

Vergaderjaar 2017–2018

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 363

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 april 2018

Hierbij bied ik u het rapport «Staat van de Volkshuisvesting 2018» aan¹. Met dit rapport ontvangt u tevens een aantal onderliggende onderzoeksrapporten². Zoals bij het aanbieden van de editie van 2017 is aangekondigd,³ bevat de Staat van de Volkshuisvesting de stand van de woningmarkt op basis van de actuele beschikbare cijfers. In de editie 2018 is ten eerste een algemeen beeld geschetst van de belangrijkste ontwikkelingen voor huishoudens op de woningmarkt in relatie tot economische en demografische trends. Hierin is ook de informatie rondom plancapaciteit opgenomen, die u reeds heeft ontvangen.⁴ Deze algemene analyse van de woningmarkt is gevolgd door twee verdiepingsslagen, gekozen op basis van de beschikbaarheid van nieuwe data en onderzoeksgegevens. De eerste verdieping gaat over doorstroming op de woningmarkt. De tweede verdieping is een hoofdstuk over gasloze nieuwbouw. Tevens is voor de derde keer de jaarlijkse rapportage over de corporatiesector opgenomen, waar prestaties, financiën en toezicht en governance centraal staan. Aan de hand daarvan ga ik in deze brief in op de bestedingsruimte versus de ambities op bouwen en verduurzaming.

Algemeen analyse woningmarkt

Het kabinet richt zich op het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen. Uit de gegevens uit de Staat van de Volkshuisvesting 2018 blijkt dat er weliswaar positieve ontwikkelingen plaatsvinden, maar dat het nodig blijft om gericht afspraken te maken om de inzet te vergroten. Zo hebben starters in de grote steden moeite om een huis te vinden,

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

³ Kamerstuk 32 847, nr. 298

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 362

hoewel het aantal koopwoningen en middenhuurwoningen toeneemt. Het aantal afgegeven bouwvergunningen is toegenomen tot 70.000 maar tegelijk is veel plancapaciteit die door gemeenten is geormerkt, nog niet hard. Ook is het investeringsvolume in de vrije huursector met 20% toegenomen en werden er voor 17.000 huurwoningen overeenkomsten gesloten, maar lukt het huishoudens zonder directe dringende verhuisredenen niet om naar een ander type woning of andere buurt te verhuizen. In antwoord op het verzoek van het lid Beckerman,⁵ merk ik op dat particuliere verhuur kan bijdragen aan een wenselijke verruiming van het aanbod huurwoningen, vooral als het plaatsvindt in het nog relatief kleine middenhuursegment. Als laatste is in bijna 40% van de Nederlandse gemeenten reeds een besluit genomen om te kiezen voor volledig aardgasloze nieuwbouw, maar kan twee derde van de gemeenten nog niet aangeven of plannen waarbij de beslissing voor aardgas al gemaakt is, nog teruggedraaid worden.

Bovenstaande cijfers onderbouwen de inzet op afspraken over nieuwbouw, duurzaamheid en het toevoegen van passende woningen zoals middenhuur. Zoals ik al aangaf in mijn brief over de Nationale woonagenda en de regiogesprekken,⁶ ben ik zowel op landelijk als regionaal niveau met de betrokken partijen in gesprek om over deze onderwerpen afspraken te maken. De cijfers uit de Staat van de Volkshuisvesting neem ik mee in deze afspraken. Ook vinden momenteel de gesprekken plaats aan de sectortafel Gebouwde omgeving in het kader van het Klimaatakkoord, onder leiding van Diederik Samsom. Aan deze tafel worden verschillende acties uitgewerkt, waaronder rondom gasloze nieuwbouw. Voor de zomer worden de hoofdlijnen van het Klimaatakkoord gepresenteerd.

Bestedingsruimte van corporaties

Het Sectorbeeld van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) laat zien dat de sector als geheel er financieel goed voor staat, maar dat de verschillen tussen corporaties groot zijn. In reactie hierop, zoals toegezegd in de brief bij het sectorbeeld,⁷ wordt nader ingegaan op de relatie tussen de investeringsambities en de financiële capaciteit.

In de Staat van de Volkshuisvesting is te zien dat de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) in 2018 is gedaald met ongeveer zes miljard indien ingezet voor investeringen, en met bijna drie miljard indien ingezet voor woningverbetering en duurzaamheidsinvesteringen. Deze daling wordt grotendeels veroorzaakt door een hogere programmering van investeringen in nieuwbouw en renovatie (inclusief duurzaamheid); evenwel zijn deze investeringen nog niet genoeg om aan de ambities van de sector te voldoen.

De corporatiesector staat voor enkele grote (investerings)opgaven: nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. De ambities op het gebied van bouwen en verduurzamen vergen veel van de bestedingsruimte in de sector. Hierbij moet worden opgemerkt dat wijzigingen in de fiscale wetgeving impact kunnen hebben op die bestedingsruimte. In de huidige projectie van de bestedingsruimte is nog geen rekening gehouden met deze voorziene wijzigingen zoals ATAD1, de verlaging van het VPB-tarief en de lastenverlichting in de verhuurderheffing. Het kabinet zal, conform de toezegging van de Minister van Financiën bij de Algemene Financiële Beschouwingen (Handelingen II 2017/18, nr. 20, items 8 en 16), bij de uitwerking van het wetsvoorstel ATAD1 aangeven hoe dit precies per saldo neerslaat en wat dit betekent voor woningcorporaties.⁸

⁵ Handelingen II 2017/2018, nr. 62, item 6

⁶ Kamerstukken II 2017/2018, 32 847, nr. 359

⁷ Kamerstukken II 2017/2018, 29 453, nr. 467

⁸ Kamerstuk 25 087, nr. 204

Er zijn daarnaast grote verschillen in investeringsopgaven tussen woningmarktregio's en tussen corporaties onderling. In de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam, Metropoolregio Amsterdam en Limburg is de financiële situatie minder gunstig dan in de rest van het land. Tegelijkertijd zijn de jaarlijkse instandhoudingskosten van woningen hier relatief hoog. Corporaties moeten dus met hun partners op lokaal niveau keuzes maken voor huurmatiging of investeringen in sociale huur, middenhuur en verduurzaming.

Gezien de bovenbeschreven situatie, zal ik verkennen hoe de investeringscapaciteit in de sector aansluit bij de volkshuisvestelijke ambities uit het regeerakkoord (bijlage bij Kamerstuk 34 700, nr. 34), de Nationale woonagenda en het Klimaatakkoord. Daarnaast zal ik, in lijn met de motie van de leden Koerhuis en Van Eijs,⁹ onderzoeken hoe de beschikbare middelen binnen de sector optimaal kunnen worden ingezet. In deze trajecten zal ik de sector nauw betrekken.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 352