

Vergaderjaar 2015–2016

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

27 926

Huurbeleid

Nr. 218

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 februari 2016

In de afgelopen periode is een aantal, deels samenhangende, moties door uw Kamer aangenomen. In deze brief geef ik daarom ook in samenhang aan hoe ik deze moties wil uitvoeren.

Een deel van deze moties heeft als gemeenschappelijk kenmerk de realisatie van woningen in het middensegment van de huurmarkt. Het gaat daarbij om de motie van de leden De Vries en Van der Linde die mij verzoekt om bij investeerders, gemeenten en projectontwikkelaars te inventariseren welke maatregelen nodig zijn om de realisering van huurwoningen in het middensegment te versnellen (Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 16), de motie van de leden Van der Linde en Monasch die verzoekt om de mogelijkheden te onderzoeken voor een impuls voor vergroting van het aanbod aan middensegment huurwoningen en huurwoningen met een huur onder de eerste aftoppingsgrens (Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 19)¹ en mijn toezegging gedaan tijdens de afgelopen begrotingsbehandeling om na te gaan of het woningwaarderingstelsel (WWS) aangepast kan worden om (grootschalige) renovatie van woningen te vergemakkelijken, vooral in aandachtswijken.

Tevens behandel ik in deze brief de motie van het lid De Vries waarin de regering verzocht wordt om de gemeente Rotterdam te ondersteunen bij het opstellen van een plan voor de realisatie van de opgave in de pijler wonen van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (Kamerstuk 30 136, nr. 44). Ook hier ligt een relatie met de realisatie van een middensegment in de huur.

Daarnaast ga ik in op de motie van het lid van Vliet ingediend tijdens het VAO Bevolkingsdaling van 4 februari jl. (Handelingen II 2015/16, nr. 51, VAO Actieplan Bevolkingsdaling en krimp) waarin mij verzocht wordt om experimenten in krimpgebieden mogelijk te maken door tijdelijke verhuur

¹ In mei 2015 heb ik uw Kamer geïnformeerd over mijn bevindingen t.a.v. deze motie, Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 168.

door corporaties van extra aangekochte leegstaande panden vrij te stellen van verhuurderheffing (Kamerstuk 31 757, nr. 81) en de hieraan gerelateerde brief van uw voorzitter.

Tot slot van deze brief ga ik in op de motie Karabulut/Monasch (Kamerstuk 32 847, nr. 159) over het stimuleren van toegelaten instellingen tot huurverlaging, zodat mensen huurtoeslag kunnen aanvragen.

Middensegment huur

In de afgelopen periode heb ik mede naar aanleiding van de motie De Vries/Van der Linde met diverse marktpartijen en gemeenten gesproken over manieren om de totstandkoming van een middensegment in de huur verder te bevorderen. In de gesprekken kwam nadrukkelijk de belemmerende werking van het huidige woningwaarderingssysteem naar voren. Dit sluit aan op de motie Van der Linde/Monasch, waarin onder andere gevraagd wordt in geval van omzetting van kantoren en zorgvastgoed naar woningen, gerealiseerd in de komende vijf jaar, het mogelijk te maken deze woningen uit te sluiten van het WWS. Daarnaast vraagt deze motie deze woningen uit te sluiten van de verhuurderheffing en de huurtoeslag.

Ik heb daarom de mogelijkheden voor uitvoering van deze motie grondig verkend. Ik moet tot de conclusie komen dat uitsluiting van huurtoeslag vanuit juridisch en uitvoeringstechnisch oogpunt zeer problematisch is. Indien gevolg zou worden gegeven aan de motie op dit punt wordt een onderscheid gecreëerd in behandeling van huurders ten aanzien van het recht op huurtoeslag. Huurders die in dit nieuwe marktsegment komen te wonen zullen namelijk anders behandeld worden dan huurders die onder dezelfde omstandigheden (gelijke huurprijs, gelijk inkomen, gelijke leeftijd) huren in de gereguleerde huursector en hier wel recht op huurtoeslag hebben. Volgens het gelijkheidsbeginsel dienen gelijke gevallen gelijk behandeld te worden, tenzij er een gerechtvaardigde reden voor het maken van onderscheid is. Die reden zie ik niet.

De Belastingdienst stelt in een uitvoeringstoets vast dat er hoge kosten verbonden zijn aan de uitvoering deze maatregel. Daarnaast wijst de Belastingdienst op de onduidelijkheid voor de huurder als er woningen komen waarvoor (aan de buitenkant niet zichtbaar) geen recht op huurtoeslag zal bestaan en waarvoor er dan toch huurtoeslag wordt aangevraagd. De Belastingdienst zal in deze gevallen niet kunnen waarborgen dat altijd op voorhand geen huurtoeslag wordt toegekend.

Gezien bovenstaande uitkomsten van de juridische en uitvoeringstechnische toetsing, heb ik – in lijn met de geest van de moties Van der Linde/Monasch en De Vries/Van der Linde – een nadere invulling uitgewerkt. Zoals ik namelijk al eerder heb aangegeven, kan ik mij zeer herkennen in de achterliggende doelstelling van de moties: een prikkel voor de realisatie van woningen in het echte middensegment van de huurmarkt, net boven de liberalisatiegrens. Dergelijke woningen zijn juist nodig voor een goede doorstroming op de woningmarkt.

De studie die het EIB op mijn verzoek in het kader van de motie heeft uitgevoerd (bijgevoegd bij mijn brief van 4 mei, Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 168) laat overtuigend zien dat als gevolg van de voorgestelde maatregelen voor ombouw er extra woningen gerealiseerd zullen worden en er ook vraag is naar deze woningen in bijzonder in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht. Uit de cijfers van EIB blijkt dat de vrijstelling van het WWS de grootste bijdrage levert aan deze additionele bouwproductie. Tegelijkertijd blijkt uit de studie dat de beperking van de maatregel tot

uitsluitend ombouw² deze additionele bouwproductie beperkt. Lang niet elk leegstaand kantoor of ander vastgoed is bijvoorbeeld geschikt voor ombouw naar woningen. Ook van beleggers en gemeenten heb ik signalen gekregen dat – naast ombouw – nieuwbouw kan voorzien in de vraag naar huurwoningen voor middeninkomens mits de beperking van het WWS ook hier wordt weggenomen. Het WWS prikkelt investeerders nu – om zeker te zijn dat zij een woning geliberaliseerd kunnen verhuren – meer kwaliteit (bijvoorbeeld vloeroppervlakte) te realiseren dan er gevraagd wordt. Zeker op gewilde locaties leidt dit tot realisatie van woningen met huren die beduidend hoger liggen dan van een huurwoning in het middensegment mag worden verwacht. Diverse binnen- en buitenlandse beleggers hebben concreet belangstelling om te investeren in kleine, kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwappartementen op goede locaties in diverse steden als er zekerheid is dat zij die woning geliberaliseerd mogen verhuren.

Ook bij gemeenten is er belangstelling om dit segment (verder) te ontwikkelen, omdat in de genoemde regio's weinig aanbod is van woningen met een huurprijs net boven de liberalisatiegrens, en de schaarste in sommige gebieden aan dergelijke woningen tot hoge huren leidt. Ik ben daarom voornemens het WWS voor de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht te verruimen voor dergelijke kleine woningen. Daarbij denk ik aan 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. In concreto leidt dit voor kleine woningen tot een hogere puntenwaardering in het WWS dan de algemeen geldende waardering per vierkante meter. Deze algemeen geldende puntenwaardering wordt thans berekend met de formule WOZ/oppervlakte/€ 120³. Voor deze kleine nieuwbouwwoningen wil ik een formule hanteren van WOZ/oppervlakte/€ 50. Het Besluit huurprijzen woonruimte zal overeenkomstig worden aangepast.

Voor de gemeenten is overigens een belangrijke wens dat de huur in dit segment dicht boven de liberalisatiegrens ligt, en in ieder geval wordt gemaximeerd op een bedrag in de orde van grootte van 850 tot 950 euro per maand. Ik begrijp deze voorwaarde; het gaat immers om het verruimen van het aanbod van woningen voor de middengroepen. Een te hoge huur is niet wenselijk. Dit zal ik echter niet in rijksbrede regelgeving vastleggen. Dit omdat de precieze bovengrens voor de huur per locatie kan verschillen. Daarom laat ik de huurprijsbegrenzing aan de betreffende gemeenten. zij kunnen bijvoorbeeld bij gronduitgifte of via een privaatrechtelijke overeenkomst met de betreffende verhuurder hierover afspraken maken.

Bovenstaande uitwerking is enerzijds een verbreding ten opzichte van het eerste deel van de motie Van der Linde/Monasch omdat het niet alleen om ombouw, maar ook om nieuwbouw gaat. Anderzijds is het een beperking omdat afgezien wordt van een vrijstelling van huurtoeslag en verhuurderheffing voor woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De rechten voor huurders met toegang tot de gereguleerde huurmarkt

² In mijn brief van 4 mei heb ik voorgesteld om de motie te verbreden tot alle vormen van ombouw van leegstaand vastgoed en aan te sluiten bij de systematiek van de heffingsvermindering op de verhuurderheffing (ombouw van «niet-woonfunctie naar woonfunctie»).

³ In het WWS wordt de WOZ-waarde per m² en de absolute WOZ-waarde ieder voor 50% wordt meegewogen. Dit leidt tot de volgende puntentoekenning: voor elke € 7.900,- van de WOZ-waarde één punt en voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte per € 120,- één punt.

worden daarmee niet aangetast. Ook beperk ik de maatregel tot de twee regio's waar de grootste behoefte is aan dit soort type woningen. Op deze manier geef ik tevens invulling aan de motie De Vries/Van der Linde aangezien een belangrijke hindernis voor de realisatie van middensegment-huurwoningen wordt weggenomen. De maatregel zal tijdelijk zijn, en wel voor een periode van vijf jaar. Aansluitend zal deze geëvalueerd worden.

Ten aanzien van het tweede deel van de motie van de leden Van der Linde en Monasch (betaalbare nieuwbouw vrijstellen van verhuurderheffing) geldt dat ik ook in dit deel van de motie duidelijke meerwaarde zie. In dit huursegment kan de druk in de komende tijd oplopen, met name in schaarstegebieden. Met een dergelijke maatregel kan dan waar nodig een bijdrage worden geleverd aan de accommodatie van die extra vraag naar huisvesting. In het debat met uw Kamer begin september over oplopende wachtlijsten in de sociale huur en tijdens de begrotingsbehandeling heeft u Kamerbreed mijn aandacht voor deze problematiek gevraagd. Ik vind het echter zorgvuldig om dit deel van de motie te implementeren in het kader van de evaluatie verhuurderheffing. Naar aanleiding van deze evaluatie zal een samenhangend pakket wijzigingsvoorstellen worden geformuleerd. Ik heb in de afgelopen periode verschillende voorstellen voor vermindering of vrijstelling van de verhuurderheffing ontvangen. Ik wil deze voorstellen graag integraal wegen bij de evaluatie, en hierbij de actuele financiële positie van verhuurders betrekken. Ik verwacht de evaluatie mei dit jaar aan uw Kamer te sturen.

Een andere hindernis bij de totstandkoming van een middensegment in de huur betreft de realisatie van dit soort woningen door middel van (grootschalige) renovatie, zeker in aandachtsgebieden. In dit kader wijs ik op mijn schriftelijke beantwoording van de vraag die door het lid Koolmees (D66) tijdens de begrotingsbehandeling werd gesteld of de regeling voor nieuwbouw in het nieuwe woningwaarderingssysteem ook kan worden toegepast op grootschalige renovaties. Ik heb aangegeven dat deze systematiek tevens kan worden toegepast op zogenaamde hoogniveau-renovatie van woningen. Ook dit geeft een impuls aan het middensegment in de huur. Ook op dit onderdeel ben ik daarom voornemens het Besluit huurprijzen woonruimte aan te passen. Deze aanpassing zal inhouden dat daarin zal worden verduidelijkt dat de toekenning van tenminste 40 punten ook geldt in het geval van een renovatie leidend tot een woning die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw.

In het overleg hierover met betrokken partijen is tevens de puntentoe-kening aan de orde gekomen in die situaties waar sprake is van een renovatie maar niet van hoogniveau-renovatie. In dat geval leidt de Wet WOZ ertoe dat de geldende WOZ-beschikking achter kan blijven bij de reële WOZ-waarde (direct) na renovatie. De huurcommissie kan in dit geval wel extra punten toekennen, maar hiervoor ontbreekt een heldere wettelijke systematiek en daardoor de nodige duidelijkheid. Een verhuurder kan namelijk hierdoor minder goed afwegen of zijn investeringen kunnen leiden tot een door hem gewenst huurniveau. Een ander aspect is dat dit tot terughoudendheid leidt bij renovaties die bijdragen aan wijkontwikkeling. Deze terughoudendheid kwam aan de orde in het overleg met de G4 op grond van de motie Monasch (Kamerstuk 32 847, nr. 142). In dat overleg is op basis van lokale bestanden ondermeer ingegaan op de effecten van het nieuwe WWS per wijk van de G4, en de mogelijkheden om prestatieafspraken te maken met verhuurders. De gemeente Rotterdam vroeg daarbij specifiek aandacht voor het effect voor particuliere investeerders in met name Rotterdam-Zuid. Deze particuliere verhuurders gaven aan dat dit onbedoelde effect van het WWS hen iedere

zin en perspectief ontnemt om te blijven investeren. Ik acht dergelijke investeringen echter van belang om gebieden als Rotterdam-Zuid te ontwikkelen. Daarbij is het een reële veronderstelling dat de juiste investeringen op termijn ook zullen gaan leiden tot betere wijken en daarmee tot een hogere WOZ-waarde. Gelet hierop is het mijn voornemen gedurende 5 jaar na de renovatie een extra puntentoekenning te realiseren van 0,2 punt per investering van € 1.000,-. Deze extra punten kunnen uitsluitend worden toegekend indien de investeringen méér bedragen dan € 10.000 én deze investeringen niet hebben geleid tot een woning die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw.

Ik zal de in deze brief genoemde aanpassingen van het WWS in het Besluit huurprijzen woonruimte zo spoedig mogelijk aan de Kamer toezenden in het kader van de daarvoor geldende voorhangprocedure.

Hieronder ga ik nader in op de wijze waarop ik invulling zal geven aan de motie van het lid De Vries over ondersteuning in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.

Ondersteuning Nationaal Programma Rotterdam Zuid

In de motie De Vries wordt de regering verzocht de gemeente Rotterdam en andere betrokkenen te ondersteunen bij het opstellen van een plan voor de realisatie van de opgave in de pijler wonen van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. De impasse waar in de motie over wordt gesproken concentreert zich op de opgave in de particuliere woningvoorraad en de doelstelling in het programma om meer woningen in het middeldure segment te realiseren. Op mijn initiatief wordt vanuit het Ministerie van BZK de komende weken een overlegronde georganiseerd, waarbij met alle betrokken partijen over deze problematiek zal worden gesproken. Het gaat hierbij om de gemeente Rotterdam, de woningcorporaties Woonstad, Havensteder, Woonbron en Vestia, enkele private ontwikkelaars, de directeur NPRZ en een vertegenwoordiging van Rotterdamse huurders. In lijn met de motie is mijn streven u vóór 1 april a.s. over de resultaten van deze overleggen en mijn bijdrage aan de realisering van het plan verder te informeren.

Aankoop particuliere voorraad door corporaties in krimpgebieden

In de motie van het lid van Vliet ingediend tijdens het VAO Bevolkingsdaling van 4 februari jl. is mij verzocht om de eerdere motie van dhr. Van Vliet uit te voeren. Deze motie betreft het verzoek om experimenten in krimpgebieden mogelijk te maken door tijdelijke verhuur van extra aangekochte leegstaande panden vrij te stellen van verhuurderheffing (Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 35). In een brief van uw voorzitter heeft u mij het verzoek van dhr. Van Vliet aangaande deze motie doen toekomen.

In mijn brief van 4 december 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 209) ben ik uitgebreid op de motie ingegaan en heb ik aangegeven welke mogelijkheden er nu reeds zijn om om te gaan met vrijkomend particulier bezit. In deze brief, en in het betreffende AO en VAO heb ik ook mijn bezwaren toegelicht bij deze motie in het licht van de kerntaken van corporaties. Ik heb in het debat overigens ook aangegeven – daar waar het bijvoorbeeld gemengd bezit in een complex betreft – welwillend tegenover een dergelijke vrijstelling te staan. Ik vind het echter zorgvuldig om ook deze motie mee te nemen in het kader van de evaluatie verhuurderheffing. Zoals ik hierboven ook bij de motie Van der Linde/Monasch heb aangegeven, zal dan naar aanleiding van deze evaluatie een samenhangend pakket wijzigingsvoorstellen worden geformuleerd. Ik zal de komende periode benutten om op basis van nadere informatie vanuit de krimpge-

bieden een concreet inzicht in de problematiek te krijgen en de eventuele belemmerende werking die vanuit de verhuurheffing hier optreedt.

Tijdelijke huurverlaging bij schuld huurder

Naar aanleiding van de motie Karabulut/Monasch over het stimuleren van toegelaten instellingen tot huurverlaging, zodat mensen huurtoeslag kunnen aanvragen, heb ik tijdens het debat hierover aangegeven dat de invoering van de passendheidsnorm al een stimulus geeft aan toegelaten instellingen om voor een toereikende betaalbare woningvoorraad te zorgen (zo nodig door verlaging van huurprijzen of verminderende harmonisatie). Daarnaast maakt de wetgeving het mogelijk dat huurders die één of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben gehad en wier inkomen daarna is gedaald tot onder de doelgroepgrens voor de huurtoeslag, een huurverlaging kunnen afdwingen tot het niveau waarbij huurtoeslag kan worden aangevraagd.

Ook in andere gevallen is het voor verhuurders, op vrijwillige basis, mogelijk om de huurprijs te verlagen als de huurder te maken heeft met een aanzienlijke inkomensdaling, bijvoorbeeld door werkloosheid. Knelpunt is dat de verhuurder niet het recht heeft om de huur weer in één keer naar het oude niveau te verhogen als het inkomen van de huurder weer op het vroegere niveau of boven het huurtoeslagniveau is teruggekeerd. Bij de huursombenadering, zoals opgenomen in het wetsvoorstel Doorstroming huurmarkt 2015 (Kamerstuk 34 373), is het basishuurverhogingspercentage gesteld op inflatie+2,5%. Dat biedt verhuurders al de mogelijkheid om een relatief lage huurprijs met de jaarlijkse huurverhogingen enigszins versneld te verhogen. De extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor corporatiehuurwoningen biedt verhuurders de mogelijkheid om indien het huishouden een inkomensstijging tot boven die grens heeft doorgemaakt, de huurprijs in grotere sprongen te verhogen (inflatie+4%). Met deze instrumenten kunnen verhuurders dus een afgewogen keuze maken of zij bereid zijn de huurprijs bij een inkomensdaling van huurders vrijwillig te verlagen, en zo ja, in welke mate. Hierbij moet overigens bedacht worden dat bij huurtoeslagontvangers huurmutaties voor een belangrijk deel worden gecompenseerd. Zowel huurstijgingen, als de hier gevraagde huur dalingen hebben relatief een beperkter effect op hun bestedingsruimte. Bovendien geeft een huurverlaging aan een huurder in de schuldhulpverlening slechts meer ruimte om de schulden af te betalen. Het biedt hen niet meer financiële (netto) bestedingsruimte.

Afsluitend

Ik meen met deze brief een aantal maatregelen uitgewerkt te hebben die enerzijds een prikkel zijn voor de realisatie van woningen in het echte middensegment van de huurmarkt, net boven de liberalisatiegrens. Anderzijds zijn het ook maatregelen en vormen van ondersteuning die een stimulus zijn voor de ontwikkeling van een aantal kwetsbare wijken en gebieden, waaronder Rotterdam Zuid en de krimpgebieden.

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