

Vergaderjaar 2016–2017

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 279

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 september 2016

In februari heb ik met uw Kamer van gedachten gewisseld naar aanleiding van een onderzoek¹ van Capital Value onder institutionele, particuliere en buitenlandse beleggers over ontwikkelingen op de Nederlandse woning-(beleggings)markt. Ik heb u toen een reactie toegezegd op dat rapport. In mei kwam Stec Groep daarnaast met een onderzoek² naar de inspanningen van gemeenten ten aanzien van de ontwikkeling van de vrijesectorhuurmarkt. Tijdens een AO op 25 mei over de Staat van de volkshuisvesting en diverse woononderwerpen (Kamerstukken 32 847/27 926, nr. 261) beloofde ik u ook een reactie op dit rapport. Met deze brief doe ik die toezeggingen gestand.

Meer vraag naar woningen

De woningmarkt heeft zich sinds het dal van 2013 krachtig hersteld. De komende jaren ligt er een uitdaging om aan de toenemende vraag naar woningen te voldoen. De druk op de woningmarkt is op dit moment al hoog door de bouwuitval in de achterliggende crisisjaren. Vooral de vraag naar koopwoningen tot 180.000 euro en vrijesectorhuurwoningen steeg de afgelopen jaren.³ De toenemende vraag naar vrijesectorhuurwoningen kan deels worden toegeschreven aan conjuncturele factoren. Veranderingen in woonvoorkeuren, arbeidsverhoudingen en instituties zorgen echter ook voor structurele vraagverschuivingen.⁴ Een goed functionerende vrije huursector is van belang om huishoudens te bedienen die

¹ De woning(beleggings)markt in beeld 2016, Capital Value, februari 2016.

² Gemeentebenchmark vrijesectorhuur 2016: Wordt dit groeisegment op de woningmarkt goed bediend?, Stec Groep, 20 mei 2016.

³ Wonen in beweging: De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, april 2016.

⁴ Zie bijvoorbeeld «Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen», Planbureau voor de Leefomgeving, PBL-notitie 1878, 14 oktober 2015.

behoefte hebben aan flexibiliteit, of die niet een woning willen of kunnen kopen, en geen toegang hebben tot de sociale huursector.⁵

Naast het conjuncturele herstel hebben de hervormingen op de woningmarkt bijgedragen aan het herstel van vertrouwen onder investeerders. De Nederlandse huurwoningmarkt staat sinds enkele jaren volop in de belangstelling van binnen- en buitenlandse beleggers. De lage rentestanden en de relatief gunstige condities op de woningmarkt in vergelijking met landen om ons heen hebben de aantrekkelijkheid om te investeren vergroot.

Tegelijkertijd waarschuwt Capital Value in zijn rapport dat er mogelijk onvoldoende investeringsprojecten tot stand komen om al het beschikbare kapitaal daadwerkelijk aan te kunnen wenden voor de Nederlandse woningmarkt. Op basis van onderzoek onder gemeenten komt Stec Groep daarnaast tot de conclusie dat er nog onvoldoende wordt gedaan om de ontwikkeling van het vrijehursegment te versnellen.

Onvoldoende aanbod van investeringsprojecten

Buitenlandse beleggers zijn met name geïnteresseerd in investeren in bestaand vastgoed. Het aanbod van geliberaliseerd en potentieel te liberaliseren bezit van corporaties is echter lager dan de vraag. Daarom hebben buitenlandse beleggers de afgelopen jaren in toenemende mate hun aandacht verlegd naar het investeren in nieuwbouwhuurwoningen. Nederlandse institutionele beleggers zijn traditioneel ook zeer actief met investeringen in nieuwbouw. Het aanbod van geschikte nieuwbouwprojecten kan hierdoor de groeiende vraag naar beleggershuurwoningen moeilijk bijhouden.

Gemeenten hebben volgens de onderzoekers van Capital Value een belangrijke rol om het tekort aan nieuwbouwhuurwoningen aan te pakken middels het grondbeleid. Stec Groep stelde in haar onderzoek vast dat 75 procent van de responderende gemeenten recent beleid voert om vrijesectorhuur te stimuleren of voornemens is om dit te gaan doen. Met name in grotere gemeenten is hier veel aandacht voor. Toch heeft slechts 17 procent van de ondervraagde gemeenten specifiek grondprijnsbeleid voor vrijesectorhuur.

Om voldoende nieuwbouwaanbod te creëren en zo aan de vraag tegemoet te komen, zijn volgens de onderzoekers van Capital Value en Stec Groep extra inspanningen nodig: meer aandacht in de programmering voor de bouw van vrijesectorhuurwoningen, ook als dit ten koste gaat van de grondopbrengst; meer samenwerking tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen; en meer regionale samenwerking tussen gemeenten om kwalitatief en kwantitatief aanbod beter af te stemmen.

Ik onderschrijf het belang van meer samenwerking tussen gemeenten en beleggers. Tegelijkertijd kan met alleen nieuwbouw op korte termijn waarschijnlijk niet tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte. De oplossing moet deels worden gevonden in de bestaande vastgoedvoorraad. Zo kan door transformatie van kantoorgebouwen het aanbod van woningen in het middensegment worden vergroot. Als corporaties duurdere woningen verkopen aan beleggers kan tevens het aanbod van huurwoningen voor inkomens net boven de toewijzingsgrens voor de sociale huursector op korte termijn worden verruimd. Tegelijkertijd ontstaat zo meer investeringsruimte voor corporaties om de voorraad

⁵ Rapport werkgroep Woningmarkt ten behoeve van de Studiegroep Duurzame Groei, juli 2016.

goedkope sociale huurwoningen uit te breiden of het bestaand bezit te verbeteren.

Planologische borging

Voor de planologische borging is het volgens Stec Groep nodig dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om vrijesectorhuur als aparte categorie woningen in het bestemmingsplan op te nemen, zoals nu al mogelijk is voor sociale huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap. Volgens de onderzoekers kunnen gemeenten nu alleen afdwingen dat er vrijesectorhuurwoningen op een locatie worden gerealiseerd als zij eigenaar zijn van de grond.

Ik ben voornemens om in overleg met mijn collega van Infrastructuur en Milieu de regelgeving op dit punt aan te passen, zodat gemeenten vrijesectorhuur als aparte categorie in het bestemmingsplan kunnen opnemen. Voor het eind van het jaar zal ik uw Kamer een voorstel doen toekomen.

Belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van betaalbare woningen in het vrijehuursegment is dat gemeenten, provincies en regio's voldoende geschikte locaties in beeld hebben om vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten. In de bestuurlijke overleggen MIRT-regio Zuidvleugel en Noordvleugel is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave en de urgentie voor het beschikbaar hebben van voldoende harde plancapaciteit een terugkerend onderwerp.

Aanpassingen in de regelgeving

De Stec Groep heeft aanbevolen om in het woningwaarderingstelsel (WWS) meer rekening te houden met regionale verschillen. Naar aanleiding van de motie Van der Linde/Monasch, zal per 1 oktober de wijziging van het WWS van kracht worden om het stelsel voor de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht te verruimen voor kleine huurwoningen.⁶ Daarmee wordt in feite een regelluwe zone voor deze regio's gecreëerd. Het gaat om woningen tot 40 m². Overweging voor deze grens is dat een nieuwbouwwoning groter dan 40 m² op een gewilde locatie, gezien het redelijkerwijs te verwachten kwaliteitsniveau van een dergelijke woning, al zal beschikken over voldoende punten om de huurprijs te liberaliseren. Deze wijziging zal na vijf kalenderjaren worden geëvalueerd. Afhankelijk van de ervaringen in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht zou dan ook bekeken kunnen worden of een dergelijke regionale benadering ook passend is voor andere regio's. Door in het WWS de WOZ mee te wegen bij het bepalen van het puntenaantal van een huurwoning is daarnaast reeds een marktgerichter prijsmechanisme tot stand gekomen.

De Kamer ontvangt tevens voor eind september het wetsvoorstel waarin onder meer de introductie van een heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw is opgenomen om de gewenste ontwikkeling van de huurwoningvoorraad te ondersteunen.⁷ Dit wetsvoorstel sluit aan bij de reeds genomen maatregelen om de doorstroming op de huurmarkt verder te bevorderen en de totstandkoming van een middensegment te ondersteunen, zoals de inkomensafhankelijke huurverhogingen, de verruiming van het WWS, de bevrozing van de liberalisatiegrens, de

⁶ Kamerstuk 27 926, nr. 261.

⁷ Met de heffingsvermindering wordt eveneens invulling gegeven aan de motie De Vries inzake een indicatieve taakstelling (Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 15).

focus van corporaties op de kerntaken en de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten.

Ik zal u ook op korte termijn een aanpassing van de regelgeving doen toekomen om de verplichte zienswijze van gemeenten te laten vervallen bij de verkoop van reeds geliberaliseerde woningen, alsmede bij te liberaliseren woningen indien in de verkoopovereenkomst is opgenomen dat de woning na verkoop beschikbaar blijft voor het middensegment.

Versterken samenspel

Het is de verantwoordelijkheid van gemeenten om de vraag naar woningen lokaal in te vullen, maar ik wil graag een bijdrage leveren om te bevorderen dat de samenwerking die daarvoor nodig is tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen daadwerkelijk tot stand komt. Ik voer daartoe regelmatig gesprekken met deze partijen. In die gesprekken valt op dat er veel aandacht is bij gemeenten voor het vrijhuursegment. Ik stel echter ook vast dat de ontwikkelingen niet snel genoeg van de grond komen.

De gemeente zou op basis van de woonvisie niet alleen afspraken moeten maken met corporaties – over onder meer nieuwbouw en de samenstelling van de bestaande voorraad, maar ook met marktpartijen. Corporaties staan aan de lat voor de voorraad woningen in het sociale huursegment en de markt kan de gewenste ontwikkeling van de vrijhuursector (en koop) oppakken. De gemeente kan zo nodig voorwaarden stellen aan bijvoorbeeld aanvangshuren en exploitatietermijnen.

Uit verschillende recente onderzoeken⁸ over gespannenheid van woningmarkten, over woonruimteverdeling en wachttijden, over de relatie tussen vraag en aanbod, en over afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties blijkt dat op hoofdlijnen het bestaande huisvestingsstelsel werkt: gemeenten nemen hun verantwoordelijkheid en op lokaal niveau wordt vastgesteld of er al dan niet schaarste is, en op dat niveau worden vervolgens afspraken gemaakt om die schaarste aan te pakken.

Dat neemt niet weg, dat ik waar mogelijk lokale partijen wil ondersteunen via gerichte maatregelen. Om de achterliggende doelen te bevorderen zal ik een samenwerkingstafel instellen gericht op de ontwikkeling van betaalbare vrijesectorhuurwoningen. Aan deze tafel zullen Rijk, gemeenten, corporaties en marktpartijen concrete knelpunten inventariseren en oplossen. Dit vanuit het besef dat het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen in het vrijhuursegment in het belang van alle partijen is, maar ook voor alle partijen een grote uitdaging vormt.

Tot slot

De Woningwet is pas een jaar oud. Veel gemeenten hebben nog een traditionele focus op corporaties om de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in gang te zetten. Voor de totstandkoming van nieuwbouwprojecten en de ontwikkeling van een betaalbaar vrij huursegment is het wenselijk om te komen tot een samenwerking tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen zoals beleggers. In procenten is het midden-

⁸ Het betreft informatie die ik heb verzameld uit verschillende bronnen: een analyse van de omvang van de geschikte woningvoorraad in relatie tot de omvang van de doelgroep (Woon Onderzoek Nederland 2015), een analyse van wacht- en zoektijden voor sociale huurwoningen (rapport van RIGO «Wachten, zoeken en vinden») en een analyse van de gemaakte prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties (rapport van Companen «Analyse Prestatieafspraken 2014–2015» en de website <http://prestatie.opkaart.nl/Gallery/>).

huursegment in de afgelopen jaren al fors gegroeid, maar de aantallen zijn nog klein.

Ik zal lokale partijen ondersteunen in deze transitie waar dat kan. Naast de genoemde aanpassingen in de regelgeving doe ik dat door het instellen van een samenwerkingstafel over de ontwikkeling van het midden-segment en door vrijesectorhuur als aparte categorie woningen in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Over de voortgang en de resultaten zal ik uw Kamer informeren.

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