

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

9

Vragen van het lid **Peter de Groot** (VVD) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Investeringen in huurhuizen ingestort: «Woningbouw stil door plannen Minister»»* (ingezonden 18 juli 2022).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 20 september 2022).

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Investeringen in huurhuizen ingestort: «Woningbouw stil door plannen Minister»»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u aangeven hoeveel investeringen, buiten corporaties, de afgelopen tien jaar in nieuwbouw huurwoningen jaarlijks werden gedaan? Is er sprake van een toe- of afname?

Antwoord 2

Over hoeveel investeringen worden gedaan in huurwoningen zijn geen harde publieke gegevens beschikbaar. Het CBS publiceert ieder kwartaal de geschatte bouwkosten van nieuwbouw met bestemming wonen. De bouwkosten worden gesplitst in huurwoningen en koopwoningen. Ik verwijs hiervoor naar de website van het CBS, waar de recente gegevens worden gemeeld:
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83671NED/table?dl=6DB6E>. De bouwkosten vallen echter niet samen met de investeringen. De investering omvat onder meer ook de kosten voor de aankoop van de grond en het bouwrijp maken daarvan. Hierover zijn geen gegevens bekend.

¹ De Telegraaf, «Investeringen in huurhuizen ingestort: «Woningbouw stil door plannen Minister»», 14 juli 2022, <https://www.telegraaf.nl/financieel/1385253792/investeringen-in-huurhuizen-ingestort-woningbouw-stil-door-plannen-Minister>

Vraag 3

Hoeveel middenhuurwoningen kunnen volgens uw inschatting de maatschappelijk betrokken investeerders de komende acht jaar toevoegen aan de bouwambitie van 900.000 woningen?

Antwoord 3

In het programma betaalbaar wonen van mei 2022 is aangegeven dat van de 900.000 woningen er minimaal 40 procent betaalbare koopwoningen en middenhuur woningen moet zijn. We nemen doelstelling mee in de uitwerking van de regionale woondeals. De precieze verdeling van betaalbare koopwoningen en middenhuur woningen wordt later bezien op basis van de uitwerking van de regionale woondeals. Voor de corporatiesector geldt een bouwopgave van 50.000 middenhuurwoningen.

Vraag 4

Hoe verklaart u de hard teruglopende beleggingen in nieuwbouwwoningen, gelet op het feit dat uit het artikel volgt dat er in het tweede kwartaal slechts voor 282 miljoen euro belegd werd in nieuwbouw, terwijl dit voorheen gemiddeld 664 miljoen euro per kwartaal was?

Antwoord 4

In de afgelopen periode is er veel onzekerheid door de naweeën van de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne. Dit heeft zeker bijgedragen aan de terugloop met betrekking tot de investeringen in het tweede kwartaal. Tevens geven marktpartijen aan dat de onzekerheid over de regulering van de middenhuur hierbij meespeelt. Ik werk aan de vaststelling van de regulering middenhuur waar ik in het najaar meer duidelijkheid over wil geven (zie ook het antwoord op vraag 5 en 8).

Vraag 5

Verwacht u verdere terughoudendheid met investeringen in nieuwbouw middenhuurwoningen na invoering van de aangekondigde regulering, toenemende bouwvereisten en almaar stijgende bouwkosten? Zo ja, hoe gaat u dat ondervangen? Zo nee, waarom verwacht u dat niet?

Antwoord 5

Ik zie momenteel verschillende onzekerheden in de markt. In hoeverre beleggers daarop anticiperen door meer of minder terughoudend te zijn, kan ik niet voorspellen. Zoals ik in de volgende alinea's schets, neem ik meerdere maatregelen om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Daarbij is mijn inzet om de onzekerheden waar ik invloed op heb samen met de markt te ondervangen en daarvoor probeer ik duidelijkheid te scheppen, zodat partijen met voldoende vertrouwen blijven investeren in de nieuwbouw van middenhuurwoningen.

Ten aanzien van mijn voornemen uit het programma betaalbaar wonen om de middenhuur te reguleren ben ik met verschillende partijen, waaronder marktpartijen in gesprek. Een van de punten die ik van marktpartijen hoor is dat zij, gegeven het feit dat de contouren van de regulering nog niet duidelijk zijn, geremd worden in hun investeringen in nieuwbouwprojecten. Zoals eerder aangekondigd, wil ik in het najaar de contouren van de regulering publiceren. Voor die tijd ga ik in gesprek met marktpartijen om te horen aan welke duidelijkheid zij behoefte hebben en of die op korte termijn weggenomen kan worden.

De bouwkosten zijn mede door de stijgende materiaal- en energiekosten opgelopen. Als reactie hierop is Intentieverklaring «Samen doorbouwen in onzekere tijden» gezamenlijk opgesteld. Daarin hebben partijen naar elkaar uitgesproken om ervoor te zorgen dat er ook ten tijde van onzekerheden en stijgende bouwkosten kan worden doorgebouwd.

Het is belangrijk dat we nu en in de toekomst fijn kunnen wonen, werken en leven. Om dat te realiseren worden eisen aan de woningen gesteld. Waar deze eisen knellen in de realisatie, voor het tempo of door hoge kosten, zal een afweging plaatsvinden.

Met de verschillende programma's waaronder het programma woningbouw en het programma betaalbaar wonen is zoals gewenst de regie toegenomen. Ik voer regie door afspraken te maken met de provincies. De provincies hebben in aanloop naar de wederkerige afspraken een indicatief bod gedaan.

Tevens zijn er in het regeerakkoord extra middelen beschikbaar gesteld voor woningbouw, betaalbaarheid en mobiliteit. Met de Woningbouwimpuls (Wbi) zorgen we voor het sneller bouwen van meer betaalbare woningen. Hiervoor is 1,25 miljard beschikbaar, waarvoor we een bijdrage leveren aan de bouw van circa 200.000 woningen.

Daarnaast is er voor de ontsluiting van nieuwe woningen in de inmiddels 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties en daarbuiten in totaal 7,5 miljard beschikbaar. Voor de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties is tevens 500 miljoen gebiedsbudget beschikbaar. Het streven is om in BO MIRT in het najaar van 2022 hierover afspraken te maken.

Vraag 6

Deelt u de mening dat niet alleen woningcorporaties een bijdrage voor huurwoningen moeten leveren aan de woningbouwopgave, maar dat juist ook maatschappelijk betrokken partijen (zoals pensioenfondsen en andere beleggers), die op dit moment veel huurwoningen onder de 1.000 euro verhuren, aangehaakt moeten blijven bij het realiseren van nieuwe (huur)woningen?

Antwoord 6

De woningbouw opgave is heel groot en urgent, daarom hebben we alle partijen nodig om gezamenlijk er voor te zorgen dat er voldoende (betaalbare) woningen worden gerealiseerd. Ik zie hierin zowel een rol voor de woningcorporaties maar ook voor de (maatschappelijke) pensioenfondsen en beleggers. In de verschillende programma's heb ik benoemd dat marktpartijen een bijdrage behoren te leveren. Van de 900.000 woningen wil ik dat er 350.000 betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen bij komen, ook te bouwen door marktpartijen.

Vraag 7

Kunt u uiteenzetten hoe u de komende tijd ervoor gaat zorgen dat de terughoudendheid van deze maatschappelijk betrokken investeerders niet resulteert in nog minder investeringen in nieuwbouwwoningen vanwege de onzekerheid rondom de huurregulering?

Antwoord 7

Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 5 ben ik momenteel met marktpartijen in overleg. Een belangrijk punt in die gesprekken is de vraag – vooruitlopend op het feit dat ik in het najaar de contouren van de regulering aan uw Kamer wil aanbieden – aan welke duidelijkheid marktpartijen behoefte hebben. Dit vanuit de gedachte dat deze investeerders een belangrijke partij zijn in het ontwikkelen van middenhuurwoningen.

Vraag 8

Wanneer kunt u zekerheid geven over de in te voeren regulering van huren? Kun u toezeggen deze regulering in het derde kwartaal met de Tweede Kamer te delen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Op dit moment werk ik aan de vormgeving van de regulering van middenhuur. Ik zie het van groot belang dat de regulering zorgt voor zowel meer betaalbare middenhuur woningen, als dat het voor marktpartijen interessant blijft om te investeren in middenhuurwoningen. Het is zoeken naar een goede balans tussen deze twee elementen. Daar komt bovenop dat de regulering ook juridisch houdbaar moet zijn. Dit alles vergt een goede onderbouwing en inzicht in de mogelijke effecten van regulering. Derhalve heb ik in het programma betaalbaar wonen aangegeven dat ik de contouren van de regulering in het najaar aan uw Kamer zal aanbieden.

De afgelopen periode hebben we met lokale belanghebbenden in een drietal gemeenten (Utrecht, Zwolle en Doetinchem) inzichten opgehaald hoe regulering specifiek en lokaal uitwerkt (de zogenoemde botsproeven). Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de afronding hiervan. De resultaten van de botsproeven worden gelijktijdig met de contouren van de regulering aan uw Kamer aangeboden. Om goed inzicht te krijgen in wat de effecten van regulering op het aanbod zijn, is ook nader onderzoek nodig. Derhalve heb ik een aantal aanvullende onderzoeken uitgezet die mij dit

inzicht moeten geven. Het betreft dan onder meer een vervolgstudie op de botsproeven, een onderzoek waarbij we de samenhang tussen de verschillende maatregelen die effect hebben op beleggers in beeld brengen en een onderzoek naar mogelijke aanpassingen van het WWS (zie ook het antwoord op vraag 11).

Vraag 9

Deelt u de mening dat er voldoende ruimte in huurprijzen moet blijven, zodat investeringen in nieuwbouw huurwoningen lonend zijn? Overweegt u om onderscheid te maken in de manier van reguleren voor verschillende investeerders in nieuwbouw middenhuurwoningen?

Antwoord 9

Zoals ik in het programma betaalbaar wonen schets is het zoeken naar de juiste balans bij de vormgeving van de huurprijzbescherming. Hoe verder de regulering gaat, hoe meer de betaalbaarheid verbetert op de korte termijn, omdat er dan minder ruimte is voor dure huur. Tegelijkertijd zet verdere regulering de investeringsmogelijkheden en -bereidheid in de bouw van huurwoningen meer onder druk. Als investeerders door de regulering niet meer bereid zijn om te investeren in (de bouw van) middenhuurwoningen, zal er op de lange termijn weinig aanbod aan middenhuurwoningen zijn, waardoor veel mensen met middeninkomens nog steeds geen passende woning kunnen vinden. Middels de botsproeven en de andere onderzoeken zoals bij antwoord 8 aangegeven, probeer ik te komen tot een goede balans.

Vraag 10

Hoe gaat u ervoor zorgen dat het voor investeerders duidelijk is wat ze de komende jaren kunnen verwachten aan regulering, zodat er lange termijn zekerheid is over investeringen in huurwoningen?

Antwoord 10

Zoals ik in voorgaande vragen heb geschetst, zie ik het belang dat middenhuur aantrekkelijk moet blijven om in te investeren. Een van de punten die ik meeneem in de contouren van de regulering is dat het ook antwoord moet geven op de vraag hoe investeerders ook voor de lange termijn helderheid hebben over investeringen in middenhuurwoningen.

Vraag 11

Welke rol speelt het woningwaarderingstelsel (WWS) hierbij? Zou het WWS geheel of gedeeltelijk moeten worden doorgetrokken en/of gemoderniseerd om tot de juiste huren te komen voor deze huursector, waarbij huren passend zijn en investeringen gewaarborgd?

Antwoord 11

De huurprijzbescherming in het middensegment gaan we introduceren door het woningwaarderingstelsel «door te trekken» tot een bovengrens tussen de 1.000 euro en de 1.250, zoals aangekondigd in het programma betaalbaar wonen. Om het WWS geschikt te maken voor de middenhuur onderzoeken wij in hoeverre het stelsel aanpassing behoeft. Daarbij kijken we onder meer naar een opslagpercentage, de recent geïntroduceerde WOZ-waarde en andere suggesties voor modernisering die we hebben opgehaald uit de botsproeven. Op basis van verschillende scenario's brengen we in beeld wat de effecten zijn van regulering op de betaalbaarheid en op het aanbod van het middenhuursegment.

Vraag 12

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 12

Ja.