

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

1990

Vragen van het lid **Kops** (PVV) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het rapport «De woningmarkt in de grote steden» van De Nederlandsche Bank* (ingezonden 11 mei 2017).

Antwoord van Minister **Plasterk** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 1 juni 2017).

Vraag 1

Bent u bekend met het rapport «De woningmarkt in de grote steden»?* Wat vindt u van de daarin gedane beleidsaanbevelingen?¹

Antwoord 1

Ik ben bekend met het rapport en de beleidsaanbevelingen. De Nederlandsche Bank (DNB) beveelt aan dat de rijksoverheid gemeenten moet stimuleren om meer huurwoningen in de vrije sector te realiseren. Ik deel de mening van DNB dat een groter middensegment huurwoningen wenselijk is voor een goede balans op de woningmarkt. De opgave om te zorgen voor voldoende betaalbare middenhuur kan het beste op lokaal niveau ingevuld worden; daar bestaat immers het beste zicht op de behoefte. Het kabinet heeft daarom recentelijk een aantal maatregelen genomen om lokale partijen te ondersteunen om meer woningen in dit segment te realiseren. Recente aanpassingen van regelgeving betreffen het Besluit ruimtelijke ordening en de vereenvoudiging van de verkoopregels voor corporaties. Ook is de samenwerkingstafel middenhuur onder voorzitterschap van de heer Rob van Gijzel ingesteld om lokale partijen te ondersteunen bij het vergroten van het middenhuursegment. DNB doet de aanbeveling dat de rijksoverheid prestatieafspraken zou kunnen maken met gemeenten op het gebied van middenhuur. Lokale behoeften kunnen het beste ingeschat worden op lokaal niveau. De vraag naar middenhuurwoningen en de specifieke mogelijkheden en wensen om hier op in te spelen verschillen sterk tussen gemeenten. Het kabinet biedt ondersteuning, maar laat de regie bij lokale partijen. De samenwerkingstafel middenhuur kijkt dan ook op lokaal niveau naar de problematiek en mogelijke oplossingen.

¹ De Nederlandsche Bank, 9-5-2017: https://www.dnb.nl/binaries/OS%20Huizenmarkt_tcm46-358879.pdf?2017050912

DNB ziet graag dat woningcorporaties bijdragen aan een groter vrij huursegment door hun duurdere woningen in de vrije sector te verhuren. Een passende woningvoorraad kan volgens het kabinet het beste bereikt worden via gezamenlijke inzet van marktpartijen, corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. Prestatieafspraken tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties betreffen in de eerste plaats de sociale voorraad, maar kunnen ook gaan over woningen die door corporaties in het middensegment worden verhuurd. Het is aan de gemeente om, bijvoorbeeld in de woonvisie, richting te geven aan corporaties. In een gebied met een tekort aan middenhuurwoningen kan de gemeente de corporatie vragen een deel van de grotere sociale woningen over te hevelen naar de niet-DAEB-portefeuille of te verkopen, eventueel in ruil voor beschikbare grond om extra sociale woningen te bouwen. Hierover kunnen met de corporatie en huurdersorganisaties prestatieafspraken worden gemaakt.

Het rapport bevat ook de aanbeveling om de hypotheekrenteaftrek versneld af te bouwen. Het kabinet heeft diverse structurele maatregelen genomen, die bijdragen aan een stabiele woningmarkt met kleinere risico's voor huishoudens en de financiële sector. Een van de genomen maatregelen is de stapsgewijze afbouw van de hypotheekrenteaftrek van 52% in 2014 naar 38% in 2041. De afweging of een versnelling wenselijk is, is aan een volgend kabinet.

Vraag 2

Bent u van mening dat middeninkomens in randstedelijk gebied tussen wal en schip (dreigen te) vallen, doordat zij te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar geen koopwoning kunnen betalen? Zo ja, wat bent u voornemens voor hen te gaan doen?

Antwoord 2

In de antwoorden op de vragen van het lid Beckerman (SP) (Aanhangsel handelingen, vergaderjaar 2016–2017, nr. 1867) is aangegeven dat uit recent onderzoek blijkt dat een aanzienlijk deel van de huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor een corporatiewoning wel een woning kan kopen, ook in relatief krappe woningmarktgebieden. Ongeveer 295.000 huishoudens zijn, wanneer zij verhuizen, vanwege hun inkomen aangewezen op een vrijesectorhuurwoning. Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 1, stimuleert het kabinet de vergroting van het aanbod van middenhuurwoningen op diverse manieren, zodat lokale partijen vraag en aanbod in balans kunnen brengen.

Daarnaast is de toewijzingsgrens voor een corporatiewoning tot 2021 verhoogd tot € 40.349. Het deel van de groep middeninkomens met de laagste inkomens kan dus binnen de sociale huursector terecht.

Vraag 3 en 4

Wat vindt u van de ontwikkeling dat de woningmarkt in randstedelijk gebied steeds krappere wordt, terwijl krimpgebieden verder krimpen? Hoe wenst u de woningmarkt meer in balans te krijgen?

Bent u voornemens deze ontwikkeling tegen te gaan? Bent u van mening dat er in het middensegment en in de vrije huursector meer gebouwd dient te worden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3 en 4

Het Centraal Bureau voor de Statistiek en Planbureau voor de Leefomgeving hebben vorig jaar de Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016 uitgebracht. Zij voorspellen dat de trek naar de stad onverminderd zal doorgaan en dat met name in kleinere gemeenten de bevolking zal afnemen. Met name in de grote steden, maar ook in middelgrote gemeenten, wordt een aanzienlijke groei van de bevolking en het aantal huishoudens verwacht. Dit heeft gevolgen voor het benodigde woningaanbod.

Deze ontwikkeling is moeilijk tegen te gaan. Het lijkt bovendien niet wenselijk de woonkeuzes van mensen sterk te beïnvloeden. Het kabinet ondersteunt daarom regio's bij nadelige effecten van deze ontwikkeling. Het Actieplan Bevolkingsdaling 2015–2019 bevat bijvoorbeeld ambities en acties met betrekking tot de aanpak van de gevolgen van bevolkingsdaling in krimp- en anticiperregio's. Niet om de krimp te keren, maar om de gevolgen van krimp

aan te pakken, te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en de kansen en uitdagingen van krimp te grijpen.

De verantwoordelijkheid om lokale vraag naar woningen en het woningaanbod in evenwicht te brengen, ligt op decentraal niveau. Zoals in het antwoord op vraag 1 is aangegeven, ben ik van mening dat een groter middensegment huurwoningen wenselijk is voor een goede balans op de woningmarkt. Dit kan door nieuwbouw, het transformeren van kantoren naar woningen, maar ook door bestaande woningen onder te brengen in het vrije huursegment. Met diverse maatregelen zoals beschreven in het antwoord op vraag 1, ondersteunt het kabinet de ontwikkeling van dit segment.