

Vergaderjaar 2012–2013

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 36

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 december 2012

Op 22 oktober 2012 zond de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het rapport «Opgave stedelijke vernieuwing en woningbouw»¹ van ABF Research aan uw Kamer. De Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft mij verzocht om de Tweede Kamer voorafgaande aan het algemeen overleg wijkenaanpak en stedelijke vernieuwing op 12 december 2012 een reactie op dit rapport te doen toekomen. In deze brief geef ik u mijn reactie.

1. Ontwikkeling stedelijke vernieuwing en woningbouw

Het onderzoek naar de opgave stedelijke vernieuwing en woningbouw brengt aan de hand van een aantal ramingen met verschillende uitgangspunten de bandbreedte in beeld van de opgave voor stedelijke vernieuwing en woningbouw tot 2020. De aanleiding voor het onderzoek was gelegen in de sterk veranderde condities voor stedelijke vernieuwing. Met de onderzoekers kan worden geconstateerd dat de aantallen gebouwde, geherstructureerde of gerenoveerde woningen de komende jaren naar verwachting aanzienlijk lager zullen liggen dan in de jaren tot 2010. Deze terugval in stedelijke vernieuwing en woningbouw wordt veroorzaakt door de economische en financiële crisis, het gebrek aan vertrouwen op de woningmarkt en de sterke daling in de woningprijzen na een periode van hoogconjunctuur op de woningmarkt. Om stedelijke vernieuwing op gang te houden zijn twee zaken cruciaal:

- Het herstel van het vertrouwen in de woningmarkt
- Transitie naar een andere aanpak van stedelijke vernieuwing

2. Inzet kabinet voor herstel vertrouwen woningmarkt

De belangrijkste bijdrage die het kabinet kan doen om stedelijke vernieuwing weer op gang te brengen is het herstel van het vertrouwen op de woningmarkt. Het kabinet neemt hiertoe een aantal maatregelen. De voornaamste maatregelen zijn duidelijkheid over de hypotheekrenteaftrek voor lange tijd, structurele verlaging van de overdrachtsbelasting

¹ Tweede Kamer, 2012–2013, nr. 32 847, nr. 33 Bijlage.

naar 2% en de introductie van de mogelijkheid om rente over restschulden af te trekken. De gedifferentieerde huurverhogingen waardoor gezinnen met een hoog inkomen meer voor hun goedkope sociale huurwoning gaan betalen bieden bovendien kansen voor uitbreiding van het middenhuursegment en aantrekkelijke mogelijkheden voor beleggers om woningen voor dit segment te realiseren. Ik heb eerder toegezegd om u in het voorjaar van 2013 een uitwerking toe te zenden over de in het Regeerakkoord opgenomen maatregelen ten aanzien van de huren en de verhuurdersheffing.

3. Transitie in aanpak stedelijke vernieuwing

De afgelopen decennia is de leefbaarheid in steden en dorpen sterk verbeterd. Niettemin laat het rapport over de opgave stedelijke vernieuwing en woningbouw zien dat het op lokaal niveau een forse uitdaging is om te zorgen dat de leefbaarheid in gebieden op peil blijft en dat de woningvoorraad voldoet aan de woonvraag van mensen. Om deze opgave ook in de toekomst op te kunnen blijven pakken is een sterk gewijzigde aanpak nodig. Vroeger werd met subsidiepotten van Rijk en gemeenten grootschalige sloop-nieuwbouw van woningen vaak als standaardoplossing ingezet. Dat kunnen we ons in deze tijd niet meer veroorloven en daarbij geeft het ook weinig blijk van vertrouwen in de eigen kracht van bewoners en bedrijven in een stad of dorp.

Ik zie de huidige periode als een transitiefase: van overheidsgestuurde stedelijke vernieuwing naar een aanpak gericht op initiatief van burgers en bedrijven. Dat is de beste basis voor het oplossen van problemen in een buurt. De zogeheten zelfherstelraming in het onderzoek geeft een aantal alternatieve oplossingsrichtingen voor stedelijke vernieuwing en laat zien dat stedelijke vernieuwing ook met minder middelen succesvol kan zijn. In de zelfherstelraming wordt gekeken welke gebieden op eigen kracht sterker kunnen worden en wordt de overheidsinzet gefocust op de gebieden met de grootste leefbaarheidsproblematiek. Daarnaast wordt in deze raming veel vaker gekozen voor renovatie van bestaande woningen in plaats van grootschalige sloop en wordt ingezet op eigen initiatief van burgers en bedrijven met kluswoningen en eigenbouw. Ik ben voorstander van zo'n aanpak.

Het is daarbij belangrijk de rol van een ieder goed scherp te houden. Stedelijke vernieuwing is een zaak van bewoners, bedrijven, corporaties en gemeenten. De rol van het rijk als medefinancier van stedelijke vernieuwing bouw ik af. In 2013 en 2014 is er via het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) nog geld voor stedelijke vernieuwing en daarna niet meer.

Ik zal de komende periode in gesprek gaan met gemeenten en andere partijen om te zorgen dat we de transitiefase in de stedelijke vernieuwing goed doorlopen. Ik zal hen daarbij ook vragen welke rol het Rijk hierbij kan spelen. Het Rijk blijft in ieder geval stedelijke vernieuwing faciliteren met verbetering en vereenvoudiging van regelgeving en kennisontwikkeling, bijvoorbeeld via Platform 31. In de voortgangsrapportage stedelijke vernieuwing van mijn voorganger kunt u concreet zien wat het rijk daar op dit moment aan doet. Voorbeelden zijn bijeenkomsten die VNG en het rijk organiseren voor gemeenten over stedelijke vernieuwing vanuit het initiatief van burgers en bedrijven, het experimenteren met het nieuwe juridisch instrumentarium in het Burgerlijk Wetboek om te zorgen dat verenigingen van eigenaren hun woningen beter onderhouden, pilots voor stedelijke herverkaveling en het vereenvoudigen van regels die relevant zijn bij gebiedsontwikkeling in de nieuwe Omgevingswet.

Wanneer voor stedelijke vernieuwing belangrijke nationaal opererende partijen niet nader tot elkaar komen en de aanpak en uitvoering belemmeren, vind ik het een rol van het rijk om partijen bij elkaar te brengen. Een voorbeeld is de Blok voor blok aanpak waarmee het rijk marktpartijen, gemeenten, corporaties en provincies stimuleert om te komen tot gezamenlijke plannen voor het energiezuiniger maken van bestaande woningen. Tot slot herhaal ik dat het voor stedelijke vernieuwing van groot belang is dat het vertrouwen in de woningmarkt – zowel voor huur als koop – terugkomt.

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