

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

1872

Vragen van het lid **Wijen-Nass** (BBB) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *de situatie in de middenhuur* (ingezonden 19 februari 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 7 april 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 1644.

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht dat er 10.000 inschrijvingen zijn geweest voor 200 middenhuurwoningen in de nieuwe woontoren Benelux901 in Utrecht?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe beoordeelt u de enorme vraag naar middenhuurwoningen in relatie tot het huidige en toekomstige woningaanbod?

Antwoord 2

De 10.000 inschrijvingen voor de middenhuurwoningen illustreren het tekort aan betaalbare woningen op de woningmarkt. Ik vind het zorgelijk dat ook deze mensen niet altijd een betaalbare woning kunnen vinden. Om aan de grote vraag tegemoet te komen is het zaak om te blijven investeren in voldoende betaalbare nieuwbouw. Van de ruim 1.053.000 woningen in de plancapaciteit tot en met 2044 waarvan het prijssegment bekend is, zijn 165.000 woningen een middenhuurwoning. Dat is ongeveer 16%. Samen met sociale huur en betaalbare koop zorgen de middenhuurwoningen voor een aandeel van twee derde in het aantal betaalbare woningen in de plancapaciteit waarvan het prijssegment bekend is.

De actuele vraag naar middenhuurwoningen bereken ik op basis van de woonbehoefte van middeninkomens die volgt uit de cijfers van het driejaarlijkse Woononderzoek. Het nieuwe Woononderzoek over 2024 wordt gepubliceerd op 10 april. Dan kan ik een actuele inschatting maken van de vraag naar middenhuurwoningen.

¹ Telegraaf, 13 februari 2025, Stormloop op «laatste buitenkansje» in middenhuur: 10.000 inschrijvingen voor 200 woningen.

Vraag 3

Deelt u de zorgen van vastgoedontwikkelaars en beleggers dat onder de huidige regelgeving en economische omstandigheden (zoals stijgende rente en bouwkosten) de bouw van nieuwe middenhuurwoningen ernstig onder druk komt te staan?

Antwoord 3

Ik zie dat institutionele partijen ook onder de huidige regelgeving en economische omstandigheden blijven investeren in nieuwe middenhuurwoningen.² Tegelijkertijd ontvang ik ook zorgelijke signalen die mijn aandacht hebben. Op de Woontop is afgesproken om samen met marktpartijen mogelijkheden om nu in de middenhuur te investeren te onderzoeken. Dit heb ik opgepakt samen met de Staatssecretaris van Financiën. Wij zullen uw Kamer later dit jaar informeren over de uitkomsten van dit onderzoek. Ook zie ik op dit moment de ontwikkelingen in de bestaande huurvoorraad. Daarbij kijk ik onder meer naar de invloed van huurregelgeving en fiscale regelgeving. Indien blijkt dat de regelgeving te veel knelt, onderzoek ik mogelijkheden om investeerders meer ruimte te bieden. Daarbij is het wel belangrijk om op te merken dat de huurregelgeving recentelijk ingrijpend is gewijzigd. Om nieuwbouw te stimuleren is het van groot belang om voor rust en stabiliteit te zorgen op de markt. Grote investeerders roepen daarom ook op om de huurregelgeving niet te wijzigen.³ Op korte termijn informeer ik uw Kamer over mijn bevindingen.

Vraag 4 en 5

Welke maatregelen heeft u genomen om te voorkomen dat projecten in de middenhuursector niet meer rendabel zijn vanwege de gestegen bouwkosten, rente en strengere eisen?

Welke maatregelen heeft u genomen of overweegt u te nemen om de bouw van middenhuurwoningen aantrekkelijker te maken voor ontwikkelaars en beleggers?

Antwoord 4 en 5

Een goed investeringsklimaat voor middenhuurwoningen is essentieel. In de vormgeving van de Wet betaalbare huur is daarom rekening gehouden met de investeringsbereidheid in nieuwbouw onder institutionele partijen. Zo is voor nieuwbouwwoningen een nieuwbouwopslag opgenomen in het Woningwaarderingssysteem (WWS), waardoor voor deze woningen een opslag van 10% boven op de maximale huurprijs mag worden gevraagd. Ook krijgen woningen met goede energielabels sinds de wetwijziging extra punten in het WWS, wat leidt tot een hogere maximale huurprijs. Hiermee wordt gezorgd dat investeren in nieuwbouw mogelijk blijft. Daarnaast zijn verschillende fiscale maatregelen getroffen. Zo wordt de overdrachtsbelasting voor investeerders in woningen verlaagd naar 8% en is de maximale renteaftrek van de vennootschapsbelasting verruimd van 20% naar 24,5% van de EBITDA. Ook wordt de realisatiestimulans voor nieuwbouw op dit moment voorbereid. Daarmee wordt een bedrag van € 2,5 mld beschikbaar gesteld voor nieuwbouw tot en met 2029. Met de realisatiestimulans ontvangen gemeenten straks een vast bedrag per betaalbare woning op het moment dat de woningen gerealiseerd zijn. Dit stimuleert de bouw van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Daarnaast onderzoek ik samen met de Staatssecretaris van Financiën mogelijkheden om in de middenhuur te investeren. Voor meer toelichting hierover verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 3.

Vraag 6

Klopt het dat door de invoering van de Wet betaalbare huur, woningen in dit prijssegment een stuk kleiner zijn geworden, omdat projecten anders niet uit kunnen? Wat vindt u van deze ontwikkeling en hoe gaat u ervoor zorgen dat er ook grotere huurwoningen in het middensegment worden gebouwd voor gezinnen met kinderen?

² Zo hebben zowel ABP als Rabobank recentelijk aangegeven € 5 mld respectievelijk € 1 mld te investeren in de bouw van betaalbare huurwoningen.

³ «Laat huurwet ongemoeid», zeggen grote beleggers en ontwikkelaars» (FD, 25 februari 2025).

Antwoord 6

De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 in werking getreden. Het is daarom te vroeg om conclusies te trekken over de effecten van de wet op nieuwbouwwoningen. Ik zal dit punt meewegen in de evaluatie van de wet. Het is vooral belangrijk dat de omvang van de woningen die worden gerealiseerd aansluit bij wat er nodig is gezien de woonbehoefte, de huidige en verwachte bevolkingssamenstelling en de ontwikkeling van het aantal mensen per huishoudens. Die ontwikkeling laat zien dat er meer kleine huishoudens komen. De toename daarvan betekent dat er meer vraag zal komen naar kleinere appartementen.

Vraag 7

Acht u de huidige huurprijsgrens voor middenhuurwoningen realistisch, gezien het ontbreken van huurtoeslag en de relatief hoge inkomenseisen voor de woningen?

Antwoord 7

Ja. De maximale huurprijsgrenzen uit het WWS zijn zo vormgegeven dat de huren betaalbaar zijn voor middeninkomens. De grote vraag naar middenhuurwoningen zoals uit het artikel van de Telegraaf blijkt, wijst erop dat deze woningen gewild zijn onder middeninkomens. Huurders die op basis van hun inkomen niet in aanmerking komen voor deze middenhuurwoningen, komen wel in aanmerking voor huurwoningen in het laagsegment.

Vraag 8 en 9

Wat is uw reactie op de waarschuwingen uit de sector dat de recente wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld de Wet betaalbare huur en strengere gemeentelijke eisen, de bouw van middenhuurwoningen eerder zal ontmoedigen dan stimuleren?

Wat gaat u doen om te voorkomen dat gemeenten bovenwettelijke exploitatie-eisen stellen bij de realisatie van koop- en huurwoningen in het middensegment?

Antwoord 8 en 9

Ik bezie op dit moment of wijziging van de regulering nodig en mogelijk is, zonder onzekerheid in de markt te laten ontstaan. Onzekerheid over wijzigingen kan investeringen in nieuwbouw namelijk juist frustreren. Tegelijkertijd zie ik wel een risico met betrekking tot aanvullende eisen die gemeenten stellen bij nieuwbouwprojecten. Daarom heb ik bij de Woontop afspraken gemaakt dat gemeenten geen strengere bouwtechnische eisen stellen. Daarnaast is ook in het kader van de Woontop afgesproken dat in het kader van het programma STOER ook voorstellen worden gedaan over exploitatie-eisen. Onderdeel daarvan zijn ook bovenmatige lokale eisen ten aanzien van betaalbaarheid.