

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000256914

Uw kenmerk

Datum 15 mei 2020
Betreft Betaalbaar wonen voor starters en mensen met een
middeninkomen

Prettig en betaalbaar kunnen wonen is belangrijk. Juist in deze tijd merkt iedereen het belang daarvan. Ik zet daarom in op het verbeteren van de betaalbaarheid van woningen voor mensen met een middeninkomen en starters en het aanpakken excessen in de woningmarkt. In deze brief kondig ik daarvoor maatregelen aan. Zo creëren we op de woningmarkt meer kansen voor mensen met een middeninkomen en starters.

Het woningtekort is historisch groot en ook in deze uitzonderlijke tijd zijn veel mensen op zoek naar een woning. Er wordt vol ingezet op het verkleinen van het woningtekort, maar dat kost tijd. Wat de precieze effecten van de coronacrisis op de woningbouw zullen zijn, is op dit moment ook nog niet duidelijk. De kans blijft groot dat het voor mensen met een middeninkomen en onder andere starters lastig zal blijven om een betaalbare woning te vinden. Dit terwijl er al veel mensen op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning.

Daardoor verwacht ik – ondanks alle inspanningen op het bijbouwen van woningen – voorlopig nog geen structurele verbetering in de situatie van starters en mensen met een middeninkomen op de woningmarkt. Deze groepen mensen ervaren onzekerheid of ze wel een betaalbare woning kunnen vinden, en dat in deze toch al turbulente tijd. Daarnaast zien we dat excessen op de woningmarkt ervoor kunnen zorgen dat deze woningen nog verder buiten hun bereik komen.

Daarom neem ik maatregelen om juist voor mensen met een middeninkomen en starters de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt te verbeteren. Ik vind het ontzettend belangrijk dat er voldoende perspectief is op een betaalbare woning. Dit belang wordt door uw Kamer onderschreven via de initiatiefnota's van GroenLinks en de Partij van de Arbeid. Hierop zal ik op korte termijn separaat reageren.

De maatregelen die ik met deze brief voorstel zijn de volgende en zal ik later in deze brief verder toelichten:

- In de vrije sector geldt nog geen maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging, waardoor huurders gedurende het contract

geconfronteerd kunnen worden met hoge huurprijsverhogingen. Daarom zal ik in de vrije huursector een maximering instellen op inflatie + 2,5%.

- Samen met de sector ga ik meer transparantie aan huurders in de vrije sector geven over hoe hun huurprijs tot stand komt.
- Tijdelijke huurcontracten worden voor een langere periode mogelijk gemaakt.
- In sommige buurten en steden slagen mensen niet om een betaalbare woning te kopen, omdat die woningen opgekocht worden door bijvoorbeeld beleggers. Ik zal daarom gemeenten de mogelijkheid geven om een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare koopwoningen.

We leven nu in uitzonderlijke tijden waarvan we de effecten nog niet kunnen overzien. Daarom zal ik de maatregelen maximering van de jaarlijkse huurprijsstijging en de opkoopbescherming invoeren voor een periode van drie jaar om ze vervolgens te evalueren en in de (economische) situatie van dat moment te plaatsen. Met de voorgestelde maatregelen wil ik duidelijkheid creëren voor alle partijen en de betaalbaarheid en toegankelijkheid voor mensen met een middeninkomen en starters verbeteren. Op korte termijn zal ik uw Kamer ook informeren over de uitvoering van de motie Kox en het verbeteren van de betaalbaarheid voor huishoudens met de laagste inkomens. Daarnaast heb ik eerder met uw Kamer van gedachten gewisseld om starters meer toegang te geven tot de woningmarkt via differentiatie van de overdrachtsbelasting. Ook heb ik met uw Kamer gesproken over wat we moeten doen met de marktverkenning, met het oog op investeringen van corporaties in middenhuur. Ik hoop uw Kamer over beide onderwerpen voor de zomer nader te kunnen informeren.

Maximeren van de jaarlijkse huurprijsstijging in de vrije sector

In de sociale sector zijn de huurprijsverhogingen bij wet gemaximeerd en beperkt door het woningwaarderingstelsel. Daardoor wordt de betaalbaarheid gedurende het contract verzekerd. In de vrije huursector geldt dit niet. Wanneer er geen of een ruime verhogingsclausule in het huurcontract is opgenomen, kunnen huurders daardoor met een hoge huurverhoging worden geconfronteerd gedurende het contract en kunnen ook excessen ontstaan. Dat is altijd nadelig voor de betaalbaarheid, maar in deze tijd kan het ook leiden tot extra financiële stress. Daarnaast kan meer zekerheid over de toekomstige huurontwikkeling ook voor ouderen die overwegen een inmiddels te ruim of onderhoudsintensief huis te verkopen een drempel wegnemen om te gaan huren.

Ik ga daarom de jaarlijkse huurprijsverhoging in de vrije sector maximeren op inflatie +2,5%, conform de maximering in de sociale sector. Dit geldt voor alle huurcontracten in de vrije sector voor een periode van drie jaar. Ik beseft dat dit een ingrijpende maatregel is. De huidige historische krapte op de woningmarkt in combinatie met een te verwachten economische crisis, vragen echter ook om uitzonderlijke maatregelen.

Alles overwegende geef ik hiermee uitvoering aan de motie Van Eijs/Ronnes en vul op deze wijze het verzoek om een noodknop in.¹ Met deze maatregel weten ook huurders in de vrije sector wat hen de komende tijd te wachten staat en kunnen zij niet geconfronteerd worden met onverwachte excessieve huurverhogingen. Renovatie en verduurzaming zullen buiten deze maximering van de huurprijsverhoging vallen. Het is van belang dat de verduurzaming van de gebouwde omgeving nu doorgang kan vinden met het oog op het Klimaatakkoord en de werkgelegenheid. Na drie jaar zal de maximering geëvalueerd worden en worden gezien of de maatregel verlengd moet worden.

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

Tegelijkertijd ben ik ook met de sector in overleg om meer transparantie te creëren voor huurders over hoe de aanvangshuurprijs tot stand komt. Zo kunnen verhuurders zich beter verantwoorden over de hoogte van de huurprijs. Dit zal leiden tot een convenant met de sector. Ik verwacht dit najaar het convenant met uw Kamer te kunnen delen. De afspraken van het convenant kunnen vervolgens verankerd worden in wetgeving, zodat zij bindend worden voor de gehele sector.

Tijdelijke huurcontracten voor een langere periode

Naast de spoedwet die ik reeds aan uw Kamer heb aangeboden wil ik de mogelijkheden die tijdelijke huurcontracten op de langere termijn bieden verbeteren. Daarin kijk ik in ieder geval naar de mogelijkheden voor verhuurders en huurders om een tijdelijk huurcontract met een periode te verlengen. Nu kan een regulier tijdelijke contract eenmalig voor een periode van maximaal twee jaar worden afgesloten. Gedacht kan worden aan een verlenging met één jaar of twee jaar tot een maximum periode van in totaal drie jaar. Dit biedt zowel voor de verhuurder als de huurder voordelen. Zo krijgen verhuurders meer mogelijkheden om maatwerk aan te bieden en kunnen huurders mogelijk langer in de woning blijven zitten, bijvoorbeeld als hun nieuwe woning later beschikbaar komt dan verwacht. Tevens zal ik bezien of het mogelijk is om een minimumtermijn af te spreken waarin ook de huurder het contract niet kan opzeggen om zo de verhuurder zekerheid te bieden. Ik zal hier een wetsvoorstel voor voorbereiden.

Koopwoningen beschikbaar houden

De afgelopen jaren zijn op gewilde locaties steeds meer koopwoningen opgekocht door beleggers. Betaalbare koopwoningen die geschikt zijn voor starters en mensen met een middeninkomen op de woningmarkt worden hierdoor steeds schaarser. Daarnaast legt de opkoop van woningen voor de verhuur in sommige wijken extra druk op de leefbaarheid.

¹ Kamerstukken II 2017/18, 32847 nr. 401.

Ik wil gemeenten de mogelijkheid geven om voor de buurten waar dat echt nodig is een opkoopbescherming in te 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. Hiermee geef ik uitvoering aan de motie van Dik-Faber² die vraagt hoe de juridische belemmeringen voor gemeenten om deze koopwoningen te beschermen kunnen worden weggenomen.

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.

Tot slot

De positie van mensen met een middeninkomen en starters op de woningmarkt is al lange tijd een belangrijk aandachtspunt. De coronacrisis heeft daar extra nadruk opgelegd. Met dit pakket aan maatregelen verwacht ik de positie van deze groepen te kunnen verbeteren en ook voor hen een prettige en betaalbare woning te realiseren en hen meer zekerheid te geven in deze onzekere tijd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K. H. Ollongren

² Kamerstukken II, 2018/2019, 32847, nr. 498