
Vergaderjaar 2023-2024

- 36 410 VII** Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2024
- 36 190** Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014

D¹ **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 april 2024

‘Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid’, aldus artikel 22, lid 2 van de Grondwet. De afgelopen jaren is de rol van de Rijksoverheid voor dit grondrecht te klein gemaakt. Te lang is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Ondertussen groeide de bevolking ieder jaar harder dan verwacht en nam de woningbehoefte sterk toe. De beleidsreactie hierop kwam te langzaam op gang en mensen begonnen in de knel te raken. De *beschikbaarheid* van een passende woning staat voor veel mensen onder druk: mensen zijn onvoldoende in staat om een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de *betalbaarheid* van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen betaalbare woning vinden. Tot slot is de *kwaliteit* in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat.

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes onderliggende programma’s heeft het kabinet de regie op de volkshuisvesting hernomen en pakt het de problemen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit aan.²

In deze brief ga ik, mede namens de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst, met name in op de wijze waarop ik de juiste balans probeer te vinden tussen de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. De brief is het gevolg van een toezegging van mijn hand in het debat gevoerd met uw Kamer over de wijziging van de Huisvestingswet 2014, op 5 december 2023. Daarin bleek een brede behoefte van uw Kamer naar een debat over de woningmarkt en de effecten van het beleid daarop. Voor een beschrijving en een analyse van het beleid verwijs ik graag naar genoemde agenda en programma’s en naar de recente uitkomsten van de beleidsdoorlichting en de Staat van de Volkshuisvesting 2023. Deze geven een goed beeld van het beleid, de effectiviteit van beleidsinstrumenten en de eerste resultaten van dat beleid. Daarnaast heb ik in het debat van december jl. toegezegd te komen met een brief over de markteffecten van de genomen en aangekondigde maatregelen, waarin ik ook de staat van de volkshuisvesting, het grondbeleid en de

¹ De letter D heeft alleen betrekking op 36 410 VII.

² <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/>

rol van stikstof op de woningbouw meeneem. Daarin voorziet deze brief. Ik schets u hierin allereerst hoe het kabinet heeft gewerkt aan een ambitieuze woon- en bouwagenda via concrete woondeals tussen Rijk, provincies en gemeenten en het aanzien van grootschalige woningbouwlocaties. De bouwopgave voor woningcorporaties is vervolgens doorvertaald naar Nationale Prestatieafspraken. Vervolgens schets ik hoe gelijktijdig is gewerkt aan het wettelijk verankeren van die regierol via de wet versterking regie op de volkshuisvesting en het creëren van de juiste randvoorwaarden via onder meer het versnellen van procedures, modernisering van het grondbeleid en het werken aan een beter investeringsklimaat voor woningbouw. Daarna schets ik een aantal maatregelen die de kern vormen van het beleid om wonen beter betaalbaar te maken. Vervolgens ga ik in op de markteffecten van die maatregelen en de wijze waarop het kabinet probeert een balans te vinden tussen beschikbaarheid en betaalbaarheid. Voor de volledigheid merk ik op dat de brief niet nader in gaat op de inspanningen van het kabinet om de bestaande voorraad beter te benutten. Ook deze kunnen een aanzienlijke bijdrage leveren aan de beschikbaarheid van woningen (bijlage 6).

Werken aan beschikbaarheid

Toegenomen woningtekort

Er is mede door de hoger dan verwachte bevolkingsgroei een enorme volkshuisvestelijke opgave te realiseren: van 2022 tot 2030 981.000 woningen bouwen. In 2022 en 2023 zijn daarvan ongeveer 180.000 woningen gerealiseerd en dat betekent dat er voor de komende zeven jaar nog 800.000 woningen moeten worden gebouwd. Tot en met 2030 zijn er plannen voor een kleine miljoen woningen, waarvan bijna de helft in harde plannen.

Uit de beleidsdoorlichting van het woonbeleid (bijlage 1) blijkt dat te lang is aangenomen dat de markt als vanzelf zou zorgen voor voldoende passende woningen. Te lang is gedacht dat de optelsom van gedecentraliseerde keuzes als vanzelf zou leiden tot de oplossing van het woningtekort. Dat is niet gelukt. Daar bovenop kwam vorig jaar een stijging van de bouwkosten en een stijging van de rente: economische tegenwind die de woningbouw niet ten goede komen.

Inmiddels is de hypotheekrente weer licht gedaald en gestabiliseerd, zijn inkomens gestegen en is de bouwkostenstijging afgevlakt. Er wordt ook volop geïnvesteerd in de woningbouw, zoals het ABP dat de komende zes jaar circa € 5 miljard gaat investeren in betaalbare woningbouw. Het aantal aankopen door koopstarters groeit, evenals het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen.

Woondeals en grootschalige woningbouwlocaties

Desondanks leiden de economische omstandigheden, vooral de gestegen rente, tot een dip in het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen in 2024 en 2025. Daarom is mijn inzet te vergunnen wat gebouwd kan worden en te bouwen wat vergund kan worden. Met het oog op het woningtekort is het noodzakelijk om zo snel mogelijk uit de bouwdip te komen.

In heel Nederland zijn woondeals gesloten tussen Rijk, provincies en gemeenten. Daarin zijn samen afspraken gemaakt over hoeveel woningen er worden gebouwd – waar, wanneer en voor wie- en dat twee derde van deze woningen betaalbaar moet zijn. In de regionale woondeals heb ik afspraken gemaakt over het inrichten van regionale versnellingstafels. Hiermee versnel ik de woningbouwproductie, anticiperen deelnemers tijdig op dreigende vertragingen en organiseren we benodigde doorbraken. In alle woondealregio's is een start gemaakt met deze regionale versnellingstafels, maar nog niet overal vindt het goede gesprek plaats. Een gezamenlijk voortgangs- en monitoringssysteem helpt daarbij. Voor de aanpak van knelpunten die individuele projecten en regio's overstijgen is in 2023 de Landelijke Versnellingstafel ingericht.

Ik heb 17 grootschalige woningbouwlocaties aangewezen waarvoor dit kabinet € 7,5 miljard beschikbaar heeft gesteld. Daarnaast is in deze kabinetsperiode € 530 miljoen ingezet met de Woningbouwimpuls tranches 4, 5 en 6, € 300 miljoen met de Startbouwimpuls, € 680 miljoen voor flexwoningen en circa € 85 miljoen voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit alles leidt tot het dempen van de dip in de woningbouw. Daarnaast investeert dit kabinet met het Volkshuisvestingsfonds tranches 2 en 3 ruim € 450 miljoen in woningverbetering in kwetsbare gebieden.

Nationale prestatieafspraken met woningcorporaties

Ook zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt (NPA) met woningcorporaties. Met woningcorporaties is afgesproken dat zij 300.000 woningen, waarvan 50.000 middenhuurwoningen, van de woningbouwopgave voor hun rekening nemen. De actualisatie van de doorrekening van de NPA laat zien dat de financiële onzekerheid van corporaties is toegenomen en een duurzaam bedrijfsmodel op lange termijn onder druk staat.

De financiële haalbaarheid van de middenhuuropgave van de corporaties ligt volgens de actualisatie van de financiële doorrekening van de NPA uit juni 2023 voor de sector als geheel rond de 80%. Sinds vorig jaar is de rente gestegen waardoor de financiële haalbaarheid van de opgave verder onder druk is komen te staan. In de brief over financiering middenhuur woningcorporaties die ik op 28 maart 2024 aan de Tweede Kamer heb gestuurd³, heb ik toegelicht dat Nederland, in gezamenlijkheid met andere Europese landen, daarom pleit bij de Europese Commissie voor een verruiming van de staatssteunregels zodat het ook mogelijk is steun te verlenen voor woningen voor middenhuur. Zodra dat mogelijk is, kan het geven van staatsteun helpen bij realisatie van woningen bestemd voor middeninkomens.

Wettelijke verankering regiefunctie

De versterking van de regiefunctie van de overheid wordt door middel van het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting, dat ik op 7 maart jl. aan de Tweede Kamer heb aangeboden, vastgelegd doordat het Rijk, provincies en gemeenten straks verplicht een volkshuisvestingsprogramma moeten vaststellen. Hierin staat onder andere concreet hoeveel en waar provincies en gemeenten gaan bouwen. Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting is een codificatie van wat het kabinet de afgelopen jaren in gang heeft gezet en geeft invulling aan de grondwettelijke opdracht van de overheid om te zorgen voor voldoende woongelegenheden.

Met deze wet wordt expliciet gemaakt dat de grondwettelijke opdracht om te zorgen voor voldoende woongelegenheden een opdracht is van alle overheden samen. Overheden krijgen de wettelijke instrumenten in handen om met meer regie – en meer tempo – meer betaalbare woningen te bouwen. Van deze overheden wordt ook verlangd dat zij concreet maken hoeveel, waar en voor welke doelgroep wordt gebouwd. Dit zorgt voor duidelijkheid en voorspelbaarheid, ook richting woningcorporaties en marktpartijen. Het wetsvoorstel vormt de basis om tot een meer evenwichtige woningvoorraad te komen, die ook past bij de behoeften van mensen met een middeninkomen of een laag inkomen.

Om de grote woningbouwopgave het hoofd te kunnen bieden, wordt met dit wetsvoorstel ingezet op kortere procedures, door de gang naar de rechter, voor aan te wijzen woningbouwprojecten, te versnellen. Dit zorgt voor de noodzakelijke versnelling van woningbouwprojecten en draagt bij aan het oplossen van het woningtekort. De aanpak in het wetsvoorstel ondersteunt daarmee niet alleen de huidige bestuurlijke aanpak die is ingezet, maar zorgt ook voor een robuust wettelijk kader om ook toekomstige ontwikkelingen te regisseren, mede vanuit het perspectief van demografische prognoses.

³ Kamerstukken 29 453, nr. 569

Versnellen processen en procedures woningbouw

Naast de kortere procedures kijk ik naar andere opties voor versnelling van de processen en procedures voor woningbouw. Ik heb de Tweede Kamer op 20 maart 2024 geïnformeerd over de voortgang⁴. Ik ga hierbij in op een efficiëntere werkwijze: parallel plannen. Hiermee kan de planfase mogelijk worden verkort van zes jaar naar twee jaar. Daarnaast komen aan bod: het versterken van de stem van de woningzoekenden, industrieel bouwen / standaardisering van bouweisen en aanpassing wet- en regelgeving: versnelling bezwaar en beroep.

Daarbij licht ik de versterking van de uitvoeringscapaciteit uit. De tekorten in de uitvoeringscapaciteit zijn groot: ongeveer 1.700 fte. Dat maakt de woningbouw een tekortsector. Dat is een factor van vertraging in de woningbouw en uitbreiding van de capaciteit is nodig. Om ook op de korte termijn al de uitvoeringscapaciteit duurzaam te versterken heb ik samen met VNG en IPO een aanpak opgesteld om schaarse capaciteit effectief en efficiënt in te zetten voor de woningbouwopgave.

Grondbeleid

In de brief van 19 juni 2023 aan de Tweede Kamer (bijlage 5) ben ik uitgebreid ingegaan op hoe het grondbeleid kan worden gemoderniseerd, zodat het beter ten dienste komt te staan van gebiedsontwikkeling. Op 3 april heb ik de Tweede Kamer geïnformeerd middels een voortgangsrapportage over de uitvoering van de aangekondigde acties, maatregelen en verkenningen.⁵

Op dit moment is grond vaak te traag beschikbaar, of te duur, voor gebiedsontwikkeling. Dit wordt veroorzaakt door moeizame onderhandelingstrajecten, tekorten aan capaciteit, kennis en financiële armslag, en door te hoge kosten. Kosten kunnen niet altijd worden gedekt bij actief grondbeleid, en niet altijd worden verhaald bij passief grondbeleid. De modernisering van het grondbeleid is complex en op onderdelen fundamenteel van aard. Een punt van aandacht is dat er weliswaar grotendeels consensus is over de problemen hierbij – ook over de notie dat het grondbeleid moet veranderen – maar veel minder over de (in)richting van de oplossingen. In de brief kom ik tot een samenhangend voorstel om het grondbeleid – zowel op de korte als middellange termijn – langs drie sporen te verbeteren met daarin voorstellen voor acties, maatregelen en verkenningen.

In het eerste spoor wordt gewerkt aan het verbeteren van de inzet van de bestaande instrumenten zoals voorkeursrecht en onteigening. In het tweede spoor wordt gewerkt aan goedkopere grond door een nieuwe richtlijn voor taxaties, beter voorzienbare kostenverhaal en door te verkennen of het aanpassen van de grondslag van de inbrengwaarde kan helpen het kostenverhaal te verbeteren. In het derde spoor worden mogelijkheden verkend om waardevermeerdering meer ten gunste te laten komen aan publieke doelen, met inzet van een verbeterde baatbelasting en een planbatenheffing. De meeste resultaten komen dit jaar beschikbaar, en ik verwacht de Tweede Kamer in het najaar een integrale weging over de modernisering van het grondbeleid toe te sturen.

Een stabiel investeringsklimaat

In mijn brief aan de Tweede Kamer van 16 februari 2024 ben ik, mede namens de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst -, uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling van het investeringsklimaat voor woningen (bijlage 3). Via een uitvraag heb ik in beeld gebracht wat er leeft binnen de sector ten aanzien van het huidige investeringsklimaat voor vastgoed. Veel investeerders zijn positief over de uitgangspunten van het investeringsklimaat in Nederland op de langere termijn. Naast de grote vraag naar woningen heeft Nederland in algemene zin immers een goed en stabiel investeringsklimaat. Toch geven investeerders aan dat zij het

⁴ Kamerstukken 32 847, nr. 1159

⁵ Kamerstukken 34 682, nr. 189

huidige investeringsklimaat voor vastgoed op dit moment ervaren als onzeker en onvoldoende om meer te investeren. Deels is dit het gevolg van macro-economische omstandigheden, zoals de gestegen rente en bouwkosten. Zo is te zien dat ook andere Europese landen en andere vastgoedsectoren, zoals kantoren en logistiek, te maken hebben met een terugval in transactievolume. Daarnaast vindt er een reallocatie van vastgoed plaats in de portefeuilles van pensioenfondsen en verzekeraars. Zij moeten namelijk rekening houden met voldoende diversificatie in de portefeuille aangezien de waarde van vastgoed ten opzichte van andere investeringscategorieën relatief gezien te groot was geworden. Naast de veranderde macro-economische omstandigheden worden door investeerders onnodig lange procedures, onduidelijkheid rondom vergunningverlening en het grondbeleid genoemd. In Nederland speelt bovendien de samenloop van maatregelen op de vrije huurmarkt een rol en het feit dat er relatief veel veranderingen in korte tijd zijn doorgevoerd of voorgesteld.

Investeerders geven aan dat het feit dat recent veel overheidsbeleid is gewijzigd hen onzeker maakt richting de toekomst: zij vragen zich af of er niet meer (voor hen ongunstige) beleidswijzigingen zullen komen. Uit het traject komt naar voren dat internationale investeerders die verder van de Nederlandse (beleids)praktijk af staan dit nog sterker kunnen ervaren, aangezien deze groep minder zicht heeft op de ontwikkelingen en overwegingen daarachter. Investeerders benadrukken dat zij op korte termijn behoefte hebben aan een stabiele woningmarktpolitiek en een helder, begrijpelijk en langjarig stabiel overheidsbeleid.

Met de ingezette koers, waaronder de wetsvoorstellen versterking regie op de volkshuisvesting en betaalbare huur, zet ik in op beleid dat voor de lange termijn bestendig is en bied ik daarmee duidelijkheid aan investeerders. Hoewel Nederland een sterk economisch fundament voor haar investeringsklimaat kent, laten de uitkomsten van de uitvraag zien dat extra inzet nodig is om te voldoen aan de kapitaalbehoefte voor de woningbouwopgave. Dit doe ik via collectieve samenwerking waarbij alle relevante partijen betrokken zijn. Ten eerste voer ik structureel overleg met de sector over de maatschappelijke opgave. Het overleg heeft primair als doel om te zorgen dat marktpartijen en het Rijk elkaars rol en invulling daarvan beter leren kennen en begrijpen zodat dit eraan kan bijdragen dat er voldoende kapitaal beschikbaar is, gegeven de aanpalende maatschappelijke doelstellingen op betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en de aandacht voor specifieke doelgroepen. Daarnaast kwam uit de uitvraag onder marktpartijen naar voren dat versnippering en verschillen in beelden een juiste besluitvorming op investeringsbeleid in de weg kan zitten. Daarom werk ik samen met marktpartijen aan een periodieke rapportage van de vastgoedmarkt. Deze rapportage zal de ontwikkelingen in de markt beschrijven. Hierdoor kan een gezamenlijk beeld ontstaan van de cijfers en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Daarnaast zet ik in op meer actieve en langdurige betrokkenheid van investeerders bij specifieke woningbouwprojecten via publiek private samenwerking.

Naast de niet-fiscale maatregelen zoals de wet betaalbare huur die impact hebben op de investeringscapaciteit en -bereidheid van investeerders, noemen investeerders ook dat de verhoging van het algemeen tarief van de overdrachtsbelasting (mede om budgettaire redenen) een negatief effect heeft op de woningbouw. Daarbij heeft het tweemaal achter elkaar verhogen van het algemeen tarief in hun ogen niet bijgedragen aan een stabiel en voorspelbaar investeringsklimaat. De differentiatie en de gevolgen van de verhoging van het algemeen tarief worden in 2024 geëvalueerd. De tussentijdse bevindingen kunnen dan desgewenst besproken worden bij de geëigende financiële besluitvormingsmomenten dit jaar.

De staatssecretaris van Financiën (Fiscaliteit en Belastingdienst) heeft aangegeven dat er voor het toekomstige stelsel box 3 een vermogenswinstbelasting voor vastgoed

wordt voorgesteld.⁶ Hiermee betalen verhuurders alleen belasting over de daadwerkelijke huurinkomsten en wordt de waardeinstijging pas bij verkoop belast.

De invloed van het stikstof op de woningbouw

Uw Kamer heeft mij verzocht inzicht te geven in de mate waarin stikstof een belemmerende factor is op de woningbouwopgave. Er zijn de afgelopen jaren verschillende studies gedaan naar de invloed van stikstof op de algehele woningbouwopgave. Zo heeft onderzoeksbureau Antea in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een berekening gemaakt van de stikstofdepositie van de woningbouwopgave (bijlage 4). Dit is een inschatting, gebaseerd op de afstand van woningbouw tot natuurgebieden. Afgaande op deze kenmerken ondervindt een groot deel van de woningbouwprojecten in enige mate gevolgen van stikstof.

Omdat de stikstofuitstoot bij woningbouw echter zeer gering is, kunnen de meeste projecten in de praktijk gewoon doorgang vinden. Dat blijkt bijvoorbeeld uit een onderzoek van vastgoedadviseur Colliers.⁷ Eind vorig jaar berekende Colliers dat 23.000 woningen (of 7,5% van de totale productie) niet zijn gebouwd als gevolg van stikstof. Eerder prognosticeerde het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) dat als gevolg van het vervallen van de bouwvrijstelling, eind 2022, in de periode 2022-2027 in totaal mogelijk zo'n 10.000 vergunningen voor nieuwbouwwoningen minder zouden worden afgegeven.⁸ Dit zou leiden tot een afname van 8.000 opgeleverde woningen, een daling van 2% in deze periode. Deze conclusies bevestigen het beeld dat het grootste deel van de woningbouwopgave ondanks beperkingen door stikstof, doorgang kan vinden. Stikstof heeft echter wel een vertragend effect. Salderen of het opstellen van stikstofberekeningen kost tijd en geld. Dit wordt versterkt door beperkte capaciteit bij onderzoeksbureaus en overheden die de onderzoeken moeten uitvoeren en beoordelen. Het EIB verwacht dat dit vertragend effect met de tijd afneemt, omdat initiatiefnemers hiermee in hun planning rekening gaan houden.

2) Werken aan betaalbaarheid

Het bouwen van meer betaalbare woningen is een belangrijk onderdeel van de structurele oplossing voor een tekort aan betaalbare woningen, maar de schaarste is morgen niet opgelost. Op de vrije huurmarkt staan de betaalbaarheid en de verhouding tussen de prijs en kwaliteit van de woning onder druk. Het vrije huursegment in Nederland is in internationaal opzicht relatief klein met 8%, maar is in de afgelopen jaren flink gegroeid. De groei betrof voornamelijk dure huurwoningen. De groei komt vooral door het omzetten van koop- naar huurwoningen. De mensen die hierdoor achter het net vissen op de koopmarkt, zijn doorgaans op de vrije huurmarkt terechtgekomen. Een groot deel van de groei van het aanbod is dus gepaard gegaan met een vergelijkbare groei van de vraag. Bovendien bestaat een deel van deze vrije huurwoningen uit woningen die op basis van de kwaliteit van de woning (aantal Woningwaarderingssysteem (WWS)-punten) eigenlijk sociale huurwoningen zouden moeten zijn. Deze woningen zijn dus onterecht geliberaliseerd.

Als gevolg van deze ontwikkelingen zijn de reële aanvangshuren (per vierkante meter) sinds 2013 met 25% toegenomen. De gemiddelde huurquote van nieuwe huurders in de vrije sector is door de tijd heen steeds hoger geworden. Met name het aantal huurders met een hoge huurquote (>40%) is tussen 2018 en 2021 sterk toegenomen. Bovendien worden woningen in het middensegment vaker verhuurd voor een prijs die niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. In 2018 had 28% van de middenhuurwoningen een hogere huurprijs dan de maximale huurprijs die berekend kan worden voor de kwaliteit op basis van het WWS. In 2021 was dit aandeel toegenomen tot 41%.

⁶ Kamerstukken II 2022/23, 32 140, nr. 170

⁷ Colliers | Nederland mist 23.000 woningen door stikstofuitspraak

⁸ EIB, Eindrapportage effecten wegvallen bouwvrijstelling

Daarom heeft dit kabinet maatregelen genomen om excessen tegen te gaan, de positie van huurders en starters te verbeteren en de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren:

1. De wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten (Wmhgh) maximeert de huurprijsverhogingen in het vrije huursegment sinds mei 2021. De wet biedt huurders een extra zekerheid. De wet vervalt op 1 mei 2024. De Tweede Kamer heeft op 9 april 2024 het wetsvoorstel om die maximering van de huurverhoging voor geliberaliseerde huurovereenkomsten te verlengen, aangenomen. Uw Kamer heeft het wetsvoorstel in behandeling met de inzet deze uiterlijk 23 april 2024 aan te nemen, om de wet vóór 1 mei 2024 te kunnen verlengen. De wet geldt dan tot 1 mei 2029;
2. met de initiatiefwet vaste huurcontracten worden tijdelijke huurcontracten afgeschaft, alleen voor de in een AMvB opgenomen afgebakende groepen blijft een tijdelijk huurcontract mogelijk;
3. met de wet goed verhuurderschap hebben gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag, zoals discriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg binnen het gereguleerde huursegment tegen te gaan;
4. met het wetsvoorstel betaalbare huur wordt het gereguleerde huursegment opgetrokken naar 186 WWS-punten. Tevens wordt het WWS dwingend in plaats van afdwingbaar.

Het kabinet heeft ook maatregelen genomen om de positie van starters ten opzichte van beleggers te verbeteren, zoals de opkoopbescherming. Tevens is het algemene tarief van de overdrachtsbelasting sinds 2021 tweemaal verhoogd om de positie van eigenaar-bewoners ten opzichte van investeerders te verbeteren en om budgettaire redenen. Naast deze maatregelen zijn in het fiscale domein algemene maatregelen getroffen die effect hebben op verhuurders. Naar aanleiding van het Kerstarrest van de Hoge Raad⁹ zijn aanpassingen van box 3 in de Wet inkomstenbelasting 2001 doorgevoerd die onder meer effect hebben op de box 3 heffing over woningen van particuliere verhuurders. Tot slot zijn door het kabinet verscheidene maatregelen voorgesteld of ingevoerd om belastingconstructies in de vastgoedsector tegen te gaan.

3) Beschikbaarheid en betaalbaarheid: de juiste balans

Bij het vormgeven van de maatregelen is een balans gevonden tussen betaalbaarheid, verduurzaming en beschikbaarheid. De bovengenoemde maatregelen om de positie van de huurder en de starter te verbeteren kunnen, zeker in samenhang, het rendement van de verhuurder negatief raken. Naar het effect van de combinatie van verschillende beleidsmaatregelen voor verhuurders, op het gebied van zowel wonen als fiscaliteit, zijn verschillende onderzoeken gedaan.¹⁰ De gedane onderzoeken geven meer houvast in de orde van grootte van de samenloop. Tegelijkertijd is moeilijk precies weer te geven wat dit voor een individuele verhuurder betekent. Immers, het effect van een bepaalde maatregel zal voor iedere individuele verhuurder verschillen, aangezien dat afhangt van de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. Bovendien wordt het rendement ook door marktfactoren beïnvloed. De onderzoeken laten wel zien dat de rente voor de financiering een groot effect heeft, dat het effect op woningen die geraakt worden door het wetsvoorstel betaalbare huur groot kan zijn en dat woningen geraakt worden door de fiscale aanpassingen. Ik ben mij er van bewust dat de rendementen van verhuurders kunnen dalen. Dit moet echter afgewogen worden tegen de betaalbaarheidsproblemen van

⁹ Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963

¹⁰ ESB (2023), Stutterheim, Y. et. al, 108 (4828), 555-561, Rendement particuliere verhuurders onder druk; SEO (2023) Stapeling maatregelen huurmarkt: een analyse van niet-fiscale en fiscale maatregelen. SEO Rapport, 2023-22; Ortec Finance (2023), Waarde-effecten maatregelen huursector

huurders. Nu is sprake van een disbalans op de huurmarkt die met het ingezette beleid wordt hersteld.

Wet betaalbare huur

Mede naar aanleiding van de verschillende onderzoeken naar de combinatie van maatregelen en om ervoor te zorgen dat voldoende betaalbare woningen worden gebouwd is in de vormgeving van het wetsvoorstel betaalbare huur rekening gehouden met investeringsbereidheid. Ten eerste is het WWS gemoderniseerd. Zo krijgen goede energielabels extra punten, is er meer ruimte voor de WOZ-waarde in het middensegment, worden buitenruimtes beter gewaardeerd en zijn er extra moderne voorzieningen toegevoegd. Daarnaast mogen woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2026 een opslag van 10 procent rekenen op de maximale huurprijs volgens het WWS.

Op meerdere punten is in het beleid dus aandacht voor het aantrekkelijk houden van investeren in middenhuurwoningen. Toch zal de combinatie van de hierboven genoemde beleidsmaatregelen met de marktomstandigheden voor sommige verhuurders tot het besluit leiden om de woning te verkopen. De mate waarin dit zal gebeuren is sterk afhankelijk van de individuele situatie en hangt af van zaken als de wijze van financiering, de eigendomsstructuur en de beleggingshorizon. Hoewel een bepaalde mate van uitponding kan worden gezien als een correctie op het feit dat beleggers de afgelopen jaren veel woningen hebben opgekocht, is het van belang deze ontwikkeling te blijven volgen.

Om meer gevoel bij deze ontwikkeling te krijgen heb ik de verwachte ontwikkeling van het aantal middenhuurwoningen in beeld gebracht. Om de ontwikkeling van de huurvoorraad te kunnen simuleren ga ik uit van een drietal varianten qua nieuwbouwontwikkeling (institutionele partijen en corporaties bouwen ieder 50.000 woningen, corporaties bouwen conform de prognose informatie en institutionele partijen en corporaties bouwen slechts 60 procent van hetgeen ze hebben voorgenomen) en een drietal scenario's ten aanzien van de mate van uitponding (hoog, midden en laag). In het meest pessimistische geval dat institutionele partijen en corporaties slechts 60 procent bouwen van hetgeen zij hebben voorgenomen en dat er veel wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur na 10 jaar alsnog toe met 8.000 woningen ten opzichte van de huidige middenhuurvoorraad. In het geval dat institutionele partijen en corporaties ieder 50.000 woningen bouwen en dat er weinig wordt uitgepond neemt de voorraad middenhuur met 117.000 woningen toe. Tevens heb ik inzichtelijk gemaakt hoe de voorraad zich ontwikkelt als de huidige ontwikkeling dat huren in de middenhuur steeds verder stijgen en doorschuiven naar de dure huursector door blijft gaan. In de periode 2015-2021 is de voorraad middenhuur met 28% gestegen, terwijl de dure huursector met 135% is toegenomen. In dit nulscenario neemt het aantal middenhuurwoningen maar beperkt toe. De totale voorraad aan middenhuur ligt hierbij op een structureel lager niveau dan zonder de wet het geval zou zijn. Om deze ontwikkeling te blijven volgen monitor ik de aan- en verkopen door beleggers en de nieuwbouwproductie.

Tot slot

Het kabinet heeft de afgelopen twee jaar de regie hernomen om te zorgen voor voldoende, passende en betaalbare woningen. Tegelijkertijd is er nog veel te doen om deze maatschappelijke opgave te realiseren. Te veel woningzoekenden zitten in de knel en hun problemen verdragen geen stilstand. Aan de andere kant is stabiel en voorspelbaar overheidsbeleid voor investeerders essentieel. Met de ingezette koers, waaronder de wetsvoorstellen versterking regie op de volkshuisvesting en betaalbare huur, zet ik in op beleid dat voor de lange termijn bestendig is. In de gesprekken die ik voer, met onder andere medeoverheden, bouwers, ontwikkelaars, corporaties, merk ik dat de urgentie gedeeld wordt. Ik ben verheugd om ook met uw Kamer het gesprek aan te gaan over de volkshuisvesting.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge