

Vergaderjaar 2022–2023

35 286

Initiatiefnota van het lid Nijboer over diverse wijken: prettig wonen voor iedereen

Nr. 5

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 september 2023

In uw brief van 20 april 2023 nodigt u mij uit om een nadere reactie te geven op de initiatiefnota «diverse wijken: prettig wonen voor iedereen» van het lid Nijboer.¹ Allereerst wil ik het lid Nijboer bedanken voor zijn initiatiefnota: hoewel de initiatiefnota al enige tijd geleden is opgesteld zijn de onderwerpen die daarin worden aangekaart nog steeds actueel. Sinds het indienen van de nota op 16 september 2019, en de vorige reactiebrief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 9 juni 2020², is desalniettemin veel veranderd in het volkshuisvestelijk beleid.

In de initiatiefnota worden twaalf maatregelen voorgesteld om de leefbaarheid in wijken en de betaalbaarheid voor met name huurders te verbeteren. Deze maatregelen moeten er samen toe leiden dat er meer betaalbare woningen komen die beschikbaar zijn voor huishoudens met een lager inkomen of een middeninkomen, dat gemeenten en woningcorporaties meer kunnen investeren in leefbare wijken. Veel van deze maatregelen hebben raakvlakken met mijn eigen aanpak om de Nederlandse volkshuisvestelijke traditie weer in ere te herstellen. Een deel van de voorgestelde maatregelen heb ik dan ook al uitgevoerd, een deel heb ik in voorbereiding en voor een van de maatregelen deel kies ik een andere aanpak. In deze brief zet ik dan ook mijn reactie op de initiatiefnota uiteen langs de lijn van de drie thema's die ook in mijn beleid leidend zijn; beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. In de bijlage bij deze brief wordt op elk voorstel uit de initiatiefnota puntsgewijs uitvoeriger ingegaan.

¹ Kamerstukken 35 286, nr. 2

² Kamerstukken 35 286, nr. 4

Beschikbaarheid

We staan met elkaar voor een enorme opgave om tot en met 2030 981.000 nieuwe woningen te bouwen. Een aantal thema's in de initiatiefnota raken aan deze opgave. Mijn inzet bij de bouw van 981.000 nieuwe woningen is dat twee derde hiervan betaalbare woningen moeten zijn: woningen die huishoudens met een lager inkomen of middeninkomen kunnen huren of kopen.

De rol van de woningcorporaties bij de opgave is groot, zoals ook met de maatregelen uit de initiatiefnota beoogd wordt te stimuleren. De initiatiefnota stelt voor om kortingen op de verhuurderheffing te hanteren zodat corporaties weer meer kunnen bouwen, verduurzamen en renoveren. Ik heb inmiddels sinds 1 januari 2023 de verhuurderheffing afgeschaft. Om te zorgen dat corporaties deze extra middelen ook gaan inzetten voor de maatschappelijke doelen in de volkshuisvesting, heb ik met de corporaties, huurders en gemeenten de Nationale prestatieafspraken (NPA) gemaakt. In de NPA hebben we met elkaar afgesproken dat de corporaties tot en met 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen.

Ook hebben we in de NPA afgesproken dat de corporaties een deel van de opgave in het middenhuursegment oppakken, door 50.000 middenhuurwoningen te bouwen. In dat kader ondersteun ik het voorstel uit de initiatiefnota om belemmeringen voor corporaties om sneller in het middensegment te bouwen weg te nemen. Op 29 augustus heb ik daarom een wetsvoorstel³ naar uw Kamer gestuurd waarin de marktverkenning voor corporaties wordt opgeschort tot 1 juli 2025. Dit wetsvoorstel moet voor 1 januari 2024 in werking treden, omdat de huidige opschorting op die datum afloopt. In de NPA is afgesproken de opschorting van de markttoets in 2024 te evalueren, onder andere om te beoordelen of het realiseren van meer middenhuur door corporaties bijdraagt aan de nationale opgave en of hierdoor ongewenste marktverstoring plaatsvindt. Deze evaluatie kan als input dienen voor verdere besluitvorming over de toekomst van de markttoets na 1 juli 2025.

De opgave van de corporaties om sociale huur en middenhuur te bouwen is volledig meegenomen in de provinciale woningbouwafspraken en regionale woondeals die ik het afgelopen jaar heb gesloten. In de afspraken wordt het per gemeente helder wat de opgave is: hoe op regionaal niveau wordt gezorgd en verdeeld dat twee derde van de nieuwbouw betaalbare woningen zijn, en hoe en waar sociale huur wordt toegevoegd. In dat kader is ook het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting van belang, dat op dit moment voor advies bij de Raad van State ligt. Dit wetsvoorstel geeft overheden de instrumenten om weer regie te kunnen voeren over de volkshuisvesting, en is er bovendien op gericht om te borgen dat twee derde van alle nieuwbouw betaalbare woningen zijn en dat de 250.000 nieuwe sociale huurwoningen evenwichtiger tussen gemeenten worden verdeeld. De initiatiefnota stelt voor om in elk project verplicht te stellen dat 30% sociale huur moet zijn. Ik vind dat daarmee de ruimte van gemeenten wel erg beperkt wordt, maar ik wil er wel op sturen via het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting dat gemeenten die een aandeel sociale huur onder het landelijk gemiddelde hebben verplicht 30% van hun nieuwbouwopgave met sociale huur moeten invullen. Ik wil het aan gemeenten laten hoe zij dit precies per project willen invullen. Mijn streven is om dit wetsvoorstel in 2024 in werking te laten treden.

³ Kamerstuk 36 400

Op 16 juni jl. heb ik uw Kamer laten weten dat de opgave uit de NPA financieel nog steeds haalbaar zijn voor de corporatiesector, ondanks de gewijzigde marktomstandigheden.⁴ Op lange termijn komt de financiële positie van corporaties echter wel onder druk te staan. Bij de afgesproken financiële herijking van de NPA in 2024 dient hier nadrukkelijk aandacht voor te zijn en kunnen beleidsopties in kaart worden gebracht. Woningcorporaties kunnen echter, omdat er voorlopig wel voldoende middelen zijn, nu al volop aan de slag.

Betaalbaarheid

Naast het realiseren van meer betaalbare woningen zijn verschillende maatregelen uit initiatiefnota gericht op het verbeteren van de betaalbaarheid van woningen, met name huurwoningen en met name voor huishoudens met een middeninkomen. Die maatregelen zijn zowel gericht op huurprijsregulering alsook op toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. De doelen van de initiatiefnota sluiten in sterke mate aan op de doelen die ik heb gesteld voor het programma Betaalbaar wonen.

De initiatiefnota doet voorstellen die raken aan de afbakening van het sociale huursegment en de doelgroep die hiervoor in aanmerking komt. Voorgesteld wordt enerzijds het huidige gereguleerde segment door te trekken tot woningen met een huurprijs van € 1.000, en anderzijds om de inkomensgrens voor het gereguleerde segment te verhogen tot € 60.000 en de vrije toewijzingsruimte van corporaties om huishoudens boven die inkomensgrens een woning toe te wijzen op te rekken. Het doel dat met deze maatregelen nagestreefd wordt, namelijk om meer betaalbare huurwoningen voor middeninkomens te realiseren, onderschrijf ik van harte, maar ik heb gekozen voor een andere aanpak om dat doel te bereiken.

Op dit moment ligt het wetsvoorstel Betaalbare huur voor advies bij de Raad van State. Met dit wetsvoorstel wil ik huurprijsregulering bieden voor woningen tot 187 WWS-punten en wil ik het WWS dwingend te maken. Hiermee zorg ik voor dat woningen die op basis van hun kwaliteit tot het middensegment behoren, ook weer betaalbaar worden voor huishoudens met een middeninkomen. Het is voor deze groep van groot belang dat we voortvarend verder gaan met dit wetsvoorstel betaalbare huur, waarbij ik ernaar streef om deze in 2024 in werking te laten treden. Uitstel van dit wetsvoorstel betekent meer onzekerheid voor zowel investeerders als huurders en woningzoekenden.

Ik vind de aanpak die ik voorsta met het wetsvoorstel Betaalbare huur te verkiezen boven het optrekken van de liberalisatiegrens, zoals in de initiatiefnota wordt voorgesteld, omdat met mijn voorstel wordt bereikt dat er huurprijsregulering wordt gerealiseerd zonder de staatssteunproblemen die zouden ontstaan bij het doortrekken van het huidige gereguleerde segment tot het middensegment en de daarbij behorende inkomensgroep. Dat wil echter niet zeggen dat ik niet ook kansen zie om in het sociale huursegment meer te doen voor middeninkomens, juist ook in het belang van het realiseren van meer draagkrachtige en veerkrachtige wijken. Het bouwen van nieuwe middenhuurwoningen door corporaties draagt hieraan bij, maar ook via de toewijzingsregels is hier ruimte voor gecreëerd. Zo zijn de inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning sinds 2022 gedifferentieerd naar huishoudinkomen zodat meer gezinnen onder de doelgroep van sociale huur vallen. De vrije toewijzingsruimte om ook huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrenzen een sociale huurwoning toe te wijzen zijn ook

⁴ Kamerstuk 29 453, nr. 561

gewijzigd door de vaste vrije ruimte te verlagen naar 7,5% (was 10%), maar tegelijkertijd de mogelijkheid te scheppen om in lokale prestatieafspraken af te spreken dit juist op te rekken naar 15%. Op deze manier is er meer maatwerk mogelijk en voor die regio's waar dit van belang is juist meer ruimte te bieden. Met de huidige wet- en regelgeving en de wijzigingen die daarin zijn gedaan wordt de ruimte die de Europese regelgeving biedt zo optimaal mogelijk benut. Een verdere ophoging van de inkomensgrenzen of vrije toewijzingsruimte is binnen de staatsteunregels niet mogelijk, zoals ik ook eerder aan uw Kamer heb toegelicht.

Leefbaarheid

De leefbaarheid van wijken dient bijzondere aandacht te krijgen. Woningcorporaties spelen hier naast gemeenten en andere maatschappelijke organisaties een belangrijke rol. Corporaties krijgen in hun wijken steeds meer te maken krijgen met de instroom van huishoudens uit diverse aandachtsgroepen. Het goed ondersteunen van deze huishoudens vraagt om goede samenwerking tussen corporaties, gemeenten en bijvoorbeeld zorg- en welzijnsorganisaties. Het zorgen voor een goede ondersteuning van aandachtsgroepen bij hun specifieke woonbehoefte is daarom ook onderdeel van het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting. In dat wetsvoorstel wordt bovendien door het voorschrijven van landelijke uniforme urgentiecategorieën en de evenwichtige verdeling van de huisvestingsopgave voor de huishoudens met urgentie tussen gemeenten, ook gestuurd op het voorkomen dat de huisvesting van kwetsbare huishoudens zich teveel concentreert in bepaalde wijken, met mogelijke problemen voor de leefbaarheid tot gevolg.

Het verbeteren van wijken staat centraal in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPL). Hiermee zijn de eerste stappen gezet voor een additionele langjarige inzet in 20 focusgebieden in 19 steden om de leefbaarheid te verbeteren. Dit doet het Rijk samen met gemeenten, lokale partners en bewoners met het doel om de leefbaarheid en veiligheid op orde te brengen en bewoners meer perspectief te geven. Een belangrijk instrument hierbij is het Volkshuisvestingsfonds, dat erop gericht is om gemeenten te ondersteunen bij de grootschalige verbetering van de particuliere woningvoorraad. Deze inzet is complementair aan de inzet die corporaties, mede door het afschaffen van de verhuurderheffing, kunnen leveren in het herstructureren, verduurzamen en verbeteren van hun woningvoorraad.

Corporaties kunnen bovendien gemakkelijker investeren in leefbaarheid, omdat met de gewijzigde Woningwet van 1 januari 2022 het maximum investeringsbedrag voor leefbaarheid komen te vervallen. Dit gaat dus verder dan de verdubbeling van het maximale investeringsbedrag die in de initiatiefnota wordt voorgesteld. Ook is bij de wetswijziging de eis geschrapt dat in lokale prestatieafspraken afspraken over leefbaarheid nodig zijn om leefbaarheidsactiviteiten uit te mogen voeren. Door het wegnemen van deze belemmeringen is er meer ruimte voor corporaties om binnen de kaders van de wet een passende lokale invulling van het volkshuisvestelijk beleid en bijpassende financiële inzet te bepalen.

In de initiatiefnota wordt het voorstel gedaan om een landelijke verhuurvergunning in te voeren. Ook bij dit voorstel onderschrijf ik het doel dat hiermee wordt beoogd, maar heb ik gekozen voor een iets andere aanpak. Per 1 juli jl. is de Wet goed verhuurderschap ingegaan. Om de leefbaarheid in wijken te vergroten hebben gemeenten via deze wet instrumenten gekregen om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan. De wet introduceert verschillende wettelijke instrumenten waaronder een landelijke (basis)norm voor goed verhuurderschap in de vorm van

algemene regels. In aanvulling op de algemene regels hebben gemeenten de bevoegdheid om een verhuurverordening in te voeren. Hierin kan een vergunningplicht worden opgenomen waarmee extra voorwaarden aan verhuurders gesteld kunnen worden en waarmee de gemeente de vergunning van verhuurders die blijvend ongewenst verhuurdersgedrag tonen kunnen intrekken.

Tot slot

De initiatiefnota van het lid Nijboer streeft in belangrijke mate dezelfde doelen na die ik met de programma's die ik heb ingesteld wil bereiken. Ik ben dan ook positief over de initiatiefnota, al vul ik een deel van de maatregelen die worden voorgesteld op een andere manier in. Het is voor veel maatregelen uit mijn programma's zaak om ze nu in de praktijk te gaan brengen. Daarmee wordt de volkshuisvesting weer in ere hersteld, zoals ook de initiatiefnota beoogt. Ik waardeer de aandacht die het lid Nijboer in zijn initiatiefnota aan dit onderwerp besteedt en ga hierover graag het gesprek aan met uw Kamer.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge

1. Passend toewijzen en toewijzen volgens Europese regelgeving

Afgelopen jaren hebben verschillende veranderingen plaatsgevonden in het toewijzingsbeleid om meer gemengde wijken mogelijk te maken, waaronder het differentiëren van inkomensgrenzen naar huishoudsamenstelling en de aanpassing van de vrije toewijzingsruimte. Het is daarbij belangrijk om de inkomensgrenzen die afbakenen wie in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en de vrije toewijzingsruimte die hierbij geldt, goed te onderscheiden van het «passend toewijzen» dat gericht is op het betaalbaar houden van de huren voor de laagste inkomens.

Inkomensgrenzen: afbakening van de doelgroep voor sociale huur

De afbakening van de Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) waarvoor staatsteun mag worden gegeven voor de Nederlandse sociale huisvesting is in het besluit van de Europese Commissie (EC) van 15 december 2009 vastgelegd. Huishoudens behoren tot de doelgroep voor sociale huurwoningen indien zij een maximaal inkomen hebben tot de DAEB-inkomensgrens. Deze grens wordt ieder jaar geïndexeerd.

Tot 1 januari 2022 gold voor alle huishoudsamenstellingen dezelfde inkomensgrens. Per 1 januari 2022 is de inkomensgrens gedifferentieerd naar huishoudsamenstelling, waarbij de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens (€ 48.625, prijspeil 2023) hoger is dan voor eenpersoonshuishoudens (€ 44.035, prijspeil 2023). Tot en met 2021 moesten corporaties minimaal 80% van hun DAEB-woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021). Maximaal 10% mocht naar huishoudens met een (laag) middeninkomen tot € 44.655 (prijspeil 2021) en maximaal 10% mocht vrij worden toegewezen. Bij de toewijzingsregels sinds 1 januari 2022 moeten corporaties 92,5% van de sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Het resterende percentage van 7,5% van de woningen kan vrij worden toegewezen, ongeacht het inkomen. Dit percentage kan echter worden verhoogd tot maximaal 15% als een corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en huurdersorganisaties en dit vastlegt in de prestatieafspraken. In dat geval moet minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep gaan. Dit geeft corporaties in samenwerking met gemeenten (meer) ruimte om waar dat nodig en wenselijk is ook huishoudens met een hoger inkomen in (wijken met veel) sociale huurwoningen te huisvesten, om daarmee de leefbaarheid van wijken te verbeteren.

Passend toewijzen

Naast de inkomensgrenzen voor corporaties en de percentages die daarbij gelden voor de vrije toewijzingsruimte, moeten corporaties ook voldoen aan de normen van het passend toewijzen. Passend toewijzen voorkomt dat woningzoekenden met een laag inkomen een sociale huurwoning toegewezen krijgen die ze niet kunnen betalen. De «passendheidsnorm» geldt voor huishoudens die een huurwoning willen betrekken waarvoor huurtoeslag mogelijk is en die een inkomen hebben tot de inkomensgrenzen van passend toewijzen. Er gelden aparte inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens, en ook wordt bij de inkomensgrenzen rekening gehouden met of een huishouden onder of boven de AOW-leeftijd zit. De norm voor passend toewijzen is dat ten minste 95% van de huishoudens die een inkomen hebben onder de inkomensgrenzen een woning moet worden toegewezen onder de relevante aftoppingsgrens. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties waarbij het om wat voor reden dan ook wenselijk of nodig kan zijn om toch een woning toe te wijzen met een huur hoger boven de aftoppingsgrens.

In de initiatiefnota lijken de vrije toewijzingsruimte bij de DAEB-inkomensgrenzen en het passend toewijzen enigszins aan elkaar te worden gekoppeld. Dit is onjuist. De initiatiefnota lijkt concreet te bepleiten om de vrije toewijzingsruimte bij de DAEB-inkomensgrenzen te verhogen tot 25% (door de vaste toewijzingsnorm te verlagen tot 75%). Het is, zoals ik uw Kamer eerder heb gemeld, niet mogelijk dit te doen binnen de kaders van het EC besluit van 2009.⁵ Daarnaast acht ik deze aanpassing ook niet gewenst, omdat het succesvol gebruik van die opgerekte ruimte ertoe zou leiden dat de primaire doelgroep van sociale huur minder kans maakt op een sociale huurwoning.

2.1 Markttoets afschaffing

In zijn initiatiefnota pleit het lid Nijboer voor afschaffing van de markttoets. In de nota wordt uiteengezet dat vanwege deze toets en door de strikte Europese wetgeving over inkomenseisen van huurders, het moeilijker is om geïntegreerde investeringsprogramma's voor wijken en rendabele business cases voor de bouw van woningen buiten het DAEB-segment te realiseren.

Ik heb uw Kamer op 29 augustus een wetsvoorstel gestuurd om de huidige opschorting van de marktverkenning te verlengen tot 1 juli 2025. Dit maakt de bouw van middenhuurwoningen voor woningcorporaties eenvoudiger. Met de bouw van middenhuurwoningen bedienen zij de groeiende groep woningzoekenden met een middeninkomen die niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, maar die ook geen koopwoning wil of kan kopen. In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd om de opschorting van de marktverkenning in 2024 te evalueren, onder andere om te beoordelen of het realiseren van meer middenhuur door corporaties bijdraagt aan de nationale opgave en of hierdoor ongewenste marktverstoring plaatsvindt.

2.2 Nieuwbouwpercentage sociale huur

Het streven naar een woning voor iedereen en een evenwichtige verdeling van betaalbare woningen over gemeenten en wijken is een prioriteit. In mijn programma «Een thuis voor iedereen» van 11 mei 2022 heb ik de Kamer geïnformeerd over de plannen om te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd, waarin alle aandachtsgroepen met de juiste zorg en ondersteuning gehuisvest worden.⁶ Dit doen we door afspraken te maken tussen gemeenten, woningcorporaties, provincies en het Rijk.

Een van de actielijnen binnen het programma valt precies in lijn met de voorgestelde maatregel in de initiatiefnota: het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad met een streven naar 30 procent sociale huurwoningen. Op dit moment zijn er grote steden met een hoog aandeel sociale huurwoningen, terwijl omliggende gemeenten juist een laag aandeel hebben. Dit kan leiden tot onbalans en druk op de leefbaarheid in bepaalde gebieden. In het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting wordt daarom een norm opgenomen dat gemeenten die een aandeel sociale huur hebben onder het landelijk gemiddelde verplicht 30 procent van hun nieuwbouwoopgave moeten invullen met sociale huurwoningen.

⁵ Kamerstukken 29 453, nrs. 553 en 535

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 883

3. Verhuurderheffing

Het lid Nijboer stelt in zijn initiatiefnota een verlaging van de verhuurderheffing voor, voor verhuurders die investeren in renovatie, verduurzaming en woningbouw.

Op 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Met de afschaffing is meer investeringsruimte gecreëerd voor verhuurders van sociale huurwoningen, zoals woningcorporaties. Op 16 juni jl. heb ik uw Kamer een brief gestuurd met de actuele doorrekeningen van de NPA.⁷ Uit de doorrekeningen blijkt dat op landelijk niveau de financiële positie van woningcorporaties voor de komende jaren goed is en de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 grotendeels financieel haalbaar zijn. Op de langere termijn komt de financiële positie van corporaties echter wel onder druk. Het is daarom van belang dat een volgend kabinet keuzes maakt over de inkomsten en uitgaven van corporaties en het duurzame bedrijfsmodel.

4. ISV gelden

In een aantal gebieden in Nederlandse steden staan de leefbaarheid en veiligheid onder druk. Het lid Nijboer pleit in zijn nota voor een herintroductie van een Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) waarmee meer investeringen in leefbaarheid in kwetsbare wijken kan worden gedaan.

Op 4 juli 2022 heb ik, mede namens mijn collega's van JenV, OCW, VWS, BZK en SZW, het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPL) aangeboden aan uw Kamer.⁸ Met dit programma worden – in aanvulling op de generieke interdepartementale beleidsinterventies – de eerste stappen gezet voor een additionele langjarige inzet in 20 focusgebieden in 19 steden. Dit doet het Rijk samen met gemeenten, lokale partners en bewoners met het doel om de leefbaarheid en veiligheid op orde te brengen en bewoners meer perspectief te geven.

In samenhang daarmee is in 2021 het Volkshuisvestingsfonds gerealiseerd dat zich richt op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare gebieden in Nederland door middel van herstructurering van de particuliere woningvoorraad. Daarnaast is er aandacht voor de openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen. Prioritaire gebieden zijn de Stedelijke Focusgebieden, alsmede de grensregio's. In 2021 is circa 450 mln euro voor dit doel uitgekeerd aan gemeenten en in 2023 en later zal naar verwachting nog eens 600 mln euro voor dit doel worden uitgekeerd.

De rol van het Rijk richt zich op het financieel bijdragen in de kosten, het aanscherpen van het juridisch instrumentarium, het inrichten en onderhouden van een kennisinfrastructuur met een adequate monitoring, en het bijdragen aan het realiseren van doorbraken in complexe casuïstiek. Wat betreft de financiering van de aanpak is ervoor gekozen om – in afwijking van het ISV – de inzet van generieke rijksmiddelen, die relevant zijn voor de 20 focusgebieden, daar waar mogelijk te prioriteren naar de 20 focusgebieden. Het Volkshuisvestingsfonds, de integrale Regeling kansrijke wijk en de middelen van Preventie met Gezag strekken hierbij tot voorbeeld.

⁷ Kamerstukken 29 453, nr. 561

⁸ Kamerstukken 30 995, nr. 100

5. Leefbaarheidsbijdragen

De rol van woningcorporaties bij leefbaarheid is belangrijk. Het lid Nijboer geeft in zijn initiatiefnota terecht aan dat door geringe leefbaarheids-gelden woningcorporaties de afgelopen jaren een beperkte bijdrage konden leveren aan de leefbaarheid in de wijken. Bij de gewijzigde Woningwet van 1 januari 2022 is dan ook het maximum investerings-bedrag voor leefbaarheid komen te vervallen. Ook is bij de wetswijziging de eis geschrapt dat in lokale prestatieafspraken afspraken over leefbaarheid nodig zijn om leefbaarheidsactiviteiten uit te mogen voeren. Door het wegnemen van deze regeling ontstaat er meer ruimte voor lokale partijen om binnen de kaders van de wet een passende lokale invulling van het volkshuisvestelijk beleid en bijpassende financiële inzet te bepalen.

6. Inkomensgrens sociale huur

De heer Nijboer stelt in zijn initiatiefnota voor om de inkomensgrens voor sociale huur te verhogen en stelt dat het argument van Europese regels omtrent staatssteun als ongeldig excuus wordt gebruikt voor het niet verhogen ervan.

Onder punt 1 ben ik reeds op dit punt in gegaan. Zoals daar aangegeven heb ik uw Kamer de afgelopen jaren meerdere malen ingelicht over het effect van de Europese regels op woningcorporaties. In deze brieven geef ik uitleg over het staatssteunkader en hoe steun in andere Europese landen differentieert van onze eigen, een punt waar het lid Nijboer ook op inhaakt in zijn nota.

7. Huurliberalisatiegrens

Een ander voorstel van het lid Nijboer uit zijn initiatiefnota uit 2019 is de verhoging van de maximale sociale huurprijs, de liberalisatiegrens, zodat ook middeninkomens in hun woning kunnen blijven wonen.

De afgelopen jaren is een betaalbare huurwoning voor mensen met een middeninkomen steeds minder vanzelfsprekend geworden. Ik heb uw Kamer op 9 december 2022 per brief ingelicht over mijn plannen om de middenhuur te reguleren.⁹ Ik wil deze regulering laten gelden voor woningen tot en met 186 WWS-punten. Op dit moment komt 186 WWS-punten overeen met een maximale huurprijs van 1.123,13 euro. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie. Om het stelsel beter te laten aansluiten bij de kwaliteit van middenhuurwoningen die nu gebouwd worden, wordt met de regulering van de middenhuur het WWS gemoderniseerd. Zo wordt onder meer de energiezuinigheid van een woning beter gewaardeerd. Goede energielabels krijgen door de modernisering extra punten, terwijl slechte energielabels minpunten krijgen. Regulering moet ervoor zorgen dat middenhuurwoningen betaalbaar worden en voor een redelijke huurprijs worden verhuurd. Deze huurprijs wordt hierdoor passend bij de kwaliteit van de woning.

Met de regulering van de middenhuur middels het wetsvoorstel betaalbare huur wordt (deels) hetzelfde bereikt als het voorstel zoals dat wordt gedaan in de initiatiefnota van het lid Nijboer. Ik heb hiervoor gekozen omdat, zoals ik onder punt 6 heb aangegeven verhoging van de inkomensgrenzen niet mogelijk is, en een verschuiving van de liberalisatiegrens, zonder verhoging van de inkomensgrens onwenselijk is omdat daarmee huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale

⁹ Kamerstuk 27 926, nr. 372

huurwoning meer gaan betalen omdat hun huur mag groeien tot de nieuwe grens.

Het lid Nijboer geeft onder deze maatregel ook aan dat door het meerekenen van de WOZ-waarde veel woningen zijn onttrokken aan de sociale woningvoorraad. Om dit aan te pakken heb ik per mei 2022 een cap op de WOZ-waarde in het WWS ingevoerd. Concreet betekent dit dat de WOZ-waarde van woningen met een WWS-puntenaantal van meer dan 141 niet meer dan 33% van het totaal aantal WWS-punten mag beslaan. Ik kies ervoor om met de regulering van de middenhuur de maximering van de WOZ-waarde op te trekken naar de nieuwe liberalisatiegrens van 186 punten. Dit betekent dat de WOZ-waarde bij een woning van 186 punten of minder volledig meeweegt, maar dat een verhuurder de WOZ-waarde bij een woning vanaf 187 punten niet meer dan 33% mee mag tellen. Dit geeft meer ruimte voor het meewegen van de WOZ-waarde in de huurprijs van middenhuurwoningen, maar voorkomt dat woningen naar het vrije segment verschuiven enkel als gevolg van de WOZ-waarde.

In aanvulling op het voornemen om middenhuur te reguleren worden de maximale huurprijzen op grond van het WWS dwingend gemaakt. In het huidige stelsel is de maximale huurprijs afdwingbaar. Dat betekent dat huurders naar de Huurcommissie moeten stappen om een lagere huurprijs te krijgen. We zien echter dat huurders niet altijd hun recht halen. Daarom wordt het stelsel dwingend, waarbij verhuurders verplicht worden de maximale huurprijzen te respecteren. Gemeenten gaan hierop handhaven. Als het totaalpakket van regulering van het middensegment en het dwingend maken van het WWS is doorgewerkt, zullen ruim 300.000 woningen een lagere huurprijs krijgen dan zij nu hebben. De huurprijs van deze woningen gaat naar schatting met gemiddeld 190 euro per maand naar beneden.

8. Vrijesector huurregulering

Ter bescherming tegen hoge huurstijgingen in de vrije sector stelde het lid Nijboer in 2019 een maximale jaarlijkse huurprijsstijging voor, van de inflatie plus 1 procentpunt. In juni 2020 heeft de heer Nijboer over dit onderwerp een initiatiefwetsvoorstel ingediend, die de Wet Nijboer is gaan heten (Kamerstuk 35 488). Dit wetsvoorstel is in februari 2021 aangenomen (Handelingen II 2020/21, nr. 54, item 19).

Ten tijde van het indienen van het wetsvoorstel leek een jaarlijkse huurprijsstijging van de inflatie plus 1 procentpunt voldoende waarborg te bieden en huurders te beschermen. Vanaf 2022 steeg de inflatie echter fors, ik heb de Kamer hierover geïnformeerd dat dit de huurder geen bescherming (meer) biedt tegen hoge huurstijgingen.¹⁰ Daarom is de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gewijzigd om huurprijsverhoging van geliberaliseerde huurovereenkomsten te maximeren. De maximale huurstijging voor een geliberaliseerd huurcontract is gekoppeld aan de loonontwikkeling, in dit geval loonontwikkeling plus 1 procentpunt. Deze nieuwe systematiek is ingegaan per 1 januari 2023 en geldt tot 1 mei 2024. Ik heb uw Kamer op 13 juli jl. geïnformeerd over de evaluatie van de wet.¹¹

¹⁰ Kamerstuk 36 218, nr. 3

¹¹ Kamerstuk 35 488, nr. 19

9. Verhuurdersvergunning

In de initiatiefnota wordt voorgesteld om stelt een landelijke verhuurdersvergunning in te voeren om foute verhuurders en huismelkers aan te pakken. Het kabinet deelt dat huurders beter moeten worden beschermd en malafide verhuurders beter moeten worden aangepakt. Daarom heb ik de Wet goed verhuurderschap opgesteld die op 1 juli jl. in werking is getreden.

Met de Wet goed verhuurderschap kunnen ongewenste verhuurpraktijken tegen worden gegaan. Het introduceert verschillende wettelijke instrumenten waaronder een landelijke (basis)norm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels. Hiermee gaan we ook discriminatie en intimidatie tegen. De wet is van toepassing op zowel reguliere huur van woonruimte als de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. In aanvulling op de algemene regels hebben gemeenten de bevoegdheid om een verhuurverordening in te voeren. Hierin kan een vergunningplicht worden opgenomen waarmee extra voorwaarden aan verhuurders gesteld kunnen worden en waarmee de gemeente de vergunning van verhuurders die blijvend ongewenst verhuurdersgedrag tonen kunnen intrekken.

In de initiatiefnota van het lid Nijboer stelt hij een dergelijke verhuurdersvergunning ook voor naar voorbeeld van de APV van de gemeente Groningen. Dit wetsvoorstel voorziet in een landelijk geharmoniseerd systeem van regels om te voorkomen dat in iedere gemeente andere regels zouden gaan gelden. Daarom kunnen gemeenten geen gebruik maken van hun aanvullingsbevoegdheid op grond van artikel 121 van de Gemeentewet. Er wordt een overgangperiode van één jaar geboden zodat gemeenten die al in hun APV een regeling hebben opgenomen, zoals de gemeente Groningen, die aan kunnen passen in overeenstemming met de wet.

Voor het opnemen van een verhuurdersvergunning moeten gemeenten wel de noodzaak van een vergunningsplicht aantonen alvorens deze in te voeren. De plicht mag alleen worden ingevoerd voor gebieden waar invoering noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid. Voor verhuurders die al een woon- of verblijfsruimte verhuren, geldt een overgangperiode van zes maanden om een vergunning te verkrijgen. De gemeentelijke verhuurvergunning moet zorgvuldig worden uitgevoerd. Gemeenten dienen transparant te zijn over de criteria en voorwaarden voor het verkrijgen van een vergunning. Er moet sprake zijn van een redelijke balans tussen de belangen van verhuurders en huurders, en de vergunningplicht moet proportioneel zijn ten opzichte van de te bereiken doelen.

Al met al bieden de landelijke algemene regels en de mogelijkheid voor gemeenten om een verhuurvergunning in te voeren een waardevol instrument om de leefbaarheid te behouden en huurders te beschermen. Door middel van gerichte regulering kan de gemeente de verhuurmarkt beter controleren en excessen aanpakken. Het is een stap in de richting naar een meer evenwichtige verhuurmarkt.

10. Overdrachtsbelasting

In de initiatiefnota wordt voorgesteld om beleggen in vastgoed te ontmoedigen door een verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers naar 6 procent. De overdrachtsbelasting voor niet eigenaar-bewoner is inmiddels in stappen verhoogd, terwijl de overdrachtsbelasting voor starters is verlaagd. Vanaf 1 januari 2023 geldt een

overdrachtsbelasting van 10,4% voor een woning die niet wordt gekocht om zelf in te wonen. Voor een woning waar de eigenaar ook in gaat wonen blijft de overdrachtsbelasting op 2% (of 0%).

De verhoogde overdrachtsbelasting voor beleggers ontmoedigt de speculatieve activiteiten op de huizenmarkt. Door het tarief van 10,4% worden beleggingen in vastgoed minder aantrekkelijk, vooral voor diegenen die op zoek zijn naar snelle winsten door middel van prijsstijgingen. Dit voorkomt dat beleggers grote aantallen woningen opkopen.

11. Krimp

De initiatiefnemer stelt een vitaliteitsfonds voor om de voorzieningen in krimpregio's op peil te houden. In voorgaande kabinetten was specifiek aandacht voor opgaven als gevolg van bevolkingsdaling via het Actieplan Bevolkingsdaling. Naar aanleiding van de evaluatie van dit programma in 2021 is het programma doorontwikkeld en verbreed zodat meer integraal gekeken wordt naar de kansen en opgaven in deze regio's. In 2022 heeft dit geresulteerd in het programma Regio's aan de grens.

Er wordt vanuit dit programma ingezet op sterke regio's aan de grens door (inter)bestuurlijk samen te werken aan de (gebieds)opgaven in deze regio's en door het versterken van grensoverschrijdende samenwerking. Dit programma heeft als doel de brede welvaart in grensregio's te versterken, het gezamenlijk oppakken van de uitdagingen en verzilveren van de (grensoverschrijdende) kansen¹².

Hierbij wordt ingezet op vier sporen met als instrumenten onder andere de Regio Deal, Town deal en kennis- en leertrajecten en samenwerkingsagenda's met buurlanden met als doel de kwaliteit van het leven, wonen en werken van inwoners en ondernemers in de grensregio's te verhogen.

Ook in het rapport «Elke regio telt¹³» wordt positief gereflecteerd op het programma en instrumenten zoals de Regio Deals, maar wel met de kanttekening dat het ontbreekt aan langjarige en structurele inzet van het Rijk voor het meer duurzaam aanpakken van de complexe opgaven die in specifieke regio's aan de orde zijn.

Het rapport van de raad voor de leefomgeving en Infrastructuur (RLi), de Raad voor het Openbaar Bestuur (ROB) en de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving (RVS) over onrechtvaardige regionale verschillen heeft veel los gemaakt. De Raden vragen onder andere specifiek aandacht voor verschraling van het aanbod van voorzieningen in regio's met afstand tot economische kerngebieden. Naar aanleiding van dit rapport heeft het Kabinet in haar reactie aangegeven de drie hoofdaanbevelingen uit dit rapport als uitgangspunt te nemen voor het vervolg dat gezamenlijk met de medeoverheden wordt vormgegeven¹⁴.

In het vervolg van Elke regio Telt! is ook nadrukkelijk aandacht voor het belang van een kwalitatief goed en divers voorzieningenaanbod in de regio. Het pleidooi van de initiatiefnemer voor het instellen van een vitaliteitsfonds sluit qua doel hierbij aan. Welke maatregelen ofwel instrumenten uit dit gevolg naar voren komen zal het traject samen met de medeoverheden verder uitwijzen. Ik zal uw Kamer hierover informeren in de gezamenlijke kabinetsreactie in het voorjaar van 2024.

¹² Kamerstukken 32 851, nr. 75

¹³ Rapport Elke regio telt! RLi, ROB en RVS, maart 2023

¹⁴ Kamerstukken 29 697, nr. 114

12. Wooncoöperaties

De initiatiefnota stelt voor dat de overheid en woningcorporaties wooncoöperaties gaan omarmen. Wooncoöperaties bieden kansen voor mensen die zich willen inspannen om hun eigen woonwens in een gemeenschappelijke woonvorm te realiseren. Via wooncoöperaties worden niet alleen woningen maar vooral ook gemeenschappen gebouwd, en dat vind ik zeer belangrijk.

Er is op dit moment 10 miljoen euro beschikbaar gemaakt om wooncoöperaties te ondersteunen. In februari van dit jaar heb ik uw Kamer geïnformeerd welke stappen ik wil zetten om te zorgen dat de kans van slagen van veelbelovende initiatieven voor wooncoöperaties groter wordt. Er bestaan verschillende succesvolle voorbeelden van wooncoöperaties, maar de verscheidenheid tussen projecten is ook groot. Uit de ervaringen blijkt dat nog teveel initiatieven tegen knelpunten aanlopen die realisatie in de weg staan. Er is behoefte aan standaardisatie en professionalisering en een duidelijk plek van wooncoöperaties binnen het huidige stelsel. Daarnaast is financiering een belangrijk aandachtspunt. Ik ben met banken in gesprek over hoe we belemmeringen om meer te financieren weg kunnen nemen. Verder zijn er onvoldoende locaties beschikbaar voor initiatieven. Al deze elementen zijn van belang om de 10 miljoen euro effectief in te zetten. Door samen te werken met gemeenten en andere belanghebbenden hoopt het kabinet dat wooncoöperaties een plek kunnen innemen in de Nederlandse woningmarkt. Ik zal dit najaar de Kamer nader informeren over de uitgewerkte aanpak die ik wil voeren om wooncoöperaties te stimuleren.