
Vergaderjaar 2023-2024

36 496 Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur)

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

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juni 2024

Mensen hebben steeds meer moeite om de maandelijkse huur op te brengen, belangrijke levenskeuzes worden uitgesteld omdat ze geen geschikte woning hebben en geen betaalbare woning kunnen vinden in de stad waar zij werken. Dit werkt ontwrichtend: mensen met maatschappelijke beroepen en veelal een middeninkomen, zoals docenten, agenten en verpleegkundigen kunnen niet meer terecht in de stad, terwijl het tekort aan deze beroepsgroepen alleen maar verder toeneemt.

Deze huishoudens, met een middeninkomen, verdienen vaak te veel om een sociale huurwoning van een woningcorporatie te huren, maar te weinig om een huis te kunnen kopen. Zij zijn daarom aangewezen op het schaarse en duurdere aanbod in de private huursector. Steeds meer huurders, met name in de grote steden, zijn meer dan 40% van hun inkomen kwijt aan huur. De hoge huren vragen om een oplossing die niet kan wachten, daarom heb ik het wetsvoorstel Betaalbare huur ingediend om woningen in dit middensegment betaalbaar te maken en houden. Het voorstel is thans aanhangig bij Uw Kamer, waarbij ik zo spoedig mogelijke behandeling zeer wenselijk zou vinden, zodat de ingangsdatum van 1 juli a.s. in zicht blijft. Uitstel is niet alleen een teleurstelling voor huurders, de onzekerheid over ingangsdatum zou ook zeer negatieve gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van marktpartijen.

Het gaat echter niet alleen om regulering, het bouwen van meer woningen is een belangrijk onderdeel van de structurele oplossing voor het tekort aan betaalbare woningen. Aan een perfect gereguleerde maar niet bestaande huurwoning heeft niemand iets. Kortgezegd, er moet voldoende aanbod zijn. Daar is in het wetsvoorstel rekening mee gehouden, onder andere met de nieuwbouwopslag. Voor nieuw op te leveren middenhuurwoningen waarvan de bouw vóór 2028 start, geldt gedurende twintig jaar na ingebruikname een nieuwbouwopslag van 10% bovenop de huurprijs zodat nieuwbouwprojecten door kunnen gaan. Tegelijkertijd willen we meer kunnen doen. Daarom zijn we vanaf begin 2023 met Brussel in gesprek zodat er in de toekomst extra ondersteuning mogelijk is voor de bouw van middenhuurwoningen.

Om dit mogelijk te maken heb ik mij het afgelopen jaar in Brussel hard gemaakt voor aanpassing van het DAEB Vrijstellingsbesluit 2012. Het DAEB Vrijstellingsbesluit 2012 maakt het voor Nederland mogelijk om staatssteun te verstrekken aan woningcorporaties voor sociale huurwoningen. Aanbieders van middenhuurwoningen komen, als gevolg van de definitie van de doelgroep in dit Vrijstellingsbesluit, niet voor staatssteun in aanmerking.¹ Mijn inzet in Europa is om een nieuwe aanvullende categorie te creëren in het DAEB Vrijstellingsbesluit 2012 waardoor het ook

¹ Zie voor verdere informatie Kamerstukken, 29 453 nr. 535 en 553.

mogelijk wordt om steun te geven aan aanbieders van betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen. Over de manieren waarop deze steun zou kunnen worden gegeven heb ik de Tweede Kamer eerder geïnformeerd.²

Begin 2023 heb ik in Brussel gesproken met vertegenwoordigers van de Europese Commissie. Vanuit dat gesprek zijn we gestart met een lobby voor wijziging van de regelgeving richting zowel de Europese Commissie als andere lidstaten. Ik schets uw Kamer graag de belangrijkste mijlpalen, naast alle informele overleggen die hebben plaatsgevonden:

- In het voorjaar van 2023 heeft Nederland middels een non-paper beargumenteerd waarom er sprake is van marktfalen in Nederland en aanpassing van de regelgeving hiervoor een oplossing kan bieden. Dit non-paper is meerdere keren met de Europese Commissie besproken.
- Op 1 juni 2023 heeft op initiatief van Nederland een Benelux bijeenkomst plaatsgevonden om het onderwerp te agenderen.
- Op 10 november is onder leiding van Nederland een joint statement uitgebracht met zes andere lidstaten waarin de Europese Commissie wordt opgeroepen om de regels op dit punt te herzien.
- Op 14 november is onder leiding van het Spaans voorzitterschap tijdens de informele bijeenkomst van ministers verantwoordelijk voor huisvesting, in Gijón, een verklaring ondertekend waarin wordt opgeroepen voor aanpassingen in het staatssteunrecht.
- Tijdens de informele top van ministers verantwoordelijk voor huisvesting op 4 en 5 maart in Luik heeft Nederland wederom gepleit voor meer ruimte, andere lidstaten hebben daar positief op gereageerd.
- Op 18 april heeft de voormalige Italiaanse premier, Enrico Letta, een rapport uitgebracht over de toekomst van de interne markt. In dit rapport heeft hij opgeroepen tot meer ruimte voor staatssteun voor betaalbare huisvesting.

Mijn inzet op wijziging van de regelgeving zal ook nog deze maand onverminderd doorgaan. Op 19 en 20 juni wordt door Nederland in Rotterdam een eerste expertbijeenkomst van het European Housing Policy Network georganiseerd. Voor deze bijeenkomst zijn de Europese collega's uitgenodigd, ook hier zal Nederland weer bij collega's pleiten voor wijziging van de regelgeving.

De Europese Commissie organiseert, als antwoord op het joint statement en de verklaring van Gijón, eind juni een vergadering voor de lidstaten om de wenselijkheid van eventuele wijzigingen te bespreken. Nederland zal daar de Nederlandse situatie en de gewenste aanpassing in de regelgeving presenteren. Ook de stakeholders worden voor een deel van de dag uitgenodigd om hun visie te presenteren. Het is daarna aan Europese Commissie om een besluit te nemen over het al dan niet wijzigen van de regelgeving. Gezien de Europese verkiezingen die op 6 juni worden gehouden is het onduidelijk of het besluit nog zal worden genomen door de huidige Commissie.

Een aanpassing van de regelgeving zal de weg vrij maken om in de toekomst financiële steun te bieden aan aanbieders van middenhuur. Dat kan in de vorm van bijvoorbeeld garantstellingen (zoals dat nu bijvoorbeeld is ingeregeld voor woningcorporaties en sociale huurwoningen) maar ook door het geven van objectsubsidies. Zie daarvoor ook mijn eerdere brief aan de Tweede Kamer van 29 maart 2024.³

Tot slot wil ik nog wijzen op de beleidsruimte die er lokaal is om binnen de huidige staatssteunkaders een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) in te richten waarin naast sociale huur ook (beperkt) middenhuur en sociale koop kan worden meegenomen. Een voorbeeld daarvan is de DAEB die de gemeente Den Haag in februari 2023 heeft aangewezen voor de herontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten voor een mix van sociale huisvesting, middenhuur en (sociale) koopwoningen.⁴ Voor de bouw van middenhuur en sociale koopprojecten mag lokaal een DAEB aangewezen worden op voorwaarde dat het huisvestingproject primair een sociale component heeft die voortvloeit uit regelgeving (bijv. op basis van het wetsvoorstel betaalbare

² Kamerstukken, 29 453, nr. 569

³ Kamerstukken, 29 453, nr. 569

⁴ Mededeling gemeente Den Haag van DAEB-aanwijzing voor herontwikkeling Dreven, Gaarden, Zichten, Gemeentebld 2023, 105808

uur). Uiteraard moet ook worden voldaan aan de overige criteria die het DAEB-Vrijstellingsbesluit stelt.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge