

Vergaderjaar 2021–2022

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 862**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 25 februari 2022

Op 16 februari jl. sprak ik met uw Kamer in het commissiedebat Staat van de Woningmarkt over onder meer de woningbouwopgave en het bevorderen van betaalbaarheid. Bij afronding van het debat lagen er nog enkele vragen die ik nu schriftelijk graag van een antwoord voorzie.

#### *Positie van starters*

Is Minister bereid om probleem van ongewenste vraagstimulering expliciet mee te nemen in het programma betaalbaar wonen? (SGP/Bisschop)

Het is een ongewenst effect van beleid als huizenprijzen stijgen en groepen zoals starters nog minder kans maken op een woning. Bij de uitwerking van maatregelen in het kader van betaalbaar wonen heb ik oog voor effecten op de huizenprijs om dit ongewenste effect zoveel als mogelijk te voorkomen.

Kan bouwsparen een extra middel zijn voor starters om hun positie op de woningmarkt te verbeteren? (SGP/Bisschop)

Bouwsparen is in de Nederlandse woningmarkt niet zo kansrijk als in andere landen. Dit komt omdat Nederlanders in vergelijking met andere landen weinig hoeven te sparen voor een woning. In Nederland mag je 100% van de woningwaarde lenen bij de bank, in Duitsland is dit 80%. Daarnaast betalen veel starters geen overdrachtsbelasting (0% tot € 400.000,-) en zijn veel kosten bij de aanschaf van een woning fiscaal aftrekbaar. Bouwsparen is hier dan ook niet geschikt als extra middel om de positie van de starters te verbeteren.

«Hoe gaat de Minister specifiek aandacht geven aan de positie van starters en jongeren op de woningmarkt?» (SGP/Bisschop) en «kan het Rijk iets betekenen met lokale vormen van extra hulp zoals bijvoorbeeld startersleningen» (VVD/de Groot)

In het programma Betaalbaar Wonen en het programma Woningbouw krijgen starters een prominente plek. Het belang hiervan is opnieuw onderstreept door de motie van de leden Grinwis en Geurts (Kamerstuk 35 925 VII, nr. 120) om alles uit de kast te trekken om starters aan betaalbare huisvesting te helpen. In het coalitieakkoord (Kamerstuk 35 788, nr. 77) zijn al verschillende maatregelen opgenomen om starters te helpen een woning te kopen, zoals (1) tweederde van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment, (2) een nieuwe vorm van premie-A-woningen en (3) corporatiehuurders de kans geven om onder bepaalde voorwaarden hun woning te kopen. Deze mogelijkheden onderzoek ik nu. Daarnaast helpt ook betere doorstroming van bijvoorbeeld ouderen. Via de huisvestingswet kunnen gemeenten starters met maatschappelijke of economische binding voorrang geven op de koopwoningmarkt met prijs tot de NHG-grens.

*Grondprijzen, leennormen en financiering*

Ouderenhuisvesting: residuele grondprijs (CU/Grinwis)

Het principe van residuele grondprijs betekent dat de grondprijs lager voor locaties met veel betaalbare woningen lager zijn dan de grondprijs voor locaties met veel duurere woningen. Gemeenten kunnen er met de juiste voorwaarden voor kiezen om gronden goedkoper uit te geven, en daarmee de bouw van betaalbare woningen mogelijk te maken. Dat zien we nog niet altijd terug in de gehanteerde grondprijzen. Via voorlichting en regie zal ik bevorderen dat gemeenten hun mogelijkheden hierin goed benutten.

Geclusterde woonvormen kunnen voor ouderen van meerwaarde zijn. Gemeenschappelijke voorzieningen kosten geld om te bouwen, maar leveren doorgaans geen opbrengsten op. Ze zijn, zeker als we willen dat deze woningen ook betaalbaar zijn voor lage en middeninkomens, daarbij ook moeilijk om te verdisconteren in de huur- of koopprijs. Daarmee drukken gemeenschappelijke ruimtes de residuele grondprijzen. Om die reden heb ik een stimuleringsregeling voor de bouw van ontmoetingsruimtes voor ouderen opengesteld. Voor dit jaar en volgend jaar is 20 miljoen euro beschikbaar.

Leennormen: Het Nibud zal dit jaar adviseren de wegingsfactor voor het tweede inkomen in de hypotheeknormen te verhogen naar 100%. Dit bevoordeelt 2-verdieners ten opzichte van 1-verdieners. Kunt u hiervan afzien? (CU/Grinwis)

De bevoordeling van tweeverdieners is niet per definitie het geval. Wanneer een kostwinner 80.000 euro verdient, kan deze meer lenen dan een gezin met twee inkomens van 40.000 euro. Dit komt omdat een tweede inkomen niet geheel, maar gedeeltelijk wordt meegenomen om de leencapaciteit te bepalen. Ik wacht het leennormenadvies van het Nibud voor 2023 af en zal u na de zomer informeren hoe het kabinet met dit advies om zal gaan.

Kan de jubelton niet per 2023 worden afgeschaft (CU/Grinwis)

In het coalitieakkoord is afgesproken dat de schenkingsvrijstelling eigen woning per 2024 wordt afgeschaft. Dat deze afschaffing niet per 2023 kan, heeft een uitvoeringstechnische reden. De afschaffing moet uit de

belastingaangifte worden gehaald. Dit vraagt tijd en capaciteit van de Belastingdienst. Deze capaciteit is pas per 2023 beschikbaar. Of een verlaging van het bedrag waarvoor iemand belastingvrij mag schenken t.b.v. de aanschaf van een huis wel eerder (1-1-2023) kan, wordt op dit moment uitgezocht door Staatssecretaris FIN.

Planbatenheffing (PvdA/Nijboer): het gaat om iemand die grond bezit en de functie verandert, dat afroomt. Landbouwgrond wordt dan bouwgrond

Mijn voorganger heeft de Kamer op 25 juni 2020 (Kamerstuk 35 300 VII, nr. 129) geïnformeerd over de resultaten van een onderzoek naar de mogelijkheden van een planbatenheffing en een open ruimteheffing. Uit dat onderzoek is gebleken dat een planbatenheffing weinig toegevoegde waarde heeft ten opzichte van het kostenverhaal op basis van de Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet.

In de praktijk zal een regeling voor een planbatenheffing geheel of gedeeltelijk in de plaats komen van de regeling voor het kostenverhaal. Een planbatenheffing is een heffing op de meerwaarde die een grondperceel krijgt wanneer de overheid de bestemming of functie wijzigt. Kostenverhaal betekent dat eigenaren van grond die bouwactiviteiten verrichten verplicht meebetalen aan de kosten die de gemeente moet maken om een gebied geschikt te maken voor bebouwing. Het gaat dan om een breed scala van kosten, van het aanleggen van straten, pleinen en parken tot tram- busbanen of een afrit op de snelweg. In de Wro en de Omgevingswet is bepaald dat eigenaren kunnen worden aangeslagen tot maximaal de waardeverhoging van de grond die ontstaat, doordat de overheid de bestemming of functie van de grond wijzigt. Dat betekent dat de waardeverhoging van de grond ook nu al kan worden ingezet voor maatschappelijke doelen. Daarbij zou de introductie van een planbatenheffing een grote verandering zijn in de uitvoeringspraktijk van gebiedsontwikkeling met alle risico's van dien. Dat is niet passend op een moment dat vaart moet worden gemaakt met de woningbouw. Tot slot geldt dat een gemeentelijke heffing op basis van planbaten in strijd is met het principe dat de lokale belastingen niet inkomen, winst of vermogen als grondslag mogen hebben voor belastingheffing. Dit verbod is ook in de Gemeentewet opgenomen. Dit is, omdat inkomens- en vermogenspolitiek aan het Rijk is voorbehouden.

Kostendelersnorm: wordt afgeschaft tot 27 jaar, waarom niet helemaal? En hoe zit het met de AOW-boete? (Denk/Azarkan)

In het coalitieakkoord is een belangrijke stap gezet met het beperken van de kostendelersnorm tot 27 jaar. Het coalitieakkoord maakt verder geen afspraken over de kostendelersnorm of AOW.

*Invulling programma aanpak*

Mooi Nederland (CU/Grinwis)

Ik maak met mijn collega bewindspersonen een brief over de aanpak en samenhang in de fysieke leefomgeving. Deze brief zal uw Kamer voor 1 mei ontvangen. Verdozing en grootschalige logistieke functies zullen hier ook onderwerp in zijn. Ik kom dan ook met het programma «Mooi Nederland».

Uitwerking rapport Ter Haar (CDA/Geurts) en wonen voor ouderen (Den Haan)

In de eerste helft van april stuur ik het programma «Een thuis voor iedereen» naar uw Kamer. Dit programma bevat de uitwerking van het

rapport Ter Haar. Mede op basis van de invulling van dit programma en het versnellen van de woningbouw kom ik in juni met het programma Wonen voor Ouderen. Dit doe ik samen met de Minister voor LZS. Onderdeel van dit programma is dat we aan de slag gaan met wat een woonzorg/leefvisie echt betekent zodat we daar met alle relevante partijen afspraken over kunnen maken. Ik vind het belangrijk dat gemeenten in de uitwerking verschillende domeinen aan elkaar verbinden en dus niet alleen kijken naar de woonkant, maar ook naar andere onderdelen van het sociaal domein.

#### *Overig*

Heeft de Minister een overzicht van gemeenten die een vorm van opkoopbescherming hebben ingevoerd? (CU/Grinwis)

Er is geen uitputtend overzicht welke gemeente, tot welke huizenprijs in welke wijk de opkoopbescherming heeft ingevoerd. In de evaluatie van dit instrument zal ik bezien hoe verschillende gemeenten met de opkoopbescherming omgaan. In de tussentijd sta ik in nauw contact met gemeenten over de wijze waarop ze hier invulling aan kunnen geven en heb ik met de VNG een modelverordening opgesteld om gemeenten te ondersteunen.

Het probleem van maatwerkgemeenten die het slachtoffer zijn van het Vestia-debacle. Is er nog steeds een risico dat sociale huurwoningen verdwijnen naar de vrije markt? Welke rol ziet de Minister voor het Rijk om daartegen te waken?

Als onderdeel van de structurele oplossing voor Vestia worden woningen in zes maatwerkgemeenten overgedragen aan andere woningcorporaties met als doel de woningen te behouden voor het sociale segment. Om dat proces te ondersteunen heb ik in 2019 een bestuurlijk regisseur aangesteld. In de maatwerkgemeenten Barendrecht, Pijnacker-Nootdorp en Westland is in 2020 overeenstemming bereikt over de overname van het bezit van Vestia door lokale corporaties, in 2021 volgde Bergeijk. In Brielle en Zuidplas is het proces nog in volle gang. Zeer binnenkort levert de bestuurlijk regisseur zijn eindrapportage op en zal u daarover informeren.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge