

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 724

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 februari 2021

Nu we door corona zoveel thuis moeten zijn, beseffen we meer dan ooit hoe belangrijk betaalbaar en prettig wonen is. In het middensegment hebben veel mensen moeite met het vinden van een passende woning: daarvan zijn er op dit moment te weinig en daarom heb ik veel uit de kast gehaald om de aanpak van het woningtekort te versnellen. Vooruitkijkend ben ik met de provincies een woningbouwproductie overeengekomen van 900 duizend woningen in de periode tot 2030. Ik heb uw Kamer de afgelopen kabinetsperiode regelmatig geïnformeerd over de maatregelen die ik heb genomen zodat mensen met een middeninkomen, zoals politieagenten, docenten en verpleegkundigen, makkelijker een geschikte en betaalbare woning kunnen vinden. Ook de komende jaren zal het nodig zijn om met alle betrokken partijen alles op alles te zetten om de woonkansen in het middensegment verder te laten toenemen. In deze brief ga ik in op de positie van deze mensen met een middeninkomen op de woningmarkt, welke maatregelen ik reeds heb genomen voor deze groep en wat er verder nog mogelijk is. Daarnaast informeer ik uw Kamer over de uitvoering van een aantal moties en doe ik een aantal toezeggingen af, waaronder een toezegging om begin 2021 de Kamers te informeren over de voortgang die wordt geboekt in het gezamenlijke streven naar goed en betaalbaar wonen voor iedereen.

De woonkansen van mensen met een middeninkomen

In mijn brieven van juli 2019 en mei 2020 heb ik u de positie van mensen met een middeninkomen op de woningmarkt geschetst.¹ Ik heb toen aangegeven dat een deel van deze groep moeite heeft een geschikte en betaalbare woning te vinden in gebieden waar krapte op de woningmarkt heerst. Mensen met een middeninkomen verdienen veelal te veel voor een sociale huurwoning, terwijl in een krappe woningmarkt de betaal-

¹ Kamerstuk 32 847, nrs. 546 en 654.

baarheid van koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector voor hen onder druk staat.

De positie van middeninkomens die een woning zoeken is de laatste jaren steeds meer onder druk komen te staan. Waar eerder nog gold dat het vooral een probleem was van de grote steden in de Randstad zien we dat de prijzen voor koopwoningen en huurprijzen in het vrije segment ook verder zijn toegenomen waardoor ook buiten de Randstad de positie van middeninkomens moeilijker is geworden. Hoewel we vol inzetten op het inlopen van het woningtekort, loopt het woningtekort naar verwachting de komende jaren verder op door de groei van het aantal huishoudens.² Hierdoor is de kans groot dat het voor mensen met een middeninkomen lastig zal blijven om een betaalbare woning te vinden.

Door de steeds lagere rente neemt bovendien het verschil in kansen tussen mensen die een bij hun portemonnee en levensstijl passende woning hebben (*insiders*) en mensen die dat niet hebben (*outsiders*) toe. Deze laatste groep zijn mensen die niet in aanmerking komen voor sociale huur of nog geen koopwoning hebben, of mensen waarbij de financiële en/of leefsituatie is veranderd en de huidige woning niet meer passend is. De dalende rente maakt dat de prijzen van woningen stijgen omdat mensen meer kunnen lenen voor een koopwoning. Woningbezitters profiteren daarbij van een gunstigere fiscale behandeling van de eigen woning ten opzichte van andere vermogensbestandsdelen. Zij kunnen vaak gebruikmaken van overwaarde bij het bieden op een nieuwe woning maar voor mensen zonder koopwoning wordt het moeilijker om hier tegenop te bieden. Ook is het in combinatie met de verminderde aantrekkelijkheid van alternatieve investeringsopties door de lage rente aantrekkelijk om vermogen in een woning te beleggen waardoor woningen eerder worden opgekocht om te verhuren en in een krappe markt de aanvangshuurprijzen toenemen.

Starters op de woningmarkt zijn daardoor vaker aangewezen op een huurwoning in de vrije sector. Dit segment biedt flexibiliteit aan woningzoekenden op de woningmarkt. Tegelijkertijd heeft 40% van de huurders met een middeninkomen in de vrije huursector een hoge woonquote, blijkt op basis van EIB-onderzoek, waardoor deze mensen mogelijk minder geld kunnen sparen voor een koopwoning.³

Maatregelen voor de verbetering van de positie van middeninkomens

In mijn brief van juli 2019 heb ik aangegeven welke acties ik onderneem om de positie van middeninkomens te verbeteren. In onderstaande tabel geef ik aan wat de voortgang is van de maatregelen die ik toen heb benoemd, wat ik aanvullend heb gedaan en waar aanvullend naar gekeken wordt. Het begint met de aanpak van het woningtekort door meer woningen bij te *bouwen*. Daarbij is het ook belangrijk om te zorgen dat deze woningen ook daadwerkelijk terechtkomen bij de middeninkomens door ze beter te *bestemmen*. De bouw van woningen kost echter tijd. In de tussentijd is daarom ook beleid nodig om te zorgen dat woningen beter *betaalbaar* blijven.

² Kamerstuk 32 847, nr. 701.

³ EIB (2020), *Betaalbaarheid op de woningmarkt*, p. 9.

Probleem	Aanpak en voortgang maatregelen
Te weinig huizen voor de vraag van mensen met een middeninkomen	<u>Bouwen</u> Uit de brief van 2019: • Er zijn voor zes regio's woondeals gesloten waarin tevens concrete locaties zijn aangewezen. • De markttoets is voor drie jaar opgeschort, waardoor woningcorporaties makkelijker huizen kunnen bouwen voor mensen met middeninkomens. • Er zijn verschillende middenhuurakkoorden gesloten in o.a. Utrecht en Amsterdam, waarin afspraken zijn gemaakt over prijzen en nieuwbouw. Aanvullende maatregelen sindsdien, onder meer: • Een miljard voor de woningbouwimpuls en in 2020 bovendien middelen uit de woningbouwimpuls naar voren gehaald om de bouw te versnellen. • Versnellen van de woningbouw afspraken met provincies over 130% plancapaciteit, een verhoging van de productie tot ruim 90 duizend woningen per jaar in de periode tot 2030 en het oplossen van belemmeringen in de woningbouwproductie. • Het stimuleren van woningen voor bijvoorbeeld ouderen.¹
Mensen met een middeninkomen kunnen niet terecht in betaalbare woningen. Zij concurreren met hogere inkomens	<u>Bestemmen</u> Uit de brief van 2019: • Met de wet Maatregelen middenhuur is verduidelijkt dat de middenhuurwoningen kunnen worden toegewezen aan mensen met een middeninkomen. • In het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen wordt mogelijk gemaakt om de vrije toewijzingsruimte van corporaties lokaal te verruimen. Aanvullende maatregelen sindsdien: • Aankondiging opkoopbescherming die ervoor zorgt dat in gewilde gebieden huizen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen. • Verhoging van de maximale verkoopprijs van sociale koopwoningen naar de geldende NHG-kostengrens voor gemeenten die de limiet van € 200.000 als een belemmering ervaren.
Vanwege stijgende huizenprijzen komen middeninkomens moeilijker aan een koopwoning en zijn de huren in de vrije sector te hoog voor mensen met een middeninkomen	<u>Betaalbaar houden</u> Uit de brief van 2019: • Tijdelijke differentiatie van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens voor de corporatiesector. • Besluit voorbereid voor een cap op de WOZ in het WWS.² • Noodknop middenhuur, waaraan invulling wordt gegeven door tijdelijke maximering huurverhogingen (via initiatiefwetsvoorstel Nijboer).³

Probleem	Aanpak en voortgang maatregelen
	Aanvullende maatregelen sindsdien: • Huurverhogingen in de gereguleerde sector gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt⁴. • Vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor volwassenen onder de 35 jaar die voor het eerst een woning kopen (onder de 400.000 euro). • Toezegging om met sectorpartijen in gesprek te gaan over transparantie huurprijzen. • Wetsvoorstel tijdelijke huurkorting zodat huurders met betalingsproblemen tegemoet kunnen worden gekomen met tijdelijke huurkorting.

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 694.

² Voor de invoering van een maximum aandeel WOZ-punten in het woningwaarderingssysteem geldt dat de overheid al, onder voorwaarden, de mogelijkheid heeft om met huurregelgeving beperkingen te stellen aan het eigendomsrecht, zie: Kamerstuk 32 847, nr. 652. Hiermee reageer ik op het verzoek van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken om te reageren op een brief van dhr. Schoorl over de gevolgen van de invoering van een maximum aandeel WOZ-punten in het woningwaarderingssysteem en de noodknop middenhuur.

³ Ten aanzien van de noodknop middenhuur geldt dat ik met de keuze heb gemaakt om met de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging de betaalbaarheid huurwoningen in de geliberaliseerde huursector te bevorderen, zie: Kamerstuk 32 847, nr. 654.

⁴ Recent is de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huren in de sociale huursector dit jaar te bevriezen (Kamerstuk 35 488, nr. 13). Ik informeer uw Kamer hierover separaat.

Bouwen: Om de positie van middeninkomens structureel te verbeteren is nodig dat er meer woningen worden gebouwd. Daarom heb ik in het tweede halfjaar van 2020 bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincies over de woningbouwproductie tot 2030 en de hiervoor benodigde plancapaciteit. Hierdoor wordt, ten opzichte van de ambitie uit de Nationale Woonagenda, de woningbouwproductie met 50 duizend extra woningen opgeschroefd. Behalve voldoende plancapaciteit en concrete afspraken over de kwantitatieve opgave, hebben we 14 gebieden geïdentificeerd waar het kabinet meer regie op grote woningbouwlocaties neemt. Voor deze gebieden maken we nu, samen met de betrokken overheden, integrale businesscases op basis waarvan een volgend kabinet een besluit kan nemen. Naar verwachting kunnen er binnen deze 14 gebieden, afhankelijk van randvoorwaardelijke investeringen, circa 580 duizend woningen worden gerealiseerd. Het is cruciaal dat deze woningen aansluiten bij de behoefte van die mensen die het hardst naar een woning op zoek zijn. Dat betekent dat een aanzienlijk deel van deze woningen betaalbaar moet zijn voor mensen met een laag- of middeninkomen. Naast gemaakte afspraken over woningaantallen, zie ik de komende jaren een opgave om tot niet-vrijblijvende afspraken te komen over de kwalitatieve woningbouwopgave in Nederland.

Tot slot lever ik met de woningbouwimpuls een additionele bijdrage aan de kwalitatieve opgave: het bouwen van woningen in het betaalbare segment. Van de eerste tranche van de woningbouwimpuls is maar liefst 60% bestemd voor betaalbare woningen in het middensegment, het gaat hierbij om 32.500 betaalbare woningen van de in totaal 51 duizend woningen. Dit is een belangrijk resultaat en met de volgende tranches van de woningbouwimpuls komen daar nog meer woningen in het middensegment bij.

Bestemmen: Daarnaast heb ik maatregelen genomen om te zorgen dat deze woningen ook daadwerkelijk bij middeninkomens terecht kunnen komen. Zo is het met de wet Maatregelen middenhuur duidelijker voor gemeenten dat ze specifiek woonruimte kunnen aanwijzen voor mensen met middeninkomens, waar bijvoorbeeld gemeente Den Haag gebruik van maakt. Gemeenten kunnen daarnaast gebruikmaken van de mogelijkheid tot sociale koop om te zorgen dat middeninkomens ook aan betaalbare koopwoningen kunnen komen. Ook krijgen gemeenten, woningcorpo-

raties en huurdersorganisaties met het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen meer ruimte om in de prestatieafspraken de vrije toewijzingsruimte te verruimen zodat corporaties meer woningen voor middeninkomens beschikbaar kunnen maken. Verder werk ik aan een opkoopbescherming om te voorkomen dat woningen zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Ook onderzoek ik op verzoek van de leden Terpstra (CDA) en Nijboer (PvdA) welke mogelijkheden er zijn om te komen tot een vernieuwde vorm van premiekoopwoningen om zo de positie van starters te verbeteren op de koopwoningmarkt.⁴ Ik verwacht dit onderzoek voor de kabinetsformatie te hebben afgerond en de resultaten ervan met uw Kamer te kunnen delen.

Betaalbaar houden: Ook heb ik samen met uw Kamer gewerkt aan de betaalbaarheid door onder andere een maximering van de huurverhogingen en aan een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor volwassenen onder de 35 jaar die een woning kopen. Met het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting regel ik dat huurders die een tijdelijke inkomensdaling doormaken, bijvoorbeeld als gevolg van de coronamaatregelen, van hun verhuurder een tijdelijke huurkorting kunnen krijgen. Daarnaast informeer ik uw Kamer binnenkort separaat over de voortgang van mijn aanpak goed verhuurderschap.

Vooruitblik: de balans tussen bouwen en betaalbaarheid

De opgave om de woonkansen voor mensen met een middeninkomen te verbeteren gaat zowel om het bouwen van voldoende betaalbare woningen als om het zorgen dat de bestaande woningvoorraad betaalbaar blijft. De woningbouwopgave is zo groot dat we alle partijen nodig hebben die hieraan een steentje kunnen bijdragen. Gelijktijdig moeten we de verschillen tussen *insiders* en *outsiders* verkleinen en de excessen op de woningmarkt aanpakken, vooral in de steden.

Van belang daarbij is dat de maatregelen om de bestaande voorraad betaalbaarheid te houden, niet ten koste kunnen gaan van de investeringsbereidheid in woningbouw. Dit zie ik ook terug bij een motie en een toezegging, waar ik hieronder en in de bijlagen nader op inga. Zo presenteren verschillende partijen regulering als een oplossing om de excessen aan te pakken en de verschillen te verkleinen. En uit onderzoek naar een reële liberalisatiegrens naar aanleiding van de toezegging aan het lid Smeulders (GroenLinks) blijkt dat een hogere liberalisatiegrens een relatief beperkt effectief heeft, omdat het slechts een klein deel van de huurprijzen in het middenhuursegment verlaagt (bijlage 1)⁵. Tegelijkertijd blijkt uit de gesprekken die ik heb gevoerd naar aanleiding van de motie van Eijs (D66) dat continuïteit in beleid voor investeringen in woningbouw en regulering belangrijk is voor vastgoedinvesteerders om bij te dragen aan de woningbouwopgave (bijlage 2)^{6, 7}. Dat licht ik nader toe in onderstaande tekst.

Investeringen in nieuwbouw

Om de woonkansen van mensen met een middeninkomen verder te verbeteren moet er voldoende aanbod zijn van betaalbare woningen. Door de gezamenlijke inzet van betrokken partijen hebben we het afgelopen jaar circa 79 duizend woningen gerealiseerd door nieuwbouw en transformatie. Particuliere verhuurders schatten in dat zij circa 4.500

⁴ Kamerstuk 35 570 VII, nr. 51.

⁵ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

⁶ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

⁷ Kamerstuk 35 178, nr. 4.

wooneenheden hebben gerealiseerd. Zij leveren hiermee een bijdrage aan de naar schatting 75 tot 100 duizend middenhuurwoningen die nodig zijn. De bouwopgave vraagt de komende jaren ook nog een flinke investering. Een belangrijke randvoorwaarde daarvoor is dat er een redelijk rendement haalbaar is. Recent heeft Capital Value in een rapport laten zien dat er veel kapitaal beschikbaar is maar dat onder meer continuïteit in beleid en bijdragen vanuit de overheid belangrijk zijn.⁸

In de gesprekken die ik in het kader van de motie Van Eijs met beleggers heb gevoerd geven zij aan dat het verhogen van de liberalisatiegrens een nadelig effect zal hebben op hun investeringsbereidheid, omdat de business case niet meer rond te rekenen is. Dit risico zie ik onder meer bevestigd in het rapport van SEO «Prijsregulering in de vrije sector».⁹ Dankzij het kapitaal en initiatief van beleggers kunnen woningen worden toegevoegd aan onder andere het middenhuursegment door woningen te bouwen en bestaande woningen te transformeren voor bewoning.

Daarnaast speelt de vraag of het juridisch gezien mogelijk c.q. wenselijk is om door verdergaande regulering het aandeel niet te liberaliseren woningen te verhogen. Juridisch gezien moet de afweging worden gemaakt of deze regulering van eigendom gerechtvaardigd is ten opzichte van het algemeen belang. Het algemeen belang dat speelt is het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor redelijke prijzen voor minder vermogende mensen, ten opzichte van de bescherming van individuele rechten anderzijds. Het is aan een volgend kabinet om invulling te geven aan ofwel de continuering van de huidige liberalisatiegrens ofwel aan een eventuele verhoging dan wel verlaging van deze grens.

Reële liberalisatiegrens

Uit het onderzoek dat ik gedaan heb naar aanleiding van de toezegging aan de heer Smeulders blijkt op basis van WoON2018 dat circa 2,5 miljoen (82%) van de ruim 3 miljoen huurwoningen aangeboden wordt voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Van de resterende huurwoningen worden 430 duizend woningen (14%) in het middenhuursegment (tot € 1.000) aangeboden, terwijl circa 110 duizend (4%) wordt aangeboden met een huurprijs boven de € 1.000.

Er is vaak het idee dat woningen in het middenhuursegment ver boven de prijs die hoort bij de kwaliteit van de woning (op basis van het woningwaarderingssysteem) worden aangeboden. Wanneer wordt ingezoomd op de hoogte van de huurprijs in verhouding tot de kwaliteit van de woning valt op dat voor middenhuurwoningen geldt dat 72% een huurprijs heeft die lager ligt dan de huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS). Als de grens van het WWS zou worden verhoogd naar die € 1.000, heeft dat dus invloed op de huurprijs van de overige 28% van de huurwoningen waarbij de huurprijs hoger is dan de huurprijs die berekend zou kunnen worden voor de kwaliteit op basis van het WWS. Deze huurwoningen zouden in huurprijs moeten zakken. We zien dat de verhouding tussen prijs en kwaliteit mede afhankelijk is van de markt. Deze 28% woningen bevinden zich voornamelijk in stedelijke gebieden (zie bijlage 1). Daarbij komt dat op basis van de CBS-huurenquête blijkt dat bij mutatie (verhuizing) de huurprijs vaak wordt verhoogd en dat de gemiddelde huurprijs voor woningen die recent zijn gemuteerd in stedelijke gebieden gemiddeld boven de huurprijs ligt die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het WWS.

⁸ Capital Value (2021), *De woning(beleggings)markt in beeld 2021*.

⁹ Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 546.

Naar aanleiding van de gesprekken en het onderzoek, heb ik beter zicht op de balans tussen betaalbaarheid en bouwen, maar nog geen volledig beeld. Ik wil hiervoor nog bekijken op welke wijze een rendabele midden-huurwoning te realiseren is en of en op welke wijzen de overheid daar een rol in kan spelen. Met dit onderzoek geef ik tevens invulling aan de motie Van Eijs die mij vraagt om een onderzoek te starten naar mogelijke vormen van huurprijsregulering in de vrije sector en de gevolgen van de verschillende mogelijkheden.¹⁰

Tot slot

Alles overwegende zijn er tijdens deze Kabinetsperiode stappen gezet die een positieve bijdrage hebben gebracht aan het vergroten van de kansen van middeninkomens op de woningmarkt. Zo kijk ik onder andere met trots terug op de betaalbare woningen die tot stand komen met behulp van de woningbouwimpuls, de diverse woondeals die gesloten zijn maar ook op maatregelen zoals de wet differentiatie overdrachtsbelasting en de voorstellen voor de opkoopbescherming en tijdelijke huurkorting.

Ondanks deze maatregelen is er blijvend stevige aandacht nodig voor mensen met een middeninkomen op de woningmarkt. De opgave waar we voor staan is zo groot dat we daarbij alle partijen nodig hebben. Structurele maatregelen zijn nodig, die rekening houden met de balans die ik hierboven beschreven heb. Het is aan een nieuw kabinet om daar straks verder invulling aan te geven. In de tussentijd zal ik uw Kamer over nog lopende toezeggingen informeren zoals ik in deze brief heb aangekondigd.

Ik heb brief tevens verzonden aan de voorzitter van de Eerste Kamer.

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

¹⁰ Kamerstuk 35 488, nr. 15.