

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

R

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 februari 2021

Nu we door corona zoveel thuis moeten zijn, beseffen we meer dan ooit hoe belangrijk betaalbaar en prettig wonen is. In het middensegment hebben veel mensen moeite met het vinden van een passende woning: daarvan zijn er op dit moment te weinig en daarom heb ik veel uit de kast gehaald om de aanpak van het woningtekort te versnellen. Vooruitkijkend ben ik met de provincies een woningbouwproductie overeengekomen van 900 duizend woningen in de periode tot 2030. Ik heb uw Kamer de afgelopen kabinetsperiode regelmatig geïnformeerd over de maatregelen die ik heb genomen zodat mensen met een middeninkomen, zoals politieagenten, docenten en verpleegkundigen, makkelijker een geschikte en betaalbare woning kunnen vinden. Ook de komende jaren zal het nodig zijn om met alle betrokken partijen alles op alles te zetten om de woonkansen in het middensegment verder te laten toenemen. In deze brief ga ik in op de positie van deze mensen met een middeninkomen op de woningmarkt, welke maatregelen ik reeds heb genomen voor deze groep en wat er verder nog mogelijk is. Daarnaast informeer ik uw Kamer over de uitvoering van een aantal moties en doe ik een aantal toezeggingen af, waaronder een toezegging om begin 2021 de Kamers te informeren over de voortgang die wordt geboekt in het gezamenlijke streven naar goed en betaalbaar wonen voor iedereen.

De woonkansen van mensen met een middeninkomen

In mijn brieven van juli 2019 en mei 2020 heb ik u de positie van mensen met een middeninkomen op de woningmarkt geschetst.¹ Ik heb toen aangegeven dat een deel van deze groep moeite heeft een geschikte en betaalbare woning te vinden in gebieden waar krapte op de woningmarkt heerst. Mensen met een middeninkomen verdienen veelal te veel voor een sociale huurwoning, terwijl in een krappe woningmarkt de betaal-

¹ Kamerstukken II, 2018/19, 32 847, nr. 546 en Kamerstukken II, 2019/20, 32 847, nr. 654.

baarheid van koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector voor hen onder druk staat.

De positie van middeninkomens die een woning zoeken is de laatste jaren steeds meer onder druk komen te staan. Waar eerder nog gold dat het vooral een probleem was van de grote steden in de Randstad zien we dat de prijzen voor koopwoningen en huurprijzen in het vrije segment ook verder zijn toegenomen waardoor ook buiten de Randstad de positie van middeninkomens moeilijker is geworden. Hoewel we vol inzetten op het inlopen van het woningtekort, loopt het woningtekort naar verwachting de komende jaren verder op door de groei van het aantal huishoudens.² Hierdoor is de kans groot dat het voor mensen met een middeninkomen lastig zal blijven om een betaalbare woning te vinden.

Door de steeds lagere rente neemt bovendien het verschil in kansen tussen mensen die een bij hun portemonnee en levensstijl passende woning hebben (*insiders*) en mensen die dat niet hebben (*outsiders*) toe. Deze laatste groep zijn mensen die niet in aanmerking komen voor sociale huur of nog geen koopwoning hebben, of mensen waarbij de financiële en/of leefsituatie is veranderd en de huidige woning niet meer passend is. De dalende rente maakt dat de prijzen van woningen stijgen omdat mensen meer kunnen lenen voor een koopwoning. Woningbezitters profiteren daarbij van een gunstigere fiscale behandeling van de eigen woning ten opzichte van andere vermogensbestanddelen. Zij kunnen vaak gebruikmaken van overwaarde bij het bieden op een nieuwe woning maar voor mensen zonder koopwoning wordt het moeilijker om hier tegenop te bieden. Ook is het in combinatie met de verminderde aantrekkelijkheid van alternatieve investeringsopties door de lage rente aantrekkelijk om vermogen in een woning te beleggen waardoor woningen eerder worden opgekocht om te verhuren en in een krappe markt de aanvangshuurprijzen toenemen.

Starters op de woningmarkt zijn daardoor vaker aangewezen op een huurwoning in de vrije sector. Dit segment biedt flexibiliteit aan woningzoekenden op de woningmarkt. Tegelijkertijd heeft 40% van de huurders met een middeninkomen in de vrije huursector een hoge woonquote, blijkt op basis van EIB-onderzoek, waardoor deze mensen mogelijk minder geld kunnen sparen voor een koopwoning.³

Maatregelen voor de verbetering van de positie van middeninkomens

In mijn brief van juli 2019 heb ik aangegeven welke acties ik onderneem om de positie van middeninkomens te verbeteren. In onderstaande tabel geef ik aan wat de voortgang is van de maatregelen die ik toen heb benoemd, wat ik aanvullend heb gedaan en waar aanvullend naar gekeken wordt. Het begint met de aanpak van het woningtekort door meer woningen bij te *bouwen*. Daarbij is het ook belangrijk om te zorgen dat deze woningen ook daadwerkelijk terechtkomen bij de middeninkomens door ze beter te *bestemmen*. De bouw van woningen kost echter tijd. In de tussentijd is daarom ook beleid nodig om te zorgen dat woningen beter *betaalbaar* blijven.

² Kamerstukken II, 2020/21, 32 847, nr. 701.

³ EIB (2020), *Betaalbaarheid op de woningmarkt*, p. 9.

Probleem	Aanpak en voortgang maatregelen
Te weinig huizen voor de vraag van mensen met een middeninkomen	<u>Bouwen</u> Uit de brief van 2019: <ul style="list-style-type: none"> • Er zijn voor zes regio's woondeals gesloten waarin tevens concrete locaties zijn aangewezen. • De markttoets is voor drie jaar opgeschort, waardoor woningcorporaties makkelijker huizen kunnen bouwen voor mensen met middeninkomens. • Er zijn verschillende middenhuurakkoorden gesloten in o.a. Utrecht en Amsterdam, waarin afspraken zijn gemaakt over prijzen en nieuwbouw. Aanvullende maatregelen sindsdien, onder meer: <ul style="list-style-type: none"> • Een miljard voor de woningbouwimpuls en in 2020 bovendien middelen uit de woningbouwimpuls naar voren gehaald om de bouw te versnellen. • Versnellen van de woningbouw afspraken met provincies over 130% plancapaciteit, een verhoging van de productie tot ruim 90 duizend woningen per jaar in de periode tot 2030 en het oplossen van belemmeringen in de woningbouwproductie. • Het stimuleren van woningen voor bijvoorbeeld ouderen.¹
Mensen met een middeninkomen kunnen niet terecht in betaalbare woningen. Zij concurreren met hogere inkomens	<u>Bestemmen</u> Uit de brief van 2019: <ul style="list-style-type: none"> • Met de wet Maatregelen middenhuur is verduidelijkt dat de middenhuurwoningen kunnen worden toegewezen aan mensen met een middeninkomen. • In het wetsvoorstel Huur en inkomensgrenzen wordt mogelijk gemaakt om de vrije toewijzingsruimte van corporaties lokaal te verruimen. Aanvullende maatregelen sindsdien: <ul style="list-style-type: none"> • Aankondiging opkoopbescherming die ervoor zorgt dat in gewilde gebieden huizen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen. • Verhoging van de maximale verkoopprijs van sociale koopwoningen naar de geldende NHG-kostengrens voor gemeenten die de limiet van € 200.000 als een belemmering ervaren.
Vanwege stijgende huizenprijzen komen middeninkomens moeilijker aan een koopwoning en zijn de huren in de vrije sector te hoog voor mensen met een middeninkomen	<u>Betaalbaar houden</u> Uit de brief van 2019: <ul style="list-style-type: none"> • Tijdelijke differentiatie van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens voor de corporatiesector. • Besluit voorbereid voor een cap op de WOZ in het WWS.² • Noodknop middenhuur, waaraan invulling wordt gegeven door tijdelijke maximering huurverhogingen (via initiatiefwetsvoorstel Nijboer).³

Aanvullende maatregelen sindsdien:

- Huurverhogingen in de gereguleerde sector gemaximeerd op inflatie + 1 procentpunt⁴.
- Vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor volwassenen onder de 35 jaar die voor het eerst een woning kopen (onder de 400.000 euro).
- Toezegging om met sectorpartijen in gesprek te gaan over transparantie huurprijzen.
- Wetsvoorstel tijdelijke huurkorting zodat huurders met betalingsproblemen problemen tegemoet kunnen worden gekomen met tijdelijke huurkorting.

¹ Kamerstukken II, 2020/21, 32 847, nr. 694.

² Voor de invoering van een maximum aandeel WOZ-punten in het woningwaarderingsstelsel geldt dat de overheid al, onder voorwaarden, de mogelijkheid heeft om met huurregelgeving beperkingen te stellen aan het eigendomsrecht, zie: Kamerstukken II 2019/20, 32 847, nr. 652. Hiermee reageer ik op het verzoek van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken om te reageren op een brief van dhr. Schoorl over de gevolgen van de invoering van een maximum aandeel WOZ-punten in het woningwaarderingsstelsel en de noodknop middenhuur.

³ Ten aanzien van de noodknop middenhuur geldt dat ik met de keuze heb gemaakt om met de maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging de betaalbaarheid huurwoningen in de geliberaliseerde huursector te bevorderen, zie: Kamerstukken II, 2019/20, 32 847, nr. 654.

⁴ Recent is de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huren in de sociale huursector dit jaar te bevriezen (Kamerstukken II, 2020–2021, Kamerstukken 35 488, nr. 13). Ik informeer uw Kamer hierover separaat.

Bouwen: Om de positie van middeninkomens structureel te verbeteren is nodig dat er meer woningen worden gebouwd. Daarom heb ik in het tweede halfjaar van 2020 bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincies over de woningbouwproductie tot 2030 en de hiervoor benodigde plancapaciteit. Hierdoor wordt, ten opzichte van de ambitie uit de Nationale Woonagenda, de woningbouwproductie met 50 duizend extra woningen opgeschroefd. Behalve voldoende plancapaciteit en concrete afspraken over de kwantitatieve opgave, hebben we 14 gebieden geïdentificeerd waar het kabinet meer regie op grote woningbouwlocaties neemt. Voor deze gebieden maken we nu, samen met de betrokken overheden, integrale businesscases op basis waarvan een volgend kabinet een besluit kan nemen. Naar verwachting kunnen er binnen deze 14 gebieden, afhankelijk van randvoorwaardelijke investeringen, circa 580 duizend woningen worden gerealiseerd. Het is cruciaal dat deze woningen aansluiten bij de behoefte van die mensen die het hardst naar een woning op zoek zijn. Dat betekent dat een aanzienlijk deel van deze woningen betaalbaar moet zijn voor mensen met een laag- of middeninkomen. Naast gemaakte afspraken over woningaantallen, zie ik de komende jaren een opgave om tot niet-vrijblijvende afspraken te komen over de kwalitatieve woningbouwopgave in Nederland.

Tot slot lever ik met de woningbouwimpuls een additionele bijdrage aan de kwalitatieve opgave: het bouwen van woningen in het betaalbare segment. Van de eerste tranche van de woningbouwimpuls is maar liefst 60% bestemd voor betaalbare woningen in het middensegment, het gaat hierbij om 32.500 betaalbare woningen van de in totaal 51 duizend woningen. Dit is een belangrijk resultaat en met de volgende tranches van de woningbouwimpuls komen daar nog meer woningen in het middensegment bij.

Bestemmen: Daarnaast heb ik maatregelen genomen om te zorgen dat deze woningen ook daadwerkelijk bij middeninkomens terecht kunnen komen. Zo is het met de wet Maatregelen middenhuur duidelijker voor gemeenten dat ze specifiek woonruimte kunnen aanwijzen voor mensen met middeninkomens, waar bijvoorbeeld gemeente Den Haag gebruik van maakt. Gemeenten kunnen daarnaast gebruikmaken van de mogelijkheid tot sociale koop om te zorgen dat middeninkomens ook aan betaalbare koopwoningen kunnen komen. Ook krijgen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties met het wetsvoorstel Huur en inkomens-

grenzen meer ruimte om in de prestatieafspraken de vrije toewijzingsruimte te verruimen zodat corporaties meer woningen voor middeninkomens beschikbaar kunnen maken. Verder werk ik aan een opkoopbescherming om te voorkomen dat woningen zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Ook onderzoek ik op verzoek van de leden Terpstra (CDA) en Nijboer (PvdA) welke mogelijkheden er zijn om te komen tot een vernieuwde vorm van premiekoopwoningen om zo de positie van starters te verbeteren op de koopwoningmarkt.⁴ Ik verwacht dit onderzoek voor de kabinetsformatie te hebben afgerond en de resultaten ervan met uw Kamer te kunnen delen.

Betaalbaar houden: Ook heb ik samen met uw Kamer gewerkt aan de betaalbaarheid door onder andere een maximering van de huurverhogingen en aan een eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor volwassenen onder de 35 jaar die een woning kopen. Met het wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting regel ik dat huurders die een tijdelijke inkomensdaling doormaken, bijvoorbeeld als gevolg van de coronamaatregelen, van hun verhuurder een tijdelijke huurkorting kunnen krijgen. Daarnaast informeer ik uw Kamer binnenkort separaat over de voortgang van mijn aanpak goed verhuurderschap.

Vooruitblik: de balans tussen bouwen en betaalbaarheid

De opgave om de woonkansen voor mensen met een middeninkomen te verbeteren gaat zowel om het bouwen van voldoende betaalbare woningen als om het zorgen dat de bestaande woningvoorraad betaalbaar blijft. De woningbouwopgave is zo groot dat we alle partijen nodig hebben die hieraan een steentje kunnen bijdragen. Gelijktijdig moeten we de verschillen tussen *insiders* en *outsiders* verkleinen en de excessen op de woningmarkt aanpakken, vooral in de steden. Van belang daarbij is dat de maatregelen om de bestaande voorraad betaalbaarheid te houden, niet ten koste kunnen gaan van de investeringsbereidheid in woningbouw. Dit zie ik ook terug bij een motie en een toezegging, waar ik hieronder en in de bijlagen nader op inga. Zo presenteren verschillende partijen regulering als een oplossing om de excessen aan te pakken en de verschillen te verkleinen. En uit onderzoek naar een reële liberalisatiegrens naar aanleiding van de toezegging aan het lid Smeulders (GroenLinks) blijkt dat een hogere liberalisatiegrens een relatief beperkt effectief heeft, omdat het slechts een klein deel van de huurprijzen in het middenhuursegment verlaagt (bijlage 1). Tegelijkertijd blijkt uit de gesprekken die ik heb gevoerd naar aanleiding van de motie van Eijs (D66) dat continuïteit in beleid voor investeringen in woningbouw en regulering belangrijk is voor vastgoedinvesteerders om bij te dragen aan de woningbouwopgave (bijlage 2).⁵ Dat licht ik nader toe in onderstaande tekst.

Investerings in nieuwbouw

Om de woonkansen van mensen met een middeninkomen verder te verbeteren moet er voldoende aanbod zijn van betaalbare woningen. Door de gezamenlijke inzet van betrokken partijen hebben we het afgelopen jaar circa 79 duizend woningen gerealiseerd door nieuwbouw en transformatie. Particuliere verhuurders schatten in dat zij circa 4.500 wooneenheden hebben gerealiseerd. Zij leveren hiermee een bijdrage aan de naar schatting 75 tot 100 duizend middenhuurwoningen die nodig zijn. De bouwopgave vraagt de komende jaren ook nog een flinke investering. Een belangrijke randvoorwaarde daarvoor is dat er een redelijk rendement

⁴ Kamerstukken II, 2020/21, 35 570 VII, nr. 51.

⁵ Kamerstukken II, 2020/21, 35 178, nr. 4.

haalbaar is. Recent heeft Capital Value in een rapport laten zien dat er veel kapitaal beschikbaar is maar dat onder meer continuïteit in beleid en bijdragen vanuit de overheid belangrijk zijn.⁶

In de gesprekken die ik in het kader van de motie Van Eijs met beleggers heb gevoerd geven zij aan dat het verhogen van de liberalisatiegrens een nadelig effect zal hebben op hun investeringsbereidheid, omdat de business case niet meer rond te rekenen is. Dit risico zie ik onder meer bevestigd in het rapport van SEO «Prijsregulering in de vrije sector».⁷ Dankzij het kapitaal en initiatief van beleggers kunnen woningen worden toegevoegd aan onder andere het middenhuursegment door woningen te bouwen en bestaande woningen te transformeren voor bewoning.

Daarnaast speelt de vraag of het juridisch gezien mogelijk c.q. wenselijk is om door verdergaande regulering het aandeel niet te liberaliseren woningen te verhogen. Juridisch gezien moet de afweging worden gemaakt of deze regulering van eigendom gerechtvaardigd is ten opzichte van het algemeen belang. Het algemeen belang dat speelt is het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor redelijke prijzen voor minder vermogende mensen, ten opzichte van de bescherming van individuele rechten anderzijds. Het is aan een volgend kabinet om invulling te geven aan ofwel de continuering van de huidige liberalisatiegrens ofwel aan een eventuele verhoging dan wel verlaging van deze grens.

Reële liberalisatiegrens

Uit het onderzoek dat ik gedaan heb naar aanleiding van de toezegging aan de heer Smeulders blijkt op basis van WoON2018 dat circa 2,5 miljoen (82%) van de ruim 3 miljoen huurwoningen aangeboden wordt voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Van de resterende huurwoningen worden 430 duizend woningen (14%) in het middenhuursegment (tot € 1.000) aangeboden, terwijl circa 110 duizend (4%) wordt aangeboden met een huurprijs boven de € 1.000.

Er is vaak het idee dat woningen in het middenhuursegment ver boven de prijs die hoort bij de kwaliteit van de woning (op basis van het woningwaarderingstelsel) worden aangeboden. Wanneer wordt ingezoomd op de hoogte van de huurprijs in verhouding tot de kwaliteit van de woning valt op dat voor middenhuurwoningen geldt dat 72% een huurprijs heeft die lager ligt dan de huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). Als de grens van het WWS zou worden verhoogd naar die € 1.000, heeft dat dus invloed op de huurprijs van de overige 28% van de huurwoningen waarbij de huurprijs hoger is dan de huurprijs die berekend zou kunnen worden voor de kwaliteit op basis van het WWS. Deze huurwoningen zouden in huurprijs moeten zakken. We zien dat de verhouding tussen prijs en kwaliteit mede afhankelijk is van de markt. Deze 28% woningen bevinden zich voornamelijk in stedelijke gebieden (zie bijlage 1). Daarbij komt dat op basis van de CBS-huurenquête blijkt dat bij mutatie (verhuizing) de huurprijs vaak wordt verhoogd en dat de gemiddelde huurprijs voor woningen die recent zijn gemuteerd in stedelijke gebieden gemiddeld boven de huurprijs ligt die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het WWS.

Naar aanleiding van de gesprekken en het onderzoek, heb ik beter zicht op de balans tussen betaalbaarheid en bouwen, maar nog geen volledig beeld. Ik wil hiervoor nog bekijken op welke wijze een rendabele middenhuurwoning te realiseren is en of en op welke wijzen de overheid daar een

⁶ Capital Value (2021), *De woning(beleggings)markt in beeld 2021*.

⁷ Bijlage bij Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 546.

rol in kan spelen. Met dit onderzoek geef ik tevens invulling aan de motie Van Eijs die mij vraagt om een onderzoek te starten naar mogelijke vormen van huurprijsregulering in de vrije sector en de gevolgen van de verschillende mogelijkheden.⁸

Tot slot

Alles overwegende zijn er tijdens deze Kabinetsperiode stappen gezet die een positieve bijdrage hebben gebracht aan het vergroten van de kansen van middeninkomens op de woningmarkt. Zo kijk ik onder andere met trots terug op de betaalbare woningen die tot stand komen met behulp van de woningbouwimpuls, de diverse woondeals die gesloten zijn maar ook op maatregelen zoals de wet differentiatie overdrachtsbelasting en de voorstellen voor de opkoopbescherming en tijdelijke huurkorting.

Ondanks deze maatregelen is er blijvend stevige aandacht nodig voor mensen met een middeninkomen op de woningmarkt. De opgave waar we voor staan is zo groot dat we daarbij alle partijen nodig hebben. Structurele maatregelen zijn nodig, die rekening houden met de balans die ik hierboven beschreven heb. Het is aan een nieuw kabinet om daar straks verder invulling aan te geven. In de tussentijd zal ik uw Kamer over nog lopende toezeggingen informeren zoals ik in deze brief heb aangekondigd.

Ik heb brief tevens verzonden aan de voorzitter van de Tweede Kamer.

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

⁸ Kamerstukken II, 2020/21, 35 488, nr. 15.

Tijdens het overleg over de initiatiefnota van het lid Smeulders (Groen-Links) over marktwerking in de huursector van 22 juni jl. heb ik uw Kamer toegezegd te onderzoeken of de hoogte van de liberalisatiegrens reëel is.⁹ Hiertoe heb ik enkele kengetallen van de huidige situatie inzichtelijk gemaakt, evenals de gevolgen van het verlagen of verhogen van de liberalisatiegrens. Ook heb ik gekeken naar de juridische implicaties van een eventuele wijziging. Bij de uiteindelijke beantwoording van de vraag of de grens reëel is, zal ook meegewogen moeten worden welke balans wenselijk is tussen bijvoorbeeld de betaalbaarheid van huren enerzijds en de investerings- en bouwberedheid van beleggers in midden huurwoningen anderzijds. Het is belangrijk om daarbij te betrekken of het bouwen van een middenhuurwoning zonder onrendabele top mogelijk is. Hierbij moet er aandacht zijn voor de regionale verschillen, bijvoorbeeld door de grondprijzen. Om deze balans goed te kunnen beoordelen, is nog een verdiepingsslag nodig die buiten de reikwijdte van deze toezegging valt. Ik zal hier verder op ingaan bij het onderzoek naar aanleiding van de motie van Eijs.¹⁰

Functie van de grens € 737,14

De grens van € 737,14 (2020) heeft in het huurbeleid drie functies. Het is de bovengrens van het gereguleerde huursegment (liberalisatiegrens), het is de maximale aanvangshuurprijs voor DAEB-woningen van corporaties (DAEB-grens) en het is de maximale huurgrens in de huurtoeslag (huurtoeslaggrens). Dit onderzoek richt zich op de eerste functie, namelijk de huurprijs regulerende functie, ook wel de «liberalisatiegrens» genoemd. In het gereguleerde huursegment geldt huurprijsbescherming: zowel de aanvangshuurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) als de huurverhogingen zijn wettelijk gemaximeerd.¹¹ Voor woningen in het gereguleerde huursegment geldt een maximale huurprijs die op basis van het WWS berekend/gevraagd mag worden.¹²

Huidige situatie

Op basis van WoON 2018 blijkt dat van de circa 3 miljoen huurwoningen in de huidige situatie 58% in potentie te liberaliseren is. Daar tegenover staat dat 42% van de huurwoningen niet te liberaliseren zijn. In de praktijk wordt van deze huurwoningen desalniettemin 82% aangeboden voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Deze woningen worden voor een groot deel aangeboden door woningcorporaties, maar ook overige verhuurders bieden circa 541 duizend gereguleerde huurwoningen aan. Van de resterende huurwoningen wordt 14% aangeboden in het middenhuursegment (tot € 1.000) en slechts 4% voor een huurprijs boven de € 1.000. Hieruit kan worden opgemaakt dat in de praktijk een groot deel van de woningen die in potentie te liberaliseren zijn in het gereguleerd segment wordt aangeboden.

⁹ In dit kader is ook de «Verkenning scenario's huurliberalisatiegrens» relevant, die ik op 22 februari 2019 aan uw Kamer heb gestuurd als bijlage van mijn brief «Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet» (zie: Kamerstukken 2018/19, 32 847, nr. 470).

¹⁰ Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 15.

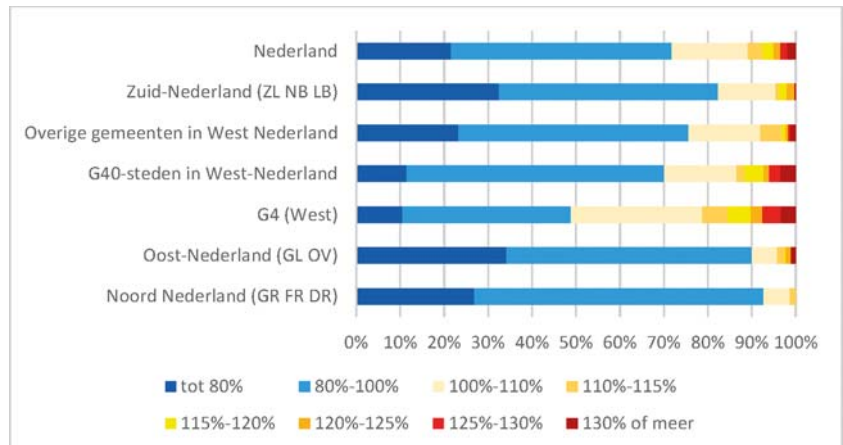
¹¹ Het initiatiefwetsvoorstel van de heer Nijboer (35 488) stelt voor om de huurverhogingen in de vrije sector de komende drie jaar te maximeren op inflatie + 1 procentpunt.

¹² Met het WWS wordt de woning gewaardeerd op basis van eigenschappen als de omvang van de woning, het energielabel en de locatie. Tot 142 punten heeft het WWS een verplichtend karakter: het bepaalt de maximale huurprijs. Het woningwaarderingssysteem loopt door tot en met 250 punten: het is daarom mogelijk om de huurprijs van geliberaliseerde woningen te toetsen ten opzichte van hun kwaliteit.

Tabel 1 Overzicht gegevens huursector (op basis van WoON 2018)

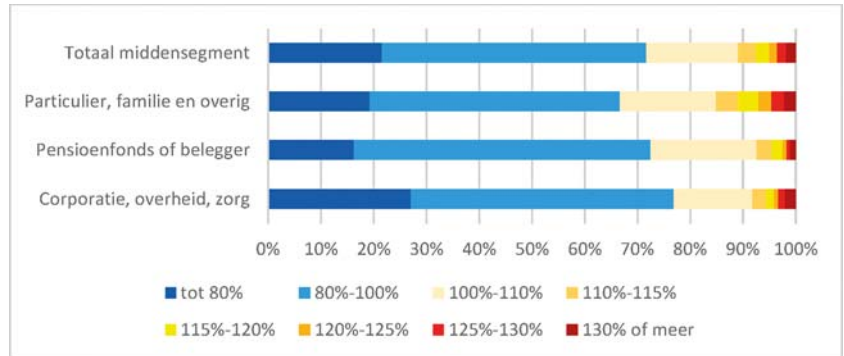
Totaal aantal woningen	Ruim 3.000.000 woningen	
Woningen met minder dan 142 WWS punten	Circa 1.260.000	42%
Woningen met meer dan 142 WWS punten	Circa 1.740.000	58%
Woningen aangeboden in het gereguleerde segment	Circa 2.470.000	82%
Woningen aangeboden in de middenhuur (tot € 1.000)	Circa 430.000	14%
Woningen aangeboden in het dure segment (vanaf € 1.000)	Circa 110.000	4%

Als we specifiek inzoomen op het middenhuursegment (met circa 430 duizend woningen slechts een beperkt deel van de woningvoorraad), valt op dat in deze categorie 72% van de woningen een huurprijs heeft die lager is dan de huurprijs die maximaal gevraagd zou kunnen worden als we de kwaliteit van de woning meten op basis van het WWS. Iets meer dan 20% van de woningen heeft een huurprijs die hoger ligt dan de kwaliteit-prijsverhouding die op basis van het WWS wordt berekend, namelijk tussen de 100% en 115% WWS. Tenslotte heeft 8% van de woningen een huurprijs die ruim boven de maximale huurprijs op basis van het WWS ligt, namelijk meer dan 115% WWS. Deze cijfers zijn overigens geen statisch gegeven, omdat bij mutatie sprake kan zijn van huurharmonisatie, waarbij de huurprijs wordt verhoogd, blijkt op basis van de huurenquête van het CBS. Op basis van deze cijfers zou gezegd kunnen worden dat er landelijk geen aanleiding is om de liberalisatiegrens aan te passen. Er is echter sprake van verschillen tussen regio's: zo worden in de G4 gemiddeld 51% van de middenhuurwoningen verhuurd voor een prijs die hoger ligt dan de kwaliteit van de woning op basis van het WWS gemeten, terwijl dit in de noordelijke provincies slechts voor 7% van de huurwoningen geldt. In onderstaande tabel zijn de regionale verschillen grafisch weergegeven.

Figuur 1 Middensegment naar WWS-percentage en regio

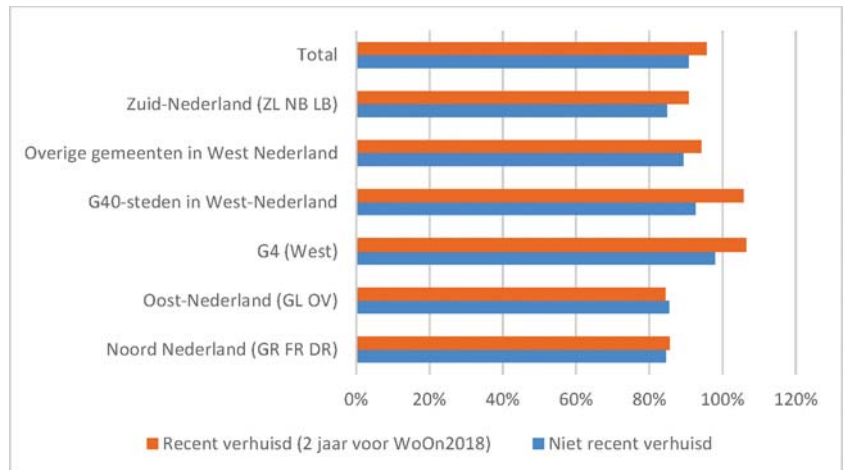
Naast de regionale verschillen, zijn er ook verschillen per type verhuurder. Zo valt op dat corporaties meer dan 75% van de woningen in het middenhuursegment aanbieden voor een prijs die lager ligt dan de kwaliteit van de woning op basis van het WWS gemeten. Voor de particuliere sector geldt dat nog steeds meer dan 65% wordt aangeboden voor een prijs die lager ligt dan de kwaliteit van de woning op basis van het WWS gemeten. De verschillen per type verhuurder worden in onderstaande tabel weergegeven.

Figuur 2 Middensegment naar WWS-percentage en type verhuurder



Tegelijkertijd weten we van de CBS-huurenquête dat huurprijzen stijgen wanneer er een verhuizing plaatsvindt (mutatie). Op basis van WoON-2018 zien we dat de huurprijzen voor woningen die recent verhuurd zijn (de twee jaar voorafgaand aan WoON2018) gemiddeld een hogere huurprijs hebben ten opzichte van het WWS dan de woningen die al langer worden verhuurd.

Figuur 3 Huurprijzen in het middensegment als percentage ten opzichte van de kwaliteit van de woning op basis van het WWS



Verlagen van de liberalisatiegrens

Het verlagen van de liberalisatiegrens, tot bijvoorbeeld de hoge aftoppingsgrens in de huurtoeslag van € 663,40, zou leiden tot 71% huurwoningen die in potentie te liberaliseren zijn en 29% huurwoningen die niet te liberaliseren zijn. Omdat hierdoor ten opzichte van de huidige situatie meer woningen in de vrije sector komen te vallen, waar geen huurprijsbescherming geldt, kan dit er in potentie toe leiden dat de huurprijzen van meer woningen gaan stijgen. Verwacht wordt dat dit een positief effect kan hebben op de inkomsten van verhuurders, en daarmee voor de investeringscapaciteit, -bereidheid en de bouwopgave in het middensegment.

Verhogen van de liberalisatiegrens

Indien de liberalisatiegrens verhoogd zou worden naar € 1.000, zou dit betekenen dat van de huurwoningen nog 3,6% in potentie te liberaliseren is en 96,4% niet te liberaliseren zou zijn. Ten opzichte van de huidige situatie komt hierdoor een groot aandeel van de 430 duizend woningen in

het huidige geliberaliseerde middenhuursegment in de gereguleerde sector terecht, waarvoor dan huurprijsbescherming gaat gelden. Een belangrijke notie hierbij is dat, zoals hierboven reeds wordt geschetst, in de huidige situatie reeds 72% van de woningen in het middenhuursegment een huurprijs hebben die lager ligt dan de maximale huurprijs die bij de kwaliteit van de woning past op basis van het WWS gemeten wordt. Het daadwerkelijke effect van het verhogen van de liberalisatiegrens richt zich daardoor met het oog op de betaalbaarheid op de 28% van de woningen die momenteel een huurprijs hebben die hoger ligt dan de maximale huurprijs die bij de kwaliteit van de woning op basis van het WWS past. Daaruit kan door partijen worden opgemaakt dat het effect van een hogere liberalisatiegrens relatief beperkt is. Specifiek geldt dat de 120 duizend huurders van deze woningen een huurverlaging zouden krijgen van gemiddeld € 80.

Dit heeft een effect op de inkomsten van verhuurders: de totale huursom van corporatiewoningen in het middensegment wordt met circa 2,5% verlaagd, de totale huursom in het middensegment van pensioenbeleggers daalt met circa 2,1% en bij particuliere verhuurders met ongeveer 3,6%. Daarom wordt verwacht dat deze inkomstendalingen een negatief effect kunnen hebben op de investeringscapaciteit, -bereidheid en de bouwopgave in het middensegment. Zo geeft SEO in het rapport «Prijsregulering in de vrije huursector (2019)» aan dat het invoeren van een huurprijsp plafond dat gericht is op het algeheel verlagen van het prijsniveau het risico met zich meebrengt op minder nieuwbouw van middenhuur, minder aanbod van bestaande huur en investeringen bemoeilijkt in de woningen.¹³ Op dit moment heb ik echter onvoldoende inzicht op het daadwerkelijke effect, bijvoorbeeld omdat nog onduidelijk is hoe de huurinkomsten die gebaseerd zijn op huurprijzen op basis van het WWS zich verhouden tot de investeringen die nodig zijn om in het middensegment huurwoningen te bouwen. Om in de toekomst goede beleidskeuzes te kunnen maken is op dit punt dan ook een verdiepingsslag noodzakelijk.

Juridische implicaties

Bij de bovenstaande overwegingen en keuzes over de huidige grens van het WWS komt ook de vraag op of het juridisch gezien mogelijk en/of wenselijk is om door verdergaande regulering het aandeel niet liberaliseerbare woningen te verhogen. Een belangrijke (Europeesrechtelijke) afweging hierbij is dat de regulering van eigendom gerechtvaardigd kan zijn. In die gevallen is er sprake van een eerlijke balans tussen het algemeen belang, zoals het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor redelijke prijzen voor minder vermogende mensen, enerzijds en de bescherming van individuele rechten anderzijds. Er moet een redelijke mate van evenredigheid bestaan tussen de gebruikte middelen en het doel dat ermee nagestreefd wordt. Eventuele verdere regulering zou ook een beperking van het vrije verkeer betekenen. Bij een continuering van de huidige liberalisatiegrens ofwel een eventuele verhoging dan wel verlaging van deze grens moet goed in ogenschouw genomen worden of de maatregel het beoogde doel bereikt en of er geen andere maatregelen genomen kunnen worden die het vrij verkeer in minder vergaande mate kunnen beperken.

¹³ Bijlage bij Kamerstukken II 2018/19, 32 847, nr. 546.

Alternatieven

SEO heeft in het rapport «Prijnsregulering in de vrije huursector (2019)» ook verschillende mogelijkheden om de betaalbaarheid te verbeteren van de vrije huursector gericht op korte of middellange termijn gewogen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het reguleren van huurprijsstijging contract of bij mutatie en specifieke ondersteuning voor mensen met een middeninkomen. In het rapport komt SEO tot de conclusie dat iedere variant van huurprijsregulering of alternatieven nadelen, risico's of beperkingen met zich meebrengen. SEO geeft aan dat bij het introduceren van een knellend huurprijsplafond zonder aanvullend beleid met name gepaard gaat met risico's. Voor de onderzochte vormgeving van de noodknop, namelijk huurprijsregulering op basis van de WOZ-waarde, geven ze daarbij aan dat bijvoorbeeld compensatie helpt.

In haar motie van 22 juni 2020 heeft het lid van Eijs (D66) de regering gevraagd te onderzoeken hoe vastgoedinvesteerdere kunnen bijdragen aan de bouw van nieuwe woningen. Om te achterhalen wat het perspectief van beleggers is op dit thema, zijn de afgelopen maanden gesprekken gehouden met verschillende beleggers en beleggersorganisaties. Uit de gesprekken komen een aantal standpunten van beleggers naar voren.

In de gesprekken is onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen beleggers. Zo zijn er de kleine particuliere beleggers die enkele woningen verhuren, middelgrote en grote bedrijfsmatige beleggers, en institutionele beleggers die bijvoorbeeld pensioengeld investeren. Uit de gesprekken bleek dat de kansen om te investeren in nieuwbouw voornamelijk liggen bij de institutionele beleggers en de grote bedrijfsmatige beleggers.

Investeren in nieuwbouw kent een aantal inherente voor- en nadelen voor beleggers ten opzichte van investeren in bestaande woningen. Zo maakt nieuwbouw het voor beleggers mogelijk om in één keer veel kapitaal te investeren en te sturen op het type woning dat gerealiseerd wordt. Ook verjongt nieuwbouw de portefeuille en renderen nieuwbouwwoningen lang. Nadelen voor beleggers zijn de lange looptijd en de onzekerheid van bouwprojecten en het feit dat nieuwbouw alleen mogelijk is als er veel kapitaal beschikbaar is.

Naast deze voor- en nadelen, die van alle tijden zijn, werden door de beleggers een aantal recente belemmeringen genoemd die spelen bij het beleggen in nieuwbouw. De grootste belemmeringen die beleggers zien, zijn de hoge grondprijzen en de gepercipieerde stapeling aan beleidsmaatregelen die zowel door het Rijk als gemeenten worden opgelegd. Beleggers geven aan dat hoge grondprijzen het moeilijk maken om middenhuur te realiseren, in combinatie met de eisen die er aan woningen gesteld worden. Ten aanzien van de grondprijzen geldt dat wanneer de gemeente grondeigenaar is, zij de grondprijs waarvoor de grond wordt uitgegeven bepaalt. Daarbij wordt het uitgangspunt van marktconformiteit gehanteerd, ter voorkoming van staatssteun. Bij het bepalen van de grondprijzen voor betaalbare woningbouw kan rekening worden gehouden met een lagere marktwaarde als gevolg van de lagere huuropbrengsten. Hoe hoger het aandeel sociale woningbouw, hoe sterker de haalbaarheid van ruimtelijke plannen onder druk kan komen te staan. In die gevallen is, wanneer beperking van het aandeel sociale woningbouw of andere ruimtelijke eisen en verhoging van de vastgestelde grondprijzen niet mogelijk of politiek ongewenst is, een bijdrage gewenst om publieke tekorten te dekken. Middels de woningbouwimpuls dekt het Rijk in sommige gevallen het tekort, wanneer een aanmerkelijk deel van een plan betaalbare woningbouw betreft.

Beleggers geven aan veel beleidsmaatregelen die genomen worden door Rijk en gemeenten op zichzelf verdedigbaar te vinden, maar dat de stapeling van deze maatregelen ervoor zorgt dat hun businesscase lastig wordt. Een veelgenoemd voorbeeld van een maatregel die ervoor zorgt dat een project niet of nauwelijks rond te rekenen is, is het vereisen van een te lange exploitatietermijn voor de woningen. Ook wijzen beleggers er op dat aanvullende maatregelen investeringen in nieuwbouw kunnen belemmeren, zoals het reguleren van aanvangshuurprijzen. De beleggers geven aan dat het wenselijk is wanneer een nieuw kabinet aan het begin van een kabinetsperiode duidelijk is over welke maatregelen wel en niet genomen gaan worden en hier gedurende de kabinetsperiode consistent

in blijft, zodat beleggers voldoende zekerheid hebben om voor de langere termijn te kunnen blijven investeren.