

INBRENG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft enkele vragen en opmerkingen over de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst betreffende de Ontwikkeling van het middenhuursegment (Kamerstuk 32 847 en 27 926, nr. 279).

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

1. Inbreng VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie hebben met grote belangstelling kennisgenomen van de brief van de Minister d.d. 20 september 2016 Ontwikkeling middenhuursegment (32 847-279). De toetreding van institutionele beleggers verbetert het functioneren van de woningmarkt, de vraag van de gewone huurder staat centraal en het aanbod wordt daarop afgestemd. Tegelijkertijd worden middelen vrijgemaakt waarmee woningcorporaties invulling kunnen geven aan hun kerntaak, namelijk het verhuren van woningen met een huur van minder dan € 629 per maand.

De leden van de VVD-fractie zien daarbij, met u, de uitgifte van bouwgrond en het prijsbeleid van die grond als een belangrijk obstakel. Het creëren van een aparte categorie «vrije huur» in het bestemmingsplan zou een belangrijke verbetering zijn, bij voorkeur met een daarop afgestemd prijsbeleid. In veel gemeenten zal de grond voor sociale woningbouw echter goedkoper blijven. Licht het niet voor de hand dergelijke prijsverschillen helemaal uit te bannen, zodat woningcorporaties niet langer worden bevoordeeld boven andere investeerders? Kan zo'n verbod op prijsverschillen wettelijk worden afgedwongen?

De leden van de VVD-fractie zien het nut van meer overleg tussen markt, overheden en woningcorporaties. De instelling van een «samenwerkings-tafel» veronderstelt daarbij een gezamenlijke doelstelling. Hoe ziet die doelstelling eruit? Wat is de beoogde datum van realisatie en welk beslag wordt gelegd op de algemene middelen? Hoe wordt de samenwerkings-tafel ingericht, hoe wordt het voorzitterschap ingevuld en wordt er enige vorm van doorzettingsmacht gecreëerd? Hoe wordt de Kamer geïnformeerd over de voortgang?

2. Inbreng PvdA-fractie

De leden van de PvdA-fractie van de Partij hebben kennis genomen van de maatregelen die u wilt nemen om de hoeveelheid vrije huursector huurwoningen te vergroten. Deze leden zien een flinke behoefte aan huurwoningen in de vrije huursector, om de aansluiting te maken tussen een sociale huurwoning en een koopwoning en voor woonconsumenten die om andere redenen de voorkeur geven aan huur boven koop.

De leden van de PvdA-fractie waarderen uw poging om de aanbevelingen van het rapport van STEC in de praktijk te brengen, onder andere door de vrije huursector als aparte categorie in bestemmingsplannen op te nemen. De indruk van deze leden bij het lezen van het rapport van STEC was dat een veel groter knelpunt dan de planologische sturing ligt bij het beschikbaar stellen van voldoende grond tegen prijzen waarop rendabel huurwoningen gebouwd kunnen worden waar in de lokale woningmarkt behoefte aan is. Deelt u de conclusie dat hier een groot knelpunt ligt en wat doet u om dit knelpunt mede op te lossen?

In de visie van de leden van de PvdA-fractie is niet de bouw van vrije sector huurwoningen op zichzelf van doorslaggevend belang, maar vooral ook de aansluiting op de rest van de woningmarkt. Daarvoor is het in de ogen van deze leden van cruciaal belang dat er voldoende huurwoningen aangeboden worden met een middenhuur, die begint bij € 750 in de maand. Deze leden vragen u allereerst of u de noodzaak ook ziet van woningen in de vrije huursector met huren die rond de € 750 beginnen. Vervolgens willen deze leden graag weten of de voorgenomen opname van vrije huursector als categorie in de bestemmingsplannen ook sturing geeft over de gewenste aanvangshuur over langere termijn en welke overwegingen bij die keuze een rol gespeeld hebben.

Verder vragen de leden van de PvdA-fractie u welke manieren er voor gemeenten zijn om met publiekrechtelijke of privaatrechtelijke instrumenten vast te leggen dat bepaalde woningen langdurig een bepaalde maximale middenhuur kennen, ter bevordering van een samenhangende

woningmarkt. Daarbij vragen deze leden expliciet naar de mogelijkheid om het woningwaarderingssstelsel ook toe te passen op specifieke vrijesectorwoningen.

De leden van de PvdA-fractie zien uit naar de beantwoording en de uitwerking van de aangekondigde maatregelen.

3. Inbreng CDA-fractie

De leden van de CDA-fractie hebben kennis genomen van voorliggende brief inzake de ontwikkeling middenhuursegment. Deze leden hebben evenwel nog enige vragen.

De leden van de CDA-fractie vragen of, indien er voor het middensegment diverse maatregelen genomen om realisatie te stimuleren, dat dan niet ook voor de bouw van goedkope sociale huurwoningen zou moeten gelden. Er is immers ook een groeiend tekort aan geschikte (bouw)locaties in gemeenten, terwijl de vraag alleen maar toeneemt, zo menen deze leden.

De leden van de CDA-fractie vragen of de interesse van buitenlandse investeerders zich tot de gehele Nederlandse woningmarkt uitstrekt, dus ook bijvoorbeeld tot krimpgebieden. Zo nee, wat is dan de rol voor woningcorporaties in dergelijke (krimp)gebieden?

De leden van de CDA-fractie vragen of en in hoeverre het wegnemen van regels van het woningwaarderingssstelsel (WWS) in gebieden als Utrecht en Amsterdam, de problemen aldaar echt oplossen, nu de betrokken gemeenten zelf aangeven dat de problemen daar niet mee worden opgelost.

De leden van de CDA-fractie vragen op welke wijze wordt voorkomen dat woningen die in het middensegment komen te vallen, qua huurprijs niet meteen doorschieten. Of, met andere woorden, hoe kan worden voorkomen dat woningen in het middensegment amper voor 750 euro gehuurd kunnen worden, maar meteen rond 1.000 euro kosten?

De leden van de CDA-fractie vragen wat het effect zou zijn van verlaging van de sociale huurgrens van 710 euro naar 586 euro. Is de verwachting dan gerechtvaardigd dat er substantieel bijgebouwd gaat worden omdat beleggers dan de huurregulering kwijt zijn?

De leden van de CDA-fractie vragen of woningcorporaties in gebieden waar sprake is van marktfalen de ruimte kunnen krijgen om met gemeenten en marktpartijen (bouwbedrijven, projectontwikkelaars) een rol te spelen, er van uitgaande dat geen geborgd geld wordt gebruikt en contractueel vast staat dat de te ontwikkelen vrije huursector tijdig worden afgestoten.

De leden van de CDA-fractie vragen of het wenselijk is dat gemeenten expliciet de opdracht krijgen om de behoefte aan vrije huursectorwoningen in beeld te brengen.

De leden van de CDA-fractie vragen of gemeenten bij de verkoop van de grond voor vrije sector huurwoningen privaatrechtelijk kunnen vastleggen hoe de ontwikkeling van de huurprijs mag zijn, zodat de huurprijs niet meteen doorschiet.

4. Inbreng D66-fractie

De leden van de D66-fractie hebben de voorliggende brief met interesse gelezen. De ontwikkeling van het middenhuursegment heeft de bijzondere aandacht van deze leden. Kunt u een overzicht geven hoe groot de behoefte aan middenhuursegment is in de komende 10 jaar? En voor hoeveel woningen extra er op dit moment concrete bouw of transformatieplannen zijn?

De leden van de D66-fractie hebben vragen over de gronduitgifte. Uit voorliggende brief komt naar voren dat vooral gronduitgifte een obstakel vormt voor de bouw van voldoende woningen in het middenhuursegment. Daarbij is het voor gemeenten op korte termijn aantrekkelijker om grond voor koopwoningen uit te geven, omdat op die manier de grond een hogere waarde vertegenwoordigt. De voordelen van het uitgeven van grond voor het middenhuursegment manifesteren zich pas op langere termijn. Welke redenen ziet u verder voor het onvoldoende uitgeven van grond voor het middenhuursegment? Welke mogelijkheden ziet u om hieraan iets te doen, buiten het toevoegen van een extra categorie aan de bestemmingsplannen? Omdat regionale afstemming vaak moeilijk van de grond komt, wordt er in de meeste regio's onvoldoende vrije huursector gebouwd. Wat voor instrumenten ziet u om de regionale afstemming te verbeteren? Wat voor rol speelt de provincie in de regionale afstemming?

De leden van de D66-fractie hebben aanvullend vragen over de afspraken met marktpartijen. In voorliggende brief geeft u aan dat gemeenten, aanvullend op de traditionele afspraken met corporaties, ook afspraken met marktpartijen kunnen gebruiken om maatschappelijke doelen na te streven. Welk instrumentarium hebben gemeenten om afspraken met marktpartijen te maken?

De leden van de D66-fractie hebben verder vragen over de door u aangekondigde samenwerkingstafel. De samenwerkingstafel lijkt een nogal vrijblijvend karakter te hebben. Zijn er concrete resultaten beoogd met het instellen van de samenwerkingstafel? Zo ja, kunt u deze met de Kamer delen. Zo nee, waarom niet?

5. Inbreng Van Vliet

Het lid Van Vliet heeft met belangstelling kennis genomen van voorliggende brief. Het lid Van Vliet onderkent het belang van het middenhuursegment omdat er nog steeds teveel scheefwoners in de gereuleerde sector wonen en omdat niet iedereen in aanmerking komt voor de koopsector.

Het lid Van Vliet onderkent ook het feit dat ontwikkelingen in het vrijhuursegment nog niet snel genoeg van de grond komen en is dan ook benieuwd naar de uitwerking van uw voorstel om gemeenten de bevoegdheid te geven vrijesectorhuur als aparte categorie in het bestemmingsplan op te laten nemen. Het lid van Vliet omarmt ieder initiatief om het middenhuursegment op gang te brengen. Wel vraagt dit lid u hoe u gaat monitoren of de maatregelen ook daadwerkelijk werken.