

Vergaderjaar 2016–2017

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 283

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 4 november 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 19 september 2016 over ontwikkeling middenhuursegment (Kamerstuk 32 847, en 27 926, nr. 279).

De vragen en opmerkingen zijn op 6 oktober 2016 aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst voorgelegd. Bij brief van 3 november 2016 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

1. Inbreng VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie hebben met grote belangstelling kennisgenomen van de brief van de Minister d.d. 20 september 2016 Ontwikkeling middenhuursegment (32847–279). De toetreding van institutionele beleggers verbetert het functioneren van de woningmarkt, de vraag van de gewone huurder staat centraal en het aanbod wordt daarop afgestemd. Tegelijkertijd worden middelen vrijgemaakt waarmee woningcorporaties invulling kunnen geven aan hun kerntaak, namelijk het verhuren van woningen met een huur van minder dan € 629 per maand.

De leden van de VVD-fractie zien daarbij, met u, de uitgifte van bouwgrond en het prijsbeleid van die grond als een belangrijk obstakel. Het creëren van een aparte categorie «vrije huur» in het bestemmingsplan zou een belangrijke verbetering zijn, bij voorkeur met een daarop afgestemd prijsbeleid. In veel gemeenten zal de grond voor sociale woningbouw echter goedkoper blijven. Licht het niet voor de hand dergelijke prijsverschillen helemaal uit te bannen, zodat woningcorporaties niet langer worden bevoordeeld boven andere investeerders? Kan zo'n verbod op prijsverschillen wettelijk worden afgedwongen?

De leden van de VVD-fractie zien het nut van meer overleg tussen markt, overheden en woningcorporaties. De instelling van een «samenwerkings-tafel» veronderstelt daarbij een gezamenlijke doelstelling. Hoe ziet die doelstelling eruit? Wat is de beoogde datum van realisatie en welk beslag wordt gelegd op de algemene middelen? Hoe wordt de samenwerkings-tafel ingericht, hoe wordt het voorzitterschap ingevuld en wordt er enige vorm van doorzettingsmacht gecreëerd? Hoe wordt de Kamer geïnformeerd over de voortgang?

2. Inbreng PvdA-fractie

De leden van de PvdA-fractie van de Partij hebben kennis genomen van de maatregelen die u wilt nemen om de hoeveelheid vrije huursector huurwoningen te vergroten. Deze leden zien een flinke behoefte aan huurwoningen in de vrije huursector, om de aansluiting te maken tussen een sociale huurwoning en een koopwoning en voor woonconsumenten die om andere redenen de voorkeur geven aan huur boven koop.

De leden van de PvdA-fractie waarderen uw poging om de aanbevelingen van het rapport van STEC in de praktijk te brengen, onder andere door de vrije huursector als aparte categorie in bestemmingsplannen op te nemen. De indruk van deze leden bij het lezen van het rapport van STEC was dat een veel groter knelpunt dan de planologische sturing ligt bij het beschikbaar stellen van voldoende grond tegen prijzen waarop rendabel huurwoningen gebouwd kunnen worden waar in de lokale woningmarkt behoefte aan is. Deelt u de conclusie dat hier een groot knelpunt ligt en wat doet u om dit knelpunt mede op te lossen?

In de visie van de leden van de PvdA-fractie is niet de bouw van vrije sector huurwoningen op zichzelf van doorslaggevend belang, maar vooral ook de aansluiting op de rest van de woningmarkt. Daarvoor is het in de ogen van deze leden van cruciaal belang dat er voldoende huurwoningen aangeboden worden met een middenhuur, die begint bij € 750 in de maand. Deze leden vragen u allereerst of u de noodzaak ook ziet van woningen in de vrije huursector met huren die rond de € 750 beginnen. Vervolgens willen deze leden graag weten of de voorgenomen opname van vrije huursector als categorie in de bestemmingsplannen ook sturing geeft over de gewenste aanvangshuur over langere termijn en welke overwegingen bij die keuze een rol gespeeld hebben.

Verder vragen de leden van de PvdA-fractie u welke manieren er voor gemeenten zijn om met publiekrechtelijke of privaatrechtelijke instrumenten vast te leggen dat bepaalde woningen langdurig een bepaalde maximale middenhuur kennen, ter bevordering van een samenhangende

woningmarkt. Daarbij vragen deze leden expliciet naar de mogelijkheid om het woningwaarderingssstelsel ook toe te passen op specifieke vrijesectorwoningen.

De leden van de PvdA-fractie zien uit naar de beantwoording en de uitwerking van de aangekondigde maatregelen.

3. Inbreng CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie hebben kennis genomen van voorliggende brief inzake de ontwikkeling middenhuursegment. Deze leden hebben evenwel nog enige vragen.

De leden van de CDA-fractie vragen of, indien er voor het middensegment diverse maatregelen genomen om realisatie te stimuleren, dat dan niet ook voor de bouw van goedkope sociale huurwoningen zou moeten gelden. Er is immers ook een groeiend tekort aan geschikte (bouw)locaties in gemeenten, terwijl de vraag alleen maar toeneemt, zo menen deze leden.

De leden van de CDA-fractie vragen of de interesse van buitenlandse investeerders zich tot de gehele Nederlandse woningmarkt uitstrekt, dus ook bijvoorbeeld tot krimpgebieden. Zo nee, wat is dan de rol voor woningcorporaties in dergelijke (krimp)gebieden?

De leden van de CDA-fractie vragen of en in hoeverre het wegnemen van regels van het woningwaarderingssstelsel (WWS) in gebieden als Utrecht en Amsterdam, de problemen aldaar echt oplossen, nu de betrokken gemeenten zelf aangeven dat de problemen daar niet mee worden opgelost.

De leden van de CDA-fractie vragen op welke wijze wordt voorkomen dat woningen die in het middensegment komen te vallen, qua huurprijs niet meteen doorschieten. Of, met andere woorden, hoe kan worden voorkomen dat woningen in het middensegment amper voor 750 euro gehuurd kunnen worden, maar meteen rond 1.000 euro kosten?

De leden van de CDA-fractie vragen wat het effect zou zijn van verlaging van de sociale huurgrens van 710 euro naar 586 euro. Is de verwachting dan gerechtvaardigd dat er substantieel bijgebouwd gaat worden omdat beleggers dan de huurregulering kwijt zijn?

De leden van de CDA-fractie vragen of woningcorporaties in gebieden waar sprake is van marktfalen de ruimte kunnen krijgen om met gemeenten en marktpartijen (bouwbedrijven, projectontwikkelaars) een rol te spelen, er van uitgaande dat geen geborgd geld wordt gebruikt en contractueel vast staat dat de te ontwikkelen vrije huursector tijdig worden afgestoten.

De leden van de CDA-fractie vragen of het wenselijk is dat gemeenten expliciet de opdracht krijgen om de behoefte aan vrije huursectorwoningen in beeld te brengen.

De leden van de CDA-fractie vragen of gemeenten bij de verkoop van de grond voor vrije sector huurwoningen privaatrechtelijk kunnen vastleggen hoe de ontwikkeling van de huurprijs mag zijn, zodat de huurprijs niet meteen doorschiet.

4. Inbreng D66-fractie

De leden van de D66-fractie hebben de voorliggende brief met interesse gelezen. De ontwikkeling van het middenhuursegment heeft de bijzondere aandacht van deze leden. Kunt u een overzicht geven hoe groot de behoefte aan middenhuursegment is in de komende 10 jaar? En voor hoeveel woningen extra er op dit moment concrete bouw of transformatieplannen zijn?

De leden van de D66-fractie hebben vragen over de gronduitgifte. Uit voorliggende brief komt naar voren dat vooral gronduitgifte een obstakel vormt voor de bouw van voldoende woningen in het middenhuursegment. Daarbij is het voor gemeenten op korte termijn aantrekkelijker om grond voor koopwoningen uit te geven, omdat op die manier de grond een hogere waarde vertegenwoordigt. De voordelen van het uitgeven van grond voor het middenhuursegment manifesteren zich pas op langere termijn. Welke redenen ziet u verder voor het onvoldoende uitgeven van grond voor het middenhuursegment? Welke mogelijkheden ziet u om hieraan iets te doen, buiten het toevoegen van een extra categorie aan de bestemmingsplannen? Omdat regionale afstemming vaak moeilijk van de grond komt, wordt er in de meeste regio's onvoldoende vrije huursector gebouwd. Wat voor instrumenten ziet u om de regionale afstemming te verbeteren? Wat voor rol speelt de provincie in de regionale afstemming?

De leden van de D66-fractie hebben aanvullend vragen over de afspraken met marktpartijen. In voorliggende brief geeft u aan dat gemeenten, aanvullend op de traditionele afspraken met corporaties, ook afspraken met marktpartijen kunnen gebruiken om maatschappelijke doelen na te streven. Welk instrumentarium hebben gemeenten om afspraken met marktpartijen te maken?

De leden van de D66-fractie hebben verder vragen over de door u aangekondigde samenwerkingstafel. De samenwerkingstafel lijkt een nogal vrijblijvend karakter te hebben. Zijn er concrete resultaten beoogd met het instellen van de samenwerkingstafel? Zo ja, kunt u deze met de Kamer delen. Zo nee, waarom niet?

5. Inbreng Van Vliet

Het lid Van Vliet heeft met belangstelling kennis genomen van voorliggende brief. Het lid Van Vliet onderkent het belang van het middenhuursegment omdat er nog steeds teveel scheefwoningers in de gereuleerde sector wonen en omdat niet iedereen in aanmerking komt voor de koopsector.

Het lid Van Vliet onderkent ook het feit dat ontwikkelingen in het vrijhuursegment nog niet snel genoeg van de grond komen en is dan ook benieuwd naar de uitwerking van uw voorstel om gemeenten de bevoegdheid te geven vrijesectorhuur als aparte categorie in het bestemmingsplan op te laten nemen. Het lid van Vliet omarmt ieder initiatief om het middenhuursegment op gang te brengen. Wel vraagt dit lid u hoe u gaat monitoren of de maatregelen ook daadwerkelijk werken. Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van een schriftelijk overleg van de vaste commissie voor Wonen en Rijksdienst over de brief »Ontwikkeling middensegment«. Ik dank de leden van de VVD-fractie, de PvdA-fractie, de CDA-fractie, de D66-fractie en het lid Van Vliet voor hun bijdrage.

Hieronder ga ik in op de gestelde vragen van de leden van de verschillende fracties. In de beantwoording heb ik de vragen geclusterd naar onderwerp. Daarnaast stuur ik u¹ – ter informatie – de concept wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals aangekondigd in de brief betreffende de ontwikkeling middensegment. Deze wijziging maakt het mogelijk dat gemeenten in bestemmingsplannen naast de categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap ook geliberaliseerde woningen voor middenhuur als een aparte categorie aan kunnen wijzen.

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

1. Samenwerkingstafel

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de doelstelling van de samenwerkingstafel eruit ziet. Voorts vragen deze leden wat de beoogde datum van realisatie is en welk beslag wordt gelegd op de algemene middelen. Deze leden vragen hoe de samenwerkingstafel wordt ingericht, hoe het voorzitterschap wordt ingevuld en hoe enige vorm van doorzettingsmacht wordt gecreëerd. Ten slotte vragen de leden van de VVD-fractie en D66-fractie hoe de Kamer wordt geïnformeerd over de voortgang en concrete resultaten van de samenwerkingstafel.

Het vergroten van het aanbod in het middenhuursegment is de taak van lokale partijen. Via het instellen van de samenwerkingstafel ondersteunen hen bij het vergroten van het aanbod van huurwoningen in het middensegment. Via de samenwerkingstafel worden lokale partijen bij elkaar gebracht, zodat er concrete afspraken tussen partijen voor extra middenhuur komen. De doorzettingsmacht zit bij de lokale partijen die aan de samenwerkingstafel deelnemen. Aan deze tafel zullen Rijk, gemeenten, corporaties en marktpartijen plaatsnemen. Op dit moment wordt gekeken naar het voorzitterschap van de tafel en welke personen zullen aanschuiven vanuit de verschillende partijen. Zodra het voorzitterschap en het plan van aanpak bekend zijn, zal ik de Kamer daarover informeren. De samenwerkingstafel zal van start gaan per 1 januari 2017. Ik zal de Kamer voor de zomer van 2017 en begin 2018 informeren over de (tussentijdse) resultaten van de samenwerkingstafel.

2. Grondprijzen

De leden van de PvdA-fractie vragen of ik de conclusie deel dat er bij het beschikbaar stellen van grond tegen rendabele prijzen een groot knelpunt ligt en wat ik zal doen om dit knelpunt mede op te lossen. Daarnaast vragen de leden van de VVD-fractie of het niet voor de hand ligt dat verschillen in grondprijzen helemaal worden uitgebannen, zodat corporaties niet langer worden bevoordeeld boven andere investeerders. Voorts vragen deze leden of een dergelijk verbod op prijsverschillen wettelijk kan worden afgedwongen.

Zoals hiervoor is aangegeven, is het vergroten van het aanbod in het middenhuursegment de taak van lokale partijen. Gemeenten hebben daartoe nu al meerdere instrumenten tot hun beschikking. De extra bestemmingsplancategorie voegt hier nog een instrument aan toe. De samenwerkingstafel beoogt om de knelpunten die nu optreden in de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen te slechten, zodat zij gezamenlijk meer aanbod van middenhuurwoningen kunnen realiseren en zo aan de behoefte hiernaar tegemoet kunnen komen.

De uitgifteprijs van bouwrijpe grond wordt bepaald door de toekomstige inkomsten die daaruit verwacht mogen worden. Zij zullen de gevraagde uitgifteprijs met de huurinkomsten over een lange periode moeten goedmaken. Dit in tegenstelling tot koopwoningen, waarbij de uitgifteprijs op korte termijn bepaald wordt door het verschil tussen verkoopprijs en bouwkosten.

De aannames die private investeerders maken over de toekomstige huurinkomsten en over het verkoopmoment zijn bepalend voor de grondprijs die zij willen betalen; en die de gemeente dus kan vragen. Corporaties zijn wat dit betreft strenger gebonden aan huur- en verkoopregels, zoals passend toewijzen, de huursom en verkoopvoorwaarden. Het huurniveau ligt aanmerkelijk lager en hun toekomstige inkomsten zullen

achterblijven bij die van private investeerders. Daarom ligt het, gelet op de residuele waardebeoordeling, in de rede dat corporaties voor woningen in de gereguleerde sector minder voor de grond betalen. Private investeerders in huurwoningen concurreren daardoor eerder met de koopsector dan met de corporaties. Een verschil in de uitgifteprijs die de gemeente vraagt voor private investeerders en corporaties is daarom economisch te verantwoorden.

Bovendien worden aan deze grondprijzen voor corporaties verdere voorwaarden gesteld. De woningen die worden gerealiseerd vallen onder de Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en zijn daarmee bestemd voor de doelgroep van corporaties. De huurprijs van deze woningen dient passend te zijn voor deze doelgroep. De verkoop van grond aan woningcorporaties voor het realiseren van deze sociale huurwoningen is in het besluit van de Economische Commissie over woningcorporaties dan ook aangemerkt als toegestane staatssteun om deze realisatie mogelijk te maken. Om die reden is er geen aanleiding te komen tot een verbod op prijsverschillen tussen woningcorporaties en private investeerders.

De leden van de CDA-fractie vragen of, indien er voor het middensegment diverse maatregelen genomen worden om realisatie te stimuleren, dat dan niet ook voor de bouw van goedkope sociale huurwoningen zou moeten gelden. Deze leden zien immers een groeiend tekort aan geschikte (bouw)locaties in gemeenten, terwijl de vraag toeneemt.

Het is natuurlijk van belang dat lokaal gekeken wordt naar de behoefte op de woningmarkt aldaar. Met de Woningwet worden gemeenten aangemoedigd om een woonvisie op te stellen, waarop corporaties verplicht zijn te reageren. In de gesprekken tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie kan aan de orde komen in hoeverre op lokaal niveau een tekort bestaat aan goedkope sociale huurwoningen of bouwlocaties. Er kunnen naar aanleiding daarvan prestatieafspraken worden gemaakt over de grootte van de kernvoorraad, zoals over bouw, verkoop en transformatie.

Bovendien worden er ook voor de bouw van goedkope sociale huurwoningen maatregelen genomen. In de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II naar aanleiding van de evaluatie van de verhuurderheffing wordt voorgesteld het mogelijk te maken om een korting van € 20.000 in schaarstegebieden en € 10.000 in de rest van Nederland te krijgen op de verhuurderheffing wanneer woningen gebouwd worden die vervolgens verhuurd worden met een huur onder de aftoppingsgrens.

Zoals is aangegeven in reactie op de motie van het lid Albert de Vries² ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het bouwen voor de woningbehoefte bij gemeenten. Dat neemt niet weg dat het gesprek gevoerd kan worden over knelpunten en belemmeringen die de invulling in de weg staan. Ik heb dan ook het voornemen om de komende periode werkbezoeken af te leggen aan de 19 gevormde woningmarktregio's. De woningproductie, waaronder die van sociale en middeldure huurwoningen, zal daarbij naar verwachting ook aan de orde komen.

3. Gemeentelijk instrumentarium

De leden van de PvdA-fractie vragen of de voorgenomen opname van middenhuurwoningen als categorie in de bestemmingsplannen ook sturing geeft over de gewenste aanvangshuur over lange termijn en welke

² Kamerstuk 34 550, XVIII, nr. 36

overwegingen bij die keuze een rol gespeeld hebben. De leden van de CDA-fractie vragen op welke wijze wordt voorkomen dat woningen die in het middensegment komen te vallen, qua huurprijs niet meteen doorschieten. Daarnaast vragen de leden van de CDA-fractie of gemeenten bij de verkoop van de grond voor middenhuurwoningen privaatrechtelijk kunnen vastleggen hoe de ontwikkeling van de huurprijs mag zijn, zodat de huurprijs niet meteen doorschiet.

Ik ben voornemens om gemeenten de mogelijkheid te geven om geliberaliseerde woningen voor middenhuur als aparte categorie op te nemen in het bestemmingsplan. Op deze wijze kunnen gemeenten waar de huurprijs voor middenhuur boven de liberalisatiegrens ligt, het aanbod in het middenhuursegment versterken cq stimuleren. Gemeenten dienen hierbij in een gemeentelijke verordening maximale, jaarlijks te indexerende, huurprijs op te nemen. Zo kan een gemeente rekening houden met de voor die gemeente benodigde voorraad middenhuurwoningen.

In de gemeentelijke verordening kunnen gemeenten bovendien aangeven gedurende welke termijn de woning voor die huurprijs in stand moet worden gehouden. In het (bijgevoegde³) concept van de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dat ik heb opgesteld in samenwerking met de Minister van Infrastructuur en Milieu, is een termijn van ten minste tien jaar opgenomen. Hiermee wordt aangesloten bij de termijn voor sociale huurwoningen (artikel 1.1.1 lid 1d van het Bro) en de termijn die de IVBN noemt in het «Omgekeerd bidboek»⁴.

De leden van de PvdA-fractie vragen welke manieren er voor gemeenten zijn om met publiekrechtelijke of privaatrechtelijke instrumenten vast te leggen dat bepaalde woningen langdurig een bepaalde maximale middenhuur kennen, ter bevordering van een samenhangende woningmarkt. De leden van de D66-fractie vragen welk instrumentarium gemeenten hebben om afspraken met marktpartijen te maken.

Indien de grond in bezit is van een gemeente, kan deze gemeente bij uitgifte van de grond via een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken vastleggen, bijvoorbeeld over prijs en instandhouding. De bijgevoegde concept wijziging van het Bro kan gemeenten bovendien voorzien van een publiekrechtelijk instrument.

De leden van de D66-fractie vragen welke redenen ik, naast de financiële voordelen, verder zie voor het onvoldoende uitgeven van grond voor het middenhuursegment. Tevens vragen deze leden welke mogelijkheden ik zie om hieraan iets te doen, buiten het toevoegen van een extra categorie aan de bestemmingsplannen. Tenslotte vragen deze leden wat voor instrumenten ik zie om de regionale afstemming te verbeteren en welke rol de provincie hierin speelt.

De verantwoordelijkheid voor het invullen van de lokale vraag naar woningen ligt bij gemeenten. Zij hebben hier immers het beste zicht op. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat het decentrale model van het bestaande huisvestingssysteem werkt en gemeenten hun verantwoordelijkheid nemen. In procenten is het middenhuursegment in de afgelopen jaren al substantieel gegroeid, maar de aantallen zijn nog klein.

³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

⁴ IVBN (2015) Beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur. «Omgekeerd Bidboek»

Middels de samenwerkingstafel ondersteun ik lokale partijen in het samen versnellen van de opdracht die er ligt met betrekking tot het middenhuursegment. Een goede samenwerking tussen de betrokken partijen kan een stimulans geven aan de ontwikkeling van middenhuurwoningen. Belangrijke toegevoegde waarde van de tafel is dat partijen elkaar weten te vinden en te begrijpen. Ook kunnen aan tafel gezamenlijk concrete knelpunten worden geïnventariseerd en opgelost. Waar wenselijk kan de samenwerkingstafel helpen om de regionale afstemming, inclusief de afstemming met de provincie, te verbeteren.

4. Huurregelgeving

De leden van de PvdA-fractie vragen naar de mogelijkheid om het woningwaarderingstelsel (WWS) ook toe te passen op specifieke vrijesectorwoningen. De leden van de CDA-fractie vragen of en in hoeverre het wegnemen van regels van het WWS in gebieden als Utrecht en Amsterdam, de problemen daar echt oplossen, nu de betrokken gemeenten zelf aangeven dat de problemen daar niet mee worden opgelost.

Het WWS is bedoeld om de huurprijs te reguleren. Uitbreiding van dit stelsel naar de vrije huur betekent dat de ruimte voor private partijen wordt ingeperkt en dat dit segment onaantrekkelijker wordt voor investeerders. Dit zal daardoor leiden tot minder in plaats van meer aanbod. Met dergelijke voorwaarden zal een private investeerder minder bereid zijn om huurwoningen te bouwen.

De verruiming van het WWS in Amsterdam en Utrecht leidt op basis van onderzoek⁵ tot extra aanbod in de vrije huur. Zoals in de brief over de ontwikkeling van het middenhuursegment⁶ is aangegeven past deze maatregel in een breder pakket van maatregelen.

De leden van de CDA-fractie vragen wat het effect zou zijn van verlaging van de sociale huurgrens van 710 euro naar 586 euro. Deze leden vragen of de verwachting dan gerechtvaardigd is dat er substantieel bijgebouwd gaat worden, omdat beleggers dan de huurregulering kwijt zijn.

Wanneer de sociale huurgrens wordt verlaagd naar 586 euro mogen corporaties niet langer geborgde financiering gebruiken voor het bouwen en exploiteren van woningen met een huurprijs boven deze grens. Deze woningen van corporaties worden op dit moment gebruikt voor het huisvesten van de inkomensdoelgroep. Dit vergroot de ruimte voor private partijen aan de aanbodzijde van huurmarkt en verschaft niet-gereguleerde huur een aantrekkelijkere positie ten opzichte van de goedkopere koopwoningen. Op basis van deze effecten mag verwacht worden dat bijgebouwd zal worden in dit segment en dat corporaties duurdere woningen zullen (moeten) verkopen. Een kwantitatieve inschatting is op dit moment niet voorhanden. Daarnaast wordt de liberalisatiegrens ook voor verschillende andere regelgeving gebruikt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het definiëren van de DAEB-voorraad voor woningcorporaties, het bepalen van de huurtoeslag, toepassing van huurprijsregelgeving en de verhuurderheffing. Naast de potentiële extra investeringen zijn er dus vele andere gevolgen van deze wijziging die mee gewogen dienen te worden.

⁵ Economisch Instituut voor de Bouw, «Effect vrijstelling WWS en verhuurderheffing», april 2015

⁶ Kamerstukken 32 847, en 27 926, nr. 279, Ontwikkeling Middensegment, 19 september 2016

5. Corporaties

De leden van de CDA-fractie vragen of de interesse van buitenlandse investeerders zich tot de gehele Nederlandse woningmarkt uitstrekt, dus ook bijvoorbeeld tot krimpgebieden. Daarnaast vragen zij wat, indien dit niet het geval, de rol voor woningcorporaties is in dergelijke (krimp)gebieden. Daarnaast vragen deze leden of woningcorporaties in gebieden waar sprake is van marktfalen de ruimte kunnen krijgen om met gemeenten en marktpartijen, zoals bouwbedrijven en projectontwikkelaars, een rol te spelen, er van uitgaande dat geen geborgd geld wordt gebruikt en contractueel vast staat dat de te ontwikkelen vrije huursector tijdig worden afgestoten.

De interesse van buitenlandse investeerders verschilt op basis van het risicoprofiel van de investeerder en het gewenste rendement. De portefeuilles van Vestia (aangekocht door het Duitse PATRIZIA in 2014) en WIF (aangekocht door Britse Round Hill Capital in 2015) bestaan bijvoorbeeld uit woningen door heel Nederland. Eerder dit jaar maakte PATRIZIA afspraken met de gemeente Tilburg om jaarlijks 100 nieuwe huurwoningen in het middensegment te bouwen.

Wanneer woningcorporaties activiteiten ten behoeve van middeninkomens willen uitvoeren, kan dat op twee manieren. Zij kunnen dit doen vanuit hun administratief gescheiden niet-DAEB-tak of vanuit een juridische dochter. Voor activiteiten vanuit de dochter zijn geen nadere eisen gesteld; zij opereren volledig als marktpartij. Vanuit de niet-DAEB-tak kunnen corporaties een bijdrage leveren als de gemeente erom verzoekt en marktpartijen niet willen leveren. Daarom moet door middel van een markttoets, uitgezet door de gemeente, worden nagegaan of er marktpartijen geïnteresseerd zijn om de werkzaamheden uit te voeren. Ook moet de corporatie een minimumrendement halen. Hiermee wordt voorkomen dat zowel de corporatie te grote financiële risico's loopt op activiteiten buiten de kerntaak. Hierbij is ook geborgd dat corporaties voor deze marktactiviteiten in een gelijk speelveld opereren. Daarnaast kunnen corporaties met gemeenten en investeerders afspraken maken over gemengde ontwikkeling, waarbij zowel sociale woningen als middenhuurwoningen worden aangeboden.

6. Overig

De leden van de PvdA-fractie vragen of ik de noodzaak ook zie van woningen met huren die rond de € 750 beginnen.

Ik ben het met de leden van de PvdA-fractie eens dat het ontstaan van een middenhuursegment van belang is voor het functioneren van de woningmarkt als geheel. Ik wil hierbij benadrukken dat het middenhuursegment niet begint bij één specifiek bedrag. Het zal per regio verschillen vanaf welk bedrag dit segment zich zal vormen.

De leden van de CDA-fractie vragen of het wenselijk is dat gemeenten expliciet de opdracht krijgen om de behoefte aan middenhuurwoningen in beeld te brengen.

Het is nuttig om de behoefte aan middenhuurwoningen in beeld te hebben. In de woningbehoefte-ramingen die uw Kamer periodiek ontvangt, zoals in de Staat van de Woningmarkt, wordt deze behoefte op regioniveau weergegeven. Met een verplichting aan gemeenten om de behoefte in kaart te brengen wordt aan het decentrale karakter van het huisvestingsbeleid voorbijgegaan.

De leden van de D66-fractie vragen om een overzicht hoe groot de behoefte aan middenhuursegment in de komende tien jaar. Daarnaast vragen zij voor hoeveel woningen er op dit moment concrete bouw of transformatieplannen zijn.

Uit »Wonen in beweging»⁷ (2016) is gebleken dat de vraag naar middenhuurwoningen steeg van 5 naar 12 procent. De aangescherpte toewijzingsregels voor sociale huurwoningen, de inkomensafhankelijke huurverhogingen en de aanscherping van de hypotheekregels zijn hierop van invloed geweest. De mate waarin de behoefte zich de komende tien jaar ontwikkelt, verschilt per regio. Het is aan de regionale partijen om de ontwikkeling van de vraag op langere termijn eventueel in beeld te brengen.

Er is niet bekend hoe veel concrete bouw of transformatieplannen er zijn. Wel wordt gemonitord op welke plekken bouw en transformatie heeft plaatsgevonden.

Het lid van Vliet vraagt hoe gemonitord gaat worden of de maatregelen ook daadwerkelijk werken.

In het WoonOnderzoek Nederland (WoON) wordt driejaarlijks zowel de vraag naar als het aanbod van verschillende huurprijssegmenten in de woningvoorraad onderzocht. Met de uitkomsten van het nieuwe WoON zal in 2019 de omvang van de vrije huursector per 2018 in beeld gebracht worden.

⁷ Wonen in beweging: De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, april 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 223)