.
- Vesteda focust zich de afgelopen jaren op het middeldure huursegment (huurprijs tussen € 710 en € 1200). Eind 2016 waren bijna 1.800 woningen in het huursegment in de acquisitiepijplijn.
- In 2020 wil Vesteda een duurzaamheidsdoelstelling halen waarbij 80% van de voorraad minimaal label C heeft en 20% label D.

CV [redacted]

3.4.1

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 maart 2018 13:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Verslag BZK EU-directeurenoverleg en ATTENTIE Strategische EU-prioriteiten voor Bestuursraad

Urgentie: Hoog

[redacted],

Ik zou hier nog naar kijken. De strategische EU/internationale prioriteit die naar boven kwam op woningmarktgebied is [redacted]

Ik heb het ook aan corporaties en huur gevraagd, maar bij hen spelen momenteel geen strategische EU/internationale prioriteiten. [redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 08:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Verslag BZK EU-directeurenoverleg en ATTENTIE Strategische EU-prioriteiten voor Bestuursraad
Urgentie: Hoog

Ha [redacted],

Zou jij hier even naar willen kijken? Kan goed dat wij niets hebben.

[redacted]

Verzonden met BlackBerry Work(www.blackberry.com)

Van: "Doorne, Ellen van" [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: 15 feb. 2018 21:42
Naar: "Kempen, Erik Jan van" [redacted]@minbzk.nl>; "Bagchus, René" <[redacted]@minbzk.nl>; "Licher, Ferdi" [redacted]@minbzk.nl>; "Delden, Bert van" [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; "[redacted] [redacted]@minbzk.nl>; "Welling, Olav" [redacted]@minbzk.nl>; "Kamminga, Roelien" [redacted]@minbzk.nl>; "Tolsma, Oebele" [redacted]@minbzk.nl>; "[redacted] [redacted]@Rijksoverheid.nl>; "Bonnet, Dirk-Jan" [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]

[redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbuza.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; "Schipper-Spanninga, Hanneke" [redacted]@minbzk.nl>; "[redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbuza.nl>; "Brons, Henk" [redacted]@minbzk.nl>; "Kroeskamp, Annelies" [redacted]@minbzk.nl>; "[redacted]@Rijksoverheid.nl>; "[redacted]@minbzk.nl>; "Tijl, D.J. (Hans) - DGRW" [redacted]@minienm.nl>; [redacted]@minienm.nl>; "Brugge, Y.L. van der (Yvonne) - Logius" [redacted]@logius.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@rijksoverheid.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; "[redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minienm.nl>; "[redacted]@minbzk.nl>

Cc: "[redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: Verslag BZK EU-directeurenoverleg en ATTENTIE Strategische EU-prioriteiten voor Bestuursraad

Beste collega's,

Bijgaand het verslag van het BZK EU-directeurenoverleg.
Ik vraag jullie aandacht voor agendapunt strategische EU-prioriteiten bewindspersonen:

"In een overleg met DGBW is afgesproken dat er een strategische inzet voor de twee bewindspersonen komt waarin de EU-prioriteiten staan genoemd: welk doel streven we na, welke resultaten gaan we halen en wat is daarvoor nodig. KIEM wil dit gezamenlijk met de BZK-EU-directeuren voorbereiden ter bespreking in een Bestuursraad van maart 2018. Zicht op de strategische prioriteiten van de bewindspersonen geeft richting aan het werk en helpt het internationale en Europese profiel van de bewindspersonen verder in te vullen. KIEM heeft zicht op de grote EU-dossiers waar BZK geen trekker is: EMU, MFK, uitbreiding, rule of law, migratie etc. Zaak is de lijst aan te vullen met BZK-prioriteiten, waarbij er twee categorieën zijn: waar BZK zelf in de lead is (EU-institutionalia) en waar BZK niet in de lead is maar een groot raakvlak heeft (bv energie bebouwde omgeving)."

Ik zou jullie willen vragen jullie prioriteiten aan te leveren bij [redacted] en [redacted], waarbij het adagium is: in de beperking kent zich de meester. Bijgaand is een concept-overzicht toegevoegd volgens de driedeling zoals besproken.
We voorzien bespreking in de BR tweede helft maart dus uiterlijk 7 maart aanleveren is werkbaar. Daarna gaan we er een logisch geheel van maken.

Dank en groet Ellen van Doorne

3.4.4

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 juni 2018 12:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: strategische prioriteiten internationaal Min

Yes dank!

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 juni 2018 11:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: strategische prioriteiten internationaal Min

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 juni 2018 10:01
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: strategische prioriteiten internationaal Min

Ha [redacted],

[redacted]

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 maart 2018 15:19
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: FW: Verslag BZK EU-directeurenoverleg en ATTENTIE Strategische EU-prioriteiten voor Bestuursraad
Urgentie: Hoog

Beste [redacted] en [redacted],

Namens [redacted] mail ik over de EU strategische prioriteiten in het kader van het vorige EU directeurenoverleg.
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Groet,
[redacted]

[redacted]
Beleidsmedewerker
Directie Woningmarkt | Koop- en Kapitaalmarkt
Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
T[redacted] | E[redacted]@rijksoverheid.nl

Van: Doorne, Ellen van
Verzonden: donderdag 15 februari 2018 21:43
Aan: Kempen, Erik Jan van [redacted]@minbzk.nl>; Bagchus, René [redacted]@minbzk.nl>; Licher, Ferdi [redacted]@minbzk.nl>; Delden, Bert van <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; Welling, Olav [redacted]@minbzk.nl>; Kamminga, Roelien [redacted]@minbzk.nl>; Tolsma, Oebele [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@Rijksoverheid.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; V[redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbuza.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; Schipper-Spanninga, Hanneke [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbuza.nl>; Brons, Henk <[redacted]@minbzk.nl>; Kroeskamp, Annelies [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@Rijksoverheid.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; Tijl, D.J. (Hans) - DGRW [redacted]@minienm.nl>; [redacted]@minienm.nl>; Brugge, Y.L. van der (Yvonne) - Logius [redacted]@logius.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@rijksoverheid.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minienm.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Verslag BZK EU-directeurenoverleg en ATTENTIE Strategische EU-prioriteiten voor Bestuursraad
Urgentie: Hoog

Beste collega's,

Bijgaand het verslag van het BZK EU-directeurenoverleg.
Ik vraag jullie aandacht voor agendapunt strategische EU-prioriteiten bewindspersonen:

"In een overleg met DGBW is afgesproken dat er een strategische inzet voor de twee bewindspersonen komt waarin de EU-prioriteiten staan genoemd: welk doel streven we na, welke resultaten gaan we halen en wat is daarvoor nodig. KIEM wil dit gezamenlijk met de BZK-EU-directeuren voorbereiden ter bespreking in een Bestuursraad van maart 2018. Zicht op de strategische prioriteiten van de bewindspersonen geeft richting aan het werk en helpt het internationale en Europese profiel van de bewindspersonen verder in te vullen. KIEM heeft zicht op de grote EU-dossiers waar BZK geen trekker is: EMU, MFK, uitbreiding, rule of law, migratie etc. Zaak is de lijst aan te vullen met BZK-prioriteiten, waarbij er twee categorieën zijn: waar BZK zelf in de lead is (EU-institutionalia) en waar BZK niet in de lead is maar een groot raakvlak heeft (bv energie bebouwde omgeving)."

Ik zou jullie willen vragen jullie prioriteiten aan te leveren bij [redacted] en [redacted], waarbij het adagium is: in de beperking kent zich de meester. Bijgaand is een concept-overzicht toegevoegd volgens de driedeling zoals besproken.
We voorzien bespreking in de BR tweede helft maart dus uiterlijk 7 maart aanleveren is werkbaar. Daarna gaan we er een logisch geheel van maken.

Dank en groet Ellen van Doorne

3.4.7

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 juni 2018 12:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Strategische EU/INT agenda: graag jullie deliverables per 20 juni a.s.
Bijlagen: EU int strategie minister stand 6 juni 2018.pptx

Urgentie: Hoog

Hoi [redacted]

Naar aanleiding van het EU-Directeurenoverleg vroeg Ellen nogmaals om concrete deliverables op thema's voor de strategische internationale agenda van de minister. Er staat in haar presentatie geen thema waar wij als WM in de lead zijn. Hierop kunnen wij dus geen deliverables aanleveren. [redacted]

We kunnen 2 dingen doen:

[redacted]
1.
1 [redacted]

[redacted]

[redacted]
1.
[redacted]
Als je aangeeft wat jouw voorkeur heeft, kan ik het weer namens jou versturen.

Groet,
[redacted]

Van: Doorne, Ellen van
Verzonden: maandag 11 juni 2018 20:42
Aan: Bagchus, René ; Licher, Ferdi ; Delden, Bert van ; [redacted] ; Welling, Olav ; Kamminga, Roelien ; Tolsma, Oebele ; [redacted] Schipper-Spanninga, Hanneke ; [redacted] ; Brons, Henk ; [redacted] ; Tijl, D.J. (Hans) - DGRW ; [redacted] Brugge, Y.L. van der (Yvonne) - Logius ; [redacted] Valk, T.W. de (Winfried) - Logius [redacted] ; Kuile, Reinier ter ; [redacted] Laan, Y.J.M. van der (Yvonne) - DGRW ; [redacted]
CC: [redacted] ; Kuijpers, Chris ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: Strategische EU/INT agenda: graag jullie deliverables per 20 juni a.s.
Urgentie: Hoog

Beste collega's,

Afgelopen donderdag bespraken we tijdens het BZK EU-directeurenoverleg een opzet namens ons allemaal voor de strategische EU/INT agenda voor de minister.
Doel is: focus in en duidelijkheid over de inzet, zodat zoveel mogelijk concrete resultaten kunnen worden behaald op onze inhoudelijke agenda de komende 2 jaar.
Dat was een goede discussie! Dank daarvoor.

Om de agenda af te maken ter bespreking met de minister graag twee dingen van jullie:

1. Graag concrete deliverables op de twee inhoudelijke thema's van de presentatie (sheets 6 en 7): wat kan de minister bereiken, wanneer en hoe? (@[redacted] volgens mij heb jij dit al geleverd.). Orde en grootte: één per directie.
2. Graag eventuele aanscherping op de presentatie doorgeven.

Ik wil het tempo er graag inhouden en vóór het reces met de DG's en de minister bespreken. Daarom jullie input graag uiterlijk 20 juni bij [redacted] en [redacted]

Na afronding stuur ik de agenda opnieuw rond en uiteraard koppel ik bespreking met de DG's/minister aan jullie terug.

Hartelijke groet Ellen

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directeur Woningmarkt

Directie Woningmarkt
Contactpersoon
[redacted]
T [redacted]

Datum
15 augustus 2018

memo

Kennismaking directeur Vastgoed Belang, [redacted]

Aanleiding
Dinsdag 21 augustus heeft u een kennismakingsgesprek met de directeur van de lobbyorganisatie van particuliere verhuurders, [redacted]. U wordt ondersteund door [redacted].

Kernpunten
- Het gesprek betreft een kennismaking zonder agenda. U wordt in het algemeen geadviseerd om procesmatig te reageren, door zijn boodschap aan te horen en eventueel uit te nodigen voor inhoudelijke vervolggesprekken buiten de kennismaking om.
- Mogelijke gespreksonderwerpen die aan de orde kunnen komen zijn 1) Brief over ATAD, 2) Imago particuliere beleggers en 3) De huurcommissie. In de toelichting treft u een appreciatie per onderwerp.

Toelichting

Ad 1 Brief over ATAD
- Vastgoed Belang heeft in juni een brief naar de minister gestuurd, waarin aandacht wordt gevraagd voor de gevolgen van ATAD voor beleggers. Daarin wordt verzocht om de gevolgen van ATAD voor de hele woningmarkt in beeld te brengen, en om onderzoek te doen naar de impact van het geheel van fiscale maatregelen op de woningmarkt. De vaste kamercommissie van Binnenlandse Zaken heeft om een afschrift verzocht van de reactie van de minister.
- ATAD heeft een lastenverzwaring tot gevolg voor corporaties en ook voor beleggers in de woningmarkt, zij delen echter ook mee in de lastenverlichting door de verlaging van de vpb-tarieven en door een korting op de verhuurderheffing als zij investeren in verduurzaming. Tot nu toe is in contacten met het ministerie van Financien en de Tweede Kamer echter geen aandacht geweest voor een uitzondering van (particuliere) beleggers, naast een uitzondering voor corporaties. Met deze brief probeert Vastgoed Belang dat wel voor elkaar te krijgen.
- [redacted] U kunt daarom helaas nog niets mededelen aan [redacted] over de augustusbesluitvorming.

- U kunt wel aangeven dat u de brief heeft ontvangen en dat wij binnen afzienbare tijd zullen reageren. Eventueel kunt u vragen naar zijn inschatting van de gevolgen voor particuliere beleggers.

Ad 2. Imago particuliere beleggers

- Particuliere beleggers kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van meer middenhuur, in die zin zijn zij dus een belangrijke partner voor het realiseren van een regeerakkoorddoelstelling. Zij zijn daarom als partner betrokken bij de uitwerking van de Woonagenda. Met name in het kader van goed verhuurderschap (zelfregulering van de sector voor de aanpak van excessen) en het sociaal huurakkoord (afspraken over een huurprijsontwikkeling van woningen met een huur tot de liberalisatiegrens/€710).
- In de media en politiek (vooral linkse partijen) komen veel berichten aan de orde over de verdringing van starters en jonge gezinnen door particuliere verhuurders en dat particuliere verhuurders de hoofdprijs vragen in de verhuur van hun woningen. Zo zouden particuliere verhuurders de leefbaarheid van steden en sociale samenhang negatief beïnvloeden.
- [redacted]

Ad 3. De huurcommissie

- [redacted] De leden van de RvA worden voorgedragen door het bestuur van DHC en ingesteld door de minister.
- De RvA geeft advies aan het Bestuur van DHC over het uitvoeringsbeleid en de werkwijze van DHC. Met de wijziging van de Uitvoeringswet Huurcommissie zijn de taken van de RvA verder uitgebreid, er bestaat nu ook adviesrecht op de begrotingen van DHC. De wijziging gaat in per 1 januari 2019.
- U kunt aan [redacted] vragen wat zijn ervaringen zijn met DHC en hoe hij de veranderingen per 1 januari tegemoet ziet.

Achtergrondinformatie Vastgoed Belang

Vastgoed Belang staat sinds 1894 voor de belangen van particuliere vastgoedbeleggers met als doel het behouden en verbeteren van het rendement van het particuliere vastgoed (woningen tot bedrijfsruimte). Onze relatie met Vastgoed Belang is prima. Als er draagvlak nodig is op het terrein van beleggers of de vrije huursector, dan is Vastgoed Belang – na IVBN – een partner waarmee de directie Woningmarkt schakelt.

Wie is [redacted]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc:
Onderwerp: RE: Concept mail Amsterdam
Datum: woensdag 6 september 2017 09:13:36

Ik ook niet. Helder zo!

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 september 2017 8:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept mail Amsterdam
Ik heb geen verdere opmerkingen hierbij [redacted]

Van: [redacted]e
Verzonden: woensdag 6 september 2017 8:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept mail Amsterdam
Dag heren (en [redacted]),
Zie hieronder een concept mail voor Amsterdam. Hebben jullie opmerkingen, aanvullingen of verbeterde formuleringen?
Groeten

[redacted]

.1 [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Beleidsmedewerker
Afdeling Huur en Aandachtsgroepen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat Generaal Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt
Turfmarkt 147 | Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag | Jubiltoren Zuid 21e etage

[redacted]

Bij een bezoek aan het Ministerie van BZK dient u een geldig legitimatiebewijs mee te nemen.

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: Concept mail Amsterdam
Datum: woensdag 6 september 2017 13:31:07

Hoi [redacted],
Dat is al een heel stuk overzichtelijker, mooi! Ik heb een paar tekstuele dingen herkenbaar in blauw. [redacted]

Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 september 2017 13:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Concept mail Amsterdam

Ha [redacted],
Zie hieronder de concept mail richting Amsterdam met een akkoord van [redacted] en [redacted].
Heb jij nog opmerkingen of kan ik deze versturen?

[redacted]

Beleidsmedewerker
Afdeling Huur en Aandachtsgroepen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat Generaal Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt
Turfmarkt 147 | Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag | Jubitoren Zuid 21e etage

M [redacted]

Bij een bezoek aan het Ministerie van BZK dient u een geldig legitimatiebewijs mee te nemen.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 september 2017 8:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Concept mail Amsterdam

Dag heren (en [redacted]),
Zie hieronder een concept mail voor Amsterdam. Hebben jullie opmerkingen, aanvullingen of verbeterde formuleringen?
Groeten

[redacted]

Ik heb onze juristen en beleidsinhoudelijke experts mee laten kijken naar de huisvestingsverordening. [redacted]

[redacted]

Ik hoop dat jullie hier mee verder kunnen.

Beleidsmedewerker
Afdeling Huur en Aandachtsgroepen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat Generaal Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt
Turfmarkt 147 | Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag | Jubitoren Zuid 21e etage
[redacted]

Bij een bezoek aan het Ministerie van BZK dient u een geldig legitimatiebewijs mee te nemen.

5.1.3

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Datauitwisseling middenhuur Amsterdam
Datum: dinsdag 26 september 2017 16:05:08
Bijlagen: Databehoefte middenhuur Amsterdam.docx

[redacted],

[redacted]

Amsterdam en wij weten dan waar we ons op moeten/gaan richten.
Ben benieuwd wat je bespreking en donderdag nog verder oplevert.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt
Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. [redacted]
[redacted]@minbzk.nl
Postbus 20011, 2500 EA Den Haag
Bezoekadres: Turfmarkt 147, 2511 DP Den Haag
www.woningwet2015.nl voor informatie over de Woningwet.

5.1.5

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: Memo Analyse Amsterdam
Datum: woensdag 27 september 2017 12:35:17
Bijlagen: Analyse BZK - Amsterdam.docx

Hoi [redacted]

Hierbij het memo over middenhuur in Amsterdam.

Groet,

[redacted]
Beleidsmedewerker
.....
Afdeling Analyse & Ramingen, directie Woningmarkt
Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147| 2511 DP Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag
.....
[redacted]

Analyse BZK Amsterdam

Te liberaliseren woningen in Amsterdam

Naar aanleiding van de eerdere analyse over de woningmarkt in Amsterdam, is er gevraagd om verder te kijken naar het aantal potentieel te liberaliseren woningen in Amsterdam. Omdat er geen registerbronnen bestaan voor deze data, is gebruik gemaakt van de aanwezige enquêtebestanden: de huurenquête van het CBS, en het WoON 2015. Hierin kan een uitsplitsing van de stad Amsterdam gemaakt worden naar het aantal huurwoningen in de particuliere huursector, het aantal woningen met een maximaal redelijk huurprijs boven de liberalisatiegrens (2015: 141 punten of meer, 2016: 145 punten of meer), en het aantal daarvan niet geliberaliseerde woningen.

Uit de resultaten blijkt dat 42% (op basis van huurenquête 2015) tot 54% (op basis van huurenquête 2016) van de particuliere huursector in Amsterdam een maximaal redelijke huurprijs boven de liberalisatiegrens heeft[1]. Op basis van het Woon komt ook deze orde van grootte naar voren. Van deze groep is ongeveer 50% ook echt geliberaliseerd volgens de huurenquête 2016.

Amsterdam heeft ook het effect genoemd van de hogere WOZ-stijging in Amsterdam, waardoor het aantal punten, en daarmee het aandeel woningen dat geliberaliseerd zou kunnen worden fors gaat stijgen. Inderdaad kan een hoger dan gemiddelde WOZ-waardestijging leiden tot een toename van het aantal punten in een woning. Ter indicatie: bij een 5%-punt verschil in WOZ-waardestijging gaat het om een stijging in het WWS-puntenstelsel van ongeveer 2 tot 3 punten. [2]

De afgelopen jaren hebben woningen in Amsterdam een groei van de WOZ meegemaakt die ver boven het landelijk gemiddelde ligt. Hierdoor zijn het maximaal aantal WWS-punten van een woning in Amsterdam ook meer gestegen dan het landelijke gemiddelde, waardoor woningen in Amsterdam eerder geliberaliseerd kunnen worden. Echter lijkt het onwaarschijnlijk dat het verschil in WOZ-waardestijging tussen Amsterdam en het gemiddelde in Nederland de komende jaren constant zo hoog zal blijven liggen. In Amsterdam lijkt nu sprake te zijn van een inhaalgroei na de economische crisis, hoewel Amsterdam onverminderd aantrekkelijk zal blijven zullen de verschillen met het gemiddelde matigen waardoor het structurele effect beperkter zal zijn (zie tabel 4 en grafiek 1).

[redacted]

[1] Zie tabel 1 en 2

[2] Zie tabel 3: aantal woningen >132 punten dat bij toenemend aantal WOZ-punten ook kan worden geliberaliseerd.

[redacted]

Tabel 1: puntenaantal huurwoningvoorraad Amsterdam, 2015

Sector	Aantal punten	Geliberaliseerd?		Totaal
		Ja	Nee	
sociale sector	punten onbekend	0*	5809*	5809*
	minder dan 141 punten	0*	102129	102129
	141 punten of meer	9384*	65733	75117
	Totaal	9384*	173671	183055
particuliere sector	punten onbekend	24613*	38789	63402
	minder dan 141 punten	1576*	23435*	25011
	141 punten of meer	10901*	7167*	18068*
	Totaal	37090	69391	106481
Totaal	punten onbekend	24613*	44598	69211
	minder dan 141 punten	1576*	125564	127140
	141 punten of meer	20285*	72900	93185
	Totaal	46474	243062	289536

- Liberalisatiegrens lag in 2015 bij 140 punten
- Cijfers met een * hebben een celvulling van minder dan 100 observaties

Tabel 2: puntenaantal huurwoningvoorraad Amsterdam, 2016

Sector	Aantal punten	Geliberaliseerd?		Totaal
		Ja	Nee	
sociale sector	punten onbekend	0*	5809	5809
	minder dan 145 punten	0*	102129	102129
	145 punten of meer	9384*	65733	75117
	Totaal	9384*	173671	183055
particuliere sector	punten onbekend	24613	38789	63402
	minder dan 145 punten	1576	23435	25011
	145 punten of meer	10901	7167	18068
	Totaal	37090	69391	106481
Totaal	punten onbekend	24613	44598	69211
	minder dan 145 punten	1576	125564	127140
	145 punten of meer	20285	72900	93185
	Totaal	46474	243062	289536

- Liberalisatiegrens lag in 2016 bij 144 punten
- Cijfers met een * hebben een celvulling van minder dan 100 observaties

Tabel 3: puntenaantal huurwoningvoorraad Amsterdam, 2016, > 132 punten

Sector	Aantal punten	Geliberaliseerd?		Totaal
		Ja	Nee	
sociale sector	minder dan 145 punten	0*	22340	22340
	145 punten of meer	7138*	60879	68017
	Totaal	7138*	83219	90357
particuliere sector	minder dan 145 punten	1183	2297*	3480
	145 punten of meer	9214	9334	18548
	Totaal	10397	11631	22028
Totaal	minder dan 145 punten	1183	24637	25820
	145 punten of meer	16352	70213	86565
	Totaal	17535	94850	112385

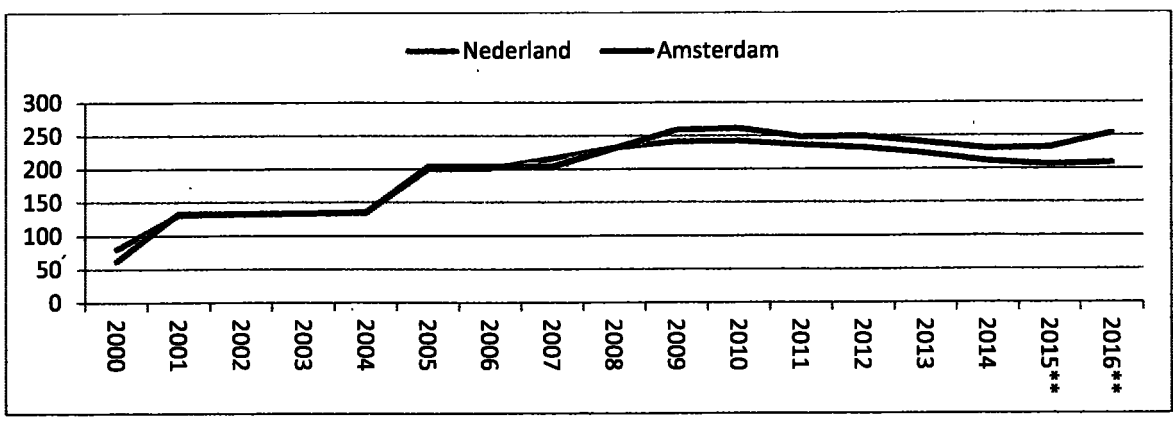
- Aantal woningen met meer dan 132 punten in huurenquête 2016.
- Cijfers met een * hebben een celvulling van minder dan 100 observaties

Tabel 4: Waarde onroerende zaken van woningen

	Gemiddelde woningwaarde Nederland	Gemiddelde woningwaarde Amsterdam
Perioden	**x 1 000 euro**	**x 1 000 euro**
2000	80	62
2001	131	133
2002	132	133
2003	133	134
2004	134	135
2005	200	204
2006	201	204
2007	216	204
2008	232	231
2009	241	259
2010	242	261
2011	236	248
2012	232	249
2013	223	240
2014	211	230
2015**	206	232
2016**	209	253

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 26-9-2017
http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=37610&D1=1%2c3&D2=0%2c80&D3=3-19&HDR=T%2cG2&STB=G1&VW=T

Grafiek 1: WOZ-waardeontwikkeling woningen Nederland en Amsterdam



5.1.7

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Maatwerk middenhuur
Datum: donderdag 5 juli 2018 11:38:26
Bijlagen: Memo DT middenhuur uitwerking lokaal maatwerk.docx

Had ik deze al doorgestuurd?

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 29 juni 2018 14:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Maatwerk middenhuur

Ha [redacted],
Vanochtend hebben [redacted] en ik even doorgepraat over maatwerk middenhuur, ivm de afspraken die we voor/met de MRA gemaakt hebben.
De afspraak die we met de MRA gemaakt hebben luidt:
Verkennen wat de mogelijkheden zijn om lokaal, regionaal en nationaal de betaalbaarheid in het middensegment (huur en koop) beter te borgen. Onderdeel daarvan is of bestaande regelgeving/wetgeving voldoende mogelijkheden biedt om de bestaande woningvoorraad betaalbaar te houden, en welke instrumenten mogelijk en wenselijk zijn voor lokaal of regionaal maatwerk en experimenten.
Voor iig Utrecht zijn vergelijkbare afspraken gemaakt.
De collega's die middenhuur doen, gaan de zomerperiode gebruiken om uit te zoeken wat er inhoudelijk/juridisch überhaupt mogelijk is om maatwerk mogelijk te maken in het middenhuursegment. Mede naar aanleiding van de motie Van Eijs en Ronnes die vraagt om de mogelijkheden voor lokaal maatwerk te onderzoeken.

[redacted]

Met [redacted] afgesproken om in augustus te bekijken hoe het er dan voor staat, en hoe we de regio daar dan bij kunnen gaan betrekken.
Voor de volledigheid in de bijlage de DT-memo die afgelopen week behandeld is.
[redacted]: heb ik het zo goed verwoord?
Groet,
[redacted]

Coördinerend beleidsmedewerker
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
M [redacted]

Emailadres [redacted]@minbzk.nl
www.rijksoverheid.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

DT Woningmarkt

Datum
21 juni 2018

memo

Middenhuur

Aanleiding
Voor middenhuur hebben we een overzicht gemaakt van de werkzaamheden voor de komende maanden. Het uitwerken van lokaal maatwerk is daar een belangrijk onderdeel van en is een prioriteit de komende tijd. [redacted]
Hieronder doen we een voorstel voor de uitwerking van lokaal maatwerk.

Beslispunten
We vragen het DT om:
- Akkoord te gaan met het voorstel voor de uitwerking van lokaal maatwerk en de bredere werkzaamheden rondom middenhuur (planning bijgevoegd).

Toelichting
Uitwerking lokaal maatwerk
Door de Kamer is de motie van Van Eijs en Ronnes aangenomen over een tijdelijke noodknop om exorbitante huurstijgingen tegen te gaan in de vrije sector. De motie vraagt om de mogelijkheden hiervoor te onderzoeken (motie is bijgevoegd). Daarnaast heeft de minister reeds akkoord gegeven op het uitwerken van de optie om een percentage van de WOZ-waarde te gebruiken om de huren te beperken tot een maximum. Zij heeft daarbij verzocht om dit verder uit te werken met gemeenten, bij voorkeur Utrecht of Eindhoven, en toe te werken naar een mogelijk experiment.

De uitwerking van lokaal maatwerk bestaat uit twee kaders: juridisch en lokaal. Door deze tweeslag kan de uitwerking ook bruikbaar zijn voor andere vraagstukken rondom het regionaal/lokaal differentiëren of afwijken van wet- en regelgeving. Om lokaal maatwerk uit te werken, zullen we de zomer benutten. Eind van de zomer zullen we de minister vragen om een go/no go. Dit kan bekrachtigd worden in een landelijke samenwerkingstafel half september. We willen vervolgens Kamer informeren rond 15 oktober.

Juridische kader
De minister heeft akkoord gegeven om de optie om de maximale aanvangshuur die bij mutatie mag worden gevraagd, te koppelen aan een percentage van de WOZ-waarde van de woning. Via de WOZ-waarde wordt rekening gehouden met de lokale marktomstandigheden en de kwaliteit van de woning. Naast het stellen van een maximale aanvangshuur kan de jaarlijkse huurstijging gemaximeerd worden (inflatie + een bepaald percentage), zodat de huur ook langere tijd binnen de perken blijft.

- Het uitwerken van de noodknop vereist dat we kijken naar de beleidsmatige en juridische mogelijkheden om lokaal af te wijken van wet- en regelgeving.
- Voor de WOZ-optie wordt gekeken naar de mogelijkheden om een maximale aanvangshuur en huurprijsstijging op te leggen aan privaatrechtelijke eigenaren. Hoe zit het met de inbreuk op verdienmogelijkheden, eigendomsrecht? Ook moet praktisch gekeken worden hoe we dit kunnen regelen (via welke wet). Dit zal in samenwerking met CZW gebeuren.
- Ook zullen we kijken wat een redelijke bovengrens voor de aanvangshuur kan zijn gerelateerd aan de WOZ-waarde van de woning. Hiervoor kunnen we gebruik maken van het ABF onderzoek naar middenhuur. Dit onderzoek bevat een verdeling van de WOZ-waarden van middenhuurwoningen en hopelijk een inschatting van de gevraagde huur (nog niet zeker of dit ze lukt).

Lokaal kader
De kaders voor lokaal maatwerk zijn op hoofdlijnen uitgewerkt. Zo is het maatwerk altijd tijdelijk van aard en is het voor gemeenten met een gespannen woningmarkt. Ook moet het verzoek gedragen zijn en gezamenlijk vanuit de betrokken partijen tot stand zijn gekomen. De laatste voorwaarde is dat de gemeente een lokale samenwerkingstafel heeft. Deze kaders zullen we nog verder uitwerken, bijvoorbeeld wat tijdelijk is. Ook moeten we een manier te vinden om de voorwaarde dat het gezamenlijk en gedragen is vast te stellen.

Als voorwaarde richting gemeenten geldt dat in de nieuwbouw, via bijvoorbeeld tendervoorwaarden, geen strengere eisen worden gesteld aan de hoogte van de aanvangshuur en de huurprijsstijging dan gehanteerd in de bestaande voorraad. Het is belangrijk om de eisen voor nieuwbouw en bestaande bouw consequent gezamenlijk te bespreken. Soepelere eisen voor nieuwbouw biedt de sleutel om investeerders mee te krijgen.

De minister heeft verzocht om te bezien of bijvoorbeeld Utrecht of Eindhoven [redacted] snel een afspraak willen maken om het gebruik van de noodknop te verkennen. Zo wil ze de standaard zetten over de inzet van de noodknop. In de motie wordt verzocht om aandacht te hebben voor de kostenstructuur van de verhuurder.

- Het voorstel is om met de gemeente Utrecht en Eindhoven te kijken naar de mogelijkheden voor deze noodknop. In het coalitieakkoord van Utrecht staat genoemd dat een stevige inhaalslag op middenhuur nodig is en dat de gemeente hiervoor de verbinding zoekt met andere partijen. In Eindhoven staat juist weinig over middenhuur in het coalitieakkoord wat ruimte kan geven om dit samen met de gemeente vorm te geven.
- Amsterdam heeft zelf lokaal maatwerk hoog op de agenda staan. De gemeente lijkt voortgang op lokaal maatwerk als voorwaarde te stellen om regio-afspraken te maken. In het coalitieakkoord stellen zij dat middenhuur eeuwigdurend wordt. Met deze inzet lijkt een goede samenwerking met de markt ver weg. Onze gesprekken met Amsterdam zullen daarom ook een andere invulling kennen. [redacted]

[redacted]

- Daarnaast zullen we de relevante brancheorganisaties betrekken bij de verdere uitwerking van een tijdelijke mogelijkheid om huren te beperken. Dit is conform de werkwijze van de Woonagenda

Bijlage 1. Motie Van Eijs/Ronnes over tegengaan exorbitante huurprijsstijgingen

Voorgesteld 29 mei 2018
De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de vraag naar middenhuurwoningen in schaarstege-bieden veel hoger is dan het aanbod;

constaterende dat voldoende toename van het aanbod door middel van nieuwbouw door verschillende factoren nog minimaal een aantal jaren duurt; overwegende dat de Commissie Van Gijzel daarom voorstelt via een tijdelijke maatregel («noodknop») gemeenten de mogelijkheid te geven in samenspraak met de lokale samenwerkingstafel de extreme huren in de middenhuursector een halt toe te roepen;

verzoekt de regering om, ook voor bestaande huurwoningen exorbitante huurstijgingen tegen te gaan, te onderzoeken welke maatregelen als een tijdelijke noodstop kunnen dienen, waarbij niet de wws-systematiek wordt doorgetrokken, en daarbij oog te hebben voor de kostenstructuur van de verhuurder inclusief grondprijs.

verzoekt de regering, daarbij te zorgen dat deze maatregelen niet ten koste gaan van het aanbod van middenhuur op de langere termijn.

en gaat over tot de orde van de dag.

Bijlage 2. Coalitieakkoorden

Eindhoven
Bij gebiedsontwikkelingen maken we enerzijds afspraken over de bouw van middeldure huur en koopwoningen voor brede middengroepen en het langjarig beschikbaar houden van deze woningen voor dit segment, en anderzijds hanteren we een gemiddeld percentage van 20% sociale huurwoningen om een inclusieve stad te blijven.

Utrecht
De keerzijde van onze aantrekkelijkheid als stad en de druk op woningmarkt is dat de prijzen stijgen en woningen te duur dreigen te worden voor veel mensen. Er zijn in het middensegment veel te weinig betaalbare huur en koopwoningen om aan de marktvraag te voldoen. Ook in de sociale sector is er meer vraag dan aanbod. Daarom richten we ons de komende periode met name op stimuleren van het vergroten van het aanbod in deze segmenten.

Dat doen we door, naast het bouwen van nieuwe woningen in waar mogelijk een hoger tempo, ook de doorstroming in de huidige voorraad te bevorderen. Samen met onder meer ontwikkelaars, beleggers en corporaties stellen we een Stadsakkoord op waarin we afspraken maken over het verhogen van het tempo, het maken van een forse inhaalslag in het middenhuursegment, het op peil brengen van de sociale woningvoorraad en bijvoorbeeld duurzaamheid. Een meer evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen en prijscategorieën in de stad is hierbij belangrijk, om zo te werken aan gemengde wijken.

- We streven ernaar dat in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad behoort tot de sociale voorraad (woningen tot de liberalisatiegrens) en 25% tot de middencategorie (op het huidige prijsniveau middenhuur tot €950,- en betaalbare koop). Op basis van het huidige beeld betekent dit dat we nú aan de slag moeten om de stevige inhaalslag in de categorie middenhuur mogelijk te maken. Ook voor de sociale huur geldt dat we nu moeten beginnen met bouwen om dit percentage in 2040 te kunnen halen.
- We komen begin 2019 met een nieuwe Woonvisie waarin beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid centraal staan.
- We doen dit alles niet alleen. We zoeken de verbinding met andere partijen en willen samen met onze partners die een rol spelen bij de woningbouw in Utrecht (beleggers, gebieds- en projectontwikkelaars en corporaties) invulling geven aan deze ambities. Hiervoor sluiten we tegelijk met de Woonvisie een gezamenlijk Stadsakkoord. Hierbij betrekken we ook kopers- en huurdersverenigingen en toekomstige kopers.

Amsterdam

- We zetten met kracht de lobby richting het Rijk voort om regulering van het middensegment mogelijk te maken. Zo proberen we te voorkomen dat sociale woningen (corporatie en particulier) bij liberalisatie meteen verdwijnen naar het duurste segment.

- We bouwen 7.500 woningen per jaar Het verwerven van grond ten behoeve van de bouwproductie behoort nadrukkelijk tot de mogelijkheden.
- Van de nieuw te bouwen woningen worden elk jaar 1.670 gebouwd in het segment middenhuur (tot 971 euro). Meer is niet mogelijk, omdat voor de bouw van 5.900 woningen dure huur, 12.500 woningen koop en 4.900 woningen voor jongeren en studenten al contracten gesloten zijn.
- De voorraad middenhuur groeit door dit beleid, uitgaande van de jaarlijkse liberalisaties van 1.300 woningen en bouw van 1.670, van 27.200 woningen nu naar 48.000 woningen in 2025.
- Met particuliere verhuurders maken we, op vrijwillige basis, prestatieafspraken over middenhuur. Doel is maximering van de huur in ruil voor een gunstiger erfpachtcontract. Van elke twee woningen uit het particuliere- en sociale segment die op deze manier worden behouden voor het middensegment wordt er een corporatiewoning minder geliberaliseerd.
- Huurstijgingen in het sociale- en het middensegment worden gelijkgetrokken en beperkt.
- Nieuwbouwwoningen in het betaalbare vrije sector huursegment blijven eeuwigdurend middenhuur. De inkomensgrens van middenhuur gaat naar een (gezins-)inkomen van € 60.000.
- We willen dat woningen van beleggers alleen maar betaalbaar mogen worden verhuurd, door onder andere middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan Voor de bestaande bouw verkennen we de mogelijkheden voor het invoeren van een verhuurvergunning.

Bijlage 3. Relatie met andere trajecten

Woonagenda
In de Woonagenda staat dat het Rijk kaders opstelt voor de weging van verzoeken van lokale partijen om maatwerk toe te kunnen passen. De gesprekken met koepelorganisaties in het kader van de Woonagenda kunnen we benutten om de uitwerking van lokaal maatwerk te bespreken.

Regiogesprekken/afspraken
In akkoorden die worden gesloten met de regio's staat lokaal maatwerk genoemd zoals met Amsterdam, Utrecht en Groningen. In de akkoorden staat:

"Rijk en regio verkennen gezamenlijk wat de mogelijkheden zijn om lokaal, regionaal en nationaal de betaalbaarheid in het middensegment (huur en koop) beter te borgen. Onderdeel daarvan is of bestaande regelgeving/wetgeving voldoende mogelijkheden biedt om de bestaande woningvoorraad betaalbaar te houden en, indien dit niet het geval is, te bekijken welke instrumenten mogelijk en wenselijk zijn voor tijdelijk lokaal of regionaal maatwerk en experimenten."

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: MRA Woondeal tekst middensegment
Datum: vrijdag 22 februari 2019 13:16:34

Ha [redacted],
Dankjewel voor je snelle reactie!
[redacted]
Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 februari 2019 12:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: MRA Woondeal tekst middensegment
Ha [redacted],
Toch nog een paar opmerkingen:
[redacted]

Van: [redacted]>
Verzonden: vrijdag 22 februari 2019 12:07
Aan: [redacted]>; [redacted]
Onderwerp: MRA Woondeal tekst middensegment
Urgentie: Hoog
Hai [redacted] en [redacted],
Kunnen jullie nog een keer een check doen op onderstaande tekst voor de woondeal MRA?
Deze tekst is eigenlijk al een tijdje hetzelfde.
[redacted]
Marja had op de laatste versie waar dit in stond geen specifieke opmerkingen, maar ik check

het graag nog een keer bij jullie.
Omdat Marja op vakantie gaat, wil ze graag nog een laatste versie lezen vanmiddag.
Lukt het jullie er vlot naar te kijken, met indien nodig concrete tekstvoorstellen?
Dank, groet!

[redacted]

Coördinerend beleidsmedewerker
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted]
Emailadres [redacted]@minbzk.nl
www.rijksoverheid.nl

Van: [redacted]
Aan: [redacted];
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: Bestuurlijk signaal MRA woondeal
Datum: vrijdag 25 januari 2019 15:59:42

Hoi allemaal,
Wat betreft middenhuur en specifiek de vragen van [redacted].
[redacted] Hoe dan ook. Reactie hierop is dat aantal middenhuur juist een lokale verantwoordelijkheid is. [redacted] Minister heeft een faciliterende rol. Gemeenten hebben al verschillende mogelijkheden om te sturen op middenhuur (staat in de beroemde factsheet gemeentelijk instrumentarium middenhuur), aanvullend vereenvoudigen we de markttoets en verduidelijken we de huisvestingswet met het wetsvoorstel middenhuur, één aanvullend instrument onderzoeken we, namelijk de noodknop.
Wat betreft de planning noodknop. Voor de zomer willen we Kamer weer informeren. Het onderzoek over huurprijsstijgingen start 1 februari en wordt uitgevoerd door abf. Voor het onderzoek over effecten noodknop en vormgeving staat de offerte-uitvraag uit en is de planning dat het onderzoek nog in februari start. Beide onderzoeken worden naar verwachting voor de zomer opgeleverd. Voor gemeenten en investeerders komt een klankbordgroep bij de onderzoeken.
Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 25 januari 2019 13:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Bestuurlijk signaal MRA woondeal

Hoi [redacted]
Dank voor je mail. Wordt nog hele puzzel in Amsterdam.
[redacted]
Wat betreft corpovermogen (balans/opgaven middelen):
-Eerder al aangegeven; [redacted]
Noodknop: heb indruk dat amsterdam hier ook inhoudelijk uitspraak minister op wil (min x aantal woningen tbv middensegment), [redacted] toch? Minister facliteret lokale wnens. [redacted]

[redacted] Welke termijn noodknop kan worden uitgewerkt: [redacted] wat is jullie planning?
Cap woz: [redacted], toch [redacted]? Hier mn uitgangspunten beschrijven (geen lokale hoge uitschieters e.d., landelijk gemiddelde)
Gr
r
[redacted]

.....

Directoraat-generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 CB | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....

[redacted]@minbzk.nl
[redacted]

Van: [redacted] de
Verzonden: vrijdag 25 januari 2019 12:47
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: FW: Bestuurlijk signaal MRA woondeal
Urgentie: Hoog

Dag [redacted],
[redacted] Zie ook mijn onderstaande mail aan Marja en Erik Jan als direct betrokken MT-leden.
[redacted]
De grote vraag is of/hoe we op dit onderwerp kunnen bewegen.
In de bijlage de huidige conceptteksten uit de woondeal (inclusief ambtelijke opmerkingen, waarbij [redacted] = [redacted]*).*
We hebben op zich een lopend proces met de MRA-corporaties, het WSW en regio, waarin we heel feitelijk in beeld proberen te brengen hoe de opgaven in de MRA en de investeringscapaciteit van de MRA-corporaties zich tot elkaar verhouden. De bedoeling is om tot een gedeeld beeld te komen van een eventuele mismatch en de omvang daarvan. Dit wordt ook 'getoetst' aan de hand van verschillende scenario's.
[redacted]
Hoor graag of en waar jullie mogelijkheden zien om de MRA-bestuurders toch meer te bieden op dit onderwerp!?
Maandagochtend om half 9 zitten Marja, Chris en Erik Jan bij elkaar om over de bestuurlijke

signalen uit de MRA en MRDH te spreken.
Zou fijn zijn als we ideetjes mee kunnen geven!
Groet en dank,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 24 januari 2019 17:31
Aan: Appelman, Marja [redacted] @minbzk.nl>; Kempen, Erik Jan van <[redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: Bestuurlijk signaal MRA woondeal
Urgentie: Hoog

Dag Marja en Erik-Jan,
Vanochtend heeft overleg plaatsgevonden tussen de MRA-mensen die aan de deal werken en de meest betrokken MRA-bestuurders (Laurens Ivens, Lex Scholten en Joke Geldhof). Doel was de stand van zaken te bespreken en instemming te krijgen van de bestuurders op de inzet tot nu toe. Ik ontving een telefonische terugkoppeling...
[redacted]

Toelichting:

1. We zitten samen met de MRA-corporaties, het WSW en de regio-gemeenten in traject om tot gedeeld beeld van de investeringscapaciteit te komen (joint-fact-finding). Dat proces loopt goed, maar leidt nog niet tot een conclusie. Naar verwachting ligt de analyse van het WSW er (pas) eind februari/begin maart. En dus is er nu een procesafspraak [redacted]
2. De noodknop en WOZ in WWS zijn allebei in ontwikkeling, [redacted]
3. Wat betreft bereikbaarheid [redacted]

Ambtelijk blijven we sleutelen aan de inhoud en scherpte in de teksten, maar deze hangt uiteindelijk af van de stappen die we concreet kunnen zetten.

Ik overleg graag met jullie of/hoe we meer scherpte kunnen aanbrengen in onze inzet.
Groet,
[redacted]

Coördinerend beleidsmedewerker
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
[redacted]
Emailadres [redacted]@minbzk.nl
www.rijksoverheid.nl

6.1.1

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 24 april 2019 11:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: Middeninkomens verhaalv5
Bijlagen: Middeninkomens minister overleg.docx

1 a4 voor de minister. De uitleg over alle maatregelen heb ik verplaatst naar de bijlage. Best relevant, maar anders past het nooit op een a4.

6.1.3

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: noodknop voor DT
Datum: maandag 6 mei 2019 15:50:29
Bijlagen: noodknop voor DT.docx

De eerste voor je leestijd. Dit is de technische uitwerking van de noodknop. Herken je als het goed is. ☺

6.1.5

Van: [redacted]
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: noodknop voor DT
Datum: donderdag 2 mei 2019 17:26:39
Bijlagen: noodknop voor DT.docx

Ziet er goed uit! Eigenlijk maar 1 commentaar.
[redacted]. ABF onderzoek biedt al wel wat inzichten, ze gaan ook simulaties doen met 5, 6 en 7 % heb ik met hen besproken. Maar kunnen nu al wel grafiekje opnemen waarin je ziet wat verschillende percentages doen. Ik zet morgen even op de mail wat ik verder met ABF besprak. Denk dat we nog wat mooie plaatjes kunnen krijgen van hen. To be continued...
En jullie zagen mail aan SEO, gestuurd na overleg met [redacted]... nog veel werk aan de winkel, vraag is even of dit nog tot iets gaat leiden of dat we moeten concluderen dat dit onderzoek niet behulpzaam gaat zijn.
Veel plezier daar!
Groetjes [redacted]

6.1.7

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 17 mei 2019 13:57
Aan: Appelman, Marja
CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: nota minister met voorstel noodknop
Bijlagen: nota noodknop versie 17 mei.docx

Ha Marja,

Hoewel alles nog in beweging is, hebben we alvast een nota gemaakt waarin we de minister een voorstel voor een noodknop kunnen voorleggen. We hebben verzoek gedaan om een timeslot om te bespreken met de minister, maar vooralsnog geen ruimte gekregen, maar als dat dus komt dan moet de nota voor die tijd bij haar zijn.

Zou goed zijn maandag (in ons overleg) je feedback te krijgen op deze versie en even te spreken over de planning.

Dank en groet,

[redacted]

[redacted]
Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T [redacted]
E [redacted]@minbzk.nl

6.1.8

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan minister
Van Directie Woningmarkt

DGBRW
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon
[redacted]

T [redacted]

Datum

Kenmerk

Bijlage(n)

nota

Uitwerking noodknop middenhuur

Aanleiding/probleemstelling

U heeft aan de Tweede Kamer toegezegd voor het zomerreces met een voorstel te komen voor de noodknop. De aanleiding hiervoor is de Kamerbreed gesteunde motie Van Eijs/Ronnes om een noodknop uit werken om excessieve huurstijgingen tegen te gaan. Voor de uitwerking van de noodknop zijn wij twee onderzoeken uitgevoerd (conceptrapporten bijgevoegd als bijlage). Middels deze nota leggen wij u een advies voor hoe de noodknop kan worden uitgewerkt. Wij bespreken deze nota met u op xxxxx.

Advies/actie

- Wij adviseren u alleen verder te gaan met de noodknop als er draagvlak is bij gemeenten. Als gemeenten vinden dat de noodknop hen niet helpt, dan is er geen reden om het voorstel in te voeren.
  - Marktpartijen zijn mordicus tegen de noodknop, omdat dit potentieel hun rendement inperkt en zij het risico zien van een glijdende schaal van meer regulering.
  - Gemeenten ([redacted]) geven vooralsnog op ambtelijk niveau aan zich niet te kunnen vinden in onze uitwerking. Ze vinden dat de uitwerking niet ver genoeg gaat om de betaalbaarheid voor middeninkomens te verbeteren en hun niet voldoende vrijheid geeft om zelf de parameters te bepalen.
  - Draagvlak bij gemeenten is tevens nodig om het voorstel door de MR te krijgen. Ministeries zoals FIN en EZK zullen met name vanuit economisch perspectief geen voorstander zijn, omdat een dergelijke ingrijpen in de markt economisch gezien niet goed uit te leggen valt.
- [redacted]
- We adviseren u hoe dan ook uw uitwerking te presenteren aan de Kamer. De Kamer heeft namelijk een sterke wens voor een noodknop. Inhoudelijk biedt het voorstel een middenweg tussen de belangen van gemeenten en investeerders. Afhankelijk van bovenstaande zal uw boodschap zijn dat u verder gaat met dit voorstel of dat u hiermee niet verder gaat omdat gemeenten er niet op zitten te wachten.

- Wij adviseren u de uitwerking van de noodknop te presenteren aan de Kamer in een brede brief over middeninkomens, waarin u de situatie van de middeninkomens op de woningmarkt schetst, de problemen die zij ondervinden en de daarbij voorgestelde oplossingen: differentiatie inkomensgrenzen, cap op de WOZ in het WWS en de noodknop. Deze brief zal 28 juni in de MR worden besproken.

Betrokken BZK onderdelen
WM, CZW

Toelichting
- Wij adviseren u een voorstel voor een noodknop te presenteren op basis van percentage WOZ-waarde omdat vergeleken met de alternatieven deze het meest effectieve instrument is om de problematiek van excessieve huren in gebieden met schaarste op de woningmarkt aan te pakken.
- Het belangrijkste risico (dat ook in het rapport van SEO naar voren komt) is dat het niet langer aantrekkelijk is voor beleggers om middenhuurwoningen aan te bieden. Het is daarom belangrijk om de noodknop zo vorm te geven dat deze zich richt op de excessen (en dus de fatsoenlijke belegger met een fatsoenlijke huurprijs niet raakt) en dat tegelijkertijd gemeenten worden beperkt in de verregaande eisen die nu soms worden gesteld aan nieuwbouw.
- In reactie op de verwachte kritiek op de noodknop is het belangrijk te redeneren vanuit de problematiek, dat een groep middeninkomens door de excessieve huren tussen wal en schip valt en we daar iets aan moeten doen. De noodknop is een specifieke maatregel (richt zich op excessen, lokaal inzetbaar en tijdelijk) waardoor ten opzichte van alternatieven de mate van regulering relatief beperkt blijft.

Uitwerking noodknop
- Wij adviseren als vorm een gemeentelijke verordening via de Huisvestingswet, die geldt voor vier jaar. De gemeente moet aantonen dat er schaarste is aan middenhuur en moet inzetten op nieuwbouw om schaarste tegen te gaan, door een plan van aanpak te presenteren.
- Wij adviseren om de noodknop te laten gelden voor alle nieuwe contracten in zowel de bestaande bouw en nieuwbouw. De mogelijkheden voor investeringen kunnen hierdoor beperkt worden en het kan risico's met zich meebrengen voor het aanbod. De huidige situatie is echter al dat gemeenten soms stevige eisen stellen rondom nieuwbouw wat de bouw van middenhuur in gevaar brengt. Fatsoenlijke beleggers geven aan soms niet uit de voeten te kunnen met deze eisen. Met de noodknop ontstaat er een eenduidige regeling voor het reguleren van prijzen en krijgen gemeenten minder vrijheid om te strenge nieuwbouweisen te stellen.
- Gemeenten mogen zelf (onderbouwd) bepalen welk deel van de woningen (op basis van WOZ-waarde) onder de noodknop valt.
- Omdat de grootste huurstijgingen bij mutatie (wisseling van bewoner) plaats vinden, adviseren wij om de aanvangshuurprijs te reguleren bij nieuwe huurcontracten. Het risico dat na jaar 1 de huurprijs flink wordt verhoogd lijkt beperkt, jaarlijkse huurstijgingen binnen bestaande contracten zijn beperkt. De ondergrens wordt de liberalisatiegrens: woningen kunnen door de noodknop niet terugvallen in het gereguleerde segment.

- [redacted]
- Hoeveel woningen geraakt worden door de noodknop is afhankelijk van welke gemeente de noodknop instellen, voor welke woningen zij dat doen en hoeveel woningen een nieuwe bewoner krijgen, maar als we de noodknop afbakenen voor woningen onder de 200.000, zouden potentieel voor 35.000 de huur naar beneden gaan bij het instellen van een noodknop.

Positie gemeenten

- Amsterdam, Utrecht en Nijmegen hebben namens de G4 en G40 zitting genomen in de klankbordgroep waarin de twee rapporten die zijn uitgevoerd zijn besproken. IVBN, Vastgoedbelang en Neprom zaten daar als marktpartijen in.
- [redacted]
- De gemiddelde huurprijs in de vrije sector is 5,6% van de WOZ-waarde. Een percentage onder deze gemiddelde huurprijs zou zich niet meer alleen richten op de excessen in de markt, maar meer dan de helft van de vrije sector reguleren. Dat is niet wenselijk en zal geen steun krijgen in de MR en de Kamer.
- Juist omdat gemeenten de prikkel hebben het percentage laag te zetten om zo meer te reguleren, is het voorstel dat het Rijk het percentage bepaald. Om gemeenten tegemoet te komen zou kunnen worden gekozen voor een variant waarbij het Rijk de ondergrens bepaald en gemeenten daarboven het percentage mogen bepalen. Dan is het echter nog steeds niet wenselijk deze ondergrens onder de gemiddelde huurprijs vast te stellen.

Alternatieven

- In het rapport van SEO worden verschillende alternatieven besproken. Alternatieven die zich richten op het reguleren van huurprijsstijgingen sluiten niet aan op de probleemanalyse dat de huren nu al hoog liggen en het niet alleen de stijgingen zijn die excessief zijn. Ook specifieke ondersteuningen voor middeninkomens brengt de huren an sich niet naar beneden (kan zelfs prijs verder opdrijven) en legt de rekening bij de belastingbetaler.
- Het doortrekken van het WWS is niet lokaal toepasbaar en sluit minder goed aan bij de marktwaarde, waardoor regulering verder gaat dan bij een noodknop. Het Duitse systeem van huurprijsregulering op basis van een 'Mietspiegel' wordt negatief geëvalueerd en kan een prijsopdrijvend effect hebben.
- Een variant op de noodknop zoals hierboven gepresenteerd die vanuit marktpartijen op meer steun kan rekenen, is het enkel toepassen van de

noodknop op woningen die overgaan van het gereguleerde segment naar het geliberaliseerde segment, omdat daarvan wordt gezegd dat de huren daar regelmatig door het dak gaan. PM weging toevoegen

Politieke context

De noodknop is een sterke wens van de Kamer. Daarom zullen we het voorstel over de noodknop sonderen met de coalitie. Vanuit de VVD lijkt dhr. Koerhuis vooralsnog voorstander van de noodknop. Binnen het kabinet zal naar verwachting vanuit de VVD wel (forse) weerstand zijn tegen de noodknop.

Communicatie

De uitwerking van de noodknop zal naar verwachting veel aandacht genereren in de media. Marktpartijen hebben eerder actief de media opgezocht over de noodknop en zijn uitgesproken negatief hierover.

6.1.9

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 mei 2019 14:45
Aan: Appelman, Marja; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: terugkoppeling overleg minister noodknop

Hoi allemaal,

Wij zaten net bij de minister. Uiteindelijk ging het maar 5 minuten over de noodknop. Uitkomst is dat we doorgaan met deze uitwerking. Marja laat nog weten wat er uit haar belrondje komt met directeuren G4. [redacted]

Vooral bij [redacted] en [redacted] zat goed het besef dat de noodknop een sterke wens is van de Kamer en dat een andere uitwerking niet hieraan tegemoet komt. Voor MR nemen we ook mee dat geen noodknop betekent dat de roep om bijvoorbeeld doortrekken wws alleen maar sterker wordt (dat is voor de VVD al helemaal niet aantrekkelijk). Rekenregel was voor minister niet meteen duidelijk: moeten we toch helderder weten op te schrijven.

[redacted] En [redacted] is blijkbaar vandaag op bezoek bij [redacted] over oa de noodknop.

Groeten, [redacted]

6.2.1

Van: [redacted]
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: aanbeveling: bundelen projecten door gem"s tbv investeerder?
Datum: maandag 7 augustus 2017 13:54:39

---

hi [redacted],
[redacted] heeft een eerste concept geschreven over de oogst van de regioronde. Daarin staat oa onderstaande alinea. Hier kwam [redacted] – geloof ik – aan de eerste landelijke tafel ook mee: dat gemeenten projecten moeten bundelen.
Moeten we daar nog iets mee ihkv de aanbevelingen?
[redacted]
groetjes, [redacted]
[redacted]

6.2.2

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc:
Onderwerp: RE: Aanbevelingen middenhuur
Datum: maandag 7 augustus 2017 14:09:04

Hoi [redacted] en [redacted],
Helder overzicht waarin ik geen gekke dingen zie. [redacted]
Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 juli 2017 10:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Aanbevelingen middenhuur

Hoi [redacted],
Hoe was je vakantie? Ik hoop dat je niet door bosbranden bent verjaagd.
Met het project middenhuur zijn we langzaam begonnen met de aanbevelingen die Rob aan het einde van het jaar zal gaan doen aan het (nieuwe) kabinet. De aanbevelingen moeten een soort 'mandje' worden, waarin er voor iedereen iets te krijgen en iets te geven is. De komende tijd zal Rob individueel met de verschillende koepels gaan praten om hun 'wensen' te horen, maar ook onze eerste ideeën te pluggen. In die ronde gaat hij ook met Erik Jan praten waar wij inhoudelijk als Rijk kunnen reageren. Voor die afspraak zal er een gezamenlijk DT zijn met B&E om Erik Jan te voorzien van input op de aanbevelingen.
De eerste ideeën zullen wij op 15 augustus bespreken met Rob, ik ben dan zelf nog op vakantie. Voor die tijd willen we graag de aanbevelingen kort toetsen bij de afdelingshoofden op hele gekke dingen. Nu ben jij nu op vakantie en ik als jij terug bent, dus via deze weg dus een korte introductie van de aanbevelingen. Als je er meer over wilt weten kan je bij [redacted] of [redacted] langs lopen, [redacted] is namelijk ook pas later terug...
Het idee is om de aanbevelingen te clusteren rondom de thema's Bouwen, Bestemmen en Behouden. Deze drie samen zorgen ervoor dat er een duurzaam middensegment ontstaat. Daarnaast zullen we enkele algemene aanbevelingen doen. [redacted]

Voor meer informatie moet ik je dus helaas doorverwijzen naar [redacted] of [redacted], want ik zit nu in [redacted].
[redacted], ik praat je dan natuurlijk sowieso graag bij over alles waar we mee bezig zijn. In de bijlage heb ik ook onze planning gedaan tot het einde van het jaar.
Ik hoop dat het een beetje duidelijk is en natuurlijk dat er geen enorm gekke dingen tussen staan, maar mijn indruk is dat dat qua onderwerpen wel mee valt. Inhoud bediscussiëren we dus later ook nog.
Groeten,
[redacted]

Beleidsmedewerker
Afdeling Huur en Aandachtsgroepen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat Generaal Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt
Turfmarkt 147 | Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag | Jubitoren Zuid 21e etage
M [redacted]

6.2.3

Van: [redacted]
Aan: [redacted]; [redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: aanbeveling: bundelen projecten door gem"s tbv investeerder?
Datum: donderdag 10 augustus 2017 11:36:25
Bijlagen: Aanbevelingen bouwen en bestemmen onder elkaar.docx

---

Hierbij de gebundelde aanbevelingen van bouwen en bestemmen. Doorstroomcontracten is nog leeg, ik kon te weinig chocola maken van de aanbeveling. Misschien komen we er al brainstormend nog wel op.
[redacted]
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 10 augustus 2017 9:25
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: aanbeveling: bundelen projecten door gem's tbv investeerder?
Nog even een praktisch vraagje: ik bespreek vanmiddag half 4 de aanbevelingen met [redacted].
Lukt het jullie om voor 15.00 de aanvullingen te doen? Dan heb ik ook een stuk om te bespreken ☺

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 augustus 2017 17:17
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: aanbeveling: bundelen projecten door gem's tbv investeerder?
@[redacted]: kun jij m toevoegen? (aangezien jij dat blokje doet)
groetjes, [redacted]
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 augustus 2017 16:43
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: aanbeveling: bundelen projecten door gem's tbv investeerder?
Deze zijn we helemaal vergeten te bespreken vanochtend!
Is mss wel mooie aanbeveling onder bouwen?

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 augustus 2017 17:00
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: aanbeveling: bundelen projecten door gem's tbv investeerder?
[redacted] vroeg nog of het niet ook logisch / logischer zou zijn om aan te bevelen dat kleine beleggers dit oppakken. Dat zou Rob mooi kunnen bespreken met Vastgoed Belang.
[redacted]: Weet [redacted] al dat ze ook een gesprek met Vastgoed Belang moet plannen?
groetjes, [redacted]
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 augustus 2017 14:08
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: aanbeveling: bundelen projecten door gem's tbv investeerder?
Klinkt plausibel. Woensdag ff meenemen!
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur directie Woningmarkt

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 augustus 2017 13:55
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: aanbeveling: bundelen projecten door gem's tbv investeerder?

h[redacted],

[redacted] heeft een eerste concept geschreven over de oogst van de regioronde. Daarin staat oa onderstaande alinea. Hier kwam [redacted] – geloof ik – aan de eerste landelijke tafel ook mee: dat gemeenten projecten moeten bundelen.

Moeten we daar nog iets mee ihkv de aanbevelingen?

[redacted]

groetjes, [redacted]

[redacted]

6.2.5

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: De positie van middeninkomens op de woningmarkt in grote steden
Datum: woensdag 3 april 2019 09:15:00
Bijlagen: De positie van middeninkomens op de woningmarkt in grote steden.docx

---

Hoi,
Hierbij alvast mijn huiswerk voor vrijdag!
Groeten, [redacted]

6.2.7

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Middeninkomens in relatie tot de woningmarkt in de politieke programma"s
Datum: woensdag 10 april 2019 13:38:52
Bijlagen: image001.jpg
Middeninkomens in politieke programma"s.docx

Hoi beiden,
Klein overzichtje, [redacted].
Groeten,
[redacted]

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011

T [redacted] **E** [redacted]@minbzk.nl
W www.woningmarktbeleid.nl
[redacted]

minbzk

6.2.8

Document	Wonen waar relevant	Middeninkomens specifiek genoemd?
Regeerakkoord	- 'We geven prioriteit aan middenhuurwoningen in de vrije sector.' - 'voldoende koop- en huuraanbod **voor specifieke groepen** te realiseren' [redacted]) - 'Er moeten meer betaalbare huurwoningen in de vrije sector komen. De mogelijkheden in het gemeentelijk beleid om het aanbod te vergroten, te sturen op prijs en sociale huurwoningen te verkopen, moeten ten volle worden benut. In de afspraken met mede-overheden betrekken we de aanbevelingen van de Samenwerkingstafel Middenhuur.'	- 'Er zijn jongeren en mensen met middeninkomens die moeite hebben om vaste grond onder de voeten te krijgen, bijvoorbeeld omdat ze als flexwerker moeilijk een hypotheek kunnen afsluiten of geen betaalbare huurwoning kunnen vinden.' - In relatie tot koopkracht: 'werkende middengroepen'
D66	- 'In de grote steden is er in absolute zin geen gebrek aan sociale huurwoningen. Meer dan de helft van Amsterdam bestaat bijvoorbeeld uit sociale huurwoningen. Het probleem is dat er te weinig doorstroming is naar vrije sector huurwoningen.' - 'De vrijehuursector waarin zij graag terecht zouden willen, met huren tussen €700 en €1000 per maand, bestaat nauwelijks. De vrije huur die wel bestaat is voor hen even onbereikbaar als kopen. Er zijn de afgelopen jaren verscheidene maatregelen genomen om mensen die te veel verdienen om recht te hebben op een sociale huurwoning meer bij te laten dragen aan de werkelijke kosten van hun woning. Daarnaast zijn woningcorporaties gestimuleerd om zich enkel te richten op sociale woningbouw, en hun overige activiteiten af te stoten. Zo zijn er vele woningen uit	- 'De vrije huurmarkt bestaat nagenoeg niet. Hier zijn vooral mensen met een inkomen tussen de € 30.000 en € 50.000 die in de steden willen wonen de dupe van.' - Genoemd: Ouderen, starters, statushouders - In arbeid: middenklasse

	het bezit van woningcorporaties naar de vrije sector gegaan, of verkocht. Dit was echter niet genoeg om het gebrek aan vrije sector huurwoningen op te lossen. Dit kunnen we alleen aanpakken door simpelweg meer te bouwen. D66 wil daarom dat gemeenten in het lokale woonbeleid, naast aantallen sociale huurwoningen, ook harde doelstellingen opnemen voor vrije sector huurwoningen.' - 'Dit moet op termijn leiden tot 80.000 extra vrije sector huurwoningen.' - Gelijker speelveld huur en koop, door voordelen kop afschaffen zoals afbouwen HRA	
VVD	- 'Daarvoor is het van belang dat de woningmarkt voor huurders en kopers verder in balans wordt gebracht. Zodat je niet wordt gedwongen om te huren wanneer je eigenlijk liever een eigen woning koopt, of juist noodgedwongen een woning moet kopen omdat er niet voldoende betaalbare huurwoningen in de vrije sector beschikbaar zijn.' - 'Voor een betere balans op de woningmarkt tussen huurders en kopers, moeten huurprijzen sneller kunnen stijgen dan de prijzen van koopwoningen. Wij willen niet dat huiseigenaren de dupe zijn van prijsverhogingen in de huursector.' - 'verstarde huurrecht' - 'Om te stimuleren dat er meer woningen in het middensegment van de vrije huursector bijkomen, willen wij de grens voor sociale huurwoningen- de liberalisatiegrens - verlagen tot maximaal 600 euro. Huizen boven deze huurprijs gelden dan als vrijesectorwoningen. Dit houdt	- Genoemd: starter, ZZP-er, Flexwerker, Senioren

	corporaties weg uit duurdere woningen en geeft investeerders meer ruimte om die woningen aan te bieden. Woningcorporaties mogen niet meer concurreren in dit segment.	
CDA	- 'Naar een evenwichtige woningmarkt, voor *kopers én huurders*' - 'Veel te weinig huurwoningen in het zogenaamde middensegment' - 'Om de woningmarkt weer in beweging te krijgen is het dus nodig om coöperaties weer in staat te stellen huizen te bouwen, de vrije huurmarkt te stimuleren om woningen met een huur tussen de 700 en 900 euro te bouwen en met name rond de grotere steden voldoende koopwoningen beschikbaar te hebben. Oftewel er moet gebouwd gaan worden!' - 'Meer bouwen voor het middensegment van de huurmarkt' - 'Om het bouwen in het middensegment te realiseren dienen harde afspraken gemaakt te worden in het gemeentelijke woonbeleid. Om gemeenten hiertoe beter in staat te stellen moeten er wettelijke instrumenten komen die het mogelijk maken om bouwen in het middensegment af te dwingen. Ook corporaties krijgen meer ruimte om een vast deel van hun woningbestand voor het middensegment te bestemmen als de markt dit niet oppakt.'	- Bij economie: 'mensen op de werkvloer' - 'Starters'
ChristenUnie	- 'Zo is deels door de daling van inkomens als gevolg van de economische crisis en deels door de gestegen huren de afgelopen jaren de woonquote van huurders verder gestegen naar 36% in 2015, terwijl de woonquote voor	- 'Dat was altijd al een probleem, maar in deze tijd met steeds meer tijdelijke en flex-contracten en zzp'ers helemaal. Huishoudens met

	woningeigenaren - vooral onder invloed van de lage rente - is gedaald naar 27% in datzelfde jaar.' - 'Bouwen, bouwen, bouwen; vooral betaalbare huurwoningen in de vrije sector. Er zijn veel te weinig huurwoningen in de prijsklasse € 710 tot € 1.000, de prijsklasse net boven de liberalisatiegrens. Dat was altijd al een probleem, maar in deze tijd met steeds meer tijdelijke en flex-contracten en zzp'ers helemaal. Huishoudens met (ruim) een modaal inkomen zijn hier de dupe van en kunnen bijvoorbeeld steeds moeilijker terecht in grote steden. Marktpartijen enpensioenfondsen hebben hier een verantwoordelijkheid, maar ook gemeenten kunnen door een goed ruimtelijk en grondprijsbeleid het mogelijk maken om de komende jaren tienduizenden betaalbare huurwoningen in de vrije sector te realiseren.' - 'Kopen en huren evenwichtig behandelen.' Daarna maatregelen om koop minder te bevoordelen, bijvoorbeeld HRA beperken	(ruim) een modaal inkomen zijn hier de dupe van en kunnen bijvoorbeeld steeds moeilijker terecht in grote steden.' - Starters - Groepen die er op vooruit zouden moeten gaan: 'Alle groepen, maar vooral de lage- en middeninkomens,..'

6.2.9

Van: [redacted]
Aan:
Cc:
Onderwerp: Nieuwe versie brief
Datum: woensdag 1 mei 2019 16:01:57
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt [redacted].docx

Hoi [redacted],

BIjgevoegd mijn tweede aanzet.

Groetjes,
--
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Heb je de brief middeninkomens nog open?
Datum: maandag 6 mei 2019 14:21:45
Bijlagen: image001.jpg
Middeninkomens op de woningmarkt[redacted].docx

[redacted],
Bij dezen. Zo even de koppen bij elkaar? Dan zorgen we dat we om 4 uur iets hebben voor [redacted].

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 mei 2019 13:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Heb je de brief middeninkomens nog open?
Prima!

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: maandag 6 mei 2019 13:27
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Heb je de brief middeninkomens nog open?
Ja ik zit wel in een los document nu hoor

Van: [redacted] [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: maandag 6 mei 2019 13:26
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Heb je de brief middeninkomens nog open?
Top – dan ga ik er dan naar kijken! Ik heb digidoc nu ook dicht.

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: maandag 6 mei 2019 13:25
Aan: [redacted] [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Heb je de brief middeninkomens nog open?
14.15 krijg je een nieuwe versie van mij. Ik heb aan [redacted] gevraagd of als het lukte ze een stukje aan zou kunnen leveren voor 3 uur.

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: maandag 6 mei 2019 12:19
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Heb je de brief middeninkomens nog open?
Oh sjips - dat denk ik wel...

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: [redacted] [redacted]@minbzk.nl>
Datum: maandag 06 mei 2019 11:54 AM
Aan: [redacted] [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Heb je de brief middeninkomens nog open?
Anders kan ik er in verder
[redacted]

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011

T [redacted] **E** [redacted]@minbzk.nl

W www.woningmarktbeleid.nl

[redacted]

minbzk

Van: [redacted]
Aan: [redacted] ; [redacted]
Cc: [redacted] ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: RE: Middeninkomens op de woningmarkt
Datum: dinsdag 7 mei 2019 09:25:51
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt.docx

Ziet er goed uit, zie hierbij wat commentaar van mijn kant.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 mei 2019 16:06
Aan: [redacted] ; [redacted]
CC: [redacted] ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: Middeninkomens op de woningmarkt

Ha [redacted] en [redacted],
Zoals zonet beloofd hierbij een eerste concept van de brief over middeninkomens op de woningmarkt. Er moet nog gesleuteld worden aan de cijfers en ook de uitwerkingen van de maatregelen zitten er nog niet in. Het schetst echter wel de belangrijkste lijnen en we zijn benieuwd wat jullie ervan denken.
We zouden dit stuk – na verwerking van jullie opmerkingen – ook graag meesturen naar het DT van woensdag.
Groeten,
[redacted] en [redacted]

6.2.15

Van: [redacted]
Aan: [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: FW: Middeninkomens op de woningmarkt
Datum: dinsdag 7 mei 2019 18:15:50
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt.docx

Ik heb de brief net nog gelezen. Nog drie algemene dingen:

[redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Datum: dinsdag 07 mei 2019 9:25 AM
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Kopie: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Middeninkomens op de woningmarkt

Ziet er goed uit, zie hierbij wat commentaar van mijn kant.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 mei 2019 16:06
Aan: [redacted] ; [redacted]
CC: [redacted] ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: Middeninkomens op de woningmarkt

Ha [redacted] en [redacted],
Zoals zonet beloofd hierbij een eerste concept van de brief over middeninkomens op de woningmarkt. Er moet nog gesleuteld worden aan de cijfers en ook de uitwerkingen van de maatregelen zitten er nog niet in. Het schetst echter wel de belangrijkste lijnen en we zijn benieuwd wat jullie ervan denken.
We zouden dit stuk – na verwerking van jullie opmerkingen – ook graag meesturen naar het DT van woensdag.
Groeten,
[redacted] en [redacted]

6.2.17

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: Aanleveren stukken brief middeninkomens
Datum: donderdag 9 mei 2019 15:20:13
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt [redacted].docx

[redacted],
Ik heb de passage WWS ingevuld met de stand van zaken nu.
Ik heb nu al wel een inhoudelijke invulling gegeven aan twee aspecten:
- [redacted]
- [redacted]

Verder is het nog meer procedureel voortbouwend op de brief van 22 feb. Daarin stond dat overleg plaats zou vinden met betrokken partijen. Deze hebben nu input gegeven waarmee ABF nu aan de slag is. [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. [redacted]
[redacted]@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 mei 2019 15:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Aanleveren stukken brief middeninkomens

Dag allemaal,
Aanstaande donderdag is de deadline voor het aanleveren voor de passages over de verschillende maatregelen die we aankondigen in de brief middeninkomens op de woningmarkt. We hebben inmiddels ook een eerste concept bij [redacted] liggen – deze vinden jullie ook in de bijlage. Deze dient uiteraard ter inspiratie voor jullie stukjes ;) – maar als jullie feedback hebben op de teksten dan horen we dat natuurlijk ook graag!
Alvast bedankt voor jullie passages! ☺
Groeten,
[redacted] en [redacted]

6.2.19

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 mei 2019 15:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Aanleveren stukken brief middeninkomens: aanvulling over differentiatie DAEB-inkomensgrenzen
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt - DAEB-inkomensgrenzen (schoon).docx

Hallo [redacted],

In bijgaande versie een aanvulling van [redacted] en mij over de voorgenomen differentiatie van de DAEB-inkomensgrenzen (briefonderdeel *Betaalbaar houden voor lage middeninkomens*, op pag. 4-6).

Er staan nog veel PM'en in, mede doordat we de precieze nieuwe DAEB-inkomensgrenzen nog niet bepaald hebben. Volgende week is er coalitieoverleg, mogelijk kunnen we daarna meer invullen.
Het document heet "(schoon)" omdat ik de (vele) wijzgigingen in de tekst voor de overzichtelijkheid geaccepteerd heb.

Succes met de brief!

Groet,
ook namens [redacted]
[redacted]

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: dinsdag 7 mei 2019 15:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Aanleveren stukken brief middeninkomens

Dag allemaal,

Aanstaande donderdag is de deadline voor het aanleveren voor de passages over de verschillende maatregelen die we aankondigen in de brief middeninkomens op de woningmarkt.

We hebben inmiddels ook een eerste concept bij [redacted] liggen – deze vinden jullie ook in de bijlage. Deze dient uiteraard ter inspiratie voor jullie stukjes ;) – maar als jullie feedback hebben op de teksten dan horen we dat natuurlijk ook graag!

Alvast bedankt voor jullie passages! ☺

Groeten,
[redacted] en [redacted]

6.2.21

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 mei 2019 13:46
Aan: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: Aandachtspunten contact met stakeholders over de noodknop
Bijlagen: Aandachtspunten contact met stakeholders over de noodknop.docx

Ha, ik heb even wat punten op rij gezet die van belang zijn in contact met stakeholders (met name voor [redacted] aangezien Marja hem heeft gevraagd zich daarover te buigen). Kijken jullie even mee?

6.2.22

Aandachtspunten contact met stakeholders over de noodknop

Gemeenten

- In KBG zitten Amsterdam, Utrecht en Nijmegen (namens G4 en G40). Is gevraagd of zij op directeurenniveau naar directeurenoverleg kunnen komen.
- Daarnaast ook belangrijk contact met DH en Rotterdam te hebben (Marja heeft al contact gehad met DH deze week). Wat kleinere gemeenten met schaarste ook belangrijk mee te nemen, [redacted].
- Er is link met woondeals; noodknop komt daarin terug. [redacted]

Marktpartijen

- In KBG zitten Neprom, IVBN en Vastgoedbelang. Neprom was niet bij KBG 9 mei, dus die moeten we nog even laten weten wat bedoeling wordt van directeurenoverleg.
- In directeurenoverleg willen we van hen horen wat ze, na deling van ons ambtelijk voorstel, mee willen geven over de noodknop.
- [redacted]

Andere departementen

- Om het voorstel soepel door de onderraden en ministerraad te krijgen is het belangrijk contact te leggen met andere departementen en het voorstel toe te lichten.
- We plannen ook een directeurenoverleg in om hen goed te betrekken.
- Hierbij is het belangrijk uit te leggen welk maatschappelijk probleem we hier proberen op te lossen en hoe we zorgen dat we de risico's zoveel mogelijk mitigeren ([redacted]).

Tweede Kamer

6.2.23

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 mei 2019 13:52
Aan: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: Simpele redenering
Bijlagen: Simpele redenering.docx

Graag jullie reactie! Heb het stuk van [redacted] iets aangepast/ verder uitgewerkt.

6.2.25

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 mei 2019 10:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van
Onderwerp: RE: [GRAAG VANDAAG INPUT] Middeninkomens op de woningmarkt
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt opm [redacted].docx

Dag,

Bijgaand wat opmerkingen. [redacted] We zijn momenteel met de sectorpartijen in gesprek over de inkomensgrenzen. [redacted]

Ik cc [redacted] ook even.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior beleidsmedewerker
.....
Afdeling Analyse & Ramingen
Directie Woningmarkt
DG Bestuur, Ruimte en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 174 | 2511 DP | Den Haag | Zuidtoren, 21e etage
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
.....
T [redacted]
E [redacted]@minbzk.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 mei 2019 09:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [GRAAG VANDAAG INPUT] Middeninkomens op de woningmarkt

Dag allemaal,

In de bijlage vinden jullie de concept brief over middeninkomens op de woningmarkt die voor de zomer naar de Tweede Kamer moet. Dat betekent dat de planning al in full-swing is en dat de deadlines ook al kort zijn.

Er wordt nog hard gewerkt aan de cijfers die in de brief moeten en ook de technische bijlagen zijn nog niet helemaal compleet. De tijd tikt echter door – dus daarom aan jullie het verzoek om de brief te voorzien van jullie opmerkingen en suggesties.

Graag ontvang ik jullie opmerkingen vandaag – zodat we morgenochtend alles kunnen verwerken en de brief schriftelijk kunnen voorleggen aan het dt.

Alvast onwijs bedankt voor jullie reacties en loop gerust langs voor vragen.

Groeten,

[redacted] en [redacted]

6.2.27

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 mei 2019 11:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [GRAAG VANDAAG INPUT] Middeninkomens op de woningmarkt
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt[redacted].docx

Ziet er goed uit!

Hierbij met mijn commentaar.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 mei 2019 09:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: [GRAAG VANDAAG INPUT] Middeninkomens op de woningmarkt

Dag allemaal,

In de bijlage vinden jullie de concept brief over middeninkomens op de woningmarkt die voor de zomer naar de Tweede Kamer moet. Dat betekent dat de planning al in full-swing is en dat de deadlines ook al kort zijn.

Er wordt nog hard gewerkt aan de cijfers die in de brief moeten en ook de technische bijlagen zijn nog niet helemaal compleet. De tijd tikt echter door – dus daarom aan jullie het verzoek om de brief te voorzien van jullie opmerkingen en suggesties.

Graag ontvang ik jullie opmerkingen vandaag – zodat we morgenochtend alles kunnen verwerken en de brief schriftelijk kunnen voorleggen aan het dt.

Alvast onwijs bedankt voor jullie reacties en loop gerust langs voor vragen.

Groeten,

[redacted] en [redacted]

6.2.29

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 mei 2019 13:39
Aan: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: Middeninkomens op de woningmarkt [redacted]
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt [redacted].docx

Astu! Lekker bezig hoor: mooie brief! Ik heb wat opmerkingen geplaatst. [redacted]. Ik heb ook alvast een paar neuzelpuntjes opgemerkt ☺

6.2.31

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 mei 2019 14:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [GRAAG VANDAAG INPUT] Middeninkomens op de woningmarkt
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt [redacted].docx

Hey allemaal,

In de bijlage mijn aanvullingen.

Groet, [redacted]

[redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties | DG Bestuur, Ruimte en Wonen en programma DG Omgevingswet
Directie Woningmarkt | Afdeling Corporaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuid toren 21e etage

T [redacted]
E [redacted] @minbzk.nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 mei 2019 12:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: [GRAAG VANDAAG INPUT] Middeninkomens op de woningmarkt

Ik ga begin van de middag naar de brief kijken. Zal dat doen in de versie van [redacted] ☺

Van: [redacted] @minbzk.nl>
Verzonden: maandag 13 mei 2019 11:59
Aan: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: RE: [GRAAG VANDAAG INPUT] Middeninkomens op de woningmarkt

Ziet er goed uit!

Hierbij met mijn commentaar.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted] @minbzk.nl>
Verzonden: maandag 13 mei 2019 09:37
Aan: [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] <[redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>; [redacted] @minbzk.nl>
CC: [redacted] <[redacted] @minbzk.nl>; [redacted] <[redacted] @minbzk.nl>
Onderwerp: [GRAAG VANDAAG INPUT] Middeninkomens op de woningmarkt

Dag allemaal,

In de bijlage vinden jullie de concept brief over middeninkomens op de woningmarkt die voor de zomer naar de Tweede Kamer moet. Dat betekent dat de planning al in full-swing is en dat de deadlines ook al kort zijn.

Er wordt nog hard gewerkt aan de cijfers die in de brief moeten en ook de technische bijlagen zijn nog niet helemaal compleet. De tijd tikt echter door – dus daarom aan jullie het verzoek om de brief te voorzien van jullie opmerkingen en suggesties.

Graag ontvang ik jullie opmerkingen vandaag – zodat we morgenochtend alles kunnen verwerken en de brief schriftelijk kunnen voorleggen aan het dt.

Alvast onwijs bedankt voor jullie reacties en loop gerust langs voor vragen.

Groeten,

[redacted] en [redacted]

6.2.33

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 mei 2019 15:52
Aan: Appelman, Marja
CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: simpele redenering noodknop

Hoi Marja,

Wij hebben de simpele redenering voor de noodknop beknopt opgeschreven. Zitten we hiermee op het goede spoor?

[redacted]

Groeten, [redacted]

6.2.34

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 mei 2019 18:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: Briefschrijvings
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt [redacted] (door [redacted] ingevoegd) [redacted] (door [redacted] ingevoegd).docx; Middeninkomens op de woningmarkt maandag 13.docx

Hee [redacted],

Bijgevoegd een versie met iedereens opmerkingen er in. En een versie waarin in begonnen ben om het te verwerken en verder leesbaar te maken. Ik ben gekomen tot aan het kopje 'problemen..
Morgenochtend weer koppen bij elkaar?

Groeten,
[redacted]

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011

T [redacted] **E** [redacted]@minbzk.nl
W www.woningmarktbeleid.nl
[redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

6.2.37

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 11:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Briefschrijvings
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt dinsdag 14.docx

Ik heb nu ook problemen gehad. Op naar de oplossingen!

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 mei 2019 19:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Briefschrijvings

Hey!

Lekker bezig! Ik start morgen ook aan bijlage 3 :)
Goed om morgen even te kijken wat er nog moet en wie wat doet (dat rijmt!)

Fijne avond

[redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Datum: maandag 13 mei 2019 6:16 PM
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Briefschrijvings

Hee [redacted],

Bijgevoegd een versie met iedereens opmerkingen er in. En een versie waarin in begonnen ben om het te verwerken en verder leesbaar te maken. Ik ben gekomen tot aan het kopje 'problemen..
Morgenochtend weer koppen bij elkaar?

Groeten,
[redacted]

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011

T [redacted] **E** [redacted]@minbzk.nl
W www.woningmarktbeleid.nl
[redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

6.2.39

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 15:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Briefschrijvings
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt dinsdag 14 15h00.docx

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 13:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Briefschrijvings

Hoi!

Ik ben door het stuk heen gegaan wat jij al had aangepast. Meeste heb ik gewoon geaccepteerd.
Belangrijkste ding is iets waar ik het gisteren met [redacted] al even over had.

[redacted] ☺

Tot hoe laat heb jij nog tijd om er aan te werken nu? Of eigenlijk dus – wat is handig voor vanmiddag?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 11:52
Aan: Verbeek, Imke [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Briefschrijvings

Ik heb nu ook problemen gehad. Op naar de oplossingen!

Van: [redacted] [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: maandag 13 mei 2019 19:27
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Briefschrijvings

Hey!

Lekker bezig! Ik start morgen ook aan bijlage 3 :)
Goed om morgen even te kijken wat er nog moet en wie wat doet (dat rijmt!)

Fijne avond

[redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Datum: maandag 13 mei 2019 6:16 PM
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Briefschrijvings

Hee [redacted],

Bijgevoegd een versie met iedereens opmerkingen er in. En een versie waarin in begonnen ben om het te verwerken en verder leesbaar te maken. Ik ben gekomen tot aan het kopje 'problemen..
Morgenochtend weer koppen bij elkaar?

Groeten,
[redacted]

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011

T [redacted] **E** [redacted]@minbzk.nl
W www.woningmarktbeleid.nl
[redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

6.2.41

[redacted]

Van: Appelman, Marja
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 15:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: simpele redenering noodknop

Dank je [redacted],
Het eerste deel van je redenering loopt lekker, maar het tweede deel vind ik wat warrig. Daarom mijn voorzet in bullits, tbv je volgende redactieslag.

[redacted]

Groet,
Marja Appelman
Directeur Woningmarkt
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 mei 2019 15:52
Aan: Appelman, Marja
CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: simpele redenering noodknop

Hoi Marja,

Wij hebben de simpele redenering voor de noodknop beknopt opgeschreven. Zitten we hiermee op het goede spoor?

[redacted]

Groeten, [redacted]

6.2.42

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 16:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Middeninkomens op de woningmarkt dinsdag 14 15h20[redacted]
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt dinsdag 14 16h15 (002).docx

Hierbij mijn aanpassingen in het bovenste stuk, ik heb alles geaccepteerd soms kleine wijzigingen gedaan en alleen open laten staan wat nog niet af is. In het stuk dat ik net weer voor het eerst deed heb ik mijn wijzigignen er in laten staan. Ik ga nu de WOZ doen.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 15:20
Aan: [redacted]
Onderwerp: Middeninkomens op de woningmarkt dinsdag 14 15h20[redacted]

Hierbij ook het WOZ stukje.

Ga nu naar de noodknop kijken

6.2.44

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 16:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Middeninkomens op de woningmarkt dinsdag 14 15h20[redacted]
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt dinsdag alleen WOZ.docx

Ik kom er over 2 minuten aan, bijgevoegd is de WOZwaarde stuk nog

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 16:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Middeninkomens op de woningmarkt dinsdag 14 15h20[redacted]

Ok – ik wacht even met chocola maken van alle versies op het WOZ stuk ☺

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 16:07
Aan: [redacted] [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Middeninkomens op de woningmarkt dinsdag 14 15h2[redacted]

Hierbij mijn aanpassingen in het bovenste stuk, ik heb alles geaccepteerd soms kleine wijzigingen gedaan en alleen open laten staan wat nog niet af is. In het stuk dat ik net weer voor het eerst deed heb ik mijn wijzigignen er in laten staan. Ik ga nu de WOZ doen.

Van: [redacted] [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 15:20
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Middeninkomens op de woningmarkt dinsdag 14 15h20[redacted]

Hierbij ook het WOZ stukje.

Ga nu naar de noodknop kijken

6.2.46

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 mei 2019 08:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; postbus secretariaat Woningmarkt
Onderwerp: RE: Concept brief 'Middeninkomens op de woningmarkt'

Ha,

Geen tekstuele opmerkingen van mijn kant. Niet uit luiheid ofzo maar omdat mijn opmerkingen wat fundamenteler zijn.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

gr

[redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Datum: dinsdag 14 mei 2019 5:28 PM
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Kopie: [redacted]@minbzk.nl>, [redacted]@minbzk.nl>, Lint, Jeske de <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, postbus secretariaat Woningmarkt <postbuswoningmarkt@minbzk.nl>
Onderwerp: Concept brief 'Middeninkomens op de woningmarkt'

Dag [redacted],
Zoals vorige week aangekondigd in het extra DT over de noodknop ontvangen jullie hierbij de concept brief over middeninkomens op de woningmarkt.

Wij ontvangen jullie reacties (digitaal of op papier) graag voor aanstaande donderdag 16 mei 9:00. Vervolgens zullen we jullie opmerkingen verwerken en de brief donderdag einde dag bij Marja klaar leggen. Deze strakke planning leidt uiteindelijk – als alles goed gaat - tot aanleveren voor de CFEZIL op 3 juni en bespreking in de MR op 28 juni.
Alvast bedankt.
Groeten,
[redacted] en [redacted]

6.2.47

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 mei 2019 13:52
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Alternatieve voorstel noodknop
Bijlagen: Alternatieve voorstel noodknop [redacted].docx

[redacted]

Nog wel 1 aanvulling op handhavingsmogelijkheden:
- Een meldplicht voor de verhuurder

Dat zou lijken op een oud artikel 17 Huurprijzenwet woonruimte

Artikel 17

1. Behoudens in het geval bedoeld in artikel 9 is een verhuurder verplicht een met een nieuwe huurder gesloten overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, tegen een hogere huurprijs dan voor de voorgaande huurder van die woonruimte gold, binnen een maand na de datum van ingang daarvan, te melden bij de huurcommissie in wiekor ressort de woonruimte is gelegen. Indien de verhuurder de overeenkomst niet tijdig meldt, is de huurder de huurprijs voor zover deze de huurprijs voor de voorgaande huurder te boven gaat, niet verschuldigd

Artikel 17

1. Behoudens in het geval bedoeld in artikel 9 is een verhuurder verplicht een met een nieuwe huurder gesloten overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, tegen een hogere huurprijs dan voor de voorgaande huurder van die woonruimte gold, binnen een maand na de datum van ingang daarvan, te melden bij de huurcommissie in wiekor ressort de woonruimte is gelegen. Indien de verhuurder de overeenkomst niet tijdig meldt, is de huurder de huurprijs voor zover deze de huurprijs voor de voorgaande huurder te boven gaat, niet verschuldigd.

Artik

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 mei 2019 10:53
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: Alternatieve voorstel noodknop

Hoi [redacted].

Gisteren kwam tijdens het directeurenoverleg over de noodknop het alternatief op tafel om alleen de noodknop toe te passen op woningen die voor het eerst geliberaliseerd worden. Dit voorstel leek op enig draagvlak te kunnen rekenen. Daarom is het verzoek van Marja om het verder uit te werken. Wij hebben daar bijgevoegde aanzet voor gedaan. [redacted] Wil jij meekijken met het stuk? [redacted] reageert vanmiddag ook nog met de juridische invalshoek.

Groeten, [redacted]

6.2.49

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 mei 2019 14:57
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; postbus secretariaat Woningmarkt
Onderwerp: RE: Concept brief 'Middeninkomens op de woningmarkt'

Ha [redacted],

Dank je wel!

- [redacted]
Bij bouwen en bestemmen wordt gezegd dat we geen nieuw beleid doen. [redacted]
- [redacted]
- heb nog wat kleine, taal-dingen, zal ik morgen meenemen.

[redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: [redacted] [redacted]@minbzk.nl>
Datum: donderdag 16 mei 2019 8:26 AM
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Kopie: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, postbus secretariaat Woningmarkt <postbuswoningmarkt@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Concept brief 'Middeninkomens op de woningmarkt'

Ha,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

gr

[redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: [redacted] [redacted]@minbzk.nl>
Datum: dinsdag 14 mei 2019 5:28 PM
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Kopie: [redacted]@minbzk.nl>, [redacted] [redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, postbus secretariaat Woningmarkt <postbuswoningmarkt@minbzk.nl>
Onderwerp: Concept brief 'Middeninkomens op de woningmarkt'

Dag [redacted],
Zoals vorige week aangekondigd in het extra DT over de noodknop ontvangen jullie hierbij de concept brief over middeninkomens op de woningmarkt.
Wij ontvangen jullie reacties (digitaal of op papier) graag voor aanstaande donderdag 16 mei 9:00. Vervolgens zullen we jullie opmerkingen verwerken en de brief donderdag einde dag bij Marja klaar leggen. Deze strakke planning leidt uiteindelijk – als alles goed gaat - tot aanleveren voor de CFEZIL op 3 juni en bespreking in de MR op 28 juni.
Alvast bedankt.
Groeten,
[redacted]

6.2.50

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 mei 2019 17:14
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: 190514 Middeninkomens op de woningmarkt - aanv DAEB (PM)2
Bijlagen: 190514 Middeninkomens op de woningmarkt - aanv DAEB (PM)2.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi [redacted] en [redacted],

De onderhandelingen over de DAEB-inkomensgrenzen zijn nog in volle gang, meer invulling geven aan de precieze grenzen komt toch nog echt te vroeg. [redacted]
Deze argumenten zijn ook gedeeld met Aedes en de Woonbond, de waarde die we er aan hechten verschilt nog wat. De cijfermatige onderbouwing van deze argumenten hangen straks ook af van de gekozen grenzen.
We houden jullie op de hoogte en horen ook graag van jullie ☺.

Groeten,
Ook namens [redacted],
[redacted]

6.2.52

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 17 mei 2019 11:05
Aan: Appelman, Marja
CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: Alternatieve voorstel noodknop
Bijlagen: Alternatieve voorstel noodknop.docx

Hoi Marja,

Bijgaand onze uitwerking van het alternatieve voorstel voor de noodknop, namelijk alleen focussen op potentieel te liberaliseren woningen. Kort samengevat: [redacted]

Groeten, [redacted]

6.2.54

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 17 mei 2019 13:57
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Alternatieve voorstel noodknop

In die vorm was het uitvoeringstechnisch een ramp: veel werk voor de huurcommissie met een mooie papieren archief maar zonder duidelijke meerwaarde.

- Het leidde tot een groot archief bij de huurcommissie met gemelde nieuwe huurovereenkomsten
- De verhuurder kon niet melden:
  - Juridisch toegestaan omdat hij geen hogere huurprijs toepaste dan bij zijn vorige huurder
  - In strijd met de regelgeving

- Bij strijdigheid met de regelgeving was er de vraag wat de huurprijs zou moeten zijn.
  - Hoe kom je achter de huurprijs van de vorige huurder
  - Wat als er geen schriftelijke huurovereenkomst is.
  - Wat als er geen huurprijs was, maar een all-in prijs

"Bij niet nakoming van de meldingsplicht geldt dat de oude, door de vorige huurder betaalde huurprijs verschuldigd blijft. Deze sanctie staat naast de mogelijkheid geopend in het derde lid dat de huurcommissie, indien niet of niet tijdig gemeld is, een uitspraak over de redelijke huurprijs zal doen. In de praktijk is gebleken dat niet steeds duidelijk is welke betekenis in dit geval moet worden toegekend aan de uitspraak van de huurcommissie in verhouding tot de wettelijke bepaling dat bij niet of niet tijdig melden de oude huurprijs blijft gelden. Dit geval doet zich bij voorbeeld voor, als de huurder vindt, dat hij een onredelijke huurprijs betaalt en bij de huurcommissie inlichtingen inwint. Indien dit inderdaad het geval blijkt zal de huurcommissie de overeengekomen huurprijs tot het ten hoogste redelijk niveau verlagen. Dit niveau kan echter nog aanmerkelijk hoger liggen dan de oude huurprijs.

Een andere situatie doet zich voor wanneer de verhuurder met de huurder wèl een redelijke huurprijs overeengekomen is. Als deze redelijke huurprijs hoger is dan de oude, zal de overeenkomst moeten worden gemeld. Laat de verhuurder dit na - wellicht is hij te goeder trouw, te meer daar de huurprijs redelijk is - of meldt hij bij voorbeeld een dag te laat, dan blijft de oude huurprijs onverkort gelden, ondanks het feit dat de overeengekomen huurprijs niet onredelijk was.

Een volgend bezwaar is, dat artikel 17 geen bescherming biedt aan een nieuwe huurder, indien deze dezelfde huurprijs is overeengekomen als voor de vorige huurder gold, doch ook die oude huurprijs al onredelijk hoog was. Er bestaat dan immers geen meldingsplicht, zodat de huurcommissie zich niet over de nieuwe huurprijs kan uitspreken.

Ten slotte bestaat er onduidelijkheid of artikel 17 van toepassing is, indien een woning voorafgaande aan de nieuwe huurovereenkomst enige tijd niet verhuurd is geweest."

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 17 mei 2019 13:32
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Alternatieve voorstel noodknop

Ha [redacted],

Vraagje – waarom hebben we artikel 17 geschrapt?

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted] [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: donderdag 16 mei 2019 13:52
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] [redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Alternatieve voorstel noodknop

[redacted]

Nog wel 1 aanvulling op handhavingsmogelijkheden:
- Een meldplicht voor de verhuurder

Dat zou lijken op een oud artikel 17 Huurprijzenwet woonruimte

Artikel 17

1. Behoudens in het geval bedoeld in artikel 9 is een verhuurder verplicht een met een nieuwe huurder gesloten overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, tegen een hogere huurprijs dan voor de voorgaande huurder van die woonruimte gold, binnen een maand na de datum van ingang daarvan, te melden bij de huurcommissie in wiens ressort de woonruimte is gelegen. Indien de verhuurder de overeenkomst niet tijdig meldt, is de huurder de huurprijs voor zover deze de huurprijs voor de voorgaande huurder te boven gaat, niet verschuldigd

Artikel 17

1. Behoudens in het geval bedoeld in artikel 9 is een verhuurder verplicht een met een nieuwe huurder gesloten overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, tegen een hogere huurprijs dan voor de voorgaande huurder van die woonruimte gold, binnen een maand na de datum van ingang daarvan, te melden bij de huurcommissie in wiens ressort de woonruimte is gelegen. Indien de verhuurder de overeenkomst niet tijdig meldt, is de huurder de huurprijs voor zover deze de huurprijs voor de voorgaande huurder te boven gaat, niet verschuldigd.

Artik

1. I
een n
van w
huurp
een n
sie in
overe
de he

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: donderdag 16 mei 2019 10:53
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Alternatieve voorstel noodknop

Hoi [redacted].

Gisteren kwam tijdens het directeurenoverleg over de noodknop het alternatief op tafel om alleen de noodknop toe te passen op woningen die voor het eerst geliberaliseerd worden. [redacted] Wij hebben daar bijgevoegde aanzet voor gedaan. Aangezien dit qua draagvlak wel een haalbaar voorstel lijkt, moeten we het goed uitwerken [redacted] Wil jij meekijken met het stuk? [redacted] reageert vanmiddag ook nog met de juridische invalshoek.

Groeten, [redacted]

6.2.55

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 mei 2019 09:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Brief middeninkomens naar Marja
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt [redacted].docx

Zie bijgaand wat marginale wijzigingen.
Op dit moment valt er niet veel meer van te maken.

Vraag is wel wanneer we nu een definitief voorstel denken te hebben; afgestemd met de coalitie.
Dat zou nog wel tot wijziging kunnen leiden.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 mei 2019 08:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Brief middeninkomens naar Marja

Ha [redacted],

Zou jij nog naar de teksten over de cap in de WOZ willen kijken?
Planning is iets aangepast - wat betekent dat er woensdag een complete versie bij Marja moet liggen.

Lukt jou het om er vandaag naar te kijken?

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 mei 2019 17:12
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] [redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Brief middeninkomens naar Marja

Dag allemaal,

In de bijlage de brief die zojuist naar Marja is gegaan in het kader van de struisvogeltactiek.
Zo lang we geen tegen bericht krijgen gaan we nog gewoon door met de brief ☺

Ik hoop dat we jullie begin volgende week meer duidelijkheid kunnen geven, maar daar durf ik geen garanties voor te doen!

Als er vragen zijn, loop gerust langs.

Groetjes,
[redacted]

6.2.57

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 mei 2019 12:49
Aan: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: FW: simpele redenering noodknop

Geïnspireerd op Marja een nieuwe versie
[redacted]

Van: Appelman, Marja
Verzonden: dinsdag 14 mei 2019 15:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: simpele redenering noodknop
Dank je M[redacted],
[redacted]

Groet,
Marja Appelman
Directeur Woningmarkt
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: maandag 13 mei 2019 15:52
Aan: Appelman, Marja <[redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: simpele redenering noodknop
Hoi Marja,
Wij hebben de simpele redenering voor de noodknop beknopt opgeschreven. Zitten we hiermee op het goede spoor?
[redacted]

[redacted]

Groeten, [redacted]

6.2.58

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 mei 2019 13:21
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Middeninkomens op de woningmarkt
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt [redacted].docx

Hierbij versie met aantallen. Zie mijn opmerkingen. Mijn genoemde 72.000 is wat aan de hoge kant; er zitten namelijk corporatiewoningen bij.
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag
Bezoekadres Turfmarkt 147 Den Haag Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. [redacted]

[redacted]@minbzk.nl
www.woningmarktbeleid.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 mei 2019 13:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Middeninkomens op de woningmarkt

Dag allemaal,

Hierbij de aangepaste versie (met tracks) na de opmerkingen van Marja.
Willen jullie kijken wat jullie hiervan vinden?

@ [redacted] – verzoek was ook om aan te geven wat het effect van de maatregelen is. Ik begrijp dat dat afhankelijk is van de uiteindelijke cijfers/keuzes en dus het coalitieoverleg. Kunnen jullie kijken of de zinnen die ik

heb ingevoegd (met PM's) wel de juiste richting hebben en of we die – na het coalitieoverleg – wel zouden kunnen gaan invullen.

Als het kan ontvang ik jullie reacties vandaag, maar uiterlijk morgen om 10:00 – dan kunnen we morgen nog een nieuwe versie bij Marja krijgen ☺

Groeten,
[redacted]

6.2.60

[redacted]

Van: Appelman, Marja
Verzonden: woensdag 22 mei 2019 21:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]; [redacted]; postbus secretariaat Woningmarkt
Onderwerp: RE: Brief Mensen met een middeninkomen op de woningmarkt

Hallo [redacted],
Ik vind het een goede brief. Ik ben vooral blij met de passages over de impact van de maatregelen. Complimenten.

Twee puntjes om nog te verwerken:
[redacted]
2. Graag nog een redactieslag voor de laatste alinea over de cap WOZ WWS.

Na verwerking van deze opmerkingen is de brief wat mij betreft akkoord. Ik hoef 'm dan niet meer te zien voor akkoord in digidoc.

Groet,
Marja Appelman
Directeur Woningmarkt, BZK

Verzonden met mijn IPad, daarom kort en bondig.

PS: e-mailen buiten werktijd mag, maar hoeft niet.
Beantwoord deze mail daarom op een tijdstip dat het past.

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Datum: woensdag 22 mei 2019 5:28 PM
Aan: Appelman, Marja <[redacted]@minbzk.nl>
Kopie: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted]@minbzk.nl>, [redacted] [redacted]@minbzk.nl>, postbus secretariaat Woningmarkt <postbuswoningmarkt@minbzk.nl>
Onderwerp: Brief Mensen met een middeninkomen op de woningmarkt

Hoi Marja,
We hebben hard gewerkt aan een nieuwe versie van de brief over mensen met een middeninkomen op de woningmarkt. Hierin hebben wij jouw opmerkingen van eerder deze week verwerkt. Daarnaast hebben we deze week gesproken met ambtelijk financiën en EZK. [redacted] Zij hebben ook enkele punten meegeven over hoe bepaalde stukken opgebouwd zijn welke wij ook verwerkt hebben. [redacted] Volgende week spreken we nog met SZW.
Aanstaande vrijdag willen wij, om er voor te zorgen dat de brief op tijd bij de minister, en vervolgens bij de cfezil, ligt, de brief aan Erik Jan meegeven. Zou je er voor die tijd naar kunnen kijken? Op vrijdag overdag heb ik tijd om eventuele opmerkingen te verwerken. Indien er morgen al vragen opkomen over de brief of de noodknop is het handig om [redacted] daarover te benaderen.
Dank alvast en veel leesplezier!
Groeten,
[redacted] en [redacted]

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Turfmarkt 147 | 2500 EA | Den Haag | Postbus 20011

T [redacted] **E** [redacted]@minbzk.nl
W www.woningmarktbeleid.nl

[redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

6.2.61

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 mei 2019 08:30
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted] [redacted]
Onderwerp: FW: STUKKEN: Middeninkomens op de woningmarkt

Ha,
Ook voor jullie.

Gr. [redacted]

Van: Kempen, Erik Jan van
Verzonden: vrijdag 24 mei 2019 19:38
Aan: [redacted]
CC: Kuijpers, Chris ; Postbus DG Secretariaat Omgevingswet ; Postbus bdgbw beleid ; [redacted]
Onderwerp: RE: STUKKEN: Middeninkomens op de woningmarkt

Voor nu alvast. [redacted]
In de nota wordt absoluut gesteld dat de stad onbetaalbaar is. [redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Datum: vrijdag 24 mei 2019 4:31 PM
Aan: Kempen, Erik Jan van <ErikJan.Kempen@minbzk.nl>
Kopie: Kuijpers, Chris <Chris.Kuijpers@minbzk.nl>, Postbus DG Secretariaat Omgevingswet <postbus.dgsecretariaat.omgevingswet@minbzk.nl>, Postbus bdgbw beleid <Postbusbdgbwbeleid@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: STUKKEN: Middeninkomens op de woningmarkt

Ter akkoord/ligt nog parallel bij PBA – maandagmiddag (16.45) staat bespreking van deze brief gepland met Erik Jan

6.2.62

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 mei 2019 12:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Brief Middeninkomens op de woningmarkt: ACM akkoord bij bijgaande tekst over afdoen motie Van der Lee
Bijlagen: 190527 Concepttekst (alinea's voor bredere brief aan TK) over afdoen motie Van der Lee, ACM akkoord.docx

Hallo [redacted],

Ik kreeg vandaag bericht dat de ACM akkoord is met bijgaande tekst over het afdoen van de motie Van der Lee. Op hun verzoek is nog een zin toegevoegd over dat de ACM alert blijft op signalen over de woningmarkt.

Kan deze tekst over het afdoen van de motie Van der Lee nog in de brief over middeninkomens?
Ik hoop het wel.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 mei 2019 12:03
Aan: [redacted] ; [redacted] ; [redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: Brief Middeninkomens op de woningmarkt: toevoeging over afdoen motie Van der Lee?

Hoi [redacted],

Kan eventueel nog een stukje tekst over het afdoen van de motie Van der Lee (over ACM vragen actuele marktscan van geliberaliseerde huurmarkt uit te voeren) in de brief opnemen? Ik heb een concepttekst aan de ACM voorgelegd (omdat de antwoordbrief van ACM aan minBZL vertrouwelijk is), maar daarop nog geen reactie gekregen. Heb net gerappelleerd.
Omdat de brief over middeninkomens en middenhuur gaat (motie kwam ook uit AO Middenhuur), is het misschien wel een logisch vehikel voor het melden van afdoen van deze motie.

ONDER VOORBEHOUD
Ik voeg mijn concepttekst maar vast bij, dan heb je een beeld. En laat zo snel mogelijk weten of ACM akkoord is.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: woensdag 22 mei 2019 09:00
Aan: [redacted] [redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] [redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Brief Middeninkomens op de woningmarkt

Dag allen,

Om straks helemaal voorbereid te zijn op het mogelijk in de lijn gaan van de brief – in de bijlage de nota.

Willen jullie checken of alles er in staat en goed verwoord is? Als het lukt vanochtend ☺

Alvast dank!

Groeten,
[redacted]

6.2.64

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 mei 2019 16:12
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Uitwerking noodknop middenhuur
Bijlagen: Middeninkomens op de woningmarkt (003).docx

Hoi [redacted],

We hebben er een hele snel blik op geworpen. Zie hier en daar een opmerking. [redacted] De noodknop is een publiekrechtelijk instrument om te waarborgen dat er voldoende middenhuurwoningen beschikbaar blijven. Dit heeft geen directie relactie het de relatie huurder-verhuurder.

Zouden jullie de stukken via digidoc ook met [redacted] willen delen op het moment dat ze in de lijn gaan?

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 mei 2019 15:09
Aan: [redacted] ; [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: RE: Uitwerking noodknop middenhuur

Hoi [redacted],

We wilden jullie informeren over de laatste stand van zaken, vandaar dat we het nu sturen. De ontwikkelingen rondom de noodknop gaan nu eenmaal erg snel. Als je nog inhoudelijke opmerkingen hebt, daarom graag vandaag.

Groeten, [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: maandag 27 mei 2019 14:30
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Uitwerking noodknop middenhuur

Beste,

Het is wel erg laat dat we nu eerst deze brief en nota zien.
Bij de brief ga ik nog een aantal opmerkingen doorgeven. Een aantal zijn alleen tekstueel. Een aantal anderen zijn inhoudelijk. Maar daar heb ik wel even tijd voor nodig

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: maandag 27 mei 2019 13:36
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: Uitwerking noodknop middenhuur

Dag,

Zoals [redacted] al aankondigde in de bijlage de laatste versie van de brief.
De tracks zijn de opmerkingen van Erik Jan die we aan het verwerken zijn.

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: maandag 27 mei 2019 13:33
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Uitwerking noodknop middenhuur

Hoi [redacted], [redacted],

Even een korte update over de noodknop. We zaten vorige week bij de minister en zij heeft besloten om (voorlopig) door te gaan met onze uitwerking van de noodknop. Het alternatieve voorstel is al eerder van tafel gegaan, omdat dit uitvoeringstechnisch niet haalbaar is. We zijn nu bezig met de brief over middeninkomens waarin het besluit over de noodknop komt te staan. [redacted] zal jullie zo de laatste versie daarvan sturen. In deze bijlage de nota die we over de noodknop naar de minister hebben gestuurd.

Groeten, [redacted]

6.2.66

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 14 juni 2019 13:07
Aan: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: eerste poging

Dan is dit 'm:

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 14 juni 2019 09:52
Aan: [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: RE: eerste poging

Ik vind dit best wel een goede eerste poging! Ik heb even een nieuwe versie eronder gezet omdat het wel heel veel tracks werden. [redacted]

[redacted], maak jij een lijstje met wie er gebeld kunnen worden en kondig je dat bij ilg de gemeenten aan?

Van: [redacted] [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: vrijdag 14 juni 2019 09:19
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: eerste poging

Tadaaa

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: vrijdag 14 juni 2019 09:05
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: eerste poging

Ik heb me laten inspireren door [redacted] voor de eerste poging: heb geen tijd voor politiek, moet een probleem oplossen.
Het is 'm nog niet. [redacted] Graag jullie inspiratie!

6.2.67

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 juni 2019 18:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Brief middeninkomens
Bijlagen: Mensen met een middeninkomen op de woningmarkt_opm[redacted].docx

Zoiets?

[redacted]

Ook ingevoegd in de brief in de bijlage

Groet!

[redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties | DG Bestuur, Ruimte en Wonen en programma DG Omgevingswet
Directie Woningmarkt | Afdeling Corporaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuid toren 21e etage

T [redacted]
E [redacted]@minbzk.nl

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 juni 2019 13:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: Brief middeninkomens

Ha [redacted],

Ik sprak net [redacted] over de brief middeninkomens. Zou jij een zin willen toevoegen in de brief over regionalisering van de inkomensgrenzen? Voor meer inhoudelijke toelichting kun je bij [redacted] terecht! Lukt het om die zin vandaag of morgenochtend toe te voegen?

Dank alvast!

Groeten, [redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

6.2.69

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 juni 2019 09:28
Aan: [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Brief middeninkomens

Ha [redacted]

Bedankt. Zie hieronder nog een suggestie om nog iets meer de nadruk te leggen op dat de maatregelen uit de brief al een oplossing zijn voor het probleem.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 juni 2019 18:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: RE: Brief middeninkomens

Zoiets?

[redacted]

Ook ingevoegd in de brief in de bijlage

Groet!

[redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties | DG Bestuur, Ruimte en Wonen en programma DG Omgevingswet
Directie Woningmarkt | Afdeling Corporaties
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag | Zuid toren 21e etage

T [redacted]
E [redacted]@minbzk.nl

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: dinsdag 18 juni 2019 13:17
Aan: [redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Brief middeninkomens

Ha [redacted]

Ik sprak net [redacted] over de brief middeninkomens. Zou jij een zin willen toevoegen in de brief over regionalisering van de inkomensgrenzen? Voor meer inhoudelijke toelichting kun je bij [redacted] terecht! Lukt het om die zin vandaag of morgenochtend toe te voegen?

Dank alvast!

Groeten, [redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

6.2.70

[redacted]

Van: Kempen, Erik Jan van
Verzonden: zondag 30 juni 2019 17:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; [redacted]; [redacted] Appelman, Marja; [redacted]; Postbus bdgbw beleid
Onderwerp: RE: Brief middeninkomens

Brief is prima. [redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

Van: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Datum: vrijdag 28 jun. 2019 11:45 AM
Aan: Kempen, Erik Jan van <[redacted]@minbzk.nl>
Kopie: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted] [redacted]@minbzk.nl>, Appelman, Marja <[redacted]@minbzk.nl>, [redacted]@minbzk.nl>, Postbus bdgbw beleid <Postbusbdgbwbeleid@minbzk.nl>
Onderwerp: Brief middeninkomens

Dag Erik Jan,
[redacted] woensdag al een update gegeven van het overleg met gemeenten en marktpartijen over een mogelijke deal. Dat bericht vind je nogmaals in de bijlage.
De resultaten van dit overleg hebben wij inmiddels verwerkt in de brief middeninkomens. Focus ligt nu op de lokale mogelijkheden om afspraken te maken en de wens daartoe vanuit gemeenten. Boodschap daarbij is wel dat de afspraken snel tot stand moeten komen. Ook melden we bij de presentatie van de noodknop dat er om uiteenlopende redenen geen steun bestaat vanuit het veld en dat dat de vraag oproept of dit wel het juiste instrument is om de beschreven problematiek op te lossen.
[redacted] Zou jij daarom alvast op hoofdlijnen naar de teksten en de toon willen kijken? De brief is bijgevoegd in de bijlage.
Als we maandagochtend van je horen of de gekozen lijn in de goede richting zit, zullen we de teksten vervolgens delen met de stakeholders en de brief verder in de lijn brengen. Begin volgende week kan je de definitieve brief dus nog een keer via digidoc verwachten.
Alvast dank.
Groeten,
[redacted]

6.3.1

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Bestemmen aanbevelingen
Datum: vrijdag 14 juli 2017 10:27:14
Bijlagen: Bestemmen aanbevelingen - concept aanv[redacted].docx

---

Ik heb verder gewerkt in het document.
Tot zover!
[redacted]

6.3.3.

Van: [redacted]
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: Overkoepelende analyse aanbevelingen
Datum: donderdag 20 juli 2017 15:05:57
Bijlagen: Overkoepelende analyse aanbevelingen.docx

Hoi,
Ik heb een overkoepelende analyse gemaakt voor de aanbevelingen. [redacted]
De analyse kan nog verder verdiept worden. [redacted] Ik heb voor nu geprobeerd te kijken welk probleem er achter de aanbevelingen ligt en dat vervolgens te clusteren.
Ben benieuwd wat jullie vinden! Maandag bespreken?
Groeten, [redacted]
Ps. Ik heb zelfs ergens de hypotheekrenteaftrek verstopt ;-)

6.3.5

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: Voorstel aanbevelingen samenwerkingstafel
Datum: vrijdag 11 augustus 2017 09:43:38
Bijlagen: Voorstel aanbevelingen samenwerkingstafel 1e opzet 1.docx

---

Ha [redacted],
In de bijlage ons voorstel voor aanbevelingen van de samenwerkingstafel. Ik stuur het jou even, omdat [redacted] en [redacted] nog met vakantie zijn. Dinsdag bespreken we dit met Rob. Daarvoor doen we een check bij de afdelingshoofden of zij gekke dingen zien (staat er iets in wat we echt niet willen/missen we nog wat). Dit is bedoeld als check op de hoofdlijnen. Vervolgens gaat Rob langs alle leden van de landelijke tafel om input op te halen/onze aanbevelingen te toetsen. Voor de input vanuit BZK staat op 4/9 bespreking in het DT gepland.
Als je wilt, kunnen we het maandag bespreken (of vandaag bellen natuurlijk, ik werk thuis).
Groeten, [redacted]

6.8.1

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Overleg IVBN - Abf
Datum: vrijdag 8 maart 2019 13:13:55

Mijn aantekeningen.

[redacted]
IVBN wel meewerken.

Abf
Lastig om vrije sectorhuur in beeld te krijgen, weinig cijfers.
[redacted]
Effectanalyse, wat zijn de schokeffecten van een bepaald percentage woz-waarde.

Zitten hier om te kijken wat praktisch kan.
Voor een goed beeld allemaal hetzelfde aanleveren
VGM: 2009-2016 mutatiegegevens (jaarlijkse huurverhoging, en wederverhuur). Geen informatie over investering
Belangrijk om onderscheid te maken tussen huurverhoging en mutatie. Dan krijg je een heel redelijk beeld.

VGM op viercijferige postcode. Abf heeft data nodig op microniveau.
Leden individueel in vast stramien kijken hoe verhouding markthuur en WOZ-waarde is op woningniveau. Ook met postcodeniveau.
Geheimhoudingsverklaring. Verklaring met IVBN tekenen.
[redacted]

Apart kijken met VGM over wat kan met hun cijfers.

Huren met of zonder parkeren. Zelfde met WOZ-waarde. WOZ-waarde bij nieuwbouw.
Herkennen zich niet in het beeld van excesssieve huren, daarom belangrijk om in beeld te brengen.
Peildatum: 31/12/2018.

Met Aedes praten!!!

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

6.9.1

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: WOZ-waarde noodknop
Datum: woensdag 17 april 2019 09:49:42

Hoi,
[redacted] en ik hebben net gesproken met [redacted] van de Waarderingskamer over de WOZ-waarde en de kwaliteit daarvan. Paar interessante uitkomsten:

- Zij komen waarschijnlijk komende maand met een onderzoek naar de verhouding tussen WOZ-waarde en marktwaarde. Voorlopige resultaten laten zien dat de WOZ-waarde een goede weerspiegeling is van de marktwaarde. Wel de marktwaarde van de peildatum (een jaar terug). [redacted] stuurt dit onderzoek zodra het af is. [redacted]
- De WOZ-waarde loopt gemiddeld 18 maanden achter. Optie waar wel eens over nagedacht wordt is WOZ-waarde x gemiddelde waardeontwikkeling in een gemeente om tot een reële waarde te komen.
- De WOZ-waarde is een overschatting van de waarde voor huizen met erfpacht of in verhuurde staat. De WOZ-waarde gaat namelijk altijd uit van een woning op eigen grond die bewoont wordt door de eigenaar. [redacted]
- Qua toezicht op gemeenten: Amsterdam moet op een aantal punten verbeteringen doorvoeren rondom de WOZ-waarde. Maar dat zit in proces (achterstanden in bezwaarschriften bijvoorbeeld), de taxaties sluiten wel goed aan op de marktwaarde. Utrecht en Den Haag scoren voldoende/goed.
- [redacted]
- Verbouwing en renovatie: het duurt gemiddeld 6 maanden voordat de nieuwe kenmerken van de woning worden meegenomen in de WOZ-waarde. Verhuurder/eigenaar heeft verschillende opties om de nieuwe kenmerken door te geven aan de gemeente (voormelding bij gemeente, controle door gemeente).
- Er komt een tegengesteld belang tussen huurder en verhuurder over de WOZ-waarde (ene wil lage waarde, ander hoge). Er is nog geen wettelijk manier om huurders hierin mee te nemen. [redacted]
- Uit ervaringen met verhuurderheffing en wws blijkt dat het meevalt hoeveel verhuurders in bezwaar gaan tegen de WOZ-waarde.

Groeten, [redacted]

6.10.1

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: voorbeeld lokaal maatwerk WWS
Datum: dinsdag 5 december 2017 15:34:55
Bijlagen: Idee toepassing WWS op lokaal niveau.docx

En hierbij het plaatje van het WWS voor middenhuurwoningen
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur

.....

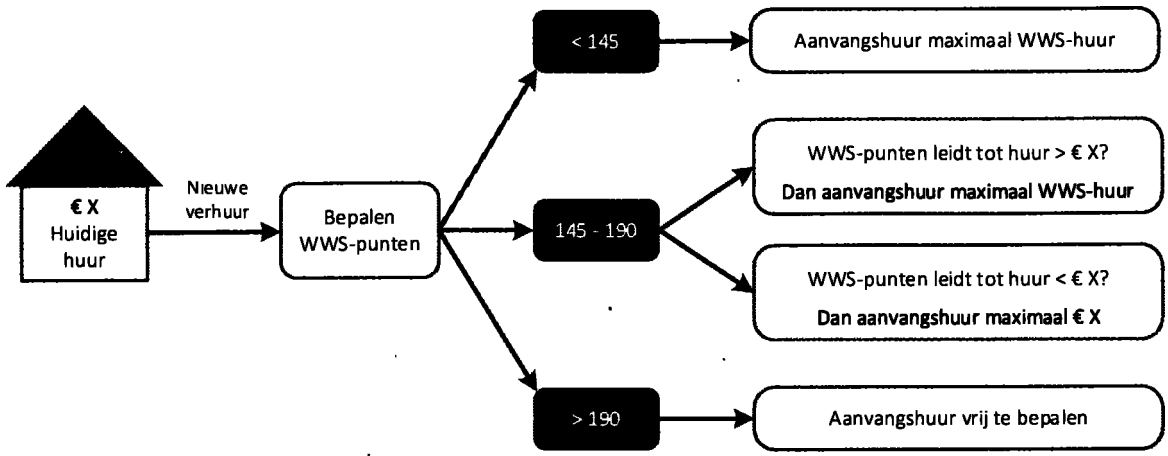
Directie Woningmarkt
DG Bestuur en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....

T [redacted]
E [redacted]@minbzk.nl
W http://www.woningmarktbeleid.nl

6.10.2

Idee toepassing WWS op lokaal niveau



Uitgangspunten:

- **Beperking aanvangshuur van woningen met een kwaliteit die een middenhuur rechtvaardigt.**
- **Woningen met een hogere kwaliteit zijn vrij te verhuren.**
- **Beperking leidt niet tot lagere huurinkomsten voor de verhuurder – aanvangshuur is minimaal de laatst verkregen huur.**

6.10.3

Doortrekken van het WWS-puntensysteem op lokaal niveau

Het woningwaarderingsstelsel (WWS) is een systeem waarbij zowel op basis van kwalitatieve eisen aan de woning als op basis van de WOZ-waarde een aantal punten wordt berekend. Op basis van deze punten wordt vervolgens de maximale huurprijs bepaald. Deze regeling is op dit moment alleen geldig in de gereguleerde huur. Vanaf de liberalisatiegrens (€710) – die gelijk staat aan 144 WWS-punten – wordt de prijs niet langer gekoppeld. Hierdoor is er geen directe koppeling meer tussen de prijs en de kwaliteit van de woning. Een woning met 145 punten kan dus in de ene plaats voor €711 worden verhuurd en in de andere plaats voor €1100.

Verschillende partijen geven aan dat het oprekken van het WWS een impuls kan geven aan de ontwikkeling van het middensegment. Huishoudens stromen op dat moment immers ook in kwaliteit door vanuit de corporatiewoning en de woning kan ook in krappe woningmarkten voor een schappelijke prijs verhuurd worden. Tegenstanders geven aan dat extra regulering in een segment per definitie slecht is voor de marktwerking. Investeerders zullen hier geen brood in zien en zich nog verder specialiseren in het dure segment of hun geld in andere landen investeren.

Het is wel van belang om te benadrukken dat hier gekeken wordt naar extra regulering op lokaal niveau. Het gaat dus niet om een landelijke verdere regulering.

Hieronder volgt een korte uitsplitsing van de voor- en nadelen.

Voordelen	Nadelen
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
	[redacted]
[redacted]	[redacted]
	[redacted]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: 2018 02 28 Terugkoppeling Voorbereidend bestuurlijk overleg G4 wonen en RO
Datum: woensdag 28 februari 2018 17:11:20
Bijlagen: 2018 02 28 Terugkoppeling Voorbereidend bestuurlijk overleg G4 wonen en RO.docx

---

Ha [redacted],
Hierbij mijn opmerkingen bij middenhuur.
Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: [MET DEADLINE] Advies voor Bestuurlijk overleg G4 wonen/ruimtelijke ordening
Datum: donderdag 15 maart 2018 09:10:00
Bijlagen: Aantekening MinBZK.pdf

Samen ontcijferen? ;-)

Van: Akdag, [redacted]
Verzonden: woensdag 14 maart 2018 16:52
Aan: [redacted] - DGMI ; [redacted] - DGMI ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted]y ; [redacted] - HBJZ ; [redacted] - DGRW ; [redacted] ; [redacted] ; [redacted]
CC: [redacted] - DGRW ; [redacted] - DGRW ; [redacted] - DGRW ; [redacted] - DGB ; [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: RE: [MET DEADLINE] Advies voor Bestuurlijk overleg G4 wonen/ruimtelijke ordening

Ha allen,
Bijgevoegd ti de nota met aantekeningen van de minister. Deze aantekeningen heeft zij vooral tijdens het gesprek gemaakt.
Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 14 maart 2018 14:53
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted] - DGMI <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] - DGMI <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted] - HBJZ <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] - DGRW <[redacted]@minienm.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]ols@minbzk.nl>
CC: [redacted] - DGRW <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] - DGRW <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] - DGRW [redacted]@minienm.nl>; [redacted] - DGB <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: [MET DEADLINE] Advies voor Bestuurlijk overleg G4 wonen/ruimtelijke ordening

Ha allen,
Zojuist was het BO tussen de G4 wethouders wonen/ruimtelijke ordening en de minister. De aantekeningen die ik tijdens het gesprek heb gemaakt stuur ik nu alvast mee. De kernpunten/to do's heb ik zoveel mogelijk onderstreept (als het verhaal vrij uitgebreid is sowieso). Ik zal binnenkort een net verslag maken en ook met jullie delen. Verder ti ook de nota die de minister had ontvangen, nog heel veel dank voor jullie bijdragen daarvoor!
@E[redacted] : er is in de rondvraag gesproken over de Autoriteit woningcorporaties. Zie onder agendapunt 6 een terugkoppeling daarover (staat niets over in de nota).
Indien de bijlage vragen oproept, dan hoor ik dat graag.
Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 februari 2018 16:48
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] - DGMI <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] - DGMI <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; Palm, C.D. (Lidia) - HBJZ <lidia.palm@minienm.nl>; [redacted] - DGRW <[redacted]@minienm.nl>; [redacted]minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
CC: [redacted]) - DGRW <[redacted]@minienm.nl>; [redacted]

[redacted] - DGRW <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] DGRW <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] - DGB <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: [MET DEADLINE] Advies voor Bestuurlijk overleg G4 wonen/ruimtelijke ordening

Ha allen,
Zie bijgevoegd een terugkoppeling van het voorbereidend directeurenoverleg voor het BOG4, en een geüpdatet geannoteerde agenda. Er is besloten om de volgende onderwerpen op de agenda van het BOG4 te houden, in de terugkoppeling kun je lezen wat de strekking wordt van het bespreekpunt tijdens het BO:

1. Middenhuur (penvoerder: [redacted])
2. Novi (penvoerder: [redacted])
3. investeringsaftrek verduurzaming verhuurderheffing (penvoerder: [redacted]y)
4. rondvraag: studentenhuisvesting (penvoerder: [redacted], zie terugkoppeling voor de strekking van de inbreng van de G4)
5. rondvraag: liberalisatiegrens (penvoerder: [redacted], zie terugkoppeling voor de strekking van de inbreng van de G4)

over de CHW is besloten om het onderwerp in principe niet op de agenda te nemen, Amsterdam bevestigt dit volgende week na contact met de VNG.
De G4 stuurt voorafgaande aan het BO een position paper op bij agendapunt 2 novi, zodra het binnen is zal ik het doorsturen naar [redacted]. Daarnaast wordt de brief van de G4+eindhoven over middenhuur als bijlage ter informatie naar de minister gestuurd (@[redacted]: heb je al, niet waar?). Deze stukken worden ook ter informatie naar de minister gestuurd (als bijlage van de adviesnota).
Aan jullie hierbij het verzoek om een advies te tikken aan de hand van bijgevoegd format (is deels fictief ingevuld), en dit graag **uiterlijk woensdag 7 maart om 13:00 uur** bij mij aan te leveren. Ter inspiratie stuur ik ook de nota van de vorige keer mee.
Alvast veel dank voor jullie bijdragen!
Groet, [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 23 februari 2018 13:42

Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted]) - DGMI <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] - DGMI <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] - DGRW <[redacted]@minienm.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] - DGRW <[redacted]@minienm.nl>; [redacted] - DGRW [redacted]@minienm.nl>; Werff, [redacted] - DGRW <[redacted]@minienm.nl>; postbus secretariaat Woningmarkt <postbuswoningmarkt@minbzk.nl>; [redacted] - DGRW <[redacted]@minienm.nl>

Onderwerp: [VOORBEREIDING] Bestuurlijk overleg G4 wonen/ruimtelijke ordening

Ha allen,
Woensdag 14 maart vindt het Bestuurlijk Overleg tussen de minister en wethouders Wonen/Ruimtelijke Ordening van de G4 plaats. Dit is het eerste BO waarin ook RO-thema's aan bod kunnen komen. Voorafgaande aan het BO staat een voorbereidend directeurenoverleg gepland op woensdag 28 februari tussen 14-15 uur. Vanuit WM schuift [redacted] aan (hoofd afdeling Koop- en Kapitaalmarkt), vanuit RO [redacted] (hoofd afdeling gebieden) en van Novi hoor ik het nog.
Tijdens het directeurenoverleg zal de inzet worden besproken voor het BO. Van de G4 heb ik de volgende bespreekpunten vernomen, wat precies besproken gaat worden spreken we dus af tijdens het directeurenoverleg:

- Middenhuursegment/Rapport van Van Gijzel (WM: [redacted])
- Transitiewet/wijziging Crisis en herstelwet ivm bouwversnelling (RO: [redacted])
- NOVI vanwege verstedelijkings- en bereikbaarheidsopgave (WM&NOVI: [redacted], [redacted])

• Verhuurderheffing, opgave verduurzaming bestaande voorraad (WM&BenE: [redacted])

Mijn verzoek aan jullie is als volgt:

1. Achter de thema's staan de dossierhouders. Ik verneem graag eventuele wijzigingen.
2. Graag ontvang ik van de dossierhouders in een paar bullits of/wat de rode lijnen zijn voor de bespreking met de minister (waar gaan we het niet over hebben 14 maart, waarom niet)?
3. Graag ontvang ik van de dossierhouders in maximaal 5 regels input voor de geannoteerde agenda. Doel van de annotatie is het inkaderen van het bespreekpunt, maak het svp niet langer dan ca 5 regels. Zie bijlage 1 voor een voorbeeld.
4. Deadline voor bovenstaande is dinsdag 27 februari om 12:00 uur per mail naar mij. Ik zorg voor één advies voor [redacted]/PM Novi, en de concept geannoteerde agenda gaat ook naar de directeuren van de G4.
5. Graag hoor ik ook of vanuit ons bespreekpunten zijn voor het BO.

Woensdag 28 februari ontvangen jullie een terugkoppeling van mij + instructie voor de adviesnota voor de minister tbv van het BOG4 van 14/3 as. (incl. format voor het advies).

Mochten jullie vragen/opmerkingen hebben nav bovenstaande, dan hoor ik het graag!

Dank voor jullie medewerking en succes!

Groet, [redacted]

Directiesecretaris & senior-beleidsmedewerker Koop-&Kapitaalmarkt

Directie Woningmarkt
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

T [redacted]
E [redacted]@minbzk.nl

1. DGOW akkoord
2. min BZK

9803
13/3

Ministerie van Binnenlandse Zaken en [redacted]

Aan Minister van Binnenlan[redacted]
Zaken en Koninkrijksrelaties

Van Directie Woningmarkt

Directie Woningmarkt
Contactpersoon
[redacted]
T [redacted]

Datum
7 maart 2018

Kenmerk
2018-0000159753

nota

Bestuurlijk overleg G4 wonen en ruimtelijke ordening

Aanleiding/probleemstelling
Woensdag 14 maart om 13:00 uur spreekt u de wethouders Wonen en Ruimtelijke ordening van de G4, de wethouder van Rotterdam is verhinderd en wordt vervangen door de directeur Stedelijke inrichting. U wordt ambtelijk ondersteund door Erik Jan van Kempen (programma DGOW) [redacted] (waarnemend directeur Woningmarkt) en [redacted] (secretaris). Bijgevoegde geannoteerde agenda is ambtelijk afgestemd met de G4.

Op de agenda voor het bestuurlijk overleg (BO) staan de volgende onderwerpen:
- Middenhuur.
- De verstedelijkings- en bereikbaarheidsopgave in het kader van de NOVI.
- Heffingsvermindering verduurzaming in de verhuurderheffing.
- De G4 wil tijdens de rondvraag ingaan op huisjesmelkers en liberalisatiegrens.

Advies/actie
- Het BO heeft als voornaamste doel om van gedachten te wisselen over ontwikkelingen in de G4 op het terrein van wonen en ruimtelijke ordening. Het is mogelijk dat de G4 bij verschillende agendapunten om toezeggingen van u kan vragen, zoals het invoeren van een verevening in de investeringsaftrek verhuurdersheffing. U wordt geadviseerd hier terughoudend in te zijn.
- In de toelichting treft u per agendapunt een advies.
- Uw brief over 'meer prioriteit voor woningbouw' wordt een dag voor het BO naar de Tweede Kamer gestuurd. Omdat de G4 daar mogelijk vragen over kan stellen is een advies opgenomen in de toelichting (agendapunt 7, sluiting).
- 8 maart jl. heeft u met de MP en burgemeesters van de G4 gesproken. In de bijlage treft u een terugkoppeling.

Opmerking [HU1]: UH 13/3

Betrokken BZK onderdelen
Bouwen en Energie, Ruimtelijke ordening, NOVI.

Toelichting
Agendapunt 2. Verslag bestuurlijk overleg 1 december 2016
U kunt het verslag (bijlage 2) vaststellen. Er zijn geen voorstellen tot wijziging gedaan.

[redacted]

Datum
7 maart 2018

Kenmerk
2018-0000159753

Agendapunt 3. Middenhuur (bijlage 3: brieven G4)

Inbreng G4:

De wethouders G4 lichten toe hoe zij aankijken tegen de aanbevelingen van de voorzitter van de samenwerkingstafel, de heer Rob van Gijzel. De G4 zal zeker beginnen over de mogelijkheid voor tijdelijk lokaal maatwerk. Bij de toelichting staat dit uitgebreider beschreven.

Advies: u kunt de G4 aanhoren

- U kunt de kabinetsreactie op het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' toelichten. U kunt vragen hoe de G4 aan de gang gaat met de aanbevelingen voor gemeenten. Hebben zij regulier overleg met lokale partijen? Wat vinden ze van de mogelijkheid om private prestatieafspraken te maken met investeerders en corporaties over het herverdelen van de bestaande voorraad? Gaan ze gebruik maken van het platform marktverkenning voor het publiceren van opdrachten rondom middenhuur?

[redacted]

Toelichting

- De kabinetsreactie op het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' zal op 13 maart naar de Kamer worden gestuurd. De G4 heeft de conceptbrief al gezien.
- De G4 zal vooral een punt maken van de reactie op de aanbeveling om lokaal maatwerk tijdelijk in wet- en regelgeving mogelijk te maken. Zij vinden dat de kabinetsreactie niet ver genoeg gaat. In de brief geeft u aan dat een verzoek voor lokaal maatwerk een gezamenlijk verzoek moet zijn van lokale partijen. Dit vindt de G4 niet haalbaar, zij denken dan nooit tot een verzoek te komen.
- Ten aanzien van lokaal maatwerk is het belangrijk te benadrukken dat er al ontzettend veel mogelijk is. Partijen moeten samen met elkaar aan de slag en niet alleen naar het Rijk kijken voor oplossingen. Van belang is dat alle lokale partijen een knelpunt signaleren en met eventuele oplossingen uit de voeten kunnen. Wij zoeken bij de mogelijkheid om lokaal maatwerk te bieden naar het evenwicht tussen belangen van de gemeente en de belangen van marktpartijen om middenhuur te realiseren en te behouden. Zo kan lokaal maatwerk ervoor zorgen dat huurprijsstijgingen binnen de bestaande voorraad beperkt worden, maar dit kan ook ten koste gaan van het aantal woningen in de huidige voorraad (als business case van investeerders minder aantrekkelijk wordt).
- Daarnaast zal de G4 mogelijk beginnen over de vereenvoudiging van de markttoets. U kunt aangeven dat u inzet op het versimpelen van de procedure, het faciliteren van een landelijk platform voor marktverkenningen, en bovenal het laten vervallen van de rendementseis op projectniveau. De planning is dat voor de zomer het wetsvoorstel hiervoor aan de Kamer is gestuurd.

[redacted]

De G4 + Eindhoven heeft ook een brief gestuurd over middenhuur. Zij vragen daarin om meer regulering om zo beter te kunnen sturen op de prijs/kwaliteit verhouding van woningen en de huurprijsverhogingen binnen de bestaande voorraad. Dit zou kunnen met de mogelijkheid om tijdelijk lokaal maatwerk te bieden. Daarnaast heeft Amsterdam een brief gestuurd naar aanleiding van het rapport van dhr. Van Gijzel. Ze onderschrijven daarin de aanbevelingen en vragen om uw hulp bij de mogelijkheid voor lokaal maatwerk, het fonds voor voorfinanciering en de vereenvoudiging van de markttoets.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]; [redacted]
Onderwerp: input middenhuur BO G4
Datum: woensdag 7 maart 2018 13:42:22
Bijlagen: FORMAT ADVIES.DOCX

Ha [redacted],
Hierbij de input voor het BO G4. Ik heb het nog niet afgestemd met [redacted]. Is het handig dat ik dat nu doe of doe jij de hele set in 1 keer?
Gr M[redacted]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Noodknop bestaande voorraad middenhuur
Datum: vrijdag 16 maart 2018 12:33:41
Bijlagen: Noodknop bestaande voorraad middenhuur.docx

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: nota met wijzigingen
Datum: vrijdag 16 maart 2018 13:14:09
Bijlagen: Noodknop bestaande voorraad middenhuur.docx

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur

Directie Woningmarkt
DG Bestuur en Wonen
Ministerie van Binnenlandse Zaken
Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag
Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

T [redacted]
E [redacted]@minbzk.nl
W http://www.woningmarktbeleid.nl

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: re: Noodknop bestaande voorraad middenhuur
Datum: vrijdag 16 maart 2018 13:17:12
Bijlagen: Noodknop bestaande voorraad middenhuur.docx

[redacted],
Zie bijgaand. Een noodknop in deze vorm voor bestaande bouw leidt tot inperking van de verdiencapaciteit van verhuurders, inbreuk op het eigendomsrecht en daarmee tot het risico van schadeclaims.
Vraag zou ook zijn; wie activeert de noodknop? Die heeft dan ook het risico van de schadeclaim.
Een geheel andere noodknop zou zijn: een rol voor de corporaties in het middensegment. Is die uit te werken of is die vooruitlopend op de evaluatie Woningwet 2015 niet mogelijk?
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directoraat-Generaal Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt
Cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen
tel. [redacted]
[redacted]@minbzk.nl
Postbus 20011, 2500 EA Den Haag
Bezoekadres: Turfmarkt 147, 2511 DP Den Haag
www.huurregelgeving.nl voor informatie over huurbeleid.
Indien u ons bezoekt dient u in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs.

Van: [redacted]
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: Noodknop bestaande voorraad
Datum: vrijdag 16 maart 2018 13:25:23
Bijlagen: Noodknop bestaande voorraad middenhuur EE.docx

Zie mijn toevoeging in het stuk van [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 maart 2018 12:36
Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Noodknop bestaande voorraad

Dag heren,
De minister heeft naar aanleiding van het G4 overleg het verzoek gedaan of er vandaag nog iets bij haar mee kan in het kader van de noodknop rondom middenhuur. Over een uur moet het bij de minister liggen en [redacted] kijkt er ook nu naar.
Zouden jullie hier zo snel mogelijk (of eigenlijk gewoon nu, sorry, sorry!) naar willen kijken?
Loop voor toelichting of vragen vooral even langs!
Groeten,
[redacted]

6.17.1

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Noodknop middenhuur stavaza
Datum: vrijdag 18 januari 2019 12:53:27
Bijlagen: Noodknop middenhuur stavaza.docx

Hoi!
Hierbij nieuwe versie na opmerkingen [redacted].
Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 januari 2019 15:32
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Noodknop middenhuur stavaza

Hoi,
Zie bijlage.
[redacted]

Van: [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: dinsdag 15 januari 2019 11:41
Aan: [redacted]@minbzk.nl>; [redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: Noodknop middenhuur stavaza

Hoi,
Ik heb een overzicht gemaakt van wat we al weten over de noodknop en openstaande vragen.
Willen jullie het aanvullen?
Groeten, [redacted]

Noodknop middenhuur: wat weten we al

Hieronder staat wat we weten over het voorstel van de noodknop. Dit de voorlopige uitwerking die op hoofdlijnen ook naar de Kamer is gestuurd met de brief 'middenhuur, starters en de rol van beleggers'. De uitwerking kan nog wijzigen bijvoorbeeld naar aanleiding van de uitkomsten van de onderzoeken die nu worden uitgezet.

Probleem: door schaarste liggen de prijzen in de vrije huursector hoog, waardoor groepen huishoudens in gemeenten met een gespannen woningmarkt lastig een woning kunnen vinden. Meer aanbod van woningen is hiervoor de beste oplossing, maar dit duurt een aantal jaar. In de tussentijd is er geen passend instrument om de prijzen in de vrije huursector te beheersen. Het betaalbaar aanbod van woningen voor middeninkomens wordt daardoor steeds kleiner.

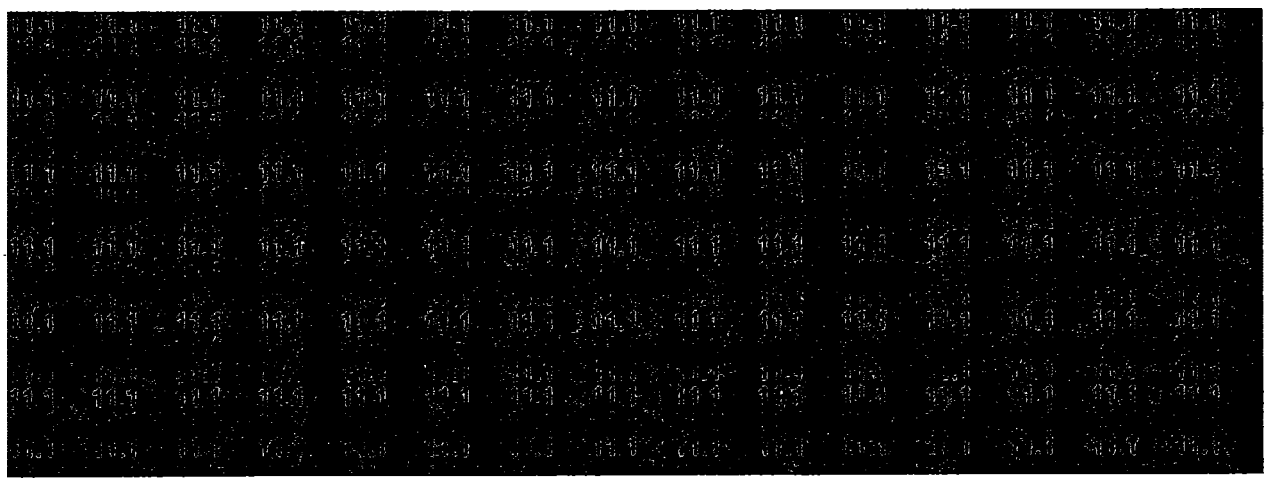
Instrument: een noodknop om woekerhuren in de vrije sector tegen te gaan. Dit wordt gedaan door een percentage van de WOZ-waarde te gebruiken voor het bepalen van de maximale aanvangshuurprijs via een gemeentelijke verordening. Dit geldt enkel bij mutatie (nieuwe verhuur) en niet bij bestaande huurcontracten. De maximale huur die gevraagd mag worden voor een woning, is afhankelijk van het percentage van de WOZ-waarde. Hoe lager het percentage wordt vastgesteld, des te strenger wordt de regulering van de sector.

Gemeentelijke verordening met waarborgen: de noodzaak om excessieve huren tegen te gaan speelt vooral in gemeenten met een (zeer) gespannen woningmarkt. Om recht te doen aan de lokale verschillen geven we gemeenten de mogelijkheid om dit toe te passen (geen verplichting). Zij kunnen middels een verordening vastleggen dat een maximum geldt voor aanvangshuurprijzen in de vrije sector. Wettelijk worden de vereisten voor de verordening vast cf. de voorwaarden die eerder in de kabinetsreactie zijn genoemd, zoals:

- tijdelijk: de verordening kan worden vast gesteld voor een periode van maximaal vier jaar;
- gespannen woningmarkt: de gemeente moet onderbouwen wat de noodzaak is van de maatregel;
- overleg met lokale partijen: belanghebbende partijen kunnen een zienswijze;
- lange termijn visie voor het bouwen van woningen: de gemeente heeft een woonvisie.

Werking

1. De gemeente geeft een percentage (x) van de WOZ-waarde waar woningen in de vrije sector hun huurprijs onder moeten brengen. Daarnaast stelt de gemeente een huurprijs vast (y) tot waar er gehandhaafd zal worden op de verordening.
2. Alle woningen in de vrije sector worden onderworpen aan de x%-huurprijssom van de verordening.
3. Alle woningen die na deze exercitie onder huurprijs y vallen, dienen zich te houden aan de verordening. Alle woningen die na deze exercitie boven huurprijs y vallen, zijn 'vrije sector'.



[redacted]

[redacted]

Noodknop middenhuur: openstaande vragen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: Varianten lokaal maatwerk
Datum: dinsdag 11 september 2018 11:49:34
Bijlagen: Varianten lokaal maatwerk.docx

Hoi,
Ik heb alle varianten die we hebben gehad qua lokaal maatwerk op een rijtje gezet. Dit zijn dan ook meteen de varianten die we hebben onderzocht voor de motie. Is die compleet zo?
Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: AO middenhuur - deel [redacted]
Datum: woensdag 21 maart 2018 15:43:41
Bijlagen: AO middenhuur - deel [redacted].docx

Hoi,
Hierbij alvast mijn (grootste) deel van de input voor het AO. Ik heb een algemene spreektekst gemaakt (met daarin wat doet de minister, rol lokale partijen en belang middenhuur) en een aantal q&a's. Moet alleen morgen nog met [redacted] de q&a over voorfinanciering afstemmen, hoop eigenlijk dat hij er 1 heeft liggen.
Groeten, [redacted]

6.25.3

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: AO middenhuur
Datum: maandag 26 maart 2018 11:53:51
Bijlagen: AO middenhuur - [redacted] IV.docx
QAs v2 [redacted].docx

Hoi [redacted],
Hierbij de input van [redacted] en mij alvast voor het AO. Ik verwacht dat het deel van [redacted] morgen komt. Heb je voldoende qua indeling aan de outline die ik eerder stuurde? Anders kunnen we er ook samen even voor gaan zitten. Dat laatste geldt natuurlijk sowieso. Ik weet niet hoe begrijpelijk onze q&a's zijn en of je meteen kan zien bij welk onderwerp ze horen. Dus laat maar weten! Wij zijn beschikbaar.
Verder nog goed om te weten dat het dossier nog zal worden aangevuld. Woensdag is een hoorzitting middenhuur met verschillende koepelorganisaties en donderdag spreekt Van Gijzel met de TK. Wij maken daarvoor nog input voor het dossier. Zo hebben de koepels voor woensdag een position paper geschreven.
Groeten, [redacted]

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: AO dossier opmerkingen [redacted] verwerkt
Datum: woensdag 4 april 2018 08:21:55
Bijlagen: QAs AO middenhuur [redacted] deel 2.docx

Ik heb ook [redacted]!
Bijgevoegd nog twee QA's over markttoets. Nota is aangevuld.
Als jullie geen opmerkingen hebben bij de QA's doe ik ze door naar [redacted], dan kan die ze in zijn fantastische systeem stoppen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur Directie Woningmarkt

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 april 2018 09:00
Aan: [redacted] ; [redacted]
Onderwerp: RE: AO dossier opmerkingen [redacted] verwerkt
[redacted] is geregeld ☺

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 april 2018 08:54
Aan: [redacted]ke <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: AO dossier opmerkingen [redacted] verwerkt
Ja, lijkt me goed die twee te vragen. Dan zijn we er volgens mij ook.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 4 april 2018 08:46
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: AO dossier opmerkingen [redacted] verwerkt
We moeten trouwens ook nog even de mensen regelen die we standby willen hebben.
Ik dacht in ieder geval aan [redacted]?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 april 2018 11:09
Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>
Onderwerp: RE: AO dossier opmerkingen [redacted] verwerkt
Hierbij de taakverdeling. Deadline morgen 12.00!
Opmerkingen [redacted]:
- In de nota aantal dingen aanstippen (opgenomen in het document)
  - Toelichting wet → [redacted]
  - CHW en transitiewet → Wie weet dit?
  - De Bilt → uit stukken van [redacted]?
- Alle QA's nalopen op te lange zinnen. → [redacted]

Opmerkingen [redacted]:
- Vraag waarom we 'gematigd positief' zijn over de voorfinanciering. Ik denk dat we kunnen zeggen dat we positief zijn toch, zelfs zo erg dat we het willen uitbreiden naar de hele woningmarkt. Wat vinden jullie? → [redacted]
- Factsheet cijfers – QA maken over het verschil in aantallen: onzichtbare vraag, meer aanbod kan normzettend werken/preferenties kunnen veranderen/let op regionale verschillen. → [redacted]

Extra q&a's
Vandaag:
- Is het bestemmingsplan in huidige vorm een optimaal instrumentarium is (nav Ronnes of termijn in bestemmingsplan lang genoeg is, kan ook nog q&a zijn trouwens) → [redacted]
- Voorfinanciering: nodig voor alle segmenten woningmarkt of alleen middenhuur → [redacted]
- [redacted]: levert dat wel daadwerkelijk wat op of alleen doorschuiven van sociale huur naar

dure sociale huur (vraag PVV) → [redacted]

Gisteren

- Markttoets aanvullen nav Koerhuis → [redacted]
- EIB rapport → [redacted]
- Nog aantal woningbouw q&a's nodig → [redacted]
- Huurtoeslag voor middeninkomens in Amsterdam? → [redacted]
- Huisjesmelkers → [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 3 april 2018 09:36

Aan: [redacted]>; [redacted]>

Onderwerp: RE: AO dossier opmerkingen [redacted] verwerkt

Dit zijn dan de extra q&a's

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 3 april 2018 08:26

Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: AO dossier opmerkingen [redacted] verwerkt

Top!
Ik zat n.a.v. donderdag nog te denken aan een q&a over huisjesmelkers.
Wat gaat u eraan doen dat deze huisjesmelkers de huurders niet langer uitroken?
Of iets in die trant. Straks even overzicht maken en verdelen?

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 30 maart 2018 16:24

Aan: [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted]e <[redacted]@minbzk.nl>; [redacted] <[redacted]@minbzk.nl>

Onderwerp: AO dossier opmerkingen [redacted] verwerkt

Ha!
Heb de opmerkingen van [redacted] verwerkt. Allereerst: mooi pakketje! Eerlijkheid gebiedt me te zeggen dat ik nog niet veel had bekeken. Het zag er allemaal mooi en overzichtelijk uit. Hou ik van ☺
Onderstaand nog een paar puntjes die we moeten doen.
Algemeen:

- Naar aanleiding van de hoorzitting en het gesprek specifieke QA's over de gemaakte punten.

Opmerkingen [redacted]:

- In de nota aantal dingen aanstippen (opgenomen in het document)
- Alle QA's nalopen op te lange zinnen.

Opmerkingen [redacted]:

- Vraag waarom we 'gematigd positief' zijn over de voorfinanciering. Ik denk dat we kunnen zeggen dat we positief zijn toch, zelfs zo erg dat we het willen uitbreiden naar de hele woningmarkt. Wat vinden jullie?
- Factsheet cijfers – QA maken over het verschil in aantallen: onzichtbare vraag, meer aanbod kan normzettend werken/preferenties kunnen veranderen/let op regionale verschillen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur

.....

Directie Woningmarkt

DG Bestuur en Wonen

Ministerie van Binnenlandse Zaken

Turfmarkt 147 | 2511 DP | Den Haag

Postbus 20011 | 2500 EA | Den Haag

.....

T [redacted]

E [redacted]@minbzk.nl

W http://www.woningmarktbeleid.nl

6.25.7

Q: Waarom wil u de markttoets afschaffen in schaarstegebieden?

A:

- Ik wil geen uitzondering maken op basis van regio.
- Ook in regio's met minder druk op de woningmarkt kunnen er lokale marktpartijen geïnteresseerd zijn om te investeren in middenhuur.
- En ook in schaarstegebieden zijn er locaties waarbij het logisch is dat de corporatie investeert, zoals in een grotendeels sociale wijk of bij herstructurering.
- Bij herstructurering op erfpachtgrond en bij onderlinge transacties hebben alle marktpartijen aan de landelijke samenwerkingstafel gezegd dat er geen marktinteresse is. Een markttoets zou hierbij een onnodige belemmering zijn.
- Daarom schaf ik hiervoor de markttoets af. Voor de overige investeringen moet nog wel steeds worden nagegaan of er marktinteresse is.

Q: {vraag die te gedetailleerd gaat over het wetsvoorstel Maatregelen middenhuur}

A:

- We hebben het vandaag over de grote lijnen van de vereenvoudiging van de markttoets. Ik zal de input van vandaag zo veel mogelijk meenemen bij het verwerken van de openbare consultatie.
- De verdere details van het voorstel komen nog aan bod tijdens de wetsbehandeling. Ik streef ernaar om het voorstel voor de zomer bij uw Kamer in te dienen.
- Inwerkingtreding is, behoudens de behandeling, voorzien op 1 juli 2019.

Q: Waarom zorgt u niet dat corporaties alleen bij herstructurering mogen investeren in middenhuur?

A:

- Zoals ook tijdens de gesprekken met de leden van de samenwerkingstafel aan bod is gekomen, is het logisch dat corporaties investeren in middenhuur in overwegend sociale wijken en bij herstructurering.
- Er kunnen daarnaast andere projecten zijn waarbij ook naar de corporatie wordt gekeken. Dit is wat mij betreft alleen in uiterste gevallen: als uit de gesprekken tussen gemeente, grondpartijen en corporaties blijkt dat het echt niet anders kan. Ik denk aan een gemengd appartementencomplex op een uitleglocatie, waarbij maar een deel middenhuur is en de rest sociaal.
- Ik wil dit niet onmogelijk maken, maar roep partijen op om eerst te zoeken naar de alternatieven. In hun brief hebben HPP, VNG en Aedes aangegeven dat ze deze werkwijze ook onderschrijven en in praktijk brengen.
- Onverkort geldt de eis dat investeringen in middenhuur door corporaties altijd in de buurt moet zijn van eigen sociaal bezit.

Van: [redacted]
Aan: postbus secretariaat Woningmarkt
Cc: [redacted]; [redacted]; [redacted]
Onderwerp: AO middenhuur
Datum: vrijdag 6 april 2018 09:48:56
Bijlagen: AO middenhuur.docx
1. Outline AO dossier middenhuur.docx
2. Convocatie AO middenhuur.pdf
3.a. Factsheet - Aanbevelingen en reactie in het kort.docx
3.b. Factsheet - Cijfers.docx
4. QA"s.docx
5.a. Rapport "Samen bouwen aan middenhuur".pdf
5.b. Verzoek om kabinetsreactie op Eindrapportage middenhuur.pdf
5.c. Eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur.pdf
5.d. Kabinetsreactie rapport "Samen bouwen aan middenhuur".pdf
5.e. Position papers.docx
3.e. Factsheet vergroten versnellen woningbouw.docx
3.f. Factsheet wet maatregelen middenhuur.docx

Dag [redacted] en [redacted],
Hierbij de definitieve stukken voor het AO middenhuur.
Groet,
[redacted]

6.25.9

OUTLINE AO DOSSIER MIDDENHUUR

1. Nota

2. Convocatie

3. Factsheets
    a. Aanbevelingen en reactie in het kort
    b. Cijfers behoefte aan middenhuur
    c. Buy-to-let (BTL)
    d. Fonds voorfinanciering
    e. Vergroten versnellen woningbouw
    f. Wet maatregelen middenhuur
    g. Woningbouw

4. Q&A's
    a. Algemene reactie op:
        i. Wat gaat u doen?
        ii. Wat moeten gemeenten doen?
        iii. Positie middeninkomens
    b. Per aanbeveling korte reactie en aanvullende Q&A's op:
        i. Lokaal maatwerk
        ii. Huisvestingswet
        iii. Fonds voorfinanciering
        iv. Positie huurders
        v. Platform marktverkenning
        vi. Doorstroming
        vii. Corporaties, markttoets en sociale huur
    c. Andere onderwerpen

5. Achterliggende stukken
    a. Rapport 'Samen bouwen aan middenhuur'
    b. Verzoek om kabinetsreactie op Eindrapportage middenhuur
    c. Eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur
    d. Kabinetsreactie
    e. Position papers
    f. Persbericht marktpartijen
    g. Brieven G4

6.25.10

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van Directie Woningmarkt

Contactpersoon
[redacted]
T 06-000000000

Datum
5 april 2018

Kenmerk
2018-0000196548

nota

AO middenhuur

Aanleiding/probleemstelling
Op dinsdag 10 april (16.00 – 19.00 uur) vindt het AO middenhuur plaats. De eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur en de kabinetsreactie hierop vormen de aanleiding van het AO.

Advies/actie
- U wordt gevraagd kennis te nemen van het bijgevoegde dossier.
- Een vooroverleg staat gepland op 10 april om 15.00 uur.

Betrokken BZK onderdelen
Directie Woningmarkt

Toelichting
Rob van Gijzel, voorzitter van de Samenwerkingstafel, heeft u zijn eindrapportage 'Samen bouwen aan middenhuur' in januari aangeboden. De kabinetsreactie op deze rapportage is in maart naar de Kamer gestuurd. U staat positief tegenover de Samenwerkingstafel en neemt het merendeel van de aanbevelingen van de heer van Gijzel over.

Op 28 maart vond een hoorzitting plaats met de koepelorganisaties die deelnamen aan de landelijke tafel. Op 29 maart heeft Rob van Gijzel gesproken met de Tweede Kamercommissie over zijn rapport. De belangrijkste onderwerpen bij deze bijeenkomsten waren de mogelijkheid van lokaal maatwerk, de specifieke situatie in Amsterdam en Utrecht, de markttoets en de noodzaak om meer te bouwen.

Toelichting Wet maatregelen middenhuur
- De wet Maatregelen middenhuur bevat de vereenvoudiging van de markttoets en de verduidelijking van de Huisvestingswet.
- De verduidelijking Huisvestingswet is voor het toewijzen van woningen in de vrije huursector aan bepaalde groepen. Voorwaarde hierbij is dat de woningen schaars zijn. Zowel de woningen als de huishoudens moeten precies gedefinieerd worden in een huisvestingsverordening.
- Rondom de markttoets wordt de procedure versneld en transparanter gemaakt. De voorrangspositie voor de markt verdwijnt, net zoals de rendementseis van 5,5%. Dit kan door met de voltooide scheiding tussen DAEB en niet-DAEB, waardoor de niet-DAEB-tak onder marktconforme condities moet opereren. Ook vervalt de markttoets op erfpachtgrond.

- Het wetsvoorstel en het besluit zijn in openbare consultatie. U kunt de algemene input van de Kamer tijdens het AO meenemen in de voorstellen. Bij gedetailleerde vragen kunt u verwijzen naar de formele wetsbehandeling en de voorhangprocedure.
- De formele behandeling gaat als volgt: het voorstel wordt ter besluitvorming rechtstreeks in de ministerraad van 20 april ingebracht. Het wetsvoorstel gaat na de MR van 20 april ter advisering naar de Raad van State en zou, rekening houdend met de gebruikelijke adviesperiode van acht weken, in de laatste week van juni aan de TK toegestuurd kunnen worden.

Tweede Kamer
DER STATEN-GENERAAL

Den Haag, 13 maart 2018

Voortouwcommissie:	**vaste commissie voor Binnenlandse Zaken**
Bewindsperso(o)n(en):	minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, K.H. Ollongren
Activiteit:	**Algemeen overleg**
Datum:	dinsdag 10 april 2018
Tijd:	16.00 - 19.00 uur
Openbaar/besloten:	openbaar
Onderwerp:	Middenhuur

Agendapunt:	**Kabinetsreactie op het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur'**
Zaak:	Brief regering - minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, K.H. Ollongren – 13 maart 2018 Kabinetsreactie op het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' - 2018Z04387
Agendapunt:	**Eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur**
Zaak:	Brief regering - minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, K.H. Ollongren – 29 januari 2018 Eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur - 32847-316

Griffier:	[redacted]
Activiteitnummer:	2018A00378

6.25.12

Factsheet – aanbevelingen en reactie in het kort

Aanbeveling Samenwerkingstafel	**Uw reactie**
1.1 Woonvisie gemeenten Gemeenten nemen in de woonvisie op wat hun ambitie is voor de woningmarkt en hebben daarbij specifiek aandacht voor middenhuur. De woonvisie is ter advisering aangeboden aan de lokale samenwerkingstafel. De gemeente staat voor de woonvisie: de woonvisie is een doel-document en is de leidraad voor verdere acties van partijen om te zorgen voor meer middenhuur.	Positief – gemeenten moeten het instrumentarium dat zij ter beschikking hebben optimaal gebruiken.
1.2 Structurele samenwerkingstafels op lokaal niveau Gemeenten maken van de samenwerkingstafel een structureel overleg met alle betrokken partijen. Partijen gaan samen concreet aan de slag met de gestelde doelen uit de woonvisie aan de hand van concrete casussen. Aan tafel komt, naast middenhuur, de gehele woningmarkt aan bod.	Positief – de samenwerkingstafels hebben afgelopen jaar laten zien effectief te zijn. Dit moet worden voorgezet.
1.3 Tijdelijk lokaal maatwerk Het Rijk werkt actief mee aan het zoeken naar lokale oplossingen binnen de bestaande wet- en regelgeving. Hiertoe wordt op zeer korte termijn een expertteam ingericht dat lokale partijen kan helpen om de ruimte in bestaande regelgeving te benutten. In die gebieden waar de schaarste nu al groot is, moet er ruimte zijn voor tijdelijk lokaal maatwerk. Het Rijk biedt hiervoor de ruimte. Voorwaarden daarbij zijn dat er sprake is van een hoge acute vraag, een advies van de lokale tafel en een overtuigend plan voor de realisatie van meer nieuwbouw.	Gematigd positief – het expertteam waarnaar wordt verwezen is reeds actief en kan worden ingezet voor uiteenlopende casussen, waaronder de ontwikkeling van het middensegment. De zogenaamde 'noodknop' en de inzet daarvan wordt op dit moment verder bestudeerd.
2.1 Landelijk platform voor middenhuurprojecten Partijen die projecten beschikbaar willen stellen voor de bouw van middenhuurwoningen, publiceren dit via een landelijk digitaal platform. Het Rijk faciliteert dit digitale platform.	Positief – het landelijk platform is sinds januari online te vinden.
2.2 Vereenvoudigen markttoets voor corporaties Het Rijk vervangt de vereiste 5,5% BAR bij de markttoets voor administratief gescheiden corporaties door een financiële toets om weglek van maatschappelijk bestemd vermogen voor middenhuur te voorkomen. In lijn met de afbetaling van de interne lening vervalt de voorrangspositie van marktpartijen ten opzichte van de niet-DAEB-tak van de corporatie. Zo ontstaat er een level playing field. Het Rijk laat de markttoets vervallen voor niet-DAEB-activiteiten op grond die in erfpacht is gegeven aan een corporatie.	Positief – de vereenvoudiging van de markttoets was reeds opgenomen in het Regeerakkoord. De voorgenomen wijziging zal worden meegenomen in de Wet Maatregelen Middenhuur. ~~De voorstellen die in het wetsvoorstel worden gedaan gaan verder dan de aanbeveling.~~
2.3 Voorfinanciering binnenstedelijk bouwen Het Rijk neemt het voortouw, samen met geïnteresseerde partijen, om een saneringsfonds voor binnenstedelijk bouwen middenhuur op te zetten. Dit is een revolverend fonds waarmee het	~~Gematigd p~~Positief – er wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een dergelijk fonds. Daarnaast wordt bekeken of het ook kan helpen bij andere segmenten van de woningmarkt.

bouwrijp maken van binnenstedelijke locaties ten behoeve van middenhuur wordt voorgefinancierd Dit fonds kan door verschillende partijen worden gevuld. De regeling is bedoeld om de kosten voor uitkoop van bedrijven, sloop en sanering te dekken en is locatie specifiek.	
3.1 Herverdeling van de bestaande voorraad Gemeenten maken prestatieafspraken met corporaties en marktpartijen over het bijbouwen van kleine sociale woningen, waarna grotere woningen naar het middensegment kunnen worden overgebracht. Onderdeel van de afspraken kan zijn dat de gemeente bouwgrond verkoopt aan de corporatie voor de bouw van kleinere sociale woningen. Ook kan worden afgesproken dat corporaties en marktpartijen woningen of grondposities onderling ruilen.	Positief – partijen op lokaal niveau moeten optimaal gebruik maken van de mogelijkheden die zij hebben. Met deze methode kan een win-win situatie ontstaan voor het middensegment en de sociale sector.
3.2 Doorstroming Corporaties identificeren bewoners voor wie een overstap naar een middenhuurwoning aantrekkelijk kan zijn en werken instrumenten uit om die overstap te vergemakkelijken. Corporaties maken met marktpartijen afspraken over een plek in hun middenhuurvoorraad voor doorstromers vanuit de sociale sector.	Positief – doorstroming op de woningmarkt is van groot belang. Wanneer daar (nieuwe) initiatieven voor zijn wordt dat aangemoedigd. Wanneer hulp van het Rijk nodig is, wordt gekeken wat de mogelijkheden zijn.
3.3 Toewijzen van woningen aan middeninkomens Het Rijk past het criterium 'goedkoop' in de Huisvestingswet 2014 aan en vervangt dit door 'schaars', zodat duidelijkheid ontstaat over de mogelijkheid om op lokaal niveau in een huisvestingsverordening middenhuurwoningen als schaars te bestempelen.	Positief – de wet moet voor iedereen duidelijk zijn. Deze verduidelijking wordt meegenomen in de Wet Maatregelen Middenhuur.
4.1 Positie huurders Verhuurders nemen in de huurcontracten op dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Hierdoor hoeven huurders niet langer toestemming te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Om het systeem sluitend te maken committeren verhuurders zich vooraf vrijwillig aan het advies dat wordt gegeven.	Positief – alle verhuurders in de vrije sector, klein en groot, worden aangemoedigd om de mogelijkheid om naar de Huurcommissie te gaan in het huurcontract op te nemen. Op die manier kunnen zij zich positief onderscheiden.
4.2 Toekomstbestendige private afspraken Gemeenten en beleggers houden in de afspraken over middenhuur rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de markt en de demografie. Via een open gesprek tussen de betrokken partijen wordt gezocht naar een balans tussen de wensen van de gemeenten de mogelijkheden voor alle partijen om, op korte en lange termijn, aan die wensen te kunnen voldoen. Bij al deze afwegingen wordt nagedacht over de mogelijke effecten op de andere segmenten van de woningmarkt.	Positief – de woningmarkt is statischer dan de economische~~demografie~~ en andere ontwikkelingen in de toekomst. Daarbij is het van belang om evenwicht te vinden tussen de wensen van de gemeente en de mogelijkheden van de markt.

6.25.13

Factsheet – Cijfers behoefte aan middenhuur

De cijfers in het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur'

In het rapport van dhr. Van Gijzel wordt gesproken van een tekort aan middenhuurwoningen tussen de 60.000 en 200.000 woningen. Op basis van onze eigen prognoses is er een tekort tussen de 60.000 en 92.000 woningen tot 2024.

- 60.000 – het aantal middenhuurwoningen dat tot 2024 aanvullend nodig is in het meest beperkte scenario in de woningbehoefteontwikkeling.
- 92.000 – het aantal middenhuurwoningen dat tot 2024 aanvullend nodig in het meest uitgebreide scenario in de woningbehoefteontwikkeling.
- De verschillen in deze scenario's wordt beïnvloed door onder meer de inkomensontwikkeling van huishoudens, preferenties, het aanbod van verschillende soorten woningen en de prijsontwikkeling. Verder is het van belang in welke mate corporaties woningen willen exploiteren voor het middensegment.
- 200.000 – het aantal middenhuurwoningen dat volgens de NVM nodig is in de komende tien jaar om te voldoen aan de vraag. Inclusief het aantal middenhuurwoningen dat de afgelopen jaren gebouwd had moeten worden, maar niet gebouwd is.

De doelgroep

Vorig jaar is voor de Staat van de Woningmarkt aanvullend onderzoek gedaan naar middeninkomens op de woningmarkt. Hier kwamen de volgende zaken naar voren:

- Met middeninkomens wordt de groep huishoudens bedoeld met een belastbaar jaarinkomen tussen de €34.679 (toewijzingsgrens sociale huur) en €52.499 (anderhalf keer modaal).
- 1,5 miljoen huishoudens in Nederland (21%) behoren tot deze groep.
- Bijna 70% van hen woont in een koopwoning. Er is een duidelijke regionale huur-koop verhouding. wanneer de woningmarkt meer ontspannen is, hebben middeninkomens vaker een koopwoning.
- Verder onderscheid kan gemaakt worden op inkomen of op type huishouden.
- Inkomen:
    - Lage middeninkomens (€34.679- €38.690) – groep is vaker alleenstaand en heeft vaker een uitkering als inkomensbron dan de andere groepen.
    - Midden middeninkomens (€38.691 - €44.360) – lastig te typeren
    - Hoge middeninkomens (€44.361 - €52.499) – vaker gezinnen uit de middenleeftijd en meestal inkomen uit arbeid.
- Type huishouden – bijna 70% van de middeninkomens is in de volgende groepen in te delen:
    - 65-plussers – deze groep heeft vaker dan gemiddeld een koopwoning.
    - Jongeren (<35 jaar) – deze groep heeft gemiddeld een hoog opleidingsniveau en zij wonen vaker in de vier grote steden. Zij wonen vaker in een huurwoning en de verwachting is dat zij vooral opwaarts zullen stromen op de woningmarkt.
    - Gezinnen met kinderen – zij wonen het meest van alle groepen in een koopwoning.
- Daarnaast is gekeken naar de betaalruimte van de verschillende groepen middeninkomens en in hoeverre zij een huur kunnen betalen die boven de liberalisatiegrens.
    - Hieruit blijkt dat met name de laagste middeninkomens in sommige gevallen moeite hebben met een geliberaliseerde huur.
    - Wanneer opnieuw gekeken wordt naar de type huishoudens, lijkt de krapte zich met name voor te doen bij de jongeren.

Verder onderzoek

- Op dit moment wordt er aanvullend onderzoek uitgevoerd naar middenhuurwoningen en hun bewoners op basis van microdata. Met de resultaten van dit onderzoek hopen we een

secuurder beeld te kunnen geven van het aantal middenhuurwoningen dat de komende jaren nodig is.

6.25.14

4. Q&A's

a. Algemene reactie op:

i. Algemeen

- Algemene spreektekst
- Spreektekst 'Starter komt er niet tussen'
- Q: Er zijn veel verschillende definities van middenhuur. Wat is voor u middenhuur?
- Q: Hoeveel extra middenhuurwoningen zijn nodig?
- Q: Er zijn ongeveer een miljoen huurwoningen die in potentie middenhuur zijn. Klopt dat?
- Q: Hoe gaat u gemeenten ondersteunen bij een lokale samenwerkingstafel?
- Q: Hoe kunnen gemeenten, corporaties en marktpartijen prestatieafspraken maken?

ii. Wat moeten gemeenten doen?

- Q: Wat vindt u van de aanbeveling dat gemeenten middenhuur opnemen in hun woonvisie?

- Q: Wat vindt u van de eisen die de gemeente Amsterdam en Utrecht vragen rondom middenhuur?
- Q: Welke instrumenten hebben gemeenten om te sturen op de bestaande voorraad?
- Q: Hoe denkt u over de crisis- en herstelwet aanvraag van de gemeente De Bilt?
- Q: is er wel tekort aan middenhuurwoningen of moeten gemeenten juist meer duurdere woningen bouwen zodat de doorstroming op gang komt? (EIB rapport)

iii. Positie middeninkomens

- Q: Wat gaat u doen aan te hoge huren voor middeninkomens?
- Q: Waarom is er vooral focus op middenhuur? Goedkope koop kan toch ook?
- Q: Wat gaat u doen voor de middeninkomens die geen huurwoning boven de 700 euro kan betalen?
- Q: Hoe komt het dat er zo'n groot verschil zit in de aantallen middenhuurwoningen die nodig zijn?
- Q: Wat vindt u van het idee om de huurtoeslag ook beschikbaar te maken voor middenhuurwoningen in Amsterdam?

- Q: Gaat u meer geld voor de starterslening beschikbaar stellen om zo starters te helpen op de woningmarkt?

b. Per aanbeveling korte reactie en aanvullende Q&A's op:

i. Lokaal maatwerk

- Q: Wat vindt u van de aanbeveling over lokaal maatwerk voor gemeenten?
- Q: Hoe kunnen gemeenten gebruik maken van de lokale 'noodknop'?
- Q: Hebben gemeenten genoeg mogelijkheden om te sturen op prijs/kwaliteit?

ii. Huisvestingswet

- Q: Wat vindt u van de aanbeveling om de Huisvestingswet aan te passen?
- Q: Wordt met deze aanpassing niet het risico gelopen dat alle woningen in de gemeente onder de verordening komen?

iii. Fonds voorfinanciering

- Q: Welke regio's/locaties kunnen gebruikmaken van het fonds?

- Q: Veel transformatielocaties kunnen door hoge kosten niet rendabel ontwikkeld worden. Kan het fonds hier een bijdrage aan leveren?
- Q: Welke partijen gaan het fonds vullen? Levert het Rijk een bijdrage?
- Q: Binnen welke termijn kan dit fonds gebruikt worden?
- Q: Waarom verbreedt u het fonds voorfinanciering naar de hele woningmarkt? Middenhuur is toch het moeilijkst te realiseren?

iv. Positie huurders

- Q: Wat vindt u van de aanbeveling over de positie van huurders?
- Q: Waarom legt u de toegang tot de Huurcommissie voor huurders met een geliberaliseerd contract niet wettelijk vast?

v. Platform marktverkenning

- Q: Hoe zorgt u dat het Platform marktverkenning gebruikt gaat worden?

- Q: Waarom neemt u geen verplichting op voor het gebruik van het Platform marktverkenning?

vi. Doorstroming

- Q: Wat vindt u van de aanbeveling om doorstroming te bevorderen?
- Q: Bent u bereid corporaties te verplichten om dure woningen te verkopen?

vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

- Q: Hoe gaat u de markttoets vereenvoudigen?
- Q: Waarom maakt u een uitzondering voor herstructurering op erfpacht?
- Q: Waarom maakt u een uitzondering voor onderlinge transacties tussen corporaties?
- Q: Waarom schrijft u niet voor hoe de openbare bekendmaking bij de markttoets eruit moet zien?
- Q: Waarom vervalt de rendementseis op projectniveau?
- Q: Hoe ziet het toezicht op marktconformiteit van de niet-DAEB-tak eruit?

- Q: Waarom vervalt de voorrang voor marktpartijen?
- Q: Waarom komt u met drie verschillende trajecten voor de markttoets?
- Q: Wanneer kan de Kamer zich uitspreken over de voorstellen rondom de markttoets?
- Q: Waarom wil u de markttoets afschaffen in schaarstegebieden?
- Q: Waarom zorgt u niet dat corporaties alleen bij herstructurering mogen investeren in middenhuur?
- Q: {vraag die te gedetailleerd gaat over het wetsvoorstel Maatregelen middenhuur}

c. Andere onderwerpen

- Q: Gaat u de liberalisatiegrens regionaliseren?
- Q: waarom moedigt u corporaties aan om de sociale voorraad te verkleinen ten gunste van middenhuur? Er is al te weinig sociale voorraad.
- Q: Wat vindt u van het initiatiefwetsvoorstel over het behoud van de sociale voorraad?

- Q: Waarom legt u de grens voor de gereguleerde huursector niet hoger, zodat de huren laag blijven?
- Q: Fiscale aantrekkelijkheid buy to let beperken
- Q: Vindt u buy to let ook onwenselijk?
- Q: Buy to let leidt tot schaarste / verdringing van starters
- Q: Wat gaat u doen aan de huisjesmelkers die veel te hoge huren vragen voor kleine woningen?

4.a.i. Algemeen

Algemene spreektekst

- Meer middenhuur staat hoog op mijn agenda. Starters en gezinnen hebben moeite om een betaalbare woning te vinden. Zeker in de grote stad. Het zijn bijvoorbeeld leraren, verplegers en agenten die geen geschikte woning meer kunnen vinden als er niets gebeurt.

- Ik ben mij bewust van deze nood. Daarom geven we in het regeerakkoord prioriteit aan de bouw van middenhuur. Meer middenhuur realiseren en middenhuur behouden. De schaarste in populaire gebieden is nu eenmaal groot. Dus het gaat ook om het beperken van huurstijgingen.

- Afgelopen jaar is de Samenwerkingstafel middenhuur onder leiding van Rob van Gijzel actief geweest. Met succes. In veertien gemeenten is gestart met het creëren van meer middenhuur. Deze lokale tafels laten zien dat er al veel mogelijk is binnen de bestaande situatie. Gemeenten, marktpartijen, corporaties en huurders zijn daar samen aan de slag gegaan.

- In het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' doet de heer Van Gijzel een aantal aanbevelingen voor meer middenhuur. Deze aanbevelingen zijn niet alleen aan mij gericht, maar ook aan gemeenten, marktpartijen en corporaties. Het is een oproep om samen hiermee aan de slag te gaan.

- Deze oproep neem ik over. Meer middenhuur realiseren, moeten we samen doen. Lokale partijen zijn als eerste aan zet om te zoeken naar mogelijkheden. Mijn rol daarin is lokale partijen te ondersteunen en waar nodig belemmeringen weg te nemen. De aanbevelingen die voor mij zijn, neem ik dan ook grotendeels over.

- Zo komt er een wetsvoorstel maatregelen middenhuur met daarin de vereenvoudiging van de markttoets en het verduidelijken van de Huisvestingswet. Het expertteam woningbouw is al actief om gemeenten te ondersteunen. Ook het platform waar gemeenten middenhuurprojecten kunnen plaatsen staat reeds online op www.woningmarktbeleid.nl/marktverkenning

- Ik ga zo uitgebreider in op de verschillende aanbevelingen en uw vragen daarover.

- Wat betreft de andere aanbevelingen, ik vertrouw erop dat gemeenten en andere partijen hier voortvarend mee aan de slag gaan. De aanbevelingen bieden praktische handvatten en geven aan wat nu al mogelijk is.

- Ik hoop dat we op verschillende plekken in het land gaan zien dat gemeenten, corporaties en de markt afspraken maken over de inzet van de bestaande voorraad voor middenhuur en doorstroming. Dat de gemeente in haar woonvisie opneemt wat zij wil met middenhuur. Dat verhuurders in de huurcontracten toegang tot de Huurcommissie mogelijk maken. En vooral dat partijen goed met elkaar samenwerken, luisteren naar elkaars perspectief en samen naar oplossingen zoeken.

4.a.i. Algemeen

Spreeklijn 'Starter komt er niet tussen'

- Vooral in gemeenten met een gespannen woningmarkt, zoals de grote steden, hebben groepen als starters moeite om een betaalbare woning te vinden. Dat geldt voor de koop- en huursector.
- Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning of de wachtlijsten zijn te lang, kunnen helemaal geen hypotheek krijgen of de koopprijzen zijn te hoog. Door de grote vraag zijn de huurprijzen te hoog.
- Er zijn regionale verschillen. Zeker in gespannen regio's is inzet op het versnellen van woningbouw nodig. Gemeenten hebben het beste zicht op de lokale behoeften en mogelijkheden. Het woningaanbod moet zijn toegesneden op doelgroepen als starters, maar ook ouderen.
- Doorstroming kan gestimuleerd worden door bij te bouwen. Huishoudens kunnen dan verhuizen naar woningen die bij hun woonbehoefte passen.
- Door in te zetten op middenhuur en goede afspraken te maken over het behouden van middenhuur met lokale partijen, kunnen gemeenten de mogelijkheden voor starters verder vergroten.

- Ook woningcorporaties spelen hier een rol. Gemeenten kunnen specifieke afspraken maken met corporaties over de omvang en samenstelling van de sociale voorraad. Verder kunnen zij met de huisvestingsverordening de toegang voor specifieke doelgroepen regelen.
- In de gesprekken tussen Rijk en regio zal ik naast (versnelling van) woningbouw ook oog hebben voor de wijze waarop via doorstroming de regionale woningvoorraad beter benut kan worden. Ik zal in mijn gesprekken ook ingaan op de huisvesting van specifieke doelgroepen als starters en ouderen en de mogelijke regionale knelpunten die hierbij spelen.

4.a.i. Algemeen

Q: Er zijn veel verschillende definities van middenhuur. Wat is voor u middenhuur?

A:

- Middenhuur is voor mij betaalbare huur in de vrije sector. Ik ga daarbij uit van grofweg de prijsklasse € 700 - € 1000 vallen, maar dit wisselt in het land. Het kan lager beginnen of nog iets hoger doorlopen. Dit is afhankelijk van hoe gespannen de woningmarkt is.
- Middenhuur is voor mij meer dan alleen meer bouwen. Dat is uiteraard belangrijk om vraag en aanbod meer in balans te brengen. Maar middenhuur gaat ook om bestemmen: zorgen dat de juiste mensen in de woningen wonen. En behouden: zorgen dat de woningen in het middenhuursegment blijven en niet door grote prijsstijgingen al snel in het dure segment terechtkomen.
- Voor meer middenhuur is het daarom cruciaal dat lokale partijen, gemeenten, marktpartijen en corporaties, goede afspraken met elkaar maken.

4.a.i. Algemeen

Q: Hoeveel extra middenhuurwoningen zijn nodig?

A:

- In het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' staat dat de extra behoefte aan middenhuur ligt tussen de 60.000 en 200.000 woningen tot aan 2025.
- Op dit moment loopt er een onderzoek om de vraag naar middenhuur preciezer in beeld te krijgen.
- Ik verwacht de resultaten van dit onderzoek in het najaar met uw Kamer te kunnen delen.

4.a.i. Algemeen

Q: Er zijn ongeveer een miljoen huurwoningen die in potentie middenhuur zijn. Klopt dat?

A:

- Dit getal geeft het aantal sociale huurwoningen weer die 145 of meer WWS-punten hebben. Op basis van de kwaliteit kan voor deze woningen bij nieuwe verhuur een middenhuur worden gevraagd.
- Deze woningen zijn nu onderdeel van de sociale voorraad. Gemeenten, corporaties en huurders moeten afspraken maken over de manier waarop zij worden ingezet.
- Ze kijken daarbij zowel naar wat er nodig is in de sociale voorraad, als wat er nodig is in de middenhuur.
- VNG, Aedes en de marktpartijen steunen de aanbeveling van Van Gijzel rondom het treintje: bijbouwen van kleinere woningen waarna grotere woningen kunnen doorschuiven. Ik moedig de lokale partijen aan hierover ook echt afspraken te maken.

4.a.i. Algemeen

Q: Hoe gaat u gemeenten ondersteunen bij een lokale samenwerkingstafel?

A:

- Om te beginnen, moet een gemeente eerst zelf weten wat zij wil rondom middenhuur. Dat betekent dat de gemeente weet wat haar doelstelling is. Vervolgens kan de gemeente samen met andere lokale partijen aan de slag om een invulling te geven aan die doelstelling via een samenwerkingstafel.
- Als de gemeente in dit proces ergens tegen aan loopt of niet weet hoe ze een samenwerkingstafel moet oprichten, kan zij terecht bij het expertteam woningbouw.
- Dit expertteam is reeds actief.

4.a.i. Algemeen

Q: Hoe kunnen gemeenten, corporaties en marktpartijen prestatieafspraken maken?

A:

- Jaarlijks maken gemeenten, corporaties en huurders prestatieafspraken over de bijdrage van corporaties aan het volkshuisvestelijke beleid.
- Ik moedig partijen aan om bij het maken van deze afspraken creatief te kijken naar de bijdrage die de corporatie kan leveren.
- Aedes heeft al aangegeven dat afspraken kunnen worden gemaakt over ruilen van grond en over 'treintjes': het klein bijbouwen waarna grotere woningen kunnen worden verkocht of geliberaliseerd. Zo blijft de sociale voorraad op peil terwijl er ook middenhuur bijkomt.
- Hiervoor is het nodig dat ook met marktpartijen afspraken worden gemaakt. Het is aan de lokale partijen om te bezien hoe dit het best kan worden aangepakt. Het expertteam kan

- 4.a.ii. Gemeenten: wat moeten gemeenten doen?

Q: Wat vindt u van de aanbeveling dat gemeenten middenhuur opnemen in hun woonvisie?

A:

- De woonvisie van de gemeente bevat haar beeld van de woningmarkt en de stad voor de komende jaren. Het is belangrijk dat dit een complete afspiegeling geeft.
- Het opnemen van middenhuur, maar bijvoorbeeld ook betaalbare koop, in de woonvisie is een goede manier om de prioriteiten van de gemeenten te laten zien.
- Vervolgens kan de gemeente samen met de betrokken lokale partijen afspraken maken over de uitvoering en realisatie van de woonvisie.

4.a.ii. Gemeenten: wat moeten gemeenten doen?

Q: Wat vindt u van de eisen die de gemeente Amsterdam en Utrecht vragen rondom middenhuur?

A:

- Het is aan de lokale partijen gezamenlijk om te bepalen wat er nodig is om voldoende middenhuur te krijgen.
- Het gaat erom dat de afspraken toekomstbestendig zijn. Dit betekent dat er evenwicht moet zijn tussen de maatschappelijke wensen en de ruimte om die wensen te realiseren.
- We hebben gezien dat dit kan. In Haarlem worden de kaders van de gemeente eerst besproken aan de samenwerkingstafel, zodat kon worden nagegaan of ze ook realistisch zijn. In andere steden wordt gekeken welke grondprijs hoort bij het bouwen van middenhuur.

4.a.ii. Gemeenten: wat moeten gemeenten doen?

Q: Welke instrumenten hebben gemeenten om te sturen op de bestaande voorraad?

A:

- Het is van belang dat gemeenten, naast nieuwbouw, kijken naar de mogelijkheden om de bestaande voorraad optimaal te benutten.
- Over woningen in het bezit van corporaties kunnen zij prestatieafspraken maken. Deze afspraken kunnen ook gaan over het overbrengen van woningen van de DAEB naar de niet-DAEB tak.
- Voor woningen in het bezit van particulieren geldt dat privaatrechtelijke afspraken gemaakt kunnen worden met de eigenaar van de woning. Ook kan het splitsen en verkameren van woningen vergunningplichtig worden gemaakt middels de huisvestingsverordening.
- Leegstaande panden die op dit moment nog geen woonbestemming hebben, kunnen ook worden ingezet voor de woningvoorraad. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig, waarbij ook gebruik gemaakt kan worden van de specifieke bestemming voor middenhuur.

4.a.ii. Gemeenten: wat moeten gemeenten doen?

Q: Hoe denkt u over de crisis- en herstelwet aanvraag van de gemeente De Bilt?

A:

- De gemeente de Bilt heeft, samen met 23 andere gemeenten, een aanvraag voor experimentstatus in het kader van de Crisis- en herstelwet ingediend. Het besluit hierop wordt na deze bijeenkomst verstuurd. Als naar de aanvraag gevraagd wordt kunt u het volgende zeggen:
- Ik deel de inzet op middenhuur. Op onderdelen van de aanvraag zijn er al mogelijkheden op basis van de huidige regelgeving.
- Ik verwacht op korte termijn een besluit te kunnen nemen.

4.a.ii. Gemeenten: wat moeten gemeenten doen?

Q: is er wel tekort aan middenhuurwoningen of moeten er juist meer duurdere woningen gebouwd worden zodat de doorstroming op gang komt? (EIB rapport)

A:

- Een gemeente bepaalt natuurlijk wat voor woningen gebouwd worden. De gemeente heeft namelijk het beste zicht op de woningbehoefte.
- In het algemeen geldt dat in gemeenten met een gespannen woningmarkt op dit moment weinig middenhuur is. De huurprijzen liggen hoog, waardoor een gat ontstaat in het aanbod van woningen tussen de 700 en 1000 euro.
- Juist om doorstroming op gang te brengen is het belangrijk dat mensen met een middeninkomen vanuit de sociale sector kunnen doorstromen naar een betaalbare woning in de vrije sector. Daarvoor is meer middenhuur belangrijk.

4.a.iii. Positie middeninkomens

Q: Wat gaat u doen aan te hoge huren voor middeninkomens?

A:

- Hoge huren zijn een gevolg van schaarste. In de eerste plaats is meer aanbod van woningen in het middensegment nodig. Maar het is ook van belang dat dit aanbod behouden kan blijven voor dit segment.
- Gemeenten kunnen middenhuur woningen opnemen in het bestemmingsplan. Daarbij kunnen ze de maximale aanvangshuurprijs bepalen, die aansluit bij de lokale marktomstandigheden.
- In verschillende steden is door middel van een lokale samenwerkingstafel al bijgedragen aan de totstandkoming van middenhuurwoningen. Ik ben van plan gemeenten en andere partijen te blijven ondersteunen bij het maken van lokale afspraken.

4.a.iii. Positie middeninkomens

Q: Waarom is er vooral focus op middenhuur? Goedkope koop kan toch ook?

A:

- Middenhuur biedt een oplossing voor verschillende doelgroepen. Voor starters of voor doorstromers vanuit de sociale sector is zowel middenhuur als goedkope koop een oplossing
- Middenhuur biedt daarnaast specifiek een oplossing voor mensen die behoefte hebben aan flexibiliteit of ouderen die hun woning willen verkopen om vermogen vrij te maken.

4.a.iii. Positie middeninkomens

Q: Wat gaat u doen voor de middeninkomens die geen huurwoning boven de 700 euro kan betalen?

A:

- Middeninkomens zijn niet uitsluitend en blijvend aangewezen op een woning in de vrije huursector. Middeninkomens hebben een ruimere keus. Bijna 70% van de middeninkomens heeft een koopwoning.
- Daarnaast toont de analyse van PBL aan dat voor een aanzienlijk deel van de middeninkomens geldt dat hun betaalruimte groter is dan de huidige huur. Zo heeft van de hoge middeninkomens 88% een betaalruimte die past bij een geliberaliseerde huurwoning.
- En voor de lagere middeninkomens geldt dat zij op grond van de tijdelijk verhoogde toewijzingsgrens toegang hebben tot een corporatiewoning.

4.a.iii. Positie middeninkomens

Q: Hoe komt het dat er zo'n groot verschil zit in de aantallen middenhuurwoningen die nodig zijn?

A:

- Het is lastig om op landelijk niveau een precieze inschatting te maken van de vraag.
- Zo zijn er grote regionale verschillen in de behoefte van middenhuur.
- Ook zal bijvoorbeeld een deel van de mensen niet aangeven dat ze op zoek zijn naar een middenhuurwoning als het aanbod er niet is.
- Daarnaast kan meer aanbod van middenhuur er ook voor zorgen dat mensen andere keuzes gaan maken, hun preferenties veranderen.

4.a.iii. Positie middeninkomens

Q: Wat vindt u van het idee om de huurtoeslag ook beschikbaar te maken voor middenhuurwoningen in Amsterdam?

A:

- Wanneer de huurtoeslag in Amsterdam ook mogelijk wordt voor duurdere woningen, zal dit simpelweg in de prijzen gaan zitten. Huishoudens krijgen meer ondersteuning, dus alle woningen zullen duurder worden.
- Wanneer de huurtoeslag wordt uitgebreid naar hogere inkomensgroepen wordt ook niks opgelost. Er zijn immers nog steeds hetzelfde aantal woningen die in aanmerking komen, maar meer mensen die daar ondersteuning voor kunnen krijgen.
- Een combinatie van beiden – uitbreiding naar hogere huren en hogere inkomensgroepen – zal ook leiden tot hogere prijzen over de gehele woningmarkt.
- Ik ben dan ook geen voorstander van dit idee. Daarbij komt nog dat de uitvoerbaarheid praktisch niet mogelijk is en dat de budgettaire consequenties groot zijn.

4.a.iii. Positie middeninkomens

Q: Gaat u meer geld voor de starterslening beschikbaar stellen om zo starters te helpen op de woningmarkt?

A:

- Diverse gemeenten bieden startersleningen aan via de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
- Ik ben van mening dat gemeenten het beste op lokaal niveau kunnen bepalen of en hoe zij de starterslening willen inzetten.

4.b.i. Lokaal maatwerk

Q: Wat vindt u van de aanbeveling over lokaal maatwerk voor gemeenten?

A:

- Het is al mogelijk om op lokaal niveau verschillend met regelgeving om te gaan, bijvoorbeeld de huisvestingsverordening en het bestemmingsplan. Of om daar tijdelijk een uitzondering op te krijgen via de vernieuwde Crisis- en Herstelwet.
- Ik zie gemeenten soms zoeken naar welke mogelijkheden zij hebben om woningmarktbeleid vorm te geven. Daarom heb ik per direct het expertteam Woningbouw ingericht. Dit kan gemeenten ondersteunen bij vraagstukken rondom woningbouw en dus ook voor middenhuur.
- Wanneer blijkt dat zowel het expertteam als de Crisis- en Herstelwet niet voldoende opties bieden, wil ik graag kijken naar de mogelijkheden voor lokaal maatwerk.
- Bij dit lokaal maatwerk moet altijd gezocht worden naar het evenwicht tussen de mogelijkheid van de markt om middenhuur te bouwen en de mogelijkheden voor de gemeente om de woningen ook te bestemmen en te behouden. Er moet dus sprake zijn van een gezamenlijk verzoek om lokaal maatwerk toe te passen.

4.b.i. Lokaal maatwerk

Q: Hoe kunnen gemeenten gebruik maken van de lokale 'noodknop'?

A:

- De Samenwerkingstafel heeft het afgelopen jaar laten zien dat er al veel mogelijk is binnen bestaande wet- en regelgeving en in de samenwerking tussen verschillende partijen.
- Daarnaast is gebleken dat door het gesprek met elkaar te voeren al veel mogelijk is. Ik verwacht dat de gemeente ten eerste samen met andere lokale partijen in gesprek gaat.
- Het verzoek voor lokaal maatwerk moet altijd een gedragen en gezamenlijk verzoek zijn van alle betrokken partijen; gemeente, markt, corporaties én huurders.
- Aan het gebruik van de 'noodknop' voor tijdelijk lokaal maatwerk zie ik daarom een aantal voorwaarden:
    - Het gaat om een gedragen en gezamenlijk verzoek van betrokken partijen.
    - De gemeente kampt met een hoge acute vraag naar middenhuur.
    - De mogelijkheid voor lokaal maatwerk is tijdelijk.
    - De gemeente heeft een lokale samenwerkingstafel.

4.b.i. Lokaal maatwerk

Q: Hebben gemeenten genoeg mogelijkheden om te sturen op prijs/kwaliteit?

A:

- Gemeenten hebben verschillende mogelijkheden om te sturen op de prijs/kwaliteit verhouding van middenhuurwoningen bij nieuwbouw.
- Zo kunnen gemeenten de maximale aanvangshuurprijs van middenhuurwoningen bepalen in een gemeentelijke verordening bij het bestemmingsplan. Ook kunnen gemeenten de instandhoudingstermijn bepalen in een gemeentelijk verordening bij het bestemmingplan. Deze is minimaal 10 jaar.
- Voor woningen in de bestaande voorraad kan de gemeente private afspraken maken met verhuurders. Dit kan bijvoorbeeld via een lokale samenwerkingstafel.
- Juist bij bestaande woningen is het belangrijk dat de gemeente het gesprek aangaat met verhuurders en probeert er samen uit te komen. Het gaat hier ook om de verdienmogelijkheden van verhuurders.

4.b.ii. Huisvestingswet

Q: Wat vindt u van de aanbeveling om de Huisvestingswet aan te passen?

A:

- Met deze aanpassing worden de bestaande mogelijkheden van de wet verduidelijkt.
- Huurwoningen in het middensegment kunnen worden opgenomen in de huisvestingsverordening en worden daarmee vergunningplichtig. Deze woningen kunnen dan als categorie woonruimten worden opgenomen die in eerste instantie moet worden toegewezen aan een bepaalde categorie huishoudens.
- Zowel de afbakening van de categorie woonruimten als van de huishoudens moet worden vast gesteld in de gemeenteraad.
- Om te zorgen dat dit systeem ook effectief is, is het belangrijk dat het toezicht- en handhavingssysteem van de gemeente is ingericht op deze uitbreiding in de verordening.

4.b.ii: Huisvestingswet

Q: Wordt met deze aanpassing niet het risico gelopen dat alle woningen in de gemeente onder de verordening komen?

A:

- Deze aanpassing is een verduidelijking en biedt geen nieuwe mogelijkheden voor de gemeente.
- De verordening wordt opgesteld door de gemeenteraad voor een periode van vier jaar. De gemeenteraad bepaalt daarvoor een afgebakende categorie woonruimten die gekoppeld wordt aan een afgebakende categorie huishoudens. Voor de woonruimten geldt dat het alleen om huurwoningen kan gaan.
- Wanneer er geen reactie van die huishoudens op deze woningen komt, zijn ze uiteraard beschikbaar voor andere huishoudens.
- De uiteindelijke invulling van de verordening is een lokale verantwoordelijkheid.

4.b.iii. Fonds voorfinanciering

Q: Welke regio's/locaties kunnen gebruikmaken van het fonds?

A:

- Met het transformeren van binnenstedelijke locaties naar woningbouw kunnen hoge kosten in de voorfase gemoeid gaan.
- Het gaat dan bijvoorbeeld om de kosten van bodemsanering, ontsluiting en het versneld uitplaatsen van bedrijfseigenaren.
- Een fonds voor voorfinanciering richt zich op het versnellen van de ontwikkeling van dergelijke transformatiegebieden. Daarbij wordt specifiek gekeken naarregio's met een grote woningbehoefte die door gebrek aan financiering in de voorfase niet tot ontwikkeling komen.
- Dergelijke financiering komt op de markt niet tot stand vanwege de onzekerheid over de doorgang en de lange doorlooptijden.

4.b.iii. Fonds voorfinanciering

Q: Veel transformatielocaties kunnen door hoge kosten niet rendabel ontwikkeld worden. Kan het fonds hier een bijdrage aan leveren?

A:

- Met het transformeren van binnenstedelijke locaties naar woningbouw kunnen hoge kosten in de voorfase gemoeid gaan.
- Het gaat dan bijvoorbeeld om de kosten van bodemsanering, ontsluiting en het versneld uitplaatsen van bedrijfseigenaren.
- Momenteel bekijk ik met medeoverheden en andere betrokkenen hoe voorfinanciering de ontwikkeling van dergelijke locaties in gespannen regio's kan versnellen.
- Dergelijke financiering komt op de markt veelal niet tot stand vanwege de onzekerheid over de doorgang en de lange doorlooptijden.

4.b.iii. Fonds voorfinanciering

Q: Welke partijen gaan het fonds vullen? Levert het Rijk een bijdrage?

A:

- Momenteel bekijk ik met medeoverheden en andere betrokkenen hoe een fonds voor voorfinanciering gevuld kan worden.
- In lijn met de aanbeveling uit het rapport 'Samen bouwen aan middenhuur' bekijk ik hoe private partijen financiering voor dit fonds kunnen regelen.
- Er zijn nu geen middelen beschikbaar vanuit het Rijk om aan het fonds bij te dragen. Een Rijksbijdrage is dan ook niet aan de orde.

4.b.iii. Fonds voorfinanciering

Q: Binnen welke termijn kan dit fonds gebruikt worden?

A:

- Ik bekijk nu samen met verschillende partijen hoe voorfinanciering de transformatie kan versnellen en hoe het fonds gevuld kan worden.
- Als deze gesprekken zijn afgerond zal ik u over de voortgang informeren. Afhankelijk van de uitkomsten kan ik een inschatting maken op welke termijn het fonds gebruikt kan worden.

4.b.iii. Fonds voorfinanciering

Q: Waarom verbreedt u het fonds voorfinanciering naar de hele woningmarkt? Middenhuur is toch het moeilijkst te realiseren?

A:

- Ik vind het belangrijk dat binnenstedelijke locaties tot ontwikkeling komen. Bij de transformatie van binnenstedelijke locaties naar woningbouw kunnen hoge kosten in de voorfase gemoeid gaan, bijvoorbeeld met de sanering van de bodem.
- Deze kosten gemaakt ongeacht het soort woningen dat wordt gebouwd op de locatie.
- Vervolgens heeft de gemeente al bestaande mogelijkheden om te sturen op het soort woningen dat wordt gebouwd. De gemeente kan hiervoor bijvoorbeeld het bestemmingsplan gebruiken.

4.b.iv. Positie huurders

Q: Wat vindt u van de aanbeveling over de positie van huurders?

A:

- Ik sluit mij volledig aan bij de aanbeveling die de Samenwerkingstafel heeft over de positie van huurders.
- Door in het huurcontract op te nemen dat huurders bij een geschil naar de Huurcommissie kunnen ontstaat er veel duidelijkheid voor de huurders. Daarbij blijft het van belang dat huurders en verhuurders eerst proberen om er zelf uit te komen.
- Ik moedig alle particuliere verhuurders, groot en klein, aan om zich op deze manier positief te onderscheiden.
- Ik heb begrepen dat IVBN met een voorstel komt over haar invulling van deze aanbeveling. Ik zie dit graag tegemoet.

4.b.iv. Positie huurders

Q: Waarom legt u de toegang tot de Huurcommissie voor huurders met een geliberaliseerd contract niet wettelijk vast?

A:

- Bij geliberaliseerde contracten geldt contractvrijheid tussen huurders en verhuurders. De Huurcommissie geeft daarom advies op basis van vrijwilligheid.
- De huurder en verhuurder komen zelf overeen hoe zij de hoogte van de huurprijs en de periodieke verhoging van de huurprijs bepalen.
- Bij gereguleerde huurcontracten bepaalt de wet- en regelgeving de grenzen voor de hoogte van bijvoorbeeld de aanvangshuurprijs en de huurprijsverhoging. Het ligt dan ook meer in de rede om vanuit de overheid voor te schrijven dat de uitspraken op geschillen bindend zijn, tenzij partijen zich alsnog tot de rechter wenden.
- Als in het geliberaliseerde segment behoefte is aan een instantie die uitspraken doet bij geschillen, staat het partijen vrij om in de huurcontracten op te nemen dat huurders voor geschilbeslechting naar de huurcommissie kunnen.

4.b.v. Platform marktverkenning

Q: Hoe zorgt u dat het Platform marktverkenning gebruikt gaat worden?

A:

- Het platform marktverkenning was een wens van marktpartijen en gemeenten zodat ze elkaar beter kunnen vinden.
- Ik heb dit gefaciliteerd door middel van het Platform marktverkenning. Hier kunnen gemeenten de eerste vijf jaar gratis gebruik van maken.
- Het is nu aan de lokale partijen om hiervan gebruik te maken. VNG, HPP en Aedes werken momenteel aan een vereenvoudigde manier om de marktverkenning uit te voeren. Hierbij nemen ze ook de promotie van het platform mee.

4.b.v. Platform marktverkenning

Q: Waarom neemt u geen verplichting op voor het gebruik van het Platform marktverkenning?

A:

- Het Platform marktverkenning wordt gehost via een private partij. Hoewel ik het gebruik aanmoedig, is het niet mogelijk om een private partij als enig toegestaan platform aan te wijzen.
- In mijn verdere communicatie en in de toelichting zal ik wel steevast verwijzen naar het Platform marktverkenning.

4.b.vi. Doorstroming

Q: Wat vindt u van de aanbeveling om doorstroming te bevorderen?

A:

- Doorstroming is belangrijk voor het functioneren van de woningmarkt. Daarom is het een van de hoofdthema's in de Nationale woonagenda.
- Ik onderschrijf de oproep aan corporaties om de overstap naar middenhuur makkelijker te maken. We hebben gezien dat het mogelijk is om afspraken te maken met marktpartijen over een plek voor deze doorstromers.
- Ik moedig ook de koepels aan om hierover afspraken te maken in het hernieuwde Sociaal huurakkoord tussen huurders en verhuurders. Deze kunnen worden meegenomen in de Woonagenda.

4.b.vi. Doorstroming

Q: Bent u bereid corporaties te verplichten om dure woningen te verkopen?

A:

- De vormgeving van de voorraad kan het beste op lokaal niveau worden bepaald. Daar is immers het beste zicht op de lokale behoefte. Ik ga daarom landelijk niet verplichten dat corporaties hun woningen verkopen.
- Ik moedig corporaties en gemeenten wel aan om te kijken hoe de voorraad zo effectief mogelijk kan worden ingezet op de lokale woningmarkt. Of dat enkel in de DAEB-tak of ook in de niet-DAEB-tak is, is een lokale afweging.

4.b.vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

Q: Hoe gaat u de markttoets vereenvoudigen?

A:

- Uitgangspunten voor de markttoets zijn een lokale volkshuisvestelijke grondslag, een gelijk speelveld en het voorkomen van risico's voor de DAEB-werkzaamheden.
- Ik vereenvoudig de markttoets op vier onderdelen: verplicht gebruik van een landelijk platform, gelijk speelveld voor marktpartijen en corporaties, uitzondering voor erfpacht en onderlinge transacties en toets op marktconformiteit op portefeuilleniveau.
- Hiervoor moeten zowel de Woningwet als het besluit en de regeling worden gewijzigd. Deze stukken liggen nu voor in openbare consultatie.

4.b.vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

Q: Waarom maakt u een uitzondering voor herstructurering op erfpacht?

A:

- Uit de samenwerkingstafels is gebleken dat corporaties, marktpartijen en gemeenten door de kosten rondom de markttoets afzien van herstructurering.
- Die herstructurering is juist belangrijk om eenzijdig sociale wijken aan te pakken en meer middenhuur toe te voegen.
- Herstructurering op erfpacht levert een zeer ingewikkelde transactie op, die gepaard gaat met lange doorlooptijden en dus hoge kosten voor alle partijen. Alle marktpartijen van de landelijke Samenwerkingstafel hebben bevestigd dat hiervoor geen marktinteresse is en dat het logisch is dat de corporatie hier een rol speelt. Een markttoets voegt hier dus niks toe.

4.b.vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

Q: Waarom maakt u een uitzondering voor onderlinge transacties tussen corporaties?

A:

- Ik moedig aan dat corporaties zo veel mogelijk werkzaam zijn in hun eigen woningmarktregio. Corporaties hebben aangegeven hiervoor onderling bezit te willen ruilen.
- Marktpartijen hebben aangegeven dat voor deze transacties waarin een klein deel niet-DAEB zit, geen interesse is. Een markttoets voegt hier dus niks toe.

4.b.vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

Q: Waarom schrijft u niet voor hoe de openbare bekendmaking bij de markttoets eruit moet zien?

A:

- In het wetsvoorstel staan geen nadere eisen aan de openbare bekendmaking. Ik heb ervoor gekozen om zo min mogelijk drempels op te werpen.
- Momenteel ontwikkelen VNG, HPP en Aedes gezamenlijk een format die partijen kunnen gebruiken. Uitgangspunten zijn gebruiksgemak en voldoende informatie voor marktpartijen om een goede afweging te maken en tegelijk het voorkomen van dichtgetimmerde eisen.
- Ik heb toegezegd te zorgen dat de regelgeving hieraan niet in de weg zit.

4.b.vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

Q: Waarom vervalt de rendementseis op projectniveau?

A:

- Met het vervallen van de rendementseis op projectniveau kunnen corporaties op dezelfde manier te werk gaan als ontwikkelaars en andere marktpartijen. Zij werken namelijk vanuit een zelfstandig gefinancierde niet-DAEB-tak zonder gebruik van staatssteun.
- Net als bij marktpartijen moet de niet-DAEB-tak in zijn geheel marktconform opereren. Daar is ook het toezicht op ingericht. Het is niet nodig om ook nog eens individuele projecten te toetsen.
- Deze projecttoets op bruto aanvangsrendement is aan de samenwerkingstafel juist belemmerend genoemd: het lukt niet altijd om het vereiste minimumrendement te halen, terwijl de niet-DAEB-tak in zijn geheel wel marktconform opereert.

4.b.vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

Q: Hoe ziet het toezicht op marktconformiteit van de niet-DAEB-tak eruit?

A:

- Met de voltooide scheiding tussen DAEB en niet-DAEB is geborgd dat de corporatie marktconform opereert. Beide takken moeten levensvatbaar en zelfstandig financierbaar zijn. Voor de niet-DAEB-tak kan zij geen gebruik maken van geborgde financiering en er kunnen vanuit de DAEB-tak geen garanties of onderpand worden verstrekt.
- De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht aan de hand van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Voor de niet-DAEB-tak wordt op portefeuilleniveau gekeken naar de martconformiteit van beheerkosten, onderhoudskosten en huurexploitatie.
- Als op een van deze punten ondermaats wordt gepresteerd, kan dit leiden tot nader onderzoek en ingrijpen door de toezichthouder.

4.b.vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

Q: Waarom vervalt de voorrang voor marktpartijen?

A:

- Met het vervallen van de voorrang voor marktpartijen wordt het gemakkelijker voor corporaties om, daar waar het lokaal gewenst is, middenhuur te bouwen, terwijl een gelijk speelveld geborgd blijft.
- Met de voltooide scheiding tussen DAEB en niet-DAEB is geborgd dat de corporatie opereert in een gelijk speelveld met marktpartijen. Voor de niet-DAEB-tak kan zij geen gebruik maken van geborgde financiering en er kunnen vanuit de DAEB-tak geen garanties of onderpand worden verstrekt.
- Om onnodige lange procedures te voorkomen, is het logisch om marktpartijen en corporaties tegelijk te betrekken in de markttoets. Dit wordt beaamd door HPP, VNG en Aedes. Hieruit volgt dat, wanneer de propositie van de corporatie het best voldoet, deze ook de investering kan doen.

4.b.vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

Q: Waarom komt u met drie verschillende trajecten voor de markttoets?

A:

- Er moet op veel plekken snel meer middenhuur bijkomen. Ik wil alle belemmeringen daarom zo veel mogelijk en zo snel mogelijk wegnemen. Om die reden liggen nu drie wijzigingen in openbare consultatie: de regeling, het besluit en de Woningwet.
- Het laten vervallen van de rendementstoets op projectniveau kan het snelst worden doorgevoerd, namelijk via de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Ik ben voornemens dit per 1 mei door te voeren.
- De uitzonderingen op de toets voor erfpacht en onderlinge transacties gaan via het besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Deze wijziging wordt aan uw Kamer voorgehangen zodra de openbare consultatie is afgerond. Inwerkingtreding zou dit najaar kunnen plaatsvinden.
- De verduidelijking van de regels en het versnellen van de goedkeuringsprocedure gaan via een wijziging van de Woningwet. Dit voorstel wordt bij u ingediend na advisering van de Raad van State, voorzien voor het zomerreces.

4.b.vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

Q: Wanneer kan de Kamer zich uitspreken over de voorstellen rondom de markttoets?

A:

- Er zijn drie trajecten:
- Ik zal uw input van vandaag zo veel mogelijk meenemen bij het verwerken van de openbare consultatie.
- Voor het besluit geldt een voorhangprocedure; u kunt op basis van de aangepaste stukken besluiten hierover met mij van gedachte te wisselen. Hierna zal ik de wijziging van de regeling en het besluit formeel laten bekrachtigen.
- Voor de wijziging van de Woningwet en Huisvestingswet geldt het formele wetswijzigingstraject. Na het advies van de Raad van State ontvangt u het voorstel van wet en memorie van toelichting. Dit is vermoedelijk voor het zomerreces. Daarna volgt de behandeling in Eerste en Tweede Kamer. Inwerkingtreding is, behoudens de behandeling, voorzien op 1 juli 2019.

4.b.vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

Q: Waarom wil u de markttoets afschaffen in schaarstegebieden?

A:

- Ik wil geen uitzondering maken op basis van regio.
- Ook in regio's met minder druk op de woningmarkt kunnen lokale marktpartijen geïnteresseerd zijn om te investeren in middenhuur.
- En ook in schaarstegebieden zijn er locaties waarbij het logisch is dat de corporatie investeert. Zoals bijvoorbeeld in een grotendeels sociale wijk of bij herstructurering.
- Bij herstructurering op erfpachtgrond en bij onderlinge transacties hebben alle marktpartijen aan de landelijke samenwerkingstafel gezegd dat er geen marktinteresse is. Een markttoets zou hierbij een onnodige belemmering zijn.
- Daarom schaf ik hiervoor de markttoets af. Voor de overige investeringen moet nog wel steeds worden nagegaan of er marktinteresse is.

4.b.vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

Q: Waarom zorgt u niet dat corporaties alleen bij herstructurering mogen investeren in middenhuur?

A:

- Zoals ook is besproken met de leden van de samenwerkingstafel, is het logisch dat corporaties investeren in middenhuur in overwegend sociale wijken en bij herstructurering.
- Er kunnen daarnaast andere projecten zijn waarbij ook naar de corporatie wordt gekeken. Dit is wat mij betreft alleen in uiterste gevallen. Uit de gesprekken tussen gemeente, grondpartijen en corporaties moet blijken dat het echt niet anders kan. Ik denk bijvoorbeeld aan een gemengd appartementencomplex op een uitleglocatie, waarbij maar een deel middenhuur is en de rest sociaal.
- In hun brief hebben HPP, VNG en Aedes aangegeven dat ze deze werkwijze ook onderschrijven en in praktijk brengen.
- Onverkort geldt de eis dat investeringen in middenhuur door corporaties altijd in de buurt moet zijn van eigen sociaal bezit.

4.b.vii. Corporaties, markttoets en sociale huur

Q: {vraag die te gedetailleerd gaat over het wetsvoorstel Maatregelen middenhuur}

A:

- We hebben het vandaag over de grote lijnen van de vereenvoudiging van de markttoets. Ik zal de input van vandaag zo veel mogelijk meenemen bij het verwerken van de openbare consultatie.
- De verdere details van het voorstel komen nog aan bod tijdens de wetsbehandeling. Ik streef ernaar om het voorstel voor de zomer bij uw Kamer in te dienen.
- Inwerkingtreding is, behoudens de behandeling, voorzien op 1 juli 2019.

4.c. Andere onderwerpen

Q: Gaat u de liberalisatiegrens regionaliseren?

A:

- De liberalisatiegrens hangt met veel dingen samen, zoals het recht op huurtoeslag, huurprijsbescherming en de toewijzing door corporaties.
- Voor sommige van die zaken kan het logisch zijn om te kijken naar de situatie op regionale of lokale woningmarkt, voor andere juist helemaal niet.
- In het kader van de Nationale woonagenda wil ik met de betrokken partijen zoeken naar een grens bijdraagt aan een evenwichtige woningmarkt maar vooral ook werkbaar is voor alle partijen. Daar ga ik komende tijd uitvoerig over in gesprek.

4.c. Andere onderwerpen

Q: Gaat u de liberalisatiegrens opnieuw bevriezen?

A:

- Dit voorjaar ben ik gestart met de Nationale Woonagenda. Op de agenda staat ook de liberalisatiegrens, mede naar aanleiding van het feit dat de bevriezing per 1 januari 2019 van rechtswege afloopt.
- De liberalisatiegrens heeft betrekking op verschillende zaken: het recht op huurtoeslag, de toewijzingsgrens voor corporaties en de grens tot waar huurprijsregulering van kracht is. De effecten van het aanpassen van de liberalisatiegrens moeten dan ook vanuit deze verschillende hoeken worden bezien.
- Met de betrokken partijen zal ik bezien op welke manier de liberalisatiegrens komende jaren zal worden gehanteerd. Uitgangspunt is een evenwicht tussen betaalbaarheid, ruimte voor de markt en corporaties om woningen te kunnen aanbieden in beide segmenten, en de budgettaire gevolgen.

4.c. Andere onderwerpen

Q: Waarom moedigt u corporaties aan om de sociale voorraad te verkleinen ten gunste van middenhuur? Er is al te weinig sociale voorraad.

A:

- Zoals opgenomen in het regeerakkoord, kan op lokaal niveau het best worden bepaald wat de woonbehoefte is en hoe deze moet worden ingevuld. Er is regionaal en lokaal maatwerk nodig om te sturen op omvang, samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad.
- Bij het maken van prestatieafspraken kan worden afgewogen hoe de bestaande voorraad het best kan worden ingezet. Ik laat het aan hen om hierover beslissingen te nemen.

4.c. Andere onderwerpen

Q: Wat vindt u van het initiatiefwetsvoorstel over het behoud van de sociale voorraad?

A:

- De initiatiefnemers stellen voor om te verbieden om prestatieafspraken te maken over afname van de sociale voorraad.
- Zoals opgenomen in het regeerakkoord, kan op lokaal niveau het best worden bepaald wat de woonbehoefte is en hoe deze moet worden ingevuld. Wat mij betreft past een landelijk voorschrift hier niet bij, omdat dit juist lokaal maatwerk in de weg kan zitten.
- Ik wacht de verdere behandeling van het wetsvoorstel af. Ondertussen moedig ik partijen aan om in gesprek te gaan over hoe de bestaande voorraad het best kan worden ingezet.

4.c. Andere onderwerpen

Q: Waarom legt u de grens voor de gereguleerde huursector niet hoger, zodat de huren laag blijven?

A:

- De inzet van dit kabinet is de realisatie van betaalbare huurwoningen in de vrije sector.
- Gemeenten kunnen middenhuurwoningen opnemen in het bestemmingsplan. Daarbij kunnen ze de maximale aanvangshuurprijs bepalen, die aansluit bij de lokale marktomstandigheden.
- Het uitbreiden van de gereguleerde huursector past hier niet bij. Een dergelijke ingreep zal waarschijnlijk juist marktpartijen afschrikken om te investeren.

4.c. Andere onderwerpen

Q: Fiscale aantrekkelijkheid buy to let beperken

A:

- Er is op dit moment sprake van een toegankelijkheidsprobleem op de woningmarkt. Dit is een breed gedragen probleem.
- Particuliere verhuurders kunnen een bijdrage leveren aan het vergroten van de toegankelijkheid. Generieke (fiscale) maatregelen hiertegen zie ik daarom niet zitten.
- Tevens verwijs ik u naar mijn collega staatssecretaris van Financiën, aangezien hij over belastingen gaat.

Maatregelen die de minister heeft genomen om passende aanbod te stimuleren:

- Diverse gesprekken met de regio over woningbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad.
- Voor gemeenten die daar behoefte aan hebben, is er ondersteuning door middel van het Expertteam Woningbouw;
- Met de Transitiewet krijgen gemeenten de mogelijkheid om tijdelijk bestaande regels flexibeler in te zetten om sneller krapte op de woningmarkt aan te pakken;
- Met het veld ben ik in gesprek over de aanpak van huisjesmelkers, ook over eventuele aanvullende (wettelijke) maatregelen;
- Met platforms ben ik in gesprek over vakantieverhuur;
- Samen met diverse partijen, zoals de AFM en banken, wordt in het kader van het platform hypotheken de positie van starters op de koopwoningmarkt verkend. Er zijn reeds diverse maatregelen genomen om meer maatwerk mogelijk te maken voor bijvoorbeeld ZZP'ers.
- Verder wordt gewerkt aan de Wet maatregelen middenhuur; eerder is het Besluit Ruimtelijke Ordening al gewijzigd.
- Met de samenwerkingstafels middenhuur zijn en worden op lokaal niveau afspraken gemaakt over meer middenhuur.

- Ik verwacht van gemeenten en woningcorporaties dat zij zich – gegeven de decentralisatie van het woonbeleid - inspannen voor deze uitdagingen.

4.c. Andere onderwerpen

Q: Vindt u buy to let ook onwenselijk?

A:

- Buy to let kan bijdragen aan een wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, met name wanneer die verruiming plaatsvindt in het nog relatief kleine middenhuursegment.
- Daarbij is wel van belang dat er voldoende woningen beschikbaar zijn van goede kwaliteit, passend bij de financiële mogelijkheden en hedendaagse woonwensen van mensen. In het Regeerakkoord is daarom opgenomen dat ik afspraken zal maken over het woningaanbod met medeoverheden, woningcorporaties en andere stakeholders.

4.c. Andere onderwerpen

Q: Buy to let leidt tot schaarste / verdringing van starters.

A:

- Particuliere verhuur groeit in Nederland. De lage spaarrente en stijgende huizenprijzen leiden tot meer rendement en ook door de wijziging van de Leegstandswet is sprake van een groei in de particuliere verhuurd.
- Over het algemeen daalt het aantal koopstarters niet, maar er zijn regionale verschillen.
- Ik zie het probleem van te weinig betaalbaar aanbod. Zowel bij huur als koop. Oplossing: meer passend aanbod, met bijzondere aandacht voor middenhuur. Dus flink bijbouwen. Maar ook beter gebruik maken van de bestaande voorraad.
- Huurders kunnen bij onevenredig hoge huurprijs naar de huurcommissie. Er ligt nu een wet in de Eerste kamer die verhuurders die herhaaldelijk de fout ingaan confronteert met steeds hogere legeskosten.

4.c. Andere onderwerpen

Q: Wat gaat u doen aan de huisjesmelkers die veel te hoge huren vragen voor kleine woningen?

A:

- Huurders kunnen hun aanvangshuurprijs toetsen bij de Huurcommissie.
- Wanneer een woning geliberaliseerd is, is deze niet gelimiteerd in de huurprijs. Gemeenten kunnen bij nieuwbouw wel privaatrechtelijke afspraken maken met de verhuurders over het prijsniveau.
- Voor beide categorieën geldt dat de hoge huurprijzen zijn gestoeld op schaarste. Daarom zet ik in op het versnellen en verhogen van de bouwproductie.
- Verder ben ik in gesprek met het veld over het bestaande instrumentarium om huisjesmelkers aan te pakken en te zien welke verbeteringen/aanvullingen hierop nodig en wenselijk zijn. Zoals toegezegd, informeer ik uw Kamer voor de zomer over dit traject.

6.25.15

Samen bouwen aan middenhuur

[illegible]

Rapport van Rob van Gijzel, voorzitter Samenwerkingstafel middenhuur

Voorwoord

Voor u ligt de eindrapportage van het traject Samenwerkingstafel middenhuur.

Middenhuur is een fundamenteel onderdeel binnen de woningvoorraad van gemeenten. Zowel vanuit de woonwens van verschillende doelgroepen als voor de toekomst van de stad, is het belangrijk dat voldoende middenhuurwoningen beschikbaar zijn. Met een woningvoorraad die past bij de huidige en toekomstige vraag van haar inwoners, komt de woningmarkt in evenwicht.

Middenhuur draait om bouwen, bestemmen en behouden: genoeg woningen die voldoen aan de eisen van de bewoners en waarvan de huur ook in de toekomst betaalbaar is. Het aanbod in het middensegment van de woningmarkt, zowel koop als huur, moet zich kunnen ontwikkelen in lijn met de lokale vraag. Als stip op de horizon zetten we daarom in op een passende woningvoorraad in alle segmenten.

Samenwerkingstafels

De opdracht die de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan mij heeft verstrekt, is om lokale partijen te ondersteunen in het versterken van het middenhuursegment. De verantwoordelijkheid voor het vergroten van het aanbod in het middensegment ligt namelijk op lokaal niveau. Bij het realiseren van middenhuur zijn alle lokale partijen nodig.
Niet alleen de gemeente is aan zet, maar ook investeerders, ontwikkelaars, bouwers, huurders, makelaars, corporaties en de Rijksoverheid. Het gezamenlijk belang van al deze partijen is om vraag en aanbod van middenhuur bij elkaar te brengen.

Lokale samenwerkingstafels

Met de Samenwerkingstafel middenhuur zijn we in 2017 naar veertien steden met een gespannen woningmarkt gegaan, om te zorgen dat de vraag naar middenhuur beter wordt beantwoord. Bij de twaalf lokale samenwerkingstafels die zijn gestart, is een open gesprek gevoerd. Partijen hebben aan de hand van een concrete casus verkend wat zij zelf kunnen doen en wat ze nodig hebben van de ander om middenhuur neer te kunnen zetten. Aan de lokale tafels zijn mooie resultaten bereikt. Zo zijn de eerste tenders inmiddels gestart, hebben gemeenten investeerders gevonden die voor langere periode middenhuur willen realiseren en zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van wijken. Ook zijn partijen zo enthousiast over deze werkwijze dat de samenwerkingstafels structureel worden en vaak verbreed over de hele woningmarkt.
Zo kunnen partijen gezamenlijk oplossingen blijven vinden voor belangrijke vraagstukken op de woningmarkt.

Landelijke samenwerkingstafel

Aan de landelijke samenwerkingstafel hebben de vertegenwoordigers van de betrokken koepelorganisaties deelgenomen: VNG, HPP, IVBN, Neprom, Bouwend Nederland, Woonbond, NVM, Aedes en de Rijksoverheid. Bij de start was duidelijk dat de koepels vaak geen natuurlijke gesprekspartner voor elkaar waren. Dat is in de loop van dit jaar enorm veranderd. De partijen hebben continu constructief meegedacht over oplossingen en verbeteringen. Zo zijn huurders en verhuurders met elkaar in gesprek gegaan over wat redelijke huurprijsontwikkeling kan zijn in het middenhuursegment. Corporaties en investeerders hebben bekeken hoe doorstroming tot stand kan worden gebracht. Daarnaast is met de koepelorganisaties een roadmap ontwikkeld voor meer middenhuursegment: een aantal routes die de lokale partijen samen kan volgen om goed en snel te komen tot meer middenhuur. Deze roadmap is bijgevoegd bij de rapportage (bijlage 2). Tot slot is, mede dankzij de input van de partijen, aan de landelijke samenwerkingstafel een evenwichtig pakket aan aanbevelingen tot stand gekomen.

[illegible]

Uit ervaringen van dit jaar is een aantal vaak voorkomende, praktische hindernissen naar voren gekomen, waardoor de realisatie van middenhuurwoningen wordt vertraagd of partijen hier zelfs van afzien. Sommige van deze punten vragen een verandering in het handelen van partijen, anderen vergen een aanpassing van wet- en regelgeving. Op basis van deze lessen worden bijgaande aanbevelingen uitgebracht aan het kabinet. De aanbevelingen zijn ook gericht aan de lokale partijen.
De aanbevelingen beslaan alle verschillende aspecten rondom het realiseren van middenhuur – binden, bouwen, bestemmen en behouden – en zorgen in gezamenlijkheid dat een groter, aantrekkelijker middenhuursegment tot stand komt.

De aanbevelingen zijn mijn aanbevelingen aan het kabinet. Ze zijn besproken aan de landelijke samenwerkingstafel. De aanbevelingen zijn zoveel mogelijk in samenwerking met deze partijen tot stand gekomen. Dit geldt zeker voor de partijen aan wie de betreffende aanbeveling gericht is. Deze aanbevelingen doe ik vanuit mijn verantwoordelijkheid als onafhankelijk voorzitter van de Samenwerkingstafel middenhuur. Langs die lijn kunnen alle partijen worden aangesproken op verbeterpunten die ik zie om middenhuur beter tot stand te laten komen.

[illegible]

Toen we begonnen met het traject troffen we op veel plekken partijen die met de rug naar elkaar stonden. Er was sprake van gestold wantrouwen waardoor het gezamenlijke belang om snel meer middenhuur te bouwen naar de achtergrond verdween. Gedurende het jaar zijn we er samen in geslaagd om van 'staat van ontbinding' naar 'staat van verbinding' te gaan. Partijen hebben inzicht gegeven en gekregen in elkaars belangen en hebben samen gezocht naar manieren om concreet middenhuur te laten ontstaan. Aan alle tafels is meer begrip ontstaan voor elkaars positie en konden afspraken worden gemaakt.

Met veel genoegen zie ik dat middenhuur als thema inmiddels echt op de agenda staat. Daarom spreek ik de hoop uit dat, net zoals in het regeerakkoord 'Vertrouwen in de toekomst', middenhuur een prominente rol zal krijgen in de coalitieakkoorden die worden gesloten na de gemeenteraadsverkiezingen van 2018. Middenhuur als onmisbaar onderdeel van een gezonde lokale en regionale woningmarkt. Daarbij heb ik gemerkt dat een gesprek dat aanvankelijk gaat over middenhuur, kan leiden tot bredere gesprekken over de toekomstbestendige stad. Door één aspect concreet aan te pakken, komen vanzelf ook andere onderdelen aan bod waar je samen afspraken over kan maken.

Ik bedank alle partijen die zich hebben ingezet voor de lokale en landelijke Samenwerkingstafels voor hun openheid, hun constructieve houding en hun gevoel van urgentie voor het onderwerp. Zij hebben gezorgd voor dynamiek in het proces; nu is het zaak die dynamiek vast te houden en met elkaar de geleerde lessen om te zetten in meer middenhuur. In het bijzonder wil ik mijn projectteam bedanken voor de geweldige ondersteuning en samenwerking.

Rob van Gijzel

Leeswijzer

1 Middenhuur: waarom is het belangrijk?

Als een stad gemengd wil blijven en voor alle inkomensgroepen huisvesting wil bieden, is middenhuur een fundamenteel onderdeel van de woningvoorraad. Met voldoende middenhuur kunnen huishoudens vaker doorstromen naar de woning die bij hen past en nieuwe bewoners hebben gemakkelijker toegang tot de stad. Middenhuur draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Jonge mensen kunnen zo bijvoorbeeld in de stad blijven wonen na hun studie of juist een huis vinden op de plek waar ze gaan werken. Dit zorgt voor levendigheid, bedrijvigheid en reuring. Deze dynamiek betekent voor een gemeente dat er voldoende draagvlak is voor voorzieningen. Bovendien geeft dit een binding aan de lokale arbeidsmarkt. Het is daarom belangrijk om voor verschillende inkomens, leeftijden en gezinssamenstellingen een passende woningvoorraad te hebben.

Een gemengde woningvoorraad binnen wijken zorgt ook voor een mix van bewoners. Zo kan binnen een stad ruimtelijke segregatie worden tegengegaan. Bewoners van verschillende afkomst of met verschillende inkomens komen binnen de wijk met elkaar in contact. Het toevoegen van middenhuurwoningen bij de herontwikkeling van een wijk met vooral sociale voorraad kan bijdragen aan de kwaliteit van een wijk, net als afspraken bij de herontwikkeling over de veiligheid en kwaliteit van de omgeving.

Steden maken in hun beleid keuzes over hoe zij er in de toekomst uit willen zien en hoe ze zich daarop aanpassen rondom bijvoorbeeld mobiliteit, milieu, economie, voorzieningen én wonen. Dit vereist zowel een visie op de toekomstige demografische ontwikkelingen als een goede samenwerking tussen partijen die de voorraad (kunnen) leveren.

Middenhuurwoningen voorzien in een behoefte van woningzoekenden. Middenhuur biedt een plek aan huishoudens met een middeninkomen die graag in een huurwoning willen wonen, of (moeten) wonen omdat zij niet terecht kunnen in de sociale sector of koopsector. Daarnaast biedt middenhuur ten opzichte van een koopwoning bepaalde flexibiliteit waar huishoudens soms bewust voor kiezen.

Met het middenhuursegment wordt betaalbare huurwoningen voor middeninkomens bedoeld. De precieze definitie van middenhuur verschilt per regio. In het kader van de Samenwerkingstafel middenhuur worden woningen bedoeld met een huurprijs tussen circa € 700,- en € 1000.

Doelgroepen voor het middenhuursegment zijn:

1. Mensen die geen huis willen kopen en graag flexibel willen blijven, bijvoorbeeld vanwege hun beroep, contract of levensfase;
2. Mensen die bewust kiezen voor een huurwoning, omdat zij geen risico willen lopen qua vermogen of niet verantwoordelijk willen zijn voor het onderhoud van de woning;
3. Huishoudens die niet (meer) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar (nog) niet kunnen kopen vanwege de koopprijs of gestelde hypotheekeisen;
4. Starters op de woningmarkt;
5. Kenniswerkers die tijdelijk een woning zoeken in Nederland;
6. Ouderen die hun koopwoning willen verkopen om zo vermogen vrij te maken;
7. Huishoudens die nu nog in een corporatiewoning wonen, maar graag willen doorstromen naar een woning die beter bij hun woonwensen past.

Evenwichtige woningmarkt

Middenhuur draagt bij aan een evenwichtige woningmarkt, waarbij het belang van een passende voorraad voorop staat. Doorstroming en toegankelijkheid zijn belangrijke thema's binnen de woningmarkt. Zo kan middenhuur de doorstroming op gang brengen: van sociale huur naar vrije sectorhuur en tussen huur en koop. Middenhuur biedt zowel een plek aan mensen die vanuit de sociale sector willen doorstromen als aan mensen die hun huis willen verkopen om vermogen vrij te maken. Zo komen vervolgens woningen vrij in de sociale sector en koopsector. Hiermee heeft het middenhuursegment de functie van draaischijf op de woningmarkt: huishoudens kunnen de woningen gebruiken om op te stappen, door te stromen en terug te stromen, zodat ze altijd opnieuw een passende woning kunnen vinden.

In de voorraad van woningcorporaties zijn, gezien de wachtlijsten voor de sociale sector, te weinig goedkope woningen beschikbaar voor de laagste inkomens, terwijl een deel van deze woningen wordt bewoond door hoge(re) inkomens. Dit aantal neemt af (530.000 huurders in 2015 ten opzichte van 696.000 huurders in 2012), maar is nog steeds aanzienlijk.[1] Doordat deze huishoudens geen perspectief hebben om te verhuizen, komt de woning niet vrij voor de eigenlijke doelgroep van corporaties. Om te zorgen dat de bestaande voorraad passend wordt bewoond, moet middenhuur een volwaardig, betaalbaar en aantrekkelijk alternatief zijn voor hogere inkomens.

[1] Staat van de volkshuisvesting 2016

2 Het aanbod van middenhuur blijft achter bij de vraag

Steeds meer mensen zijn op zoek naar een woning in het middenhuursegment, maar het aanbod neemt niet snel genoeg toe. Deze schaarste aan betaalbare huurwoningen leidt tot hoge prijzen. De hoge prijzen zorgen ervoor dat minder woningen in het middensegment blijven, omdat de marktprijs boven de middensegmentprijs van circa € 1000 ligt. Het aanbod aan middenhuurwoningen neemt zo verder af en de prijzen komen hierdoor weer hoger te liggen. Zo wordt het verschil tussen aanbod en vraag steeds groter, zeker in gebieden met een gespannen woningmarkt. Zonder ingrijpen blijven we in deze neerwaartse spiraal zitten. In dit hoofdstuk kijken we naar de achtergrond van de toenemende vraag en het achterblijvend aanbod.

De toekomstige extra behoefte aan middenhuurwoningen bedraagt naar schatting tussen de 60.000 en 200.000 woningen in de komende tien jaar.[2] De behoefte aan 60.000 extra woningen is gebaseerd op cijfers uit Woon2015. Hierin staat dat 10 à 13% van huishoudens die graag wil verhuizen, naar een vrije sectorhuurwoning toe wil.[3] Bij het uitspreken van de wens om te verhuizen, houden huishoudens rekening met de kans die zij denken te hebben op een woning naar hun wens: het is dus een extrapolatie uit het verleden. Omdat het aanbod van middenhuurwoningen in het verleden klein is geweest, schatten huishoudens hun kans op een middenhuurwoning niet hoog in. De behoefte van 60.000 is daarom een voorzichtige raming; de werkelijke wens ligt waarschijnlijk aanzienlijk hoger. De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM) volgt deze redenering en spreekt van een behoefte van 200.000 middenhuurwoningen; de NVM geeft aan dat zij, mede gezien de te verwachten extra vraagontwikkeling vanuit starters en senioren, de extra behoefte aan de bovenkant van de prognose van het onderzoeksbureau ABF (tussen de 48.000 en 227.000) tenderen.

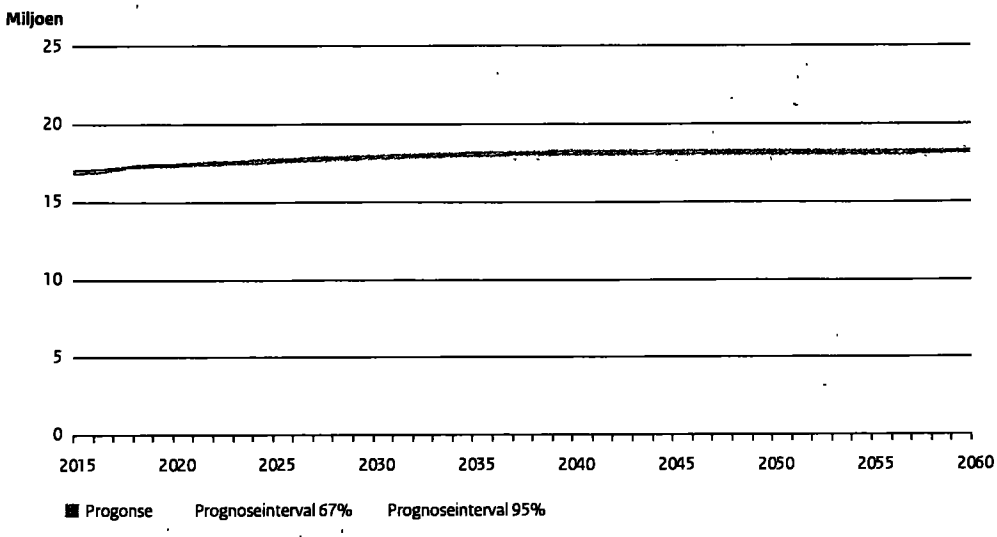
De inschatting voor de behoefte aan extra woningen is afhankelijk van verschillende variabelen.
Een precieze inschatting is moeilijk te maken. Daarom is het nodig om meer onderzoek te doen naar de vraag naar middenhuur. Zeker op lokaal niveau is het belangrijk dat de gemeente goed zicht heeft op de woningbehoefte. In de afgelopen jaren is namelijk te weinig aandacht geweest voor de vraag naar middenhuur, hetgeen heeft geleid tot grote druk op de markt. Ook op landelijk niveau, vanuit het Rijk, is het waardevol om extra onderzoek te doen naar de verwachte ontwikkeling van de vraag.
Dit helpt om de urgentie voor het middenhuursegment te blijven benadrukken.

Tussen nu en 2030 neemt de vraag naar woningen in bepaalde steden sterk toe. De toenemende vraag zorgt voor druk op de woningmarkt; in alle segmenten moet daarom worden gezorgd voor een groter aanbod. Deze vraag hangt samen met drie demografische ontwikkelingen: de toename van de bevolking, de trek naar de stad en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Bevolkingsgroei
Het CBS heeft becijferd dat het aantal inwoners van Nederland tot 2040 zal toenemen met 7% ten opzichte van 2017, van 17,1 miljoen naar 18,3 miljoen.[4] De bevolking groeit doordat er meer migranten naar Nederland komen dan er vertrekken, en door de stijgende levensduur.

[2] Op basis van cijfers uit het WoON2015, Primos/Socrates en van NVM
[3] WoON 2015, Kamerstukken 2016/17 II 32 487 nr. 295
[4] CBS, Prognose bevolking; kerncijfers, 2017-2060

Figuur 1. Bevolkingsgroei



Bron: CBS 2017

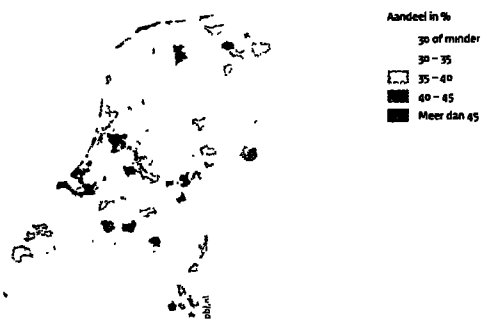
Trek naar de steden

Steden zijn de sociale, culturele en economische motoren van deze tijd. Het merendeel van de Nederlandse huishoudens woont nu al in de stad. De verschuiving van het platteland naar de stad is al langer gaande maar komt, zo blijkt uit onderzoek van PBL[5], de laatste jaren in een stroomversnelling. Nog steeds trekken meer mensen naar de stad toe. Dit betreft voornamelijk de grote steden en de steden met een sterke regiofunctie.

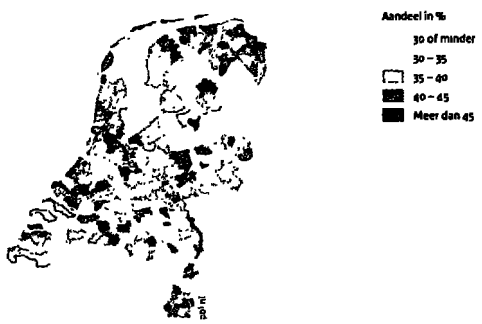
Toename eenpersoonshuishoudens

Naast de bevolkingsgroei voorzien CBS en PBL een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Zo'n 37% van de huishoudens is momenteel een eenpersoonshuishouden. In 2040 zal dit ruim 42% van de huishoudens zijn, aldus PBL.[6]

Figuur 2.1 Eenpersoonshuishoudens per gemeente, 2015



Figuur 2.2 Eenpersoonshuishoudens per gemeente, 2040



Bron: PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040

[5] PBL, De Stad in trek, http://www.pbl.nl/infographic/de-stad-in-trek
[6] PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudprognose 2015-2040

Bij elkaar genomen leiden deze drie ontwikkelingen dat in bepaalde steden een grote druk op de woningmarkt ontstaat, dit geldt met name voor middenhuur. Zo blijkt uit figuur 3 dat tussen 2015 en 2030 een sterke groei van het aantal huishoudens zal plaatsvinden in de grote steden.

Figuur 3. Ontwikkeling aantal huishoudens per gemeente

Bron: PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040

Doelgroepen voor middenhuur

Naast het feit dat in veel steden extra woningen nodig zijn, zijn er ontwikkelingen die zorgen voor een specifieke extra vraag naar middenhuurwoningen. Dit heeft te maken met een groei van de in hoofdstuk 1 benoemde doelgroepen voor het middenhuursegment. Binnen de eerder genoemde doelgroepen, worden er hieronder specifiek drie uitgelicht: middeninkomens, flexibele huurders en ouderen.

Middeninkomens

Van alle huishoudens heeft 21% een middeninkomen tussen de € 34 duizend en € 52,5 duizend, oftewel 1,5 miljoen huishoudens.[7] Tussen de jaren 2009 en 2015 is de groep met ongeveer 30 duizend huishoudens toegenomen. Of deze huishoudens wonen in een huurwoning of koopwoning, verschilt per regio. Naarmate de woningmarkt meer ontspannen is, hebben middeninkomens vaker een koopwoning. In gespannen woningmarkten zijn ze vaker aangewezen op een huurwoning.

Tabel 1. Verdeling huur-/koopwoning middeninkomens naar woningmarktregio

Woningmarktregio	Huur	Koop
Meer gespannen	34,80%	65,20%
Minder gespannen	31,40%	68,60%
Ontspannen	21,90%	78,10%

Bron: WoON2015

Voornamelijk jongeren onder 35 jaar met een middeninkomen hebben een grote wens om te verhuizen. Zo blijkt uit de Staat van de Woningmarkt 2017 dat driekwart van de jonge alleenstaanden wil verhuizen en bijna twee derde van de paren zonder kinderen jonger dan 35 jaar. Van gezinnen met kinderen heeft ruim een derde een serieuze verhuiswens. Deze groepen zijn in belangrijke mate aangewezen op huur in de vrije sector of koop.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft bekeken in hoeverre middeninkomens financieel terecht kunnen op de vrije woningmarkt.[8] Dit levert een gedifferentieerd beeld op (zowel naar inkomensniveaus als naar huishoudtype) waarbij PBL voor met name de positie van de lagere middeninkomens op de vrije huurmarkt aandacht vraagt. Van deze groep heeft de helft een woning met een huur boven de liberalisatiegrens zou kunnen opbrengen. Voor huishoudens met een hoger middeninkomen loopt dit aandeel

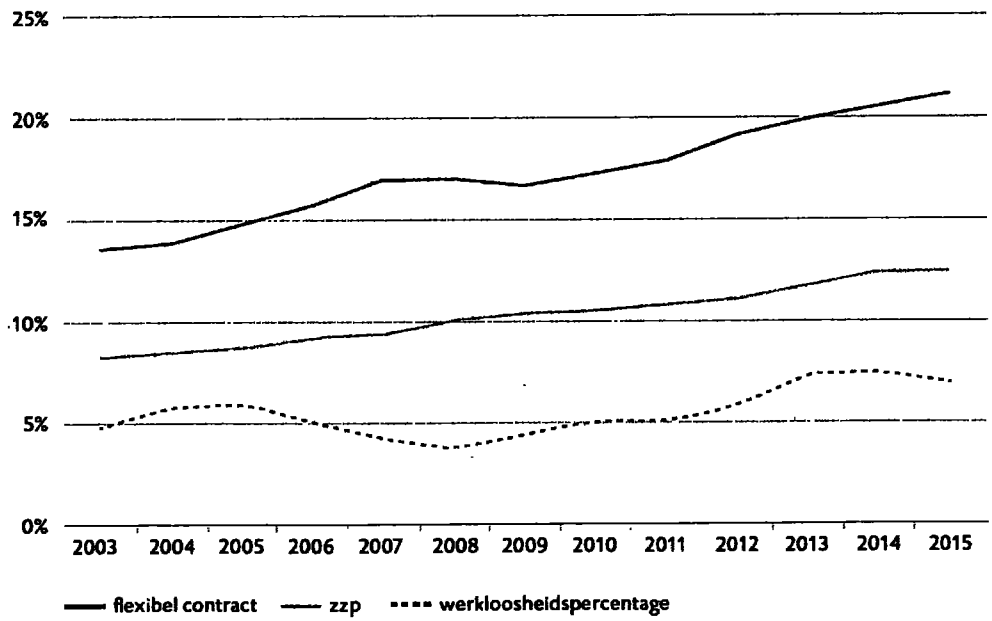
[7] Staat van de Woningmarkt 2017, Bijlage bij Kamerstukken 2017/18 II 32 847 nr. 308
[8] PBL, Middeninkomens op de woningmarkt, 2017

aanzienlijk op. De studie onderstreept daarmee bij het belang van de realisatie van betaalbare middenhuurwoningen, specifiek voor huishoudens met een middeninkomen. Het is daarbij belangrijk dat er ook voldoende woningen beschikbaar zijn aan de onderkant van het middensegment (net boven de € 700).

Flexibele huurders

De arbeidsmarkt wordt steeds flexibeler. Mensen hebben vaker een flexibel contract of werken als zzp'er, en werknemers veranderen vaker van baan. Deze trend is sterker onder jongvolwassenen (vooral bij starters) dan bij mensen die al langer werkzaam zijn. De Wetenschappelijke Raad voor Regeringsbeleid (WRR) laat zien dat het aandeel werkenden met een vaste arbeidsrelatie afneemt: van 74 procent in 2003 tot 62 procent in 2015.[9] Dat betekent dat vier op de tien werkenden een flexibele vorm van werk heeft. Dat zijn mensen die een tijdelijk contract hebben, als zelfstandige werken of bijvoorbeeld een nulurencontract hebben.
De veranderende dynamiek op de arbeidsmarkt betekent dat jobhoppen vaker voorkomt. Het is minder vanzelfsprekend dat iemand zijn werkende leven bij één werkgever blijft. De flexibel wordende arbeidsmarkt heeft een doorwerking naar de woningmarkt: mensen hebben ook meer behoefte aan flexibiliteit. Ze weten bijvoorbeeld nog niet waar ze uiteindelijk gaan wonen of kunnen nog geen woning kopen omdat zij moeilijk een hypotheek kunnen afsluiten. De flexibilisering van de arbeidsmarkt vraagt om een andere woningmarkt. Een goed functionerend middenhuursegment als alternatief voor de koopsector is daarvoor noodzakelijk.

Figuur 4. Percentage van het aantal werkenden dat een flexibel arbeidscontract heeft of zzp'er is



Bron: WRR

Ouderen

Het CBS stelt vast dat het aantal huishoudens van 65 jaar of ouder tot 2040 zal toenemen met 1,3 miljoen huishoudens ten opzichte van 2015. Het aantal alleenwonende 80-plussers zal zijn verdubbeld tot 750 duizend. Deze ontwikkeling wordt deels veroorzaakt door de ouder wordende babyboomgeneratie. Ook wonen ouderen steeds langer zelfstandig dan vroeger.

[9] WRR, Voor de zekerheid. De toekomst van flexibel werkenden en de moderne organisatie van arbeid

Veel ouderen wonen in een woning die niet past bij hun levensfase. Zo woont 65% van de huishoudens van 65 jaar of ouder in een gezinswoning, terwijl zij deze ruimte niet meer nodig hebben. In totaal woont 73% in een koopwoning, terwijl zij het opgebouwde vermogen dat nu 'in de stenen' zit soms zouden willen losmaken.

Om de gewenste doorstroming op gang te brengen, is het belangrijk dat er voor deze groep ouderen voldoende mogelijkheden zijn. In de Staat van de Woningmarkt 2017[10] wordt echter gesteld dat ouderen die willen verhuizen vaak moeite hebben om een geschikte woning te vinden. De helft van deze ouderen wil naar een woning met een huur onder € 710; dergelijke woningen zijn, met het oog op de toewijzingsregels voor corporaties en het tekort aan betaalbare private huurwoningen, moeilijk te vinden. Niet meer dan 16% is er in het eerste jaar na het uitspreken van de verhuiswens in geslaagd een andere woning te vinden. Dit maakt de roep om geschikte en betaalbare huurwoningen voor ouderen groot.

Waarom blijft [illegible]

De invloed van het woningmarktstelsel

De inrichting van het woningmarktstelsel komt de totstandkoming van een passend middenhuursegment niet ten goede. Dit komt door een wettelijk verschil tussen huurcontracten en de bestaande subsidies op de woningmarkt, zoals hieronder verder toegelicht.

Verschil in huurcontracten

In de Nederlandse huurregelgeving wordt onderscheid gemaakt tussen gereguleerde huurcontracten en geliberaliseerde huurcontracten (vrijesectorwoningen). Een contract is gereguleerd wanneer de gevraagde huurprijs bij aanvang van het contract onder de liberalisatiegrens ligt (€ 710,68 per maand, prijspeil 2018). Voor beide type contracten geldt de wet- en regelgeving met betrekking tot huurbescherming en opzeggen van het contract. Op een aantal andere aspecten is er wel verschil in rechten en plichten, zoals te zien is in tabel 2.

Tabel 2. Overzicht verschil huurcontracten

Aspect	Gereguleerd contract	Geliberaliseerd contract
Maximale huurprijs	Op basis van WWS-systematiek	Contractsvrijheid
Jaarlijkse huurverhoging	Wettelijk maximaal huurverhogingspercentage	Contractsvrijheid
Geschilbeslechting	Volledige toegang tot de Huurcommissie	- Via de rechter - Toets op aanvangshuurprijs door Huurcommissie indien kwaliteit woning gereguleerd contract rechtvaardigt - Adviesmogelijkheid Huurcommissie indien overeengekomen
Huurtoeslag	Mogelijk indien inkomen lager dan huurtoeslaggrens	Niet mogelijk
Verhuurderheffing	Bij verhuur van meer dan 50 verhuureenheden	Nee

Subsidies

De bestaande subsidies op de woningmarkt zorgen er mede voor dat het aanbod van middenhuurwoningen beperkt is. De woningmarkt kent zowel expliciete als impliciete subsidies. Bij een expliciete subsidie wordt het wonen direct gesubsidieerd, zoals via de huurtoeslag. Bij een impliciete subsidie is sprake van een indirecte tegemoetkoming, omdat de tot stand gekomen prijzen afwijken van het marktconforme niveau.

[10] Staat van de Woningmarkt 2017, Bijlage bij Kamerstukken 2017/18 II 32 847 nr. 308

Dit geldt bijvoorbeeld voor de huurprijsregulering voor corporaties en de hypotheekrenteaftrek voor koopwoningen. Een woning van een woningcorporatie heeft door de verschillende subsidies een beïnvloede prijs-kwaliteit verhouding. Met de hypotheekrenteaftrek worden de woonlasten verlaagd voor mensen met een koophuis.

Het woningmarktbeleid verlaagt zo de kosten van kopen en sociaal huren, waardoor vrij huren zowel relatief als absoluut duur is. Het is immers het enige segment dat niet gesubsidieerd wordt. Doordat de woningmarkt een voorraadmarkt is, werkt subsidiëring vooral door in de prijzen. Jaarlijks wordt de totale voorraad met slechts 1% uitgebreid door nieuwbouw. Het voorraadmarktkarakter heeft gevolgen voor de prijsvorming. Het aanbod van woningen reageert namelijk veel later op veranderingen in de vraag omdat het lang duurt voordat er nieuwe woningen gebouwd zijn. Veranderingen in de vraag werken daardoor vooral door in de prijs. Met de hypotheekrenteaftrek is de vraag naar koopwoningen gestimuleerd. Hogere prijzen voor koopwoningen resulteren in hogere grondprijzen. Dit heeft ook een prijsopdrijvend effect in met name de private huursector. Investeerders betalen een hogere prijs voor deze woningen, waardoor de huurprijs van woningen (in het middensegment) hoger zal uitvallen. Daardoor is het moeilijker om woningen in het middensegment te realiseren.

De rol van partijen

De verantwoordelijkheid om een passende woningvoorraad tot stand te brengen ligt op lokaal niveau. Gemeenten, marktpartijen en corporaties hebben elkaar nodig voor middenhuur. Tegelijkertijd is gebleken dat de gezamenlijke verantwoordelijkheid niet altijd garantie is dat ze hun rol pakken. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een gebrek aan onderling vertrouwen, een gebrek aan urgentiegevoel om samen te werken en het wennen aan de nieuwe rolverdeling en taken. Hieronder wordt dit toegelicht voor verschillende partijen.

Rijk

Het Rijk is systeemverantwoordelijk voor het functioneren van de woningmarkt. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Het belang van middenhuur is lange tijd een blinde vlek geweest in het Rijksbeleid. De aandacht ging vooral naar de andere twee segmenten: sociale huur en koop.

De afgelopen decennia was de overheidssturing en –subsidiëring gericht op het stimuleren van de koopmarkt via hypothecaire financiering, betaalbaar aanbod op de sociale huursector en het uitbreiden van het werkdomein van corporaties. Dit heeft geleid tot een kwalitatief hoogwaardige sociale woningvoorraad en een grote koopsector. Tegelijkertijd was er te weinig oog voor betaalbare huurwoningen voor middeninkomens die flexibel willen of moeten zijn. Lokale partijen werden dan ook niet vanuit het Rijk gestimuleerd om hierover zelf beleid te voeren.

Gemeenten

Sinds de decentralisatie van het ruimtelijke beleid is de verantwoordelijkheid voor een passende voorraad bij gemeenten komen te liggen.[11] Daarbij is ook ruimte gemaakt voor marktpartijen om aan de vraag naar middenhuurwoningen te voldoen. Het kost echter tijd voor gemeenten om zich deze nieuwe regierol eigen te maken, terwijl op dit moment middenhuurwoningen hard nodig zijn.

Een goede verhouding en een vertrouwensband met marktpartijen én corporaties zijn essentieel om als gemeente de regierol te nemen; waar die met de corporaties van oudsher aanwezig was, is nog niet voldoende geïnvesteerd in die met de marktpartijen.

[11] In de Structuurvisie Infrastructuur Ruimte (SVIR, 2012)

Daarnaast hebben verschillende gemeenten door de crisis en het stilvallen van bouwprojecten bezuinigd op het gemeentelijk vastgoedbedrijf en ruimtelijke ontwikkelingsdienst. Dit heeft geleid tot een verlies aan ruimtelijke expertise en capaciteit op lokaal niveau om verantwoordelijkheid te kunnen nemen en regie te kunnen voeren op de woningmarkt. Nu de bouw weer is aangetrokken, hebben gemeenten nog lang niet altijd de eigen organisatie weer (volledig) op orde. Ook maken zij nog niet altijd gebruik van expertise van collega-gemeenten of externe krachten.

Marktpartijen

Marktpartijen hebben een grotere rol gekregen bij de bouw en exploitatie van middenhuurwoningen sinds de herziening van de Woningwet in 2015. De beschikbaarheid van geld lijkt ruim voldoende te zijn bij investeerders. In het onderzoek van de Stec groep[12] geven investeerders aan dat ze grote bedragen beschikbaar hebben voor de Nederlandse woningmarkt. Ze kunnen die onvoldoende investeren: 60% van de beleggers zegt dat een deel van het kapitaal niet wordt aangewend. Investeerders pleiten daarom het aanbod van nieuwbouwprojecten te vergroten, oftewel meer te bouwen.

De reputatie van investeerders is cruciaal voor hun contacten met gemeenten. Door de grote vraag en beperkt aanbod liggen de huurprijzen in de markt hoog. In grote steden worden soms kleine woningen tegen zeer hoge huurprijzen aangeboden. Dit zorgt ervoor dat gemeenten wantrouwend zijn: zij willen immers betaalbare, kwalitatief goede middenhuurwoningen voor de lange termijn. Om hun marktaandeel te vergroten, zullen de marktpartijen oog moeten hebben voor het publieke belang en een betrouwbaar partner zijn voor gemeenten.

Verder hebben marktpartijen last gehad van de crisis en het stilvallen van bouwprojecten. Zo hebben bouwbedrijven in grote mate hun capaciteit teruggebracht en opleidingen voor toekomstig personeel stilgelegd. Dit leidt ertoe dat zij, nu de bouw aantrekt, niet voldoende aan de vraag kunnen voldoen. Een gezamenlijk fonds voor leer- en werkplaatsen in de bouw had er in ieder geval voor kunnen zorgen dat ook tijdens economische neergang kon worden geïnvesteerd in de opleiding van toekomstig personeel.

Corporaties

Met de herziene Woningwet is de rol van corporaties veranderd. In de wet is vastgelegd dat corporaties zich focussen op hun kerntaak: de gereguleerde voorraad voor huishoudens met lage inkomens. Om marktverstoring en financiële risico's voor de corporatie te voorkomen, is voorgeschreven dat zij ofwel administratief, ofwel juridisch een scheiding aanbrengen tussen hun kernactiviteiten en de overige activiteiten.

Ondanks dat met een juridische splitsing de corporatie een volwaardige partner in het middensegment is, heeft een ruime meerderheid van de corporaties gekozen voor een administratieve scheiding. Dit betekent dat zij, voordat ze investeringen in middenhuur kunnen doen, een markttoets moeten doorlopen. Met de keuze voor een administratieve scheiding hebben corporaties het, mede zichzelf, daarmee moeilijker gemaakt om een bijdrage te leveren aan meer middenhuur.

[12] Stec groep. Factchecking onder beleggers. 2017

Nieuwbouw en bestaande voorraad

Het realiseren van meer aanbod in het middenhuursegment kan via nieuwbouw of via verschuivingen in de bestaande voorraad. Beide opties leiden tot nu toe niet snel genoeg tot een grote uitbreiding van het middenhuursegment. Hieronder wordt dit verder toegelicht.

Nieuwbouw

De woningmarkt is een voorraadmarkt, waardoor het aanbod van woningen vertraagd reageert op de vraag. Jaarlijks wordt de totale voorraad met slechts 1% uitgebreid door nieuwbouw. De toegenomen vraag naar middenhuurwoningen kan daarom niet snel worden ingelopen. Hier gaat een aantal jaar over heen.
Zo duurt het bouwen van nieuwe woningen, inclusief planproces, een aantal jaar. Zeker voor binnenstedelijke locaties kan de bouw van woningen lastig zijn. Veel van de "makkelijke" locaties zijn namelijk inmiddels ontwikkeld. Daarom wordt nu vaak gekeken naar transformatie van in onbruik geraakte bedrijfsterreinen naar woningen of gemengde woon/werkmilieus. Zulke locaties zijn vaak duur om te ontwikkelen vanwege verwerving, sloop van opstallen en sanering van de grond. Daarnaast is sprake van versnipperd eigendom, meer omwonenden, scherpere belangentegenstellingen en daarmee meer bezwaarprocedures. Hierdoor duurt de realisatie van woningen nog langer.

Bestaande voorraad

Veranderingen in woonwensen dienen voor een belangrijk deel opgevangen te worden in de bestaande woningvoorraad. Dit kan door verschuivingen binnen de voorraad, bijvoorbeeld van de sociale huur naar het middenhuursegment. Tot dusver is dit weinig gebeurd. Ten eerste ligt de focus van gemeenten en corporaties veelal op behoud van het sociale segment. Ten tweede is het met de voor corporaties verplichte scheiding tussen kerntaken en commerciële taken moeilijker om woningen dan weer sociaal, dan weer als middenhuurwoning in te zetten.

Naast het toevoegen van nieuwe woningen, zoals hierboven beschreven, is het ook belangrijk om woningen langjarig te behouden voor het middensegment. Woningen kunnen uit het middenhuursegment verdwijnen door een stijging van de huurprijs of door het uitponden van de woningen. Bij gemeenten met een gespannen woningmarkt stijgen de prijzen en daarmee neemt het risico toe dat deze woningen in het duurdere huursegment terecht komen. Zo geeft de G4 aan dat zij de prijzen van huurwoningen zien doorschieten naar dure huur.[13] Zij pleiten voor het behouden en structureel beschikbaar blijven van woningen voor het middensegment. Ook het uitponden van middenhuurwoningen is een aandachtspunt. Investeerders hebben een bepaalde termijn dat ze een woning aanhouden, bijvoorbeeld 15 jaar. Na deze termijn kan de woning worden verkocht. Het is daarom belangrijk dat continu nieuwe woningen aan het middenhuursegment worden toegevoegd.

[13] Brief G4 aan informateur. Uitwerken oplossingsrichtingen woningbouw n.a.v. gesprek burgemeesters G4 22-09-2017.

3 Aanpak Samenwerkingstafel middenhuur

De Samenwerkingstafel middenhuur zet partijen bij elkaar aan tafel, zodat ze samen in gesprek gaan en zoeken naar concrete oplossingen. Voor een goede oplossing is het van belang dat alle betrokken partijen hetzelfde doel voor ogen hebben, waarbij de afzonderlijke belangen niet vergeten worden.

Zowel op lokaal als op landelijk niveau is daarom een breed scala aan partijen betrokken bij de realisatie van middenhuurwoningen. Tot nu toe zijn zij niet altijd elkaars natuurlijke partners geweest. Met de samenwerkingstafel gaat het om het gezamenlijk belang te onderschrijven en tegelijk elkaars individuele belang te begrijpen. De tafel leidt ertoe dat partijen nader tot elkaar komen, waardoor het makkelijker wordt om afspraken te maken over een passende woningvoorraad. Dit komt mede omdat zij al vanaf het begin van het proces samen optrekken. De open houding van de partijen in combinatie met een concrete casus die op tafel ligt, zorgt ervoor dat snel stappen gezet kunnen worden.

Lokale samenwerkingstafels

De lokale tafels vinden plaats in gemeenten waar de problematiek het grootst is en de wethouder het initiatief neemt. Het kan gaan om een gemeente waar de vraag naar middenhuurwoningen de afgelopen jaren enorm is toegenomen en de komende jaren zal blijven stijgen. Ook kan de lokale tafel in gemeenten met minder druk op de woningmarkt plaatsvinden, wanneer het aannemelijk is dat deze druk er wel aankomt (bijvoorbeeld doordat zij zich in een overloopgebied van een grote stad bevindt). Aan deze tafels is een concrete casus of vraag van de gemeente behandeld, waardoor snel meer middenhuur kan worden toegevoegd. Bij lokale tafels kunnen ook andere overwegingen vanuit de gemeente meespelen, bijvoorbeeld dat gemeente wil inzetten op gemengde wijken en het tegengaan van segregatie. De gemeente kan om die reden meer middenhuur wensen in specifieke wijken.

Met de lokale samenwerkingstafels hebben we partijen bij elkaar gebracht en afspraken weten te maken over de realisatie van middenhuur nu en in de toekomst. De casus varieert per gemeente; er is daardoor niet één pasklare oplossing. Samen met de wethouder worden relevante partijen aan de lokale tafel uitgenodigd om de opties te bespreken. In het volgende hoofdstuk worden de ervaringen uit de lokale tafels verder toegelicht.

Landelijke samenwerkingstafel

Aan de landelijke samenwerkingstafel nemen de betrokken koepelorganisaties deel. De landelijke samenwerkingstafel zorgt dat kennis en inzichten worden gedeeld en dat het thema op de agenda blijft staan bij alle partijen. Daarnaast geven zij context bij de lokale ervaringen en toetsen zij de aanbevelingen vanuit de verschillende invalshoeken. Aan deze tafel zitten vertegenwoordigers van de VNG, HPP, IVBN, Neprom, Bouwend Nederland, Woonbond, NVM, Aedes en de Rijksoverheid.

De partijen aan de landelijke tafel zetten zich op landelijk niveau in voor het versterken van het middenhuursegment. Ze denken mee over de insteek van de samenwerkingstafel en de opzet van de lokale tafels. Zij onderschrijven allen dat de bouw van meer woningen snel op gang moet komen. Daar hebben partijen elkaar bij nodig. De landelijke samenwerkingstafel heeft daarom gewerkt aan concrete hulpmiddelen en praktische instrumenten via de roadmap (zie bijlage 2). Dit maakt het voor de lokale partijen gemakkelijker om middenhuur te realiseren. Informatie vanuit de lokale tafels kan weer tot input leiden voor de landelijke tafel.

4 Ervaringen met één jaar samenwerkingstafel

In 2017 zijn in veertien steden samenwerkingstafels gestart op het gebied van middenhuur: Hoorn, Amsterdam, Groningen, Haarlem, Nijmegen, Den Haag, Den Bosch (Oss en Vught), Tilburg, Maastricht, Zaanstad, Helmond en Delft. In elke stad heeft de wethouder het initiatief genomen om, samen met partijen die kunnen bijdragen, naar een concrete casus in de stad te kijken. Centraal stond de vraag: wat kunnen we doen om op deze specifieke plek middenhuur te laten ontstaan?

Ondanks de verschillen in de uiteindelijke oplossing, is gebleken dat een aantal factoren altijd belangrijk is om een tafel te laten slagen: een visie van de gemeente, een concrete locatie, bereidheid om samen het gesprek aan te gaan, inzicht in elkaars belangen en een toekomstbestendige aanpak.

Visie van de gemeente

Het was – voor de start van de samenwerkingstafel – op veel plekken met druk op de woningmarkt niet vanzelfsprekend dat middenhuur op de agenda stond. Waar voor sociale huur al langer waarborgen waren ingebouwd, zoals prestatieafspraken met de corporatie en vaste minimale percentages bij nieuwbouw, werd middenhuur lang niet gezien als een segment dat speciale aandacht nodig had. Door de aantrekkende vraag zijn steeds meer gemeenten middenhuur gaan zien als middel om verschillende doelgroepen in de stad te kunnen laten wonen.

Een aantal gemeenten, waar dit jaar een lokale samenwerkingstafel is gestart, had middenhuur al op de agenda maar zochten naar de juiste vormgeving van het proces. In Amsterdam was het voorstel van de gemeente in combinatie met het voorstel van de initiatiefnemers van Platform Amsterdamse Middenhuur (PAM) aanleiding om een samenwerkingstafel te starten. In het proces werd aanvankelijk vastgehouden aan de traditionele rolverdeling van de gemeente als kaderstellende partij en de markt als uitvoerende partij. De partijen zijn inmiddels op structurele basis met elkaar in gesprek en verkennen andere onderwerpen op de woningmarkt. Delft had al in de woonvisie opgenomen dat er meer middenhuur moet komen, maar was hier nog niet concreet mee aan de slag.

In andere gemeenten met een lokale tafel stond middenhuur nog niet prominent op de agenda, maar kwam de vraag wel steeds meer naar voren of ze wat moesten doen. De lokale makelaars hebben hier, en in andere steden, een buitengewoon nuttige rol gespeeld. Met hun specifieke locatiecijfers konden zij aangeven hoe snel woningen in de stad worden verhuurd en wat grofweg de vraag naar middenhuur was. Deze informatie hielp de gesprekken aan tafel verder. In Maastricht werd bijvoorbeeld al snel duidelijk dat hier wel degelijk een grote vraag naar middenhuur was.

Gebleken is dat samenwerking pas kan starten als de gemeente weet wat ze wil: wat is middenhuur, voor welke doelgroep moeten de woningen beschikbaar komen en wat is de visie op de rest van de wijk of stad? Door vooraf deze wensen bekend te maken, komen daarna ook echt de partijen aan tafel die dit zouden kunnen leveren. In Haarlem bleken zowel corporaties als marktpartijen bereid om aan de visie van de ongedeelde stad mee te willen werken.

De voorwaarde voor het starten van een lokale samenwerkingstafel is een concrete locatie of casus. Zonder casus of locatie kan zo'n gesprek niet concreet worden en blijft het vaak bij algemeenheden. Door een specifieke locatie als uitgangspunt te nemen, kwam duidelijk naar voren onder welke voorwaarden partijen aan de slag kunnen. Belangrijk hierbij was dat voor elke locatie een maatwerkoplossing kan worden gevonden, soms op zichzelf en soms in combinatie met andere locaties.

Bij de lokale samenwerkingstafel in Groningen is besproken hoe middenhuur gerealiseerd kan worden op een grote uitleglocatie net buiten de stad. De gemeente heeft daarnaast ook binnenstedelijk verschillende locaties in de planning waar gebouwd moet worden. In Den Haag was de locatie middenin een wijk met vooral sociale woningbouw. Marktpartijen gaven aan geïnteresseerd te zijn om te investeren in sociale wijken, mits er een breder plan is voor de hele wijk. Dat maakt de wijk in zijn geheel aantrekkelijker, waardoor een investering met meer risico beter te dragen is.

Tabel 3. Overzicht lokale samenwerkingstafels

Gemeente	Thema	Vraagstelling
Hoorn	Kleinere gemeente, nieuwe partijen aan tafel	Hoorn is op zoek naar partijen die middenhuurwoningen willen realiseren. De ervaring uit eerdere projecten is dat investeerders, ontwikkelaars vaak kiezen om koopwoningen te bouwen.
Amsterdam	Grenzen van het mogelijke zoeken	De gemeente heeft als doel om gezamenlijk met de partijen van PAM (Platform Amsterdamse Middenhuur) de middeldure huur in Amsterdam te versterken op een wijze die toekomstbestendig is en waar de gehele stad van profiteert. In eerste instantie ligt de focus daarbij op nieuwbouw, in een later stadium op de bestaande voorraad van huurwoningen.
Groningen	Grote uitleglocatie	Groningen ziet een grote opgave voor middenhuur de komende jaren, er zijn 5500 extra woningen in dit segment nodig. Zij is daarom op zoek naar marktpartijen die op grote schaal middenhuurwoningen willen bouwen.
Haarlem	Bestemmingsplan toepassen	In Haarlem is een groot deel van de potentiële bouwgrond in handen van derde partijen. Om het maken van afspraken over middenhuur te testen, brengt de gemeente eerste een eigen stuk grond in waarover middenhuurafspraken kunnen worden gemaakt.
Nijmegen	Randvoorwaarden bij middenhuur	Nijmegen heeft grote ontwikkellocaties en wil hier plaats maken voor middenhuur. De gemeente wil graag weten met welke randvoorwaarden zij de grond in de markt kunnen en moeten zetten, zodat er ook echt middenhuur wordt gebouwd. Specifiek moet de kwaliteit van de woningen hoger zijn dan het sociale segment, maar moeten bewoners ook worden aangemoedigd door te stromen.
Den Haag	Menging, rol corporaties	Den Haag wil de ingezette herstructureringsaanpak in de stad voortzetten. Door de wijziging van de Woningwet moet hiervoor in de eerste plaats worden gezocht naar marktpartijen die samen met de corporatie een gemengd complex willen bouwen en exploiteren.
Den Bosch (Oss en Vught)	Regionale samenwerking	Het ontwikkelen van middenhuur staat zowel hoog op de provinciale agenda als ook op de agenda van Den Bosch en de omringende gemeenten. De gemeente wilde aan de samenwerkingstafel verkennen hoe middenhuur beschikbaar komt en blijft voor doelgroepen met lagere middeninkomens, met name gezinnen of stellen die gezinnen willen vormen.
Tilburg	Onderlinge verhoudingen, vertrouwen	De vraag van Tilburg is of de huidige overeenkomsten met de beleggers functioneren. Weliswaar worden nu veel woningen gerealiseerd met een huurprijs rond de 900 euro, maar woningen in het segment tussen 700-850 euro blijven ontbreken.
Maastricht	Beter inzicht in de vraag	Maastricht wil meer inzicht krijgen in de toekomstige en actuele vraag naar middenhuur. Of er inderdaad ruimte voor middenhuur moet zijn en zo ja, waar deze middenhuur aan zou moeten voldoen (kwantitatief en kwalitatief) om aan te sluiten bij de wensen van de huidige markt.

Gemeente	Thema	Vraagstelling
Zaanstad	Overloopgebied, toekomstige vraag	Uitgangspunt bij deze samenwerkingstafel was de verwachte vraag naar meer middenhuur. Hoe zorgen we ervoor dat er over vijf tot tien jaar een solide en passend aandeel middensegment huur is in Zaanstad, gelet op de toenemende marktdruk, kwaliteit en prijs? Moeten we extra stappen ondernemen, zo ja welke en wie staat daarvoor aan de lat?
Helmond	Aanpassen bestaande plannen	In Helmond wordt een aantal projecten die zijn gestart voor de crisis, nu hervat. Bezien wordt of in deze projecten ook plaats is voor middenhuur en of de eerder gemaakte plannen geschikt zijn om middenhuur in te passen. Moeten en kunnen de plannen worden herzien, en is dat wenselijk?
Delft	Samen werken aan integraal plan	Delft heeft zowel een opgave om het tekort aan woningen in het middensegment huur op te lossen als een opgave om in bepaalde wijken iets te doen aan het soms eenzijdige woningaanbod en de sociaal/maatschappelijke kenmerken van die wijken. Een verbinding tussen deze opgaven is mogelijk door transformatie en toevoeging van woningen in het middenhuursegment in deze wijken.

In veel steden werd tot nu toe weinig tot geen regie gevoerd op de totstandkoming van middenhuur. Als er al woningen in het middensegment bijkomen, is dat het resultaat van individuele afwegingen van ontwikkelaars, investeerders en corporaties. In steden die graag meer middenhuur in de woningvoorraad willen, is het belangrijk dat deze partijen samen om de tafel gaan vanuit het gezamenlijke belang. In Haarlem trokken de partijen al langer samen op, maar zorgde de samenwerkingstafel wel voor een concretiseringsslag. Een investeerder zei hierover: "De samenwerkingstafel is een initiatief dat inspireert om de samenwerking tussen gemeente, corporaties en marktpartijen nog meer op te zoeken."

Voorwaarden voor succes aan tafel zijn een open blik en transparantie van partijen transparant naar elkaar toe. Hoewel het goed is als de wensen van de gemeente van te voren duidelijk zijn, is het van belang om open te blijven voor andere mogelijke invullingen om hetzelfde doel te bereiken. Wanneer één partij reeds de kaders heeft gesteld en daar niet meer van af kan of wil wijken, komt er geen echte samenwerking tot stand. De overige partijen aan tafel worden daardoor in een keurslijf gedwongen, waardoor het vinden van (nieuwe) oplossingen bemoeilijkt wordt. In Helmond bleek dat in het verleden gemaakte plannen voor een uitleglocatie niet geschikt waren voor het bouwen van middenhuur. Aan tafel is besproken dat, wil de gemeente hier toch middenhuur toevoegen, de gemeente de vastgestelde kaders moet openbreken.

Het is van belang dat alle betrokken partijen bij de casus goed betrokken en geïnformeerd worden. Daarbij moet de uiteindelijke en huidige bewoner van de woningen niet uit het oog worden verloren. Het is waardevol voor het draagvlak gebleken om huurders tijdig te betrekken, zodat ze kunnen worden meegenomen in het proces en niet voor voldongen feiten worden gesteld. Een vroeg gesprek leidt ertoe dat het wantrouwen tussen gemeente, marktpartijen, corporaties en huurders kan worden weggenomen. Wel is het soms lastig om het juiste moment hiervoor te kiezen. In Den Haag en Delft, waar de casus ging over bestaande bouw, bleek dat de huurders het erg nuttig vonden om vanaf een vroeg moment betrokken te zijn, ondanks dat er nog veel onzekerheden waren.

Veel steden willen inzetten op het vergroten van het woningaanbod via nieuwbouw. Meerdere partijen lieten weten dat door onzekerheid, gebrek aan vertrouwen en transparantie en door "zwalkbeleid" van gemeenten, nieuwbouw niet tot stand komt. De samenwerkingstafel is een goede manier gebleken om te zoeken naar plekken waar het wel kan, zodat tempo kan worden gemaakt. Door het gesprek te starten over middenhuur, is het in veel steden vanzelfsprekender geworden dat partijen vooraf met elkaar praten over ontwikkeling van andere delen van de woningvoorraad. In Nijmegen paste het gesprek over middenhuur goed in de bredere discussie over doorstroming van studenten. Hier kwam de wens naar voren dat er een kwalitatief verschil moet zijn tussen sociale huurwoningen en middenhuurwoningen, en dat de middenhuurwoning ook moet uitnodigen om weer door te stromen.

De lokale tafels zijn dan ook niet afgelopen na één bijeenkomst maar vormen een startpunt, zodat partijen in gesprek blijven en samen verdere resultaten kunnen boeken op de gehele woningvoorraad. In meerdere steden zijn al vervolgsessies gepland of geweest.

[illegible]

Veel gemeenten hadden nog weinig kennis over en contacten met marktpartijen. Ook investeerders hadden weinig contact met gemeenten, waardoor zij moeite hadden om informatie over nieuwbouwprojecten van middenhuurwoningen te vinden. Oorzaak hiervan was onder andere een gestold wantrouwen waardoor er geen open gesprek kon plaatsvinden. Zo bleek het in Tilburg eerst nodig om de gemeente en investeerders opnieuw met elkaar in contact te brengen, voordat over een concrete casus kon worden gesproken. Daarna kon alsnog een echte samenwerkingstafel plaatsvinden.

Gedurende het jaar is gebleken dat veel partijen zich hard willen maken voor het middenhuursegment. Bij alle samenwerkingstafels hebben vertegenwoordigers van alle partijen zich gemeld, van makelaars tot lokale ontwikkelaars en pensioenfondsen. Wethouders waren blij verrast met de interesse, juist ook van partijen die ze nog niet kenden. Zo zagen ze dat niet elke belegger onder dezelfde voorwaarden werkt. Daarnaast merkten gemeenten dat, naarmate de gemeente zelf duidelijker is over haar wensen, er gerichter naar partijen kan worden gezocht en partijen gerichter kunnen aangeven wat zij kunnen bijdragen.

Investeerders hebben aangegeven dat middenhuur een aantrekkelijk beleggingsproduct is, omdat dit een relatief zekere investering is (weinig risico op leegstand) met langjarig rendement waarbij het inflatierisico kan worden afgedekt. Voor ontwikkelaars is het interessant om samen met beleggers aan tafel te zitten doordat zij de middenhuurwoningen in een keer kunnen verkopen aan een belegger, wat zekerheid geeft over de realisatie van het project. Bij de samenwerkingstafels in Hoorn en Den Haag hebben we gezien dat investeerders bereid zijn breder te kijken dan A-locaties in de grootste gemeenten.

In Hoorn had de wethouder van de reeds bekende partijen te horen gekregen dat middenhuur geen optie was. Aan de samenwerkingstafel bleken echter wel degelijk investeerders bereid te zijn. Hoewel zij wellicht niet uit zichzelf zich zullen melden bij de gemeente, is het voor de gemeente wel de moeite waard om ze uit te nodigen.

Corporaties bleken, met in het achterhoofd de nieuwe Woningwet, zoekende te zijn naar hoe zij kunnen bijdragen aan meer middenhuur. Hun aanwezigheid aan tafel is heel waardevol: zij kennen wijken goed, hebben oog voor de maatschappelijke effecten van een gevarieerd woningaanbod en zijn gewend aan het maken van prestatieafspraken met de gemeente. Bovendien kon op die manier worden gekeken naar de bredere woningmarkt: hoe verhoudt het sociale segment zich tot het middenhuursegment en hoe kan samen worden gewerkt aan een gevarieerde en leefbare stad?

Het afgelopen jaar is gebleken dat het voor het slagen van een lokale samenwerkingstafel van belang is om te opereren in een cultuur van vertrouwen en transparantie. Alle partijen waren gewend om hun kaarten (gedeeltelijk) voor de borst te houden. Door elkaar inzicht te geven in belangen en beweegredenen, wordt het makkelijker om met elkaar in gesprek te komen en te blijven. Vertrouwen in elkaars verhaal en daaruit volgende acties zijn daarbij van belang om te komen tot een vruchtbare samenwerking.

[illegible]

In alle gemeenten met een lokale tafel is gezocht naar manieren om niet alleen middenhuurwoningen bij te bouwen, maar de woningen ook beschikbaar en betaalbaar te houden voor middeninkomens. Beleggers bleken vaak bereid om hierover langdurige afspraken te maken. Om te voorkomen dat bij de ontwikkeling alsnog koopwoningen worden gebouwd in plaats van huurwoningen, vroegen marktpartijen in Haarlem zelfs om publiekrechtelijke kaders. Zo weten partijen van tevoren met welke beperkingen zij rekening moeten houden, hoeven zij niet te concurreren met andere producten en krijgt de gemeente echt wat ze wil.

Nieuwbouw alleen is echter vaak niet voldoende om te voldoen aan de vraag naar middenhuur. Het beter benutten van de bestaande voorraad is ook noodzakelijk. Het gaat dan om het verschuiven van woningen binnen de bestaande voorraad, zodat de voorraad beter past bij de vraag van huishoudens. Daarnaast is (het stimuleren van) doorstroming belangrijk zodat mensen (komen te) wonen in een woning die bij hen past. Bovendien geeft dit ruimte in de sociale sector voor iemand die is aangewezen op een sociale huurwoning.

Verder is over de inrichting van de leefomgeving van mensen aan de lokale tafels gesproken. Zo kwam meermaals de parkeernorm op als discussiepunt, net als de bereikbaarheid van woningen met het openbaar vervoer. De vraag van de gemeente Den Haag voor de lokale tafel ging over het stimuleren van gemengde wijken. De gemeente wilt segregatie tegengaan door in sociale wijken andere type woningen toevoegen. Ook corporaties zien graag dat in de wijken waar zij voornamelijk bezit hebben ook middenhuurwoningen gerealiseerd worden. Dit biedt mogelijkheden voor mensen die willen doorstromen, maar ook kansen voor het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk.

Resultaten

Hieronder staan de uitkomsten en de vervolgacties van de lokale samenwerkingstafels weergegeven.

Tabel 4. Resultaten lokale samenwerkingstafels

Gemeente	Resultaten
Hoorn	De gemeente Hoorn is, na de lokale tafel, in contact gekomen met verschillende investeerders voor middenhuur. Voor één locatie gaan de gemeente, corporatie en marktpartijen samen kijken naar een integrale gebiedsontwikkeling (hoe sluit dit aan op ontwikkelingen in het centrum, herstructureren van verkeer/parkeervoorzieningen). Bij een uitleglocatie wordt aan de bestuurstafel van dit project geagendeerd hoe middenhuur kan worden toegevoegd.
Amsterdam	De lokale samenwerkingstafel heeft in januari haar vierde bijeenkomst. Zowel de gemeente als de partijen van PAM vinden het nuttig bij elkaar te komen en diverse ontwikkelingen op de woningmarkt te bespreken. Het actieplan middeldure huur van de gemeente is, na overleg aan de lokale tafel, aangeboden aan de gemeenteraad en goedgekeurd. De eerste tender middenhuur is in juni uitgegaan.
Groningen	In Groningen was interesse voor de besproken casus tijdens de samenwerkingstafel en de gemeente is in gesprek met marktpartijen om de mogelijkheden te bekijken. Daarnaast was er ook veel interesse in andere locaties, die in de toekomst beschikbaar komen.
Haarlem	Naar aanleiding van de samenwerkingstafel gaat de gemeente de tendervoorwaarden aanpassen, zodat de marktpartijen heldere kaders hebben waarbinnen ze een voorstel kunnen doen. De gemeente gaat zich hard maken voor de oproep 'durf te kiezen'.
Nijmegen	Afgesproken is dat de gemeente Nijmegen op basis van de genoemde kaders aan de samenwerkingstafel een eerste voorstel doet om het in de markt te kunnen zetten. Dit voorstel legt zij aan de deelnemers van de tafel voor, zodat kan worden bezien of het haalbaar is. Dit gesprek zal rond februari plaatsvinden.
Den Haag	De gemeente gaat een markttoets uitwerken in samenwerking metde corporatie, die een complex ter beschikking stelt voor herstructurering. In de markttoets zal worden ingegaan op het specifieke project met daarbij ook een visie richting de ontwikkeling van het gebied in de toekomst. Deze zal op een landelijk platform worden gepubliceerd, waar alle aanwezigen van op de hoogte zullen worden gehouden.
Den Bosch (Oss en Vught)	De uitkomst van de tafel is dat de drie gemeenten een aantal concrete locaties selecteren en hiervoor met marktpartijen plannen gaan ontwikkelen.
Tilburg	In Tilburg is een hernieuwd vertrouwen ontstaan tussen de gemeente en de marktpartijen. Er zijn drie locaties gezamenlijk behandeld en deze worden nu verder uitgewerkt door de gemeente. Wanneer dit project succesvol is afgerond, wilt de gemeente bekijken of zij deze methodiek ook kan gebruiken voor andere projecten.
Maastricht	De gemeente Maastricht is zeer positief over de resultaten van de samenwerkingstafel. Zij zijn ook blij met de nieuwe contacten die zij hebben opgedaan met de markt. In de toekomst wilt de gemeente de samenwerkingstafel vaker organiseren, maar het onderwerp afstemmen op wat er op dat moment speelt.

Gemeente	Resultaten
Zaanstad	Tijdens de samenwerkingstafel werd breed de noodzaak en de mogelijkheden voor middenhuur gedeeld. Bij de volgende bijeenkomst agendeert de gemeente een concrete locatie om samen te bespreken.
Helmond	De partijen spreken af met elkaar in gesprek te blijven. Een van de investeerders komt met zijn visie op het gebied en bespreekt die met de gemeente. De gemeente zet op een rij wat men wil met het gebied. Als middenhuur het uitgangspunt is, moet men kijken welke andere eisen aangepast kunnen worden om ontwikkeling betaalbaar te houden.
Delft	In een tweetal bijeenkomsten van de lokale tafel is de opgave van de gemeente, plus wederzijdse wensen, uitgewerkt. Diverse marktpartijen werken inmiddels in samenwerking met gemeente en corporatie aan concrete voorstellen.

Naast bovengenoemde steden is gesproken met wethouders en medewerkers van een aantal andere steden met een potentiële vraag naar middenhuur. Dat zijn Leiden, Eindhoven, Dordrecht, Arnhem, Zwolle, Amersfoort, Breda en Utrecht. Om verschillende redenen (soms een combinatie van redenen) hebben die gesprekken niet geleid tot een lokale samenwerkingstafel in 2017.

In een aantal gemeenten was geen behoefte aan een samenwerkingstafel. Hier vonden al gesprekken met marktpartijen plaats, werd er al beleid ontwikkeld of middenhuur of was het geen politiek thema. Ook was in sommige gevallen de ambtelijke capaciteit niet voldoende was om een concrete casus aan te dragen of de uitgangspunten van de gemeente te formuleren.

Andere gemeenten hadden middenhuur wel in het vizier, maar hadden nog geen duidelijk beeld van hun wensen. Er vonden nog bevolkingsprognoseonderzoeken plaats of er werd nog een analyse gemaakt van de beschikbare en benodigde woningen in het segment. Om die reden werd het nog te vroeg geacht om een samenwerkingstafel te starten. Meerdere gemeenten gaven aan dat zij graag wilden leren van andere tafels. Er werd liever gewacht op collega-gemeenten, op basis waarvan kon worden nagedacht over een voor hen geschikte aanpak op middenhuur. In een paar gevallen kwam het verzoek voor een lokale tafel te laat om te laten meelopen in het traject.

5 Aanbevelingen op basis van geleerde lessen

De vraagstukken die samenhangen met middenhuur gaan over het bouwen van middenhuurwoningen, hoe deze woningen en andere woningen uit de bestaande voorraad kunnen worden bewoond door de doelgroep en hoe deze woningen langdurig beschikbaar blijven voor het middensegment. Gezamenlijk zorgen de onderscheidende elementen ervoor dat een volwaardig middenhuursegment kan ontstaan.

Binden:
- partijen gaan met elkaar in gesprek en leren elkaars wereld kennen zodat ze vervolgens samen afspraken kunnen maken voor middenhuur.

Bouwen
- zorgen dat er meer woningen worden gebouwd. Gedacht kan worden aan het versimpelen van procedures en stimuleren dat partijen de bouw op zich (kunnen) nemen.

Bestemmen
- oplossingsrichtingen over het bestemmen en toewijzen van woningen voor middeninkomens en de prijs/kwaliteitverhouding van de woningen.

Behouden
- maatregelen over huurontwikkeling van woningen en bescherming van de positie van huurders.

De aanbevelingen zijn bedoeld om middenhuur makkelijker tot stand te laten komen en beter te behouden voor het segment. De aanbevelingen zijn tot stand gekomen op basis van de lokale samenwerkingstafels en input van de koepelorganisaties. Samen laten de aanbevelingen een balans zien tussen de verschillende belangen. Zij zijn dan ook gericht aan alle partijen die op lokaal of landelijk niveau kunnen bijdragen aan middenhuur.

1.1 Woonvisie gemeenten

De gemeente is de centrale speler om de realisatie van middenhuur mogelijk te maken. Waar andere partijen soms juist belang hebben bij schaarste, moet de gemeente ervoor zorgen dat de woningvoorraad nu en in de toekomst passend is. De verantwoordelijkheid voor het beoordelen van de woonbehoefte en het invullen daarvan is daarom bij de gemeente belegd.

De gemeente bepaalt haar ambitie op middenhuur voor de komende jaren via de woonvisie. Het is daarbij nuttig om gebruik te maken van de kennis van andere partijen, zoals bewoners, investeerders, bouwers, ontwikkelaars, corporaties en makelaars. De visie van de gemeente wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad.

Door ook middenhuur op te nemen in de woonvisie maakt de gemeente duidelijk naar andere partijen dat middenhuur op de agenda staat en wat de doelen zijn. De woonvisie dient als doel-document en wordt met andere lokale partijen gedeeld ter advisering. Een heldere visie van de gemeente zorgt voor een beter en sneller proces, waarbij andere partijen meer zekerheid krijgen en sneller bereid zijn te investeren in middenhuur.

AANBEVELING

Gemeenten nemen in de woonvisie op wat hun ambitie is voor de woningmarkt en hebben daarbij specifiek aandacht voor middenhuur. Het algemeen belang van de (toekomstige) bewoners van de stad en de toekomst van de stad zelf staan zo voorop. De woonvisie is ter advisering aangeboden aan de lokale samenwerkingstafel. De gemeente staat voor de woonvisie: de woonvisie is een doel-document en is de leidraad voor verdere acties van partijen om te zorgen voor meer middenhuur.

1.2 Structurele samenwerkingstafels op lokaal niveau

De aanpak van de samenwerkingstafel zorgt ervoor dat partijen met elkaar in gesprek gaan. De samenwerkingstafel is een doe-tafel: partijen komen samen in actie om het in de woonvisie gestelde doel te realiseren. Het is belangrijk om als gelijkwaardige partijen aan tafel te gaan en op hetzelfde moment in de 'beslis-cyclus' te zitten; daarmee wordt voorkomen dat partijen geen bewegingsruimte meer hebben om te zoeken naar betere oplossingen. Zo kunnen concrete afspraken gemaakt over middenhuur en antwoorden op prangende vragen, waarbij geldt hoe specifieker de vraag of casus, des te scherper de antwoorden.

De samenwerkingstafel is geen aanbestedingstafel. Dit betekent dat zowel de inhoud als de conclusies van de tafels voor iedereen beschikbaar moeten zijn en dat er geen onderhandse deals worden gesloten. Zo zorgt de gemeente dat zij naar alle lokale partijen een open en transparante partner is.

Het is belangrijk om met elkaar in gesprek te blijven. Door de samenwerkingstafel structureel door te laten lopen, kan op lokaal niveau ook over andere casussen of vraagstukken worden gesproken. Zo kan gezamenlijk gekeken worden naar vraagstukken op de gehele woningmarkt.

AANBEVELING

Gemeenten maken van de samenwerkingstafel een structureel overleg met alle betrokken partijen. Samen verkennen partijen onder welke condities, voorwaarden en met welke wensen ze samen aan de slag gaan. Partijen gaan samen concreet aan de slag met de gestelde doelen uit de woonvisie aan de hand van concrete casussen. Aan tafel komt, naast middenhuur, de gehele woningmarkt aan bod.

1.3 Tijdelijk lokaal maatwerk

In sommige steden is de vraag naar middenhuur extra groot en zijn er voor de korte termijn tijdelijke maatregelen nodig om – vooruitlopend op de oplevering van nieuwbouw – de bestaande voorraad beschikbaar te maken én te behouden als middenhuur. Dit vraagt in de eerste plaats om een frisse blik op de mogelijkheden die de bestaande wet- en regelgeving biedt. Van het Rijk wordt een actieve houding op dit punt geëist. Een expertteam kan lokale partijen helpen om de mogelijkheden in bestaande regelgeving hiervoor te benutten.

In een aantal gevallen zal dit op korte termijn niet voldoende soelaas bieden. Zonder ingrijpen blijven we dan in een neerwaartse spiraal zitten waarin de schaarste aan middenhuurwoningen steeds groter wordt. Het voorkomen van verdere ontwrichting van de markt is in dat geval een urgent doel voor de korte termijn. In die gevallen wordt ruimte voor tijdelijk lokaal maatwerk gevraagd, waarbij de woningen binnen het geliberaliseerde segment blijven. Een voorstel voor een dergelijke tijdelijke maatregel (een 'noodknop') vereist een breed lokaal draagvlak. Een gemeente moet daarom met een voorstel komen, gehoord de lokale samenwerkingstafel. Daarnaast moeten er harde plannen voor nieuwbouw liggen als structurele oplossing voor het tekort aan middenhuur. Alleen als sprake is van een combinatie van een hoge acute vraag, een advies van de lokale tafel en een overtuigend plan voor realisatie van meer nieuwbouw op de langere termijn heeft inzet van een dergelijke maatregel meerwaarde.

AANBEVELING

Het Rijk werkt actief mee aan het zoeken naar lokale oplossingen binnen de bestaande wet- en regelgeving. Hiertoe wordt op zeer korte termijn een expertteam ingericht dat lokale partijen kan helpen om de ruimte in bestaande regelgeving te benutten. In die gebieden waar de schaarste nu al groot is, moet er ruimte zijn voor tijdelijk lokaal maatwerk. Het Rijk biedt hiervoor de ruimte. Voorwaarden daarbij zijn dat er sprake is van een hoge acute vraag, een advies van de lokale tafel en een overtuigend plan voor de realisatie van meer nieuwbouw.

Knoppen voor tijdelijk lokaal maatwerk

Een eerste lokale knop is het onderling vastleggen van aanvangshuurprijzen en wijze van indexatie van huurprijzen. In bijlage 3 is een voorbeeld uitgewerkt waarbij de systematiek van het woningwaarderingsstelsel lokaal gebruikt wordt als een tijdelijk instrument voor een objectieve basis voor de bepaling van de huurprijs, waarbij tegelijkertijd de verhuurder zekerheid wordt geboden op het punt van de huurinkomsten.

Een tweede lokale knop betreft het maken van afspraken over de tijdelijke inzet van de sociale corporatievoorraad voor middenhuur. Het woningaanbod van corporaties kan bij uitstek meebewegen met de veranderende lokale woningbehoefte. Naar gelang de vraag kan een woning dan weer als sociaal, dan weer als middenhuurwoning worden verhuurd. De prestatieafspraken zijn daarbij een belangrijk instrument om hierop te sturen.

2. Bouwen

2.1 Landelijk platform voor middenhuurprojecten

Investeerders kunnen de publicaties van gemeentelijke voornemens om te bouwen nu niet goed vinden en zien in sommige gevallen kleinere projecten en gemeenten over het hoofd. Door alle projecten gemakkelijk vindbaar te maken op een platform voor beleggers, kunnen beleggers zich gericht aanbieden. Hierdoor kan sneller contact worden gelegd tussen de juiste partijen en komt de bouw sneller tot stand.

Op deze manier kan tevens worden voldaan aan het eerste deel van de markttoets voor corporaties. Indien een gemeente voor de bouw van middenhuurwoningen een beroep denkt te moeten doen op corporaties, moet zij een markttoets uitvoeren; de vereiste openbare publicatie kan op het platform plaatsvinden.

AANBEVELING

Partijen die projecten beschikbaar willen stellen voor de bouw van middenhuurwoningen, publiceren dit via een landelijk digitaal platform. Het Rijk faciliteert dit digitale platform. Voor partijen wordt een handreiking ontwikkeld die zij kunnen gebruiken om de publicatie te doen. Gemeenten plaatsen de plannen voor de bouw van middenhuurwoningen, en waarvoor zij eventueel de corporatie denken te moeten inschakelen, op dit platform.

2.2 Vereenvoudigen markttoets voor corporaties

Met de herziene Woningwet is de rol van woningcorporaties in het middenhuursegment veranderd. In de wet is vastgelegd dat corporaties zich focussen op hun kerntaak (DAEB): de gereguleerde voorraad voor huishoudens met lage inkomens. Het zorgen voor middenhuurwoningen is een niet-DAEB-activiteit. Indien een gemeente voor de bouw van middenhuurwoningen een beroep denkt te moeten doen op corporaties, moet zij rekening houden met de regels uit de Woningwet. Het uitvoeren van een markttoets werpt in specifieke situaties onnodig belemmeringen op om een gezamenlijk doel te realiseren.

a. Rendementseis

De rendementsvereiste voor corporaties bij niet-DAEB-activiteiten werkt belemmerend om middenhuur te bouwen. Dit terwijl corporaties een grote rol kunnen spelen bij het zorgen voor gemengde wijken.
De markttoets is bedoeld om een gelijk speelveld te creëren tussen marktpartijen en corporaties; de corporatie moet dan ook onder dezelfde voorwaarden kunnen bijdragen aan meer middenhuur. Dit kan volwaardig zodra de corporatie de interne lening aan de DAEB-tak heeft afgelost; dan is er geen risico meer op weglek van maatschappelijk bestemd vermogen.

AANBEVELING

Het Rijk vervangt de vereiste 5,5% BAR bij de markttoets voor administratief gescheiden corporaties door een financiële toets om weglek van maatschappelijk bestemd vermogen voor middenhuur te voorkomen. In lijn met de afbetaling van de interne lening vervalt de voorrangspositie van marktpartijen ten opzichte van de niet-DAEB-tak van de corporatie. Zo ontstaat er een level playing field.

b. Verschil eigen grond/erfpacht
In het kader van de samenwerkingstafels hebben marktpartijen aangegeven geen significante interesse te hebben in herstructurering op grond die in erfpacht gegeven is aan een corporatie. Dit zou namelijk betekenen dat de marktpartij het erfpachtrecht moet overkopen van de corporatie, wat leidt tot te hoge kosten voor de verdere ontwikkeling. Daarom kan de markttoets bij niet-DAEB-activiteiten op grond die in erfpacht is gegeven aan de corporaties komen te vervallen, zoals dit bij eigen grond al het geval is. Hierdoor kan met name herstructurering in een aantal grotere steden sneller plaatsvinden. Met het toevoegen van middenhuur in plaats van sociale woningen veranderen overigens wel de erfpachtvoorwaarden; de corporatie zal dit met de gemeente moeten verrekenen.

AANBEVELING
Het Rijk laat de markttoets vervallen voor niet-DAEB-activiteiten op grond die in erfpacht is gegeven aan een corporatie.

2.3 Voorfinanciering binnenstedelijk bouwen

Binnenstedelijke locaties zijn vaak aantrekkelijke plekken voor middenhuur vanwege de ligging bij voorzieningen en de veelal gestapelde bouw. De transformatie van binnenstedelijke gebieden gaat doorgaans echter gepaard met complexe processen in de voorfase en onzekerheid over de doorlooptijden (en daarmee de totstandkoming van positieve cashflows). Door deze onzekerheid zijn kredietverstrekkers niet altijd bereid of in staat om de kosten in de voorfase te financieren, hoewel door de stijging van de woningprijzen steeds meer business cases op lange termijn sluitend kunnen worden gemaakt.

Een revolverend fonds kan financiering verstrekken tijdens deze voorfase. Financiering van dit fonds kan vanuit private partijen komen. Dat kan via investeerders of banken. Hiervoor zijn reeds de eerste gesprekken gevoerd met onder andere de Europese Investeringsbank. De regie voor gebruik van het fonds ligt bij gemeenten; zij zorgen dat het fonds wordt aangewend om de kosten voor sanering te dekken en dat dit wordt verrekend met de afnemer, binnen de looptijd van de afspraken over het behoud van de woningen als middenhuur. Gemeenten die werken met een samenwerkingstafel kunnen hiervoor in aanmerking komen. In bijlage 4 is dit schematisch weergegeven.

AANBEVELING
Het Rijk neemt het voortouw, samen met geïnteresseerde partijen, om een saneringsfonds voor binnenstedelijk bouwen middenhuur op te zetten. Dit is een revolverend fonds waarmee het bouwrijp maken van binnenstedelijke locaties ten behoeve van middenhuur wordt voorgefinancierd (zie bijlage 4). Dit fonds kan door verschillende partijen worden gevuld. De regeling is bedoeld om de kosten voor uitkoop van bedrijven, sloop en sanering te dekken en is locatie specifiek.

3. Bestemmen

3.1 Herverdeling van de bestaande voorraad

Voor een passende voorraad moet gekeken worden naar bestaande woningen en posities. De gemeente, corporaties en marktpartijen hebben elkaar nodig om te zorgen dat de bestaande voorraad optimaal wordt ingezet. Zij moeten samen zoeken naar de beste manier om een passende voorraad in de gemeente te krijgen en houden.

Specifiek is er een veranderde vraag naar kleinere woningen in de sociale voorraad. Corporaties hebben aangegeven dat een deel van hun sociale voorraad zich op termijn beter leent om te verhuren als middenhuurwoning, maar dat gemeenten liever geen afname van de sociale voorraad zien.

AANBEVELING

Gemeenten maken prestatieafspraken met corporaties en marktpartijen over het bijbouwen van kleine sociale woningen, waarna grotere woningen naar het middensegment kunnen worden overgebracht. Onderdeel van de afspraken kan zijn dat de gemeente bouwgrond verkoopt aan de corporatie voor de bouw van kleinere sociale woningen. Ook kan worden afgesproken dat corporaties en marktpartijen woningen of grondposities onderling ruilen.

3.2 Doorstroming

Het bevorderen van doorstroming heeft positieve effecten voor het functioneren van de woningmarkt. Op dit moment zijn er huishoudens die in een sociale huurwoning wonen, maar die – gezien hun inkomen en toekomstverwachtingen – door zouden willen stromen naar een huurwoning in het middensegment. Deze stap kan om meerdere redenen groot zijn. Het kan zijn dat de huur bij een overstap aanzienlijk omhoog gaat of dat er helemaal geen woningen zijn om naartoe te verhuizen. Als deze mensen doorstromen ontstaat ruimte in de sociale sector, zodat mensen op de wachtlijst of mensen die nu in een voor hen te dure huurwoning wonen kunnen instromen in de sociale voorraad.

Lokaal kunnen afspraken gemaakt worden over de bevordering van de instroom naar middenhuur. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de kennis en lessen die reeds zijn opgedaan in eerdere experimenten.[14] Partijen kunnen hierbij aanvullende afspraken maken om in het geval van inkomensdaling bij huurders die zijn doorgestroomd zekerheid te bieden dat men ook weer (met voorrang) terecht kan in een sociale huurwoning.

AANBEVELING

Corporaties identificeren bewoners voor wie een overstap naar een middenhuurwoning aantrekkelijk kan zijn en werken instrumenten uit om die overstap te vergemakkelijken. Corporaties maken met marktpartijen afspraken over een plek in hun middenhuurvoorraad voor doorstromers vanuit de sociale sector. Dit kan eventueel ook voor terugstromers naar de sociale sector.

[14] Een drietal Amsterdamse corporaties heeft in dit kader al geëxperimenteerd met inkomensafhankelijke huurkortingen in de vrije huursector. Op deze manier zijn schaarse sociale huurwoningen vrijgespeeld én kwamen er middenhuurwoningen beschikbaar.

3.3 Toewijzen van woningen aan middeninkomens

Tijdens verschillende gesprekken kwam naar voren dat gemeenten niet volledig op de hoogte zijn van de mogelijkheden die zij op basis van huidige wet- en regelgeving al hebben om te zorgen dat middenhuurwoningen worden bestemd voor middeninkomens. Daarvoor is een document ontwikkeld vanuit de VNG en BZK met informatie over het gemeentelijk instrumentarium voor middenhuur. Gemeenten gaven vaak aan dat zij ervoor willen zorgen dat de woningen in het middensegment terecht komen bij mensen met een middeninkomen. Er bestonden twijfels of een huisvestingsverordening hiervoor kan worden gebruikt. Door de Huisvestingswet te verduidelijken wordt onverkort duidelijk dat dit wettelijk is toegestaan. Hiermee krijgt de gemeente een extra zekerheid dat woningen voor deze doelgroep kunnen worden bestemd.

AANBEVELING

Het Rijk past het criterium 'goedkoop' in de Huisvestingswet 2014 aan en vervangt dit door 'schaars', zodat duidelijkheid ontstaat over de mogelijkheid om op lokaal niveau in een huisvestingsverordening middenhuurwoningen als schaars te bestempelen. Daarmee worden deze woningen vergunningplichtig, zodat ze kunnen worden toegewezen aan een lokaal vastgelegde groep huishoudens, zoals middeninkomens of starters.

4. Behouden

4.1 Positie huurders

Vanuit de consumentenbescherming bekeken kan de consument in geval van gebreken of problemen terug naar de winkel. Daarnaast kan deze naar een hoger orgaan wanneer beide partijen er samen niet uitkomen. In de vrije huursector is dit op het moment slechts beperkt geregeld, terwijl ook deze huurders ergens terecht moeten kunnen met hun problemen en klachten.

In de gereguleerde huursector is sprake van een uitgebreide vorm van huurbescherming voor de huurder. De Huurcommissie treedt op als bemiddelaar en indien nodig als geschilbeslechter, waarbij de uitspraken bindend zijn. Het is wenselijk dat huurders in de vrije huursector eigenstandig aanspraak kunnen doen op bemiddeling door de Huurcommissie. In de vrije sector is geschilbeslechting momenteel eenzijdig alleen via de (kanton-)rechter mogelijk. Indien verhuurder en huurder dat gezamenlijk overeenkomen, kan het probleem wel voor advies bij de Huurcommissie worden voorgelegd.

AANBEVELING

Verhuurders nemen in de huurcontracten op dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Hierdoor hoeven huurders niet langer toestemming te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Om het systeem sluitend te maken committeren verhuurders zich vooraf vrijwillig aan het advies dat wordt gegeven.

4.2 Toekomstbestendige private afspraken

Voor zowel gemeenten, bewoners en investeerders is het van belang dat afspraken toekomstbestendig zijn en mee kunnen bewegen met (onbekende) marktontwikkelingen, zowel economisch als sociaal. Afspraken maken over huurprijzen en huurprijsverhogingen kan nodig zijn in een gespannen woningmarkt. Uit verschillende samenwerkingstafels is gebleken dat investeerders hiertoe bereid zijn. Het is van belang dat de gemeente samen met betrokken partijen een goede afweging maakt over wat wel en wat niet gereguleerd moet worden. Ook de gemeente moet daarbij bereid zijn tegemoet te komen aan de wensen van andere partijen. Dat gaat bijvoorbeeld om de huurprijsindexatie of parkeernormen bij de te bouwen woningen. Veel afspraken over middenhuur kunnen tussen partijen worden vastgelegd in plaats van dat dit publiekrechtelijk geregeld moet worden.

AANBEVELING

Gemeenten en beleggers houden in de afspraken over middenhuur rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de markt en de demografie. Dit uit zich bijvoorbeeld in een huurprijsindexatie met oog voor de indexering in de sociale sector. Via een open gesprek tussen de betrokken partijen wordt gezocht naar een balans tussen de wensen van de gemeenten de mogelijkheden voor alle partijen om, op korte en lange termijn, aan die wensen te kunnen voldoen. Bij al deze afwegingen wordt nagedacht over de mogelijke effecten op de andere segmenten van de woningmarkt.

Omdat de opdracht van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zich beperkte tot het toevoegen van middenhuur waar dat nodig is, zijn zowel de lokale tafels als de aanbevelingen hier op toegespitst. Bovenstaande aanbevelingen maken dat op relatief korte termijn nieuw en aantrekkelijk aanbod aan middenhuurwoningen kan worden gerealiseerd. Maar zijn daarmee ook voorwaarden gecreëerd die een volwaardige en bestendige positie op de woningmarkt in de toekomst garanderen? Aan de landelijke samenwerkingstafel werd breed gedeeld dat hier meer voor nodig is.

Voor de lange termijn willen we toe naar een woningmarkt die toegankelijk is voor iedereen, ongeacht inkomen of gezinssituatie en waarin mensen kunnen doorstromen naar een woning die past bij de levensfase van dat moment. Om het middensegment een volwaardig onderdeel te laten zijn van de woningvoorraad, zou het stelsel eenvoudiger, transparanter en eenduidiger moeten worden ingericht.

Dit vraagt voor de lange termijn een duidelijk andere inrichting van het stelsel. Een aantal contouren worden hiervoor geschetst. Het uitgangspunt voor de nieuwe situatie zou in ieder geval moeten zijn dat iedereen in staat is een betaalbare woning te vinden, of het nu in de sociale huur, koop of vrije huur is. De corporatiesector is daarbij bij uitstek de sector voor die mensen die een steuntje in de rug nodig hebben op de woningmarkt. Voor een volwaardig middensegment is het verlagen van bestaande subsidies op lange termijn de meest geëigende manier. De verstoringen op de woningmarkt via de (fiscale) subsidies op sociale huur en koop drukken nu immers het aanbod in het middenhuursegment.

In het bestek van dit advies past het niet een complete blauwdruk voor het stelsel te presenteren. Dat neemt niet weg dat het belangrijk is om de mogelijkheden te verkennen om het middenhuursegment op termijn een volwaardige positie te geven in het stelsel. Het initiatief hiervoor ligt bij het Rijk.

Op korte termijn is de uitdaging om het aanbod in het middensegment te vergroten. Dit jaar hebben we daar een belangrijke stap ingezet via de Samenwerkingstafel middenhuur met alle betrokken partijen. Gezien de stappen die afgelopen jaar zijn gezet op lokaal en landelijk niveau is al veel veranderd. De manier waarop partijen elkaar weten te vinden en met elkaar omgaan, is een wereld van verschil ten opzichte van de situatie aan het begin van mijn opdracht. Ik heb er vol vertrouwen in dat we op de goede weg zitten. Het is een gezamenlijke opdracht voor partijen om te zorgen dat deze aanpak blijft leiden tot meer middenhuur en een duurzame samenwerking. Met de aanbevelingen hopen we dat de komende periode knelpunten worden weggenomen om de ontwikkeling binnen het middenhuursegment verder te versterken.

6 Bijlagen

Bijlage 1: Aanbevelingen [illegible]

Wonen

1.1 Woonvisie gemeenten
Gemeenten nemen in de woonvisie op wat hun ambitie is voor de woningmarkt en hebben daarbij specifiek aandacht voor middenhuur. Het algemeen belang van de (toekomstige) bewoners van de stad en de toekomst van de stad zelf staan zo voorop. De woonvisie is ter advisering aangeboden aan de lokale samenwerkingstafel. De gemeente staat voor de woonvisie: de woonvisie is een doel-document en is de leidraad voor verdere acties van partijen om te zorgen voor meer middenhuur.

1.2 Structurele samenwerkingstafels op lokaal niveau
Gemeenten maken van de samenwerkingstafel een structureel overleg met alle betrokken partijen. Samen verkennen partijen onder welke condities, voorwaarden en met welke wensen ze samen aan de slag gaan. Partijen gaan samen concreet aan de slag met de gestelde doelen uit de woonvisie aan de hand van concrete casussen. Aan tafel komt, naast middenhuur, de gehele woningmarkt aan bod.

1.3 Tijdelijk lokaal maatwerk
Het Rijk werkt actief mee aan het zoeken naar lokale oplossingen binnen de bestaande wet- en regelgeving. Hiertoe wordt op zeer korte termijn een expertteam ingericht dat lokale partijen kan helpen om de ruimte in bestaande regelgeving te benutten. In die gebieden waar de schaarste nu al groot is, moet er ruimte zijn voor tijdelijk lokaal maatwerk. Het Rijk biedt hiervoor de ruimte. Voorwaarden daarbij zijn dat er sprake is van een hoge acute vraag, een advies van de lokale tafel en een overtuigend plan voor de realisatie van meer nieuwbouw.

Bouwen

2.1 Landelijk platform voor middenhuurprojecten
Partijen die projecten beschikbaar willen stellen voor de bouw van middenhuurwoningen, publiceren dit via een landelijk digitaal platform. Het Rijk faciliteert dit digitale platform. Voor partijen wordt een handreiking ontwikkeld die zij kunnen gebruiken om de publicatie te doen. Gemeenten plaatsen de plannen voor de bouw van middenhuurwoningen, en waarvoor zij eventueel de corporatie denken te moeten inschakelen, op dit platform.

2.2 Vereenvoudigen markttoets voor corporaties
Het Rijk vervangt de vereiste 5,5% BAR bij de markttoets voor administratief gescheiden corporaties door een financiële toets om weglek van maatschappelijk bestemd vermogen voor middenhuur te voorkomen. In lijn met de afbetaling van de interne lening vervalt de voorrangspositie van marktpartijen ten opzichte van de niet-DAEB-tak van de corporatie. Zo ontstaat er een level playing field. Het Rijk laat de markttoets vervallen voor niet-DAEB-activiteiten op grond die in erfpacht is gegeven aan een corporatie.

2.3 Voorfinanciering binnenstedelijk bouwen
Het Rijk neemt het voortouw, samen met geïnteresseerde partijen, om een saneringsfonds voor binnenstedelijk bouwen middenhuur op te zetten. Dit is een revolverend fonds waarmee het bouwrijp maken van binnenstedelijke locaties ten behoeve van middenhuur wordt voorgefinancierd (zie bijlage 4). Dit fonds kan door verschillende partijen worden gevuld. De regeling is bedoeld om de kosten voor uitkoop van bedrijven, sloop en sanering te dekken en is locatie specifiek.

Bestemmen

3.1 Herverdeling van de bestaande voorraad
Gemeenten maken prestatieafspraken met corporaties en marktpartijen over het bijbouwen van kleine sociale woningen, waarna grotere woningen naar het middensegment kunnen worden overgebracht. Onderdeel van de afspraken kan zijn dat de gemeente bouwgrond verkoopt aan de corporatie voor de bouw van kleinere sociale woningen. Ook kan worden afgesproken dat corporaties en marktpartijen woningen of grondposities onderling ruilen.

3.2 Doorstroming
Corporaties identificeren bewoners voor wie een overstap naar een middenhuurwoning aantrekkelijk kan zijn en werken instrumenten uit om die overstap te vergemakkelijken. Corporaties maken met marktpartijen afspraken over een plek in hun middenhuurvoorraad voor doorstromers vanuit de sociale sector. Dit kan eventueel ook voor terugstromers naar de sociale sector.

3.3 Toewijzen van woningen aan middeninkomens
Het Rijk past het criterium 'goedkoop' in de Huisvestingswet 2014 aan en vervangt dit door 'schaars', zodat duidelijkheid ontstaat over de mogelijkheid om op lokaal niveau in een huisvestingsverordening middenhuurwoningen als schaars te bestempelen. Daarmee worden deze woningen vergunningplichtig, zodat ze kunnen worden toegewezen aan een lokaal vastgelegde groep huishoudens, zoals middeninkomens of starters.

Behouden

4.1 Positie huurders
Verhuurders nemen in de huurcontracten op dat de Huurcommissie advies kan geven bij huurprijs- en servicekostengeschillen. Hierdoor hoeven huurders niet langer toestemming te vragen aan de verhuurder als zij naar de Huurcommissie willen stappen met een geschil. Om het systeem sluitend te maken committeren verhuurders zich vooraf vrijwillig aan het advies dat wordt gegeven.

4.2 Toekomstbestendige private afspraken
Gemeenten en beleggers houden in de afspraken over middenhuur rekening met mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de markt en de demografie. Dit uit zich bijvoorbeeld in een huurprijsindexatie met oog voor de indexering in de sociale sector. Via een open gesprek tussen de betrokken partijen wordt gezocht naar een balans tussen de wensen van de gemeenten de mogelijkheden voor alle partijen om, op korte en lange termijn, aan die wensen te kunnen voldoen. Bij al deze afwegingen wordt nagedacht over de mogelijke effecten op de andere segmenten van de woningmarkt.

Vervolg Roadmap Middenhuur

Uit de lokale samenwerkingstafels is een aantal algemeen voorkomende hindernissen naar voren gekomen, waardoor realisatie van middenhuurwoningen wordt vertraagd of waardoor partijen er zelfs van afzien. De landelijke samenwerkingstafel biedt handvatten om deze hindernissen te verminderen. De handvatten vormen samen de 'roadmap' naar meer middenhuursegment: een route die de lokale partijen samen kunnen volgen om zo goed mogelijk om te gaan met de hindernissen.

De roadmap is te vinden op Huurregelgeving.nl.

- **Infographic hoe start je een samenwerkingstafel (Team Samenwerkingstafel)**
  De infographic helpt gemeenten op weg om een lokale samenwerkingstafel te starten. In het document staan de stappen beschreven die een gemeente moet doorlopen.

- **Gemeentelijk instrumentarium middenhuur (VNG en BZK)**
  Voor gemeenten is zowel publiek- als privaatrechtelijk al veel mogelijk om middenhuur te bouwen, te bestemmen en te behouden. De mogelijkheden van gemeenten zijn in de factsheet uiteengezet.

- **Factsheet middenhuur en institutionele woningbeleggers (IVBN)**
  In deze factsheet staat wat institutionele beleggers te bieden hebben om meer middenhuur te realiseren.

- **Overzicht verhuurprijs bij wederverhuur (NVM)**
  De NVM heeft een overzicht gemaakt van de ontwikkeling van de verhuurprijs bij wederverhuur voor verschillende gemeenten. Het gaat hier om gemiddelde verhuurprijs bij mutaties.

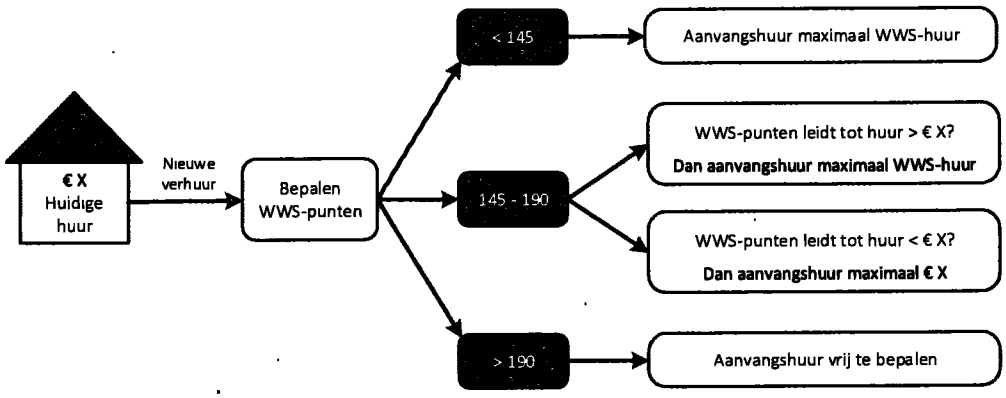
- **Doorstroming (Aedes)**
  Een groter middensegment zou de doorstroom, ook vanuit corporatiewoningen, weer op gang kunnen brengen.
  Aedes verkent op welke manier corporaties hieraan een bijdrage kunnen leveren.

- **Cijfers middenhuur (NVM)**
  NVM geeft een inventarisatie naar de vraag naar woningen in het middensegment. Wat is onze verwachting van de (toekomstige) vraag naar middenhuur.

- **Indexeringen en beleid (BZK)**
  In dit stuk staat de huurontwikkeling en prijsontwikkeling van de afgelopen jaren weergegeven. Dit geeft lokale partijen inzicht in langjarige trends en effecten van indexeringen.

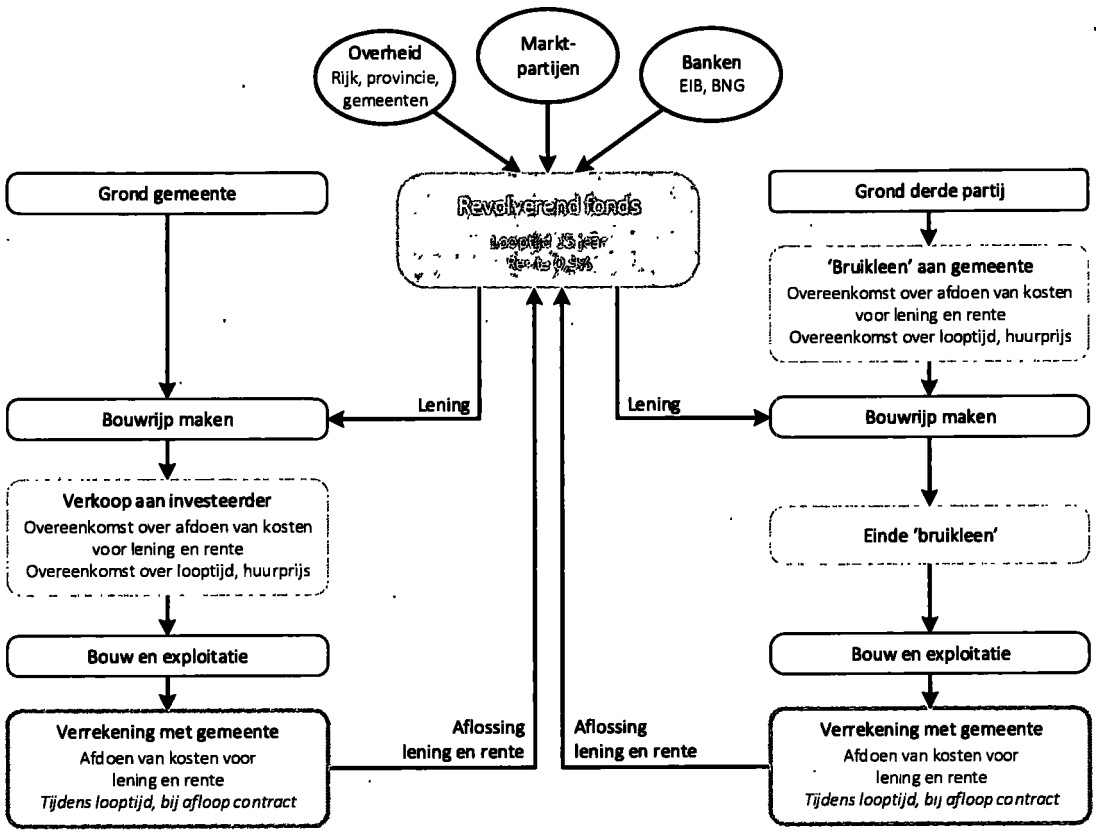
- **Sloop en vervangende nieuwbouw (Bouwend Nederland)**
  Bouwend Nederland gaat in dit stuk in op de vraag "Wat zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw van middeldure huurwoningen als vervanging van te slopen verouderde bestaande (sociale en particuliere) huurwoningen en koopwoningen".

Bijlage 2 – Toepassing WWS-systematiek op kwaliteitsniveau



Uitgangspunten:

- Beperking aanvangshuur van woningen met een kwaliteit die een middenhuur rechtvaardigt.
- Woningen met een hogere kwaliteit zijn vrij te verhuren.
- Beperking leidt niet tot lagere huurinkomsten voor de verhuurder. De aanvangshuur is minimaal de laatst verkregen huur.



Uitgangspunten:

- De looptijd van het aflossen van de lening loopt gelijk met de termijn waarbinnen de woning als middenhuurwoning wordt behouden.
- De voorfinanciering dient om de binnenstedelijke locatie bouwrijp te maken.
- De grond kan zowel eigendom zijn van de gemeente, als van een derde partij. De gemeente houdt regie op besteding van het revolverende fonds doordat de derde partij de grond in 'bruikleen' geeft.

Januari 2018 | Publicatie-nr. 110203

6.25.16
Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2017–2018

32 847 **Integrale visie op de woningmarkt**

27 926 **Huurbeleid**

Nr. 316

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 januari 2018

Onder dankzegging aan de heer Rob van Gijzel voor zijn voorzitterschap, stuur ik u hierbij de eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur[1]. In maart kom ik met een kabinetsreactie op de aanbevelingen van de heer Van Gijzel.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

[1] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

kst-32847-316
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2018

6.25.16B

Tweede Kamer
DER STATEN-GENERAAL

Commissie BiZa

AAN de minister van
Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mw. drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Plaats en datum:	Den Haag, 7 februari 2018
Betreft:	Eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur
Ons kenmerk:	32847-316/2018D04148

Geachte mevrouw Ollongren,

In de procedurevergadering van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 1 februari 2018 is gesproken over de Eindrapportage van de Samenwerkingstafel middenhuur (TK 32847 nr. 316).
De commissie heeft besloten over deze Eindrapportage in de loop van de maand april met u een algemeen overleg te voeren. Voorafgaand daaraan zal zij een gesprek voeren met de voorzitter van de Samenwerkingstafel, de heer Van Gijzel.
De commissie ontvangt graag ten behoeve van het overleg van u een reactie op de rapportage.
Bij deze breng ik u het verzoek van de commissie over.

Hoogachtend,

de griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,

[redacted].

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

T. 070-3182211
E. [redacted]@tweedekamer.nl

6.25.18

Position papers hoorzitting Samenwerkingstafel middenhuur

NVM

- Tekort aan middenhuur bevindt zich vooral in de grote steden en het midden van het land.
- Het is goed als lokale samenwerkingstafel door blijven gaan en worden verbreed over hele woningmarkt.
- Het tekort aan middenhuur kan alleen opgelost worden als breder gekeken wordt naar de aanbodtekorten op de hele woningmarkten. Alleen zo wordt schaarste opgelost en komt doorstroming op gang. Rijk moet over woningbouw concrete afspraken maken met provincies en gemeenten.
- De noodknop zal er vooral toe leiden dat beleggers zich terugtrekken uit dit segment. Woningcorporaties dan maar weer actief laten worden, is geen oplossing. Een meer faciliterende houding naar marktpartijen die bereid zijn om langjarige afspraken te maken voor betaalbare huur, lijkt ze een betere weg.

IVBN

- IVBN kan niet instemmen met alle aanbevelingen, met name niet met tijdelijk lokaal maatwerk. Verder gaat ook markttoets te ver en gratis toegang tot de Huurcommissie voor alle huurders in de vrije sector. IVBN wil wel stappen zetten in positie huurders en komt met een voorstel richting BZK.
- Wel eens met aanbevelingen over woonvisie, structurele samenwerkingstafels, bevorderen doorstroming en het revolverend fonds voor voorfinanciering.
- IVBN is opgelucht over kabinetsreactie op tijdelijk lokaal maatwerk. Dat zit specifiek in de zinsnedes dat lokale partijen voldoende ruimte moeten hebben om middenhuur te realiseren en dat partijen moeten blijven samenwerken en onderling toekomstbestendige afspraken maken.
- Ze hebben slechte ervaringen met Amsterdam en Utrecht. Te strikte regulering werkt averechts, want niet meer aantrekkelijk voor institutionele beleggers om mee te dingen bij opdrachten. IVBN-leden zijn zeker bereid om goede maatwerkafspraken te maken met gemeenten over nieuwbouw (maar wel realistisch vanuit gemeenten).
- Over de zorgen over huurprijsstijgingen, zegt IVBN dat dit niet automatisch moet leiden tot regulering. Grote huurprijsstijgingen liggen vooral bij kleine partijen en niet bij de grote institutionele partijen. IVBN-leden hebben gematigde huurprijsstijgingen (in 2016 2,2% en 2017 2,4%). Bij forse achterstand op de marktwaarde kan de huurprijsstijging groter zijn bij mutatie om de achterstand in te lopen.
- Wat wil IVBN: voor lange termijn betrokken zijn en blijven bij de lokale woningmarkt. Beleidsmatig is het verstandig dat een gemeente bij nieuwbouw een minimaal aan deel middenhuur (30% min) opneemt in ieder bestemmingsplan. IVBN-leden zoeken verder de samenwerking met corporaties, zowel bij nieuwbouw als bij sloop/nieuwbouw.

VNG

- VNG is ingenomen met het eindrapport en steunt ook in grote lijnen het wetsvoorstel Maatregelen middenhuur. Ze adviseren gemeenten om middenhuur mogelijk te maken en verwijst naar het document Gemeentelijk instrumentarium middenhuur.
- VNG hamert op de wens van gemeenten om ook een minimale oppervlakte publiekrechtelijk te kunnen vastleggen. Nu kan de maximale huurprijs en de doelgroep wel worden geregeld, maar niet de kwaliteit van de woning.
- Daarnaast wil de VNG dat gemeenten kunnen sturen op de periode dat de woning behouden blijft in het middenhuursegment. Zij vinden de mogelijkheden die gemeenten nu hebben onvoldoende.

- Ze merken op dat het achterblijven van de bouwproductie resultaat is van een lange voorbereidingstijd met ruimtelijke ordeningsprocedures. VNG en Rijk werken samen aan de transitiewet om deze tijd in te korten.
- VNG noemt daarnaast een te krappe arbeidsmarkt: te weinig capaciteit bij gemeenten en te weinig bouwers. Beiden zijn niet op korte termijn op te lossen.

Aedes

NB Aedes is niet uitgenodigd voor de hoorzitting met de leden van de landelijke samenwerkingstafel. Aanvankelijk waren alleen de ondertekenaars van het convenant uitgenodigd. Hieraan is de Woonbond later wel toegevoegd, maar op verzoek van het VVD-kamerlid Daniël Koerhuis is Aedes uitgesloten.

- Aedes is tevreden over de aanbevelingen en de manier waarop de minister invulling wil geven.
- Met name in herstructureringswijken kunnen corporaties een bijdrage leveren; de vereenvoudiging van de markttoets helpt hierbij, net als een expertteam voor lokaal maatwerk.
- Aedes, HPP en VNG werken momenteel samen aan een vereenvoudiging van de openbare publicatie bij de markttoets. In hun gezamenlijke position paper zeggen zij dat corporaties alleen aan de lat staan bij binnenstedelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe uitleg kan een gemeente kavels splitsen en kunnen corporaties en marktpartijen samenwerken.
- Aedes maakt zich zorgen over het gemak waarmee wordt gesteld dat grote woningen wel kunnen worden overgebracht naar het middenhuursegment. Veel woningen vallen in dit segment, terwijl die ook nodig zijn in de sociale voorraad.
- Aedes is groot voorstander van het treintje, zolang dit lokaal in de prestatieafspraken is afgestemd. Hierbij kunnen marktpartijen aansluiten om afspraken te maken over klein bijbouwen, verkoop, liberalisatie en uitruil van grondposities.

Woonbond

- De Woonbond ziet dat er meer vraag is naar middenhuurwoningen. Enerzijds komt dit door veranderende behoeften, maar anderzijds wordt dit beinvloedt door politieke keuzes zoals de aanscherping van de toewijzingsgrenzen. De analyse in het rapport van de vraag schiet daarom tekort.
- De Woonbond is voor het uitbreiden van het middensegment onder een aantal voorwaarden, waarbij het o.a. gaat om het behouden van de sociale voorraad en de betaalbaarheid voor middeninkomens.
- De Woonbond pleit voor volwaardige consumentenbescherming.
- In reactie op het rapport van dhr. Van Gijzel geeft de Woonbond aan dat zij veel zien in het doortrekken van het WWS. Tegelijkertijd zien zij geen heil in het laten meebewegen van de sociale voorraad. Verder pleiten zij voor meer landelijke regelgeving in plaats van lokale afspraken.
- De Woonbond vindt de reactie van de minister teleurstellend.
- De Woonbond concludeert dat er onvoldoende aandacht is voor de betaalbaarheidsproblemen van middeninkomens.

NEPROM

- NEPROM heeft met instemming kennis genomen van de Kabinetsreactie en staat positief tegenover de Nationale Woonagenda.
- NEPROM staat terughoudend tegenover nieuw beleid op dit gebied, maar het begrip voor het treffen van tijdelijke maatregelen.
- NEPROM constateert een algeheel tekort aan woningen. De voorspelling is dat wanneer de markt ontspant er meer mensen zullen zijn die kiezen voor koop.
- Er is veel kapitaal beschikbaar, dat moet worden benut om kwantiteit en kwaliteit toe te voegen aan de woningvoorraad.
- De regulering in sommige steden remt de productie. Er wordt specifiek verwezen naar Amsterdam (40-40-20) en Utrecht.

- NEPROM vindt de wijziging van de Huisvestingswet te ver gaan. Alle goederen zijn immers schaars.
- NEPROM is van mening dat er zeer terughoudend moet worden omgegaan met verdergaande regulering in het middensegment en dat marktconformiteit het uitgangspunt moet zijn. Daar waar toch gereguleerd wordt, moet dit tijdelijk zijn en op basis van vrijwilligheid.
- NEPROM roept het Rijk op om daar waar gemeenten doorschieten in het reguleren in te grijpen.
- De vereenvoudiging van de markttoets zoals in de consultatie omschreven gaat te ver.

Bouwend Nederland

- Niet alle aanbevelingen in het rapport worden door ze onderschreven. Dat zijn met name de regulering van het middenhuur segment via 'tijdelijk lokaal maatwerk' en verruiming van de mogelijkheden van corporaties om middenhuur woningen te bouwen. Ze steunen wel structurele lokale samenwerkingstafel met de insteek "doen".
- Het is aannemelijk dat het bijbouwen van middendure huurwoningen de komende jaren vooral een marktaangelegenheid is. Het zou niet goed zijn als er maatregelen worden genomen die de ruimte voor marktpartijen om die woningen te bouwen beperken.
- De grote uitdaging voor de komende jaren is wat Bouwend Nederland betreft tweeledig. Er moeten sneller meer woningen worden gebouwd en we moeten die woningen bouwen waar echt behoefte aan is, middensegment huurwoningen, maar ook andere segmenten koop- en huurwoningen. Essentieel daarbij is voldoende bouwlocaties (grond).

6.25.20

Factsheet – Wet maatregelen middenhuur

Inhoud

In het wetsvoorstel maatregelen middenhuur worden twee zaken aangepakt.

1. Vereenvoudiging markttoets voor woningcorporaties, zodat zij gemakkelijker kunnen investeren in middenhuur waar dat lokaal nodig is.
   - Verplicht gebruik van een landelijk platform ter bevordering van de transparantie. Het Platform Marktverkenning is onlangs gelanceerd en kan hiervoor worden gebruikt.
     Het platform was een wens van VNG, HPP en Aedes – zij werken momenteel samen naar een format die partijen kunnen gebruiken.
   - Gelijk speelveld voor marktpartijen en corporaties zodat onnodige administratieve lasten worden voorkomen.
     VNG, HPP en Aedes stellen in een gezamenlijke brief dat het logisch is om corporaties tegelijkertijd te betrekken omdat de administratieve scheiding voltooid is en er dus geen sprake is van marktverstoring. Het is dan ook een logische stap om een gelijke positie en dus geen voorrang voor de marktpartijen.
   - Uitzondering voor erfpacht en onderlinge transacties. Hiervoor is evident geen marktinteresse.
     Tijdens het rondetafelgesprek met de leden van de landelijke samenwerkingstafel hebben alle marktpartijen bevestigd dat voor deze activiteiten evident geen marktinteresse is en dat de markttoets hier dus niets toevoegt.
   - Toets op marktconformiteit op portefeuilleniveau. De bestaande toets op projectniveau is een onnodige belemmering voor corporaties om te investeren in middenhuur.
     De marktpartijen bevestigen dat, omdat het toezicht op portefeuilleniveau is geregeld, is het niet nodig om ook nog eens individuele projecten te toetsen. Wel moet goed worden geborgd dat er geen marktverstoring door middel van staatssteun plaatsvindt. Dit wordt in principe voldoende geborgd door de administratieve scheiding.

2. Verduidelijking van de Huisvestingswet waarmee onomwonden wordt geregeld dat gemeenten middenhuurwoningen mogen bestempelen als schaars. Deze woningen kunnen dan specifiek voor de middendoelgroep worden aangewezen.
   - Momenteel wordt in de wet gesproken over 'goedkope' woningen die als schaars mogen worden aangemerkt. Vanuit de redenering dat middenhuurwoningen ook 'goedkoop' zijn voor die specifieke doelgroep, betoogt BZK al langer dat ook middenhuurwoningen onder deze definitie vallen. Dit wordt betwijfeld door een aantal gemeenten. Om deze twijfel weg te nemen wordt de term 'goedkoop' veranderd in 'schaars'. Het is aan de gemeente om criteria op te stellen voor de schaarste.
   - Het aanmerken als schaars gaat per huisvestingsverordening, die is vier jaar geldig.

Proces

Voor de voorgestelde wijzigingen moeten vier stukken worden aangepast. Al deze stukken liggen nu in openbare consultatie:

- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV): hierin wordt de toets op portefeuilleniveau geregeld. Deze kan ingaan op 1 mei en hoeft niet langs de Tweede Kamer.
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV): hierin wordt de uitzondering voor erfpacht en onderlinge transacties geregeld. Deze komt half april officieel in een voorhangprocedure in de Tweede Kamer. Inwerkingtreding zou in het najaar kunnen.
- Woningwet en Huisvestingswet: hiermee wordt het gelijk speelveld geregeld en worden de regels verduidelijkt. Dit voorstel wordt bij de Tweede Kamer ingediend na advisering door de Raad van State. Dit is voorzien voor het zomerreces.

6.30.1

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc:
Onderwerp: Voorbereiding strategisch overleg IVBN
Datum: dinsdag 2 april 2019 10:20:48
Bijlagen: Voorbereiding strategisch overleg IVBN.docx

Hoi [redacted],
Hierbij de voorbereiding voor Marja voor het strategisch overleg IVBN van morgen. De andere stukken voor het coalitieoverleg komen er aan!
Groeten, [redacted]

6.30.2

Voorbereiding strategisch overleg IVBN

Op woensdag 3 april ben je uitgenodigd bij het strategisch overleg van de IVBN. Dit zal plaatsvinden op het kantoor van Vesteda in Amsterdam. Naast directeur [redacted] zullen ook enkele leden van de IVBN aanschuiven:

[redacted] CEO bij **Vesteda**
Managing director woningen bij **a.s.r. real estate**
Country Manager Nederland bij **CBRE Global Investors**
Director woningen bij **Syntrus Achmea Real Estate&Finance**
Head of operations, finance and asset management bij **Patrizia**
Chief Investment Officer bij **Altera Vastgoed**

Het verzoek van [redacted] is om toe te lichten wat de stand van zaken is rondom de noodknop, zodat de leden van IVBN hun vragen kunnen stellen en zorgen kunnen delen hierover. Dit is belangrijk voor het draagvlak binnen IVBN om mee te werken aan de uitwerking van de noodknop via bijvoorbeeld de klankbordgroep.

Mogelijke inbreng

- Naar alle waarschijnlijkheid zal het grootste deel van het overleg gaan over de **noodknop.**
  - → Eind vorig jaar is de Kamer geïnformeerd over de eerste uitwerking van de noodknop middenhuur. Wij denken aan een maximumhuurprijs op basis van een percentage van de WOZ-waarde. Daarbij stellen wij ook voorwaarden, namelijk tijdelijkheid, een lokaal instrument voor gemeenten met grote schaarste aan middenhuur en voldoende ruimte laten voor nieuwbouw.
  - → Op dit moment werken wij de noodknop verder uit. Daarin zoeken we naar de balans tussen de mogelijkheden van de markt om te bouwen en de mogelijkheden voor gemeenten om middeninkomens te beschermen.
- IVBN heeft al meerdere malen aangegeven dat zij mordicus tegen regulering in de vrije sector zijn. Belangrijkste argument daarbij is dat investeringen in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw zullen opdrogen.
  - → Je kunt aangeven dat we alle mogelijke risico's van regulering goed in beeld willen hebben. Daarom zijn nu ook de onderzoeken gaande, waar we ook kijken naar mogelijke neveneffecten als het verschuiven van kapitaal en verkopen van woningen.
- IVBN zit in de klankbordgroepen van de onderzoeken en de leden leveren ook cijfers aan voor de onderzoeken. Die cijfers worden als het goed is deze week geleverd.
  - → Je kunt benadrukken dat we het meedenken en het beschikbaar stellen van cijfers door IVBN erg waarderen. Dit zorgt ervoor dat wij een beter beeld kunnen krijgen van de vrije sector en daarmee de noodknop zo kunnen inrichten dat de balans tussen behoud van mogelijkheden voor de markt om te bouwen en de bescherming van middeninkomens wordt gevonden.
- IVBN wilt dat het ook een uitkomst van de onderzoeken kan zijn dat de noodknop niet wordt ingevoerd.
  - → We doen de onderzoeken om de feiten en de effecten beter in beeld te krijgen, zodat ook de discussie met de Kamer straks goed onderbouwd gevoerd kan worden. Een uitkomst daarin kan nog steeds zijn dat er geen noodknop wordt voorgesteld door onze minister.
  - → De geluiden uit de Tweede Kamer (bijvoorbeeld in het debat van vorige week over de Wet Maatregelen middenhuur) lijken daar echter weinig ruimte toe te laten.

Stand van zaken noodknop

Onderzoek SEO
SEO doet onderzoek naar de vormgeving van de noodknop en de effecten van een noodknop op vraag en aanbod.

- Met SEO is afgesproken dat zij twee groepsinterviews doen met marktpartijen én gemeenten (in totaal vier interviews dus). Bij de brancheorganisaties is uitgevraagd om hiervoor leden aan te leveren.

- SEO heeft de opzet van het rapport gestuurd, zie bijlage. De volgende klankbordgroep voor dit onderzoek is op 12 april.

Onderzoek Abf
Abf doet onderzoek naar de huurprijzen en de huurprijsstijgingen in de vrije sector. IVBN heeft aangeboden om hiervoor cijfers te leveren.
- Abf heeft in de week van 8 april de eerste resultaten van hun onderzoek. Dat gaat om de analyse die ze kunnen doen op basis van de CBS Huurenquête.
- De uitvraag om cijfers aan te leveren voor het onderzoek bij de leden van IVBN staat uit.
- Vrijdag overleggen we samen met Vastgoedbelang en abf of die leden ook cijfers aan kunnen/willen leveren.

Proces
- De minister heeft een toezegging aan de Kamer gedaan om hen voor de zomer te informeren over de uitwerking van de noodknop.
- De resultaten van de onderzoeken worden op 1 mei opgeleverd. Dan zijn deze ook bekend bij de klankbordgroep. Voornemen is om in de week van 6 mei ook een overleg op directeurenniveau van de leden van de klankbordgroep in te plannen over de uitkomsten van de onderzoeken.
- Je kan eventueel toezeggen dat de kamerbrief van te voren wordt gedeeld.

<u>Vormgeving noodknop</u>

Werking
1. De gemeente kan via een huisvestingsverordening de noodknop instellen bij grote effecten van schaarste in het middensegment (middeninkomens kunnen bijvoorbeeld aantoonbaar maar een zeer beperkt deel van de woningen betalen)
2. De gemeente definieert het middenhuursegment (bijvoorbeeld tot aan € 1000, ondergrens kan niet lager zijn dan de liberalisatiegrens)
3. Een percentage van de WOZ-waarde bepaalt de maximum aanvangshuurprijs bij nieuwe contracten in bestaande voorraad en nieuwbouw
4. De woningen die via het percentage van de WOZ-waarde in het middenhuursegment horen, vallen onder de verordening. De verhuurder mag bij een nieuw contract niet meer vragen dan het percentage van de WOZ-waarde

Randvoorwaarden
- Het borgen van de nieuwbouw: fatsoenlijke investeerders moeten kunnen bouwen. De noodknop moet voldoende ruimte bieden om een redelijk rendement te kunnen halen. Ook geeft de noodknop kaders aan de voorwaarden die gemeenten kunnen stellen bij bijvoorbeeld gronduitgifte (noodknop is een publieksrechtelijk instrument en gaat boven privaatrechtelijke eisen).
- Tijdelijkheid: de huisvestingverordening is vier jaar geldig.
- Schaarste aan middenhuur: via onderbouwing van de huisvestingsverordening

Belangrijke openstaande vragen
- Het percentage van de WOZ-waarde bepaalt uiteindelijk hoe streng de noodknop de markt reguleert. Op basis van de huidige kennis denken we aan 5–6 %, hierover is nog niet extern gecommuniceerd. Effecttoetsing op basis van de onderzoeken moet uit gaan wijzen met welk percentage we een wenselijke balans behalen tussen regulering en ruimte voor de markt. Gemeenten zetten in op een lager percentage, de gemeente Amsterdam heeft eerder 3% genoemd.
- In de brief eind vorig jaar hebben we aangegeven alleen de aanvangshuurprijs te willen reguleren. De coalitie heeft eerder gevraagd of ook niet de jaarlijkse huurprijsverhoging gelimiteerd moeten worden. Je kan hierover zeggen dat we op basis van de onderzoeken bekijken of jaarlijkse huurprijsstijgingen een groot probleem zijn. We werken momenteel uit of en hoe we dit kunnen regelen indien noodzakelijk.

6.30.3

Van: [redacted]
Aan: Appelman, Marja; [redacted]
Onderwerp: strategiegroep wonen IVBN
Datum: donderdag 4 april 2019 07:05:23

Hoi allemaal,

Gisteren waren Marja en ik aanwezig bij de strategiegroep wonen van IVBN. Voorzitter van die groep is [redacted], verder waren oa een cbre, syntrus achmea en asr real estate aanwezig.

De aanwezigen hebben hun zorgen geuit over de noodknop en geschetst wat een noodknop kan betekenen voor het aanwezige kapitaal in Nederland en de hoeveelheid middenhuurwoningen (beiden worden minder).

Zij hadden ook een voorstel in de aanbieding. Zij zeiden dat ze kunnen leven met het reguleren van de jaarlijkse huurprijsstijging (inflatie + x%). Ze matigen zelf al hun jaarlijkse huurprijsstijgingen in praktijk, maar zijn dus nu ook bereid om hier regulering over te accepteren. Ze hebben dit verder nog niet met gemeenten of anderen besproken. Een mooie verrassing van hun kant die we serieus zullen meenemen.

— Ik heb net SEO verzocht om deze mogelijkheid mee te nemen in hun onderzoek
— Het onderzoek van ABF gaat laten zien waar de grootste huurprijsstijgingen zitten: bij mutatie of jaar op jaar. Mijn beeld tot nu toe is dat bij mutatie de grootste sprongen zitten, vandaar onze focus op aanvangshuurprijs. ABF zal laten zien hoe het echt zit.

Groeten, [redacted]

Verzonden met BlackBerry Work
(www.blackberry.com)

6.31.1 [redacted]

36172
3110

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan Minister van BZK
Van Directie Woningmarkt

[redacted]

Directie Woningmarkt
Contactpersoon
[redacted]

Datum
01 oktober 2018
Kenmerk
2018-0000746478

nota

Uitwerking lokaal maatwerk m [redacted]

Aanleiding/probleemstelling
In steden met grote schaarste verdwijnen op dit moment woningen uit het middensegment door forse huurprijsstijgingen bij mutatie. Gemeenten vragen om de mogelijkheid om huurprijzen bij bestaande woningen te beperken, maar dit beperkt de verdienmogelijkheden van investeerders. U heeft toegezegd om de Tweede Kamer voor het wetgevingsoverleg op 12 november te informeren over de uitvoering van de motie Van Eijs/Ronnes om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor een 'noodknop' om excessieve huurprijsstijgingen tegen te gaan.

Advies/actie
De mogelijkheid tot lokaal maatwerk is verkend langs de lijnen van een gemeentelijke verordening met een percentage van de WOZ-waarde om de maximale huurprijzen te beperken. Het idee is dat gemeenten de vrijheid hebben om zelf het precieze percentage te bepalen, zodat ook recht wordt gedaan aan lokale verschillen, maar er ook een waarborg komt voor investeerders, zodat het percentage niet te laag wordt en zij kunnen blijven bouwen. U wordt geadviseerd om:

- Akkoord te gaan om dit voorstel voor lokaal maatwerk verder te concretiseren, de Kamer te informeren over deze voorgenomen uitwerking in reactie op de motie Van Eijs/Ronnes en dit in een wetsvoorstel verder vorm te geven.
- Dit is een belangrijk onderwerp voor Amsterdam in de regiogesprekken. U wordt separaat geïnformeerd over uw inzet richting Amsterdam in voorbereiding op het BO MRA.

Toelichting
U heeft eerder akkoord gegeven om als instrument een percentage van de WOZ-waarde te gebruiken voor het bepalen van de maximale huurprijs. De voordelen hiervan zijn dat de WOZ-waarde transparant is en rekening houdt met marktomstandigheden. Zo kunnen we de excessen in de markt tegengaan en voldoende ruimte blijven bieden voor investeerders om middenhuur te bouwen.

Inhoudelijke uitwerking

Gemeentelijke verordening met waarborgen
In de uitwerking is gekozen voor een gemeentelijke verordening om lokaal maatwerk toe te passen. Het gaat hier immers om lokale problematiek door schaarste. Op landelijk niveau lokale aanvragen beoordelen (zoals eerder het idee

was) lijkt daarbij omslachtig. De gemeentelijke verordening wordt mogelijk gemaakt op basis van de Huisvestingswet en kent daardoor verschillende waarborgen, zoals dat het voorstel wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Wettelijk leggen we de vereisten voor de verordening vast conform de voorwaarden die u eerder in de kabinetsreactie heeft genoemd. Dit zijn onder andere:

- lokaal maatwerk is tijdelijk: de verordening kan worden vast gesteld voor een periode van maximaal vier jaar;
- de gemeente heeft een gespannen woningmarkt: de gemeente moet in de verordening onderbouwen dat er sprake is van onevenredige effecten van schaarste in dit segment;
- de gemeente moet de belangen van investeerders meenemen; Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening wordt overleg gepleegd met *'andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties'*.
- de gemeente moet een lange termijn visie hebben voor het bouwen van woningen: de gemeente heeft een woonvisie.

Maximale huur
De maximale huur die gevraagd mag worden voor een woning wordt in deze denkrichting vastgesteld door een percentage van de WOZ-waarde. Daarbij zouden gemeenten de vrijheid moeten hebben om zelf het precieze percentage te bepalen, maar er ook een waarborg wordt ingepast voor investeerders, zodat het percentage niet te laag wordt en zij kunnen blijven bouwen.
Hoe het beste een plafond in de markt kan worden vastgesteld, laten we onderzoeken door een extern bureau. Dit kan ook behulpzaam zijn in de onderbouwing richting Raad van State en gemeenten. We willen voorkomen dat huurprijzen die nu onder het plafond zitten, stijgen naar de nieuwe norm. Hoe we een waarborg inbouwen voor investeerders en of en welk percentage we voorstellen, zullen we bepalen op basis van de resultaten van dit onderzoek.

Publiek vs. privaatrecht
Doordat we gemeenten een publieksrechtelijke mogelijkheid geven om de maximale aanvangshuurprijs vast te leggen, mag de gemeente dit niet langer privaatrechtelijk doen. Dat betekent dat met de introductie van dit instrument, de gemeente niet langer de aanvangshuurprijs mag regelen in privaatrechtelijke afspraken. Daarmee biedt deze verordening ook een (gedeeltelijke) oplossing voor de (strenge) prijsregulering die gemeenten nu privaatrechtelijk vastleggen voor de nieuwbouw. Bijkomend voordeel is dat de onzekerheid wordt weggenomen in het investeerdersperspectief. Dit wordt gezien als één van de belangrijkste bedreigingen voor het bijbouwen van middenhuur in bijvoorbeeld Amsterdam en Utrecht.

Handhaving
Het voorstel is om deze nieuwe gemeentelijke verordening in de Huisvestingswet op te nemen en zo veel mogelijk aan te sluiten bij de huisvestingsverordening. Daarmee worden gemeenten ook zelf verantwoordelijk voor de handhaving van dit instrument. Dit zou dan bijvoorbeeld uitmonden in een last onder dwangsom of bestuurlijke boete.

Politieke context

- In uw kabinetsreactie op de aanbevelingen van dhr. Van Gijzel heeft u hierover aangegeven dat gemeenten en marktpartijen hierover afspraken moeten maken. Wanneer dit niet voldoende leidt tot een volwaardig middensegment, wilt u de mogelijkheid van lokaal maatwerk via wetgeving verkennen.
- In mei is de motie Van Eijs/Ronnes aangenomen om voor bestaande woningen de mogelijkheden te onderzoeken om exorbitante huurprijsstijgingen te voorkomen en vraagt zo om een meer proactieve houding vanuit het Rijk.