

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Directie Kennis en
Verkenningen

Schedeldoekshaven 200
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Datum 1 juli 2011
Betreft Woonvisie

Hierbij ontvangt u de brief waarin het kabinet zijn woonvisie presenteert. Met deze brief voldoet het kabinet aan de motie van het lid De Boer c.s. (nr. 32 500 C) van de Eerste Kamer, waarin wordt verzocht om een integrale visie op de woningmarkt. In de bijlage treft u de toelichting op deze woonvisie aan.

Aanleiding en uitgangspunten

Goed wonen is in Nederland gemeengoed geworden. Veel mensen zijn tevreden over hun woonsituatie. De kwaliteit ligt op een gemiddeld hoog niveau tegen een redelijke prijs, ook voor mensen met een lager inkomen. Tegelijkertijd is duidelijk dat de woningmarkt als markt niet goed functioneert. Ongewenste bijeffecten van het overheidsbeleid op de huur-, koop- en bouwmarkt zijn: inefficiënte inzet van publieke middelen, belemmeringen op de huur en koopmarkt om te verhuizen, beperkte keuzemogelijkheden voor de burger en een onvoldoende aantrekkelijk investeringsperspectief voor marktpartijen.

De bouw- en woningmarkt bevinden zich in een overgangssituatie van sterke groei in het verleden via een forse conjuncturele terugval op dit moment naar een meer gematigde ontwikkeling in de komende jaren. Daarom is een heroriëntatie van het woonbeleid nodig, die leidt tot een doelmatiger verdeling van woonruimte, verbetering van het investeringsperspectief en versterking van het vertrouwen op de woningmarkt. Het kabinet kiest daarbij voor meer keuzevrijheid, meer zeggenschap en meer verantwoordelijkheid bij burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen.

Een meer gerichte en doelmatige inzet van overheidsbeleid is het uitgangspunt bij deze heroriëntatie op het woonbeleid. Dat betekent: eenvoud in de uitvoering, heldere verantwoordelijkheidsverdeling en het stoppen met stapelen van beleidsdoelen en -instrumenten. We lopen vast in een steeds gedetailleerder ingrijpen van regelgeving en beleid, waarbij de neveneffecten van dit ingrijpen door nog weer verdergaand ingrijpen moeten worden bestreden. Bedacht moet worden dat regering en wetgever niet in staat zullen zijn om ieder nieuw probleem op te lossen en dat bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers een groot vermogen hebben om zelf

problemen aan te pakken. Daarom ligt de verantwoordelijkheid voor de directe leefomgeving in eerste instantie bij bewoners, lokale partijen en gemeenten.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Kennis en
Verkenningen

Uiteraard ziet het kabinet ook een rol voor de rijksoverheid op de woningmarkt. Wonen is een eerste levensbehoefte, het legt een substantieel beslag op het gezinsinkomen, verhuizen is duur en de woningmarkt blijft een complexe markt met imperfecties. Ondersteuning en bescherming voor wie dat echt nodig hebben, blijft derhalve een noodzaak. Voor deze groep is er toegang tot de sociale huursector en kan gebruik worden gemaakt van huurtoeslag.

Woningcorporaties hebben daarom een betekenisvolle rol op de woningmarkt. Zij waarborgen dat mensen met beperkte middelen goed kunnen wonen. Bovendien investeren zij in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, met name in bedreigde wijken en buurten. Hierbij past een compacte, krachtige corporatiesector die zich richt op deze kerntaken.

De woningmarkt heeft te maken met de ingrijpende gevolgen van de economische crisis, waardoor investeringen zijn afgenomen, de doorstroming op de woningmarkt sterk verminderd is en het woningtekort toeneemt. Tegelijkertijd is er ook sprake van een belangrijke investeringsvraag op de woningbouwmarkt en in de woon- en leefomgeving. In de komende tien jaar zal het aantal huishoudens dat een woning nodig heeft toenemen met 500.000 tot 600.000. Dit gegeven biedt de bouwsector perspectief en vertrouwen voor de langere termijn omdat deze robuuste vraag een belangrijke motor zal zijn voor herstel.

Herstel van het vertrouwen op de woningmarkt is ook op korte termijn essentieel. Daarom biedt het kabinet met deze Woonvisie duidelijkheid.

Versterken vertrouwen koopmarkt

Woningzoekenden dienen in beginsel de mogelijkheid te hebben om te kiezen tussen huren of kopen. Er is al jaren sprake van een toenemende vraag naar koopwoningen. Het kabinet vindt het van belang om tegemoet te komen aan de toenemende wens naar eigenwoningbezit onder een breed deel van de bevolking, mede vanuit een oogpunt van versterking van maatschappelijke betrokkenheid en stabiliteit. Eigenwoningbezit geeft de vrijheid om de woning naar eigen inzicht in te richten en aan te passen, draagt bij aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan zelfredzaamheid van burgers en beïnvloedt in positieve zin de betrokkenheid bij de woonomgeving en de leefbaarheid van buurten en wijken. Eigenwoningbezit geeft daarmee in belangrijke mate invulling aan het bredere kabinetsstreven naar meer eigen verantwoordelijkheid voor en zeggenschap bij de bewoners.

De omstandigheden waaronder deze ambitie gestalte krijgt zijn niet gunstig. De gevolgen van de economische crisis voor de woningmarkt en met name voor de koopsector zijn ingrijpend. Zo is het aantal transacties op de koopmarkt sterk afgenomen¹.

¹ Van 210.000 in 2006 naar 182.000 in 2008 naar 126.000 in 2010.

Het kabinet zet in op het volgende:

- Om het vertrouwen in de woningmarkt te versterken heeft het kabinet bij zijn aantreden afgesproken dat er geen wijzigingen zullen plaatsvinden in de hypotheekrenteaftrek.
- In aanvulling op bestaande regelingen als de Nationale Hypotheekgarantie wordt de nieuwe gedragscode van de bancaire sector over leenvoorwaarden op 1 augustus 2011 van kracht. Dit om te voorkomen dat kopers en hypotheekverstrekkers onverantwoorde risico's nemen.
- Gelet op de stagnerende woningmarkt heeft het kabinet tevens besloten om de overdrachtsbelasting tijdelijk aanzienlijk te verlagen. Voor de periode van 15 juni 2011 tot 1 juli 2012 wordt het tarief verlaagd van 6% naar 2%. Deze verlaging van de overdrachtsbelasting in combinatie met de handhaving van de hypotheekrenteaftrek resulteert in een forse impuls die de woningmarkt op dit moment goed kan gebruiken. Diverse studies hebben er de afgelopen jaren op gewezen dat een verlaging van de overdrachtsbelasting een belangrijk positief effect zal hebben op het aantal transacties.
De verlaagde overdrachtsbelasting is allereerst goed nieuws voor starters. In het komende jaar kunnen zij tegen gunstigere voorwaarden en lagere financiële risico's instappen. Doorstromers profiteren eveneens, zeker ook omdat de verkoopbaarheid van de oude woning verbetert. De maatregel levert derhalve een belangrijke bijdrage aan het doorbreken van de huidige stagnatie op de woningmarkt. De impuls wordt daarbij effectiever door het tijdelijke karakter van de maatregel.
- Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht hun woning tegen een redelijke prijs te kopen. Met corporaties worden afspraken gemaakt over de verkoop van huurwoningen aan bewoners waarbij speculatie wordt voorkomen zodat het maatschappelijk vermogen behouden blijft.

Betere werking huurmarkt

Nederland telt ca. 2,9 mln. huurwoningen, waarvan 2,4 miljoen corporatiewoningen, terwijl de doelgroep 1,9 miljoen huishoudens groot is. Er is slechts een beperkte relatie tussen de prijs en de gewildheid van huurwoningen en het grootste deel (92%) is gereguleerd. Deze situatie leidt niet tot een bevredigende verdeling van woonruimte en maakt ontwikkeling van nieuw aanbod niet aantrekkelijk. In de komende jaren moeten huurprijs en gewildheid beter met elkaar in overeenstemming komen en moet het investeren in woningen meer gaan lonen. Daardoor wordt ook bevorderd dat het woningaanbod aansluit op de vraag.

Het realiseren van een betere werking van de huurmarkt vereist een geleidelijke transitie, die partijen de tijd geeft om hierop in te spelen. Het kabinet zal de effecten van het beleid volgen. Corporaties moeten daadwerkelijk stappen in de gewenste richting zetten, met name ten aanzien van de verkoop van huurwoningen. In deze transitie moeten niet-kerntaken worden ondergebracht in een dochter. Dit bevordert het ontstaan van een gelijk speelveld op de huurmarkt.

Uiteindelijk moet de huurmarkt aantrekkelijk zijn voor een grotere groep verhuurders en tevens gewaarborgd zijn dat corporaties ook op lange termijn kunnen blijven investeren in betaalbare woningen, leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed voor de doelgroep. Gegeven de bestaande overmaat aan sociale huurwoningen en het feit dat een groot deel (40%) van de sociale huurvoorraad in principe zou kunnen worden

geliberaliseerd² enerzijds en een groeiende vraag naar woningen in het middensegment anderzijds moet en kan het aanbod beter op de vraag worden afgestemd. Dit is mogelijk door de verkoop van woningen aan bewoners, private verhuurders en/of door een deel van de corporatiewoningen marktconform aan te bieden via een gescheiden dochteronderneming. Ook hier wordt speculatie voorkomen zodat het maatschappelijk vermogen behouden blijft. De keuzemogelijkheden voor de middengroepen worden hiermee vergroot.

Om de keuzevrijheid op de huurmarkt te verbeteren neemt het kabinet maatregelen om de doorstroming te bevorderen en aanbodbelemmeringen weg te nemen:

- Hogere inkomens krijgen in de sociale huursector te maken met een extra huurverhoging van maximaal 5%. Hiermee wordt scheefwonen ontmoedigd en doorstroming bevordert.
- In het Woningwaarderingstelsel worden de huurpunten voor woningen in schaarstegebieden verhoogd met maximaal 25 punten. Dit geeft verhuurders de mogelijkheid de huur meer in overeenstemming te brengen met de gewildheid van de woning, zodat er beter rekening wordt gehouden met lokale marktomstandigheden.
- Het gelijke speelveld op de huurmarkt wordt bevordert ten einde een betere aanbodontwikkeling en meer keuzevrijheid te realiseren. Daartoe moeten activiteiten die niet tot de kerntaken van corporaties behoren, strikt worden gescheiden van hun sociale taken waarvoor zij staatssteun ontvangen. Er mag geen sprake zijn van kruissubsidiering, omdat dit leidt tot oneigenlijke concurrentie met private verhuurders. De nieuwe Woningwet regelt dit.
- Middels aanpassing van de Woningwet stimuleert het kabinet een betere benutting van het vermogen van woningcorporaties in maatschappelijke investeringen en een goede samenwerking tussen gemeenten en corporaties. Ook het toezicht op de corporaties wordt verbeterd.

Investeringscondities woningbouw verbeteren

De bouwsector is sterk geraakt door de economische crisis. Door te innoveren, de efficiency en flexibiliteit te vergroten en door kostenreductie, kan de sector beter inspelen op de veranderende investeringsopgaven en daarmee sterker uit de crisis komen. Hier ligt allereerst een belangrijke uitdaging voor de sector zelf.

Het kabinet wil de sector stimuleren deze opgave aan te pakken door investeringscondities te verbeteren en belemmeringen weg te nemen. Dit doet het kabinet allereerst door de werking van de huurmarkt te verbeteren en herstel van vertrouwen in de koopsector te bevorderen. Het kabinet verruimt bovendien de mogelijkheden voor woningbouw, in het bijzonder ook voor particulier opdrachtgeverschap en voor woningen die voor ouderen geschikt zijn. Voorts werkt het kabinet aan eenvoudiger en betere regelgeving en snellere procedures. Ook wil het kabinet bevorderen dat mensen meer greep krijgen op de hoogte van hun energierekening.

In concreto wil het kabinet de condities voor investeringen verbeteren door middel van de volgende maatregelen:

² Terwijl niet meer dan 4% van de corporatiewoningen daadwerkelijk zich in het geliberaliseerde gebied bevindt (maandhuur > €652).

- De BTW-verlaging voor arbeid bij renovatie (verlengd tot 1 oktober 2011 voor opdrachten die voor 1 juli 2011 zijn verleend).
- De tijdelijke verhoging van de NHG-grens is verlengd en loopt eind 2011 af.
- De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% voor de periode van één jaar tot 1 juli 2012.
- Het wegnemen van beperkingen in het ruimtelijk beleid zodat er meer ruimte ontstaat voor woningbouw in kleinschalige uitbreidingen en voor particulier opdrachtgeverschap.
- Er worden afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering met de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.
- Snellere en betere regels en procedures: wijziging van het bouwbesluit per 2012 en een hierop volgende fundamentele vernieuwing van de bouwregelgeving, waarbij de adviezen van de Commissie Dekker leidend zijn.
- De bevordering van de beschikbaarheid van voldoende woningen voor ouderen en beperkten (met zorgvraag): flexibeler maken bestemmingsplannen voor meegroei-, mantelzorg- en meergeneratiewoningen.
- Het bevorderen van energiebesparing in de gebouwde omgeving: per 1 juli 2011 wordt in het woningwaarderingssysteem rekening gehouden met de energieprestatie. Het energielabel wordt verplicht bij nieuwbouw vanaf 1 juli 2012. Het programma Energiesprong wordt uitgevoerd door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.
- Om het investeringsherstel in de bouwsector duurzaam te versterken worden nieuwe verdienmodellen en financieringsarrangementen verkend.

De woon- en leefomgeving

De leefbaarheid in Nederlandse wijken en buurten is de afgelopen twaalf jaar verbeterd. Herstructurering en verkoop van huurwoningen hebben geleid tot een verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in de stadswijken. Dit blijkt uit de nulmeting van het meerjarig onderzoek dat het SCP verricht naar de wijkenaanpak. Zo stelt het SCP daarin dat herstructurering van de woningvoorraad door middel van sloop en nieuwbouw bijdraagt aan de leefbaarheid en veiligheid van stadswijken. De ervaren criminaliteit in wijken neemt met een dergelijke ingreep af, bewoners voelen zich minder onveilig en de tevredenheid met de woonomgeving stijgt. Deze verbeteringen doen zich nog sterker voor in de herstructureringswijken waar sociale woningen gesloopt zijn en vervangen door koopwoningen. De verkoop van sociale huurwoningen heeft eveneens een positief effect op de leefbaarheid en de veiligheid, vooral op de sociale cohesie in de wijk. De kabinetsinzet tot bevordering van de verkoop van corporatiewoningen en het stimuleren van eigenwoningbezit past bij deze analyse. Het kabinet wil de goede voorbeelden en opgedane ervaring in de 40 aandachtswijken breder verspreiden bijvoorbeeld in gebieden waar sprake is van krimp en de leefbaarheid onder druk staat.

De eerste verantwoordelijkheid voor leefbaarheid ligt bij de partijen op lokaal niveau: bewoners, woningcorporaties, andere maatschappelijke organisaties, bedrijven en gemeenten. De Rijksoverheid ondersteunt daar waar sprake is van een opeenstapeling van achterstanden of specifieke problemen. Het kabinet neemt de volgende maatregelen:

- De gemeenschappelijke Agenda hedendaags burgerschap wordt samen met burgers, gemeenten en maatschappelijke instellingen opgesteld. Het verbeteren van de woon- en leefomgeving maakt hiervan onderdeel uit.
- Het verspreiden van de lessen van de wijkaanpak naar alle wijken en buurten met achterstanden, zowel in steden als in dorpen, zowel in groei- als in krimpregio's.
- Nationaal programma kwaliteitssprong Rotterdam-Zuid.
- Uitvoering Actieplan Bevolkingsdaling met aandacht voor de nieuwe krimpgebieden.
- Het samen met IPO en VNG opstellen van een visie op stedelijke vernieuwing als onderdeel van de agenda Wonen en leefbaarheid (VNG-Rijk).
- Inventariseren en evalueren van lokale initiatieven waarin vraaggericht werken door gemeenten centraal staat.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Kennis en
Verkenningen

Tot slot

Met de hiervoor geschetste integrale aanpak en specifieke maatregelen kiest het kabinet voor een woningmarkt met meer marktwerking. Er ligt een belangrijke opgave om gezamenlijk met burgers, bedrijven, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en de lokale overheid die omslag te maken. Langs deze lijn kan beter worden aangesloten op de huidige en toekomstige woningbehoefte in het land.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner