**Werkbezoek Duitsland**

*Voor Kamercommissie van Binnenlandse Zaken*

*Van Betty de Boer*

Een werkbezoek van de commissie Binnenlandse Zaken aan Duitsland inzake de woningmarkt is relevant omdat er in Duitsland een aantal ontwikkelingen zich al heeft afgespeeld, waar in Nederland over nagedacht wordt. Daarnaast is het goed om te zien hoe er bij onze oosterburen omgegaan wordt met de woningmarkt.

**Programma**

Onderwerpen die naast een algemene inleiding over de Duitse volkshuisvesting in het bijzonder aan de orde kunnen komen zijn:

**A. Grootschalige verkoop**

In Duitsland zijn de afgelopen jaren reeds op grote schaal sociale huurwoningen verkocht aan buitenlandse investeerders. Met andere woorden, hier hebben de corporaties privaat geld laten instromen om hun bezit te financieren. Hiermee konden ze gelden genereren die op hun beurt weer konden worden geïnvesteerd in de woningmarkt. Biedt dit nu kansen of is dit een bedreiging? Met name de effecten van de grootschalige verkoop op zowel korte als langere termijn voor overheden en bewoners zijn interessant om nader te bestuderen. Dit in het licht van de vastgelopen woningmarkt en de plannen in het regeerakkoord.

**B. Bouw (huur)woningen**

Hoe staat de bouwmarkt in Duitsland er op? Hoe hard heeft de crisis deze sector getroffen, welke maatregelen zijn er genomen en zijn deze doeltreffend? Duitsland kent diverse stimuleringsprogramma’s voor het bouwen van (huur)woningen met publieke laagrentende leningen en subsidies. Deze zijn zowel publiek als privaat toegankelijk. De historie hiervan en de ontwikkelingen naar de huidige situatie zijn relevant.   
Zijn er stimuleringsmaatregelen voor sociale woningbouw en hoe zien eventuele maatregelen er dan uit?

**C. Huurbeleid/regionalisering**

Het Duitse huurbeleid is de moeite waard om verder te bekijken. In de verschillende Bundesländern wordt het huurbeleid regionaal/lokaal ingevuld. Deze wordt vastgesteld d.m.v. het lokale huurrefentiekader (Mietspiegel) gebaseerd op de WOZ-waarde.

**D. Betaalbaarheid**

Welke inkomensondersteuning hebben huurders in Duitsland? Hoe verhoudt zich dit tot bijvoorbeeld samenstelling huishouden en inkomensgrens?

**E. Demografische ontwikkelingen**

Slechts op de lijn Ruhrgebied, Frankfurt, München is nog sprake van groei. In grote delen van Duitsland heeft men te maken met demografische krimp. Niet alleen op het platteland, maar bijvoorbeeld ook in een stad als Berlijn. Hoe gaat men hier mee om? Wat zijn de effecten hiervan op bijvoorbeeld het huurbeleid?

**F. Koopwoningen, hypotheken**

De werking van het Duitse alternatief voor de hypotheekaftrek (de bouwspaarregeling). Wat zijn de effecten voor de verschillende doelgroepen van beleid, wat kost deze regeling aan de Duitse schatkist en hoeveel mensen maken er gebruik van?

**G. Overige onderwerpen**

Nader in te vullen op verzoek van de commissie. Te denken valt aan het nader bestuderen van investeringen in energiebesparing, coöperatieve woonvormen, incl. inkoop huurrechten op m2–basis, wijkaanpak, leefbaarheid en integratie.  
Hoe staat het met de huisvesting voor ouderen en gehandicapten en de studentenhuisvesting?

**Bestemming**

Voor wat betreft de locatie is Berlijn de meest voor de hand liggende bestemming. Daar zijn goede voorbeelden te vinden die aansluiten bij bovenstaande onderwerpen en heeft men ook te maken met krimp. Tevens zetelt daar de Rijksdag en GdW, het Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (het Duitse Aedes).

**Timing**

Het ligt voor de hand dit werkbezoek zo spoedig mogelijk te plannen, zodat we het daar geleerde mee kunnen nemen in de eerstvolgende volkshuisvestingsdebatten. Praktisch gezien is een bezoek aan Berlijn tijdens het meireces bijna niet meer te regelen. Alternatief is dan de eerste week van het zomerreces, danwel in een vergaderweek daaraan voorafgaand, waarbij de leden die meegaan gepaird worden.