

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

3201

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat woningcorporaties hoge tarieven rekenen voor inschrijvingen* (ingezonden 29 mei 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 1 juli 2019).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het bericht «Inschrijven voor huurwoning: van gratis tot vijftig euro»?¹

Antwoord 1

Ja, ik heb kennisgenomen van het genoemde bericht.

Vraag 2

Wat is uw reactie op het artikel?

Antwoord 2

In de volgende antwoorden kunt u mijn reactie lezen.

Vraag 3

Deelt u de mening dat er sprake is van woningnood? Hoeveel woningen moeten gebouwd worden om aan de huidige en toekomstige vraag te voldoen? In hoeverre blijft het aantal gebouwde woningen daarbij achter? Wat gaat u doen om ervoor te zorgen dat iedereen alsnog zeker kan zijn van een fijne en betaalbare woning?

Antwoord 3

Ik vind het belangrijk dat iedereen toegang heeft tot een prettige en betaalbare woning. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid. Veel mensen die op zoek gaan naar een nieuwe woning hebben moeite om een woning te vinden die volledig aansluit bij hun woonwensen, en moeten in meer of mindere mate concessies doen in hun woonwensen. Een indicator voor de spanning op de woningmarkt is het statistische woningtekort. Dit bedraagt 3,8%, terwijl het voor de crisis rond de 2% schommelde. De toename van het woningte-

¹ <https://www.nporadio1.nl/consument/16689-inschrijven-voor-huurwoning-van-gratis-tot-vijftig-euro>

kort is een gevolg van het achterblijven van de bouwproductie tijdens de crisisjaren, terwijl de huishoudensgroei sindsdien groot was. In de Staat van de woningmarkt 2018 en de Staat van de Volkshuisvesting 2019 zijn de achtergronden van het statistische woningtekort toegelicht. In de Woonagenda is een nieuwbouwproductie van 75.000 woningen per jaar als doelstelling geformuleerd. Daarmee wordt voorzien in de toename van de woningbehoefte en zal het woningtekort afnemen. In 2018 werden bijna 74.000 woningen aan de voorraad toegevoegd. De opgaven van provincies in het kader van de inventarisatie van de plancapaciteit wijzen erop dat de productie de komende jaren opnieuw dichtbij de doelstelling kan komen, mits tijdig voldoende harde plancapaciteit wordt gerealiseerd. Met het sluiten van woondeals in de woningmarktregio's met relatief de grootste uitbreidingsvraag, sla ik met betrokken gemeenten en provincies de handen ineen om de woningbouwproductie te versnellen.

Vraag 4

Erkent u dat er een groot tekort is aan sociale huurwoningen? Hoe groot is dat tekort? Hoe lang zijn de gemiddelde en maximale wachtlijsten voor een sociale huurwoning?

Antwoord 4

De toegenomen wacht- en zoektijden voor sociale huurwoningen (onderzoek Stand van de woonruimteverdeling, Rigo 2019, bijlage bij Staat van de Volkshuisvesting 2019) geven een indicatie dat de spanning op dit deel van de markt is opgelopen. Wacht- en zoektijden zijn echter geen eenduidige indicator van de schaarste, omdat de werking van de woonruimteverdeelsystemen ertoe bijdraagt dat mensen inschrijfduur opsparen om in aanmerking te kunnen komen voor gewilde woningen. De toegenomen economische groei draagt bij een grotere verhuiscens onder de doelgroep van de sociale huisvesting. Ook dit draagt bij aan de oplopende wacht- en zoektijden. Over de gemiddelde en maximale wachttijden kan ik het volgende opmerken. In het WoON2018 is onderzoek gedaan naar de wacht- en zoektijden. Het WoON 2018 laat zien dat een huurder die in de afgelopen 2 jaar een sociale huurwoning betrok, gemiddeld 24 maanden actief op zoek was naar een woning. Hier is een aantal factoren van invloed op. Een belangrijke factor die de zoekduur verklaart, is het soort woning waarnaar gezocht wordt. Huurders van eengezinwoningen waren gemiddeld 28 maanden op zoek, huurders van een appartement gemiddeld 22 maanden. De oplopende wacht- en zoektijden voor een sociale huurwoning hebben mijn volle aandacht. De lange wachttijden kunnen soms een grote impact hebben en een gevoel van machteloosheid geven, bijvoorbeeld als de noodzaak om te verhuizen steeds dringender wordt maar er desalniettemin geen woning die voldoende aansluit bij de woonwensen beschikbaar komt. In de Staat van de Woningmarkt 2019 dat in het najaar van 2019 verschijnt, zal ik de resultaten presenteren van de uitsplitsing van het actuele woningtekort naar segmenten van de woningmarkt. Dit kan meer inzicht geven in de mate van een tekort aan sociale huurwoningen.

Vraag 5

Deelt u de analyse dat het tekort aan (sociale) huurwoningen woningcorporaties in staat stelt bemiddelingskosten en inschrijfkosten in rekening te brengen? Wat vindt u ervan dat woningcorporaties deze kosten in rekening brengen bij mensen die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op sociale huurvoorzieningen?

Antwoord 5

Ook als er geen tekort is aan sociale huurwoningen is het voorstelbaar dat inschrijfkosten in rekening gebracht worden. In het algemeen zijn de kosten van inschrijving bedoeld om de kosten te dekken voor een regionaal woonruimteverdeelsysteem en daarmee samenhangende activiteiten zoals een klantcontactcentrum en organisatie van bezichtigingen. Het in rekening brengen van inschrijfkosten en verleningskosten bij de woningzoekenden is ook gestoeld op het idee dat het aantal inschrijvingen van niet-actieve woningzoekenden zoveel mogelijk voorkomen wordt. Alleen mensen met een (op termijn) reële verhuiscens zijn bereid deze kosten te betalen.

Vraag 6

Kunt u een overzicht geven van de wachttijden per woningcorporatie en de inschrijfkosten die corporaties rekenen?

Antwoord 6

Ik beschik niet over informatie van wachttijden per corporatie. De inschrijfkosten en verlengingskosten bij woonruimteverdelingssystemen vindt u in onderstaande tabel en zijn verkregen via websites van de verschillende woonruimteverdeelsystemen (zie ook Woningnet.nl).

Regio	Inschrijfkosten	Verlengingskosten
De woningzoeker	€ 16,00	€ 10,00
Almere (WoningNet)	€ 25,50	€ 25,50
Entree	€ 0,00	€ 0,00
Woonkeus DrechtSteden	€ 30,95	€ 19,55
Friesland huurt (ElkienAccolade)	€ 0,00	€ 0,00
Eemvallei (Woningnet)	€ 25,00	€ 10,00
Gooi en Vechtstreek (WoningNet)	€ 15,00	€ 15,00
Groningen (WoningNet)	€ 20,95	€ 20,95
Haaglanden (Woonnet Haaglanden)	€ 12,50	€ 12,50
Holland-Rijnland (Woningnet)	€ 7,50	€ 7,50
Huren in Baarn	€ 18,10 ¹	
Wonen in Velsen (IJmondwoning)	€ 10,00	€ 10,00
Klik voor Wonen	€ 20,00	€ 10,00
NoordVeluwe	€ 15,00	€ 15,00
Regio Amsterdam (WoningNet)	€ 50,00	€ 8,00
Regio Apeldoorn (Woonkeus-Stedendriehoek)	€ 30,00	€ 0,00
Regio Midden Holland (WoningNet)	€ 23,00	€ 0,00
Regio Utrecht (WoningNet)	€ 25,00	€ 8,00
Rivierenland, Alblasserwaard, Vijfherenland, Bommelerwaard, land van Heusden en Altena (Woongaard)	€ 25,00	€ 10,00
Rijnmond (Woonnet Rijnmond)	€ 10,00	€ 10,00
Stadsregio Arnhem-Nijmegen (Entree)	€ 0,00	€ 0,00
SVNK	€ 7,50	€ 7,50
Thuis in de Achterhoek	€ 0,00	€ 0,00
Thuis in Limburg	€ 0,00	€ 0,00
Wageningen, Ede, Rhenen en Veendaal (Huiswaarts)	€ 25,00	€ 10,00
WestFriesland	€ 0,00	€ 0,00
Wonen in Velsen (zie Woonservice IJmond/Zuid-Kennemerland)	(€ 35) ²	
Woning inzicht	€ 8,00	€ 8,00
Woningnet Hengelo/Borne	€ 15,00	€ 15,00
Woningbureau Maastricht (zie Thuis in Limburg)	(€ 32,00)	(€ 0,00)
Woonbureau Almelo	€ 25,00	€ 10,00
Wooniezie	€ 0,00	€ 0,00
Woonmatch Kop NH	€ 15,00	€ 0,00
WoonService Den Bosch	€ 10,00	€ 10,00
Woonservice IJmond/Zuid-Kennemerland	€ 10,00 ¹	€ 10,00 ³
Zuidwestwonen.nl	€ 17,50	€ 17,50

¹ voor 2 jaar.

² voor 5 jaar.

³ de kosten zijn vijf jaar geldig en daarna met een verlenging van 3 jaar.

Vraag 7

Deelt u de vrees dat de hoge inschrijfkosten mensen ervan weerhouden om in meerdere steden ingeschreven te staan bij woningcorporaties? Denkt u dat mensen hierdoor minder makkelijk naar andere steden kunnen verhuizen?

Antwoord 7

Nee, ik deel die vrees niet omdat de woonruimteverdeelsystemen meestal een regio met meerdere gemeenten beslaan, waardoor woningzoekenden met één inschrijving toegang hebben tot een groot, regionaal woningaanbod. Woningzoekenden kunnen zodoende in meerdere steden zoeken. Daarnaast blijkt uit het WoOn dat de meeste woningzoekers georiënteerd zijn op de regio waar men al woont. Omdat bij de meeste woonruimteverdeelsystemen alle corporaties in een regio zijn aangesloten, hoeven woningzoekenden slechts eenmaal kosten te maken voor inschrijving. Woningzoekenden die naar een andere regio willen verhuizen hoeven zich maar in één systeem in

te schrijven. Daarom denk ik dat de inschrijfkosten geen belemmering zijn om naar een andere stad te verhuizen.

Vraag 8 en 9

Wat vindt u ervan dat mensen de opgebouwde wachttijd niet (deels) kunnen meenemen naar corporaties op andere plekken in het land? Denkt u dat het (deels) kunnen meenemen van opgebouwde wachttijd zou kunnen bijdragen aan een goede spreiding van de vraag naar sociale woningen? Bent u bereid te onderzoeken of dit ingevoerd kan worden?

Kent u het pleidooi van de Woonbond voor één landelijke zoekmachine voor heel Nederland? Deelt u de analyse dat inschrijfkosten hiermee omlaag gebracht kunnen worden? Bent u bereid de totstandkoming van dit systeem te bevorderen?

Antwoord 8 en 9

Woningzoekenden dienen zo min mogelijk belemmeringen te ondervinden wanneer zij willen verhuizen naar een andere stad of regio bijvoorbeeld vanwege een andere baan. Om dit zo goed mogelijk te faciliteren, kunnen gemeenten en corporaties verschillende instrumenten benutten, bijvoorbeeld door het opnemen van een voorrangsbepaling voor bepaalde groepen in de huisvestingsverordening. Indien er geen gemeentelijke huisvestingsverordening is, is het aan corporaties om -met inachtneming van de toewijzingsnormen van de Woningwet- een woningtoewijzingsbeleid in te richten.

Een andere optie is het aanpassen van de bestaande systematiek van woonruimteverdeling. Er zijn geen wettelijke belemmeringen voor corporaties en gemeenten voor het opzetten van bijvoorbeeld één landelijk systeem, of voor het mogelijk maken van het meenemen van de wachttijd. Uit het WoOn blijkt dat het overgrote deel van de woningzoekenden een woning in de regio zoekt waar men al woont. Het niet kunnen meenemen van opgebouwde wachttijd vormt zodoende voor een beperkte groep een knelpunt. Het meenemen van opgebouwde wachttijd kan echter ook een averechts effect hebben. Immers, woningzoekenden met een opgebouwde wachttijd kunnen voor een toename zorgen van de druk op de sociale huursector in steden waar de woningmarkt al gespannen is. Het gevolg is dat de inwoners van die steden langer op een woning moeten wachten.

De G4 hebben aangegeven te willen nadenken over het meenemen van wachttijden indien de woningzoekende zich op een andere woningmarkt wil richten. In de Nationale woonagenda 2018–2021 (de agenda opgesteld samen met Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Vastgoed Belang, vereniging Eigen Huis en de Woonbond) is verder afgesproken dat Aedes de mogelijkheden verkent van het stroomlijnen van woonruimteverdeelsystemen. Aedes doet hier op dit moment onderzoek naar.

Omdat een eenduidig woonruimteverdeelsysteem de kosten als gevolg van schaalvoordelen mogelijk kunnen drukken, ondersteun ik van harte de inspanningen van partijen, waaronder G4, Aedes en de Nederlandse Woonbond om te onderzoeken of het meenemen van wachttijd dan wel een gezamenlijk zoekstelsel de doorstroming kan bespoedigen. Niet alleen kunnen daardoor mogelijk de inschrijvings- en verlengingskosten worden verlaagd en voor alle huurders eenduidig worden, een dergelijk systeem draagt daarenboven bij aan de transparantie ten opzichte van de vele systemen die nu naast elkaar bestaan. Hierdoor wordt ook het zoeken voor de burger makkelijker. Het voortouw bij de ontwikkeling van een gemeenschappelijk systeem ligt bij corporaties en gemeenten. Dat is in lijn met de Huisvestingswet die er vanuit gaat dat woonruimteverdeling een lokale verantwoordelijkheid is. De realisatie van een eenduidig systeem vergt namelijk ook aanpassingen in de lokale huisvestingsverordeningen.