

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000351216

Uw kenmerk
35286/ 2019D39622

Datum 9 juni 2020
Betreft Reactie op de initiatiefnota van het lid Nijboer over diverse
wijken: prettig wonen voor iedereen

Middels deze brief reageer ik op de initiatiefnota die door het lid Nijboer (PvdA) is ingediend om te borgen dat iedereen zeker kan zijn van een betaalbare en fijne woning in een prettige wijk en wil ik hem bedanken voor dit initiatief. Helaas heeft deze reactie van de zijde van het kabinet langer op zich laten wachten dan was voorzien en toegezegd. In de initiatiefnota wordt benadrukt dat momenteel niet iedereen prettig en betaalbaar kan wonen. De heer Nijboer benoemt dat de verschillen tussen mensen in Nederland groter worden, tussen huurders en kopers en tussen mensen in de regio en mensen in de randstad. Sommige huurders betalen een fors deel van hun inkomen aan woonlasten. Daarnaast zijn er beleggers die woningen opkopen en voor erg hoge prijzen verhuren. Hierdoor wordt het voor mensen met een middeninkomen nog moeilijker om betaalbare woonruimte te vinden. Ook stelt de heer Nijboer dat wijken steeds verder uit elkaar groeien. Het aantal buurten met een hoge concentratie sociale huurwoningen is afgenomen, maar in de resterende corporatiebuurten nemen het aantal problemen en de complexiteit ervan toe. Juist in deze meer kwetsbare buurten neemt de leefbaarheid af. De heer Nijboer stelt 13 maatregelen voor die erop gericht zijn om meer te investeren in gemengde en leefbare wijken en om de huurwoningen betaalbaarder te maken voor middeninkomens, starters en gezinnen.

Juist deze tijd, waarin we veel thuis zijn, laat zien hoe belangrijk het is om een prettige leefomgeving te hebben. Buren die een handje kunnen helpen als dat nodig is of een verzorgde straat zonder zwerfafval. Het kunnen kleine dingen zijn die ervoor zorgen dat je je thuis voelt. Naast het thuis voelen moet een woning ook passend zijn bij je inkomen en levenssituatie. Ik deel dan ook dat er voldoende moet geïnvesteerd worden in leefbare wijken en dat de betaalbaarheid van de woningmarkt verbeterd moet worden, waardoor verschillende wijken

aantrekkelijker en toegankelijker worden voor diverse groepen. Op sommige vlakken raakt mijn aanpak de voorgestelde maatregelen van het lid Nijboer. Op andere vlakken kies ik voor een andere aanpak. Hieronder ga ik in op maatregelen die ik neem om de leefbaarheid van wijken te vergroten en te zorgen voor meer betaalbare woningen.

Investeren in leefbare wijken

Uit verschillende onderzoeken van Rigo blijkt dat het over het algemeen goed gaat met de leefbaarheid en veiligheid in ons land. Maar ook dat er gebieden, wijken en buurten zijn waar het de verkeerde kant dreigt op te gaan. Deze gebieden hebben te maken met een (uiteenlopende) combinatie en opeenstapeling van problemen met betrekking tot onderwijs, werk/armoede/inclusie, veiligheid/ondermijning, wonen en gezondheid. De onderzoeken bevestigen mijn zorg over de leefbaarheid in bepaalde wijken en ondersteunen de gebiedsgerichte aanpak waarover uw Kamer eerder is geïnformeerd¹ en mijn inzet om corporaties meer ruimte voor lokaal maatwerk te bieden. Juist in kwetsbare buurten zien we de problemen toenemen. Er is echter niet een standaardoplossing voor alle problemen; het vergt lokaal maatwerk. Corporaties spelen daarbij een belangrijke rol, maar om echt iets op te lossen is de inzet van alle partijen nodig, zoals andere verhuurders, woningeigenaren, gemeenten, politie en zorgpartijen. De voorstellen die zijn beschreven in de initiatiefnota van de heer Nijboer gaan met name over investeringen in of aandacht voor het belang van gemengde buurten. Zo pleit de heer Nijboer voor de herintroductie van een Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing en wil hij corporaties meer ruimte geven om te investeren in leefbaarheid, renovatie, verduurzaming en woningbouw. Ik deel dat een sociale mix en gemengde wijken moeten worden gestimuleerd en de leefbaarheid in wijken moet worden vergroot, daarom werk ik aan de volgende maatregelen.

Meer ruimte voor lokaal maatwerk

Met hun langjarige betrokkenheid in de wijken waar hun woningen staan, zijn woningcorporaties belangrijk voor de leefbaarheid in de woonomgeving. Dat doen zij door het differentiëren van de woningvoorraad in hun wijken, bijvoorbeeld door de vrije toewijzingsruimte te gebruiken, alsmede door investeringen in sociaal beheer. Deze rol van corporaties wordt belangrijker omdat zij steeds meer te maken krijgen met kwetsbare groepen. Om echt iets op te lossen is de inzet van alle partijen nodig, zoals gemeenten, politie en zorg- en welzijnspartijen. Samen met o.a. de VNG, Aedes en de Woonbond ben ik daarom een informatietraject gestart om bijvoorbeeld de samenwerking op lokaal niveau te stimuleren. Ook werk ik aan een aanpassing van de Woningwet om de ruimte voor lokaal maatwerk verder te vergroten. De belangrijke maatschappelijke bijdrage die corporaties leveren, vraagt namelijk om heldere, goed werkende en toekomstbestendige regelgeving. Dit is ook uit de evaluatie van de Herziene Woningwet naar voren gekomen.

Zo ben ik voornemens waar mogelijk de Woningwet te vereenvoudigen en meer in te richten op wettelijke principes, ook waar het leefbaarheid raakt. Ik zal het

¹ Kamerstukken II, 2019/2020, 30 995 nr. 97 en 98

normbedrag van € 131,37 (prijspeil 2020) per jaar per woning voor leefbaarheidsuitgaven schrappen, zodat de slagkracht van corporaties op leefbaarheid wordt vergroot. Het voorschrift dat leefbaarheidsactiviteiten alleen mogen worden uitgevoerd indien ze zijn vastgelegd in prestatieafspraken, zet ik om naar een bepaling dat corporaties in hun bod voor de prestatieafspraken hun inzet op leefbaarheid opnemen. Zo blijft gewaarborgd dat gemeenten en huurdersorganisaties invloed kunnen uitoefenen op de leefbaarheidsactiviteiten, maar wordt ook voorkomen dat bij het per abuis vergeten van het in detail vastleggen van dergelijke activiteiten in de prestatieafspraken, sprake is van een onrechtmatigheid. Daarnaast zal ik het organiseren of (financieel) ondersteunen van kleinschalige activiteiten gericht op ontmoeting tussen bewoners toestaan om zo een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid. Bovenstaande beleidsvoornemens sluiten aan bij de voorstellen van de heer Nijboer.

Inzet van marktpartijen en goed verhuurderschap

Woningcorporaties kunnen deze problematiek echter niet alleen oplossen. Zoals de heer Nijboer in zijn initiatiefnota ook aangeeft wordt een belangrijk deel van de wijken met een slechtere leefbaarheid gekenmerkt door relatief eenzijdige bebouwing gecombineerd met sociaaleconomische problematiek. Wijken waar in het verleden de leefbaarheid sterk is verbeterd hebben dit voor elkaar gekregen met een brede aanpak, waarbij ook gekeken is naar de type woningen in de wijk. Het verkopen van corporatiewoningen als koopwoning of als middenhuurwoning kan kansen bieden voor de bewoners om door te stromen binnen hun eigen wijk en kan bijdragen aan een verbreding van het aanbod voor toetreders tot de wijk. Daarnaast zorgt het voor een gemêleerder aanbod, wat in sommige gevallen ook positieve effecten heeft op de leefbaarheid. Door de verkoop van deze woningen komen bovendien financiële middelen vrij voor de corporatie om te investeren in nieuwbouw, renovatie of verduurzaming.

Daar waar marktpartijen of particuliere verhuurders actief zijn op de huurwoningmarkt is het ook van belang dat zij zich op een nette manier gedragen. Er zijn malafide verhuurders actief die stelselmatig een verscheidenheid aan regelgeving en normen overtreden. Deze malafide verhuurders hebben impact op de huurmarkt en de algemene leefbaarheid. Hier zijn huurders, omwonenden, gemeenten en de goede verhuurders de dupe van. Door schaarste op de woningmarkt hebben huurders een zwakke positie, waar deze verhuurders van profiteren. Zoals de heer Nijboer ook bepleit moeten deze praktijken worden aangepakt.

Samen met partijen van publieke en private zijde wordt gewerkt aan de uitvoering van de aanpak Goed Verhuurderschap. Sinds de start van de aanpak hebben gesprekken met gemeenten plaatsgevonden om zicht te krijgen op de vragen van gemeenten hierbij. Naast de behoefte aan een betere kennispositie over de aard en omvang van de problematiek met malafide verhuurders is er de constatering dat niet altijd voldoende kennis en ervaring aanwezig is over bestaande instrumenten om ze effectief te kunnen inzetten tegen malafide praktijken. Ik werk er dan ook aan om gemeenten meer inzicht te geven in de bestaande mogelijkheden. Tegelijkertijd is sprake van herhaalde verzoeken om aanvullende wetgeving in de strijd tegen malafide verhuurders. Zo pleit de heer Nijboer ook voor de invoering van een verhuurdersvergunning. Er zijn steeds meer lokale initiatieven zoals in de praktijk van Groningen, Schiedam en Amsterdam waar aan een vorm van een lokaal vergunningensysteem voor verhuurders wordt gewerkt om huisjesmelkers aan te kunnen pakken. Waar blijkt dat lokale initiatieven

aanlopen tegen juridische belemmeringen, kijk ik hoe deze kunnen worden weggenomen. Zo ga ik het bij het instrument opkoopbescherming mogelijk maken dat een gemeente kan verbieden dat woningen worden opgekocht voor de verhuur, dan wel dat er eisen worden gesteld ten aanzien van goed verhuurderschap als verhuur wel wordt toegestaan. Ik zal daarnaast kijken welke vragen er nog reesteren bij gemeenten.

Programma leefbaarheid en veiligheid

Zoals hierboven al genoemd gaat het over het algemeen goed met de leefbaarheid en veiligheid in ons land. In sommige gebieden dreigt de leefbaarheid echter achteruit te gaan. Oorzaken daarvan kunnen zeer uiteenlopend zijn. Dit komt vaak door een opeenstapeling van problemen. Betreffende gemeenten richten zich al langer op een integrale verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in deze gebieden, maar een extra inspanning is vereist. Daarom is vanuit BZK met gemeenten en verschillende andere ministeries (J&V, OCW, SZW en VWS) het interbestuurlijk programma Leefbaarheid en Veiligheid gestart. Het programma verkent nut, noodzaak en mogelijkheden van een integrale maatwerk aanpak van deze stedelijke vernieuwingsgebieden en een meerjarige Rijksinzet. Waar nodig en mogelijk wordt ook al een concrete invulling gegeven aan die Rijksinzet. Het programma sluit aan bij het offensief vanuit J&V tegen de georganiseerde ondermijnende criminaliteit.

Het programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt uitgewerkt langs twee samenhangende sporen. Het eerste spoor betreft een verkenning en - waar nodig en mogelijk - benutting van integrale ontwikkelingsmogelijkheden in 16 grotere stedelijke vernieuwingsgebieden, waarbij de aanpak van leefbaarheid en veiligheid in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid een belangrijke inspiratiebron is. Voor al deze gebieden geldt dat de leefbaarheid en veiligheid hier flink onder druk staan, volgens de Leefbaarometer 2018. Het tweede spoor betreft een nadere verkenning en beproeving van gebiedsgerichte handelingsperspectieven. Daarbij wordt de aandacht nadrukkelijk niet beperkt tot de in spoor 1 centraal gestelde stedelijke vernieuwingsgebieden. Hierbij wordt nauw samengewerkt met gemeenten, maatschappelijke partners, kennisinstellingen en eerdergenoemde departementen. In dit spoor is specifieke aandacht voor ervaringsgericht leren, kennisdeling en (bewoners)participatie. Met de bovengenoemde aanpak moeten gebieden veiliger en leefbaarder worden. Zoals de heer Nijboer ook benadrukt is een veilige en leefbare omgeving van belang voor het hebben van een prettig thuis.

Gebiedsgericht beleid in krimpregio's

Er zijn gebieden in Nederland waar bevolkings- en/of huishoudensdaling zich nu of in de toekomst voor gaan doen, dan wel voor zouden kunnen gaan doen. Dit vraagt om specifiek en gebiedsgericht beleid. Deze gebieden hebben ook eigen kansen. Ik ben er voorstander van dat iedere regio in Nederland nadenkt over het eigen toekomstperspectief. Indien gevraagd wil ik hen daarin ondersteunen. Overigens gebeurt dat reeds via regionale samenwerkingen zoals de verstedelijkingsstrategieën, Omgevingsagenda's en regiodeals. Zoals ook het lid Nijboer aangeeft, is een van de gevolgen van een afnemend bevolkingsaantal dat voorzieningen onder druk komen te staan. Dan gaat het om lokale en regionale

voorzieningen zoals scholen, winkels, zorg, veiligheid en openbaar vervoer. Overheden staan voor de taak 'een nieuw evenwicht' te vinden in de verdeling van voorzieningen en de bereikbaarheid en toegankelijkheid daarvan. Hier gaat het om moeilijke en ingrijpende keuzes. Ik vind het belangrijk dat deze keuzes over het voortbestaan van voorzieningen binnen een breder perspectief worden gemaakt met het oog de toekomstbestendigheid, in samenhang met andere opgaven (zoals voorkomen van leegstand of transformatie van de woningvoorraad) en landelijke uitdagingen (bijvoorbeeld de opwekking van duurzame energie).

In zijn initiatiefnota pleit de heer Nijboer voor een Vitaliteitsfonds om voorzieningen in krimpregio's op peil te houden. Het opzetten van een Vitaliteitsfonds kan voor sommige voorzieningen betekenen dat deze - al dan niet tijdelijk - kunnen blijven voortbestaan. Voor de lange termijn is het maar een beperkte oplossing, omdat een moeilijke keuze over een bestendig voorzieningenniveau vooruit wordt geschoven. Daarop gelet lijkt mij doeltreffender dat overheden in gezamenlijkheid kijken naar de toekomst van een gebied, ontwikkelkansen daarin te benoemen en een handelingsperspectief op te zetten hoe we dat bereiken. Zoals gezegd wordt daar ook in verschillende instrumenten al aan gewerkt. Ook wordt op een aantal terreinen al specifieke maatregelen genomen, zoals de door de minister voor Basis en Voortgezet Onderwijs en Media ingevoerde structurele financiële maatregel voor geïsoleerde scholen in dunbevolkte gebieden. Het kabinet draagt verder bij aan het versterken van de brede welvaart in de krimpregio's door middel van het sluiten van Regio Deals met de regio's Noordoost Fryslân, Zuidoost Fryslân, Oost-Groningen, Noord-Limburg, Zeeuws-Vlaanderen, Kop van Noord-Holland, Zuid- en Oost-Drenthe, de Achterhoek, Zeeland en Parkstad Limburg, waar ook voorzieningen onderdeel van uitmaken.

Zeker zijn van een betaalbare woning

Naast dat mensen behoefte hebben aan een prettige en leefbare buurt, hebben zij ook behoefte aan een passende en betaalbare woning. De vraag naar betaalbare woningen is groot, terwijl het aanbod op veel plekken niet toereikend is. Het kabinet zet vol in op het vergroten van het woningaanbod. Het bouwen van woningen kost echter tijd, waardoor het op korte termijn voor sommigen lastig zal blijven om een betaalbare woning te vinden. Daarnaast is het belangrijk dat betaalbare woningen verspreid zijn door een stad of regio en niet zich niet in enkele wijken concentreren. Voornamelijk in de steden zijn steeds minder woningen toegankelijk voor middeninkomens en starters op de woningmarkt. Maar juist ook deze groepen zijn nodig om de diversiteit van de stad te vergroten en om invulling te kunnen geven aan banen die hard nodig zijn om de stad te laten draaien. Ook de heer Nijboer benadrukt dit in zijn initiatiefnota. De hoge huren in steden dragen bij aan een verdergaande tweedeling. Op 15 mei jl. heeft het kabinet een pakket aan maatregelen gepresenteerd om de betaalbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomen en starters te verbeteren en excessen aan te pakken. Dit pakket zorgt er, in aanvulling op reeds gepresenteerde maatregelen, voor dat de woningmarkt bereikbaarder en betaalbaarder wordt. Hieronder licht ik een aantal maatregelen toe die aansluiten bij de voorstellen van Nijboer.

Maximeren huurprijsstijgingen vrije sector

Ik wil voorkomen dat huurders in een financieel kwetsbare positie komen door

huurprijsverhogingen. Er huren circa 540.000 huishoudens in de vrije sector, waar momenteel geen huurprijsregulering geldt. Wanneer er geen of een ruime verhogingsclausule in het huurcontract is opgenomen, kunnen huurders daardoor te maken krijgen met een forse huurverhoging. In zijn initiatiefnota stelt de heer Nijboer voor om de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector een maximum op inflatie plus 3 procent. Als huren de afgelopen vijf jaar met meer dan 30 procent zijn gestegen, wil de heer Nijboer dat deze voor een aantal jaren worden bevroren. Ik wil voorkomen dat forse huurverhogingen in deze tijden leiden tot extra financiële stress. Daarom kies ik ervoor om de jaarlijkse huurprijsverhoging in de vrije sector tijdelijk te beperken op inflatie plus 2,5 procent, conform de maximum in de sociale sector. Dit geldt voor een periode van drie jaar. Gebaseerd op de huurverhogingen in de vrije sector van de laatste jaren verwacht ik dat verhuurders ook bij de komende huurprijsverhoging al rekening houden met deze maximum. Ik moedig verhuurders ook aan om – helemaal in deze uitzonderlijke periode – goed te kijken naar de huurverhoging die echt nodig is.

Koopwoningen beschikbaar houden

De laatste jaren zijn er op gewilde locaties steeds meer koopwoningen opgekocht door beleggers. Ook de heer Nijboer kaart dit aan: beleggers die panden opkopen als winstobject en verhuren tegen torenhoge huren zorgen ervoor dat bepaalde buurten voor veel mensen onbetaalbaar worden. Ook pleit de heer Nijboer ervoor dat foute verhuurders en huisjesmelkers moeten worden aangepakt. Ik wil gemeenten de mogelijkheid geven om voor de buurten waar dat echt nodig is een opkoopbescherming in te voeren. Hierdoor wordt ongewenste opkoop van schaarse goedkope en middeldure koopwoningen om deze vervolgens duur te verhuren tegen gegaan. Wanneer de opkoopbescherming wordt ingevoerd kunnen aangekochte koopwoningen niet zomaar meer worden verhuurd. Wenselijke vormen van koop voor de verhuur moeten echter wel mogelijk blijven. Een gemeente zal daarom in de buurten waar de opkoopbescherming geldt aan bonafide verhuurders vergunningen blijven afgeven voor gewenste vormen van verhuur. Daarbij kan gedacht worden aan woningen die verhuurd worden aan familieleden, woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand of zittende kopers die verhuizen naar een andere woning en hun eerste woning willen verhuren. Ik vind het belangrijk dat deze woningen vervolgens op een nette manier verhuurd moeten worden. Daarom kunnen via de opkoopbescherming eisen gesteld worden aan deze vergunning ten aanzien van goed verhuurderschap. Ik zal de opkoopbescherming invoeren voor een periode van drie jaar en vervolgens evalueren.

Verruiming van de vrije toewijzingsruimte

De heer Nijboer geeft aan dat er in de praktijk onvoldoende ruimte is voor woningcorporaties om gemengde leefomgevingen te realiseren. Wanneer (relatief) veel personen met een laag inkomen in een wijk zijn gehuisvest, kan dat maken dat er een concentratie in die wijk ontstaat van mensen met sociale en/of medische problemen waardoor de kwetsbaarheid van buurten en wijken kan toenemen. Daarom stelt hij voor dat corporaties meer ruimte krijgen om meer huishoudens in aanmerking te laten komen voor hun woningen. Ik herken de problematiek die de heer Nijboer schetst. Mijn standpunt is dat een goede aanpak van deze problematiek vergt dat specifieke maatregelen kunnen worden genomen op lokaal niveau. Door lokaal beleid en differentiatie mogelijk te maken, stimuleert het kabinet dat de vrije toewijzingsruimte van woningcorporaties beter wordt gebruikt. De maximale vrije ruimte kan worden verhoogd tot 15 procent als woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties gezamenlijk beleid

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Kenmerk
2020-0000351216

hiervoor vaststellen. Dit draagt bij aan het vergroten van de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor bepaalde huishoudentypen of om draagkracht te versterken in wijken of complexen. Als de lokale situatie of wensen geen aanleiding geven tot het maken van beleid hebben corporaties 7,5 procent vrije toewijzingsruimte.

Daarnaast hebben corporaties mogelijkheden om te investeren in niet-DAEB en kunnen zij verschillende initiatieven ontplooiën, zoals het toepassen van het tweehurenbeleid. Hierbij worden twee huurprijzen gehanteerd: de gewone huur en een lagere huur voor mensen met recht op huurtoeslag. Hierdoor treffen mensen uit verschillende inkomensgroepen elkaar als burens.

Tot slot

Met de bovengenoemde aanpak wil ik ervoor zorgen dat wijken leefbaarder en sterker worden, en dat er voldoende mogelijkheden zijn om in die leefbare wijken een betaalbare woning te vinden. Want juist die combinatie maakt dat een woning een prettig thuis is. Ik vind het goed dat de heer Nijboer het belang van dit onderwerp benadrukt in zijn initiatiefnota. Ik kijk er dan ook naar uit om in een mogelijk komend debat of notaoverleg nader van gedachten te wisselen over dit onderwerp. Daarnaast zal ik rond de zomer terugkomen met de nadere uitwerking van de maatregelen die ik op 15 mei jl. heb aangekondigd, waaronder de maximering van de huurprijsstijgingen in de vrije sector en de opkoopbescherming. Hierbij zal ik ingaan op hoe deze zo kunnen worden vormgegeven dat de impact op het aanpakken van excessen en het vergroten van de betaalbaarheid zo groot mogelijk is.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren