

Vergaderjaar 2019–2020

35 178

Initiatiefnota van het lid Smeulders over de marktwerking uit de huursector

Nr. 3

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 juni 2020

Middels deze brief reageer ik op de initiatiefnota die door het lid Smeulders (GroenLinks) (Kamerstuk 35 178, nr. 2) is opgesteld over het afschaffen van marktwerking in de huursector en wil ik hem bedanken voor het indienen van dit initiatief. De initiatiefnota gaat in op de problemen die zijn ontstaan door het woningtekort en de rol die speculanten hierin spelen. Door het woningtekort stijgen de huizenprijzen steeds verder en zijn er steeds minder mensen die de vraagprijs van een woning kunnen betalen. De heer Smeulders stelt in zijn initiatiefnota dat speculanten wel in staat zijn om deze hoge vraagprijs te betalen. Zij kopen de woningen op en verhuren deze vervolgens tegen een te hoge prijs aan de mensen die niet in staat zijn om zelf een woning te kopen en ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De heer Smeulders benadrukt dat er voor deze groep mensen is er geen woning te vinden voor een eerlijke prijs. In de initiatiefnota worden verschillende voorstellen gedaan om speculatie op de woningmarkt aan banden te leggen, waardoor er meer betaalbare huurwoningen en starterswoningen beschikbaar komen.

Ik deel de zorgen dat bepaalde groepen woningzoekenden moeite hebben een geschikte woning te vinden. De vraag naar woningen is sterk toegenomen, terwijl er de afgelopen jaren onvoldoende woningen aan de voorraad zijn toegevoegd om aan deze vraag te kunnen voldoen. Er zijn speculanten die gebruik maken van deze krapte waardoor het voor diverse groepen, zoals starters en mensen met een middeninkomen, steeds lastiger wordt om een passende woning te vinden.

Mijn inzet is gericht op het vergroten van het aanbod om het woningtekort te verkleinen en zo de betaalbaarheid van wonen te verbeteren. Met de gesloten woondeals, de woningbouwimpuls en de korting op de verhuurderheffing voor woningcorporaties zet ik in op het versnellen van

de woningbouw en vergroten van het aanbod aan betaalbare woningen. Bouwen kost echter tijd, waardoor het op korte termijn lastig blijft om een betaalbare woning te vinden. Een terugval in de bouwproductie door de coronacrisis moeten we bovendien voorkomen, daarom heb ik op 20 mei jl. kortetermijnmaatregelen aangekondigd voor 2020 om de bouw zoveel mogelijk te laten doorbouwen. Op 15 mei jl. heb ik extra maatregelen aangekondigd om de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt te verbeteren. Met dit pakket geef ik ruimte aan starters en mensen met een middeninkomen ten koste van speculanten. Het is goed om te zien dat de heer Smeulders en ik hetzelfde doel willen bereiken. Op sommige vlakken vinden we dezelfde maatregelen passend. Op andere vlakken hebben we een andere aanpak voor ogen. Hieronder zal ik ingaan op de aanpak waarvoor het kabinet kiest, waarbij ik eerst inga op de maatregelen die gericht zijn op het aanpakken van excessen op de huurwoningmarkt en daarna toelicht welke maatregelen genomen worden om betaalbare woningen beschikbaar te houden.

Aanpak excessen op de huurwoningmarkt

De heer Smeulders benadrukt terecht aan dat het huidige woningtekort zorgt voor onwenselijke praktijken. Er treden partijen toe tot de woningmarkt die maximaal willen profiteren van de huidige krapte. In zijn initiatiefnota pleit Smeulders voor het aanpassen van het woningwaarderingssysteem. De heer Smeulders wil het gereguleerde huursegment uitbreiden van 142 naar 250 punten en de WOZ-waarde minder zwaar laten meetellen in het woningwaarderingssysteem, zodat woningen tegen een eerlijke prijs verhuurd worden. Ik deel dat er woningen worden aangeboden voor prijzen die niet passend zijn bij de kwaliteit van de woning. Daarnaast zie ik dat er huurders zijn die worden geconfronteerd met forse huurverhogingen in de vrije sector. De uitbreiding van het gereguleerde segment naar 250 WWS-punten acht ik een te rigoureuze maatregel, omdat het een generieke en structurele maatregel is waarmee de facto de gereguleerde huursector wordt vergroot. Ik zie dit niet als een structureel passende oplossing, omdat het aanbod aan huurwoningen zal verkrappen. Er zullen op lange termijn minder huurwoningen beschikbaar komen, waardoor het voor huurders alleen maar lastiger wordt om een geschikte woning te vinden. Zoals de heer Smeulders ook aangeeft vertonen niet alle beleggers ongewenst gedrag en zijn er ook beleggers die juist bijdragen aan de toegankelijkheid van de woningmarkt. Zo zijn er beleggers die de afgelopen jaren gezorgd hebben voor een belangrijke ontwikkeling in het middenhuursegment. Het onderscheid maken tussen typen beleggers vind ik een belangrijk uitgangspunt. Ik wil niet alle beleggers op de woningmarkt weren, maar ik wil gericht de problemen aanpakken die ontstaan bij excessieve verhuurders. Mijn aanpak richt zich dus op het tegengaan van excessen, waarbij ik voldoende ruimte laat voor beleggers die een duurzame relatie aangaan met de Nederlandse woningmarkt.

Cap op de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem

Bij het bepalen van de hoogte van de huur van een sociale woning wordt onder andere gekeken naar de WOZ-waarde van de woning. Een hogere WOZ-waarde zorgt ervoor dat een verhuurder meer huur kan vragen. De stijgende huizenprijzen gaan gepaard met stijgende WOZ-waardes. Voornamelijk in de grote steden stijgen de WOZ-waardes dusdanig hard dat er steeds meer woningen zijn die genoeg punten hebben om te kunnen worden verhuurd in het vrije huursegment. Op deze manier komen steeds meer sociale huurwoningen in het vrije huursegment terecht, terwijl die daar langs andere maatstaven niet thuishoren. Hierdoor wordt het in de grote steden voor mensen met een lager

inkomen steeds lastiger om een betaalbare woning te vinden. Ik wil er juist voor zorgen dat er voor deze groep mensen passende woningen beschikbaar blijven. Ik zal daarom het aandeel dat de WOZ-waarde kan hebben in het totaal aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel maximeren op 33 procent, iets waar de heer Smeulders ook voor pleit.

Maximeren huurprijsstijging in de vrije sector en transparantie huurprijzen

In de sociale sector zijn de jaarlijkse huurprijsverhogingen bij wet gemaximeerd, waardoor huurders beschermd zijn tegen forse huurverhogingen. In de vrije huursector geldt er momenteel geen maximale huurprijsstijging. Huurders in de vrije sector kunnen met forse huurverhogingen worden geconfronteerd, waardoor de betaalbaarheid van de huurwoning onder druk komt te staan. In deze tijd kan dit leiden tot extra financiële stress. Daarom kies ik ervoor om de jaarlijkse huurprijsverhoging in de vrije sector maximeren op inflatie plus 2,5 procent, conform de maximering in de sociale sector. Dit geldt voor alle huurcontracten in de vrije sector voor een periode van drie jaar. Met deze maatregel worden ook de huurders in de vrije sector beschermt tegen onverwachte excessieve huurverhogingen. Gebaseerd op de huurverhogingen in de vrije sector van de laatste jaren verwacht ik dat verhuurders ook bij de komende huurprijsverhoging al rekening houden met deze maximering. Ik moedig verhuurders ook aan om – helemaal in deze uitzonderlijke periode – goed te kijken naar de huurverhoging die echt nodig is. Renovatie en verduurzaming zullen buiten de maximering vallen. Op deze manier kan doorgewerkt worden aan de klimaatdoelen die we met elkaar gesteld hebben.

Daarnaast ben ik met de sector in overleg om meer transparantie te creëren over de aanvangshuurprijs. Afspraken hierover zullen worden opgenomen in een convenant. Uiteindelijk kunnen deze afspraken in wetgeving worden verankerd, zodat zij voor de gehele sector gelden. Ik verwacht dit najaar het convenant met uw Kamer te kunnen delen.

Beschikbaar houden van betaalbare woningen

Naast excessen zorgt het woningtekort ervoor dat er weinig betaalbare woningen beschikbaar zijn. Die beschikbaarheid is juist zo belangrijk om bijvoorbeeld groepen als starters en mensen met een middeninkomen de kans te geven om een woning te vinden die past bij hun levensfase. Daarnaast is het belangrijk dat wanneer je een geschikte woning gevonden hebt, je hier ook lang genoeg kan blijven zodat je je thuis voelt. Via verschillende wegen zet ik mij in om de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen te verbeteren.

Koopwoningen beschikbaar houden

In zijn initiatiefnota roept de heer Smeulders op om speculanten aan te pakken die woningen opkopen om vervolgens weer door te verhuren. Hierdoor neemt de prijs van woningen onnodig toe. De heer Smeulders pleit dan ook voor een woonplicht in de bestaande bouw en een kettingbeding voor corporatiewoningen, waardoor deze woningen niet meer door speculanten kunnen worden opgekocht.

Ik herken het probleem dat de heer Smeulders schets en ik heb reeds aangekondigd gemeenten de mogelijkheid te willen geven om voor de buurten waar dat echt nodig is een opkoopbescherming in te kunnen voeren. Hierdoor wordt ongewenste opkoop van schaarse goedkope en middeldure koopwoningen om deze vervolgens duur te verhuren tegen

gegaan. Wanneer de opkoopbescherming wordt ingevoerd kunnen aangekochte koopwoningen niet zomaar meer worden verhuurd. Wenselijke vormen van koop voor de verhuur moeten echter wel mogelijk blijven. Een gemeente zal daarom in de buurten waar de opkoopbescherming geldt aan bonafide verhuurders vergunningen blijven afgeven voor gewenste vormen van verhuur. Daarbij kan gedacht worden aan woningen die verhuurd worden aan familieleden, woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand of zittende kopers die verhuizen naar een andere woning en hun eerste woning willen verhuren. Ik vind het belangrijk dat deze woningen vervolgens op een nette manier verhuurd moeten worden. Daarom kunnen via de opkoopbescherming eisen gesteld worden aan deze vergunning ten aanzien van goed verhuurderschap. Ik zal de opkoopbescherming invoeren voor een periode van drie jaar en vervolgens evalueren.

Verlengen tijdelijke huurcontracten

Daar waar de heer Smeulders vraagt om meer passende woningen, vind ik dat deze beschikbaar moeten zijn voor verschillende groepen met verschillende woonwensen. In sommige gevallen zijn huurders op zoek naar een tijdelijke huurwoning. Bijvoorbeeld als tussenoplossing, in afwachting van de oplevering van een nieuwbouwwoning of wanneer zij tijdelijk in een andere stad werken of studeren. Tijdelijke huurovereenkomsten bieden dan een uitkomst. Ook voor een verhuurder biedt tijdelijk verhuren in bepaalde gevallen voordelen, bijvoorbeeld om in te zetten voorafgaand aan sloop of renovatie. Doordat er een mogelijkheid is om tijdelijk te verhuren komt er aanbod beschikbaar wat er anders wellicht niet was geweest.

Tijdens de coronacrisis is de Tijdelijke wet Verlenging tijdelijke huurovereenkomsten¹ in werking getreden. Deze maakt het mogelijk om tijdelijke huurcontracten die aflopen, nogmaals tijdelijk te verlengen. Ik ga daarnaast een wetsvoorstel voorbereiden om, ook na afloop van de tijdelijke wet, het mogelijk te maken om tijdelijke huurcontracten nog een keer tijdelijk te verlengen. Daarnaast wil ik graag de periode dat er tijdelijk kan worden verhuurd verlengen. Gedacht kan worden aan een verlenging met één jaar of twee jaar en een maximumperiode van in totaal drie jaar. Hierdoor kunnen huurders langer in hun woning blijven zitten. Daarnaast wordt het voor verhuurders makkelijker om maatwerk aan te bieden aan de huurder, bijvoorbeeld wanneer een opdracht van een huurder wordt verlengd of wanneer de oplevering van een woning vertraging heeft.

Differentiatie overdrachtsbelasting

De heer Smeulders wil koopstarters meer kansen geven door de overdrachtsbelasting voor hen te verlagen naar 0 procent, en voor beleggers vanaf de aankoop van het derde huis te verhogen naar 10 procent. Ik heb eerder met uw Kamer van gedachten gewisseld om starters meer toegang te geven tot de woningmarkt via differentiatie van de overdrachtsbelasting. Ik hoop uw Kamer hierover voor de zomer nader te kunnen informeren.

Tot slot

De betaalbaarheid van de woningmarkt staat onder druk. De heer Smeulders benadrukt dan ook terecht dat er maatregelen nodig om speculanten aan te pakken en de betaalbaarheid te verbeteren. Iedereen moet goed kunnen wonen en er moeten eerlijke kansen zijn voor

¹ Stb. 2020, nr. 123

iedereen. Met de bovenstaande maatregelen wil ik excessen aanpakken en ervoor zorgen dat er meer betaalbare woningen beschikbaar, zodat iedereen perspectief heeft op een woning die bij hem of haar past. Rond de zomer zal ik terugkomen met de nadere uitwerking van de verschillende voorstellen en hoe deze zo kunnen worden vormgegeven dat de impact op het aanpakken van excessen en het vergroten van de betaalbaarheid zo groot mogelijk is. Ik kijk uit naar het geplande notaoverleg en hoop dat mijn reactie kan bijdragen aan een goed debat over de oplossingen voor een eerlijkere woningmarkt met betaalbare woningen voor iedereen.

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