

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 695

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 november 2020

Juist in deze bijzondere tijd merken we allemaal hoe belangrijk het is om prettig en betaalbaar te wonen. Dat is niet altijd voor iedereen vanzelfsprekend. De combinatie van het tekort aan woningen, oplopende prijzen en de coronacrisis brengt onzekerheid met zich mee. De noodzaak voor aanvullende maatregelen op het terrein van wonen wordt dan ook breed gedeeld. Tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen is de motie van de leden Klaver, Asscher en Marijnissen aangenomen (Kamerstuk 35 570, nr. 12) die vraagt om wonen betaalbaar te maken en hiervoor met aanvullende voorstellen te komen. Het Kabinet ondersteunt de oproep van deze motie en wordt het beeld gedeeld dat huren betaalbaar moeten zijn, dat mensen met een laag inkomen toegang moeten hebben tot de sociale voorraad, en dat er meer gebouwd moet worden en we zorg moeten dragen voor leefbare wijken en in een sneller tempo woningen moeten verduurzamen.

Met de maatregelen die eerder dit jaar zijn aangekondigd¹, ² zet dit Kabinet stevig in op het vergroten van het aanbod van woningen met middelen voor de woningbouwimpuls en woningcorporaties. Ook zijn er middelen beschikbaar om de stikstofproblematiek rondom de realisatie van woningbouw aan te pakken en is er budget om gemeenten in capaciteit te ondersteunen via de flexpools.³ Het bouwen van woningen kost tijd, de krapte op de woningmarkt is niet meteen opgelost. Daarom zijn er ook maatregelen genomen om de betaalbaarheid voor starters en mensen met een middeninkomen te vergroten.⁴ Zo is aangekondigd om starters van de overdrachtsbelasting vrij te stellen, een opkoopbescherming te introduceren, de jaarlijkse huurprijsstijgingen in de vrije

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 653

² Kamerstukken 32 847 en 25 295, nr. 681

³ In de Kamerbrief «voortgang versnelling woningbouw» ga ik nader in op de verschillende maatregelen rondom de woningbouw (Kamerstuk 32 847, nr. 694).

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 654

sector tijdelijk te maximeren en een huurverlaging voor dure scheefwonders door te voeren.

Naar aanleiding van de gesprekken die ik de afgelopen maand heb gevoerd met GroenLinks en de PvdA kondig ik in deze brief aanvullende maatregelen aan om de betaalbaarheid van huurders te verbeteren door de stijging van de huren te maximeren op inflatie +1% en met de aanpassing van de DAEB-inkomensgrenzen meer mensen ruimte te geven om in de sociale huursector terecht te kunnen. Daarnaast komt er een volkshuisvestingsfonds van € 450 miljoen voor investeringen in leefbaarheid en verduurzaming in kwetsbare gebieden.

Betaalbaarheid huurders

Stijging van huren maximeren op inflatie + 1%

De huurverhogingen maximeer ik op inflatie + 1 procentpunt voor huurders in de gereguleerde en de vrije sector. Dit betekent dat er een einde komt aan vrije huurverhogingen die tot nu toe konden worden doorgevoerd. Huurders worden hiermee beschermd tegen ongebreidelde huurverhogingen. Zo wordt ervoor gezorgd dat huren betaalbaar blijven.

Huurders in de vrije sector krijgen daarbij de mogelijkheid om geschillen over de huurverhoging voor te leggen bij de Huurcommissie. Om deze maatregelen snel in te kunnen voeren stel ik voor het initiatiefwetsvoorstel van de PvdA te steunen dat de jaarlijkse huurstijging in vrije sector beperkt tot inflatie + 1%⁵. De looptijd van de maatregel wordt gekoppeld aan de weging die is gemaakt ten aanzien van juridische kaders en de verhouding tot economische omstandigheden bij de aankondiging van het Kabinet om huurprijsstijgingen in de vrije sector te maximeren.

Renovatie en verduurzaming blijven buiten de maximering van de huurprijsverhoging vallen, omdat deze werkzaamheden doorgang moeten kunnen blijven vinden en de investeringsbereidheid van verhuurders moet worden gestimuleerd met het oog op het Klimaatakkoord en de werkgelegenheid. Voor woningcorporaties wordt de ruimte voor gedifferentieerd huurbeleid met deze maatregel enigszins beperkt. Dat neemt niet weg dat de totale huurruimte ongewijzigd blijft, omdat de huursomstijging beperkt is tot inflatieniveau of indien afgesproken lokaal op maximaal inflatieniveau + 1%punt.

Aanpassing DAEB-inkomensgrenzen

Ook middeninkomens, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten wil ik toegang blijven geven tot betaalbare huurwoningen. Daarom zie ik af van de voorgenomen verlaging van de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens blijft 39.055 euro. Uit onderzoek van het Nibud is gebleken dat meerpersoonshuishoudens eerder toegang tot de sociale huursector moeten krijgen, daarom blijft het voorstel staan om de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens naar 43.126 euro te verhogen. Dat geldt voor drie jaar.⁶ Daarmee help ik gezinnen met een laag middeninkomen voor wie het huidige aanbod in de vrije sector (met een huur boven de

⁵ Kamerstuk 35 488, nr. 6

⁶ Binnen drie jaar wordt deze maatregel geëvalueerd om de noodzaak en de relevantie van de maatregel door deze in de economische situatie van dat moment te plaatsen.

€ 737,14 per maand) onvoldoende aansluit bij hun financiële mogelijkheden.⁷

Volkshuisvestingsfonds voor investeringen in leefbaarheid en verduurzaming van kwetsbare gebieden

In verschillende gebieden staat de leefbaarheid steeds verder onder druk. In de Kamerbrief «Voortgang versnelling woningbouw» ga ik in op hoe ik nu al met beleid gericht op woningbouw bijdraag aan investeren in leefbaarheid en verduurzaming van kwetsbare gebieden. Aanvullend wil het kabinet hiervoor € 450 miljoen beschikbaar stellen.

Met deze bijdrage kom ik tegemoet aan de brede wens voor meer aandacht voor kwetsbare gebieden. Alle gemeenten kunnen hierop inschrijven, waarbij in het bijzonder wordt gekeken naar de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden waar de 15 burgemeesters een oproep voor hebben gedaan⁸ en naar de grens- en krimpregio's waar leefbaarheid onder druk komt te staan⁹. In de voetnoten staat het overzicht van de desbetreffende gebieden, het gaat bijvoorbeeld om gebieden in gebieden in Amsterdam, Rotterdam, Groningen (zowel provincie als stad) en Noord-Brabant. Hiermee verbetert de leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid in deze gebieden. Het gaat bijvoorbeeld om vervanging van bestaande woningen door nieuwe woningen, om ingrijpende verbouwingen en het opknappen van de openbare ruimte. Verduurzaming maakt een belangrijk onderdeel uit van al deze plannen, omdat dit bijdraagt aan het realiseren van de klimaatdoelstellingen en aan een lagere energierekening voor mensen. Dit levert tevens een stevige extra impuls voor de bouwsector.

De middelen worden als specifieke uitkering op basis van concrete investeringsplannen aan gemeenten verstrekt. Over de vormgeving zal ik uw Kamer voor het einde van het jaar nader informeren. Verder kijk ik onder meer of de kaders, een systematiek met businesscases, en een onafhankelijke externe toetsing zoals toegepast voor de woningbouwimpuls ook voor deze situatie toepasbaar is. Ik streef ernaar dat een eerste tranche van deze middelen in het eerste kwartaal van 2021 wordt toegekend. Zo gaan we voortvarend aan de slag met het verbeteren van leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid in deze gebieden.

Budgettaire dekking door invoering van een woningwaardegrens voor de vrijstelling van de overdrachtsbelasting

Om budgettaire ruimte te creëren voor het volkshuisvestingsfonds is overeengekomen een woningwaardegrens in te voeren op € 400.000 voor de eenmalige vrijstelling van de overdrachtsbelasting die is voorgesteld door het Kabinet voor huizenkopers jonger dan 35 jaar. Een woningwaardegrens maakt de vrijstelling van de OVB gericht voor de starters die dit duwtje in de rug het hardste nodig hebben: alleen starters die een huis kopen onder € 400.000 krijgen de vrijstelling, starters die een huis kopen

⁷ Onderzoek van RIGO en Platform 31: Beuzenberg, V. et al. (2018) «Ruimte voor lage middeninkomens – De woonsituatie van lage middeninkomens en de toewijzing bij corporaties»; onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving: Van Middelkoop, M et al. (2017) «Middeninkomens op de woningmarkt – Ruimte op een krap speelveld»

⁸ Amsterdam Zuidoost, Amsterdam Nieuw-West, Lelystad Oost, Zaandam Oost, Schiedam Nieuwland-Oost, Rotterdam-Zuid, Den Haag Zuid-West, Utrecht Overvecht, Nieuwegein Centrale-As, Groningen Noord, Eindhoven Woensel Zuid, Arnhem Oost, Tilburg Noord-West, Breda Noord, Leeuwarden Centrum-Oost, Heerlen-Noord,

⁹ Eemsdelta, Oost-Groningen, Het Hogeland, Parkstad Limburg, Midden-Limburg, Maastricht-Mergelland, Westelijke Mijnstreek, Zeeuws-Vlaanderen, Achterhoek, Noordoost Friesland, Zuid- en Oost Drenthe, Twente, Noord-Limburg.

duurder dan dat betalen net als andere huizenkopers 2% overdrachtsbelasting. De woningwaardegrens van € 400.000 zal gaan gelden vanaf 1 april 2021, wordt jaarlijks geïndexeerd en wordt geëffectueerd door middel van een amendement.

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