

Vergaderjaar 2012–2013

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 78**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 juni 2013

In uw brief van 28 mei jl. heeft u mij verzocht om een reactie op de brief van Stadsgewest Haaglanden en de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden over het onderzoeksrapport «Volkshuisvestelijke gevolgen ontwikkelingen corporatiebezit».

In de brief melden het Stadsgewest Haaglanden en de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden dat huurders met een laag inkomen als gevolg van het kabinetsbeleid problemen zullen ondervinden op de woningmarkt. Hierbij noemen zij expliciet het aanbod van grotere eengezinswoningen voor lagere inkomens, de jongerenhuisvesting en segregatie. Zij baseren zich hierbij op een onderzoek naar mogelijke ontwikkelingen van het corporatiebezit in de regio Haaglanden tot en met 2020.

Om deze ontwikkelingen in beeld te brengen doet de studie veronderstellingen over toekomstige keuzes van verhuurders, zoals de mate van huurharmonisatie of woningverkoop. Echter, het is moeilijk in te schatten hoe verhuurders in de toekomst hun beleid precies zullen invullen. Het is vanwege marktomstandigheden of andere doelen van verhuurders mogelijk dat verhuurders de ruimte voor huurverhoging in mindere dan de maximale mate zullen gaan gebruiken. Voor de berekeningen van de effecten van de verhuurderheffing, die ten grondslag liggen aan mijn brief van 28 februari jl. (Kamerstuk 27 926, nr. 193), is dan ook niet verondersteld dat de corporaties bij alle nieuwe verhuringen de huren volledig harmoniseren. Ook is het niet bij voorbaat duidelijk hoeveel corporaties aan woningverkoop, sloop of nieuwbouw zullen doen. De inzet van corporaties met betrekking tot woningverkoop, sloop of nieuwbouw is afhankelijk van lokale en marktomstandigheden. Vanuit het kabinet zijn geen expliciete doelstellingen geformuleerd met betrekking tot woningverkoop, sloop of nieuwbouw. Het kabinetsbeleid biedt voldoende ruimte tot maatwerk met betrekking tot de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen.

Verhuurders hebben door de wijzigingen in het huurbeleid meer mogelijkheden tot inkomsten. Het is daarom niet onredelijk om aan hen een bijdrage te vragen voor het herstel van de overheidsfinanciën. Zoals eerder geschreven ben ik bij het berekenen van deze bijdrage niet uitgegaan van het volledig harmoniseren van de huren bij alle nieuwe verhuringen. Ook kunnen corporaties kosten besparen door efficiënter te werken. De koepelvereniging van woningbouwcorporaties Aedes heeft bevestigd dat een flinke efficiëntieverbetering bij woningbouwcorporaties mogelijk is. Ik verwacht dan ook dat corporaties hun verantwoordelijkheid in het borgen van de beschikbaarheid van het aanbod in het lagere huursegment zullen en kunnen blijven nemen. In het rapport geven corporaties zelf aan dat vaak in samenspraak met de gemeentes maatwerk wordt toegepast bij huurharmonisatie ten behoeve van verschillende maatschappelijke doelen. Uit het rapport blijkt dat in verschillende gebieden van het Stadsgewest Haaglanden de feitelijke huur soms flink onder de maximale huur ligt.

Gemeenten zijn in de gelegenheid om de beschikbaarheid van passende huurwoningen voor lagere inkomens op de langere termijn te garanderen door passende afspraken met de corporaties over behoud, toewijzing en huurprijsstelling te maken. Gemeenten en verhuurders kunnen op deze manier zorg dragen voor voldoende aanbod van grotere eengezinswoningen en huurwoningen voor jongeren in het goedkopere segment en segregatie tegengaan. In het wetsvoorstel voor Herziening van de Woningwet, dat nu in parlementaire behandeling is, wordt de positie van de gemeente versterkt. Daar wordt expliciet vastgelegd dat de corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid moet bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in de gemeente geldt.

Concluderend ben ik van mening dat gemeenten en verhuurders nog veel ruimte en mogelijkheden hebben voor maatwerk om invulling te geven aan specifiek beleid in het Stadsgewest Haaglanden, ook met betrekking tot kwetsbare gebieden in de regio. Ik heb er vertrouwen in dat de inzet van alle betrokken partijen zal leiden tot adequate oplossingen voor eventuele knelpunten op de regionale woningmarkt in Stadsgewest Haaglanden.

Ik heb inmiddels een antwoord met gelijke strekking aan het Stadsgewest Haaglanden doen toekomen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok