

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

1576

Vragen van het lid **Smeulders** (GroenLinks) aan de Minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties over *het artikel «Sturen op economische groei» van secretaris-generaal Camps van het Ministerie van Economische zaken en klimaat* (ingezonden 18 januari 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 15 februari 2019).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van het artikel «Sturen op economische groei» van secretaris-generaal Camps van het Ministerie van Economische zaken en klimaat?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Is de inhoud van dit artikel voorafgaande aan de publicatie besproken met uw ministerie? Zo nee, wat vindt u daarvan?

Antwoord 2

Het ministerie heeft conceptversie van het artikel ontvangen. Het nieuwjaarsartikel van de secretaris-generaal van het Ministerie van Economische zaken en klimaat betreft een jaarlijkse traditie en wordt op persoonlijke titel geschreven.

Vraag 3

Deelt u de analyse uit dit artikel dat er ten aanzien van de woningmarkt een risico is dat het beleid te veel wordt geleid door de conjunctuur? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

De analyse van de SG van EZK ten aanzien van de cycliciteit van de woningmarkt maakt, is een interessante en gedegen analyse. Ik onderschrijf dat de Nederlandse woningmarkt een cyclische markt is waar zowel de huizenprijzen als de woningbouwproductie fluctueert. Deze op- en neer-

¹ <https://esb.nu/esb/20048899/nieuwjaarsartikel-sturen-op-economische-groei>

gaande bewegingen op de woningmarkt hebben negatieve effecten tot gevolg. Zo versterkt de cycliciteit op de woningmarkt het cyclische karakter van de economie (en vice versa). De analyse in het ESB-artikel benadrukt het belang om de cycliciteit van de woningmarkt te verminderen. Daarbij merk ik wel op dat deze cycliciteit inherent is aan het karakter van de woningmarkt. De woningmarkt is een voorraadmarkt, hetgeen betekent dat het aanbod in geringe mate kan reageren op ontwikkelingen in de vraag. Jaarlijks wordt er maximaal slechts 1,5% aan de woningvoorraad toegevoegd. Daarnaast kost het vergroten van de woningvoorraad tijd, gemiddeld zo'n tien jaar. Dat betekent dat bij een stijging van de vraag er op korte termijn nog niet direct een stijging van het aanbod plaatsvindt. Krapte op de woningmarkt en verdere prijsstijgingen kunnen het gevolg zijn.

Daarom zet ik in op het vergroten en versnellen van de woningbouwproductie zodat we de komende jaren aan de toenemende vraag kunnen voldoen. Dat doe ik onder andere binnen de Woondeals die ik beoog te sluiten met de grote stedelijke regio's die ook op de langere termijn de grootste bouwopgave hebben. Daarin wil ik afspraken maken over de woningbehoefte en de ambitie om te voorzien in voldoende bouwplannen, inclusief de monitoring van de planvoorraad. Verder kan het verkorten van procedures helpen om de woningbouw in de toekomst sneller toe te laten nemen na een crisis. Daar draagt de Omgevingswet aan bij.

De afgelopen jaren heeft de corporatiesector de nodige inspanning geleverd om de bedrijfsvoering te verbeteren en zich meer te richten op de kerntaak. De herziening van de Woningwet heeft hier ook een bijdrage aan geleverd. Dit heeft geleid tot minder investeringen in niet-kerntaken (bijvoorbeeld middenhuur). Inmiddels is de implementatie van de nieuwe wetgeving afgerond, zodat corporaties ook weer operationeel voldoende in staat zijn om ook in niet-kerntaken te investeren. Dit doen zij in een gelijk speelveld met reguliere marktpartijen, zonder de mogelijkheid om met geborgde financieringen te werken. Om dit type investeringen voor corporaties eenvoudiger te maken heb ik recent het wetsvoorstel maatregelen middenhuur naar uw Kamer gestuurd met daarin een vereenvoudiging van de markttoets. Deze vereenvoudiging zal het voor woningcorporaties makkelijker maken om woningen in het middenhuursegment te bouwen. Uit de meest recente IBW (2018) blijkt dat corporaties nog € 9,8 miljard aan nieuwbouw in de niet-DAEB kunnen realiseren zonder dat dit ten koste gaat van de DAEB-activiteiten. Met de voorgestelde wijzigingen en de beschikbare middelen voor nieuwbouw in de niet-DAEB kunnen corporaties een meer stabiliserende rol spelen in de woningbouwproductie.

Tot slot kunnen hoge schulden de cycliciteit van de woningmarkt vergroten. Het huidige beleid focust op het vergroten van de stabiliteit van de woningmarkt. Het kabinet heeft reeds diverse maatregelen genomen om de financiële risico's bij huishoudens te beperken, zoals een versnelde afbouw van het maximale tarief van de hypotheekrenteaftrek en een verlaging van de maximale LTV-ratio (loan-to-value).

Vraag 4 en 5

Deelt u de analyse dat de invoering van de verhuurderheffing procyclisch uit heeft gepakt? Zo ja, acht u dit wenselijk? Zo nee, waarom niet?

Is het kabinet voornemens de verhuurderheffing verder aan te passen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4 en 5

Woningcorporaties bouwen over het algemeen vanuit een langetermijnvisie op de gewenste voorraad sociale huurwoningen. Hierdoor is de bouwproductie van woningcorporaties minder conjunctuurgevoelig dan de bouwproductie van (andere) partijen in de vrije huursector en de koopmarkt. Daarnaast ontwikkelt de vraag naar sociale huurwoningen zich minder cyclisch dan de vraag naar woningen in de vrije huursector en koopwoningen. Woningcorporaties kunnen daarom een bijdrage leveren aan het stabiliseren van de woningbouwproductie.

De verhuurderheffing is in 2013 tijdens een laagconjunctuur ingevoerd. Afhankelijk van de ontwikkeling in de huren kan de verhuurderheffing ervoor zorgen dat corporaties minder middelen hebben om te investeren en daardoor minder goed een stabiliserende rol op de woningmarkt kunnen spelen. In de periode na invoering zijn de investeringen van corporaties meer

gedaald dan nodig was, zoals uit de evaluatie van de verhuurderheffing uit 2016² blijkt. Wel blijkt uit onder meer de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) dat corporaties nog wel investeringsruimte hebben om extra te investeren, bovenop de plannen die zij al hebben voor de komende vijf jaar. In 2018 was nog € 16,2 miljard beschikbaar voor nieuwbouw.

De afgelopen jaren zijn er meerdere maatregelen binnen de verhuurderheffing genomen. In 2018 is de heffingsvrije voet van de verhuurderheffing verhoogd van 10 naar 50 woningen. Sinds dit jaar bestaat er een heffingsvermindering voor verduurzaming van huurwoningen en is de verhuurderheffing structureel met 100 miljoen euro verlaagd, leidend tot een verlaging van het heffingsstarief met 0,03 procentpunt. Daarnaast zal er een evaluatie van de verhuurderheffing plaatsvinden waarover de Kamer in 2020 nader geïnformeerd wordt. Ik wil niet vooruitlopen op de uitkomsten van deze evaluatie.

Vraag 6, 7 en 8

Wat vindt u van het voorstel om een bouwfonds te introduceren zodat ook in een laagconjunctuur de bouwcapaciteit zoveel mogelijk op peil wordt gehouden? Heeft het kabinet voornemens om een bouwfonds in te voeren of om onderzoek hiernaar te doen? Zo nee, waarom niet?

Wat vindt u van het voorstel om de hypotheekrenteaftrek verder af te bouwen? Heeft het kabinet voornemens om de hypotheekrenteaftrek verder af te bouwen of om onderzoek hiernaar te doen? Zo nee, waarom niet?

Wat vindt u van het voorstel om grondwinsten apart te zetten, zodat gemeenten een buffer hebben om verliezen in tijden van laagconjunctuur (deels) te compenseren?

Antwoord 6, 7 en 8

In het ESB-artikel noemt de SG van EZK een aantal interessante maatregelen die kunnen bijdragen aan een stabielere woningmarkt. Een bouwfonds kan in theorie het stabiele karakter van woningcorporaties ten tijde van een laagconjunctuur benutten en vergroten. Ook het verder beperken van de hypotheekrenteaftrek en het apart zetten van grondwinsten zijn interessante suggesties die weliswaar nog verdere analyse behoeven.

In nauwe samenwerking met De Nederlandsche Bank (DNB) en de ministeries van Economische zaken en klimaat (EZK), Sociale zaken en werkgelegenheid (SZW) en Financiën (FIN) kijk ik naar mogelijke beleidsmaatregelen die de cycliciteit van de woningmarkt kunnen beperken en de wenselijkheid hiervan. De maatregelen die de SG van EZK noemt worden daarbij ook bekeken. Daarnaast ben ik in de Staat van de Woningmarkt 2018 dieper ingegaan op deze cycliciteit. Zo besteed ik aandacht aan de werking van de woningmarkt, de oorzaken van de cycliciteit op de woningmarkt en de samenhang tussen de woningmarkt en de economie. Verder gaat het CPB op mijn verzoek het komende jaar nader onderzoek doen naar de cycliciteit van de woningmarkt. In het algemeen merk ik echter wel op dat de cycliciteit van de woningmarkt, net als de conjuncturele ontwikkelingen van de economie, een gegeven is waar de overheid in beperkte mate iets aan kan doen. Het uitbannen van de cycliciteit op de woningmarkt is niet mogelijk, het beperken mogelijk wel.

Vraag 9

Wat is er tot nu toe gebeurd en wat gaat u in deze kabinetsperiode nog concreet doen met het advies van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, uitgebracht op 28 juni 2018, «Versnellen woningbouwproductie, met behoud van kwaliteit» om maatregelen te nemen om het woningmarktbeleid op termijn meer anticyclisch te maken?

Antwoord 9

Zoals reeds aangegeven gaat het CPB het komende jaar op mijn verzoek onderzoek doen naar de cycliciteit op de woningmarkt. Daarnaast zie ik in nauwe samenwerking met andere departementen en DNB beleidsopties om de cycliciteit op de woningmarkt te beperken. Voor mijn reactie op specifieke

² Kamerstuk 32 847, nr. 248

onderdelen van het advies van de Rli verwijs ik u graag naar de Kabinetsreactie die ik op 19 december aan de Kamer heb verzonden³.

Vraag 10

Bent u bereid deze vragen te beantwoorden voor het te houden algemeen overleg Staat van de woningmarkt op 6 februari 2019?

Antwoord 10

Ja. U ontvangt de beantwoording voor het algemeen overleg Staat van de woningmarkt.

³ Kamerstuk 32 847, nr. 463