

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1617

Vragen van het lid **Koerhuis** (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het wantrouwen van gemeenten in beleggers van middenhuurwoningen* (ingezonden 27 februari 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 30 maart 2018)

Vraag 1

Kent u het bericht «Gemeenten wantrouwen beleggers en dat frustreert bouw middeldure huurwoningen»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Bent u op de hoogte van het huidige woningtekort?

Antwoord 2

Ja.

Vraag 3

Deelt u de mening dat de bouw van middenhuurwoningen belangrijk is om meer mensen kans op een goed en betaalbaar huis te geven?

Antwoord 3

Ik deel deze mening. Meer woningen in het middenhuursegment zijn onder andere nodig voor starters en jonge gezinnen. Met name in gemeenten met een gespannen woningmarkt, zoals de grote steden, hebben deze groepen moeite om een betaalbare woning te vinden. Op dit moment blijft daar het aanbod van middenhuurwoningen achter bij de vraag. Ik heb u recent de kabinetsreactie gestuurd op de aanbevelingen van de voorzitter van de Samenwerkingstafel middenhuur². Hierin kondig ik een aantal maatregelen aan om meer woningen in het middenhuursegment tot stand te laten komen,

¹ https://fd.nl/economie-politiek/1242683/gemeenten-wantrouwen-beleggers-en-dat-frustreert-bouw-middeldure-huurwoningen?utm_source=nieuwsbrief&utm_campaign=fd-ochtendniewsbrief&utm_medium=email&utm_content=20180222&s_cid=671

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/03/13/kamerbrief-kabinetsreactie-rapport-samen-bouwen-aan-middenhuur>

en ook mogelijkheden om deze woningen te bestemmen voor een doelgroep en te behouden in het segment. De verantwoordelijkheid voor het bouwen van middenhuurwoningen ligt op lokaal niveau. Ik roep daarom lokale partijen op om met elkaar aan de slag te gaan om samen goede afspraken te maken over meer middenhuur.

Vraag 4

Deelt u de mening dat de miljarden, die beschikbaar zijn voor investeringen in middenhuurwoningen, moeten worden gebruikt om te bouwen, bouwen, bouwen?

Antwoord 4

Het vertrouwen tussen beleggers en decentrale overheden is wezenlijk voor de bijdrage die investeringen van private partijen kunnen leveren aan woningbouw, en specifiek voor meer middenhuur. Ik ben er van overtuigd dat de gezamenlijke intenties en de bereidwilligheid vanuit beleggers en gemeenten aanwezig is, en dat een betere bekendheid van partijen onderling met elkaar hieraan kan bijdragen. Het rapport van de STEC groep toont dat gemeenten en beleggers elkaar beter kunnen vinden, en ook dat er nog een wereld valt te winnen.

Vraag 5

Wat is uw reactie op de uitkomst van het onderzoek van het adviesbureau dat 40% van de gemeenten bang is dat beleggers middeldure huurwoningen snel doorverkopen?³

Antwoord 5

Het rapport van de STEC groep geeft aan dat 40% van de deelnemende gemeenten bang is dat beleggers middenhuurwoningen snel doorverkopen. Deze zorg is met name buiten de G4/G32 groot. De Samenwerkingstafel middenhuur heeft laten zien dat een aantal beleggers bereid is om afspraken te maken met gemeenten over het behouden van woningen voor het middenhuursegment. Dit zijn veelal private afspraken die gemaakt worden bij de gronduitgifte. In een aantal steden hebben beleggers aangegeven dat heldere kaders vanuit de gemeente zorgen voor een gelijk speelveld waardoor de bouw van middenhuurwoningen tot stand komt. Het gesprek met elkaar aangaan in bijvoorbeeld de vorm van een lokale samenwerkingstafel of een lokale woonvisie is een goede manier om afspraken te maken. Voor gemeenten die daar behoefte aan hebben, bied ik ondersteuning door middel van het Expertteam Woningbouw. Dit Expertteam kan helpen in het bieden van specifieke kennis, maar ook bij het opzetten van een lokale samenwerkingstafel.

Vraag 6

In hoeverre zijn gemeenten op de hoogte gebracht van de algemene maatregel van bestuur Middenhuur, waarin gemeenten specifiek grond kunnen toewijzen aan de bouw van middenhuurwoningen en «uitponden» tegen kunnen gaan? Waarom wordt deze mogelijkheid niet gewoon gebruikt om afspraken te maken tussen gemeenten en beleggers?

Antwoord 6

De mogelijkheid om middenhuur op te nemen in het bestemmingsplan is opgenomen in het door het Rijk en VNG samengesteld document «Gemeentelijk instrumentarium middenhuur».⁴ Hierin staan alle instrumenten beschreven die gemeenten tot hun beschikking hebben om te zorgen dat er middenhuurwoningen worden gebouwd, maar ook beschikbaar zijn en behouden blijven voor de doelgroep. Dit document is zowel door het Rijk als de VNG regelmatig onder de aandacht gebracht, zoals bij het VNG-congres, het congres «Middag van de Middenhuur» en via de VNG-nieuwsbrief. Daarnaast is het gemeentelijk instrumentarium stevast genoemd tijdens bijeenkomsten van de lokale samenwerkingstafels onder leiding van Rob van Gijzel.

³ idem

⁴ www.huurregelgeving.nl/gemeentelijk-instrumentarium-middenhuur

Of en in welke mate een gemeente gebruik maakt van de mogelijkheid om middenhuur op te nemen, hangt af van de lokale situatie. Het is aan de gemeente om te bepalen welk instrument leidt tot de gewenste voorraad; daar waar de gemeente en belegger tot private afspraken kunnen komen, of waar de gemeente via een tender reeds voorwaarden kan stellen aan het gebruik van de grond, is het niet altijd nodig om ook het instrument van het bestemmingsplan in te zetten. Ik blijf met gemeenten in gesprek over welke mogelijkheden zij kunnen benutten.

Vraag 7

Wat is uw reactie op de uitkomst van het onderzoek van het adviesbureau dat 18% van de gemeenten het moeilijk vindt om afspraken te maken over het behalen van maatschappelijke doelen, zoals leefbaarheid en schuldhulpverlening?

Antwoord 7

Ik wil benadrukken dat het rapport van de STEC-groep laat zien dat maar liefst 82% van de deelnemende gemeenten heeft aangegeven neutraal of goed zaken te kunnen doen met beleggers over deze onderwerpen. Dat geeft aan dat er op dit terrein al veel goed werk wordt verricht. Ook hier is het van belang om met elkaar in gesprek te gaan bijvoorbeeld in de vorm van een lokale samenwerkingstafel of in het kader van de woonvisie. Verder verwijs ik graag naar de mogelijkheden die het Expertteam Woningbouw biedt om gemeenten te ondersteunen.

Vraag 8

Deelt u de mening dat leefbaarheid van woonwijken belangrijk is? In hoeverre is het mogelijk dat beleggers in middenhuurwoningen leefbaarheid kunnen bewaken en kunnen kijken «wat er leeft achter de deur»? In hoeverre zijn er andere regels nodig om te zorgen dat verhuurders recht krijgen om hun huurwoningen te bezoeken?

Antwoord 8

Verhuurders kunnen huurders aanspreken. Voor elke huurder, ook die van een middenhuurwoning, gelden namelijk wettelijke regels die bijdragen aan leefbaarheid. Zo dient elke huurder zich te gedragen zoals een goed huurder betaamt. Ook kan een huurovereenkomst worden beëindigd, met tussenkomst van de rechter, indien een huurder zorgt voor ernstige overlast. Ik zie dan ook geen reden om hiervoor met andere regels te komen.

Vraag 9

Deelt u de mening dat het belangrijk is dat mensen in schuldhulpverlening kunnen doorstromen naar een goedkopere woning om kosten te besparen? Wie heeft hierin een taak en hoe kijkt u daarbij aan tegen de rol van gemeenten, corporaties en beleggers? Deelt u de mening dat dit een taak is van corporaties en niet van beleggers in middenhuurwoningen? Welke concrete maatregelen moeten worden genomen om mensen te laten doorstromen naar een goedkopere corporatiewoning?

Antwoord 9

Aan problematische schulden liggen dikwijls verschillende oorzaken ten grondslag, zoals psychosociale factoren, relatieproblemen, gezondheid, een verslaving of de woonsituatie. Het is belangrijk om bij het oplossen van de financiële problemen daarvoor aandacht te hebben en de oorzaken zo mogelijk weg te nemen. Bij mensen die zich melden bij de schuldhulpverlening gaat het zeker niet alleen om mensen met een laag inkomen, uitkering of mensen zonder eigen woning. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor (integrale) schuldhulpverlening. Zij zullen samen met de schuldenaar naar een structurele oplossing zoeken om zijn of haar financiële problemen op te lossen. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met de individuele omstandigheden en dus maatwerk worden geleverd. De financiële positie van de schuldenaar zal gestabiliseerd moeten worden, waarbij onder andere de uitgaven en inkomsten met elkaar in evenwicht worden gebracht. In dat kader kan het noodzakelijk zijn dat de woonlasten, zowel in geval van een eigen woning als van een huurwoning, worden verlaagd. Per situatie wordt bezien hoe dat kan worden bewerkstelligd. Verhuizing naar een goedkopere

corporatiewoning kan in principe in individuele gevallen tot de mogelijkheid behoren als zij behoren tot de doelgroep van de corporatie.

Vraag 10

Wat gaat u doen om te zorgen dat gemeenten genoeg grond beschikbaar stellen zodat het beschikbare geld wordt gebruikt om meer middenhuurwoningen te bouwen?

Antwoord 10

Het woon- en grondbeleid is een lokale aangelegenheid. Ik ondersteun waar mogelijk gemeenten bij het bouwen van voldoende (middenhuur)woningen. Enkele van deze acties heb ik in mijn eerdere antwoorden al uitgebreid beschreven, zoals het Expertteam Woningbouw, lokale samenwerkingstafels, de aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening en het informatiedocument «Gemeentelijk instrumentarium middenhuur».

Voor wat betreft het beschikbaar stellen van grond wil ik nog opmerken dat niet alle gemeenten zelf (voldoende) geschikte grondposities in handen hebben. Ook andere partijen met grondposities zijn hier aan zet. De gemeente kan wel een rol spelen waar het gaat om het snel doorlopen van procedures rondom bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen. Daarbij kan ook gebruik worden gemaakt van de Crisis- en herstelwet.