

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft enkele vragen en opmerkingen over de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dd. 17 februari 2021 inzake Woonkansen in het middensegment (Kamerstuk 32 847, nr. 724).

De fungerend voorzitter van de commissie,
Bosma

De griffier van de commissie,
Roovers

Woonkansen in het middensegment (Kamerstuk 32 847, nr. 724)

De leden van de **VVD-fractie** hebben met belangstelling kennisgenomen van de stukken inzake woonkansen in het middensegment. Zij hebben hierbij meerdere vragen.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de Minister inzet op een beleid om meer woonkansen te creëren in het middensegment. Deze leden vragen de Minister of zij deelt dat hierbij de prioriteit moet liggen op betaalbare koopwoningen voor mensen met een middeninkomen en hoe zij dit betreft in de laatste ronde van de woningbouwimpuls. Ook willen zij weten hoe er in dit beleid meer ruimte gegeven gaat worden aan institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders. Is de Minister het met de leden van de VVD-fractie eens dat institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders belangrijke partijen zijn voor het creëren van meer woonkansen in het middensegment?

De leden van de VVD-fractie willen van de Minister weten hoe een aanpassing van het puntenstelsel kan helpen bij het creëren van meer woonkansen in het middensegment. Deze leden vragen hoe de Minister aankijkt tegen de regeling van voormalig Minister Blok waarbij kleine, nieuwe appartementen tot maximaal 40m² meter een vrijstelling van het puntenstelsel krijgen. Zij vragen hoe de Minister zou aankijken tegen een nieuwe regeling waarbij ook grotere appartementen een vrijstelling van het puntenstelsel krijgen. Is de Minister bereid een pilot hierop uit te voeren?

De leden van de VVD-fractie constateren dat de hoge bouwkosten een remmend effect hebben op de bouw van middenhuur- en -koopwoningen. Deze leden zijn van mening dat het daarom belangrijk is dat er transparantie is in de bouwkosten. Deelt de Minister deze mening en zo ja, hoe gaat zij dit bevorderen?

De leden van de VVD-fractie willen van de Minister weten hoe de grondprijzen zich hebben ontwikkeld. Deze leden willen graag een overzicht sinds 2000, graag uitgesplitst voor de G4. Ook willen zij weten in hoeverre gemeenteraden hierover worden geïnformeerd.

De leden van de VVD-fractie willen van de Minister weten hoe de stichtingskosten van sociale huurwoningen zich hebben ontwikkeld ten opzichte van koopwoningen. Deze leden willen graag een overzicht sinds 2000, graag uitgesplitst voor de G4. De leden van de VVD-fractie willen weten in hoeverre gemeenteraden hierover worden geïnformeerd.

De leden van de VVD-fractie zien in de Aedes benchmark 2019 dat een warmtenet de bouwkosten circa 7.500 euro verlaagt en dat een warmtepomp de bouwkosten circa 18.000 euro verhoogt. De leden van de VVD-fractie willen weten in hoeverre gemeenteraden hierover een keuze wordt voorgelegd.

De leden van de VVD-fractie zien dat de woningmarkt in de steden onbetaalbaar wordt voor starters. Zij willen van de Minister weten in hoeverre internationale studenten en expats concurreren met starters op de woningmarkt in de steden. Deze leden willen graag een overzicht sinds 2000 hoeveel internationale studenten en expats in de steden wonen. De leden van de VVD-fractie willen ook van de Minister weten in hoeverre universiteiten en internationale instellingen zelf woningen hebben laten bouwen voor internationale studenten en expats. Graag ontvangen zij een overzicht sinds 2000 hoeveel woningen internationale instellingen zelf

hebben laten bouwen voor internationale studenten en expats, uitgesplitst voor de G4.

De leden van de **D66-fractie** hebben kennisgenomen van de brief omtrent Woonkansen in het middensegment. Zij hechten een groot belang aan voldoende koop- en huurwoningen voor het middensegment. Deze leden hebben nog enkele vragen die ze aan de regering willen voorleggen.

De leden van de D66-fractie lezen in de brief dat 40% van de huurders in de vrije sector een hoge woonquote kennen. Deze leden vragen of uiteengezet kan worden hoe deze huurquote zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, ook ten opzichte van de woonquote van huizenbezitters?

Deze leden vragen daarnaast op welke manier de uitkomsten van de pilot die BLG heeft gedraaid over de leenmogelijkheden van duurrendement, zoals in de brief over «Uitkomsten Platform Hypotheken 2020» die met de Kamer is gedeeld, breder kunnen worden toegepast en welke rol de Minister hierin kan spelen?

De leden van de D66-fractie constateren dat onder dat maatregelen om tot meer middenhuurwoningen voor middeninkomens te komen, corporaties lokaal meer mogelijkheden hebben tot het inzetten van vrije toewijzingsruimte. Deze leden vragen in hoeverre corporaties momenteel van deze mogelijkheid gebruikmaken, en op welke wijze de inzet hiervan kan worden vergroot om tot meer betaalbare huurwoningen te komen voor middeninkomens?

De leden van de D66-fractie constateren dat de Minister enkele maatregelen treft om koopwoningen voor het middensegment te behouden. Deze leden vragen in welke mate gemeenten momenteel gebruikmaken van de mogelijkheden tot het bestemmen van woningen met de bestemmingscategorie «sociale koop»? Deze leden vragen of nader uiteengezet kan worden hoe het gebruik van deze sociale koopwoningen zich ontwikkelt?

De leden van de D66-fractie lezen dat door nieuwbouw en transformatie het afgelopen jaar 79.000 woningen zijn gerealiseerd. Deze leden vragen wat de status is van de transformatiebrigades die naar aanleiding van de motie van Eijs¹ worden opgezet die leegstaand vastgoed in beeld brengen en zo de mogelijkheden tot transformatie naar woningen vergroten?

De leden van de **CDA-fractie** hebben kennisgenomen van de kabinetsbrief Woonkansen in het middensegment. Deze leden hebben nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie maken zich zorgen over de toenemende vraag naar huurwoningen in het middensegment. Door een toename van het aantal kleinere huishoudens, het langer thuis wonen van ouderen en de bevolkingsgroei zal de vraag de komende jaren nog sterker toenemen. De leden van de CDA-fractie vragen de Minister of de genomen maatregelen voldoende zijn om deze groeiende vraag naar huurwoningen, onder andere in het middensegment, de komende jaren op te vangen. Welke beleidsmaatregelen acht de Minister in de nabije toekomst noodzakelijk om te voorzien in deze toenemende vraag?

¹ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2020Z21060&did=2020D45038>

Daarnaast zijn de leden van de CDA-fractie benieuwd naar de uitwerking van de maatregelen die genomen zijn om te zorgen dat woningen bij middeninkomens terecht komen. De Minister noemt de gemeente Den Haag als praktijkvoorbeeld van een gemeente die gebruik maakt van de wet Maatregelen middenhuur. De leden van de CDA-fractie zijn benieuwd naar de bestemmingsplannen voor middeninkomens van andere gemeenten. Kan de Minister aangeven in hoeverre gemeenten gebruikmaken van of van plan zijn gebruik te maken van deze wetgeving om mensen met een middeninkomen van een woning te voorzien?

De leden van de **SP-fractie** hebben kennis genomen van voorliggend voorstel. Deze leden hebben nog wel enkele vragen.

De leden van de SP-fractie zijn verbolgen over het feit dat de wooncrisis dieper en dieper wordt en het kabinet onvoldoende doet om deze crisis te bezweren. Voor veel huurders met een laag en gemiddeld inkomen is een goed en betaalbaar huis steeds moeilijker te vinden en te houden.

De SP-fractie is van mening dat de markt de wooncrisis niet gaat oplossen. Daarom zien de fractieleden een grote rol voor sociale volkshuisvesting weggelegd. Deze leden pleiten daarom opnieuw voor een brede sociale sector waartoe ook (hogere) middeninkomens toegang hebben.

Ook zijn de leden van de SP-fractie voor het sterk inperken van de vrije sector. Zij zijn dan ook groot voorstander van het doortrekken van het puntenstelsel zodat huurders meer zekerheid krijgen en een deel van de huren dalen. De leden van de SP-fractie stellen dan ook voor het WWS uit te breiden naar ten minste 200 punten om de wettelijke bescherming van huurders uit te breiden.

Voor de leden van de SP-fractie is het zonneklaar dat woonzekerheid voor iedereen zou moeten zijn en contracten van onbepaalde tijd daarom de norm zouden moeten zijn. Deze leden hebben dan ook tegen de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 gestemd. Volgens de SP-fractie zou nu met urgentie moeten worden gewerkt aan het doel dat vaste contracten weer de norm worden. De leden van de SP-fractie bepleiten daarom wederom het afschaffen van tijdelijke contracten op enkele uitzonderingen na, zoals die ook bestonden voor invoering van genoemde wet.

Om een einde te maken aan de wooncrisis is het bouwen van betaalbare woningen cruciaal. De prijs van nieuwbouwwoningen is in het derde kwartaal van 2020 verder gestegen naar € 419.990 zo blijkt uit gegevens van het CBS. Dit is voor velen onbetaalbaar. De leden van de SP-fractie pleiten er daarom wederom voor dat het kabinet al haar beschikbare middelen inzet om te zorgen dat er meer betaalbare huur- en koopwoningen gebouwd kunnen worden. Ook de huidige regelingen en afspraken zouden wat de SP-fractie betreft hierop gericht moeten worden en zijn.

De leden van de SP-fractie zijn groot voorstander van het schrappen van de WOZ-waarde uit het puntenstelsel. Reeds bij de invoering waarschuwde de SP-fractie voor enorme huurverhogingen en meer liberalisatie van huizen. Uit onderzoek van de Woonbond bleek dat het inderdaad heeft geleid tot enorme huurstijgingen. Hoewel deze leden het als positief zien dat het kabinet nu een eerste stap zet om de WOZ-waarde in het puntenstelsel weer te maximeren, vinden zij het noodzakelijk dat snel wordt overgegaan tot een verdere limitering.

De leden van de **fractie van de Partij van de Arbeid** hebben met interesse kennis genomen van de brief van de Minister. Deze leden hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat het tijdelijk pauzeren van de markttoets goed is maar dat op lange termijn onzekerheid blijft voor corporaties die willen bouwen in het middensegment. Deze leden vragen de Minister naar de mogelijk additionele effecten van volledige afschaffing van de markttoets. Verder vragen deze leden wanneer de aangekondigde opkoopbescherming in werking treedt. Wat is de inzet van de Minister op het gebied van de reikwijdte van de opkoopbescherming?

De leden van de PvdA-fractie vragen naar de uitkomsten van het woON onderzoek en het onderzoek van SEO over prijsregulering in de vrije sector. Deelt de Minister de mening 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? Kan de Minister ook aangeven hoeveel extra woningen onder het WWS vallen wanneer het wordt doorgetrokken naar een grens van 1.400 euro? Is de Minister ook van mening dat naast het prijseffect er ook meer zekerheid wordt geboden aan huurders wanneer zij altijd kunnen terugvallen op het WWS in plaats van de grilligheid van de verhuurder?

Deze leden zien dat de Minister de vraag opwerpt of een verdere regulering juridische implicaties heeft. Het wordt niet duidelijk of het doortrekken van het WWS de balans tussen het algemeen belang en individuele rechten onredelijk zou verstoren. Kan de Minister hier meer duidelijkheid over geven? Wat is de verwachting als het WWS wordt doorgetrokken tot een grens van 1.400 euro? Kan zij daarbij ook de situatie in andere Europese landen in ogenschouw nemen waar een groot deel van de verhuur is gereguleerd?

De leden van de PvdA-fractie willen er bij de Minister nogmaals op aandringen dat de betaalbaarheid van woningen een groot maatschappelijk probleem is. Hoewel er de afgelopen tijd stappen zijn gezet zal er nog meer moeten gebeuren.

De leden van de **fractie van GroenLinks** hebben met interesse kennisgenomen van de brief van de Minister over woonkansen in het zogenoemde middensegment. Deze leden hebben al langere tijd grote zorgen over de oplopende huurprijzen in het middensegment en pleiten daarom voor regulering van de huurprijs. Deze leden hebben naar aanleiding van de voorliggende brief van de Minister nog een aantal vragen en opmerkingen.

Allereerst zouden de leden van de fractie van GroenLinks graag een nadere duiding van de mensen met een middeninkomen op de woningmarkt ontvangen. Kan de regering deze groep personen nader omschrijven? Om hoeveel personen gaat het ongeveer? Wat zijn de bandbreedtes van de inkomens van deze mensen? Hoeveel eenpersoonshuishoudens betreft het, hoeveel twee persoonshuishoudens en hoeveel meerpersoonshuishoudens zijn het ongeveer? Kan de regering iets meer duiding geven over de leeftijdsopbouw van deze groep mensen?

De regering schrijft verder dat de schaarste aan middenhuurwoningen ook buiten de randstad zichtbaarder is geworden. Kan de regering per woningmarktregio aangeven hoeveel middenhuurwoningen er ongeveer zijn en hoe groot de geschatte behoefte de komende 10 jaar is?

Een ander punt waar de leden van de fractie van GroenLinks een vraag over hebben is de bouw van extra woningen die voor de komende periode gepland zijn. Kan de regering aangeven hoe de oppervlaktes van woningen zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld? Wat is de gemiddelde woningoppervlakte in het middensegment en is het de verwachting van de regering dat de behoefte van de woonoppervlakte de komende periode zal veranderen? Hoe wordt ervoor gezorgd dat woonwensen goed aansluiten bij de huishoudsamenstelling? Kan de regering tot slot een actueel beeld geven van de mogelijkheden die er zijn voor bijvoorbeeld oudere mensen die in een (te) grote woning wonen en die door zouden willen stromen naar een kleinere woning, zonder dat dit tot onwenselijke hogere woonlasten zal leiden?

Ten aanzien van de betaalbaarheid hebben de leden van de fractie van GroenLinks de afgelopen periode regelmatig gepleit voor meer regulering. Twee belangrijke punten voor de aan het woord zijnde leden betreffen een woonplicht voor bestaande woningen en de zogenoemde cap op de WOZ. Vanuit gemeenten waar de druk op de woningmarkt extreem hoog is blijft de wens komen om grotere stappen te zetten om excessieve prijsstijgingen te voorkomen. De woonplicht voor bestaande woningen blijft daarom een belangrijke wens. Kan de regering aangeven hoe zij staat tegenover deze wens en hoe gemeenten dit instrument toch in zouden kunnen zetten? Tot slot op dit punt vragen de aan het woord zijnde leden naar de actuele stand van zaken rondom het uitvoeren van de cap op de WOZ.

De leden van de **ChristenUnie-fractie** hebben met interesse kennisgenomen van de brief van de Minister over een integrale visie op de woningmarkt. Zij onderschrijven de boodschap van de Minister dat het nodig zal zijn om alles op alles te zetten om de woonkansen in het middensegment verder te laten toenemen. De leden van de ChristenUnie-fractie zien dat de Minister haar aanpak uiteenzet in de drie B's: Bouwen, Bestemmen en Betaalbaar houden. De leden van de ChristenUnie-fractie hebben daarover de volgende vragen:

In haar brief geeft de Minister aan dat ze de woningbouw probeert te versnellen tot ruim negentigduizend woningen per jaar in de periode tot 2030. In 2020 zijn er ruim negenenzestigduizend woningen gebouwd, minder dan in 2019 en ruim twintigduizend woningen onder haar doelstelling. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de Minister of ze een prognose kan geven (per jaar tot 2030) hoeveel woningen er zullen worden gebouwd. De leden van de ChristenUnie-fractie zien dat de Minister een miljard uittrekt voor een woningbouwimpuls en middelen naar voren heeft gehaald om woningbouw te versnellen. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af hoeveel geld er naar voren is gehaald, en wat dit betekend voor woningbouw in de toekomst. Bovendien vragen de leden van de ChristenUnie-fractie zich af wat er aan financiële middelen nodig is om de woningbouw op het door de Minister geschetste niveau te krijgen?

De leden van de ChristenUnie-fractie zien grote uitdagingen als het gaat om woningbouw in combinatie met (duurzame) bereikbaarheid, energievoorziening en wateropgaven (klimaat-adaptieve bouw, zoals betoogd door o.a. de Unie van Waterschappen). De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af in hoeverre deze opgaven gecombineerd worden opgepakt in de woondeals, en of bij het vergroten van de plancapaciteit rekening wordt gehouden met al deze opgaven. De leden van de ChristenUnie-fractie zien dat woningen bestand moeten zijn tegen extremer wordende weersomstandigheden, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en bodemdaling. In ieder geval nieuw te bouwen woningen

zouden klimaat adaptief moeten worden gebouwd, zodat deze woningen lang mee kunnen. Is de Minister dat met de leden van de ChristenUnie-fractie eens? Zo ja, in hoeverre moet klimaat adaptieve bouw volgens de Minister geborgd worden in het bouwbesluit? De leden van de ChristenUnie-fractie zijn benieuwd wat een klimaat adaptieve woning extra kost t.o.v. een woning volgens de huidige normen, op zowel korte termijn als wel de zogenoemde «lifecycle costs», waar mogelijk een aanpassing van de woning bij inbegrepen zit. Wegen de extra kosten op korte termijn volgens de Minister op tegen de bespaarde kosten op de lange termijn?

Als het gaat om de betaalbaarheid van woningen zien de leden van de ChristenUnie-fractie een beperkt aantal maatregelen, terwijl hier volgens hen juist één van de grootste uitdagingen ligt. De Minister schrijft dat vanwege stijgende huizenprijzen, mensen met middeninkomens moeilijker aan een koopwoning komen. De Nederlandsche bank heeft onderzocht dat niet het woningtekort, maar de financieringsruimte van kopers de belangrijkste drijfveer is van de stijgende woningprijzen; het terugdringen van het woningtekort met één procentpunt (80.000 woningen bovenop groei huishoudens) zorgt voor een slechts 1 a 2% lagere woningprijs. Onderschrijft de Minister deze conclusie van De Nederlandse Bank (DNB)? De leden van de ChristenUnie-fractie zijn benieuwd of de Minister het met de fractie en de DNB eens is dat weinigen gebaat zijn bij het verhogen van de maximale leenruimte. De leden van de ChristenUnie-fractie zijn benieuwd of de Minister de mening van DNB deelt dat o.a. starters beter geholpen zijn met het verder afbouwen van de hypotheekrenteaftrek, vanwege het dempende effect op de huizenprijzen. De leden van de ChristenUnie-fractie willen ook graag van de Minister weten of het verplaatsen van de eigen woning naar Box 3 inderdaad een demping van de huizenprijzen tot gevolg heeft (PBL), en waarom dit niet boven aan haar lijstje staat als het gaat om het betaalbaar houden van woningen in het middensegment.

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

De leden van de **fractie van JA21** hebben kennisgenomen van de brief aangaande Woonkansen in het middensegment.

De leden van de fractie van JA21 maken zich zeer grote zorgen over de grote woningnood in Nederland. De tekorten lopen alsmaar op, de druk op de woningmarkt neemt toe, huur- en koopprijzen stijgen tot ongekende hoogtes en steeds meer mensen in de middengroepen lukt het hierdoor niet passende en betaalbare woonruimte te vinden. Het is in dit licht dat de leden van de fractie van JA21-fractie de volgende vragen stellen:

1. Hoe groot waren de tekorten in het middensegment, uitgesplitst naar jaar, en hoeveel woningen in het middensegment zijn in die jaren (uitgesplitst naar jaar) gerealiseerd?
2. Welke redenen ziet de Minister voor het grote tekort aan woningen in het middensegment? Liggen hier naar het inzicht van de Minister (sociaal-)demografische ontwikkelingen aan ten grondslag? Erkent de Minister dat de enorme tekorten aan betaalbare woningen mede veroorzaakt worden door de enorme bevolkingsgroei als gevolg van het migratiebeleid?

3. Is de Minister het met de fractie van JA21 eens, dat het bouwen van een nieuwe stad bevorderlijk kan zijn om de woningnood op te lossen?
4. Op basis van WoON 2018 blijkt dat 14% van de in 2018 aangeboden huurwoningen in het middensegment valt; welk percentage is volgens de Minister nodig om het tekort in het middensegment op te lossen, en in welk jaar hoopt de Minister dit te bereiken?
5. Welk concreet aantal woningen in het middensegment dient hiervoor per jaar gerealiseerd te worden? Hebben provincies en gemeenten hiervoor voldoende plancapaciteit en zo nee, welke mogelijkheden wil de Minister aangrijpen om provincies en gemeenten te helpen dan wel aan te moedigen de benodigde plancapaciteit te realiseren?
6. Is de Minister het met de leden van de fractie van JA21 eens dat prestatieafspraken met provincies en gemeenten nuttig kan zijn om de woningbouw (en dus een groter aantal woningen in het middensegment) te stimuleren?
7. Is de Minister met de leden van de fractie van JA21 van mening dat meer regie vanuit het rijk nodig is om de tekorten op de woningmarkt te beslechten? Zo nee, waarom niet?
8. Welke afspraken zijn er vanuit het rijk concreet gemaakt met de gemeenten (zoals o.a. Amsterdam en Utrecht)? Is de Minister het met de leden van de fractie van JA21 eens dat de gemeenten, en in het bijzonder die in de Randstad, veel meer tempo moeten maken met realiseren van woningen in het middensegment?
9. Hoeveel betaalbare woonruimte zullen de Woondeals opleveren? Welk aantal daarvan valt onder het middensegment?
10. Uit gesprekken die het Rijk heeft gevoerd blijkt dat de grootste belemmeringen die beleggers zien, de hoge grondprijzen zijn die gemeenten hanteren en de gepercipieerde stapeling aan beleidsmaatregelen die zowel door het Rijk als gemeenten worden opgelegd. Herkent de Minister de zorgen over de hoge grondprijzen die gemeenten hanteren, en is er volgens de Minister een relatie tussen de grondprijzen en de woningbouwaantallen?
11. De Minister geeft aan wanneer publieke tekorten ontstaan door lage grondprijzen, het Rijk deze tekorten in sommige gevallen dekt. In welke gevallen gebeurt dit? Om welke bedragen ging dit de afgelopen jaren?
12. Hoe reflecteert de Minister op het risico dat gemeenten de hoge grondopbrengsten inzetten voor allerlei andere beleidsdoelen dan het aanjagen van woningbouw, zoals het aardgasvrij maken van gebouwen (zie de gemeente Amsterdam)?
13. Herkent de Minister de zorgen over de verhoogde duurzaamheidseisen die gelden voor nieuwbouw sinds de invoering van de BENG-eisen?
14. Kan de Minister aangeven hoeveel meer woningen corporaties en beleggers kunnen bouwen (als gevolg van de lagere kosten en dus makkelijker rond te rekenen business cases) als deze strenge BENG-eisen worden losgelaten?