

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 440

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 november 2018

De woningmarkt is krap en op sommige plekken in het land leidt dit tot onwenselijke situaties. Dit kabinet heeft vanaf het begin prioriteit gegeven aan de woningbouw, met specifieke aandacht voor de ontwikkeling van het middenhuursegment. Het middenhuursegment is een belangrijk onderdeel van de woningmarkt en biedt voor veel mensen de gewenste flexibiliteit. Ik vind het daarom van belang dat deze woningen worden toegevoegd aan de voorraad en dat deze ook beschikbaar blijven in dit segment. Beleggers spelen daar een belangrijke rol in. Excessieve gedragingen of verdringing van andere groepen op de woningmarkt moeten daarbij zoveel mogelijk voorkomen worden. Met deze brief informeer ik uw Kamer over middenhuur, de rol van beleggers op de woningmarkt en de positie van koopstarters. Daarmee voldoe ik aan het verzoek van uw Kamer om voor het Wetgevingsoverleg over wonen een brief te verzenden. Gelet op de samenhang tussen de inhoud van deze brief en de Kamervragen van het lid Beckerman (SP) treft u bij deze brief ook de beantwoording van deze Kamervragen, zie Aangangsel Handelingen II 2018/19, nr. 595)

1. Middenhuur

Update lokale samenwerkingstafels

In 2017 zijn onder leiding van dhr. Van Gijzel lokale samenwerkingstafels opgestart in gemeenten met een gespannen woningmarkt om samen te bezien wat in die gemeenten nodig was om meer middenhuur te realiseren. Lokale partijen zoals investeerders, ontwikkelaars en woningcorporaties namen plaats aan de tafels om concrete casussen te verkennen. Hierbij geef ik een update over de stand van zaken die ik van

gemeente heb vernomen van de lokale samenwerkingstafels, zoals ook toegezegd tijdens het AO Middenhuur op 17 mei 2018¹.

Uit de inventarisatie blijkt dat gemeenten de lokale samenwerkingstafels middenhuur als waardevol hebben ervaren. Er werd verwezen naar de samenwerkingstafels als «*pressure cooker*», «*snelle leerschool*» of «*eyeopener*». De lokale samenwerkingstafels hebben middenhuur in verschillende gemeenten een impuls gegeven en zowel politiek als bestuurlijk op de agenda gezet. Aan tafel zijn verschillende partijen bij elkaar gebracht, waardoor onderling vertrouwen is ontstaan en samenwerking op gang is gekomen. Meerdere gemeenten hebben aangegeven opnieuw een lokale samenwerkingstafel te gaan organiseren of andere permanente overlegconstructies in te richten naar voorbeeld van de samenwerkingstafel.

Alle gemeenten waarmee is gesproken werken aan de realisatie en het behouden van middenhuur woningen. Over het algemeen wordt veel gebruik gemaakt van anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars om te sturen op oppervlakte van de woning, de hoogte van de huur en de instandhoudingstermijn. Enkele gemeenten, waaronder Haarlem en Zaanstad, overwegen om of gebruiken al publiekrechtelijke instrumenten in te zetten zoals het bestemmingsplan of een huisvestingsverordening. Ook zijn verschillende gemeenten onderzoeken gestart naar de behoefte aan middenhuur. Zo heeft de gemeente Nijmegen, in samenwerking met andere partijen, onderzoek laten doen naar de bestendigheid van de behoefte aan middeldure huur, de ontwikkeling van de vraag en de fysieke woonwensen waaraan dergelijke woningen moeten voldoen.

Daarnaast worden woningcorporaties op verschillende manieren betrokken bij de realisatie van middenhuur, waarbij ook de samenwerking met lange termijn beleggers wordt gezocht. Zo onderzoekt de gemeente Zaanstad de doorstroming van corporatiewoningen naar vrijesectorhuur en bekijken woningcorporaties in Maastricht de mogelijkheden om meer middenhuur bij te bouwen. Gemeenten zoeken naar mogelijkheden voor doorstroming door middel van gesprekken en afspraken met verhuurders in het middensegment en sociale segment.

Een andere opbrengst van de lokale samenwerkingstafel vinden we terug in Den Haag, waar een markttoets is gedaan voor een renovatie project. Daar is tegen de verwachting in een private investeerder gevonden, die hier in wilde stappen. Inmiddels werkt de investeerder samen met een lokale woningcorporatie aan de realisatie van het project. Zie voor andere voorbeelden van de inzet van gemeenten op het gebied van middenhuur de tabel in bijlage 1.

Gemeenten vervullen een cruciale rol voor het behouden en realiseren van middenhuurwoningen. Ik ben verheugd om te zien dat uit de inventarisatie blijkt dat gemeenten hier druk mee bezig zijn en wil gemeenten aanmoedigen de huidige lijn voort te zetten, in goede en open samenwerking met marktpartijen en corporaties. Uit de resultaten blijkt ook dat een groot aantal lokale samenwerkingstafels het gewenste effect hebben gehad. Desondanks kampen veel gemeenten nog met een tekort aan middenhuurwoningen, maar bouwen kost tijd. Dit vraagt daarom ook de komende periode een blijvende inzet om de marktpartijen, woningcorporaties, gemeenten en het Rijk blijven inspannen voor het behouden en realiseren van middenhuur.

¹ Kamerstuk: 32 847, nr. 405

Inkomenseisen in de vrije sector

Op 29 mei 2018 heeft uw Kamer de motie van het lid Van Eijs over inkomenseisen die gelden voor middenhuur aangenomen². In deze motie wordt de regering verzocht met Aedes, de koepel van woningcorporaties, en particuliere verhuurders in gesprek te gaan over de inkomenseisen die gelden voor middenhuur om te voorkomen dat mensen met een middeninkomen geen toegang hebben tot middenhuurwoningen. In deze brief bericht ik u over de gesprekken, waarmee wordt voldaan aan het verzoek in de motie.

In de vrije sector worden inkomenseisen gesteld aan huurders door zowel particuliere verhuurders als corporaties. Verhuurders en woningcorporaties trachten zich hiermee te verzekeren van een huurder die de huur kan betalen die past bij de inkomens- of vermogenspositie van de huurder en het perspectief dat hij heeft. Uit de gesprekken met Aedes en IVBN volgt het beeld dat de meeste verhuurders een inkomenseis hanteren van een maandelijks bruto inkomen dat ongeveer vier keer zo groot als de huur is. Bij een inkomenseis van vier keer de maandhuur, komt dat neer op een vereist brutotoinkomen van € 36.000 bij een huur van € 750 per maand en een vereist inkomen van € 48.000 bij een huur van € 1.000 per maand. Huishoudens met een middeninkomen verdienen tussen de € 35.000 en € 70.000 per jaar. Dat betekent dat middeninkomens toegang hebben tot een middenhuurwoning bij een inkomenseis van het viervoudige van de huur.

Daarnaast bleek uit gesprekken met Aedes en de IVBN dat deze verhuurders ook maatregelen bekijken voor maatwerk rondom de inkomensvereisten voor middenhuur of dit al hanteren. Zo geeft IVBN aan dat leden kijken naar de individuele situatie van huurders, bijvoorbeeld naar een redelijk te verwachten inkomensstijging bij starters of beschikbaar vermogen. Aedes heeft aangegeven een oproep te doen aan de sector om niet meer dan het viervoudige van de huur te vereisen bij woningtoewijzing.

Lokaal maatwerk voor middenhuur

De motie Van Eijs/Ronnes verzoekt de regering om voor bestaande huurwoningen te onderzoeken hoe exorbitante huurstijgingen tegen kunnen worden gegaan.³ Hierbij moet oog zijn voor de kostenstructuur van de verhuurder, zodat de maatregel niet ten koste gaat van de nieuwbouw. De parallel die uw Kamer met deze motie trekt tussen het bouwen van voldoende middenhuurwoningen en tegelijkertijd zorgen dat de bestaande bouw beschikbaar blijft, zien wij ook in de praktijk naar voren komen.

Gemeenten voelen zich in sommige gevallen genoodzaakt om stevige eisen te stellen aan de nieuwbouw om op die manier middenhuurwoningen (naast dure huurwoningen) toe te voegen en de prijsstelling van die voorraad voor de langere termijn in controle te houden. Het nadeel van deze eisen is dat de mogelijkheden van investeerders worden beperkt en het risico bestaat dat er juist minder aanbod tot stand komt. Bij die investeerders is onderscheid te maken tussen partijen die een duurzame verbinding aan willen gaan met de Nederlandse woningmarkt en partijen die vanuit speculatieve oogmerken handelen. Uiteindelijk is meer aanbod de structurele oplossing die leidt tot meer middenhuur en evenwichtigere prijzen, daarom onderzoek ik de mogelijkheden om dit dilemma te

² Kamerstuk 32 847, nr. 383

³ Kamerstuk 32 847, nr. 401

doorbreken. Het middel om deze doorbraak naar de structurele oplossing te forceren zal daarom ook altijd tijdelijk van aard zijn.

De afgelopen tijd zijn verschillende mogelijkheden onderzocht voor lokaal maatwerk, ook wel de «noodknop» genoemd. Daarbij heb ik een aantal uitgangspunten aangehouden, die ook in de kabinetsreactie op het rapport van de Samenwerkingstafel zijn genoemd. Zo is dit instrument bedoeld voor gemeenten met schaarste in dit specifieke segment, die op termijn moet worden opgelost. Daarom moet er sprake zijn van een concrete en toekomstbestendige aanpak van middenhuur in samenwerking met marktpartijen en corporaties. Op die manier blijft er voldoende ruimte voor nieuwbouw, en zal lokaal maatwerk altijd tijdelijk van aard zijn. Voorkomen dient te worden dat lokaal maatwerk een averechts effect heeft en de nieuwbouw in gevaar brengt, zoals ook de motie Van Eijs/Ronnes verzoekt. Een «noodknop» heeft immers impact op de investeringsmogelijkheden van verhuurders met mogelijke gevolgen voor de nieuwbouw. De belangen van «duurzame» investeerders dienen daarom ook op lokaal niveau te worden meegewogen in de beslissing om een dergelijk instrument in te zetten. Partijen die een duurzame verbinding met onze woningmarkt aan willen gaan moeten dat immers ook kunnen blijven doen. De eisen aan de nieuwbouw moeten dezelfde ruimte bieden als de bestaande voorraad.

De hiervoor genoemde kaders leiden er toe dat gezocht is naar een lokaal instrument met landelijke kaders. Het is cruciaal dat «duurzame» investeerders nog steeds marktconforme huren kunnen vragen, zodat zij een marktconform rendement kunnen halen en ook in de toekomst blijven investeren in nieuwe woningen en in de verbetering en verduurzaming van bestaande woningen. Echter, excessieve rendementen die leiden tot excessieve huren willen we, zoals de motie ook stelt, tegengaan. In deze eerste verkenning zijn om te beginnen drie onderdelen onderzocht: welke opties zijn er, hoe kunnen we deze verder uitwerken en hoe zorgen we ervoor dat dit een lokale afweging is, waarbij investeerders nauw betrokken zijn.

Bovenstaande overwegende lijkt de beste nader te onderzoeken optie te zijn om het binnen strikte wettelijke kaders voor gemeenten lokaal mogelijk te maken om de aanvangshuurprijs in de vrije sector te maximeren op basis van een percentage van de WOZ-waarde van de woning om «woekerhuren» te voorkomen. De meer gedetailleerde afwegingen die tot deze optie hebben geleid zijn uiteengezet in bijlage 2.

Ook met het stellen van deze randvoorwaarden blijft deze mogelijkheid voor lokaal maatwerk voor middenhuur bij onzorgvuldige uitwerking een uiterst ingrijpende maatregel in de vrije markt. Op korte termijn zal ik daarom twee onderzoeken starten. Een over de huurprijsontwikkelingen in de vrije sector van de laatste jaren en een tweede zal gaan over de economische effecten en mogelijke vormgeving van een dergelijke «noodknop». Daarbij zal ook aandacht zijn voor de nieuwbouw mogelijkheden van «duurzame» investeerders. Ik wil gemeenten en marktpartijen intensief betrekken bij deze onderzoeken. Dit zal nog enige tijd in beslag nemen. Ook in de tussentijd moet er echter gezocht worden naar mogelijkheden om de voorraad te beschermen van excessen en tegelijkertijd te blijven bouwen. Daarover blijf ik met gemeenten en marktpartijen in gesprek en zal ik ook aandacht hebben in de woondeals die ik zal sluiten.

Te liberaliseren voorraad

Naast het tegengaan van «woekerhuren» in de bestaande vrije sector, is ook van belang na te gaan wat er gebeurt als bestaande woningen naar de vrije sector zijn over te brengen. Het aantal WWS-punten vormt hiervoor de basis, maar de uiteindelijk gevraagde huur is doorslaggevend voor het feit of een woning daadwerkelijk geliberaliseerd wordt. Bij de totstandkoming van de huidige WWS-systematiek is weloverwogen gekozen voor het meetellen van de WOZ-waarde in het WWS. Ook is toen weloverwogen gekozen voor de thans toegepaste systematiek. Zo besteedt de brief van 18 februari 2014 aandacht aan een aantal andere mogelijke varianten dan die nu is toegepast. De keuze voor de toegepaste variant vloeit voort uit een keuze voor een herverdeling van de huurruimte: meer huurruimte voor regio's met gemiddeld hoge WOZ-waarden terwijl regio's met gemiddeld lagere WOZ-waarden er op achteruit gaan. Tegelijkertijd is gekozen voor de huidige variant om schokeffecten te vermijden.

De resultaten van de thans toegepaste variant zullen blijken uit het evaluatieonderzoek. Op basis van deze evaluatie zal het huidige WWS worden gezien. Daarbij zal ik ook beoordelen of in specifieke regio's grote uitslagen ten opzichte van het beoogde gemiddelde van 25% zijn opgetreden die een aanleiding geven om de werking van de WOZ-waarde bij te stellen. Een eventuele bijstelling van het WWS wil ik dan bezien in een breder palet van maatregelen voor de woningmarkt.

2. Particuliere beleggers en koopstarters op de woningmarkt.

De aandacht van particuliere investeerders voor woningmarktbeleggingen is sinds 2010 toegenomen. Het aandeel in woningtransacties is landelijk gestaag gestegen van een lange tijd stabiele 4 procent naar bijna 11 procent in 2018, mede omdat andere beleggingen door de situatie op de kapitaalmarkt minder renderen⁴.

Starters op de koopwoningmarkt hebben de afgelopen jaren meer concurrentie gekregen van doorstromers en particuliere verhuurders. Tijdens de crisis was het aandeel starters op de koopwoningmarkt sterk toegenomen en werd één op de twee woningen gekocht door een starter. Inmiddels wordt ongeveer één op de drie woningen gekocht door een starter. De relatieve afname komt vooral door de sterke inhaalvraag van doorstromers en de stijging van het aandeel van particuliere verhuurders⁵.

Ondanks de toegenomen concurrentie, ook ten opzichte van voor de crisis, en stijgende huizenprijzen valt het op dat koopstarters ongeveer even oud blijven, zo rond de 30 jaar, en het aantal (tussen de 25 en 35 jaar) ook nagenoeg gelijk blijft rond de 80.000. Alleen de groep starters jonger dan 25 jaar is afgenomen⁶, mogelijk omdat jongeren langer studeren, veelal starten met flexibele arbeidscontracten en langer onzelfstandig blijven wonen⁷.

Ook blijven starters met 14.000 transacties de grootste groep kopers in de vier grote steden, al nemen de activiteiten van beleggers daar gestaag toe en die van koopstarters en doorstromers het laatste jaar juist af⁸. In de

⁴ Kadaster

⁵ Kadaster

⁶ Kadaster. Vergelijking tussen 2008 en 2017.

⁷ CBS, diverse bronnen

⁸ Kadaster (2018)

steden kopen starters niet beduidend duurdere woningen dan daarbuiten, vooral omdat starters in de stad vaker een appartement kopen. De financieringslasten voor koopstarters liggen landelijk nog circa 20 procent onder het niveau van voor de crisis, met uitzondering van de vier grote steden. Daar zijn de financieringslasten nu bijna even hoog (95 procent). De lage rente draagt daar aan bij. Ook neemt het aandeel starters met een hypotheek met een hoge LTV (groter dan 90 procent) sinds medio 2016 geleidelijk af⁹.

Huren in de vrije sector kan een gewenste oplossing zijn voor huishoudens met een flexibelere woonvraag, zoals voor starters in het nog schaarse middenhuursegment. Verhuur in het ongereguleerde segment is nodig voor een goede balans op de woningmarkt en kan een oplossing zijn voor vele huishoudens die voor het eerst onzelfstandig wonen en een meer flexibelere woonvraag hebben. Particuliere verhuur moet wel voldoen aan de basisprincipes van een leefbare woonomgeving. Het moet bijdragen aan een betaalbaar, toegankelijk en leerbaar woonmilieu, en geen onaanvaardbare risico's creëren voor de (financiële) stabiliteit. De komende tijd houd ik dit nauwlettend in de gaten.

Hoewel de positie van starters ten opzichte van voor de crisis niet is verslechterd blijf ik de toegankelijkheid van de woningmarkt voor deze groep secuur volgen, ook met het oog op toekomstige ontwikkelingen. Door de toenemende krapte neemt het aantal beschikbare betaalbare woningen voor starters sterk af¹⁰. Waar een doorstromer kan kiezen tussen vijf woningen, kan een starter nog maar kiezen tussen minder dan drie woningen¹¹. Omdat weinig woningen in dit segment aan de woningvoorraad worden toegevoegd, nieuwbouwwoningen steeds duurder worden en corporaties de laatste jaren minder woningen uitponden, is het aannemelijk dat de schaarste in het segment voor koopstarters aanhoudt. Naast de toegankelijkheid zijn de betaalbaarheid en stabiliteit van de woningmarkt kernvoorwaarden die ik ook aandachtig in de gaten blijf houden. In deze brief ga ik op elk onderdeel in.

De schaarste van woningen voor koopstarters neemt mogelijk verder toe door de concurrentie met particuliere verhuurders. Particuliere investeerders kopen vooral kleinere, goedkopere appartementen in stedelijke gebieden¹², woningen waar ook starters in geïnteresseerd zijn. Lokaal zijn er indicaties dat in Amsterdam, Leiden en Groningen het aantal jonge koopstarters afneemt¹³, met daarbij de kanttekening dat niet duidelijk is in hoeverre er daadwerkelijk sprake is van verdringing of dat er ook andere factoren in deze steden een rol spelen. De problematiek lijkt vooralsnog lokaal van aard.

Voor de toegankelijkheid van de lokale woningmarkten spelen gemeenten een belangrijke rol. Ik roep gemeenten op om goed gebruik te maken van de beschikbare mogelijkheden om huishoudens te laten starten op hun lokale woningmarkt. Gemeenten beschikken over diverse mogelijkheden daarvoor. Het is van belang dat gemeenten actief afwegen welke wettelijke mogelijkheden voor hen passend zijn, en daarnaast ook stevig handhaven op de naleving ervan om de toegankelijkheid langdurig te borgen. In bijlage 3 is in beeld gebracht welke mogelijkheden er zoal zijn.

⁹ DNB (2018) Overzicht financiële stabiliteit voorjaar 2018, Woningmarktmonitor.

¹⁰ Kennisinstituten zoals het Kadaster, CBS en NVM gaan bij het bepalen van de omvang van het aantal beschikbare, betaalbare woningen voor starters uit van de gemiddelde woningaankopen door de groep starters. Het gaat in de regel om woningen met een waarde van circa € 200.000.

¹¹ NVM (2018) Monitor koopwoningmarkt

¹² Kadaster (2017) Verdringt de particuliere verhuurder de starter van de woningmarkt?

¹³ Kadaster (2017) Regionale verschillen in de ontwikkeling van het aantal jonge koopstarters

Gemeenten kunnen in het bestemmingsplan bijvoorbeeld kiezen voor het gebruik van de categorie starterskoop, waarmee woningen van maximaal 200.000 euro worden gebouwd en maximaal tien jaar in de categorie blijven behouden. Platform 31 heb ik gevraagd in beeld te brengen in hoeverre gemeenten gebruik maken van deze mogelijkheid en hoe zij handhaven om de toegankelijkheid voor starters te vergroten.

Beleggers die excessief gedrag vertonen moeten aangepakt worden. Samen met stakeholders werk ik aan de aanpak Goed Verhuurderschap. Deze aanpak kan leiden tot versterking van bestaande regelgeving of nieuwe regelgeving, en moet gemeenten helpen om excessief gedrag van bijvoorbeeld particuliere verhuurders, maar ook andere partijen, te bestrijden. Ook de hiervoor genoemde verdere onderzoeken naar de mogelijkheden voor het tegengaan van excessieve huurprijsstijgingen, is hier een voorbeeld van.

De betaalbaarheid voor starters wordt ook geholpen met de verlaging van de NHG-premie. Ik heb onlangs besloten om de NHG-premie per 2019 te verlagen. Dat helpt om te borgen dat het financieren van de kosten koper met eigen middelen een niet al te grote drempel vormt voor starters om te kiezen voor een hypotheek met NHG-garantie. Daarnaast is de NHG-kostengrens in 2019 verhoogd naar 290.000 euro. Ook zal komend jaar het onderzoek worden afgerond naar een premiesystematiek die leidt tot een premie die stabiel is over de economische cyclus heen. De toegang tot woning hypotheek voor starters blijf ik verder in de gaten houden via het Platform hypotheek.

Naast de toegankelijkheid en betaalbaarheid is de financiële stabiliteit van de woningmarkt een belangrijk aandachtspunt. De Nederlandsche Bank (DNB) en het Internationaal Monetair Fonds waarschuwen voor het effect van de toename van beleggers met geleend «goedkoop» geld voor de stabiliteit van de woningmarkt. Een toenemende activiteit van beleggers kan reguliere kopers aanzetten tot riskanter leengedrag, zoals het bieden op een woning zonder voorbehouden in het koopcontract¹⁴. Uit onderzoek dat ik heb laten uitvoeren blijken echter dat kopers niet anders omgaan met voorbehouden in het koopcontract in een gespannen of ontspannen markt, en ook niet in de tijd (tussen 2012–2017)¹⁵.

Ik vind het van belang om goed in beeld te krijgen wat de toenemende activiteiten van beleggers betekenen voor de financiële stabiliteit en toegankelijkheid van de woningmarkt. Samen met onder andere het Kadaster en DNB onderzoek ik daarom in hoeverre sprake is van een prijsopdrijvend effect op woningen door de toenemende activiteit van particuliere beleggers in stedelijke gebieden. Een prijsopdrijvend effect kan een aanwijzing zijn voor de verdringing van starters van de woningmarkt, en voor andere risico's. Ik zal uw Kamer hierover, en over het onderzoek naar het gebruik van de bestemmingscategorie sociale koop door gemeenten, komend jaar informeren.

De toegankelijkheid, betaalbaarheid en financiële stabiliteit van de woningmarkt heeft mijn aandacht. Deze kernwaarden van de woningmarkt worden het meest effectief geholpen door meer en passende woningen toe te voegen aan de voorraad, in zowel de koop- als de huursector. Hier zijn ook starters uiteindelijk het meest bij gebaat. Met de Transitiewet, het Expertteam woningbouw, de toevoeging van middenhuur als categorie in het Besluit Ruimtelijke Ordening, de Wet maatregelen middenhuur en de 38 miljoen euro voor een transformatiefa-

¹⁴ DNB (2018) Verslag Financieel stabiliteitscomité 31 mei 2018.

¹⁵ Kamerbrief *Voorbehouden bij de woningaankoop*, 28 juni 2018.

ciliteit heb ik daar de eerste stappen voor gezet. Met de regioafspraken die binnenkort volgen wordt mijn inzet voor het versnellen van meer passende woningbouw voortgezet.

Wonen is een groot goed. De toegankelijkheid van woningen in de koop- en huursector heeft mijn aandacht. Met een breed pakket aan maatregelen werk ik aan het verstevigen ervan. En hou ik scherp in de gaten waar bijsturing noodzakelijk en proportioneel is.

3. Motie Van der Lee

Uw Kamer heeft op 5 juni 2018 de motie Van der Lee (Kamerstuk 32 847, nr. 386) aangenomen, waarin de regering wordt verzocht aan de Autoriteit Consument en Markt (ACM) te vragen een actuele marktscan van de geliberaliseerde huurmarkt uit te voeren. Deze motie was tijdens het VAO Middenhuur van 29 mei 2018 ingediend. Ik heb de ACM op 16 oktober 2018, mede namens de Staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat, per brief verzocht een actuele marktscan van de geliberaliseerde huurwoningmarkt uit te voeren. Daarmee heb ik uitvoering gegeven aan de motie. Zoals ik in het VAO Middenhuur heb aangegeven, gaat de ACM over haar eigen onderzoeken en garandeert dit verzoek van de Staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat en mij niet dat de ACM deze marktscan gaat uitvoeren. Ik zal uw Kamer over het vervolg informeren.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

– Overzicht lokale samenwerkingstafels

Gemeenten	Acties op middenhuur
Groningen	• Wijkvernieuwing • Projecten voor middenhuur • In gesprek met investeerders
Haarlem	• Anterieure overeenkomsten • Bestemmingsplannen • Huisvestingsverordeningen
Nijmegen	• Anterieure overeenkomsten • Onderzoek gestart naar de bestendigheid van de behoefte aan middeldure huur, de ontwikkeling van de vraag en de fysieke woonwensen. • Praat met woningcorporaties over verkopen grotere woningen en terugbouwen kleinere woningen.
Zaanstad	• Anterieure overeenkomsten • Samen met woningcorporaties onderzoek naar doorstroming • Overwegen huisvestingsverordening
Den Haag	• Markttoets gedaan • Haagse tafel Wonen naar voorbeeld van de samenwerkingstafel • Anterieure overeenkomsten • Middenhuur krijgt een plaats in de Woonagenda
Helmond	• N.a.v. de samenwerkingstafel onderzoekt de gemeente nu eerst waar behoefte aan is in de stad, wat daarbij hoort en ontwikkelt dan pas een project. • Commissie Wonen wordt vormgegeven naar voorbeeld van de samenwerkingstafel • Anterieure overeenkomsten
Maastricht	• Corporaties onderzoeken de mogelijkheden om meer middenhuur aan hun vastgoed toe te voegen • Overleg Woningmarkt Maastricht in oktober
Delft	• Samenwerkingstafel wordt omschreven als een snelle leerschool • Middenhuur staat prominent in de woonvisie
Tilburg	• De samenwerkingstafel als pressure cooker. • De drie locaties die zijn behandeld tijdens de samenwerkingstafel lopen volgens plan. • Gemeente wil bestemmingsplan gaan inzetten indien middenhuur passend is voor een locatie
Den Bosch	• Brabantse agenda Wonen ontwikkeld, waarin middenhuur een plaats heeft gekregen. • Anterieure overeenkomsten • Nieuwe samenwerkingstafel 2019
Amsterdam	• Eisen aan nieuwbouw (inflatievolgend huurbeleid, instandhoudingstermijn van 25 jaar) • Huisvestingsverordening: voorrang voor middeninkomens: doorstromers sociale sector, gezinnen, en beroepsgroepen • Doelgroepenverordening in voorbereiding als aanvulling op anterieure overeenkomsten • Middenhuur heeft een prominente plek in de Woonagenda. • Structureel gesprek met investeerders over middenhuur • Gemeente zet actief tenders in de markt voor middenhuur • Gesprekken met corporaties over middeldure huur, in kader van prestatieafspraken. • Verkenning borgen betaalbaar houden van middenhuur in de bestaande voorraad.

Welke opties zijn er?

De motie Van Eijs/Ronnes verzoekt om de mogelijkheden te onderzoeken om exorbitante huurprijsstijgingen tegen te gaan. Deze lijken zich met name voor te doen wanneer een woning een nieuwe huurder krijgt – bij mutatie. Dat kan komen doordat de huur wordt herijkt op de markthuur. Die kan in sommige gevallen flink hoger liggen dan de huur die de vorige huurder betaalde, bijvoorbeeld doordat die er een lange tijd heeft gewoond. In dat geval is de huurstijging gelegitimeerd en is er een duidelijke link tussen de huurprijs en de marktwaarde. In sommige gevallen wordt er echter misbruik gemaakt van de krapte op de woningmarkt om hoge huurprijsstijgingen door te voeren. Wanneer de prijs niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit van een woning, kan gesproken worden over een exorbitante huurprijs, een «woekerhuur».

Ik heb verschillende manieren onderzocht om dit te doen en heb ervoor gekozen om de derde optie uit te werken:

- De eerste is om de maximale stijging van huurprijzen bij mutatie te bepalen. Daarmee zou de huurprijs voor de nieuwe huurder niet hoger kunnen worden dan de laatst betaalde huur of aanvangshuur van de vorige huurder plus een opslag. Hoewel deze methodiek rekening houdt met verschillen tussen woningen, kent deze optie ook nadelen. De gemeente moet, om dit te kunnen controleren, inzicht hebben in het vorige huurcontract. Dat is een private overeenkomst tussen twee partijen, waar een derde partij niet per definitie toegang tot heeft. Ook houdt deze optie geen rekening met de herijking van de huur in het geval dat een huurder voor een lange periode in woning heeft gewoond of wanneer er grootschalige renovaties hebben plaatsgevonden.
- De tweede optie is om precies vast te leggen wat een woning mag kosten in het middenhuursegment via bijvoorbeeld het gebruik van het woningwaarderingstelsel (WWS). De motie sluit het gebruik van het WWS expliciet uit. Voor de volledigheid noem ik deze optie wel als één van de manieren om huurprijsstijgingen tegen te gaan. De prijsbepaling voor het WWS is voor het grootste deel afhankelijk van kenmerken in de woning. De «marktwaarde» speelt een beperkte rol via de WOZ component. Woningen krijgen zo een zeer specifieke huurprijs opgelegd, waardoor er weinig ruimte meer is voor de markt.
- Een derde optie is om de aanvangshuur te maximeren. Om een dergelijk plafond te kunnen handhaven is geen inzicht nodig in de huidige huurprijs, maar het prijsplafond biedt wel de mogelijkheid om excessen te voorkomen. Via een specifieke rekenregel kan de maximale aanvangshuurprijs worden bepaald. Met deze optie kan een plafond in de markt worden gelegd, waaronder verhuurders de vrijheid om de huurprijs te bepalen. Zo kan de gewenste ruimte worden geboden aan investeerders en kan ook rekening worden gehouden met de marktwaarde en bijvoorbeeld renovatie.

Ik heb ervoor gekozen om de laatste optie verder uit te werken.

Verdere uitwerking van het maximeren van de aanvangshuur

De maximale aanvangshuurprijs kan worden bepaald op basis van een percentage van de WOZ-waarde van de woning. Het voordeel van de WOZ-waarde is dat deze transparant is voor huurder, verhuurder en handhavende instantie. Daarnaast geeft het een weerspiegeling van de

marktwaaarde doordat bijvoorbeeld gekeken wordt naar de locatie van de woning en verkopen in de buurt. Een dergelijk percentage kan zodanig worden vast gesteld dat verhuurders die nu middenhuurwoningen verhuren dat tegen dezelfde condities kunnen blijven doen, maar dat verhuurders die exorbitante huurprijzen vragen hun nieuwe aanvangshuur naar beneden zullen moeten bijstellen.

Hoe wordt het een lokale afweging?

Ik heb eerder aangegeven dat lokaal maatwerk alleen vorm kan krijgen door een gezamenlijk verzoek van partijen dat voldoet aan de eerdergenoemde voorwaarden. Lokaal afwijken van specifieke regelgeving is op dit moment mogelijk via de Crisis en Herstelwet. Daarbij wordt een aanvraag gedaan bij het Rijk om lokaal af te wijken of te experimenteren en wordt dit vervolgens toegekend. Wetten rondom huurprijsregelgeving zijn daarin echter niet opgenomen.

Echter, bij lokaal maatwerk voor middenhuur stel ik onder andere de randvoorwaarde dat er schaarste dient te zijn op de markt voor deze woningen en dat er partijen zijn die hier door het vragen van «woekershuren» buiten iedere redelijkheid van profiteren. Niet in iedere gemeente in Nederland is er schaarste aan middenhuur en leidt dit tot grote huurprijsstijgingen. Het is daarom van belang dat op lokaal niveau samen met betreffende marktpartijen de afweging wordt gemaakt of een dergelijk instrument noodzakelijk en proportioneel is. Daarnaast kan op die manier het democratische proces op het lokale niveau doorlopen worden om een dergelijke ingrijpende beslissing te maken.

Vervolg

Ook met het stellen van deze randvoorwaarden blijft deze mogelijkheid voor lokaal maatwerk voor middenhuur een uiterst ingrijpende maatregel die beperkingen oplegt in de vrije sector. Op korte termijn worden daarom, samen met gemeenten en marktpartijen, twee onderzoeken gestart. Een over de huurprijsontwikkelingen in de vrije sector van de laatste jaren en een tweede zal gaan over de economische effecten en mogelijke vormgeving van een dergelijk prijsplafond. Daarmee kan ook meer inzicht worden vergaard over de vraag hoe marktpartijen zullen reageren op een dergelijke maatregel.

De stad heeft op dit moment een grote aantrekkingskracht op mensen om te wonen. Dat zal de komende jaren niet veranderen. De verwachting is dat de trek naar steden onverminderd door zal gaan¹⁶. Dit leidt tot uitdagingen in de toegankelijkheid van de lokale stedelijke woningmarkten, voor starters maar ook voor senioren en gezinnen. Gemeenten hebben het beste zicht op de uitdagingen die zich lokaal voordoen en vervullen een belangrijke rol om daarop in te spelen, bijvoorbeeld door de keuzes die een gemeente maakt in de inrichting van een woonomgeving.

Gemeenten hebben diverse instrumenten om te sturen op de beschikbaarheid van woningen, bijvoorbeeld als een gemeente ziet dat de schaarste van bepaalde woningen leidt tot onevenwichtigheden voor bepaalde groepen. In de nieuwbouw en bestaande bouw kunnen gemeenten maatregelen nemen om een impuls te geven aan het lokale woonbeleid voor starters, al dan niet door particuliere verhuur te remmen. In deze paragraaf sta ik stil bij enkele voorbeelden.

Een gemeente kan in een *woonvisie* opnemen dat een bepaald percentage van de nieuwbouw of van (vrijkomende) huurwoningen van corporaties bestemd is voor starters. De prijs van nieuwbouwwoningen kan aan een maximum worden gebonden. De gemeente maakt voor het realiseren van de woonvisie privaatrechtelijke afspraken met bijvoorbeeld een ontwikkelaar. Juridisch is de ontwikkelaar niet gebonden aan het realiseren van de woonvisie, wel aan de privaatrechtelijke afspraken.

Als een gemeente in het *bestemmingsplan* opneemt dat woningen in de categorie sociale koop worden gebouwd, dan kan een woning voor maximaal tien jaar behouden blijven in het koopsegment met een prijs tot maximaal 200.000 euro. Een projectontwikkelaar kan dan niets anders bouwen dan dit type woning op de desbetreffende bestemming. Een gemeente kan het aantrekkelijker maken om te bouwen voor een bepaalde doelgroep door *residueel grondbeleid* te voeren. Dan houdt een gemeente bij het bepalen van de grondwaarde rekening met de waarde van het object dat erop wordt gebouwd. Verder kan een gemeente in *erfpachtvoorwaarden* vereisten opnemen waar een woning aan moet voldoen, zoals de doelgroep, maar ook het aantal vierkante meters en de prijs. Als een gemeente geen gronden in eigendom heeft, dan kan de gemeente in een *exploitatieplan* het percentage en de locatie van goedkope koopwoningen afdwingbaar vastleggen.

Via een *huisvestingsverordening* kan een gemeente een *woonplicht* instellen, waarbij de koper van de woning voor enkele jaren daadwerkelijk zelf in het huis moet wonen. De gemeente kan verder sturen op activiteiten van beleggers door in de huisvestingsverordening een *ontheftingsmogelijkheid* op te nemen, waardoor een deel van de koopwoningen met een zelfbewoningplicht alsnog verhuurd kan worden, maar dan alleen na expliciete toestemming van een gemeente. In de bestaande bouw kan de huisvestingsverordening worden gebruikt om het splitsen of verkameren van woningen *vergunningplichtig* te maken.

In de bestaande bouw kan een gemeente in de *prestatieafspraken* met lokale corporaties op verschillende manieren borgen dat het aanbod voor starters wordt vergroot. Zoals in de woningtoewijzing, maatregelen om doorstroming te stimuleren, omzetting van dure huurwoningen van de DAEB naar de niet-DAEB, of de verkoop van woningen om vervolgens passende nieuwbouwwoningen voor de doelgroep te bouwen. Een

¹⁶ Staat van de Woningmarkt (2018)

gemeente kan verder leegstaande panden die op dit moment nog geen woonbestemming hebben inzetten voor de lokale woningvoorraad. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig, waarbij ook gebruik gemaakt kan worden van de specifieke bestemming voor goedkope koopwoningen.

Gemeenten blijven het beste zicht hebben op de lokale woonbehoeften en mogelijkheden, hier zijn enkele voorbeelden beschreven wat een gemeente kan doen om te sturen op de toegang van doelgroepen als starters tot de lokale woningmarkt. Hoe een gemeente deze instrumenten inzet is aan de gemeente zelf, ook is het aan de gemeente om te borgen dat de navolging van regels en afspraken wordt gehandhaafd.

Het is van belang dat gemeenten, corporaties en marktpartijen samen afspraken maken over het bouwen van meer woningen, de inzet van de bestaande voorraad en doorstroming. Ik hoop te zien dat deze partijen goed met elkaar samenwerken, luisteren naar elkaars perspectief, samen naar oplossingen zoeken en hun verantwoordelijkheden nemen om het woningtekort terug te dringen en daarbij oog te houden voor de kwaliteit van de woonmilieus.