

Vergaderjaar 2020–2021

**34 682**

**Nationale Omgevingsvisie**

**32 847**

**Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 79**

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN  
KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 februari 2021

Hierbij stuur ik mede namens de Minister en Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat de kabinetsreactie op het advies «Toegang tot de stad: hoe publieke voorzieningen, wonen en vervoer de sleutel voor burgers vormen» van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLi). Het advies van 1 oktober 2020 heeft als centrale vraag: «In hoeverre doen zich verschillen tussen groepen burgers voor in de mate van toegang tot onze steden op het gebied van wonen, vervoer en publieke voorzieningen? In welke opzichten zijn deze verschillen problematisch en hoe kan hierop worden gestuurd.» Het kabinet dankt de Raad voor zijn waardevolle advies en geeft in deze brief een algemene reactie en een reactie op de aanbevelingen.

**Samenvatting van het advies**

Het advies van de Raad gaat over de mogelijkheden die Nederlandse burgers hebben om deel te nemen aan de stedelijke samenleving. De Raad constateert dat een steeds grotere en meer diverse groep burgers een verminderde toegang hebben tot drie sleutelfuncties van de stad: publieke voorzieningen, wonen en vervoer. Deze groepen hebben problemen met de betaalbaarheid, de beschikbaarheid, de bereikbaarheid en/of met de geschiktheid van het aanbod.

De Raad schrijft dat de verminderde toegang van steden leidt tot ongelijkheid tussen groepen burgers. Omdat deze ongelijkheid de toegankelijkheid van sleutelfuncties betreft, die iedereen nodig heeft om deel te kunnen nemen de stedelijke samenleving, constateert de Raad dat de toenemende verschillen onrechtvaardig zijn. Dit heeft negatieve consequenties voor burgers zelf en voor de samenleving in zijn geheel. De wens van mensen om in steden te leven blijft groeien vanwege de concentratie van werk, onderwijs en zorg. Om de toegang tot de stad voor eenieder te waarborgen, is het volgens de Raad nodig om steeds opnieuw na te gaan of er voldoende rekening wordt gehouden met de mogelijk-

heden en beperkingen van individuele burgers. Zij geven hiertoe zes aanbevelingen aan de rijksoverheid en gemeenten:

1. Toets beleid voor de leefomgeving op toegang tot de stedelijke samenleving;
2. Creëer ruimte voor initiatieven van burgers die de toegang verbeteren;
3. Maak een investeringsstrategie voor toegang tot de publieke voorzieningen;
4. Benut de bestaande woningvoorraad beter;
5. Maak de vrije huursector stabiel door lange termijninvesteers aan te trekken;
6. Maak «toegang voor iedereen» grondslag van vervoersbeleid.

### **Reactie op het advies**

Ik herken het signaal van de Raad dat niet iedereen toegang heeft tot de stad voor wat betreft publieke voorzieningen, wonen en vervoer. Zo lukt het bijvoorbeeld starters, mensen met een laag- of middeninkomen, spoedzoekers etc. vaak niet een betaalbare (huur)woning te vinden in de stad vanwege de krappe woningmarkt. Het kabinet deelt het beeld dat huren betaalbaar moeten zijn en dat mensen met een laag inkomen toegang moeten hebben tot de sociale woningvoorraad. Ook moeten er meer woningen gebouwd worden, moeten we zorg dragen voor leefbare wijken en ligt er een opgave woningen sneller te verduurzamen. De combinatie van het tekort aan woningen, oplopende prijzen en de coronacrisis brengt onzekerheid met zich mee. Zoals ik uw Kamer eerder heb geïnformeerd<sup>1</sup> zet ik me daarom in op het bouwen van meer woningen in alle segmenten van de markt via onder meer de woningbouwimpuls, de vermindering van de verhuurderheffing voor nieuwbouw, en woondeals in de regio's waar de woningmarkt het krapste is. Met Aedes en de VNG heb ik bestuurlijke afspraken gemaakt over onder andere de start van de bouw van 150.000 sociale huurwoningen waarvoor vermindering verhuurderheffing is aangevraagd. Ook met de maatregelen die eerder dit jaar zijn aangekondigd<sup>2, 3</sup>, zet dit kabinet stevig in op het vergroten van het aanbod van woningen. Verder zijn er middelen beschikbaar om de stikstofproblematiek rondom de realisatie van woningbouw aan te pakken en is er budget om gemeenten in capaciteit te ondersteunen via de flexpools.<sup>4</sup> Het bouwen van woningen kost tijd, de krapte op de woningmarkt is niet meteen opgelost. Daarom zijn er ook maatregelen genomen om de betaalbaarheid te vergroten.<sup>5</sup> Ook herken ik de constatering van de Raad dat de publieke voorzieningen in de steden en de toegang ertoe onder druk staan. Nabijheid van publieke voorzieningen voor iedereen is van groot belang, dat zien we nu nog sterker door de coronacrisis. Publieke voorzieningen (binnen en buiten), waaronder culturele voorzieningen zoals (film)theaters, (pop)podia, musea, culturele centra en bibliotheken dragen bij aan de leefbaarheid in de stad. De openbare bibliotheek wordt bijvoorbeeld door alle groepen inwoners bezocht en draagt daardoor bij aan de sociale

<sup>1</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 694.

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 653.

<sup>3</sup> Kamerstukken 32 847 en 25 295, nr. 681.

<sup>4</sup> In de Kamerbrief «voortgang versnelling woningbouw» ga ik nader in op de verschillende maatregelen rondom de woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 694).

<sup>5</sup> Zo geldt voor starters vanaf 2021 een verlaging van de overdrachtsbelasting. Voor gezinnen met een middeninkomen wordt de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van woningcorporaties voor meerpersoonshuishoudens verhoogd (wetsvoorstel 35 518). voor zittende huurders wordt de jaarlijkse huurstijging gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt (Kamerstuk 27 926, nr. 333) en huurders met een laag inkomen in een woningcorporatiewoning met een voor dat inkomen hoge huur wordt in 2021 recht op huurverlaging gegeven (Staatsblad 2020, nr. 547).

cohesie. Het gemis van deze voorzieningen vanwege de beperkende maatregelen tegen het coronavirus laat zien hoe centraal deze voorzieningen staan in het dagelijkse leven. Dit geldt ook voor groen in de stad. De coronacrisis laat nog meer zien dat parken en groene verbindingen van vitaal belang zijn voor de stad en bijdragen aan de kwaliteit van leven van burgers. De Raad benadrukt dit ook in het advies. Bij het toevoegen van extra woonruimte in de stad is het daarom van belang de leefbaarheid in wijken in de gaten te houden.

Betere bereikbaarheid van voorzieningen en werk door middel van bijvoorbeeld openbaar vervoer is daarbij essentieel. In het kader van het vervoersbeleid is de inzet van het Kabinet erop gericht om binnen de beschikbare middelen de bereikbaarheid van activiteitenbestemmingen, zoals werk en voorzieningen maximaal te bevorderen. De Raad bepleit echter meer, namelijk dat iedereen tegen redelijke kosten, tijd en moeite de gewenste vervoersbewegingen kan maken. De Raad wijst in zijn advies erop dat om verschillende redenen niet iedereen de gewenste vervoersbewegingen kan maken en dat daardoor niet iedereen volwaardig kan deelnemen aan de stedelijke samenleving. De Raad vraagt hier terecht aandacht voor. In mijn reactie op de aanbevelingen zal ik hier nader op in gaan.

Het advies biedt meerwaarde, omdat het juist de samenhang van diverse beleidsmaatregelen in de praktijk belicht. Er is een wisselwerking met het beleid en de keuzes in verschillende domeinen op de drie sleutelfuncties. Bij het zoeken naar een oplossing voor de door de Raad geschetste problematiek, is de samenhang tussen de verschillende domeinen (fysiek en sociaal) dan ook essentieel. Alleen als Rijk, regio en de samenleving samen de geschetste opgaven integraal aanpakken, kunnen we met succes werken aan een duurzaam, economisch sterk en leefbaar Nederland.

Het advies past uitstekend bij de samenhangende benadering van het beleid voor de fysieke leefomgeving die is ingezet met de Omgevingswet en de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI en de bijbehorende uitvoeringsagenda die ik op 11 september jl. naar Uw Kamer heb gestuurd<sup>6</sup> bieden een perspectief voor de aanpak van de grote opgaven in de fysieke leefomgeving, integraal en samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties. Binnen Rijk-Regiotrajecten wordt bijvoorbeeld gewerkt aan verstedelijkingstrategieën, waarbij integrale besluitvorming plaatsvindt over onder andere woningbouw en mobiliteit. Hierbij is oog voor sociaal-maatschappelijke opgaven en de effecten van de gekozen strategie, zoals de betaalbaarheid van de woningen en relatief toegankelijke vervoersmiddelen als het openbaar vervoer en fiets. De aanwezigheid van (publieke) voorzieningen en het belang van sterkere verbindingen tussen het groen in en rondom de stad zijn onderdeel van de strategie.<sup>7</sup>

Ook gemeenten staan open voor een samenhangende aanpak. Zo zijn er gemeenten die bij de aanpak van aardgasvrije wijken ook tegelijk het beleid tegen eenzaamheid meenemen. Het advies van de raad ondersteunt deze integrale benadering. Daarom ben ik van plan het onderwerp van het advies en de aanbevelingen onder de aandacht te brengen bij de overheden en andere partijen waarmee we samenwerken bij de implementatie van de Omgevingswet en de uitvoering van de NOVI, bijvoorbeeld tijdens de jaarlijkse NOVI-conferentie.

<sup>6</sup> Kamerstuk 34 682, nr. 53.

<sup>7</sup> Vergroening van de stedelijke omgeving is essentieel voor het terugdringen van biodiversiteitsverlies en voor klimaatadaptatie in de stad: in het bijzonder waterberging en het tegenaan van hittestress. Kamerstuk 26 407, nr. 130; Kamerstuk 30 196, nr. 728; Kamerstuk 35 000 XIV, nr. 100.

Ook werk ik integraal aan de leefbaarheid en veiligheid in de stad, dit wordt interbestuurlijk en gebiedsgericht opgepakt, onder meer in het programma Leefbaarheid en Veiligheid. Uiteraard is ook de coronacrisis van invloed op de leefbaarheid en de toegang van kwetsbare burgers tot de stad. In mijn brief aan Uw Kamer van 8 oktober jl. heb ik in een kabinetsreactie op het rapport van de werkgroep Halsema en het Manifest van 15 burgemeesters diverse maatregelen opgenomen die de gevolgen van de crisis voor kwetsbare huishoudens aanpakken<sup>8</sup>. Met versnellingen binnen de verschillende programma's op het gebied van hulp aan multiprobleemhuishoudens, schulden, kwetsbare jeugd, onderwijsachterstanden, wonen, voorkomen van langdurige en jeugdwerkloosheid en aanpak jeugd en veiligheid, willen Rijk en gemeenten voorkomen dat mensen als gevolg van COVID-19 in meerdere problemen tegelijk terechtkomen.

De Raad doet een aantal concrete aanbevelingen voor Rijk en gemeenten in zijn advies om de toegang tot de drie sleutelfuncties in de stad voor eenieder te waarborgen. Ik ga hieronder in op deze aanbevelingen.

## **Reactie op de aanbevelingen**

### Ad 1. Toets het beleid voor de leefomgeving op toegang tot de stedelijke samenleving

De Raad adviseert de rijksoverheid en gemeenten om bij beleidsmaatregelen voor de leefomgeving gedurende de beleidscyclus na te gaan in hoeverre het beleid invloed heeft op het geld, de tijd en de moeite die het burgers kost om toegang te krijgen tot de stedelijke samenleving. De Raad doet daarbij de aanbeveling periodiek bij evaluaties te kijken naar de effecten van het gevoerde beleid.

Ik ondersteun de aanbeveling van de Raad om gedurende de gehele beleidscyclus aandacht te hebben voor de effecten van de (beoogde) beleidskeuzes, onder andere in de periodieke evaluaties van het beleid. In algemene zin zullen de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving en de voortgang van de uitvoering van de NOVI bijgehouden worden door middel van monitoring en evaluatie als onderdeel van de beleidscyclus. Met het publiceren van de NOVI en de Uitvoeringsagenda heb ik uw Kamer hierover geïnformeerd.<sup>9</sup> In de tweejaarlijkse monitor van de NOVI zullen de doelstellingen worden geëvalueerd aan de hand van verschillende indicatoren<sup>10</sup>. Voor prioriteit 3 «Sterke en gezonde steden en regio's» gaat het om indicatoren voor geconcentreerde verstedelijking en leefomgevingskwaliteit. Een aantal van deze indicatoren raken het onderwerp uit het advies van de Raad, bijvoorbeeld de indicator «betaalrisico's in de huur- en koopsector». Naast de monitor maakt ook het vierjaarlijkse burgerperspectiefonderzoek onderdeel uit van de evaluatiecyclus van de NOVI. Dit is een onderzoek naar het perspectief van burgers op de hoofdpunten van de NOVI en wordt tegelijk met de beleidsevaluatie eind 2024 gepresenteerd.

De Raad stelt in het advies voor een toegankelijkheidstoets te verankeren in de Omgevingswet. In de Omgevingswet ligt een nadrukkelijke opdracht aan alle overheden besloten om bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden een brede en evenwichtige afweging te maken van alle relevante onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en de rechtstreeks daarbij betrokken belangen. De brede vorm van toegankelijk die de Raad hanteert past daarin. Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet is dat bij de voorbereiding van beleid en besluiten in een

<sup>8</sup> Kamerstuk 34 477, nr. 73.

<sup>9</sup> Kamerstuk 34 682, nr. 53

<sup>10</sup> Bijlage bij Kamerstuk 34 682, nr. 54.

vroegtijdig stadium burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden worden betrokken. Bij het vaststellen van de omgevingsvisie en het omgevingsplan moet de overheid aangeven hoe de omgeving bij de voorbereiding is betrokken, wat de resultaten daarvan zijn, en hoe zij invulling heeft gegeven aan haar participatiebeleid. Met participatie kan het belang van toegankelijkheid ook ingebracht worden. Het is de algemene verantwoordelijkheid van de gemeenteraden en het parlement om de gevolgen van beleid voor de burgers en voor verschillende groepen burgers af te wegen. Overheden zijn gehouden aan het goed motiveren van hun besluiten. De door de Raad voorgestelde wettelijke verplichting heeft als doel om bij ruimtelijke visies en plannen vooraf te toetsen hoe de maatregelen met een impact op publieke voorzieningen, wonen en vervoer (of een combinatie daarvan) uitpakken voor burgers. Gezien de nadrukkelijke, brede, wettelijke opdracht die alle overheden in de Omgevingswet hebben, neem ik deze specifieke aanbeveling niet over.

Ik zal met de bestuurlijke partners bespreken hoe we aandacht kunnen besteden aan de toegankelijkheid van de stad voor burgers. Ik wil graag samen nagaan of en in hoeverre dit in 2021 in aanloop naar de inwerking-treding van de Omgevingswet opgenomen kan worden, bijvoorbeeld in lopende en op te starten praktijkproeven.

## Ad 2. Creëer ruimte voor initiatieven van burgers

De Raad stelt in zijn advies dat de formele en informele burgerinitiatieven de mogelijkheden van burgers vergroten om deel te nemen aan de stedelijke samenleving. De Raad wijst in het bijzonder op ruimte voor initiatieven gericht op het realiseren van bouwprojecten. Zo stelt de Raad dat de overheid hier onder andere bij kan helpen door woningcorporaties meer ruimte te geven om coöperatieve groepen financieel te ondersteunen en door grond beschikbaar te stellen tegen daarbij passende grondprijzen.

Ik deel de analyse van de Raad dat burgerinitiatieven belangrijk zijn voor de stedelijke samenleving en dat daarvoor voldoende ruimte en ondersteuning moet zijn. Met het samenwerkingsprogramma «Democratie in actie», dat gemeenten ondersteunt met als doel het versterken van de lokale democratie in Nederland, besteed ik hier al extra aandacht aan. De afgelopen periode heb ik in samenwerking met verschillende partijen acties ondernomen om wooncoöperaties te stimuleren en belemmeringen bij de oprichting van wooncoöperaties goed in beeld te brengen. Ik heb uw Kamer een brief gestuurd<sup>11</sup> waarin de acties die vanuit mijn Ministerie zijn gedaan inzichtelijk worden, evenals de ontwikkelingen die de afgelopen periode hebben plaatsgevonden. Zo is onderzoek gedaan naar de financiering van wooncoöperaties en heb ik in april 2020 Platform31 opdracht gegeven een pilotprogramma te starten, waarbij initiatieven professioneel worden ondersteund. Over de voortgang van de pilots, en de lessen die daaruit geleerd kunnen worden, zal ik uw Kamer dit jaar nader informeren.

Op grond van de Woningwet is het mogelijk om groepen die bestaand bezit van woningcorporaties overnemen, een korting op de marktwaarde van de woningen te geven. Tevens is een belangrijke rol weggelegd voor gemeenten, zowel qua locaties voor nieuwbouw als mogelijke andere ondersteuning voor deze groepen. Het realiseren van een woning door een burgerinitiatief is vaak complex. Het helpt als gemeenten burgers op weg helpen.

De Raad is van mening dat de problemen niet alleen bekeken moeten worden vanuit het perspectief van beleidsmakers, maar ook vanuit de perspectieven van individuele burgers die belemmeringen ondervinden.

<sup>11</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 523.

Dat onderschrijf ik. Daarom heb ik de afgelopen jaren vanuit verschillende invalshoeken (Omgevingswet, Right to Challenge) samengewerkt met het Landelijk samenwerkingsverband actieve bewoners (LSA). Bewonersinitiatieven worden gekenmerkt door een hoge mate van betrokkenheid en leiden vaak tot creatieve en gedragen oplossingen. Ook gemeenten kunnen bij de door de Raad gesignaleerde problemen goed gebruik maken van die betrokkenheid en creativiteit. Het is mooi om te zien dat de LSA in gesprek is gegaan met bewonersinitiatieven over dit advies, wat tot aanvullende ideeën heeft geleid.

### Ad 3. Maak investeringsstrategie voor toegang tot de publieke voorzieningen

De Raad adviseert alle steden om als onderdeel van de Omgevingsvisie een «investeringsstrategie voor de publieke voorzieningen» te maken waarin aandacht wordt geschonken aan de toegang die verschillende groepen burgers hebben tot de stedelijke samenleving. Als onderdeel van de investeringsstrategie is volgens de raad aandacht nodig voor het reguleren van het maatschappelijk vastgoed. De rijksoverheid zou volgens de raad bij dit alles een actieve rol moeten vervullen.

Deze actieve rol zou volgens de Raad op verschillende manieren uitwerking kunnen krijgen. Een uitvoeringsbudget vanuit het Rijk voor een investeringsstrategie voor de publieke voorzieningen, zoals voorgesteld door de Raad, past echter niet goed bij de manier waarop de (financiële) verantwoordelijkheden nu zijn toebedeeld aan de overheden. Het aanbod van de publieke voorzieningen is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

De Raad constateert dat de waarderingsregels gemeenten ertoe dwingen onroerend goed in een bepaalde periode af te waarderen naar een boekwaarde van € 0. De waarderingsregels bieden gemeenten echter in hun afschrijvingsbeleid de ruimte om rekening te houden met een afschrijvingsmethode per activacategorie, de daarbij behorende afschrijvingsduur, niet afschrijven op grond en een eventueel ingeschatte restwaarde van een specifiek actief aan het einde van de gebruiksduur. Er is dus ruimte om bij activa rekening te houden met bijvoorbeeld rest- en grondwaarde in plaats van af te schrijven tot € 0.

De Raad constateert voorts dat er in de praktijk (door volledig af te schrijven) druk ontstaat om de fictief gecreëerde overwaarde te realiseren door verkoop, omdat de marktwaarde voor grond- en opstalwaarden hoger ligt dan de boekwaarde. Het kabinet meent hieruit af te leiden dat de Raad pleit voor een alternatieve waardering waarmee deze overwaarde niet ontstaat, bijvoorbeeld door de actuele waarde op te nemen als boekwaarde. Zo wordt een subjectief element bij de waardering van activa geïntroduceerd in de vorm van de periodieke vaststelling van deze waarde. Behalve dat dit bewerkelijk is, kan dit tot discussies leiden over wanneer de waardeverhoging besteedbaar is, terwijl deze slechts boekhoudkundig is en pas gerealiseerd bij verkoop.

Op grond van het vorenstaande is het kabinet van oordeel dat de huidige waarderingsgrondslag een goede en reële manier is om de jaarlijkse lasten van activa in beeld te brengen, mogelijkheden biedt in het afschrijvingsbeleid enig onderscheid te maken naar de verschillende categorieën van activa en voorkomt dat er subjectieve elementen in de waarderingsgrondslag een rol gaan spelen.

### Ad 4. Benut de bestaande woningvoorraad beter

In deze aanbeveling richt de Raad zich op de vraag hoe het woningaanbod op korte termijn ook op andere manieren kan worden vergroot. De Raad denkt daarbij aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Tegelijkertijd zou volgens de Raad iets moeten worden gedaan aan de

grote verschillen tussen groepen burgers in de segmenten sociale huur, vrije huur en koop, die worden veroorzaakt door regelgeving. De Raad ziet daarbij drie maatregelen op de korte en middellange termijn.

De Raad constateert dat de huidige kostendelersnorm, die bedoeld is om fraude met bijstandsuitkeringen tegen te gaan, leidt tot inefficiënt gebruik van de woningvoorraad (met name in de sociale huursector). De kostendelersnorm valt onder de verantwoordelijkheid van de Staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW). In opdracht van de Staatssecretaris van SZW is er een onderzoek uitgevoerd naar belemmeringen die bijstandsgerechtigden ervaren om hun woning te delen met andere mensen. De kostendelersnorm maakt deel van uit van het onderzoek. Met dit onderzoek wordt invulling gegeven aan de gewijzigde motie van de leden Peters (CDA) en Jasper van Dijk (SP) die op 3 december 2019 in de Tweede Kamer is aangenomen.<sup>12</sup> Tevens draagt het onderzoek bij aan de invulling van de motie van het lid Krol uit september 2019 die vraagt een kosten-batenonderzoek te doen naar het bevorderen van samenwonen, met daarin aandacht voor het schrappen van regelgeving die samenwonen financieel onaantrekkelijk maakt, en de motie Krol die vraagt naar een MKBA van samenwonen (Kamerstuk 32 847, nr. 563). Op 6 november 2020 heeft het kabinet uw Kamer over de uitkomsten van dit onderzoek geïnformeerd met daarbij een kabinetsreactie over de naar aanleiding van dit onderzoek ondernomen en in gang gezette acties<sup>13</sup>.

Daarnaast voert Platform31 in opdracht van mijn Ministerie een onderzoek uit naar mogelijkheden om de huidige woningmarkt beter te benutten. De vraagstelling luidt: «Hoe kunnen gemeenten, woningcorporaties, de rijksoverheid en eventuele andere partijen een intensiever gebruik van de bestaande woningvoorraad op zowel korte als lange termijn stimuleren?». We onderscheiden in het project drie vormen van beter benutten, namelijk: 1) het met meer dan één huishouden wonen in één huis, 2) uitbreiding op dezelfde kavel en 3) het bevorderen van doorstroming. Dit onderzoek zal in de eerste helft van dit jaar gereed zijn.

Zoals gememoreerd aan het begin van deze kabinetsreactie heb ik ook maatregelen genomen die buiten de voorstellen van de Raad vallen, maar die beogen de bestaande voorraad beter en gericht te benutten. Zo is voor koopstarters de overdrachtsbelasting in 2021 tot 0% verlaagd. Om meer gezinnen met een middeninkomen toegang te geven tot de voorraad sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens verhoogd<sup>14</sup>.

De Raad vindt dat arbeidsmigranten regelmatig de dupe zijn van het feit dat hun huisvestingsrechten zijn gekoppeld aan hun arbeidscontract. Dit brengt hen immers in een zeer afhankelijke positie van de werkgever. De Raad adviseert om een institutionele scheiding van werk en huisvesting bij wet vast te leggen. Dit advies sluit aan bij het tweede advies van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, o.l.v. Emile Roemer.<sup>15</sup> Werkgevers helpen arbeidsmigranten in veel gevallen bij het vinden van huisvesting wanneer zij hen naar Nederland halen om hier te werken. Volledige afhankelijkheid acht ik echter onwenselijk. Wanneer arbeidsmigranten langer in Nederland zijn vinden wij het belangrijk dat zij op zoek gaan naar een eigen plek om te wonen, zowel voor de onafhankelijkheid als integratie. Bij die zoektocht kan uiteraard wel hulp geboden worden door de werkgever. Volledige loskoppeling van de werkgever betekent op dit moment echter dat een arbeidsmigrant in de toch al krappe woningmarkt zelf een woning zal moeten vinden. Om de onafhankelijkheid te verminderen, stimuleert mijn Ministerie werkgevers meer gebruik te

<sup>12</sup> Kamerstuk 35 300 XV, nr. 85.

<sup>13</sup> Kamerstuk 34 352, nr. 199.

<sup>14</sup> Kamerstuk 35 518, door uw Kamer op 8 december 2020 aangenomen

<sup>15</sup> Kamerstuk 29 861, nr. 53, Bijlage I.

maken van tijdelijke huurcontracten (in plaats van de contracten die een gebruik betreffen dat naar zijn aard slechts van korte duur is). Bij een tijdelijk huurcontract kan een persoon niet zomaar tussentijds zijn huis of kamer uit worden gezet. Wij werken aan een wetsvoorstel waarmee de mogelijkheden voor het eenmalig verlengen van een tijdelijk huurcontract worden uitgebreid. Dit ontwerpvoorstel Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur is van 23 november 2020 tot en met 22 december 2020 in internetconsultatie geweest.<sup>16</sup>

#### Ad 5. Maak de vrije huursector stabiel door lange termijninvesteers aan te trekken

De Raad constateert dat veel burgers die een woning zoeken geen toegang hebben tot de sociale huursector en niet terecht kunnen in de oververhitte koopsector. Hierdoor zijn deze huishoudens aangewezen op de vrije huursector. De Raad vraagt aandacht voor de stijging van de huurprijzen in deze sectoren de woonlasten voor de huishoudens in de vrije huursector. De Raad adviseert het Rijk daarom om de vrije huursector stabiel te maken. Het beter institutioneel inbedden van deze sector draagt daaraan bij. Dit kan de sector aantrekkelijker maken voor andere investeerders door te sturen op langdurige betrokkenheid van verhuurders en gematigde huur-prijzontwikkeling, aldus de Raad. Ik heb in de Kamerbrief van 6 november 2020<sup>17</sup> aangekondigd de jaarlijkse huurprijsverhogingen bij geliberaliseerde huurovereenkomsten de komende jaren te maximeren op inflatie +1 procentpunt – door het initiatiefwetsvoorstel van de heer Nijboer (Kamerstuk 35 488) te ondersteunen – om huurders te beschermen tegen ongebreidelde huurverhoging en om te zorgen dat de huren betaalbaar blijven. Dit biedt zittende huurders meer zekerheid. Op 21 december 2020 heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ook de jaarlijkse huurverhoging in het gereguleerde segment per 1 juli 2021 wordt gemaximeerd op inflatie +1 procentpunt<sup>18</sup>. Daarnaast heb ik in mijn beleid gericht aandacht voor betalingsrisico's bij huurders. Op basis van mijn wet Eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen<sup>19</sup> krijgen huurders met een lager inkomen en een hoge huur eenmalig recht op huurverlaging. Ik zie dat voornamelijk bij huurders met een lager inkomen en een hogere huur betalingsrisico's kunnen ontstaan.

De Raad adviseert in overleg met institutionele beleggers te bekijken onder welke voorwaarden de stabiliteit van de vrije huurmarkt kan samengaan met hun financiële lange termijn doelstellingen. Ik ben in gesprek met de sector om te bezien of de totstandkoming van de aanvangshuurprijs meer inzichtelijk kan worden gemaakt voor huurders. Hiermee kunnen verhuurders zich makkelijker verantwoord maken over de aanvangshuurprijs die zij vragen. Deze gesprekken zullen uiteindelijk leiden tot een convenant met de sector.

De Raad meent dat Rijk en gemeenten een pakket maatregelen zouden moeten overwegen waarin bijvoorbeeld aan het ontwikkelen van bouwlocaties de voorwaarde van gematigde huurprijsontwikkeling wordt gekoppeld. Het ligt reeds binnen de beleidsmogelijkheden van gemeenten om het beschikbaar stellen van grond voor nieuwbouw te koppelen aan langdurige afspraken met verhuurders over een gematigd huurbeleid. Tot slot meent de Raad dat Rijk en gemeenten een pakket maatregelen zouden moeten overwegen waarin fiscale prikkels worden opgenomen die betrokkenheid over een periode van twintig jaar of langer belonen. Het is

<sup>16</sup> [https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming\\_en\\_tijdelijke\\_verhuur](https://www.internetconsultatie.nl/opkoopbescherming_en_tijdelijke_verhuur)

<sup>17</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 695.

<sup>18</sup> Kamerstuk 27 926, nr. 333

<sup>19</sup> Staatsblad 2020, nr. 547

positief wanneer verhuurders bereid zijn langdurig in de woningmarkt te investeren. Verhuurders met een langetermijnvisie zijn minder geneigd om excessief gedrag te vertonen en snelle winsten na te streven – ook in tijden van schaarste op de woningmarkt. Het is echter de vraag of hier ook fiscaal op gestuurd moet worden. De huidige uitwerking van de overdrachtsbelasting vormt reeds een prikkel die transacties van woningen licht ontmoedigt. De per 1 januari ingevoerde differentiatie van de overdrachtsbelasting, waarbij beleggers 8% overdrachtsbelasting gaan betalen, zorgt ervoor dat het kortstondig in bezit hebben van vastgoed wordt minder aantrekkelijk wordt. Bij een langere beleggingshorizon kan het verlies door de hogere belasting immers over meerdere jaren worden uitgespreid.

#### Ad 6. Maak «toegang voor iedereen» grondslag van vervoersbeleid

De Raad adviseert Rijk en gemeenten om het vervoersbeleid te herijken en de mobiliteitsopties van mensen centraal te stellen door te kijken naar fysieke en financiële toegang, benodigde vaardigheden en het daadwerkelijke gebruik.

Met de NOVI zet het kabinet in op goede bereikbaarheid, rondom en tussen de steden voor personen én goederen (beleidskeuze 3.8). Daarbij gaat het om het optimaal benutten van de bestaande netwerken en het verknopen van modaliteiten. Zo bekijken we de keuzes voor nieuwe woon- en werkgebieden in samenhang met bereikbaarheid in de regionale verstedelijkingsstrategieën. Het belang dat de Raad toekent aan het bevorderen van nabijheid van activiteitenbestemmingen, als strategie om de zelfredzaamheid van burgers en daarmee de toegang tot stedelijke voorzieningen te vergroten, onderschrijf ik hiermee. Vanuit het perspectief van het mobiliteitsbeleid is nabijheid van belang; de maatschappelijke kosten (uitgaven en externe effecten) van mobiliteit zijn hierdoor beter beheersbaar en meer mensen worden «bediend».

Conform de aanbeveling van de Raad om de toegang tot vervoer grondslag te laten zijn van het vervoersbeleid, zet het Kabinet en de medeoverheden van provincies en gemeenten zich middels de concessie-systematiek reeds geruime tijd in. In het kader van het vervoerbeleid is daarbij de inzet erop gericht dat iedereen zelfstandig met het openbaar vervoer moet kunnen reizen. Dat geldt ook voor reizigers met een beperking. Een voorbeeld daarvan is de inzet op het vergroten van de fysieke toegankelijkheid van het openbaar vervoer, zowel voor spoor als bus, tram en metro. De Staatssecretaris van IenW heeft uw Kamer hierover geïnformeerd met de brief van 3 juli 2018<sup>20</sup>.

Een ander voorbeeld van het vergroten van de toegankelijkheid van het openbaar vervoer is het bekend maken van ouderen met het gebruik van de ov-chipkaart. Daarnaast wordt met het actieprogramma «Tour de Force» ingezet op het vergroten van de mobiliteitsmogelijkheden met de fiets. Dit actieprogramma wordt samen met de medeoverheden en een reeks van maatschappelijke partijen uitgevoerd. In het Uitvoeringsprogramma 2020/2021 van Tour de Force is onder het thema «Iedereen op de fiets», onder andere aandacht voor specifieke groepen, zoals senioren en mensen die vanwege hun sociaal-culturele achtergrond niet gewoon zijn met fietsen als manier van verplaatsen.

Het kabinet en de medeoverheden van provincies en gemeenten zetten zich niet alleen via het vervoersbeleid gezamenlijk in om de bereikbaarheid voor eenieder te bevorderen, maar ook door middel van het samenspel van het verkeer- en vervoersbeleid, het ruimtelijk beleid en het

<sup>20</sup> Kamerstuk 23 645, nr. 669.

sociaalmaatschappelijk beleid. Zo wordt in het kader van het ruimtelijk beleid toegezien op de goede ruimtelijke ordening en is de goede bereikbaarheid van met name onderwijs en werk binnen het interbestuurlijk programma Leefbaarheid en Veiligheid een van de aandachtspunten. In het sociaal maatschappelijk beleid worden persoonlijke achterstandsituaties, ook met betrekking tot vervoer, zoveel als mogelijk opgevangen via zowel het doelgroepenvervoer als het gemeentelijk achterstandsbeleid. Niettemin zijn er werknemers van bedrijven en (zorg)instellingen, die aangeven moeite te hebben hun baan goed te kunnen bereiken vanwege het ontbreken van openbaar vervoer bij nachtdiensten. Ook geven sommige werknemers aan dat de slechte bereikbaarheid van bijvoorbeeld locaties aan de rand van de stad bottleneck is bij acceptatie of behoud van de baan. Hier ligt, naast de eerdergenoemde verantwoordelijkheden van de medeoverheden in het kader van het vervoer(concessie)beleid en het ruimtelijk beleid, een verantwoordelijkheid voor bedrijven en instellingen. Ook bedrijven en instellingen hebben belang bij een goede bereikbaarheid van de vestiging voor werknemers. Meerdere bedrijven geven daar ook invulling aan door het organiseren van bijvoorbeeld besloten vervoer.

### **Tot slot**

In de NOVI is één van de prioriteiten: Sterke en gezonde steden en regio's. Een goede toegankelijkheid van publieke voorzieningen, wonen en vervoer voor eenieder is daar zeker een onderdeel van. Binnen de huidige verantwoordelijkheidsverdeling blijft het Rijk zich samen met medeoverheden inzetten op de urgente opgaven in de stedelijke leefomgeving, zoals het grote woningtekort, de mobiliteit- en energietransitie, klimaatadaptatie, leefbaarheid en veiligheid. Zoals het advies van de Raad terecht stelt moet er binnen de aanpak van deze opgaven ook aandacht zijn voor de geleefde stad: de stad ervaren door burgers. Dit is en blijft een verantwoordelijkheid voor alle overheden en de gekozen volksvertegenwoordiging in Raden, Staten en Staten-Generaal.

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