

Vergaderjaar 2019–2020

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 555

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 september 2019

De woningmarkt kent grote krapte. De vraag naar woningen is sterk toegenomen door onder andere bevolkingsgroei, trek naar stedelijke regio's, een toename van eenpersoonshuishoudens, de lage rente en gestegen inkomens. Daarentegen is de bouw van woningen met name tijdens de crisis sterk achtergebleven. Het gevolg is snel stijgende huizenprijzen, blijvend lange wachtlijsten in de sociale huur, en een groot tekort aan betaalbare middenhuurwoningen.

Het kabinet vindt het belangrijk dat er voor diverse groepen zoals starters, mensen met een laag of middeninkomen, ouderen en andere kwetsbare groepen, zoals dak- en thuislozen, voldoende geschikte en betaalbare woningen zijn, of dat nu huren of kopen is. Voor diverse groepen knelt het in het bijzonder op de woningmarkt. Vooral in de steden treffen zij vaak hogere huur- en koopprijzen. In deze brief schets ik de inzet van het kabinet om te komen tot een toekomstbestendige woningmarkt waar iedereen prettig kan wonen.

Het kabinet heeft vanaf het begin prioriteit gegeven aan de woningbouw. Afspraken over woningbouw en stadsontwikkeling zijn een belangrijk onderdeel van Nationale woonagenda, ontwikkellocaties in de ontwerp-NOVI en de woondeals die ik heb gesloten met vijf regio's waar de bouwopgave het grootst is. Daarnaast bied ik ook breder aan gemeenten ondersteuning bij het versnellen van woningbouwprojecten met de transformatiefaciliteit binnenstedelijk bouwen en het expertteam woningbouw. Tegelijkertijd voorkom ik dat mogelijkheden voor financiering onnodig worden beperkt (onder meer met initiatieven in het Platform hypotheek en de eerdere verlaging van de NHG-premie) en heeft het kabinet specifieke aandacht voor de ontwikkeling van het middenhuursegment (onder meer de samenwerkingstafels middenhuur). Maar het is allemaal nog niet genoeg om starters en gezinnen snel aan een betaalbare woning te helpen in de grotere stedelijke regio's.

De zorgen bij woningzoekenden over het vinden van een geschikte woning zijn terecht. En de uitdagingen om deze problemen op te lossen zijn groot voor alle partijen op de woningmarkt, van gemeente tot ontwikkelaar, en van woningcorporatie tot bouwer, als ook voor het Rijk. Het afgelopen jaar zijn bijna 75.000 woningen opgeleverd via nieuwbouw en transformatie. De verwachting is dat ook dit jaar 75.000 woningen kunnen worden gebouwd, maar de jaren erna komt de woningbouw in de knel. De Nationale woonagenda en woondeals vormen een stevige basis om verder samen te werken aan de gezamenlijke opgave waar we voor staan en om de bouwproductie langjarig hoog te houden. Maar om echt te zorgen dat we sneller meer betaalbare woningen kunnen bouwen is een grote stap vooruit nodig van alle partijen. De urgentie hiervan wordt breed gedeeld, zoals ook blijkt uit de debatten die we in uw Kamer hebben gevoerd.

Het kabinet neemt daarom een pakket aan maatregelen om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken. Met een woningbouwprogramma van 2 miljard euro kunnen sneller en meer betaalbare woningen worden gebouwd in een goede leefomgeving. Dit programma bestaat uit de volgende elementen:

1. Een budgettaire impuls voor de woningbouw: met een woningbouwimpuls van 1 miljard euro wordt per 2020 gewerkt aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. We geven een *boost* aan de bouw van betaalbare woningen, inclusief bijdragen aan de infrastructurele ontsluiting die daarvoor nodig is, het adresseren van de stikstofuitspraak voor de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving. Conditionaiteit en additionaliteit zijn kernprincipes. Het gaat erom dat het sneller bouwen van meer betaalbare woningen in schaarstegebieden wordt aangejaagd om te zorgen dat middeninkomens toegang houden tot de woningmarkt. We vragen en stimuleren gemeenten en marktpartijen om maximaal bij te dragen aan dit doel.
2. Het aanjagen van de bouw via de verhuurderheffing met een impuls van 1 miljard euro: hiermee ontstaat een gerichte stimulans voor woningcorporaties en andere verhuurders die meer betaalbare woningen bouwen. Dankzij de extra middelen kunnen verhuurders meer sociale en middenhuurwoningen gaan bouwen, zonder dat dit ten koste gaat van betaalbaarheid en verduurzaming van de bestaande voorraad. De impuls van 1 miljard euro kan flexibel over de tijd worden ingezet om zo direct aan te sluiten bij de noodzaak voor de bouw van meer betaalbare woningen.¹ Daarnaast komt er een vrijstelling voor de bouw van flexwoningen, zodat snel extra woningen worden gerealiseerd waarmee diverse groepen geholpen zijn (bijvoorbeeld studenten, dak- en thuislozen, mensen die er ineens alleen voor komen te staan).²
3. Beleid voor een beter functionerende woningmarkt: de krapte op de woningmarkt leidt tot hogere woonlasten, stagnerende doorstroming en soms tot excessen. De slagingskansen van starters, kwetsbare groepen, ouderen en lage en middeninkomens verdienen aandacht. Naast het meer bouwen van woningen is aandacht nodig voor het behouden van betaalbare woningen in de bestaande huurvoorraad en een betere verdeling van de bestaande voorraad. Hiertoe beperkt het kabinet onder meer het aandeel van de WOZ in het woningwaarderingsstelsel, pakt het scheefwonen aan en vergroot de ruimte voor het lokale maatwerk door woningcorporaties.

¹ De impuls is in het Belastingplan vormgegeven als een structurele heffingsvermindering van 100 miljoen euro per jaar (1 miljard euro in de eerste tien jaar).

² Deze vrijstelling wordt gedekt uit een zeer beperkte verhoging van het tarief van de verhuurderheffing.

1. Impuls van 1 miljard euro voor de woningbouw

Meer betaalbare woningen bouwen is uiteindelijk de beste oplossing om de gevolgen van de krappe woningmarkt voor mensen tegen te gaan. Om te zorgen dat starters en lage en middeninkomens sneller een woning kunnen vinden, geeft het kabinet een additionele woningbouwimpuls van 1 miljard euro aan de bouw van betaalbare woningen, inclusief de bijdragen aan de infrastructurele ontsluiting die daarvoor nodig is, het opvangen van de potentiële gevolgen van de stikstofuitspraak voor de woningbouw en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving. Zo wordt het woningtekort ingelopen en de bouwproductie langjarig hoog gehouden.

Vooral in en rondom de grote steden loopt de bouw van betaalbare woningen terug. De kosten zijn hoog, omdat het op gang brengen van een gebiedsontwikkeling duur is. Er kunnen hoge kosten gepaard gaan met de ontwikkeling van het gebied (bijvoorbeeld de kosten voor de uitplaatsing van bedrijven, sanering, aankoop of onteigening van gronden), het direct bereikbaar maken van het gebied³, investeringen in verduurzaming, maar ook omdat we betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en goedkope koop) willen in een kwalitatief goede leefomgeving. Bovendien leidt de uitspraak van de Raad van State over de compensatie van de gevolgen van de stikstofuitstoot tot hogere kosten. Het gevolg is dat binnen een woningbouwproject nu of dure woningen gebouwd moeten worden, of dat het heel lang duurt voordat gestart kan worden met de woningbouw. Dat moet anders.

Door hoge kosten van gebiedsontwikkelingen ligt de gemiddelde prijs van nieuwbouwwoningen momenteel rond de 400.000 euro. Dit is een prijs die vaak ver buiten het bereik ligt van starters en mensen met een laag of middeninkomen. Het kabinet wil met de woningbouwimpuls het woningtekort inlopen door de bouw van betaalbare woningen te stimuleren en de bouwproductie langjarig hoog houden. Door onder voorwaarden aanvullende middelen beschikbaar te stellen, kan de rijksoverheid sturing geven en zorgen dat er sneller en meer betaalbare koop- en huurwoningen worden gebouwd in een kwalitatief goede leefomgeving. Zo worden 65.000 woningen sneller en meer gebouwd die geschikt zijn voor middeninkomens, starters en lagere inkomens. Deze noodzaak is in eerste instantie zichtbaar in de regio's waarmee woondeals zijn gesloten. Hier is sprake van een sterke bevolkingsgroei en een groot woningtekort. Zo geeft het kabinet een belangrijk signaal aan de gemeenten, bouwers, woningcorporaties en ontwikkelaars: we moeten flink doorbouwen, en we moeten betaalbaar bouwen.

Om een Rijksbijdrage te kunnen krijgen uit de woningbouwimpuls moet een regio aan voorwaarden voldoen, deze breng ik de komende tijd met betrokkenheid van partijen in beeld. Conditionaliteit en additionaliteit zijn daarbij kernprincipes. Zo moet de bijdrage sneller meer betaalbare woningen mogelijk maken. Het Kabinet wil dat starters en mensen met een laag en middeninkomen profiteren van de bijdrage, en gemeenten en andere partijen die baat hebben bij de woningbouw een maximale bijdrage leveren in (financiële) middelen om dat voor elkaar te krijgen. Zo borgen we dat de winst niet in de zakken van grondspeculanten belandt, maar dat het ten goede komt aan de samenleving. Dat moet ook blijken uit een businesscase die de gemeenten per woningbouwplan maken en

³ Bijvoorbeeld de bijdragen aan de uitbreiding van de fietsinfrastructuur, parkeervoorzieningen op afstand of aansluiting op de bestaande weg/ov infrastructuur. Het is belangrijk om wonen en mobiliteit in samenhang af te wegen. Besluitvorming over de infrastructuur loopt via de reguliere bereikbaarheidsprogramma's en het bestuurlijk overleg MIRT.

door externe deskundigen laten toetsen. Als uit de businesscase blijkt dat een gemeente of andere belanghebbenden de kosten voor de woningbouw zelf kunnen dragen, dan kan geen beroep worden gedaan op de woningbouwimpuls. Businesscases zullen in goede samenwerking tussen mijn ministerie en gemeenten en andere betrokken partijen tot stand komen.

2. Het verder aanjagen van de bouw met 1 miljard euro via de verhuurderheffing

Met de woningbouwimpuls stimuleert het kabinet de nieuwbouw van betaalbare woningen voor starters, ouderen en mensen met een laag en middeninkomen. De wachtlijsten in de sociale huursector zijn hoog en het tekort aan middenhuurwoningen knelt, waardoor mensen met de laagste inkomens en middeninkomens moeilijk een woning met een betaalbare huur kunnen vinden. Ik vind het belangrijk dat woningcorporaties en andere verhuurders zorg blijven dragen voor een veilige en prettige woonomgeving.

Met een heffingsvermindering in de verhuurderheffing van 1 miljard euro geeft het kabinet een gericht stimulans voor woningcorporaties en andere verhuurders die meer betaalbare woningen bouwen. Woningcorporaties en andere verhuurders kunnen voor starters, gezinnen en andere kwetsbare groepen, zoals dak- en thuislozen, een extra nieuwbouwwoning met een betaalbare huurprijs bouwen, in het sociale en middenhuursegment. Eerdere heffingsverminderingen voor nieuwbouw waren sneller uitgeput dan verwacht. Bij deze structurele heffingsvermindering is geen sprake van een jaarlijks plafond, de impuls kan flexibel over de tijd worden ingezet om zo direct aan te sluiten bij de noodzaak voor de bouw van meer betaalbare woningen. Het kabinet zal ervoor zorgen dat het budget over de jaren heen op gemiddeld 100 miljoen euro per jaar uitkomt⁴.

Het kabinet roept woningcorporaties en verhuurders op om spoedig aan de slag te gaan met het bouwen van betaalbare huurwoningen. Omdat het kabinet structureel middelen vrijmaakt, gaat de bouw van deze woningen niet ten koste van de verduurzaming of betaalbare huren van de bestaande woningen in het sociale segment. Ook houden woningcorporaties en verhuurders ruimte om te bouwen voor het middenhuursegment en middeninkomens⁵, zoals mogelijk gemaakt met de vereenvoudiging van de markttoets. Met deze ruimte kunnen corporaties ook een belangrijke rol blijven spelen in herstructureringsgebieden en stadsvernieuwingsprojecten die nodig zijn om de leefbaarheid in wijken te verbeteren.

Afgelopen voorjaar informeerde ik u over de stimuleringsaanpak flexwonen. Deze aanpak richt zich op het versneld realiseren van tijdelijke en flexibele woonvormen, die voor veel mensen een groot verschil kunnen maken. Zo worden onder meer jongeren en studenten geholpen, net als mensen die er onlangs alleen voor zijn komen te staan en andere kwetsbare groepen, zoals dak- en thuislozen. Deze zogenoemde spoedzoekers hebben snel een huis nodig en kunnen daar niet al te lang op wachten.

⁴ De begrotingsregels van het kabinet worden in acht genomen.

⁵ Zo wordt mede invulling gegeven aan de motie van de leden Ronnes en Koerhuis over het maken van afspraken met woningcorporaties om beschikbare middelen in te zetten voor meer middenhuurwoningen in de vrije sector (Kamerstuk 35 036, nr. 17).

Het kabinet heeft besloten om een vrijstelling in de verhuurderheffing mogelijk te maken voor de bouw van flexibele en tijdelijke woningen⁶. Tijdelijke woningen die in de periode tussen 2020 en 2024 worden gebouwd, worden maximaal 15 jaar vrijgesteld van een verhuurderheffing. Daar waar een bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, kan zo in korte tijd en flexibeler de woningvoorraad worden uitgebreid. Om mee te kunnen doen in de samenleving is het van belang dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de kwetsbaarste groepen. Ook daar kunnen tijdelijke en flexibele woningen snel voor zorgen. Ook de middelen uit de woningbouwimpuls kunnen ingezet worden voor projecten die zich richten op dit type woningen.

Naast een financiële impuls moet flexwonen structureel op de kaart worden gezet. Ik wil gemeenten daarom over de streep trekken om actief aan de slag te gaan met flexwonen en deze woningen te realiseren. In samenwerking met provincies en gemeenten richt ik versnellingskamers in om concrete projecten en locaties in een stroomversnelling te krijgen. Daarbij wordt in overleg met betrokken partners gezocht naar de match tussen vraag en aanbod. Ik zal de opdracht van het Expertteam Woningbouw uitbreiden, zodat gemeenten ook proactief kunnen worden opgezocht die nu nog onbekend zijn met flexwonen en waar flexwonen mogelijk een uitkomst biedt. Ieder kwartaal zal ik uw Kamer informeren over de vorderingen bij gemeenten, provincies en het expertteam om op die manier ook inzicht te krijgen of de potentie en de kansen die flexwonen biedt goed benut worden.

3. Een beter functionerende woningmarkt

De krapte op de woningmarkt leidt tot snel stijgende woonlasten, stagnerende doorstroming en soms tot excessen. Daarvoor heeft dit kabinet de volle aandacht. Met een woningbouwimpuls wordt de bouw van betaalbare woningen gestimuleerd, waaronder middenhuur en gereguleerde huurwoningen, zodat de beschikbaarheid voor deze groepen verbetert. Met een pakket maatregelen worden betaalbare woningen in de bestaande huurvoorraad behouden, de bestaande voorraad beter verdeeld, krijgen woningcorporaties lokaal meer mogelijkheden en werken we aan een betere balans tussen starters en beleggers. In het kort ziet dat er als volgt uit:

⁶ Deze vrijstelling wordt gedekt uit een zeer beperkte verhoging van het tarief van de verhuurderheffing. Deze vrijstelling wordt gedekt uit een zeer beperkte verhoging van het tarief van de verhuurderheffing.

Behoud van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad.	<ul style="list-style-type: none"> •Beperken van het aandeel van de WOZ-waarde in het Woningwaarderingstelsel op 33 procent.
Betere verdeling van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad	<ul style="list-style-type: none"> •Betere toegang van meerpersoonshuishoudens tot de sociale huursector. •Bevorderen doorstroming mensen met een hoog (midden)inkomen met een passende huur. •Mogelijkheid van een tijdelijke huurkorting.
Vergroten lokaal maatwerk woningcorporaties.	<ul style="list-style-type: none"> •Uitbreiden vrije toewijzingsruimte woningcorporaties. •Resterende ruimte passend toewijzen meenemen naar volgende jaar. •Makkelijker schuiven tussen de DAEB en niet-DAEB portefeuille.
Verbeteren balans tussen starters en beleggers.	<ul style="list-style-type: none"> •Met een andere belasting van het vermogen in Box 3 worden beleggers in woningen zwaarder belast. •Uitwerking zelfbewoningsplicht bestaande bouw. •Verkennen van een grens op de loan-to-value ratio van buy-to-let hypotheek, een differentiatie van de overdrachtsbelasting en een andere wijze van belasting van huurinkomsten.

Behoud van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad

In de regio's met de grootste woningtekorten, veelal de grote steden, stijgen de huizenprijzen veel harder dan in andere delen van Nederland. De huizenprijzen zijn gerelateerd aan de zogenaamde WOZ-waarde van een woning. De WOZ bepaalt ook mede hoe hoog de huur mag zijn van een sociale huurwoning. Een woning krijgt in de grotere steden door de snel stijgende huizenprijzen sneller genoeg punten om verhuurd te kunnen worden in het vrije huursegment. Zo komen steeds meer sociale huurwoningen in het vrije huursegment terecht, terwijl die daar langs andere maatstaven niet thuishoren. Het gevolg is dat vooral in de grote steden lagere inkomens steeds meer moeite hebben om een betaalbare woning te vinden. Het kabinet beperkt het aandeel van de WOZ in het puntenstelsel daarom tot 33 procent.⁷ Zo zorg ik voor meer woningen in het gereguleerde segment en tegelijkertijd voor lagere huren voor mensen met de laagste inkomens.

Betere verdeling van betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad

Naast het behouden van betaalbare woningen in de bestaande voorraad neemt het kabinet ook maatregelen om de bestaande voorraad van betaalbare huurwoningen beter te verdelen. Daarvoor neemt het kabinet drie maatregelen, namelijk een differentiatie van de inkomensgrenzen, het verbreden van de vrije toewijzingsruimte en een verbetering van de doorstroming. Zo verbeteren de kansen van starters, kwetsbare groepen, mensen met lage en middeninkomens, en ouderen om een woning te vinden passend bij de levensfase en de financiële mogelijkheden.

Gezinnen met een laag middeninkomen komen moeilijk aan een woning. Door de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens te verhogen naar € 42.000 en die voor eenpersoonshuishoudens licht te verlagen naar € 35.000, wordt deze beter gericht op de betaalbaarheid voor de huishoudens. De potentiële doelgroep blijft daardoor grosso modo gelijk. Zo komen gezinnen met een laag middeninkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie, zonder dat daarmee de kansen van de huishoudens met de minste ruimte om woonlasten te dragen onder druk worden gezet.

⁷ Eventuele budgettaire gevolgen van een beperking van het WOZ-aandeel in het woningwaarderingstelsel en andere maatregelen worden bij het hoofdbesluitvormingsmoment, in overleg met het Ministerie van Financiën, bezien.

Mensen met een hoog (midden)inkomen die in een sociale huurwoning wonen kunnen een hogere huur betalen die beter past bij de kwaliteit van de woning. Zo dragen zij bij aan de mogelijkheden voor verhuurders om te investeren in nieuwbouw, verduurzaming of het betaalbaar houden van de huren. Mensen met een hoog (midden)inkomen kunnen er ook voor kiezen om te verhuizen, dan komt er een woning beschikbaar voor mensen die op de wachtlijst staan en op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Daarom maakt het kabinet het mogelijk om een huur te vragen die past bij het inkomen van huurders en de kwaliteit van de woning. Voor hoge middeninkomens gaat het om een maximaal toegestane huurverhoging van € 50 per maand en voor hoge inkomens € 100 tot aan de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel.

Verhuurders krijgen tevens de mogelijkheid om een tijdelijke huurkorting te geven aan huurders die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag, maar een huur hebben boven de toepasselijke aftoppingsgrens. Door een huurkorting te verstrekken voor maximaal drie jaar ontstaat de gelegenheid na een (onverwachtse) verandering in de situatie van een huurder om te zoeken naar een passende en betaalbare oplossing. Ook kan hiermee doorstroming worden gestimuleerd naar een passende woning door afspraken te maken over huurgewinning.

Vergroten lokaal maatwerk woningcorporaties

Corporaties krijgen ook meer mogelijkheden om flexibeler te reageren op de specifieke behoeften en wensen die lokaal spelen. Daarvoor neemt het kabinet maatregelen om meer lokaal maatwerk in de vrije toewijzingsruimte mogelijk te maken, de verkoopregels te versoepelen en het inzetten van dure sociale woningen voor middenhuur makkelijker te maken.

Momenteel hebben corporaties 10 procent vrije toewijzingsruimte waarmee maatwerk mogelijk is, bijvoorbeeld voor starters en grote gezinnen. Deze ruimte wordt echter weinig gebruikt, terwijl er wel behoefte is aan meer ruimte voor lokaal maatwerk. Door lokaal beleid en differentiatie mogelijk te maken, zorgt het kabinet ervoor dat de vrije ruimte beter wordt gebruikt. De maximale vrije ruimte kan worden verhoogd tot 15 procent als corporaties, gemeenten en huurders gezamenlijk beleid hiervoor vaststellen. Dit draagt bij om de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor bepaalde huishoudentypen te vergroten of om draagkracht te versterken in wijken of complexen. Indien de lokale situatie of wensen geen aanleiding geven tot het maken van beleid hebben corporaties 7,5 procent vrije toewijzingsruimte.

Corporaties moeten 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag die ze jaarlijks huisvesten passend toewijzen (met een huur die niet hoger is dan de aftoppingsgrens in de huurtoeslag). Hiermee is er 5 procent ruimte om maatwerk toe te passen voor situaties waarin een iets hogere huur wel wenselijk is, bijvoorbeeld met het oog op diversiteit in de wijk of omdat een huishouden een grote woning nodig heeft. Het kabinet maakt het gemakkelijker om ook hier meer lokaal beleid te maken door het mogelijk te maken dat niet-gebruikte ruimte meegenomen kan worden naar een volgend jaar.

Om sneller in te kunnen spelen op de lokale woonbehoeften en woonwensen werkt het kabinet ook een voorstel uit om het verschuiven van woningen tussen de DAEB en de niet-DAEB portefeuilles makkelijker te maken. Daarnaast volgt een voorstel om de verkoopregels voor corporaties te vereenvoudigen en daarin op te nemen dat woningen die

worden verkocht eerst aan de huurder moeten worden aangeboden. Hiermee ontstaat er lokaal meer ruimte om te zorgen dat woningen zo goed mogelijk worden ingezet. Een dure woning kan dan bijvoorbeeld makkelijker worden verkocht of verhuurd in de middenhuur, waarmee middelen vrijkomen voor nieuwe sociale woningen. Ook kunnen huurders een aanbod krijgen om hun huurwoning te kopen, waarmee de corporatie de marktwaarde voor de woning ontvangt en het aantal scheefwoners kan worden teruggebracht.

Het kabinet is van oordeel dat de differentiatie van de inkomensgrenzen en de aanpassing van de vrije toewijzingsruimte goed zijn te onderbouwen als aanvulling op het besluit van de Europese Commissie uit 2009 over de voorwaarden waaronder corporaties staatssteun kunnen krijgen. Omdat er altijd een risico bestaat dat de Commissie achteraf oordeelt dat dit niet het geval is en de verleende steun dan moet worden teruggevorderd, gaat het kabinet vooraf in gesprek met de Europese Commissie.

Verbeteren balans tussen starters en beleggers

Het is belangrijk dat er een goede balans is tussen starters en particuliere beleggers op de woningmarkt. Het kabinet zet erop in dat de positie van starters wordt verstevigd ten opzichte van beleggers, zodat starters meer kansen maken op de woningmarkt. Bij beleggers is onderscheid te maken tussen partijen die een duurzame verbinding aan willen gaan met de Nederlandse woningmarkt en partijen die vanuit speculatieve oogmerken handelen. We moeten niet alle beleggers over één kam scheren. Een stabiel beleggingsklimaat is nodig voor de beschikbaarheid van voldoende kapitaal om woningen te kunnen bouwen. Het gaat om de balans tussen het vergroten van het aanbod middenhuurwoningen, de aanpak van speculanten en meer kansen voor starters. Het kabinet heeft op 6 september 2019 de contouren geschetst van een aanpassing van box 3, waarin voor het eerst zal worden gerekend met de werkelijke verhouding van spaargeld, beleggingen en schulden per belastingplichtige. Hoewel deze aanpassing primair is gericht op het tegemoetkomen van spaarders, zullen beleggers – zoals beleggers in woningen – zwaarder worden belast in box 3. Schulden worden in het nieuwe box 3-stelsel niet meer gesaldeerd met de bezittingen, maar worden tegen een realistische rente aftrekbaar. Daardoor wordt het voor beleggers fiscaal minder aantrekkelijk om hun (woning)beleggingen in box 3 met schulden te financieren.

Voor malafide verhuurders ziet het kabinet geen ruimte op de woningmarkt. Ik zet de aanpak van malafide verhuurders voort in samenwerking met diverse partijen. Strafrechtelijke boetes en bestuursrechtelijke boetes zijn al langer niet meer aftrekbaar door ondernemers. In het verlengde daarvan stelt het kabinet voor om ook verbeurde bestuursrechtelijke dwangsommen niet meer aftrekbaar te laten zijn. Zo worden de principes van goed verhuurderschap beter recht gedaan. Ook werk ik, mede naar aanleiding van de motie van het lid Dik-Faber (Kamerstuk 32 847, nr. 498), samen met de gemeenten Utrecht, Rotterdam, Maastricht, Den Haag en Amsterdam uit in hoeverre een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen een passende maatregel is om de bestaande koopvoorraad te beschermen met het oog op het eigendomsrecht, het recht op vrijheid van vestiging en vrij verkeer van kapitaal. In nauwe samenwerking met gemeenten bekijk ik praktijkcasussen en zal ik uw Kamer eind dit jaar informeren over een uitwerking.

Ook heeft het kabinet oog voor het voorkomen van risico's voor de financiële stabiliteit van de woningmarkt. Ik wil dat beleggers bijdragen aan een stabiele woningmarkt, ook wanneer het economisch slechter

gaat. Daarom kijk ik of de manier van financieren van verhuurwoningen aansluit bij een toekomstbestendige woningmarkt en overweeg ik om de maximale loan-to-value voor zogenaamde buy- to-let hypotheek te begrenzen. Dit doe ik in nauwe samenwerking met de Minister van Financiën. Daarnaast is uw Kamer reeds toegezegd om te kijken naar een differentiatie van de overdrachtsbelasting voor starters en beleggers, om te bezien in hoeverre dat uitvoerbaar, effectief en proportioneel is, en naar een andere wijze van het belasten van huurinkomsten. Bij al deze ontwikkelingen zal het kabinet in samenhang bezien in hoeverre een maatregel noodzakelijk en proportioneel is om een stapeling van maatregelen te voorkomen.

Tot slot

Met een woningbouwpakket van 2 miljard euro geeft het kabinet een stimulans en vervolg op de Nationale woonagenda en de woondeals. Ook is er aandacht voor het behoud en betere verdeling van bestaande betaalbare huurwoningen. Het kabinet nodigt met dit pakket iedereen, en in het bijzonder gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties, uit om aan de slag te gaan met het bouwen van meer betaalbare woningen en het samen aanpakken van de obstakels die we onderweg tegenkomen. Daarvoor zal ik de komende periode in gesprek blijven met mijn samenwerkingspartners over het sneller realiseren van bouwplannen voor betaalbare woningen en het waarmaken van de plancapaciteiten. Deze uitnodiging is niet vrijblijvend. Alle partijen moeten een stevige stap vooruit zetten om sneller, meer betaalbare woningen te realiseren. Laten we de vaart erin houden voor een toekomstbestendige woningmarkt waar iedereen prettig kan wonen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren