

Bijlage moties Dik-Faber en Beckerman, en toezegging Crone

Motie Dik-Faber

De motie Dik-Faber vraagt om de bouw van woningen tot de kwaliteitskortingsgrens te stimuleren. Voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens geldt dat – zeker in een krappe woningmarkt – het lastiger kan zijn om de investering terug te verdienen dan bij woningen in andere prijsklassen. De huurprijs is immers lager voor deze woningen. Daarom worden woningen in deze prijsklasse bijna altijd door woningcorporaties gerealiseerd. Gezien de disbalans tussen opgaven en middelen waar zij mee te maken krijgen, zullen zij echter steeds minder in staat zijn de vraag naar woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens op te pakken.¹ Om de bouw van sociale huurwoningen in den brede te stimuleren zijn met Aedes en VNG bestuurlijke afspraken gemaakt.² Daarin is vastgesteld dat binnen twee jaar de bouw van 150.000 woningen kan starten waarvoor vermindering verhuurderheffing is aangevraagd. Daarbovenop is afgesproken dat er 10.000 flexwoningen moeten worden gebouwd door woningcorporaties in de komende twee jaren. Woningcorporaties mogen hierbij zelf bepalen in welke prijsklasse zij die woningen realiseren, waarbij voor woningen die met de vermindering verhuurderheffing worden gefinancierd wel de eis geldt dat de huur onder de lage aftoppingsgrens moet liggen. De prijsstelling zal ook afhangen van wat er lokaal nodig is. Verder is er ook in 2021 weer 50 miljoen euro vrijgemaakt voor de huisvesting van kwetsbare groepen. Dit geld kan ook worden ingezet voor de bouw van woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. In 2020 is er met de 50 miljoen regeling voor kwetsbare groepen geld gegaan naar 12.400 woonplekken, die versneld worden gerealiseerd.

Op 31 mei heb ik uw Kamer op de hoogte gebracht van het initiatief tot het instellen van een interdepartementale en interbestuurlijke werkgroep om het beleid ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen te versterken en te verbeteren.³ Dit is de Interbestuurlijke Werkgroep Versterking Beleid Huisvesting Aandachtsgroepen ('werkgroep Ter Haar'). Deze werkgroep heeft als opdracht om zowel de beleidsdoelen van BZK om onder meer het woningtekort terug te dringen als ook de beleidsdomeinen van andere departementen als zorg, inkomenszekerheid, onderwijs, veiligheid en integratie te beschouwen. De werkgroep komt nog met aanbevelingen hieromtrent (omstreeks juli). Indien hieruit volgt dat aanvullend beleid nodig is, is het aan een nieuw kabinet om hierover te beslissen.

Motie Beckerman en toezegging Crone

Tijdens de behandeling van de wet eenmalige huurverlaging heb ik toegezegd de financiële positie van huurders nader te onderzoeken en een overzicht te geven van de verschillende variabelen die spelen in de huurmarkt. De bijgevoegde Staat van de Woningmarkt 2021 bevat in hoofdstuk 4 een uitgebreide beschrijving van de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders, waarbij er in het bijzonder aandacht is voor de positie van minima. In de Staat van de Woningmarkt 2021 geef ik met de verdieping op de positie van minima en het middensegment een overzicht van de verschillende variabelen die spelen in de huursector en hoe deze – in het licht van de betaalbaarheid van huren – met elkaar samenhangen.

In het onderzoek naar de financiële positie van huurders heb ik onderscheid gemaakt tussen verschillende groepen huurders op basis van inkomen, variërend van minima tot de hoogste inkomens. Nibud heeft op mijn verzoek een indicatie gegeven welke huur over het algemeen betaalbaar is voor huurders met verschillende inkomens. Ondanks dat minima gemiddeld relatief de laagste huren hebben en de meeste huurtoeslag ontvangen, is hun huurquote gemiddeld het hoogst. Naast de hoogte van de huur speelt het lage inkomensniveau van minima vooral een belangrijke rol. Niet voor alle minima is een huur tot op de aftoppingsgrens betaalbaar.

In de Staat van de Woningmarkt 2021 ga ik ook dieper in op de positie van huurders in het middensegment. Op basis van de indicaties die het Nibud geeft, blijkt niet zozeer de bestedingsruimte een belemmerende factor. Wel is er sprake van een terugloop van het aantal

¹ Kamerstukken II, 2020-21, 29453, nr. 532.

² Kamerstukken II, 2020-21, 32847, nr. 698.

³ TK, 2020-2021, 32847-752.

vrijkomende woningen in het middenhuursegment. In bepaalde regio's – met name de G4 en G40 stedennetwerk in het westen – stijgt de aanvangshuurprijs. In sommige gevallen resulteert dit in huurprijzen hoger dan € 1.000, terwijl ik het belangrijk vind dat er voldoende betaalbaar aanbod daaronder beschikbaar is. Naar aanleiding van de motie Van Eijs⁴ onderzoek ik de mogelijke vormen van regulering van middenhuur. Ik zie hierbij de gevolgen daarvan in de breedte op de woningmarkt, waaronder de gevolgen voor nieuwbouw en aanbod van middenhuurwoningen, en de effecten voor de betaalbaarheid voor huurders. De uitkomsten van dit onderzoek verwacht ik snel na het zomerreces naar uw Kamer te kunnen sturen.

⁴ TK, 2020-2021, 35 488, nr. 15.