

Vergaderjaar 2019–2020

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 575**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 november 2019

In het Verslag bij het Belastingplan 2020 (Kamerstuk 35 302, nr. 11) heeft een aantal fracties vragen gesteld die geen directe relatie hebben met het pakket Belastingplan 2020 zoals dat nu voorligt. Het kabinet heeft getracht zo veel mogelijk van dergelijke vragen van een antwoord te voorzien in de nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstuk 35 302, nr. 13). Daarbij is aangegeven dat de vragen die nog niet beantwoord zijn, bij afzonderlijke brief worden beantwoord. In deze brief betreft het vragen die zien op het woningmarktbeleid of meer algemene thema's die daaraan raken. Via deze brief wil ik u de beantwoording van deze vragen doen toekomen. Deze beantwoording kan betrokken worden in het wetgevingsoverleg Wonen en Ruimte, dat plaatsvindt op 11 november met de commissie voor Binnenlandse Zaken.

#### *Beantwoording vragen*

De leden van de fractie van D66 vragen om een nadere toelichting op de rol die tijdelijke woningen kunnen spelen bij de oplossing van de crisis op de woningmarkt. Ten eerste bieden tijdelijke en flexibele woonvormen een oplossing voor mensen die snel huisvesting nodig hebben en daar dus niet jaren op kunnen wachten. Bijvoorbeeld voor starters, (internationale) studenten, mantelzorgers die tijdelijk op een andere plek moeten wonen om een dierbare tot steun te kunnen zijn, statushouders, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, of arbeidsmigranten. Een deel van deze mensen neemt nu zijn toevlucht tot (informele) woonoplossingen die daarvoor minder geschikt zijn en momenteel functioneren als overloopgebieden van de woningmarkt, zoals bankslapen bij vrienden of familie of de bewoning van vakantieparken of bedrijfspanden.

Een tweede en ander belangrijk voordeel van tijdelijke en flexibele woonvormen is dat de woningen vaak geheel of gedeeltelijk in de fabriek «gebouwd» zijn. De woningvoorraad kan daardoor relatief snel worden uitgebreid, temeer omdat ook locaties of gebouwen kunnen worden benut waar in eerste instantie geen woonbestemming op rust. Juist in gebieden

waar de druk op de woningmarkt hoog is, is dit een groot voordeel. In anticipeer- en krimpgebieden kunnen tijdelijke en flexibele woonvormen juist weer een oplossing bieden voor tijdelijke pieken in de woonbehoefte of voor een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Het voorkomt een grote sloopopgave en een waardevermindering van de permanente woningen die er staan. Tijdelijke en flexibele woonvormen kunnen ook een stimulans zijn voor innovatie in de bouw, zeker waar het de verplaatsbare/flexibele woningen betreft. Bouwen in een fabriek geeft minder bouwafval en overlast. Daarbij is het huidige tekort aan bouwperoneel minder een probleem en is de productietijd korter dan bij traditionele woningbouw.

De leden van de fractie van de SP vragen waarom niet is gekozen voor de volledige afschaffing van de verhuurderheffing. De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen of het logisch is om – gelet op de grote woningbouwopgave met betrekking tot betaalbare woningen – de verhuurderheffing conform de huidige systematiek te continueren. Uit onder meer de meest recente indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties 2019 (IBW 2019) blijkt dat op korte termijn, in de prognoseperiode (2019–2023), op sectorniveau voldoende additionele investeringsruimte aanwezig is voor woningcorporaties, bovenop de al voorgenomen investeringen. Het kabinet ziet geen aanleiding in volledige afschaffing van de verhuurderheffing. Volledige afschaffing van de verhuurderheffing zou een dekking vergen van € 1.791 miljoen. Vorig jaar is het tarief van deze heffing met € 100 miljoen verlaagd en is een heffingsvermindering voor verduurzaming van huurwoningen van structureel € 100 miljoen geïntroduceerd. Met het huidige wetsvoorstel zorgt het kabinet voor extra capaciteit voor de sector om te investeren met een heffingsvermindering voor nieuwbouw van structureel € 100 miljoen.

De leden van de fractie van de SP vragen in welke mate huren van huidige huren van woningcorporaties zijn gestegen als gevolg van de verhuurderheffing en of het kabinet de mening deelt dat nieuwbouw door woningcorporaties als gevolg van de verhuurderheffing ernstig is belemmerd. Woningcorporaties hebben meerdere opties om de verhuurderheffing te betalen. Zo kunnen woningcorporaties niet alleen door het stijgen van de huren, maar ook door efficiënter te werken of woningen te verkopen de verhuurderheffing financieren. Door de vele factoren die spelen in de bedrijfsvoering van de woningcorporaties is het niet mogelijk om te bepalen in welke mate huren zijn gestegen als gevolg van de verhuurderheffing. Overigens wordt een eventueel effect van verhoging van de huren gedempt voor een grote groep mensen die wonen in sociale huurwoning vanwege de huurtoeslag.

Uit de evaluatie van de verhuurderheffing in 2016 en uit de jaarlijkse IBW is tot op heden niet gebleken dat woningcorporaties op sectorniveau te weinig hebben kunnen investeren. Wel is in de evaluatie opgemerkt dat woningcorporaties ten tijde van de invoering van de verhuurderheffing extra voorzichtig zijn geweest met hun investeringsprogramma, terwijl ze op basis van de financiële kengetallen meer hadden kunnen investeren. De mening dat investeringen in nieuwbouw zijn belemmerd door de verhuurderheffing deel ik dan ook niet.

De leden van de fractie van SP vragen in hoeverre private partijen in deze periode aan nieuwbouw hebben gedaan en of «de markt» het dus over heeft genomen. In de Staat van de Woningmarkt 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 449) is een overzicht opgenomen van de nieuwbouw van woningen uitgesplitst naar koop, particuliere huur en corporaties. Daaruit blijkt dat in de periode januari 2014 – januari 2017 sprake is van 38.000 nieuwbouwwoningen door corporaties, 31.000 nieuwbouwwoningen door particuliere verhuurders en 70.000 nieuwgebouwde koopwoningen. Hierbij is in latere

jaren een grotere groei te zien in de productie voor koop en particuliere huur. In de Staat van de Woningmarkt 2019 die in november aan uw Kamer zal worden gezonden wordt een actueel beeld van deze cijfers gegeven.

De leden van de fractie van 50PLUS en van de fractie van de ChristenUnie vragen hoeveel investeringsruimte de totale verhuurderheffing vertegenwoordigt, uitgaande van de huidige rentestanden en de bestaande balansposities van woningcorporaties. Ook vragen zij of het kabinet deze niet-beschikbare investeringsruimte kan vertalen naar een aantal «niet gebouwde woningen» en, zo nee, waarom niet. De verhuurderheffing heeft effect op zowel de kasstromen als de beleidswaarde van een woningcorporatie. Daarmee heeft het een relatief grote impact op de investeringscapaciteit. De exacte impact is afhankelijk van de specifieke omstandigheden van elke woningcorporatie. Indicatief zou volledige afschaffing van de verhuurderheffing ineens voor de sector als geheel een extra investeringscapaciteit in de orde van grootte van € 70 miljard kunnen betekenen. Dit bedrag zou bovenop de geplande investeringen van ruim € 40 miljard voor de komende vijf jaar en de nog beschikbare leenruimte voor extra investeringen komen. Deze leenruimte is bij de IBW 2019 berekend op ruim € 28 miljard, waarbij nog geen rekening is gehouden met de sectorbrede buffers die vanuit het waarborgstelsel beschikbaar moeten blijven. Op dit moment zijn dan ook geen aanwijzingen dat de verhuurderheffing een groot knelpunt voor investeringen is. Uit een begin dit jaar door Aedes uitgevoerd onderzoek is gebleken dat locaties en gestegen bouwkosten grotere knelpunten zijn. De relatie tussen de investeringsruimte en het aantal gebouwde woningen is zodoende onduidelijk. Het is derhalve niet mogelijk om deze niet-beschikbare investeringsruimte te vertalen naar een aantal niet gebouwde woningen.

De leden van de fractie van de PvdA vragen of de woningnood structureel zou moeten worden aangepakt. Omdat de woningnood structureel moet worden aangepakt neemt het kabinet verschillende maatregelen op de korte en lange termijn. De Nationale woonagenda en de woondeals vormen een stevige basis om verder samen te werken aan de gezamenlijke woningbouwopgave en om de bouwproductie langjarig hoog te houden. Op Prinsjesdag heeft het kabinet daarom een pakket aan maatregelen gepresenteerd om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken. Met het op Prinsjesdag aangekondigde woningbouwpakket van € 2 miljard kunnen sneller en meer betaalbare woningen worden gebouwd in een goede leefomgeving. Tijdelijke oplossingen zijn dan ook geen panacee voor structurele woningnood, maar tijdelijke en flexibele woonvormen kunnen voor veel mensen wel het verschil maken. Het zorgt ervoor dat mensen snel een dak boven hun hoofd hebben en niet verder in problemen terecht komen na bijvoorbeeld een scheiding, ziekte of ontslag. Daarmee heeft de woningzoekende tijd, rust en ruimte om een volgende stap voor te bereiden.

De leden van de fractie van de PvdA vragen verder in hoeverre een flexibele schil van woningen ertoe leidt dat mensen geruime tijd in woningen van slechte kwaliteit moeten wonen. Het beeld dat flexibele woningen van slechte kwaliteit zijn, dat het alleen container- of wegwerp-woningen betreft, doet geen recht (meer) aan de werkelijkheid. De kwaliteit en uitstraling van het aanbod zijn daarvoor te hoog geworden. Dat laat onverlet dat bij het hanteren van tijdelijke huurcontracten het perspectief op andere woonruimte na afloop van het huurcontract belangrijk is. Voor kwetsbare doelgroepen is zelfs op voorhand zekerheid over de vervolgstappen na tijdelijke en flexibele woonvormen gewenst. In de meeste woningmarktregio's is het geen probleem om na afloop van

een tijdelijk huurcontract door te stromen naar een reguliere koopwoning of huurwoning. Andere woningzoekenden hebben meer hulp nodig en worden daar vaak vanuit de betreffende woonoplossing bij geholpen. Veel gemeenten hebben er bovendien voor gekozen om de al opgebouwde wachttijd in het woonruimteverdeelsysteem niet te laten vervallen bij het aanvaarden van een flexibele woonoplossing met een tijdelijk contract. Zeker in kraptegebieden is dit een belangrijke maatregel. Zoals aangekondigd in de Stimuleringsaanpak Flexwonen zal ik bij verschillende partijen nagaan hoe zij omgaan met het vraagstuk van vervolghuisvesting na tijdelijke en flexibele woonvormen en hoe slimme oplossingen kunnen worden geborgd of opgeschaald. Daarbij bespreekt de ik ook of het verlengen van het huidige tijdelijke huurcontract van maximaal twee jaar naar bijvoorbeeld maximaal drie jaar, of het mogelijk maken van een eenmalige tijdelijke verlenging, het perspectief op een reguliere woning vergroot.

De leden van de fractie van de PvdA vragen ook in hoeverre flexibele woonvormen leiden tot uitgestelde gezinsvorming. Het kabinet verwacht niet dat tijdelijke en flexibele woonvormen leiden tot uitgestelde gezinsvorming. Tijdelijke en flexibele woonvormen kunnen juist de druk van de ketel halen van de reguliere huurvoorraad, waardoor er ook meer ruimte ontstaat voor doorstroming naar de reguliere voorraad van mensen die van plan zijn een gezin te vormen. Daarvoor is het noodzakelijk dat ook de reguliere voorraad wordt uitgebreid. De woningbouwimpuls ziet daarop toe. Deze leden vragen verder waarom deze categorie woningen gestimuleerd dient te worden. Eén van de obstakels die tijdelijke en flexibele woonvormen moet overwinnen, is dat de businesscase van permanente woningen meestal positiever is. Dit hangt samen met de kortere exploitatieperiode van tijdelijke woningen. Veel vormen van tijdelijk en flexibel wonen hebben bovendien te maken met hogere kosten voor (sociaal) beheer.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen of het logisch zou zijn om de grondslag naar alle verhuurders van alle soorten huurwoningen te verbreden. Zij vragen daarnaast of het niet beter is om verhuurders met woningen met een hogere huur dan middelhuisverhuurderheffing in rekening te brengen. Bij de invoering van de verhuurderheffing in 2013 is ervoor gekozen om huurwoningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens in de grondslag op te nemen, in samenhang met de introductie van de mogelijkheid van hogere inkomensafhankelijke huurverhogingen in het gereguleerde segment om scheefwonen tegen te gaan. Hierdoor is de verdiencapaciteit voor verhuurders in het gereguleerde segment verhoogd. Achtergrond is dat een verhuurderheffing voor deze verhuurders redelijk is, omdat het rijksbeleid heeft geleid tot een hoge mate van stabiliteit en gewaarborgde inkomsten voor verhuurders in het gereguleerde segment, onder andere vanwege objectsubsidies en huurtoeslag die alleen voor de minst draagkrachtige huishoudens in het leven is geroepen. Het beperken van de heffing tot dure huurwoningen zou een zodanige grondslagversmalling betekenen dat de huidige opbrengst niet wordt gerealiseerd en het karakter van de heffing verandert. In het eerste kwartaal van 2020 zal een evaluatie van de verhuurderheffing naar de Tweede Kamer worden gestuurd. Daarin zal aandacht worden besteed aan de grondslag van de verhuurderheffing en alternatieven.

De leden van de fractie van de VVD vragen of het kabinet op de hoogte is van problemen, zoals bijvoorbeeld de te betalen btw wanneer uitgegeven grond voor het definitieve gebruik eerst gebruikt wordt voor tijdelijke

woningen. Ik heb geen signalen dat er problemen zijn met het verrekenen van BTW. Overigens is het verhuren van woningen BTW onbelast, dus kan de BTW over de kosten ook niet worden verrekend.

De Minister voor Milieu en Wonen,  
S. van Veldhoven-van der Meer