

Vergaderjaar 2018–2019

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 428**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 25 september 2018

Met deze brief informeer ik u over de voortgang van mijn aanpak voor de woningmarkt. Ik geef u als reactie op de motie van het lid Ronnes Kamerstuk 32 847, nr. 385 inzicht in de gezamenlijke organisatie van overheden en sectorpartijen die ingezet wordt bij de verdere aanpak van de maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen. Een breed beraad wonen & bouwen geeft vorm aan de gewenste totaalregie. Deze brief is afgestemd met de VNG, het IPO en met de Unie van Waterschappen.

Eerder dit jaar informeerde ik u over mijn inzet voor de woningmarkt voor wat betreft het aanjagen van de bouw en specifieke onderwerpen als «bouwen aan de rand van de stad» (namens het Kabinet), middenhuur (tevens namens het Kabinet), de gesprekken met de stedelijke regio's over de bouw van nieuwe woningen, de nationale woonagenda, mijn rol in de bestuurlijke overleggen MIRT en de voorgestane aanpak voor goed verhuurderschap<sup>1</sup>. Met deze onderwerpen wordt gericht bijgedragen aan het aanjagen van de woningbouw enerzijds en het tegengaan van belemmeringen en excessen als discriminatie en huisjesmelkerij op de woningmarkt, die deels de woningbouw hinderen, anderzijds.

Bij het aanjagen van de woningbouw lever ik bijdragen vanuit mijn rol en verantwoordelijkheid. Dit najaar wil ik komen tot afspraken met de regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is. Vanzelfsprekend respecteer ik de verantwoordelijkheid die gemeenten en provincies hebben. Bij het tegengaan van excessen kan ik directer en met meer effect voor de korte termijn zelf actie ondernemen door partijen bij elkaar te

<sup>1</sup> Meer prioriteit voor woningbouw: Kamerstuk 32 847, nr. 332  
Kabinetsreactie Samen bouwen aan middenhuur: Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 333  
Woonagenda en regiogesprekken: Kamerstuk 32 847, nr. 359  
Uitkomsten strategische BO's MIRT en REOS: Kamerstuk 34 775 A, nr. 71  
Goed verhuurderschap: Kamerstuk 32 847, nr. 417

brengen of wetgeving te overwegen. De mede overheden mogen mij daar ook op aanspreken, ook in het kader van de gesprekken met de regio's.

Tegelijk speelt in de meer ontspannen woningmarktregio's en in de krimpregio's een dynamiek waarbij het woningaanbod niet meer passend is. Hier is een samenhangende aanpak op het terrein van wonen, alsmede waar dit samenhangt met zorg, bereikbaarheid, onderwijs en economie nodig.

Mijn eigen inzet, zoals hiervoor beschreven, is gericht op drie niveaus:

- Landelijk: waar het gaat om het verder vervolmaken van het stelsel met wetgeving.
- Regionaal: ik zet in op differentiatie via afspraken met regio's over versnelling van bouwplannen
- Thematisch: zet ik in op acties gericht op mensen met een achterstand op de woningmarkt zoals binnen het thema wonen en zorg.

Met de ondertekening afgelopen voorjaar van het Interbestuurlijke Programma (verder te noemen: IBP)<sup>2</sup> en met de ondertekening van de Nationale woonagenda (verder te noemen: NWA)<sup>3</sup> (Kamerstuk 32 847, nr. 365) is een breed samengestelde werkomgeving voor opgaven op het gebied van wonen ontstaan. De noodzakelijke brede betrokkenheid en het draagvlak bij de vertegenwoordigingen van de decentrale overheden, vereisen dat het proces en de samenwerking daartoe ook die ruimte biedt. Samenwerking met mede overheden *en* de sectorpartijen is steeds een belangrijke voorwaarde.

Achtereenvolgens ga ik in deze brief in op mijn regierol die samenhangt met de gecombineerde werking van IBP (pijler toekomstbestendig wonen) en NWA, op trajecten waarop ik met partijen actief ben op landelijk of regionaal niveau en mijn aanpak van excessen (discriminatie, huisjesmelkerij) in combinatie met de rol die voor gemeenten is weggelegd bij handhaving. Ook geef ik u mijn reactie op het tot stilstand komen van de onderhandelingen over het sociaal huurakkoord. Daarmee kom ik tevens tegemoet aan het verzoek van het lid Beckerman (SP).

### **Regie op de woningmarkt i.s.m. mede overheden en de sector**

De woningmarkt is gebaat bij een heldere regiefunctie die overheden en sector verbindt en daarmee voor jaren een forse bouwproductie mogelijk maakt en excessen wegneemt. Ik schets u het daarvoor met VNG en sectorpartijen gecreëerde passende arrangement.

#### *IBP en NWA in elkaars verlengde*

In februari dit jaar werd het IBP gepresenteerd door Kabinet, VNG, IPO en UvW. Het programma kent uitwerkingssporen op een tiental beleids-terreinen waaronder de woningmarkt («toekomstbestendig wonen»). Het IBP verbindt de rijksoverheid waaronder BZK, de provincies, de gemeenten en de waterschappen. Het IBP faciliteert het gesprek van de overheden, ook daar waar andere departementale beleidsterreinen aan de orde zijn: op bestuurlijk niveau zijn meerdere Kabinetsleden vertegenwoordigd.

Voor de opgaven op het gebied van toekomstbestendig wonen is het IBP van belang omdat de gemeenten voor een groot deel ervan als eerste aan

<sup>2</sup> Door Kabinet, IPO, VNG en Unie van Waterschappen

<sup>3</sup> Door Aedes, Bouwend Nederland, IVBN, NEPROM, NVB-Bouw, NVM, Vastgoed Belang, Vereniging Eigen Huis, de Woonbond en BZK

zet zijn. Dat geldt bijvoorbeeld bij het aanjagen van de woningbouw en ook bij het signaleren van excessen of juist het handhaven van beleid. Via het IBP kunnen zij efficiënt met andere overheden in gesprek gaan.

Het IBP kent een uitgebreide besluitvormingsstructuur op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Op onderdelen en in de concrete uitwerking van maatregelen kan ook aanvullend gesprek tussen VNG, G4, G40 en sector nuttig zijn. Lokale behoeften zijn immers niet in elke gemeente hetzelfde en dit versterkt naar mijn mening de lokale inbreng. Besluitvorming via IBP is relevant daar waar de medeoverheden als sleutelpartijen in het grootste deel van de aanpak voor de woningmarkt probleemeigenaar zijn of intensief betrokken zijn.

Tegelijkertijd verbindt de NwA sectorpartijen met BZK op concrete acties en trajecten op drie sporen: vergroting van het aanbod, betere benutting van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid. Er bestaat overleg met alle partijen op ambtelijk niveau en ook van alle partijen tezamen op bestuurlijk niveau.

De Nwa is een agenda in de letterlijke zin van het woord wat betekent dat het geen statisch document is en dat partijen op basis van de voortgang ideeën aan kunnen dragen die – wanneer breed gedragen – toegevoegd kunnen worden aan de Nwa. Deze ideeën worden met relevante partijen opgepakt om te bekijken of daar een gezamenlijke actie en dito samenwerking uit te destilleren valt die daarna aan de Nwa wordt toegevoegd.

Binnen het NwA hebben projecten vaak de steun of medewerking van medeoverheden nodig. Andersom kunnen de medeoverheden de sectorpartijen nodig hebben bij hun aandachtspunten of juist die opgaven adresseren die binnen de NwA onderhanden zijn. Het is daarom steeds van belang een goede verbinding te hebben en er daarmee aan bij te dragen dat zowel sectorpartijen als medeoverheden goed bediend worden bij hun opgaven. VNG, IPO, de UvW en ikzelf willen ons daar hard voor maken. Zo delen de medeoverheden de opgave om zo snel mogelijk de benodigde 75.000 te bouwen woningen per jaar te bereiken, zodat het woningtekort niet verder oploopt, en trekken zij in de uitwerking van de acties waar nodig samen op met de partijen uit de NwA.

#### *Breed beraad wonen & bouwen*

In samenwerking met de mede overheden kies ik ervoor om een halfjaarlijks bestuurlijk overleg van VNG, IPO, UvW en bestuurders uit de sector te organiseren met de titel «breed beraad wonen & bouwen». Hiermee moet de naadloze samenwerking ontstaan op de opgaven die we gezamenlijk hebben. Ikzelf zal het beraad voorzitten en dat versterkt mijn regierol.

De motie van het lid Ronnes Kamerstuk 32 847, nr. 385 riep de regering op om «alles op alles te zetten om de VNG volwaardig te laten participeren in het vervolg van de Woonagenda». Met de instelling van een breed beraad wonen & bouwen geef ik invulling aan uw motie.

#### *Het in samenhang met klimaatadaptatie oppakken van vraagstukken*

Nieuw te bouwen woningen moeten bijna energieneutraal (BENG), klimaatbestendig en aardgasvrij worden opgeleverd. Naast regie hierop vanuit het «breed beraad wonen en bouwen» is er samenhang met twee andere trajecten te weten de Nationale Omgevingsvisie en het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie.

In de NOVI wordt de integrale en samenhangende lange termijnvisie van het Rijk op de fysieke leefomgeving vastgelegd. Klimaatbestendig wonen en water zijn daarin een belangrijk onderdeel. Een van de prioriteiten voor de NOVI is: sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen. Het kabinet vindt het daarbij onder meer van belang dat er een aantrekkelijke, veilige en gezonde leefomgeving wordt gecreëerd met veel water en groen en tegelijk wordt bijgedragen aan doelen op het gebied van klimaatadaptatie.

Voor het versnellen van ruimtelijke aanpassingen aan klimaatveranderingen is door het Rijk en de decentrale overheden in 2017 het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie opgesteld. Hierin verkent het Rijk voor 2020 of aanvullende (bouw)regelgeving handig en nuttig kan zijn om een klimaatbestendige inrichting te bevorderen met voldoende ruimte voor maatwerk.

### **Actieve inzet op regionale knelpunten**

De druk op de woningmarkt is een probleem dat regionaal van aard is. Uit mijn informatie blijkt dat de situatie per regio bovendien enorm kan verschillen. Dat vraagt om maatwerkoplossingen. Het is mijn rol om gericht bij te dragen aan het oplossen van knelpunten in de regio.

#### *Komen tot afspraken met regio's*

Ik informeerde u eerder over mijn gesprekken in die regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is. De gesprekken zijn erop gericht om in het najaar brede «woningmarktafspraken» te maken met de regio's die een gespannen woningmarkt hebben. Het gaat in die afspraken om versnelling van de woningbouw en het tegengaan van excessen in de verhitte markten. Daarmee vormen de regiogesprekken een essentieel onderdeel van IBP en NWA. Er wordt rechtstreeks nauwe samenwerking met de betrokken decentrale overheden gezocht. Ik zet mij in om belemmeringen waar mogelijk weg te nemen.

De opgaven en belemmeringen differentiëren per regio, dit vraagt om maatwerk en een intensieve samenwerking met de regionale partners. Dit maatwerk is aanvullend op de landelijke maatregelen uit IBP en NWA. Op dit moment zijn de gesprekken met de regio's volop gaande. Na de bestuurlijke overleggen MIRT dit najaar zal uw kamer geïnformeerd worden over de gezamenlijke inzet van het Rijk en de betrokken regio's.

In deze gesprekken zal ik ook de motie van het lid Van Haersma-Buma c.s. Kamerstuk 35 000, nr. 13 betrekken, zoals aangenomen tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen, die vraagt om vastzittende cruciale bouwprojecten vlot te trekken.

#### *De bekostiging van binnenstedelijke transformatie*

Ook vinden er gesprekken plaats over de bekostiging van binnenstedelijke transformatie. Woningbouw op transformatielocaties komt nu traag tot stand, omdat investeringen in de voorfase moeilijk financierbaar zijn. Ik heb 38 miljoen euro beschikbaar gesteld om de ontwikkeling van deze locaties in gebieden met een gespannen woningmarkt te versnellen. Aan het eind van het jaar zal ik u nader over de inzet informeren.

De medeoverheden mogen van mij verwachten dat ik aan Rijkszijde oplossingen zoek om regionaal verder te komen met de bouwopgave. Ik sta zelf voor een aantal zaken aan de lat en ik span me hiervoor in binnen het kabinet. Bij de medeoverheden wordt veel belang gehecht aan de

investeringscapaciteit van woningcorporaties, financiering van de onrendabele top bij binnenstedelijke transformatie, de positie van gemeenten om te kunnen acteren in het middenhuur segment, de relatie tussen mobiliteit en de woningbouwopgave, de mogelijkheden met een klimaatakkoord en het thema wonen en zorg. Over deze thema's ga ik nader in overleg met de medeoverheden.

#### *Investeringscapaciteit van woningcorporaties*

In het licht van de oplopende fiscale lasten voor woningcorporaties en de woningmarktambities van het kabinet, heeft het kabinet in de begroting van 2019 een structurele verlaging van de verhuurderheffing van € 100 miljoen per jaar voorgesteld. Deze tariefsverlaging resulteert in een vergroting van de investeringscapaciteit van woningcorporaties met € 2 tot 3 miljard. Dat geeft de sector meer ruimte om de komende jaren bij te dragen aan de uitdagingen op de woningmarkt.

#### *Aandacht voor middenhuur*

Het is belangrijk dat middeninkomens, zoals starters en gezinnen, nu en in de toekomst betaalbaar in de stad kunnen wonen. Ik deel de zorg dat, specifiek in steden met een grote druk op de woningmarkt, sommige woningen met een excessieve huurprijs in de markt worden gezet. De beste oplossing om dit tegen te gaan is inzetten op nieuwbouw van middenhuurwoningen. Investeerders moeten daarvoor voldoende ruimte hebben. In de tussentijd is het belangrijk om excessen in de markt aan te pakken.

Uw Kamer heeft met de gewijzigde motie van de leden Van Eijs en Ronnes Kamerstuk 32 847, nr. 401 ook de parallel getrokken tussen het aanpakken van excessen en tegelijkertijd blijven inzetten op voldoende nieuwbouw. De motie verzoekt om te onderzoeken welke maatregelen als mogelijkheid voor lokaal maatwerk kunnen dienen en daarbij oog te hebben voor de kostenstructuur van de verhuurder. Ik ben bezig met de uitvoering van deze motie en zal binnenkort met een reactie komen.

#### *Klimaatakkoord*

Diverse acties uit de Nationale Woonagenda kunnen niet los worden gezien van de noodzakelijke energie- en klimaattransitie. De verduurzaming van de woningvoorraad en de keuze voor aardgasvrij wonen hebben consequenties voor de woningopgave. Dit vraagt om een integrale aanpak waarbij rekening wordt gehouden met de benodigde klimaatmaatregelen. De verduurzaming van de gebouwde omgeving is onderwerp van gesprek aan de sectortafel Gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord. Aan deze sectortafel zullen de komende maanden de nodige besprekingen plaatsvinden. BZK zal daarom de komende maanden de relevante acties uit de Nationale Woonagenda in samenhang uitwerking met het Klimaatakkoord.

#### *Wonen en zorg*

De Minister van VWS en ik hebben op 18 juni jongstleden de Actielijn Wonen en Zorg naar uw Kamer gestuurd (Kamerstukken 32 847 en 29 389, nr. 408). Wij willen dat op lokaal niveau de vraag en het aanbod goed in kaart worden gebracht, ouderen geschikt wonen en er meer aanbod van woonzorginitiatieven tot stand komt. Om gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders, marktpartijen en burgerinitiatieven daarbij te ondersteunen komt er een kennisprogramma, een ondersteuningsteam, een

innovatieregeling Woonzorginitiatieven en een vervolg op de prijsvraag Who Cares van de Rijksbouwmeester.

De Staatssecretaris van VWS heeft in het voorjaar de meerjarenagenda Beschermd Wonen naar de Tweede Kamer gestuurd. Onderdeel van de agenda is op lokaal en regionaal niveau voldoende huisvesting en passende randvoorwaarden als begeleiding voor deze groep te realiseren. Het Rijk ondersteunt dit door de VNG, Aedes, Federatie Opvang en Leger des Heils uitgevoerde actieplan «Weer Thuis!». Hiermee geef ik invulling aan de motie van het lid Ronnes Kamerstuk 29 453, nr. 444 en van de leden Dik-Faber en Voortman Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 33.

### **De aanpak van excessen**

Excessen op de woningmarkt manifesteren zich niet alleen regionaal en vragen soms om een landelijke aanpak. Discriminatie, huisjesmelkerij en excessen bij toeristische verhuur hebben daarom mijn aandacht.

#### *De aanpak Goed Verhuurderschap*

Per brief van 5 juli 2018 TK 32 847, nr. 417 informeerde ik u over mijn samenwerking met sector en overheden op het thema «goed verhuurderschap». In de brief is een gezamenlijke aanpak aangekondigd die gericht is op voorlichting, (zelf)regulering en handhaving. Er worden concrete afspraken voorbereid naar aanleiding van diverse ongewenste gedragingen in de verhuursector, waaronder discriminatie op grond van afkomst en huisjesmelkerij. Ook de rol van de huurder wordt in de uitwerking meegenomen. Met diverse partijen in de sector verken ik bovendien of aanvulling of aanpassing van wet- en regelgeving nodig is.

#### *Toeristische verhuur*

Met een aantal gemeenten en de grootste platforms zoals Airbnb ben ik in gesprek om excessen bij toeristische verhuur aan te pakken. Hierbij hebben alle partijen aangegeven mee te gaan werken aan een registratieverplichting voor aanbieders van advertenties waarbij het registratienummer zichtbaar moet zijn bij de advertentie. Hiermee krijgen gemeenten beter zicht op waar toeristische verhuur plaatsvindt. Dit versterkt de handhavingmogelijkheden van de gemeente. Gezamenlijk met de betrokken partijen wordt invulling gegeven aan een systeem waarbij zoveel mogelijk wordt voorkomen dat er sprake kan zijn van illegale advertenties. Tegelijkertijd bereid ik met partijen de wettelijke inbedding voor en ik verwacht voor het einde van het jaar de formele consultatie erover te kunnen starten. Daarna zal het de weg vinden naar uw Kamer.

#### *Handhaving versterken op lokaal niveau*

Effectieve handhaving door gemeenten is onontbeerlijk voor een goede werking van het beleid voor de woningmarkt. Ook eventuele aanvullende wettelijke maatregelen vallen of staan ermee. In het gesprek dat ik met regio's heb is de inzet van lokale actoren op handhaving een aandachtspunt. Ook met de VNG en gemeenten is gesprek over toezicht op naleving en handhaving van wet- en regelgeving door gemeenten gewenst.

#### *Doorlooptijden bij de Huurcommissie*

De huursector is in beweging, als het gaat om de schaarste in het middenhuursegment, exorbitante huurprijsstijgingen of andere excessen

die het woongenot van mensen beïnvloeden. De Huurcommissie is reeds een bestaande mogelijkheid om bepaalde excessen in de gereguleerde huursector aan te pakken met bindende uitspraken, zoals op het terrein van huurprijzen en servicekosten. De Huurcommissie vervult op deze manier een belangrijke rol in de versterking van de rechtspositie van huurders en verhuurders. Het is wettelijk bepaald dat de Huurcommissie een uitspraak doet over geschillen binnen een vastgestelde termijn, de zogenaamde doorlooptijd. Door verschillende omstandigheden komt het voor dat doorlooptijden vertragen, bijvoorbeeld als een (ver)huurder niet meewerkt aan een onderzoek in een woning, maar ook omdat het aantal inkomende zaken dit jaar hoger dan verwachting heeft gepiekt. De vertraging van doorlooptijden is een ongewenste situatie, omdat de rechtspositie van (ver)huurders in het geding kan komen.

De Huurcommissie heeft voor het verwerken van de hoge instroom dit jaar al diverse maatregelen genomen, zoals de inhuur van extra medewerkers. Om de komende jaren de doorlooptijden structureel te kunnen verbeteren werkt de Huurcommissie aan een verandertraject om de organisatie beter in te richten voor de nieuwe dienstverlening als gevolg van de gewijzigde Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Naast opleidingen voor de versterking van de competenties van medewerkers wordt sinds dit jaar ook steeds meer bedrijfsmatig gewerkt, met bijvoorbeeld targets per medewerker en tijdmetingen.

Ter ondersteuning van de veranderingen wordt bij de Huurcommissie een reorganisatie voorbereid. De inzet van de Huurcommissie zijn stappen in de goede richting. Mijn aanpak van excessen zal als neveneffect hebben dat de Huurcommissie op termijn wordt ontlast. Samen met de Huurcommissie blijft het voldoen aan de wettelijke doorlooptijden mijn volle aandacht houden.

### **Sociaal huurakkoord**

Aedes en de Woonbond zijn al enkele maanden met elkaar in gesprek over het sociaal huurakkoord, naar aanleiding van een afspraak die zijn gemaakt in de Nationale woonagenda. De voorbereidende onderhandelingen verliepen voortvarend en ik daaruit positieve signalen ontvangen van beide kanten. Ik vind het jammer dat partijen er op het laatst niet uit zijn gekomen.

Het uitblijven van het sociaal huurakkoord betekent dat alles bij het «oude» blijft. De huidige huurprijsregels in de wetgeving, die zijn gebaseerd op het akkoord van 2015, blijven gelden. Partijen zouden zich echter nog eens goed moeten beraden, want het uitblijven van een akkoord betekent dat:

1. huurbeleid waarin individuele woningcorporaties en huurdersverenigingen elkaar al enkele jaren meer en meer in hebben gevonden in een gematigd huurbeleid, niet is omgezet in landelijke afspraken die kunnen worden verankerd in wetgeving;
2. er geen afspraken zijn over maatwerk om huren mee te laten bewegen met inkomensschommelingen, waardoor zowel de betaalbaarheid voor lagere inkomens als de doorstroming kan verbeteren; en
3. er geen afspraken zijn gekomen over de verdeling van de lagere energierekening tussen huurder en verhuurder bij investeringen in duurzaamheid.

Hierdoor zou het jammer zijn als vertegenwoordigers van huurders en verhuurders geen hernieuwd akkoord kunnen bereiken over de huurprijsontwikkeling, doorstroming en verduurzaming. Bij definitief uitblijven van

een akkoord verandert de situatie pas als de wetten en regels worden gewijzigd. Gelet op de druk op de woningmarkt, vind ik het belangrijk dat de maatschappelijke partners met elkaar tot overeenstemming kunnen komen. Ik wil dan ook met beide partijen bezien waar en welke ruimte er is om tot een gedragen akkoord te komen.

### **Tot slot**

In deze brief heb ik u geschetst hoe mijn aanpak voor de woningmarkt zich ontwikkelt voor wat betreft organisatie, samenwerking tussen overheden en sector en welke inhoudelijke inzet ik voor de komende tijd doe. Met de beschreven trajecten geef ik invulling aan behoeften op lokaal, regionaal en landelijk niveau waar het gaat om het aanjagen van de bouwproductie en het aanpakken van excessen. Daarmee wil ik optimaal bijdragen aan de maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren