

Vergaderjaar 2007–2008

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 126**

**BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 juli 2008

Uw Kamer heeft het kabinet verzocht te reageren op het VROM-Raad advies «Tijd voor keuzes» evenals op het CPB-rapport «Economische effecten van subsidiëring en regulering op de huurwoningmarkt». Middels deze brief geeft het kabinet zijn reactie op zowel het advies van de VROM-raad alsmede het CPB-rapport.

Het VROM-Raad advies «Tijd voor keuzes» en het CPB-rapport inzake de huurwoningmarkt leveren een belangrijke bijdrage aan het maatschappelijk debat over de woningmarkt. Dit debat wordt door vele partijen gevoerd. Wetenschap, media, beleidsmakers, politiek, organisaties in het veld en niet te vergeten burgers hebben allemaal een mening over de problemen op de woningmarkt. Over wat er precies moet gebeuren verschillen echter de meningen en zijn de belangen vaak tegengesteld. Er is op dit moment geen breed maatschappelijk draagvlak voor of consensus over specifieke richtingen voor een hervorming van het overheidsingrijpen in de woningmarkt. Het kabinet zoekt daarom bij het treffen van maatregelen de balans tussen een woningmarkt die tijd en ruimte nodig heeft voor debat, maar tegelijkertijd goed functioneert en toekomstbestendig is. De in het coalitieakkoord geschetste kaders zijn hierbij in deze kabinetsperiode leidend. Voor de korte termijn treft u concrete voor-nemens aan in mijn begroting voor 2009.

Het debat over de woningmarkt kan met het oog op de toekomstbestendigheid niet geïsoleerd gevoerd worden, juist ook vanwege de betekenis voor andere sectoren, waarbij gedacht kan worden aan de relatie met de arbeidsmarkt, de mobiliteit ed. Er zijn dus veel verschillende legitieme belangen en perspectieven op de woningmarkt te benoemen. Het komende jaar worden belangwekkende studies over de woningmarkt verwacht, die de discussie verder zullen voeden. De deskundigencommissie van de SER zal in de eerste helft van 2009 een studie uitbrengen. Ook het CPB zal rond die tijd een integrale studie naar de woningmarkt uitbrengen, nadat zij eerder de koopmarkt en onlangs de huurmarkt apart hebben belicht. Deze studies zullen nieuwe voeding aan het debat geven die het

mogelijk maakt dat op termijn breder gedragen ideeën kunnen ontstaan over het verbeteren van de werking van de woningmarkt.

Deze reactie moet daarom in het juiste licht worden gezien. De afspraken die in het coalitieakkoord zijn gemaakt zijn mede leidend voor deze reactie. Deze kabinetsperiode vinden geen wijzigingen plaats in de fiscale behandeling van de eigen woning. Het wetsvoorstel huurliberalisatie van het vorige kabinet is ingetrokken en de jaarlijkse huurverhoging is gekoppeld aan de inflatie. Daarnaast kiest het kabinet voor extra inzet op het verruimen van het aanbod op de woningmarkt, zowel in de koop als in de huur. Lagere inkomens worden ondersteund bij het starten op de koopmarkt. Het kabinet wil mensen via de woningmarkt een stabiele basis bieden waarin ze vertrouwen kunnen hebben.

De rijksoverheid richt zich primair op het bevorderen van voldoende woningen, betaalbare woningen en kwalitatief goede woningen. Daar heeft iedereen immers behoefte aan. Hiermee wil de overheid mensen een goede uitgangspositie bieden van waaruit zij zich kunnen ontplooiën en hun leven kunnen vormgeven. Een goede woning in een buurt die schoon, heel en veilig is, vergroot de kansen op maatschappelijke ontwikkeling. Wat dit betreft is er veel bereikt. De woonkwaliteit is op orde; de gemiddelde kwaliteit ligt – ook internationaal gezien – hoog. In Nederland is het zo geregeld dat men ook met een smalle beurs fatsoenlijk kan wonen. Daarmee speelt de woningmarkt een belangrijke rol bij het vergroten van de participatie van mensen in de samenleving en het versterken van de sociale samenhang, één van de speerpunten van het kabinetsbeleid. Opdat de woningmarkt ook in de toekomst deze stabiele basis kan blijven bieden, zet dit kabinet in op verruiming en versoepeling van het aanbod en borging van de betaalbaarheid.

Zoals in de beleidsagenda voor 2008 en in het Actieplan woningproductie (brief 22 november 2007, 31 200 XVIII, nr. 10) is aangegeven, zet het kabinet sterk in op verruiming van het woningaanbod. Het kabinet streeft landelijk naar een woningbouwproductie van 80 000–83 000 woningen per jaar tot 2012. Daartoe zullen regionale verstedelijkingsafspraken worden gemaakt<sup>1</sup>.

Ten aanzien van de daadwerkelijke uitbreidingsbehoefte bestaan er overigens grote verschillen tussen regio's. Het kabinet is – in lijn met de motie-Van Heugten c.s (31 200 VIII, nr. 19) – bezig met een plan van aanpak voor woningmarkten die met krimp te maken krijgen. Hoewel ontspanning voordelen heeft, kan het ook leiden tot ruimtelijke selectie hetgeen uitdagingen oplevert in termen van leefbaarheid en segregatie. In andere regio's is er ook na 2010 juist nog sprake van een fors woningtekort. Dit onderstreept de noodzaak om te komen tot regionaal maatwerk.

Het kabinet neemt maatregelen om de vertraging in de woningproductie te beperken. Op 1 juli is de Nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden, waarmee bestemmingsplanprocedures aanzienlijk kunnen worden verkort. Ook is de grondexploitatiewet in werking getreden. Daarnaast worden belemmeringen in de kwantitatieve en kwalitatieve productie aangepakt, onder meer door toepassing van de Wet aanwijzingsbevoegdheid overheden (Wabo) als randgemeenten hun verplichtingen inzake woningbouw voor lagere inkomensgroepen niet nakomen. Op korte termijn zal bovendien de zogenaamde bestuurlijke lus worden opgenomen in zowel de Wro als de Wabo. Het kabinet zet de vereenvoudiging van wet- en regelgeving door, bijvoorbeeld in de ontieningswet. De beschikbare plancapaciteit wordt jaarlijks gemonitord en de verantwoordelijke partijen worden op hun prestaties aangesproken. Het kabinet streeft verder naar een plancapaciteit van 130% van de

<sup>1</sup> Zie hiervoor de brief aan de Tweede kamer over de Verstedelijkingsafspraken 2010–2020 die op 30 juni 2008 is verstuurd.

uitbreidingsbehoefte om tegenvallers bij de locatieontwikkeling op te vangen en naar een betere benutting van kleine locaties.

Verder zet dit kabinet in op het beheersbaar houden van de woonlasten, zodat iedereen een woning kan vinden die bij zijn portemonnee past. Door de maximale jaarlijkse huurstijging te koppelen aan de inflatie, streeft het kabinet naar een gematigde stijging van de huurlasten en financiële stabiliteit voor mensen. De huurstijging in de periode 2007/2008 bedraagt 1,1%, in 2008/2009 1,6%, beiden historisch gezien laag. Dit kabinet heeft de verhoging van de eigen bijdrage in de huurtoeslag van 1 juli 2007 ongedaan gemaakt. Verder heeft het kabinet aandacht voor de verbetering van de energieprestaties van woningen, onder andere door het woningwaarderingstelsel aan te passen zodat rekening wordt gehouden met de energieprestaties van woningen. Dit draagt bij aan de milieudoelstellingen, maar ook aan een beheerste lastenontwikkeling.

Voor sommige groepen is het moeilijk voor de eerste keer een eigen woning te bemachtigen. Eigenwoningbezit bevordert de eigen verantwoordelijkheid en financiële zelfstandigheid van mensen, vergroot de kansen op zelfredzaamheid en sociale stijging en vergroot de betrokkenheid van mensen bij hun directe leefomgeving. Daarom wil het kabinet het eigenwoningbezit op een verantwoorde manier bevorderen. Koopstarters worden ondersteund met de in 2007 vernieuwde Wet Bevordering Eigenwoning Bezit (BEW) en met startersleningen via de gemeenten. In 2008 wil het kabinet het bereik van de regeling vergroten en gemeenten stimuleren meer startersleningen te verstrekken. Het kabinet juicht tussenvormen als sociale koop toe als manier om het eigenwoningbezit op een verantwoorde wijze beter toegankelijk te maken en streeft naar transparantie van de vele mogelijkheden op dit terrein.

#### *Tenslotte*

Het kabinet wil de mensen een stabiele basis bieden. Men moet zich verzekerd kunnen weten van een kwalitatief goede en betaalbare woning. Dit kabinet heeft extra aandacht voor de verruiming van het aanbod en de borging van de betaalbaarheid. Het kabinet constateert verder dat er in de maatschappelijke discussie over de woningmarkt veel legitieme perspectieven en belangen zijn te onderscheiden. De VROM-Raad en het CPB hebben met hun advies en analyse een belangrijke bijdrage aan deze discussie geleverd. De komende tijd worden meerdere studies verwacht die langs verschillende lijnen een visie op de woningmarkt zullen geven, met name de eerdergenoemde studies van SER en CPB. Het kabinet zal zich te zijner tijd beraden op de kennis en inzichten die deze studies opleveren.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie  
C. P. Vogelaar