

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 766

Verslag van een schriftelijk overleg
Vastgesteld 6 juli 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 17 februari 2021 inzake woonkansen in het middensegment (Kamerstuk 32 847, nr. 724).

De vragen en opmerkingen zijn op 18 mei 2021 aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 6 juli 2021 zijn de vragen beantwoord.

De fungerend voorzitter van de commissie,
Martin Bosma

De griffier van de commissie,
Roovers

Vragen en opmerkingen vanuit de fracties en reactie van de bewindspersonen

Vragen VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie vragen de minister hoe zij betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen betreft bij de laatste ronde van de woningbouwimpuls. De woningbouwimpuls ondersteunt het meer en sneller bouwen van betaalbare woningen voor starters en mensen met lage en middeninkomens. Van de circa 95 duizend woningen die worden gerealiseerd met de eerste twee tranches van de Woningbouwimpuls vallen 65% in het betaalbare segment. Hiervan zijn ruim 15 duizend woningen betaalbare koopwoningen. Voor de derde en laatste tranche van de Woningbouwimpuls resteert een bedrag van circa 250 miljoen. Uitgaande van een vergelijkbare verdeling als bij eerdere tranches is de verwachting dat er nog ruim 6 duizend betaalbare koopwoningen extra bij komen.

De leden van de VVD-fractie willen weten hoe er in het beleid meer ruimte gegeven gaat worden aan vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders. Ook vragen zij of de minister het eens is dat deze partijen belangrijk zijn voor het creëren van meer woonkansen in het middensegment. Ik vind het mede gezien de historische krapte op de woningmarkt belangrijk dat er snel meer en betaalbare woningen worden gebouwd. Met de woningbouwimpuls en via de woondeals zet ik in op vergroten van het aanbod aan betaalbare woningen. Daarnaast spelen zowel institutionele beleggers als particuliere verhuurders een belangrijke rol bij het vergroten van het woningaanbod. Dankzij het kapitaal en initiatief van beleggers kunnen zij woningen toevoegen aan de woningvoorraad door woningen te bouwen of bestaande bouw te transformeren voor bewoning. Dit leidt tot meer woningen, onder andere in het middenhuursegment. Bij al mijn beleidsvoornemens heb ik het effect op de nieuwbouwproductie meegenomen in mijn afweging om de maatregelen in te voeren. Ook bij eventuele nieuwe maatregelen is het belangrijk om de effecten op de nieuwbouwproductie mee te nemen in de afweging om de maatregelen te nemen of niet. Dit draagt bij aan een goede balans tussen het vergroten van het woningaanbod enerzijds en het verbeteren van de positie van starters en middeninkomens anderzijds.

Woningwaarderingstelsel (WWS)

De leden van de VVD-fractie vragen hoe een aanpassing van het puntenstelsel (woningwaarderingstelsel (WWS)) kan helpen bij het creëren van meer woonkansen in het middensegment. Tevens stellen de leden van de SP-fractie voor het WWS uit te breiden naar ten minste 200 punten om de wettelijke bescherming van huurders uit te breiden. Ik zie dat mensen met een middeninkomen moeite hebben met het vinden van een passende woning. Er is te weinig aanbod en door hoge huurprijzen staat de betaalbaarheid van huurwoningen voor hen onder druk. Het is daarom belangrijk dat er zowel extra aanbod van middenhuurwoningen wordt gecreëerd als dat voor deze woningen redelijke huurprijzen worden gevraagd. Ik laat naar aanleiding van de motie van kamerlid Van Eijs (D66) onderzoek doen naar de mogelijkheden en effecten van diverse vormen van regulering. Daarin zal onder andere ingegaan worden op het aanpassen van het puntenstelsel en de maatvoering daarvan. Naast het aanpassen van het WWS worden ook andere vormen van regulering, daarbij behorende maatvoeringen en de effecten van deze mogelijke maatregelen op de woningmarkt en op de betaalbaarheid bekeken. De resultaten verwacht ik na de zomer met uw Kamer te kunnen delen. Ik merk daarbij op dat vormen van regulering negatieve gevolgen kunnen hebben voor de investerings- en bouwbereidheid van verhuurders in middenhuurwoningen. Bij het onderzoek zal dan ook specifiek worden gekeken naar deze

mogelijke effecten omdat het van groot belang is dat het aanbod van het aantal middenhuurwoningen op peil blijft en verder groeit. Ik zal daarbij zelf ook de juridische implicaties verder schetsen.

De leden vragen van de VVD-fractie de minister ook hoe zij aankijkt tegen de regeling waarbij kleine, nieuwe appartementen tot 40m² een vrijstelling van het puntenstelsel krijgen. De leden van de VVD-fractie vragen ook hoe de minister zou aankijken tegen een nieuwe regeling waarbij ook grotere appartementen een vrijstelling van het puntenstelsel krijgen, en of ik bereid ben daarop een pilot uit te voeren. Deze leden doelen daarbij op de regeling in het WWS voor kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht. Het gaat daarbij om woningen met een oppervlakte van maximaal 40m² en een bouwjaar uit de periode 2018 – 2022. De regeling houdt niet in dat er sprake is van een vrijstelling van het puntenstelsel. Deze regeling houdt wel in dat er meer punten voor de WOZ-waarde worden toegekend dan gebruikelijk. Deze regeling leidt ertoe dat de huurprijs van deze woningen eenvoudiger kan worden geliberaliseerd. In mijn opvatting is er geen aanleiding om deze regeling te herzien. Aan uw Kamer is een ontwerpbesluit (Kamerstuk 27 926, nr. 330) toegezonden om het maximum WOZ-puntenaandeel in het WWS te beperken tot 33%. Dit ontwerpbesluit laat de genoemde regeling voor kleine nieuwbouwwoningen expliciet in stand.

Voor een vrijstelling van het puntenstelsel of een pilot voor grotere woningen zie ik geen aanleiding. Het ontwerpbesluit bevat geen specifieke regeling voor grotere appartementen. Daarbij wijs ik erop, dat een grotere oppervlakte in het WWS leidt tot meer punten, en daardoor al tot meer mogelijkheden tot huurprijsliberalisatie. Een specifieke regeling voor grotere appartementen acht ik ook daarom niet noodzakelijk.

Bouwkosten

De leden van de VVD-fractie vragen de minister ook hoe zij aankijkt tegen transparantie in de bouwkosten, vanwege een remmend effect van hoge bouwkosten op de bouw van middenhuur- en koopwoningen. De kosten van een nieuwbouwhuis zijn afhankelijk van verschillende factoren, zoals bouwmethode, arbeid, het ontwerp en/of type woning, materiaalgebruik en de kwaliteit. Daarbij is het onderscheid tussen initiële bouwkosten en de kosten tijdens de levensduur van een woning ook van belang om in ogenschouw te nemen.

De stijgende bouwkosten hangen op dit moment sterk samen met materiaal schaarste, wat naar verwachting een tijdelijk effect is. Als gevolg van de coronacrisis zijn diverse productieketens stilgevallen die nu weer worden opgestart. Ook het economisch bureau van ING verwacht dat de schaarste in 2022 is opgelost¹. Dat laat onverlet dat het mede hierdoor van belang is om in te blijven zetten op een circulaire bouweconomie; met herbruikbare en hernieuwbare materialen. Daarbij is de inzet op industriële productie van belang, omdat het efficiënt materiaalgebruik bevordert (minder restafval).

Er zijn verschillende private initiatieven die transparantie van de bouwkosten bevorderen². Bovendien zijn er veel adviesbureaus die zich richten op bouwkostenadvies en is het bij contractonderhandelingen heel gebruikelijk om te werken met open begrotingen. Omdat de bouwkosten afhankelijk zijn van veel factoren zijn generieke uitspraken vaak niet mogelijk.

Grondprijzen

De leden van de VVD-fractie vragen de minister hoe de grondprijzen zich hebben ontwikkeld

¹ ING: [Bouwmaterialenschaarste voorbij in 2022 - Cobouw.nl](#)

² Zoals [www.watkostdebouwwaneenhuurwoning.nl](#), [Bouwkosten.bouwinformatie.nl](#) , [bouwkosten.nl](#)

sinds 2000, uitgesplitst voor de G4. Ook vragen zich in hoeverre gemeenteraden hierover worden geïnformeerd. Voor zover mij bekend worden er geen statistieken bijgehouden van grondprijzen die gemeenten hanteren. In het grondprijnsbeleid van gemeenten wordt over het algemeen wel aangegeven welke methodieken worden gehanteerd voor het bepalen van de grondprijns. Het gaat dan meestal om de (genormeerd) residuele methode, comparatieve methode en/of de taxatiemethode. Dit blijkt uit de benchmark die de Stec Groep³ uitvoert. De hoogte van de grondprijzen is niet openbaar. Grondprijzen worden per locatie bepaald en zijn dikwijls een uitkomst van een onderhandeling met een marktpartij. Het openbaar maken van de grondprijns zou de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen schaden. De gemeente is bij het overeenkomen van een grondprijns overigens gebonden aan de staatssteunregels. Als een gemeente wel inzicht geeft in de hoogte van de grondprijns, gaat het over het algemeen over een indicatie of bandbreedte van de gehanteerde grondprijzen in de gemeente of om vaste prijzen, bijvoorbeeld voor sociale woningbouw. Bij het vaststellen van een grondexploitatie(complex) worden gemeenteraden (vertrouwelijk) geïnformeerd over de te hanteren grondopbrengsten – de grondprijzen die marktpartijen betalen wanneer de gemeente eigenaar is van de grond – op basis van de grondexploitatiebegroting. Ook achteraf moeten burgemeester en wethouders verantwoording afleggen over de kosten en opbrengsten van een ruimtelijk plan. Het raakt immers het budgetrecht van de gemeenteraad.

Ontwikkeling stichtingskosten

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de stichtingskosten van sociale huurwoningen zich hebben ontwikkeld ten opzichte van koopwoningen. Zij vragen om een overzicht sinds 2000, uitgesplitst voor de G4 en vragen in hoeverre gemeenteraden hierover worden geïnformeerd. De stichtingskosten van woningen bestaan uit grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten. Voor de ontwikkeling van de grondkosten verwijs ik naar het antwoord op een eerdere vraag van de leden van de VVD-fractie. Voor wat betreft de bijkomende kosten van de bouw van koopwoningen zijn geen statistieken beschikbaar.

De bouwkosten bepalen het grootste deel van de stichtingskosten. Op basis van de bouwvergunningenstatistiek van het CBS kan ik u informeren over de ontwikkeling van de gemiddelde bouwkosten. Deze statistiek is beschikbaar op het niveau van heel Nederland en de verschillende landsdelen (noord, oost, west en zuid), weergegeven in duizenden euro's. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bouwkosten van huur- en koopwoningen. Een uitsplitsing naar sociale huurwoningen is over de periode 2000 tot heden niet beschikbaar.

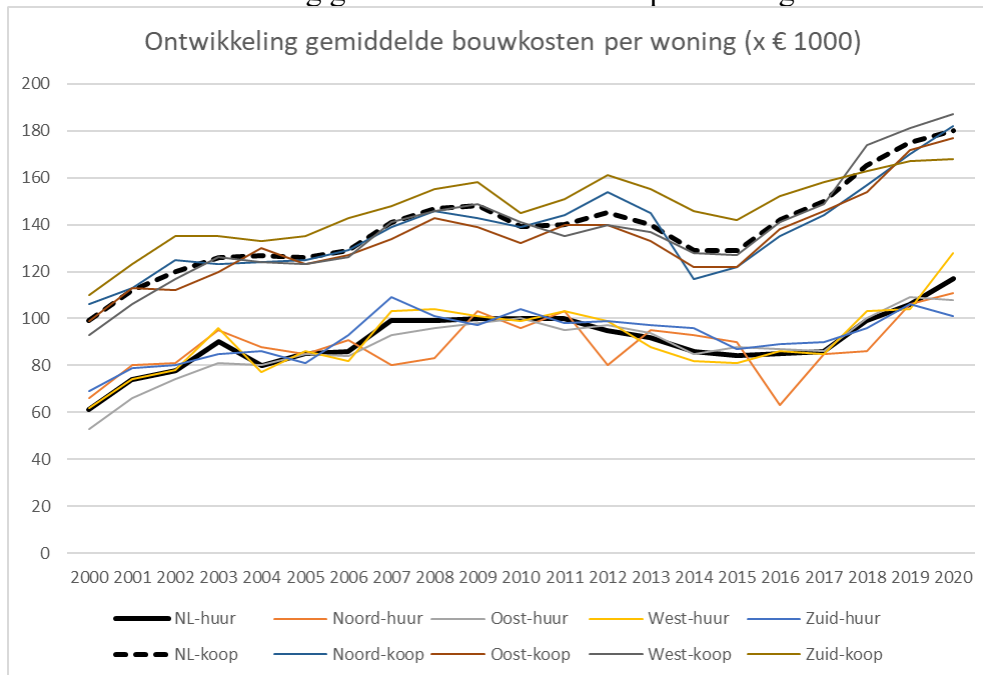
³ [<https://stec.nl/wp-content/uploads/2020/01/Stec-Groep-Benchmark-gemeentelijke-grondprijzen-2019-2020.pdf>]

Tabel 1: Ontwikkeling gemiddelde bouwkosten per woning (bedragen in €1.000)

	NL-huur	Noord-huur	Oost-huur	West-huur	Zuid-huur	NL-koop	Noord-koop	Oost-koop	West-koop	Zuid-koop
2000	61	66	53	62	69	99	106	99	93	110
2001	74	80	66	74	79	112	113	113	106	123
2002	78	81	74	78	80	120	125	112	117	135
2003	90	95	81	96	85	126	123	120	126	135
2004	80	88	80	77	86	127	124	130	124	133
2005	85	85	85	86	81	126	125	123	123	135
2006	86	91	84	82	93	129	129	127	126	143
2007	99	80	93	103	109	141	139	134	141	148
2008	99	83	96	104	101	147	146	143	146	155
2009	100	103	98	101	97	148	143	139	149	158
2010	100	96	100	99	104	139	139	132	141	145
2011	100	103	95	103	98	140	144	140	135	151
2012	95	80	97	99	99	145	154	140	140	161
2013	92	95	94	88	97	140	145	133	137	155
2014	86	93	85	82	96	129	117	122	128	146
2015	84	90	88	81	87	129	122	122	127	142
2016	85	63	87	86	89	142	135	138	141	152
2017	86	85	86	85	90	150	144	146	149	158
2018	99	86	100	103	96	165	157	154	174	163
2019	106	106	109	104	106	175	170	172	181	167
2020	117	111	108	128	101	180	182	177	187	168

In onderstaande grafiek zijn deze cijfers grafisch weergegeven. Te zien is dat op nationaal niveau de ontwikkeling van bouwkosten voor huur en koopwoningen grotendeels hetzelfde beeld laat zien, met als verschil dat het niveau van de bouwkosten van huurwoningen aanzienlijk lager ligt. Dit is te verklaren vanuit het feit dat huurwoningen gemiddeld (veel) kleiner zijn dan koopwoningen. Op het niveau van landsdelen is veel meer fluctuatie in het niveau van de bouwkosten, te verklaren uit de samenstelling van de bouwproductie in dat specifieke jaar. Opvallend zijn de hogere bouwkosten in Zuid-Nederland voor koopwoningen. Dit verschil verdwijnt op het moment dat gecorrigeerd wordt voor de grootte van de woningen.

Grafiek 1: Ontwikkeling gemiddelde bouwkosten per woning



Ik heb geen informatie in hoeverre gemeenteraden geïnformeerd worden over de ontwikkeling van de stichtingskosten. Echter gezien het feit dat op een laag schaalniveau de stichtingskosten vooral worden bepaald door de specifieke projectsamenstelling (grootte en type van de woningen en de locatie), geeft de ontwikkeling van de stichtingskosten op gemeentelijk niveau statistisch gezien nauwelijks relevante aanvullende informatie.

Verduurzaming

De leden van de VVD-fractie vragen de minister in hoeverre gemeenteraden een keuze wordt voorgelegd tussen de aanleg van een warmtenet of een warmtepomp. Op dit moment kan de gemeenteraad door middel van een warmteplan bepalen dat nieuw te bouwen woningen, op enkele in het Bouwbesluit uitzonderingen na, worden aangesloten op een warmtenet. De nieuwbouwwoningen moeten verder voldoen aan de nieuwbouweisen qua energieprestatie en worden in beginsel aardgasvrij opgeleverd. Als er niet is voorzien in een warmtenet als de energievoorziening van de nieuw te bouwen woningen, zal dus op andere wijze voldaan moeten worden aan de nieuwbouweisen. Dit kan onder meer door gebruikmaking van een (elektrische) warmtepomp. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt het warmteplan, de aansluitplicht en de uitzonderingen op de aansluitplicht opgenomen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad kan dan, desgewenst, het omgevingsplan aanpassen om te bepalen wanneer een aansluitplicht voor nieuw te bouwen woningen geldt en welke uitzonderingen van toepassing zijn.

Expats en internationale studenten

De leden vragen ook of internationale studenten en expats concurreren met starters op de woningmarkt in de steden. Internationale studenten wonen over het algemeen in specifieke studentenhuisvesting en concurreren daardoor weinig met starters op de woningmarkt. In welke mate expats concurreren met starters is niet door mij onderzocht.

Het platform Pararius constateerde dat de huren in de grote steden zijn gedaald. Volgens Pararius komt dit mede doordat er minder expats in de grote steden een woning zoeken als

gevolg van de corona-pandemie. Via Pararius worden overwegend woningen in het duurdere huursegment aangeboden deels omdat deze woningen regelmatig gemeubileerd of gestoffeerd verhuurd worden. Of in dit woningmarktsegment specifiek starters en expats concurreren is niet door mij onderzocht. Maar het feit dat de prijzen gedaald zijn in de grote steden als gevolg van minder expats zou enige vorm van concurrentie tussen expats enerzijds en starters anderzijds kunnen betekenen.

Bij de berekening van het statistische woningtekort wordt zowel rekening gehouden met de vraag die ontstaat door migratie als de vraag die ontstaat door starters die het ouderlijke huis verlaten. Daarmee ontstaat er per woningmarktregio (31 gebieden) een indicatie voor de spanning op de woningmarkt. Met de Staat van de Woningmarkt heb ik uw Kamer een rapportage gestuurd met een overzicht van het woningtekort per woningmarktregio.

Ook vragen de leden om een overzicht van hoeveel internationale studenten en expats in de steden wonen. De landelijke monitor studentenhuisvesting - die ik jaarlijks laat uitvoeren in samenwerking met Kences - bevat cijfers over het aantal internationale studenten. Het is aannemelijk dat het merendeel van deze internationale studenten in en rondom de (studenten)steden woont.

Tabel 2: aantal internationale studenten per studiejaar.

	Aantal internationale studenten
studiejaar 2006/07	29.400
studiejaar 2007/08	32.700
studiejaar 2008/09	36.600
studiejaar 2009/10	41.300
studiejaar 2010/11	45.400
studiejaar 2011/12	48.900
studiejaar 2012/13	51.000
studiejaar 2013/14	53.600
studiejaar 2014/15	55.600
studiejaar 2015/16	60.000
studiejaar 2016/17	66.500
studiejaar 2017/18	74.400
studiejaar 2018/19	83.500
studiejaar 2019/20	92.100

Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting

Op basis van het migratiemotief/-doel dat door het CBS wordt gepubliceerd, kan op dit moment geen eenduidig onderscheid gemaakt worden tussen expats en overige arbeidsmigranten. Voor immigranten uit de EU/EFTA worden alleen de doelen arbeid, gezin, studie en overig onderscheiden. Bij de overige immigranten is een onderscheid naar kennis- en overige arbeidsmigranten beschikbaar. Echter zonder het zicht op de hoeveelheid kennismigranten uit EU/EFTA is het beeld erg onvolledig.

De leden van de VVD-fractie vragen ook of universiteiten en internationale instellingen zelf woningen hebben laten bouwen voor internationale studenten en vragen om een overzicht hiervan sinds 2000, uitgesplitst voor de G4. Ik beschik niet over de specifieke cijfers waarnaar gevraagd wordt. Uitsplitsingen naar universiteiten en internationale instellingen zijn niet beschikbaar in de CBS-statistieken over bouwvergunningen en

woningvoorraadontwikkeling.

Tevens bouwen de meeste onderwijsinstellingen geen huisvesting voor studenten.

Onderwijsinstellingen maken vaak afspraken met corporaties die zich richten op studentenhuishuisvesting om bijvoorbeeld kamers voor internationale studenten te reserveren.

Ook wordt er in lokaal overleg tussen gemeenten, huisvesters, studenten en onderwijsinstellingen gesproken over de verwachte aantallen (internationale) studenten en de huisvestingsopgave die daarbij past.

Vragen D66-fractie

Ontwikkeling huurquote

De leden van de D66-fractie vragen hoe de huurquote zich de afgelopen jaren ontwikkeld heeft, ook ten opzichte van de woonquote van huizenbezitters. De ontwikkeling van de huurquote in de huursector boven de liberalisatiegrens is weergegeven in onderstaande tabel 3, inclusief diverse belangrijke onderliggende indicatoren en de gevraagde vergelijking met de koopsector.

Tabel 3: ontwikkeling huurquote en woonquote

		WoON2012	WoON2015	WoON2018
Gemiddelde netto huurprijs vrije huursector		€ 851	€ 875	€ 902
Gemiddelde bruto huurprijs vrije huursector		€ 857	€ 889	€ 920
Gemiddelde netto lasten koopsector		€ 793	€ 728	€ 756
Gemiddelde woonquote	Vrije huursector	40,7%	40,0%	38,8%
	Koopsector	31,6%	28,4%	28,0%
Gemiddeld besteedbaar maandinkomen	Vrije huursector	€ 3.010	€ 3.174	€ 3.235
	Koopsector	€ 3.811	€ 4.032	€ 4.116

De gemiddelde besteedbare inkomens van vrije huurders en eigenaar-bewoners stegen tussen 2012 en 2018 ongeveer even hard als de gemiddelde bruto huren in de vrije huursector. De netto kooplasten daalden als gevolg van lagere rentes en aflossing. Daarom daalde ook de netto woonquote van eigenaar-bewoners met ongeveer 3,5 procentpunt. De netto huren in de vrije huursector stegen wat minder hard dan de bruto huren, vanwege een toenemend aantal huurders met een verworven recht op huurtoeslag. De gemiddelde woonquote van huurders in de vrije huursector daalde daarom met ongeveer 2 procentpunt. Overigens ligt de gemiddelde netto huur in de vrije huursector nog wel onder de gemiddelde berekende maximaal betaalbare huur op basis van de Nibud systematiek.

Hierbij moet worden opgemerkt dat in de vrije sector er sprake is van een duidelijk hogere mutatiegraad dan in de gereguleerde corporatiesector en de koopsector. Het is daarom denkbaar dat de trend in de vrije huursector mede veroorzaakt wordt door een instroom van mensen met hogere inkomens en in mindere mate door inkomensstijging van zittende bewoners.

Pilot BLG wonen

De leden van de D66-fractie vragen ook naar de toepassing van de uitkomsten van de pilot van BLG Wonen en welke rol de minister hierin kan spelen. BLG Wonen heeft in 2020 een pilot uitgevoerd waarbij een zogenaamde huurverklaring kan worden gebruikt in de onderbouwing voor verantwoorde hypotheekverstrekking. Tijdens het Platform hypotheek heb ik BLG Wonen uitgenodigd om de resultaten en aanbevelingen van de pilot te

presenteren⁴. Ik heb samen met de sector besproken welke lessen we hieruit kunnen trekken.

Een belangrijk inzicht uit de pilot is dat een gestandaardiseerde huurverklaring geen effectief instrument is om duurhuurders aan een hypotheek voor een koopwoning te helpen. De informatievoorziening aan huurders over hun (reguliere) leenmogelijkheden kan beter. Zo blijken starters niet altijd goed op de hoogte te zijn van hun leenmogelijkheden: een groot deel van deze groep verwacht onterecht dat ze geen hypotheek kunnen krijgen. Een aantal kredietverstrekkers en adviseurs is aan de slag gegaan om de informatievoorziening richting (duur)huurders te verbeteren.

Verder wordt de kennis over het gebruik van maatwerk verbeterd bij adviseurs en acceptanten, door hier in interne opleiding aandacht aan te besteden. De minister van Financiën heeft hiertoe het ‘pas toe of leg uit’-principe verder verduidelijkt in de eind- en toetstermen voor het examen financiële dienstverlening Wft hypothecair krediet. Ten slotte is de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) in samenwerking met BLG en andere marktpartijen in 2021 bezig met de vormgeving van een pilot waarbij duurhuurders die gebruik maken van maatwerk ook een NHG-hypotheek kunnen krijgen. Hierdoor kunnen deze koopstarters profiteren van de voordelen van een NHG-hypotheek. Ik vind het positief dat partijen gezamenlijk werken aan deze pilot.

Corporaties

De leden vragen ook in hoeverre corporaties gebruik maken van de vrije toewijzingsruimte en op welke wijze de inzet ervan kan worden vergroot. Woningcorporaties kunnen momenteel 10% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen. Deze ruimte kunnen zij bijvoorbeeld gebruiken voor het toewijzen van een woning aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens (€40.024; prijspeil 2021). In 2019 hebben woningcorporaties gemiddeld 2,2% van hun woningen vrij toegewezen. Uit de evaluatie Woningwet en latere gesprekken bleek dat dit beperkte gebruik deels voortkomt uit belemmeringen in toewijzingssystemen (die hogere inkomens niet toelaten te reageren), angst om de maximale normen te overschrijden en principiële keuzes voor een focus op het huisvesten van huishoudens met de laagste inkomens. Mede naar aanleiding van de motie van het lid Van Eijs (Kamerstuk 35 518, nr. 19), zet ik in op het meer benutten van de vrije toewijzingsruimte. Samen met VNG, de Woonbond en Aedes werk ik aan het informatietraject Woningwet, waarin het nuttig gebruik van de vrije ruimte gestimuleerd wordt. Zo wordt verduidelijking gegeven over de vrije toewijzingsruimte, zoals via het ‘inspiratieboek woningtoewijzing’, met voorbeelden over het gebruik hiervan en vragen en antwoorden over toewijzen. Per 1 januari 2022 wordt de vrije toewijzingsruimte gewijzigd en geldt er onder andere een verplichting om prestatieafspraken te maken over de benutting van de vrije toewijzingsruimte. Landelijk wordt de vrije toewijzingsruimte 7,5% en lokaal wordt de mogelijkheid geboden om de ruimte te verruimen tot 15%, indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten hier prestatieafspraken over maken. De nieuwe verplichting over de benutting van de vrije toewijzingsruimte, zorgt ervoor dat het gebruik van de vrije toewijzingsruimte onderdeel wordt van lokale gesprekken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. En dus dat het gebruik ervan aansluit op de lokale situatie, bijvoorbeeld om middeninkomens een betere kans op de woningmarkt te geven, of om de leefbaarheid te vergroten.

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 729

Sociale koop

De leden van de D66-fractie vragen in welke mate gemeenten momenteel gebruik maken van de mogelijkheden tot het bestemmen van woningen met ‘sociale koop’ en vragen naar de ontwikkeling van het gebruik. Er is geen data beschikbaar met daarin een overzicht van gemeenten die momenteel gebruikmaken van de bestemmingscategorie ‘sociale koop’. Uit eerder onderzoek van Platform 31 (2019) bleek dat gemeenten niet goed bekend waren met de maatregel en dat gemeenten die wel gebruik maken van de maatregel, de bovengrens van € 200.000 te beperkt vonden.⁵ Om die reden ben ik gemeenten tegemoet gekomen door de prijsgrens van de bestemmingscategorie sociale koop op te trekken tot de Nationale Hypotheekgarantiegrens (NHG-grens) van € 325.000 en als zodanig op te nemen in de Omgevingswet. Omdat het kabinet ervoor wil zorgen dat gemeenten ook al in 2021 van die mogelijkheid gebruik kunnen maken, is bij wijze van experiment (op basis van Crisis- en Herstelwet) toegestaan dat, sociale koopwoningen verkocht mogen worden voor maximaal de NHG-kostengrens. Woondealgemeenten kunnen hiervan sowieso gebruikmaken, andere, niet-Woondealgemeenten kunnen zich voor het experiment aanmelden of hebben dat reeds gedaan.

Aanvullend zie ik, in het kader van het evaluatietraject van de Huisvestingswet, in hoeverre een koppeling tussen de bestemmingscategorie sociale koop en de Huisvestingswet de handhaafbaarheid van de bestemmingscategorie sociale koop kan helpen en het gebruik van het instrument door gemeenten nog aantrekkelijker kan maken.

De leden van de D66-fractie vragen naar de status van de transformatiebrigades. De minister van Economische Zaken en Klimaat is momenteel bezig met het opstellen van de Regeling Aanpak herstructurering winkelgebieden in binnensteden en kernen. De transformatiebrigade krijgt invulling binnen deze regeling. De verwachting is dat kort na de zomer de regeling opengesteld zal worden. De inventarisatie van leegstaand vastgoed zal in het kader van het Nationaal transformatieplan plaatsvinden dat momenteel wordt uitgewerkt.

Vragen CDA

Vraag naar huurwoningen

De leden van de CDA-fractie vragen of de genomen maatregelen voldoende zijn om de groeiende vraag naar huurwoningen de komende jaren op te vangen en welke beleidsmaatregelen de minister nodig acht in de nabije toekomst om te voorzien in deze toenemende vraag. Naar inschatting zijn er circa 75.000 tot 100.000 middenhuurwoningen tot 2030 nodig. Bij de inschatting van de behoefte wordt rekening gehouden met verschillende factoren zoals de toename van het aantal kleinere huishoudens, inkomensontwikkeling en woonvoorkeuren. Naast mijn inzet op het stimuleren van de woningbouw, met onder andere de woningbouwimpuls en woondeals, zet ik mij in voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van middenhuurwoningen. Zo is met de wet Maatregelen middenhuur verduidelijkt dat de middenhuurwoningen kunnen worden toegewezen aan mensen met een middeninkomen. Met verschillende maatregelen, zoals het wettelijk maximeren van de huurverhogingen en tijdelijke huurkorting, richt ik mij ook op de betaalbaarheid. Ik draag met deze maatregelen bij om te voorzien in deze toenemende vraag naar middenhuurwoningen. De komende jaren zal een verdere inzet op het stimuleren van woningbouw nodig blijven. Dit doe ik onder andere via mijn inzet bij de ontwikkeling van de 14 grootschalige woningbouwgebieden. Ook

⁵ Platform 31 (2019), *Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan* als bijlage aan uw Kamer verzonden bij Kamerstuk 32 847, nr. 572

is er versterking nodig van de regie in de samenwerking met alle overheden, corporaties en marktpartijen. Samen met hen werk ik de wijze waarop deze regie vorm moet worden gegeven nader uit.

Bestemmingsplan

De leden van de CDA-fractie vragen in hoeverre gemeenten gebruik maken of van plan zijn gebruik te maken van de mogelijkheden om via een bestemmingsplan mensen met een middeninkomen van een woning te voorzien. Gemeenten maken gebruik van de mogelijkheid om publiekrechtelijk woningen toe te wijzen aan speciale doelgroepen. Zo kunnen in bestemmingsplannen percentages opgenomen worden voor te realiseren sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap. De uitwerking hiervan zoals aantal en situering wordt bij exploitatieplan geconcretiseerd. Het is niet precies bekend welke gemeenten en in welke mate hiervan gebruik wordt gemaakt. Zo werkt de gemeente Den Haag aan een doelgroepenverordening om te sturen op onder andere middeldure huurwoningen bij nieuwbouw. Er zijn ook gemeenten, zoals de gemeente Utrecht, die geen gebruik maken van het publiekrechtelijk instrumentarium bij het toewijzen van woningen maar dit door middel van privaatrechtelijke afspraken in de vorm van anterieure overeenkomsten wel doen.

Vragen SP

Sociale volkshuisvesting

De leden van de SP-fractie geven aan een grote rol te zien weggelegd voor sociale volkshuisvesting en pleiten daarom voor een brede sociale sector waartoe ook (hogere) middeninkomens toegang hebben. Het is belangrijk om goed af te wegen welke huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zodat de slagingskansen voor huishoudens die daar het meest op zijn aangewezen niet onder druk komt te staan. Met de huidige wachtlijsten is het belangrijk te kijken naar de manier waarop de bestaande woningvoorraad het beste kan worden verdeeld en de slagingskansen in oog kunnen worden gehouden. Ook moeten we zorgen dat de inkomensgrenzen blijven passen binnen de definitie van de doelgroep waarvoor op basis van de Europese regelgeving staatssteun mag worden verstrekt: “achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden”.

Dit laat onverlet dat er voldoende woningen moeten zijn voor middeninkomens.

Woningcorporaties kunnen hier een belangrijke bijdrage aan leveren. Naast de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), die in aanmerking komen voor staatssteun, mogen woningcorporaties ook andere (niet-DAEB) werkzaamheden uitvoeren. Met het opschorten van de marktverkenning maakt de regering het voor woningcorporaties makkelijker om deze werkzaamheden op te pakken. In eerder gemaakte bestuurlijke afspraken tussen VNG en Aedes hebben partijen ook afgesproken dat woningcorporaties vanuit hun niet-DAEB-tak, naast andere marktpartijen, meer in de behoefte aan middenhuurwoningen met een huur tot €1.000,- en koopwoningen tot de NHG-grens gaan voorzien.

Op 28 mei jl. is uw Kamer per brief geïnformeerd over de staatssteunkaders rondom sociale huisvesting in Nederland (Kamerstuk 29 453, nr. 535). Hierin wordt uitgelegd dat wanneer de wens bestaat om de bestaande DAEB en daarmee de mogelijkheden voor steun te wijzigen, bijvoorbeeld door het verder verhogen van de DAEB-inkomensgrenzen of de liberalisatiegrens, in bijna alle gevallen betrokkenheid van de Europese Commissie nodig is. In 2019 heeft de Europese Commissie aangekondigd de staatssteunregels voor sociale

diensten van algemeen economisch belang te evalueren. Deze herziening biedt mogelijk kansen om desgewenst te pleiten voor meer ruimte in de regels voor steun aan de corporatiesector. De Europese Commissie heeft aangekondigd dat de resultaten van de evaluatie naar verwachting in het derde kwartaal van 2021 worden gepubliceerd. Ook wordt naar aanleiding van de motie van het lid Bromet c.s. (Kamerstuk 32 847, nr. 750) onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van een nieuwe DAEB-categorie voor middeninkomens.

Uitbreiding WWS

De leden van de SP-fractie stellen voor het WWS uit te breiden naar ten minste 200 punten. In de beantwoording van een vraag van de leden van de VVD-fractie naar de effecten van het doortrekken van het puntenstelsel ga ik hier nader op in.

Vaste contracten

Ook pleiten de leden van de SP-fractie voor vaste contracten. Onlangs is de evaluatie van de wet Doorstroming huurmarkt 2015 naar uw Kamer gestuurd. Hierin zijn tijdelijke contracten geëvalueerd. Het uitgangspunt is altijd geweest dat huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm blijven. Daarbij zouden tijdelijke huurcontracten als aanvulling kunnen fungeren en kunnen zorgen voor een groter aanbod van huurwoningen en betere doorstroming. Op grond van de evaluatie concludeer ik dat niet eenduidig is vast te stellen of deze doelstellingen van de wet zijn behaald. Tijdelijke huurcontracten voorzien in een behoefte om tijdelijk te kunnen (ver)huren. Dit biedt verhuurders de zekerheid dat ze na de huurperiode weer over de woning kunnen beschikken. De evaluatie laat zien dat tijdelijke huurcontracten na de looptijd vaak worden omgezet in een contract voor onbepaalde tijd, wat huurders voor de langere termijn weer vastigheid biedt. Tegelijkertijd zijn er ook negatieve neveneffecten zichtbaar zoals de inzet van een minimumduur die wettelijk niet is toegestaan, meer woningen die bij mutatie een hogere huurprijs kregen en angst om huuromstandigheden aan te kaarten bij de Huurcommissie omdat dit kan leiden tot afloop van het huurcontract. Over doelgroepencontracten zijn veel positieve signalen ontvangen tijdens de evaluatie. Het is aan een volgend kabinet om de resultaten van de evaluatie te wegen en een eventuele wetswijziging over tijdelijke huurcontracten voor te leggen.

Betaalbare huur

De leden van de SP-fractie pleiten ervoor dat het kabinet al haar beschikbare middelen inzet om te zorgen dat er meer betaalbare huur- en koopwoningen gebouwd kunnen worden. Ik deel de mening van de leden van de SP-fractie dat wij het bijbouwen van meer betaalbare huur- en koopwoningen moeten stimuleren. Ik zet mij hiervoor vol in met de woningbouwimpuls. Met de eerste en de tweede tranche woningbouwimpuls wordt de bouw van ruim 62.000 betaalbare woningen ondersteund. Hiernaast neem ik ook maatregelen om de positie van starters te verbeteren. Zo zijn starters tot 35 jaar die een woning zelf gaan bewonen sinds 1 januari 2021 eenmalig vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Daarnaast is de OVB voor beleggers verhoogd naar 8%. Tegelijkertijd krijgen gemeenten de mogelijkheid om een opkoopbescherming in te voeren, waardoor er meer goedkope en middeldure koopwoningen behouden blijven in het koopsegment. Om bij te dragen aan de betaalbaarheid van huren heb ik ook diverse maatregelen genomen. Zo zijn de huurverhogingen in het vrije segment gemaximeerd op inflatie plus 1 procentpunt en is het mogelijk gemaakt om tijdelijke huurkorting te geven.

WOZ in WWS

De leden van de SP-fractie geven aan groot voorstander te zijn van het schrappen van de WOZ-waarde uit het puntenstelsel. Zij geven daarbij aan reeds bij de invoering gewaarschuwd te hebben voor enorme huurverhogingen en meer liberalisatie van huizen. Zij verwijzen naar onderzoek van de Woonbond waaruit bleek dat het inderdaad heeft geleid tot enorme huurstijgingen.

Bij de brief van 22 februari 2019 (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 470) zond ik de Tweede Kamer de evaluatie toe van het gebruik van de WOZ in het WWS. Ik gaf daarbij mijn hoofdconclusie aan dat het WWS met het gebruik van de WOZ-waarde in zijn algemeenheid goed functioneert. Mijn voornemen is dan ook niet gericht op het algeheel schrappen van de WOZ-waarde uit het WWS. Wel is mijn voornemen erop het WOZ-puntenaandeel te maximaleren op 33%. Het ontwerpbesluit daarvoor is toegezonden bij brief van 11 november 2020 (Kamerstuk 27 926, nr. 330).

Vragen PvdA

Afschaffing markttoets

De leden van de PvdA-fractie vragen naar de mogelijk additionele effecten van volledige afschaffing van de markttoets. Corporaties zijn tijdens de opschorting van de markttoets van drie jaar niet langer onderhevig aan de goedkeuringsprocedure voor niet-DAEB-projecten. In plaats daarvan is enkel het reguliere algemene toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties van toepassing. Zolang een toegelaten instelling binnen die drie jaar aantoonbaar het voornemen heeft tot het starten van niet-DAEB-werkzaamheden, is zij niet verplicht hiervoor goedkeuring te vragen bij de Autoriteit Woningcorporaties. Dit betekent dus dat alle projecten die geïnitieerd worden tijdens de opschorting zonder markttoets mogen worden voltooid na de opschortingsperiode. In deze drie jaar kunnen corporaties laten zien welke investeringen zij in dit segment kunnen plegen en kan bekeken worden of er sprake is van onwenselijke neveneffecten, zoals te grote financiële risico's of verdringingseffecten door een gebrek aan transparantie. Bij de evaluatie van de opschorting zullen deze effecten worden meegenomen. Het is aan een volgend kabinet om te beslissen of de markttoets na drie jaar opnieuw ingevoerd wordt en zo ja, onder welke voorwaarden.

Opkoopbescherming

De leden van de fractie van de Partij van de Arbeid vragen wanneer de opkoopbescherming in werking treedt en wat de inzet van de minister is op gebied van de reikwijdte van het instrument. Op het wetsvoorstel dat de Woningwet wijzigt naar aanleiding van de evaluatie is een amendement ingediend welke de opkoopbescherming mogelijk maakt. Uw Kamer heeft dit amendement reeds aangenomen. De Eerste Kamer moet het wetsvoorstel nog behandelen. Het is de bedoeling dat gemeenten spoedig gebruik kunnen maken van de opkoopbescherming. De daadwerkelijke datum van inwerkingtreding is afhankelijk van wanneer het voorstel wordt behandeld door de Eerste Kamer.

De opkoopbescherming is bedoeld om ervoor te kunnen zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen in buurten waar schaarste- of leefbaarheidsproblemen zijn niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. De opkoopbescherming is daarmee beperkt tot de buurten waarin de betreffende gemeente deze problematiek aan kan tonen. Daarnaast is de opkoopbescherming beperkt tot goedkope en middeldure koopwoningen. Gemeenten moeten

zelf op basis van hun lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen.

Doortrekken WWS

De leden van de PvdA-fractie vragen of de minister van mening is dat hoewel het doortrekken van het WWS een minderheid van het totaal aantal huurwoningen betreft, 28% alsnog een groot aandeel is en voor veel mensen een lagere huurprijs zou betekenen. Op basis van WoON 2018 blijkt dat van de circa 3 miljoen huurwoningen in de huidige situatie 58% in potentie te liberaliseren is. Daar tegenover staat dat 42% van de huurwoningen niet te liberaliseren zijn. In de praktijk wordt van deze huurwoningen desalniettemin 82% aangeboden voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens. In 2018 hebben 72% van de woningen in het middenhuursegment een huurprijs die lager ligt dan de maximale huurprijs die bij de kwaliteit van de woning past op basis van het WWS gemeten wordt, blijkt op basis van WoON2018. Het daadwerkelijke effect van het verhogen van de liberalisatiegrens richt zich daardoor met het oog op de betaalbaarheid op de 28% van de woningen die momenteel een huurprijs hebben die hoger ligt dan de maximale huurprijs die bij de kwaliteit van de woning op basis van het WWS past. Specifiek zou dan gelden dat 120.000 huurders van deze woningen een huurverlaging zouden krijgen van gemiddeld € 80. In het aanbod van vrijkomende huurwoningen in de vrije huursector is volgens de CBS huurenquête het aandeel middenhuurwoningen afgenomen van circa 80% in 2017 tot ongeveer de helft in 2020. De consequenties van het doortrekken van het WWS, ook op de betaalbaarheid voor huurders, laat ik onderzoeken naar aanleiding van de motie van het lid Van Eijs, die mij vraagt om hier verder inzicht in te krijgen. Tegelijkertijd wil ik inzichtelijk krijgen wat de gevolgen op de investerings- en bouwbereidheid van beleggers zijn. Ik vind het ook belangrijk dat het aanbod van middenhuurwoningen niet negatief beïnvloed wordt. Daarnaast wil ik de juridische vraagstukken te betrekken.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoeveel extra woningen onder het WWS vallen wanneer het wordt doorgetrokken naar een grens van € 1.400. Deze vragen sluiten aan bij de stelling van de leden van de SP-fractie die voorstellen het WWS uit te breiden naar ten minste 200 punten om de wettelijke bescherming van huurders uit te breiden.

Bij het doortrekken van het WWS naar 200 punten zoals naar voren gebracht door de leden van de SP-fractie zou circa 90% van de huurwoningen op grond van het WWS voor huurprijsregulering in aanmerking komen.

Het doortrekken van het WWS naar een grens van € 1.400 zoals naar voren gebracht door de leden van de PvdA-fractie zou betekenen dat een woning pas voor huurprijsliberalisatie in aanmerking komt bij het maximale puntenaantal van de huidige tabel met maximale huurprijsgrenzen, te weten bij 250 punten. Dit zou betekenen dat praktisch de gehele huurwoningvoorraad op grond van het WWS zou moeten worden gereguleerd.

Ik wijs er daarbij op dat dit bij individuele woningen in de praktijk niet hoeft te leiden tot een wijziging. Zoals ik hiervoor aangaf blijkt namelijk in de praktijk van de circa 3 miljoen huurwoningen nu 82% aangeboden voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Evenmin hoeft de toepassing van het WWS in alle gevallen te leiden tot een huurprijsverlaging. De huurprijs kan immers al daarmee in overeenstemming zijn. Ik verwijs hiervoor naar mijn antwoord hiervoor inzake de lagere huurprijzen. Hierbij spelen aspecten een rol zoals het beleid van de verhuurder of de specifieke marktomstandigheden.

Daarnaast wil ik uw Kamer wijzen op de juridische implicaties. Bij dit vraagstuk moet afgewogen worden of het juridisch gezien mogelijk en/of wenselijk is om door verdergaande regulering het aandeel niet te liberaliseren woningen te verhogen. Ook hieraan zal ik aandacht besteden als ik het onderzoek naar aanleiding van de motie van het lid Van Eijs naar uw Kamer toestuur.

De leden van de PvdA-fractie wijzen daarbij ook op de zekerheid, wanneer huurders kunnen terugvallen op het WWS. Bij zekerheid voor huurders spelen meerdere aspecten een rol. Eén daarvan is mogelijk verminderde zekerheid dat voldoende woningen beschikbaar komen in de toekomst door een lagere inversteringsbereidheid. Het altijd toepassen van het WWS kan immers leiden tot lagere huurprijzen waardoor het minder interessant wordt om in de bouw van huurwoningen te gaan investeren. Ik wijs hierbij op eerdere antwoord waarbij ik inga op het onderzoek dat uitgevoerd wordt naar aanleiding van de motie van kamerlid Van Eijs (D66). Bij dat onderzoek zal ik meenemen of vormen van regulering negatieve gevolgen kunnen hebben voor de investerings- en bouwbereidheid van beleggers in middenhuurwoningen.

Een tweede aspect is de zekerheid over de hoogte van een huurprijs. Op het moment dat een huurder wel de beschikking krijgt over een woning, draagt het WWS bij aan het verkrijgen van zekerheid over de redelijkheid van de daarbij behorende huurprijs op grond van wettelijke normen.

Een derde aspect is de zekerheid over de jaarlijkse huurverhoging. Het WWS draagt niet of slechts beperkt bij aan zekerheid over de jaarlijkse huurverhoging. Voor huurders met een geliberaliseerde huurprijs geldt hier veelal dat de huurovereenkomst hierin voorziet met een daarin opgenomen indexeringsclausule voor de jaarlijkse huurverhoging. Voorts krijgen zij aanvullende zekerheid gedurende 3 jaar met de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Deze wet is in werking getreden met ingang van 1 mei 2021.

De leden van de PvdA-fractie vragen of meer duidelijkheid kan worden geboden over de vraag of het doortrekken van het WWS de balans zou verstoren tussen het algemeen belang en individuele rechten. Daarbij vragen zij naar de verwachting als het WWS wordt doorgetrokken tot een grens van € 1400 en daarbij de situatie in andere Europese landen in ogenschouw te nemen.

Ten aanzien hiervan is het met name de vraag of het doortrekken van het WWS in strijd is met het eigendomsrecht, zoals neergelegd in artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EP). Er is sprake van een inbreuk op het eigendomsrecht als een beperking van het eigendomsrecht niet gerechtvaardigd is. Om te beoordelen of een beperking van het eigendomsrecht gerechtvaardigd is, moet allereerst worden vastgesteld of er sprake is van eigendom in de zin van artikel 1 van het EP. Onroerend goed, een verwacht rendement op een investering en huurinkomsten kunnen worden beschouwd als eigendom in de zin van artikel 1 van het EP. Een beperking van het eigendomsrecht in de zin van artikel 1 EP kan bestaan uit ontneming of regulering van het eigendomsrecht. Het doortrekken van het WWS tot een grens van € 1400 zal het rendement op een investering doen afnemen, aangezien verhuurders voor bepaalde woningen dan niet meer vrijelijk een huurprijs in rekening kunnen brengen. Het doortrekken van het WWS zal derhalve tot een verdere regulering van het eigendomsrecht leiden.

Uit jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) volgt een aantal criteria aan de hand waarvan kan worden bepaald of een regulering van het eigendomsrecht gerechtvaardigd is. Allereerst dient de maatregel voorzien te zijn bij wet, hetgeen betekent dat de maatregel voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar moet zijn. Aan deze eis kan worden voldaan. De grens voor de toepasselijkheid van het WWS is immers vastgelegd in nationale wetgeving. Het doortrekken van het WWS tot een grens van € 1400 zou een wijziging van die regelgeving vereisen.

Verder moet de regulering van het eigendomsrecht een algemeen belang dienen. Uit de jurisprudentie van het EHRM blijkt dat de wetgever een ruime bevoegdheid heeft om het algemeen belang te definiëren. Zowel de betaalbaarheid van huurwoningen als de beschikbaarheid van de juiste huurwoningen zijn belangen die aansluiten bij door het EHRM erkende doelstellingen.⁶

Voorts moet de beperking van het eigendomsrecht proportioneel zijn. Er moet een ‘fair balance’ zijn tussen het algemeen belang dat met de beperking wordt gediend en het recht van de eigenaar op ongestoord genot van zijn eigendom. Dit is de balans waar de leden van de PvdA-fractie op doelen. De beperking mag niet leiden tot een excessieve individuele last. Om de proportionaliteit van het doortrekken van het WWS tot een grens van € 1400 te beoordelen, zijn vele aspecten van belang, waaronder de effecten van de maatregel en het op dat moment geldende gehele pakket aan maatregelen voor de huurwoningmarkt. Daarom is het niet mogelijk om nu op voorhand een goed oordeel te geven of er bij het doortrekken van het WWS tot een grens van € 1.400 een fair balance is tussen het algemeen belang en de individuele rechten van de verhuurders.

In het eerder aangehaalde onderzoek dat ik laat uitvoeren in het kader van de motie van het lid Van Eijs wordt ook naar de juridische implicaties en voorbeelden uit het buitenland gekeken voor huurprijsregulering.

Vragen Groenlinks

Nadere omschrijving middeninkomens

De leden van de fractie van GroenLinks vragen om de mensen met een middeninkomen nader te omschrijven en om met beschrijvende cijfers te komen. Volgens het WoON2018 zijn er circa 725.000 huishoudens met een lager middeninkomen, dat wil zeggen een inkomen boven de (gedifferentieerde) toewijzingsgrens voor sociale huur, tot circa anderhalf keer modaal. De afbakening tot de lagere middeninkomens is relevant, omdat deze groep –mochten zij een huurwoning zoeken – volgens de Nibud systematiek voor betaalbare huren, aangewezen zijn op huurprijzen tot circa €1.000. Bij anderhalf maal modaal kunnen de meeste huishoudens gemiddeld vaak al €1.400 of meer betalen.

Van de lagere middeninkomens, is ongeveer 20% jonger dan 35 jaar, de helft is 35 tot en met 64 jaar en 30% is 65 of ouder. Zoals in tabel 4 wordt weergegeven, woont het merendeel van de lagere middeninkomens in een koopwoning. Bij alleenstaanden met lage middeninkomens en bij middeninkomens tot 35 jaar is het percentage eigenaar-bewoners 57% respectievelijk 54%. Daarnaast wonen er wat meer alleenstaande met lage middeninkomens in de sociale

⁶ Zie EHRM 19 december 1989, ECLI:CE:ECHR:1989:1219JUD001052283, par. 47 (Mellacher e.a./Oostenrijk).

huursector (30% tegenover 22%). Lage middeninkomens tot 35 jaar wonen wat vaker in de sociale huur (28% versus 22%) en in de middenhuur (16% versus 10%). De verhuisgeneigdheid van de lage middeninkomens wijkt nauwelijks af van de bevolking als geheel.

Tabel 4: Woonsituatie huishoudens met lagere middeninkomens.

	Huishouden met lagere middeninkomens
Koopwoning	67%
Sociale huurwoning	22%
Middensegment	10%
Dure huursegment	1%

Bron: WoON2018

Tabel 5: Samenstelling lagere middeninkomens

Samenstelling lagere middeninkomens	
Paren zonder kinderen	34%
Alleenstaanden	40%
Gezinnen met kinderen (een- en tweecouder)	26%

Bron: WoON2018

Inzicht in vraag middenhuurwoningen

De GroenLinks-fractie vraag hoeveel middenhuurwoningen er ongeveer zijn en hoe groot de geschatte behoefte de komende 10 jaar is. Op basis van het WoON2018 kan het aantal middenhuurwoningen per (groep van) provincie in beeld gebracht worden. Een uitsplitsing naar de 19 woningmarktregio's is niet voor alle regio's beschikbaar. Een geschatte prognose voor de behoefte is niet beschikbaar. Het landelijke tekort aan middenhuurwoningen wordt geschat op circa 75.000-100.000 woningen tot 2030.

Tabel 6: aantal middenhuurwoningen uitgesplitst per provincie.

Aantal middenhuurwoningen x 1.000	
Groningen, Friesland en Drenthe	21
Overijssel	19
Flevoland	13
Gelderland	43
Utrecht	40
Noord-Holland	96
Zuid-Holland	122
Brabant en Zeeland	56
Limburg	22
Nederland totaal	433

Bron: WoON2018

Ontwikkeling woontoppervlaktes

De fractie van Groenlinks vraagt wat de gemiddelde woningoppervlakte in het middensegment is en of de regering verwacht dat de behoefte daarnaar de komende periode zal veranderen. Ook vragen deze leden hoe ervoor wordt gezorgd dat de woonwensen goed

aansluiten bij de huishoudsamenstelling. Eén keer in de drie jaar wordt in opdracht van BZK het Woononderzoek Nederland (WoON) uitgevoerd. Met dit enquêteonderzoek worden onder andere de woonwensen van huishoudens in beeld gebracht. Dit maakt inzichtelijke hoe vraag en aanbod zich tot elkaar verhouden. Om zicht te krijgen op de toekomstige behoefte kan met behulp van woningmarktsimulaties in beeld gebracht worden hoe de vraag zich ontwikkelt en hoe zich dat verhoudt tot het aanbod. Deze informatie kan gebruikt worden bij beleidsvorming. Doordat met het WoON de woonwensen in beeld worden gebracht kan daar op lokaal niveau rekening mee gehouden worden bij het aanbod op de lokale woningmarkt zodat de woonwensen zoveel mogelijk aansluiten bij de huishoudensamenstelling.

Het gemiddelde woningoppervlakte (gebruiksoppervlakte in de BAG) van huurwoningen in het middensegment bedraagt circa 100 vierkante meter, op basis van de resultaten van WoON2018. Het gemiddelde woningoppervlakte in het middensegment kan sterk verschillen per regio aangezien de huurprijzen per vierkante meter ook sterk kunnen verschillen per regio. Met de resultaten van WoON2021, die volgend voorjaar/begin zomer 2022 worden gepresenteerd, is het mogelijk om te zien of de behoefte aan grotere woningen relatief is toegenomen.

Tabel 7: Ontwikkeling aantal woningen per jaar en naar oppervlakte.

Jaar	50 m² en kleiner	50-70 m²	70-90 m²	90-120 m²	120-150 m²	150-200 m²	200 m² en groter	Onbekend	Totaal
2012	332.547	799.212	1.330.311	2.261.608	1.306.939	805.632	527.663	22.831	7.386.743
2013	343.062	798.299	1.336.189	2.282.465	1.325.627	820.154	536.385	7.117	7.449.298
2014	382.566	817.340	1.340.577	2.289.001	1.330.924	828.311	540.125	6.471	7.535.315
2015	394.915	821.474	1.347.403	2.297.552	1.340.997	835.070	544.904	5.649	7.587.964
2016	409.925	825.078	1.355.138	2.307.069	1.347.579	841.073	550.766	4.695	7.641.323
2017	407.378	834.356	1.359.970	2.310.789	1.363.434	851.551	555.453	3.247	7.686.178
2018	409.167	839.180	1.369.499	2.315.087	1.378.399	864.960	561.730	2.962	7.740.984
2019	421.510	843.352	1.381.020	2.325.891	1.394.692	877.418	568.267	2.761	7.814.911
2020	435.567	850.994	1.393.127	2.326.399	1.409.800	896.101	577.145	2.653	7.891.786

Bron: ABF Research – Systeem woningvoorraad (Syswov)

Doorstroming

De leden van de Groenlinks-fractie vragen om een actueel beeld van de mogelijkheden om door te stromen. Het merendeel van ouderen is zeer tevreden met de huidige woning en woonomgeving. Dit maakt de verhuisgeneigdheid laag. Uit het onderzoek Doorstroming van Platform31 blijkt dat de belangrijkste factor voor doorstroming een geschikt aanbod is. Daarnaast kunnen ondersteunende maatregelen gericht op bewustwording, informatie, financiën en hulp bij verhuizen bijdragen aan het maken van de keuze. De effectiviteit van deze maatregelen is op dit moment niet bekend, onder andere omdat vaak een mix van deze instrumenten wordt gebruikt. Ik heb Platform31 gevraagd een onderzoek te doen naar de effectiviteit van de afzonderlijke instrumenten. Ik stimuleer de vergroting van het aanbod via de woningbouwimpuls, de woondeals en heffingskortingen op de verhuurdersheffing. Om het aanbod van geclusterde woonvormen voor ouderen te stimuleren stel ik voor zowel 2021 als 2022 €20 mln. beschikbaar als bijdrage voor een gezamenlijke ontmoetingsruimte.⁷

Woonplicht

⁷ Kamerstuk 32 847, nr. 694

De leden van de fractie van GroenLinks vragen hoe de minister staat tegenover de wens van een woonplicht en hoe gemeenten dit instrument zouden kunnen inzetten. De afgelopen jaren zijn op gewilde locaties steeds meer koopwoningen opgekocht door beleggers. Een aantal gemeenten heeft daarom aangegeven zoekende te zijn naar een instrument om te deze opkoop tegen te gaan. De woonplicht, waarbij de koper daadwerkelijk in de gekochte woning moet gaan wonen, is genoemd als voorbeeld van een mogelijk instrument. In het kader van de motie van het lid Dik-Faber⁸ heb ik gezien hoe de juridische belemmeringen voor gemeenten kunnen worden weggenomen om koopwoningen te beschermen tegen bepaalde vormen van verhuur. Op basis hiervan heb ik besloten om gemeenten de mogelijkheid te geven om een opkoopbescherming in te kunnen voeren. De opkoopbescherming geeft gemeenten de mogelijkheid om ervoor te kunnen zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen in buurten waar schaarste- of leefbaarheidsproblemen zijn niet zomaar kunnen worden opgekocht voor de verhuur. Dit instrument is gericht op het doel dat gemeenten willen nastreven, namelijk het voorkomen van massale opkoop door beleggers, waarbij het eigendomsrecht minder ver wordt ingeperkt dan bij een woonplicht. De opkoopbescherming is daarom juridisch gezien beter te onderbouwen dan een woonplicht.

Cap op de WOZ

De leden van de fractie van GroenLinks vragen naar de actuele stand van zaken rondom het uitvoeren van de cap op de WOZ. Bij de cap op de WOZ gaat het om het maximeren van het WOZ-puntenaandeel in het WWS. Deze maximering vergt aanpassing van het Besluit huurprijzen woonruimte. Het ontwerpbesluit daarvoor is in het kader van de zogenoemde voorhangprocedure toegezonden aan beide kamers van de Staten-Generaal; aan de Tweede Kamer bij brief van 11 november 2020 (Kamerstuk 27 926, nr. 330). De Tweede Kamer heeft daarop in het kader van een schriftelijk overleg vragen gesteld; die zijn beantwoord per brief van 29 januari 2021 (Kamerstuk 27 926, nr. 335).

Vervolgens heeft de Tweede Kamer in het kader van een schriftelijk overleg nadere vragen gesteld; die zijn beantwoord per brief van 22 april 2021 (Kamerstuk 27 926, nr. 339). De Tweede Kamer heeft op 26 mei 2021 opnieuw nadere vragen gesteld. Ik streef ernaar die vragen zo spoedig mogelijk te beantwoorden. Definitieve vaststelling van het besluit vergt nog dat het ontwerpbesluit zal worden voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Vragen ChristenUnie

Prognose woningbouw

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen om een prognose (per jaar tot 2030) hoeveel woningen er gebouwd zullen worden. In 2020 zijn er 70 duizend nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Er worden ook nieuwe woningen gebouwd door het transformeren van vastgoed zoals kantoor- en bedrijfsgebouwen naar woningen. Het aantal transformaties voor 2020 is nog niet bekend. Het CBS komt met dit cijfer in het najaar van 2021. In de afgelopen 5 jaar betrof het aantal transformaties gemiddeld 10 duizend per jaar. De verwachting is dat daarmee voor heel 2020 de woningbouwproductie uitkomt op 80 duizend.

Hoeveel woningen er elk jaar worden gebouwd hangt af van vele factoren. Voor de periode 2021 tot 2030 is de nieuwbouwverwachting in totaal 812 duizend woningen (Primos

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 498

prognose 2021). Deze nieuwbouwverwachting omvat zowel het aantal nieuwbouw- als transformatiewoningen alsmede het aantal woningen dat middels splitsing aan de voorraad wordt toegevoegd. In de Staat van de Woningmarkt die ik begin juli aan uw Kamer stuur, geef ik inzicht in de nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose en daarbij behorende woningbehoefte en bouwopgave.

Middelen woningbouwimpuls

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoeveel geld er naar voren is gehaald met de woningbouwimpuls en wat dit betekent voor toekomstige woningbouw. Bij het beschikbaar komen van de middelen voor de Woningbouwimpuls is aangekondigd dat er in de periode 2020-2023 vier gelijke tranches van € 250 mln. zouden komen. Mede om het mogelijke effect van de Coronacrisis op de bouwproductie te beperken is besloten om de inzet van de middelen te versnellen. Met de eerste tranche in 2020 en de tweede tranche in 2021 zijn aanvragen toegekend met een omvang van respectievelijk € 336 miljoen en € 260 miljoen. Het loket voor de derde en laatste tranche opent in september 2021. Op basis van de thans beschikbare middelen is hiervoor een bedrag van circa € 250 miljoen beschikbaar. Naast de inzet van middelen in de Woningbouwimpuls is een deel van de middelen ook ingezet voor alternatieve impulsen voor geclusterde woonvormen (2 x € 20 miljoen) voor ouderen en huisvesting van kwetsbare groepen (2x € 50 miljoen) en is een bijdrage voor Utrecht gereserveerd in het kader van de MIRT-afspraken in relatie tot extra woningbouw. Met de Woningbouwimpuls worden meerjarige woningbouwprojecten gestimuleerd. Gemiddeld is de looptijd van een project zeven jaar. Daarmee wordt de woningbouw in de nabije toekomst gestimuleerd. Na de derde tranche zijn de middelen van de Woningbouwimpuls uitgeput. Tegelijkertijd zijn er nog steeds complexe gebiedsontwikkelingen met een publiek financieel tekort die zonder Rijksbijdrage niet of pas later van de grond komen. Of en in welke mate er een vervolg wordt gegeven aan de Woningbouwimpuls is mede afhankelijk van de uitkomsten van de lopende kabinetsformatie.

Tevens vragen deze leden wat er aan financiële mogelijkheden nodig is om de woningbouw op het geschetste niveau te krijgen. Tot 2030 zijn er 900.000 woningen nodig. Hiervoor zijn flinke investeringen nodig. Ik heb hier onderzoek naar gedaan, zodat een volgend kabinet hierover kan besluiten. Uit de onderzoeken komt naar voren dat zonder financiële steun van het Rijk er onvoldoende wordt gebouwd, in een lager tempo en met minder betaalbare woningen. Ik heb het rapport Verkenning onrendabele toppen woningbouw van Rebel op 9 juni naar uw Kamer verzonden. Het tweede onderzoek Businesscases aanpak 14 grootschalige gebieden van Rebel zal ik spoedig met uw Kamer delen.

Woondeals

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af in hoeverre grote uitdagingen gecombineerd worden opgepakt in de woondeals. In samenwerking met medeoverheden, corporaties en marktpartijen zorgen we dat er meer gebouwd wordt, vooral daar waar dit het hardste nodig is. Ik heb hierover afspraken gemaakt in woondeals, waardoor er extra plancapaciteit gerealiseerd wordt (tot 130% van behoefte in 2030). Woningbouw kan niet los worden gezien van de ruimtelijke context waarin deze gerealiseerd moet worden en de andere genoemde opgaven, zoals bereikbaarheid, energievoorziening en de wateropgaven. Met de NOVI geef ik vorm aan de rol van het Rijk. In de regionale verstedelijkingsstrategieën die Rijk en regio gezamenlijk opstellen in de zeven regio's met de grootste druk op de woningmarkt komt die integrale afweging samen. Hier geven Rijk en regio concreet invulling aan hoe de woningbouwopgave versneld en in samenhang met andere opgaves wordt opgepakt.

Klimaatadaptatie

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de minister ook vindt dat nieuw te bouwen woningen klimaat adaptief gebouwd zouden moeten worden. Om de omvangrijke en urgente woningbouwopgave te realiseren moeten rond de 900.000 woningen worden gebouwd in de periode tot 2030. Bij de bouw van deze woningen dient, naast veel andere aspecten ook aandacht te worden besteed aan de gevolgen van klimaatverandering in de zin van klimaat adaptief bouwen, om ook voor de langere termijn veilige, prettige en kwalitatief goede woningen te bouwen. Dit conform mijn ambitie in de NOVI om Nederland in 2050 klimaatbestendig en water robuust te hebben ingericht. Hiermee ondersteun ik het pleidooi van de leden van de ChristenUnie-fractie voor klimaat adaptieve nieuwbouw.

Klimaatbestendigheid van een woning wordt niet alleen bepaald door maatregelen aan de woning, maar ook door locatiekeuze, oriëntatie en maatregelen in de (openbare) buitenruimte. Afhankelijk van waar in Nederland wordt gebouwd, kan klimaatbestendigheid een andere invulling hebben. In samenwerking met diverse partijen heb ik daarom een handreiking decentrale regelgeving klimaat adaptief bouwen en inrichten laten opstellen. Deze handreiking helpt gemeenten en andere decentrale overheden om klimaat adaptief bouwen en inrichten van de woonomgeving in hun beleid en plannen vast te leggen.

Vanaf januari 2021 geldt op grond van het Bouwbesluit voor nieuwbouw de TOJuli waarde om het risico op oververhitting te beperken. Binnen de huidige wetgeving is er al veel mogelijk op het gebied van klimaatbestendig bouwen en inrichten, hetgeen ook blijkt uit de door mij opgestelde handreiking decentrale regelgeving klimaat adaptief bouwen en inrichten⁹. Ik blijf met betrokken partijen hierover in gesprek.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat een klimaat adaptieve woning extra kost ten opzichte van een woning volgens de huidige normen en of de extra kosten opwegen tegen de bespaarde kosten. Hoeveel extra een klimaat adaptieve woning kost ten opzichte van een woning volgens de huidige normen is niet met één enkel getal te duiden. Er zijn vele typen woningen en locaties en klimaat adaptief bouwen vraagt om maatwerk. In een diepe polder moet er anders worden omgegaan met extreme neerslag dan op hoge zandgronden. Ook zijn er verschillende manieren met verschillende kosten om invulling te geven aan de diverse doelmaatregelen inzake klimaatadaptatie. Tenslotte heeft ook de fase van het bouwproces waarin klimaat adaptatie wordt meegenomen invloed op de kosten.

In 2020 is onderzoek gedaan door &Flux naar bij nieuwbouw vaak toegepaste klimaat adaptieve maatregelen in de praktijk, waarbij o.a. gekeken is naar investeringskosten, beheer- en onderhoudskosten en effectiviteit. Uit dit onderzoek blijkt dat, hoewel het uiteraard altijd situatie afhankelijk is, klimaat adaptief bouwen niet altijd duurder hoeft te zijn, wanneer maatregelen meteen vanaf het begin integraal worden meegenomen in de opgave.

De MRA doet momenteel onderzoek naar een bandbreedte voor de extra kosten per woning voor klimaatadaptatie bij woningbouw. Dit in vervolg op een eerder onderzoek van de MRA dat door Ambient is uitgevoerd en een eerste grove inschatting van kosten geeft¹⁰. Naar verwachting zullen de resultaten van het lopende MRA onderzoek in het najaar beschikbaar komen.

⁹ Handreiking decentrale regelgeving klimaatadaptief bouwen en inrichten | Brochure | Rijksoverheid.nl

¹⁰ 17-Notitie-meerkosten-veiligheidsnormen-klimaatbestendige-nieuwbouw-compressed.pdf (nflux.nl)

Klimaat adaptieve maatregelen voorkomen ook potentiële schade in de toekomst. Door de gehele levensduur van de investeringen te bekijken zijn de eventuele meerkosten aan de voorkant vaak effectiever dan later aanpassen of schade lijden. Deze lifecycle costs benadering wordt echter nog niet veel toegepast omdat de kosten vooraf bij een andere partij liggen dan de baten (in de toekomst).

Rapport DNB

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de minister de conclusie van De Nederlandse Bank (DNB) onderschrijft dat het terugdringen van het woningtekort voor een licht lagere woningprijs zorgt. DNB constateert dat er de afgelopen 25 jaar een duidelijke correlatie is tussen de financieringsruimte en de ontwikkeling van de huizenprijzen.¹¹ Tegelijkertijd ziet DNB een minder duidelijke relatie tussen de hoogte van het woningtekort en de ontwikkeling van de huizenprijzen. Volgens DNB suggereren deze bevindingen dat de Nederlandse huizenprijzen in de praktijk vooral worden bepaald door de bestedingsruimte van huishoudens en in mindere mate door het fysieke tekort aan woningen.

Net als DNB zie ik een duidelijke relatie tussen de financieringsruimte en de ontwikkeling van de huizenprijzen. Door de gedaalde hypotheekrente kunnen huishoudens met dezelfde maandlasten een hogere hypotheek afsluiten. Dit heeft een opwaarts effect op de huizenprijzen. Tevens impliceert DNB dat het maximale leenbedrag werd verruimd door wijzigingen in de inkomensnormen van het Nibud. Dit deel ik niet. Als de lagere rente en loonstijgingen buiten beschouwing worden gelaten, dan is de maximale financieringsruimte voor veel mensen de laatste jaren juist kleiner geworden. Dit is het gevolg van het rekening houden met opgelopen prijzen voor overige uitgavenposten van huishoudens en het toevoegen van een extra financiële buffer in de leennormen. Momenteel ligt het woningtekort boven het langjarig gemiddelde. Hierdoor zullen huishoudens mogelijk eerder geneigd zijn om de maximale financieringsruimte te gebruiken. Het extra bouwen van woningen om het woningtekort te verminderen is en blijft belangrijk. Ook DNB concludeert dat de toegankelijkheid van de woningmarkt voor starters gebaat is bij het bouwen van extra woningen om het woningtekort in te lopen. Dit maakt volgens DNB de woningen vermoedelijk niet veel goedkoper, maar zorgt wel dat voor een groter aantal huishoudens een woning beschikbaar komt.

Maximale leenruimte

Ook vragen de leden van de ChristenUnie-fractie naar de mening van de minister over het verhogen van de maximale leenruimte. Ik ben het met de leden van de ChristenUnie-fractie eens dat een verruiming van de maximale leenruimte geen structurele oplossing vormt om de betaalbaarheid van koopwoningen te bevorderen en bijdraagt aan (verdere) stijging van de huizenprijzen. De leennormen zijn een belangrijk instrument om te voorkomen dat huishoudens bij het aangaan van een hypotheek onverantwoorde risico's nemen. Het is vooral belangrijk dat in de komende jaren voldoende betaalbare woningen gebouwd worden. Dit maakt volgens DNB de woningen weliswaar vermoedelijk niet veel goedkoper, maar zorgt wel dat voor een groter aantal huishoudens een woning beschikbaar komt.

Afbouwen hypotheekrenteaftrek

De leden van de ChristenUnie vragen de mening van de minister over of onder andere starters niet beter geholpen zijn met het verder afbouwen van de hypotheekrenteaftrek en het

¹¹ [Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort \(dnb.nl\)](https://www.dnb.nl/nieuws/2019/04/11-huizenprijs-hangt-meer-samen-met-financieringsruimte-koper-dan-met-woningtekort)

verplaatsen van de eigen woning naar box 3. De verschillen tussen mensen die een bij hun portemonnee en levensstijl passende woning hebben en die dat niet hebben is door de dalende rente en stijgende prijzen de afgelopen jaren toegenomen. Woningbezitters profiteren van een gunstigere fiscale behandeling van de eigen woning ten opzichte van andere vermogensbestanddelen. Overwaarde kan vervolgens weer worden gebruikt voor het doorstromen naar een duurdere woning. Het afbouwen van de fiscale subsidiering van de eigen woning in box 1 of het verplaatsen van de eigen woning naar box 3 heeft volgens het CPB een dempend effect op de huizenprijzen en draagt bij aan een grotere vrije huursector¹². De toegankelijkheid voor koopstarters verbetert mogelijk door structureel minder hoge woningprijzen, maar anderzijds genieten ook zij dan van minder hypotheekrenteaftrek. Of per saldo de toegankelijkheid voor deze groep verbetert, hangt onder meer af van de vormgeving van een eventuele terugsluis. De afgelopen jaren zijn er verschillende wijzigingen doorgevoerd omtrent de fiscale behandeling van de eigen woning. Sinds 2013 is de fiscale aflossingseis ingevoerd en wordt het maximale tarief voor de hypotheekrente afgebouwd naar circa 37 procent in 2023. Het is aan een volgend kabinet of zij verdere stappen hierin willen zetten.

Cap op de WOZ

De leden van de ChristenUnie-fractie pleiten voor een spoedige inwerkingtreding van de WOZ-cap op 33%, maar geven aan te hopen op een verdere limitering naar 25% van de WOZ-waarde, om de impact van de WOZ-waarde op de maximale huur te limiteren. Zij vragen hoe het proces richting implementatie van de WOZ-cap eruitziet en daarbij een tijdlijn te verschaffen richting invoering.

Voor de laatste stand van zaken van het proces richting invoering van de cap op de WOZ verwijs ik naar mijn antwoord op de vraag van de leden van de GroenLinks-fractie over de actuele stand van zaken rondom het uitvoeren van de cap op de WOZ.

Wat betreft het tijdspad richting invoering, is het gebruikelijk dat een wijziging in het WWS in werking treedt per 1 oktober. Op deze manier wordt samenloop met de huurverhogingsronde van 1 juli en eventuele verwarring voorkomen. Het daadwerkelijke moment van inwerkingtreding is uiteindelijk afhankelijk van het voorleggen van het ontwerpbesluit aan de Afdeling advisering van de Raad van State, de vaststelling van het advies door de Raad van State en de inhoud van het advies.

Vragen JA21

Tekorten middensegment

De leden van de JA21-fractie vragen hoe groot de tekorten zijn in het middensegment. Het statistische woningtekort kan niet uitgesplitst worden naar doelgroep en prijssegment. Naar schatting zijn er tot 2030 75 tot 100 duizend extra middenhuurwoningen nodig. Uitbreiding van het middensegment kan zowel door nieuwbouw als door verschuivingen in de bestaande voorraad (omzettingen van koop naar huur of huurprijsaanpassingen).

Ook vragen de leden van de fractie van JA21 naar de realisatiecijfers. Er zijn momenteel geen gegevens beschikbaar over de realisatie van woningen uitgesplitst naar huurprijzen. Het middensegment kan bovendien ook toe- of afnemen door verandering in de bestaande voorraad (huurprijsverandering of omzettingen van koop en huur). Op basis van de het

¹² [Kansrijk Woonbeleid: update 2020 | CPB.nl](#)

WoonOnderzoek Nederland (WoON) kan de ontwikkeling van de bewoonde woningen in het middensegment in beeld worden gebracht.

Tabel 8: Ontwikkeling van het aantal huishoudens dat in het middenhuursegment (€710 - €1.000) huurt, naar type verhuurder

	2012	2015	2018
Corporatiesector	120.000	180.000	160.000
Particuliere huursector	160.000	200.000	270.000
Totaal	270.000	380.000	430.000

Bron: WoonOnderzoek Nederland 2018, Ruimte voor wonen.

De leden van de JA21-fractie vragen naar de redenen voor het grote tekort aan woningen in het middensegment. Het grote tekort aan woningen in het middensegment heeft dezelfde oorzaken als de tekorten in de andere segmenten. Aan het tekort aan woningen liggen twee oorzaken ten grondslag: 1) Als gevolg van de crisis is er minder gebouwd dan nodig was. De bouwsector is in deze periode onevenredig hard geraakt en is daardoor veel productiecapaciteit kwijtgeraakt. 2) De druk op het middensegment is specifiek toegenomen, doordat er veel mensen niet terecht kunnen in een sociale huurwoning, omdat ze een te hoog inkomen hebben en te weinig verdienen om een koopwoning te financieren en daardoor zijn aangewezen op het middensegment.

Het bouwen van een nieuwe stad

De leden van de JA21-fractie vragen ook of de minister vindt dat het bouwen van een nieuwe stad bevorderlijk kan zijn om de woningnood op te lossen. Daarvan lijkt geen sprake te zijn. De gemeenten hebben gezamenlijk voldoende plancapaciteit om voldoende woningen te bouwen. Ik heb mij het afgelopen jaar hard gemaakt voor het vergroten van de plancapaciteit om de benodigde woningbouwproductie te realiseren. Daar waar nodig heb ik afspraken gemaakt over de uitbreiding van de plancapaciteit tot 130%. De Nationale Woningbouwkaart geeft inzicht in de ligging van de plannen.

Aantal benodigde huurwoningen

De leden van de fractie van JA21 refereren naar de cijfers van WoOn 2018 waaruit blijkt dat 14% van de in 2018 aangeboden huurwoningen in het middensegment vallen en vraagt daarbij welk percentage volgens de minister nodig is om het tekort in het middensegment op te lossen en wanneer de minister dit hoopt te bereiken. De vraag naar middenhuurwoningen is tevens afhankelijk van het aanbod van betaalbare koopwoningen en het aantal bij te bouwen woningen. Het is daarom niet mogelijk om een precies percentage te geven.

De leden van de fractie van JA21 vragen ook naar het concrete aantal woningen dat per jaar gerealiseerd dient te worden en of provincies en gemeenten hiervoor voldoende plancapaciteit hebben. Het concrete aantal is moeilijk te bepalen. Het middensegment kan immers bediend worden middels bestaande en nieuw te bouwen huur- en koopwoningen. Door doorstroming bij verhuizingen komen ook weer woningen beschikbaar voor deze doelgroep.

Het tekort aan woningen kan niet uitgesplitst worden naar doelgroep en prijssegment. Vanuit de behoefte aan woningen kan wel gekeken worden naar hoe de bouwopgave ‘optimaal’ ingevuld kan worden. Om te bepalen welke woningen het beste aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd dient er rekening te worden gehouden met verhuisprocessen,

woonvoorkeuren, demografische ontwikkelingen, huurprijsbeleid en financiële mogelijkheden. Daartoe zijn modelmatige woningmarktsimulaties uitgevoerd die beschreven staan in de Staat van de Woningmarkt 2021 die in juli 2021 aan uw Kamer is gezonden.

Er is op nationaal en provinciaal niveau voldoende plancapaciteit om te voldoen aan de bouwopgave. Het grootste deel van de plancapaciteit voor de korte termijn (tot 2025) is hard. Hiermee is enige zekerheid geboden ten aanzien van het realiseren van de geplande woningen voor de periode tot 2025. In mijn brief 'Voortgang versnelling woningbouw' van 9 juni 2021¹³ heb ik uw Kamer hierover uitvoerig ingelicht.

Om gemeenten verder aan te moedigen dan wel te ondersteunen werk ik aan het creëren van de juiste voorwaarden voor woningbouw om ervoor te zorgen dat de woningbouw snel en onder de juiste condities kan plaatsvinden. Door woningbouw waar mogelijk te versnellen, door het financieel ondersteunen van (betaalbare) woningbouw via de Woningbouwimpuls, door gebiedsspecifieke samenwerking (de 14 grootschalige woningbouwlocaties en de Woondeals), door concrete afspraken met de corporaties voor de bouw van sociale huurwoningen, het verbeteren van de randvoorwaarden (vergroten van de plancapaciteit), door focus op diverse aandachtsgroepen en aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving in kwetsbare gebieden. De woningbouwimpuls zorgt ervoor dat woningbouwprojecten in heel Nederland de komende jaren sneller kunnen starten en betaalbaarder zijn. Daarvan profiteren vooral mensen met een laag of middeninkomen.

Prestatieafspraken

De leden van de fractie van JA21 vragen naar de mening van de minister of prestatieafspraken met provincies en gemeentes nuttig kunnen zijn om de woningbouw te stimuleren. Ik heb bestuurlijke afspraken met provincies en gemeenten gemaakt over het hebben van voldoende plancapaciteit, namelijk 130% van de bouwopgave. Op deze manier houd ik rekening met een planuitval van 30% en zorg ik ervoor dat er dus voldoende plannen zijn om te voldoen aan de bouwopgave. In de brief van 9 juni jl. schrijf ik dat de plancapaciteit afgelopen half jaar met 140.000 woningen is gestegen en dat er nu plannen liggen voor de bouw van 961.000 woningen. Hier mee zijn er voldoende plannen om te voorzien in de woningbouwopgave tot 2030.

Regie vanuit het Rijk

Nu is het punt gekomen om aan de slag te gaan met de uitvoering van die plannen. De leden van de JA21-fractie vragen of de minister van mening is dat meer regie vanuit het Rijk nodig is om de tekorten op de woningmarkt te beslechten. Dat ben ik met hen eens. Voor de realisatie van de woningbouwopgave is versterking van de regie in samenwerking met alle overheden, corporaties en marktpartijen nodig. Samen met hen werk ik de wijze waarop deze regie vorm moet worden gegeven nader uit. Ik denk daarbij aan wederkerige afspraken over het aantal te bouwen woningen, het aandeel betaalbare woningen, bereikbaarheid, herstructurering en duurzaamheid en afspraken over invulling van randvoorwaarden die nodig zijn zoals beschikbaarheid van grond, financiële bijdragen, kennis en capaciteit en het versnellen van planologische procedures. Het is aan het nieuwe kabinet om hieraan verder invulling te geven.

Woondeals

De leden van de JA21-fractie vragen ook welke afspraken er vanuit het Rijk zijn gemaakt met

¹³ Kamerstuk 32 847, nr. 754

de gemeenten. De afgelopen twee jaar heb ik met zes stedelijke regio's¹⁴ woondeals gesloten. In de woondeals zijn afspraken gemaakt langs vier sporen: (1) versnellen van de woningbouwlocaties, (2) de aanpak van excessen op de woningmarkt, (3) gebiedsontwikkeling en (4) stedelijke vernieuwing. Met de regio's Utrecht en de Metropoolregio Amsterdam heb ik afgesproken dat de ondertekende partijen zich inzetten om een substantieel aandeel middensegment in het woningbouwaanbod te realiseren en te behouden in relatie tot het aantal huishoudens dat hierop is aangewezen.

De leden van de JA21-fractie vragen naar de hoeveelheid van betaalbare woonruimtes die de Woondeals zullen opleveren. Er zijn in de Woondeals geen specifieke afspraken gemaakt over het aantal betaalbare woonruimte of het aantal woningen in het middensegment. Er zijn wel afspraken gemaakt over het verhogen van de plancapaciteit.

Grondprijzen

De leden van de fractie van JA21 vragen of de minister de zorgen van beleggers over de hoge grondprijzen die gemeenten hanteren herkent en of zij denkt dat er een relatie is tussen de grondprijzen en de woningbouwaantallen. Uit de gesprekken met beleggers naar aanleiding van de motie van het lid Van Eijs (D66) over hoe investeerders kunnen bijdragen aan meer nieuwbouw¹⁵ is naar voren gekomen dat beleggers hoge grondprijzen als één van de belemmeringen ervaren. Het is daarbij niet gezegd dat het gaat om de grondprijzen die gemeenten rekenen. Lang niet altijd is de gemeente de grondeigenaar. Wanneer een gemeente wel grondeigenaar is, bepaalt zij de grondprijs voornamelijk met de residuele methode¹⁶. De residuele methode houdt rekening met de vastgoedwaarde als gevolg van de (juridische) beperkingen die van toepassing zijn, bijvoorbeeld gemeentelijke eisen ten aanzien van het woningbouwprogramma. Ik herken daarom ook niet het beeld dat gemeenten te hoge grondprijzen aan beleggers rekenen. Gemeenten zijn bij gronduitgifte gehouden aan de regels ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun en moeten marktconforme grondprijzen hanteren.

Grondprijzen zijn vaak een onderwerp van discussie. Dit is het logische gevolg van het enorme invloed ervan op winsten van ontwikkelaars en rendementen van beleggers. Aanpassingen aan de (kwaliteit van de) opstallen hebben een direct effect op de bouwkosten én op de waarde van het vastgoed. De locatie van vastgoed, en de daarmee samenhangende waarde, is echter een vast gegeven en een lagere grondprijs levert ontwikkelaars en beleggers direct winst respectievelijk rendement op. Wanneer ontwikkelaars of beleggers geen winst respectievelijk rendement kunnen realiseren is het project economisch onhaalbaar, zal er in principe geen overeenstemming worden bereikt over de (grond)prijs en komt het project niet tot realisatie. Ik heb niet het beeld dat dit laatste structureel het geval is.

De leden van de JA21-fractie vragen wanneer het Rijk tekort dekt als deze ontstaan door lage grondprijzen. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls dienen aanvragen minimaal 50% betaalbare woningen te bevatten. Deze woningen kennen een lagere grondprijs dan woningen in de duurdere segmenten, waardoor publieke tekorten kunnen ontstaan in combinatie met andere noodzakelijke investeringen gericht op onder meer sanering, uitplaatsen van bedrijven, infrastructurele ontsluiting en inrichting van de openbare ruimte. Met de Woningbouwimpuls zijn in 2020 en 2021 in totaal 57 projecten ondersteund voor in totaal 601 miljoen euro. Het aantal ondersteunde woningen bedraagt circa 95 duizend,

¹⁴ Stad Groningen, Regio Eindhoven, Zuidelijke Randstad, Regio Utrecht, Metropoolregio Amsterdam en de Regio Arnhem-Nijmegen.

¹⁵ Kamerstuk 35 178, nr. 4

¹⁶ Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2020-2021, Stec Groep, januari 2021

waarvan 65% in het betaalbare segment.

De leden van de JA21-fractie vragen om een reflectie op het risico dat gemeenten de hoge grondopbrengsten inzetten voor allerlei andere beleidsdoelen dat het aanjagen van woningbouw. De grondopbrengsten als gevolg van actieve grondpolitiek (het actief verwerven, bouwrijp maken en verkopen van bouwrijpe grond aan marktpartijen) zijn het resultaat van privaatrechtelijk handelen van een gemeente. Over eventuele winsten is vennootschapsbelasting verschuldigd. Het democratisch gekozen gemeentebestuur mag daarbij zelf bepalen aan welke beleidsdoelen zij deze winsten besteedt na afdracht van de verschuldigde belasting.

Duurzaamheidseisen

De leden van de JA21-fractie vragen of de minister zorgen herkent over de verhoogde duurzaamheidseisen die gelden voor nieuwbouw sinds de invoering van de BENG-eisen. Die zorgen herken ik niet. De invoering van de BENG-eisen volgen uit de Europese EPBD richtlijn. In Nederland zijn de BENG-eisen mede vastgesteld met behulp van Kosten Optimalisatie Studies (KOS). Hierbij geldt dat voor de kosten die BENG-gerelateerd zijn, het weliswaar om hogere initiële kosten gaat, maar dat exploitatiekosten (in de vorm van maandlasten) lager zullen zijn. Een energiezuinige woning en een woning die deels zelf energie opwekt, levert een lagere energierekening op.

De leden van de JA21-fractie vragen of de minister kan aangeven hoeveel meer woningen corporaties en beleggers kunnen bouwen als de BENG-eisen losgelaten zouden worden. Op basis van diverse bronnen, waaronder kenniscentrum BDB, en het onderzoek 'Effectmeting wijzigingen Bouwbesluit en Regeling Bouwbesluit' dat SIRA Consulting in opdracht van BZK heeft uitgevoerd ¹⁷, ligt de verwachte aan BENG-eisen gerelateerde kostenstijging tussen de 4 en 8% voor zowel woningcorporaties als beleggers. Het is echter niet mogelijk om dit percentage te vertalen naar aantallen nieuwbouwwoningen gezien de vele andere factoren die hier op van kunnen invloed zijn.

¹⁷ SIRA-rapport 'Effectmeting wijziging bouwbesluit 2012, financiële effecten van bijna energieneutraal bouwen'