

De Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

[www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

### Nieuwbouw in relatie tot het huurbeleid

Datum 18 april 2007 Kenmerk DBO 2007038051

Geachte Voorzitter,

In aanvulling op mijn brief over het huurbeleid en de verschuiving van de datum van de huurverhoging d.d. 17 april jl. (DBO 2007034227), heeft uw algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie mij verzocht haar ook, op basis van een doorrekening van het CPB, te informeren over de gevolgen die het maximum van 1,1% huurstijging heeft op de investeringen in de woningmarkt in dit jaar en volgende jaren. In het bijzonder heeft zij gevraagd om hierbij aandacht te besteden aan het verschil tussen de investeringen die verwacht kunnen worden op basis van de 1,1% huurstijging en de investeringen die aan de orde waren bij het huurbeleid zoals het vorige kabinet dat heeft voorgesteld. Deze informatie is bedoeld om te betrekken bij het AO huurbeleid van donderdag 19 april as.

#### **1. Investerings in de woningbouw bij het huurbeleid van het vorige kabinet.**

In het kader van de modernisering huurbeleid van het vorige kabinet is indertijd overleg gevoerd met de corporaties (Aedes), met de institutionele beleggers (IVBN) en de kleinere particuliere verhuurders (Vastgoed belang) om tot afspraken te komen over de aantallen nieuw te bouwen woningen in het licht van een gefaseerd verruimd huurbeleid.

Alleen met de corporaties is het toen tot afspraken gekomen over een totaal van 111.000 woningen, te bouwen over een periode van 5 jaar (2005 tot 2010; Kamerstukken II 2005-2006, 27926, nr 91). Het ging zowel over koop als huurwoningen. Het was aan de corporaties om samen met gemeenten de lokale behoefte te bepalen. De institutionele beleggers, die aanvankelijk inzetten op een verhoging van de gemiddelde productie van ca 1500 per jaar naar 4000 en mogelijk richting de 8000 woningen (Kamerstukken II 2004-2005, 27926, nr 39), trokken dat aanbod in, toen naar hun mening de uitkomst van de gefaseerde verruiming van het huurbeleid in al zijn facetten - gecombineerd met een op handen zijnde heffing - voor hen niet aantrekkelijk meer was. Voor de kleine particuliere verhuurders is nieuwbouw geen activiteit van betekenis.

Samengevat betroffen de afspraken met de woningcorporaties over de nieuwbouw in totaal 111.000 woningen over vijf jaar. Dat is gemiddeld 22.200 woningen per jaar. Het aandeel nieuw te bouwen



huurwoningen was niet de uitkomst van een doorrekening van het CPB, doch was afhankelijk van de afspraken van gemeenten met de corporaties al naar gelang de lokale behoefte.

## **2. Investerings in de woningbouw in het beleid van dit kabinet.**

In het aanbod dat de corporaties in hun 'Antwoord aan de samenleving' hebben gedaan zit ook een forse investeringsinspanning in de nieuwbouw, namelijk 160.000 woningen in de komende vier jaar. Dat is gemiddeld 40.000 woningen per jaar, dus ongeveer het dubbele in vergelijking met de afspraak met het vorige kabinet.

Dit aanbod wordt meegenomen in de onderhandelingen met de corporatiesector, om te komen tot afspraken over de investeringen van de corporaties in niet alleen nieuwbouw, maar ook in de stedelijke vernieuwing en de wijkaanpak, alsmede in energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad. Bovendien gaat het om een bijdrage van de corporaties aan de betaalbaarheid, zoals aangegeven in het coalitieakkoord.

Mijn inzet bij deze onderhandelingen is om voor de nieuwbouw inderdaad op een dergelijk aantal door corporaties te bouwen woningen uit te komen. In mijn brief over de huurverhoging per 1 juli 2007, heb ik al aangegeven dat het huurbeleid in de onderhandelingen met de corporatiesector aan de orde kan komen. Zeker ook in relatie tot een dergelijk hoog investeringsniveau. Maar mijn randvoorwaarde daarbij is wel dat de betaalbaarheid van het wonen voor lagere inkomensgroepen is veiliggesteld.

Het verschil tussen de investeringen in nieuwbouw door de institutionele beleggers op basis van het huidige huurbeleid met 1,1% huurverhoging per 1 juli 2007, en de investeringen die verwacht konden worden als gevolg van de modernisering huurbeleid, lijkt mij niet groot, omdat IVBN in de vorige kabinetsperiode aangaf dat de omstandigheden voor hen - in elk geval tot 2010 - niet gunstig waren om veel meer te investeren. Daarbij zij aangetekend dat het aandeel van de investeringen van de institutionele beleggers in de totale nieuwbouwproductie beperkt is. De institutionele beleggers hebben in het verleden ca 1500 nieuwe huurwoningen per jaar gebouwd. De totale nieuwbouwproductie die het kabinet voor ogen staat ligt op een niveau van 80.000 tot 100.000 woningen per jaar.

Zoals gezegd is nieuwbouw voor de kleine particuliere verhuurders geen activiteit van betekenis.

Volledigheidshalve wijs ik erop dat het nieuwbouwprogramma niet alleen gerealiseerd wordt door corporaties, institutionele beleggers en particuliere verhuurders, maar vooral ook door projectontwikkelaars en andere bouwers die met name koopwoningen realiseren. Dit omvatte in het verleden meer dan de helft van de totale productie, en op die koopwoningen heeft het huurverhogingspercentage geen betrekking.

Gezien het voorgaande heb ik ervan afgezien een doorrekening van het CPB te vragen.

Hoogachtend,  
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

drs. Ella Vogelaar