

Vergaderjaar 2016–2017

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 294

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 februari 2017

Zoals aangekondigd in de brief¹ over de ontwikkeling van het middenhuursegment van 22 december jl., informeer ik uw Kamer hierbij over het plan van aanpak van de Samenwerkingstafel middenhuur onder voorzitterschap van de heer Rob van Gijzel. Daarnaast ga ik, zoals toegezegd in antwoord op mondelinge vragen van uw Kamer d.d. 24 januari 2017 (Handelingen II 2016/17, nr. 43, item 5), in op de denkrichtingen die door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) zijn gepresenteerd in zijn rapport «Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt»².

Een goed functionerend middenhuursegment is essentieel voor huishoudens met een middeninkomen. Het gaat dan om huishoudens die behoefte hebben aan flexibiliteit, niet willen of kunnen kopen, starter zijn op de woningmarkt, ouderen of om mensen die nu in een corporatiewoning wonen, maar willen verhuizen. Deze groepen worden steeds groter. De komende jaren is het van belang om nieuwe manieren te vinden om aan de stijgende vraag naar woningen in het middenhuursegment te voldoen.

Met de in deze brief geschetste aanpak geef ik mede invulling aan de motie van het lid Albert de Vries³ waarin verzocht wordt om uw Kamer te informeren over welke maatregelen ik op korte termijn zal nemen om te zorgen dat in de behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen wordt voorzien. Met betrekking tot het eerste deel van de motie (betaalbare sociale huurwoningen) kan ik melden dat de Eerste Kamer heeft ingestemd met de heffingsvermindering voor huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Deze maatregel zal op korte

¹ Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 287

² Planbureau voor de Leefomgeving, «Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt», januari 2017 – <http://www.pbl.nl/publicaties/perspectieven-voor-het-middensegment-van-de-woningmarkt>

³ Kamerstuk 32 847, nr. 230

termijn van kracht kunnen worden. Daarnaast heeft het Kabinet een aantal andere concrete maatregelen in gang gezet die de ontwikkeling van het middenhuursegment faciliteren, zoals de aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening met het oog op bestemmingsplannen voor middenhuur, het voorkomen van marktverstoring via staatssteun van woningcorporaties en de versoepeling van de verkoopregels voor corporatiebezit. Ten aanzien van het middenhuursegment vormt het in deze brief uitgewerkte plan van aanpak voor de Samenwerkingstafel de verdere concrete invulling.

Plan van aanpak Samenwerkingstafel middenhuur

Het doel van de Samenwerkingstafel middenhuur is om het aanbod van woningen in het middenhuursegment te vergroten. Dit moet op lokaal niveau gebeuren. De heer Van Gijzel brengt als voorzitter van de tafel partijen op lokaal niveau samen, verbindt ze om gericht te komen tot concrete afspraken voor extra middenhuur. De insteek van de tafel is om op lokaal niveau kansen te (helpen) zien en oplossingen te bieden.

Gedurende het jaar zullen in gemeenten samenwerkingstafels plaatsvinden. De focus ligt hier op gemeenten met een krappe woningmarkt en waar behoefte is aan een groter middenhuursegment. De tafels zullen worden geïnitieerd door wethouders die in hun gemeente deze behoefte signaleren. De centrale rol van de wethouder is cruciaal om draagvlak te creëren op lokaal niveau. Vervolgens nodigen de wethouder en de heer Van Gijzel partijen uit die op lokaal niveau hieraan een bijdrage kunnen leveren, zoals ontwikkelaars, corporaties en investeerders. In het voorjaar zullen de eerste lokale samenwerkingstafels plaatsvinden. Gedurende dit jaar zullen steeds nieuwe lokale tafels worden opgezet.

De lokale tafels moeten leiden tot concrete resultaten, zoals is gevraagd met de motie Ronnes c.s.⁴. Gezien de lokale verschillen op de woningmarkt zullen de oplossingen om te komen tot een verdere ontwikkeling van het middensegment uiteenlopen. De afspraken en beoogde resultaten tussen de deelnemende partijen kunnen daarom op verschillende manieren vorm krijgen. Het kan bijvoorbeeld gaan om overeenkomsten waarin de locatie, de toekomstige huurprijs en de looptijd van het project zijn vastgelegd, of over afspraken om bestaande voorraad voor middenhuur te (her)bestemmen.

De heer Van Gijzel zal, als voorzitter, de wethouders ondersteunen bij het betrekken van de juiste partijen en zorgen dat elke partij een bijdrage levert aan de totstandkoming van het middenhuursegment. Hoewel de afspraken op lokaal niveau worden gemaakt, is het van groot belang dat ook op nationaal niveau steun wordt uitgesproken, kennis en inzichten worden gedeeld en het thema op de agenda blijft. De landelijke samenwerkingstafel bestaat uit vertegenwoordigers op landelijk niveau van de VNG, HPP, IVBN, Aedes, Woonbond, Bouwend Nederland, NVM en de rijksoverheid. De tafel voorziet de heer Van Gijzel van sparringpartners en informatie om concrete afspraken van de grond te krijgen, en laat tegelijk aan de lokale partijen zien dat een passende woningvoorraad een gezamenlijke verantwoordelijkheid is.

De afgelopen periode heeft de heer Van Gijzel verkennende gesprekken gevoerd met de leden van de landelijke samenwerkingstafel. In die gesprekken is de aanpak van de samenwerkingstafel besproken en de rol van de betreffende partij op middenhuur. Op 15 februari zal de nationale samenwerkingstafel voor het eerst bij elkaar komen.

⁴ Kamerstuk 34 550 XVIII, nr. 9

Ik zal u, zoals toegezegd in het mondelinge vragenuur op 24 januari, voor de zomer opnieuw informeren over de voortgang en tussentijdse resultaten van de samenwerkingstafel.

Reactie op denkrichtingen PBL

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft recent het rapport «Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt» gepresenteerd. Het rapport laat zien dat het middenhuursegment een belangrijk thema is. Het PBL signaleert dat de vraag naar woningen in het middensegment de komende jaren stijgt, maar dat het aanbod achterblijft. In het rapport worden vier denkrichtingen gepresenteerd die moeten bijdragen aan een vergroting van het middensegment van de woningmarkt. Dit zijn nieuwbouw, privatiseren, flexibiliseren en activeren.

Hieronder ga ik kort in op de vier denkrichtingen.

Nieuwbouw

In deze denkrichting worden alle woningen in bezit van private partijen geliberaliseerd, waardoor investeren in huurwoningen aantrekkelijker wordt. Het middensegment wordt aldus vergroot door nieuwbouw van marktpartijen.

Ik onderschrijf het belang van het creëren van ruimte voor investeerders om het middensegment te vergroten. Met de Woningwet is deze ruimte voor het geliberaliseerde segment al een feit. Tegelijk acht ik het onwenselijk om de huurprijsregulering voor geregeerde woningen los te laten. Dit zou, met het oog op de groeiende vraag en een achterblijvend aanbod van betaalbare woningen in bezit van private partijen, een groot prijsopdrijvend effect hebben.

Een voorwaarde om deze denkrichting te laten slagen is dat er voldoende locaties beschikbaar zijn om nieuwbouw te plegen. Met de Samenwerkingstafel middenhuur kunnen de lokale partijen gezamenlijk inventariseren wat de mogelijkheden zijn om de nieuwbouw van de grond te krijgen.

Privatiseren

In deze denkrichting wordt het middensegment vergroot door verkoop van corporatiewoningen aan beleggers. De woningen die op basis van hun kwaliteit kunnen worden verhuurd in het geliberaliseerde segment worden gekocht door beleggers of investeerders. Ook in deze variant worden alle woningen in bezit van private partijen geliberaliseerd. Zoals eerder aangegeven in zowel uw Kamer als richting de sector, doen corporaties er goed aan hun relatief dure bezit te verkopen. Met de opbrengst kunnen zij weer investeren in een goedkope, passende en duurzame woningvoorraad voor huishoudens met de laagste inkomens. De verkochte woningen komen tegelijk beschikbaar voor het middensegment.

Bij uitvoering van deze denkrichting, alsmede bij «flexibiliseren» en «activeren», is het noodzakelijk dat er goede afspraken worden gemaakt tussen gemeente, corporatie, huurdersorganisatie en investeerders over de verschuiving van de bestaande voorraad. De betrokken partijen moeten gezamenlijk verkennen of en onder welke voorwaarden de relatief dure corporatiewoningen beschikbaar kunnen komen voor het middensegment. Bij de verschillende lokale samenwerkingstafels zal hieraan uitgebreid aandacht worden besteed.

Flexibiliseren

In deze denkrichting hevelt de corporatie het relatief dure bezit over naar de niet-DAEB-tak. Vervolgens beslist de corporatie of de woningen worden verhuurd aan huishoudens uit de sociale doelgroep, of aan huishoudens met een middeninkomen.

Deze variant is mogelijk onder de nieuwe regels van de Woningwet; een aantal corporaties heeft bij zijn scheidingsvoorstel nadrukkelijk een dergelijke flexibele niet-DAEB-tak voorgesteld. Ik vind het belangrijk dat corporaties, gemeenten en huurders regelmatig blijven kijken of de corporatievoorraad nog past bij de volkshuisvestelijke opgave en of zij hierop flexibel kunnen inspelen. In samenspraak met de overige spelers in het middenhuur kunnen hierover afspraken worden gemaakt.

Activeren

In deze denkrichting splitsen woningcorporaties hun relatief dure bezit af naar een verbonden onderneming, in eigendom van één of meer corporaties. Een deel van de aandelen kan worden verkocht aan externe beleggers en investeerders.

Net als bij de denkrichting privatiseren, komt met deze aanpak vermogen van externe financiers vrij voor de Nederlandse woningmarkt. Dit vermogen komt zowel ten goede aan de DAEB-voorraad van corporaties als aan het middensegment binnen de verbonden onderneming. Ik moedig corporaties aan te verkennen of hun niet-DAEB-bezit in een dochter kan worden ondergebracht, al dan niet in samenwerking met andere corporaties. Met de Veegwet wonen is het om die reden mogelijk gemaakt dat corporaties diensten in het kader van de bedrijfsvoering en administratie mogen uitvoeren voor verbonden ondernemingen die 100% in handen zijn van corporaties.

Het rapport geeft in mijn ogen geen aanleiding de bestaande regelgeving te wijzigen. Zowel de denkrichtingen flexibiliseren als activeren zijn onder de Woningwet mogelijk; corporaties met dergelijke voornemens hebben dit kunnen verwerken in hun scheidingsvoorstel.

Ik deel de conclusie van het PBL dat de oplossing voor een groter middensegment ligt bij maatwerk, waarbij een rol is weggelegd voor alle partijen die hierbij betrokken zijn. Zoals hierboven aangegeven, voorziet de Samenwerkingstafel middenhuur in een manier om dat maatwerk vorm te geven. Ik adviseer alle betrokken partijen om kennis te nemen van het rapport en zich hierdoor te laten inspireren bij het zoeken naar mogelijkheden om het middensegment te vergroten.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk