

Vergaderjaar 2006–2007

- 30 410**                    **Regels met betrekking tot het heffen van een bijdrage van verhuurders van woningen ten behoeve van de uitgaven van het Rijk in het kader van de betaalbaarheid van het wonen (Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen)**
- 30 489**                    **Wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)**
- 30 595**                    **Wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten als gevolg van de modernisering van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007 (Wet modernisering huurbeleid 2007)**

**F**                            **BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 november 2006

Het is van essentieel belang dat de huidige problemen op de woningmarkt krachtdadig en voortvarend worden aangepakt. Over de aard van die problemen bestaat weinig verschil van mening, ook bij partijen als gemeenten, verhuurders en bouwers. Er is een groot aantal wijken met een manifeste of dreigende achterstand inzake wonen, werken, onderwijs en/of veiligheid. Daarbij gaat het tot 2020 om circa 140 wijken. Bij het aantreden van het kabinet lag de woningbouw op een te laag niveau, waardoor de wachtlijsten opliepen. Die woningbouw is ook van wezenlijk belang om «schuifruimte» voor de herstructurering van wijken te creëren. Overigens blijkt de woningbouw nu weer mede als gevolg van eerder genomen maatregelen aan te trekken: over 2006 wordt een productie verwacht van meer dan 80 000 woningen.

Het kabinetsbeleid is van meet af aan gericht geweest op het aanpakken van deze problemen. Daarin staat centraal dat de differentiatie van het woningaanbod in steden en wijken vergroot wordt en er meer geïnvesteerd wordt door corporaties en marktpartijen. Dit om uiteindelijk meer keuzevrijheid aan de burgers te bieden. Maar tegelijkertijd moeten waarden als bescherming van huurders, bestrijden van segregatie en de kwaliteit van het milieu gerespecteerd worden. Het kabinet heeft al een aantal belangrijke stappen gezet in deze richting, zoals de wijkaanpak en

het ruimtelijk beleid waarin meer ruimte voor woningbouw wordt geboden, alsmede subsidieverlening in de vorm van het Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) en het Besluit lokatiegebonden subsidies (BLS). Op andere punten zijn maatregelen in ontwikkeling, zoals de omgevingsvergunning en het zekerder stellen van de prestaties van de corporaties met de zogeheten investeringsdoelstelling.

Voor drie maatregelen zijn recentelijk wetsontwerpen bij uw Kamer ingediend. Dit betreft het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet milieubeheer (inzake luchtkwaliteitseisen), het ontwerp van de Wet modernisering huurbeleid 2007 en het ontwerp van de Interimwet betaalbaarheidsheffing huurwoningen. Het kabinet acht het van groot belang dat deze maatregelen snel doorgevoerd worden omdat ze essentieel zijn om de geschetste problemen te kunnen aanpakken. Uitstel is gezien de urgentie van de problematiek niet verantwoord. Het kabinet hecht zeer aan behandeling van deze wetsontwerpen door uw Kamer vóór 1 januari 2007.

### **Wijziging wettelijk kader luchtkwaliteit: noodzakelijk om stagnatie te voorkomen**

De Europese grenswaarden voor fijn stof – geïmplementeerd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (BLK 2005) – worden op veel plaatsen in ons land overschreden. De luchtkwaliteit moet vanwege de gezondheidsschade voortvarend worden aangepakt. Aangezien de verbetering van de luchtkwaliteit pas geleidelijk tot stand zal komen, moeten er ook aanvullende maatregelen komen om de stagnatie bij een groot aantal projecten op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen en infrastructuur te voorkomen.. Het kabinet heeft een vier-sporenbeleid ingezet dat de problemen oplost:

- *Europees spoor:* Nederland streeft naar aanscherping van het EU-bronbeleid voor motorvoertuigen en naar een verantwoorde en haalbare normstelling met derogatie (uitstel) mogelijkheid.
- *Generieke maatregelen:* Het kabinet heeft een omvangrijk generiek maatregelenpakket met een budget van ruim € 1 miljard vastgesteld.
- *Lokale maatregelen:* Lokale en provinciale overheden werken met steun van het Rijk hard aan lokale/regionale maatregelen die specifieke knelpunten oplossen..
- *Aanpassing regelgeving:* Het kabinet heeft in het BLK 2005 projectgebonden saldering en een correctiefactor voor zeezout geïntroduceerd en begin dit jaar het wetsvoorstel luchtkwaliteitseisen ingediend om de resterende problemen op te lossen. Hiermee wordt het salderingsinstrument uitgebreid en een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geïntroduceerd waarin maatregelen en projecten op programmaniveau worden gesaldeerd. Ook wordt hierin geregeld dat voor kleinere projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit macro wordt gecompenseerd, zodat dus niet meer voor elk project afzonderlijk een luchtkwaliteitstoets hoeft plaats te vinden: een zgn. «flexibele koppeling».

Introductie van de concepten «niet in betekenende mate» cq. de «flexibele koppeling» in de regelgeving, en gebruik van nieuwe mogelijkheden (o.a. voor derogatie) die de nieuwe Europese richtlijn alsmede het NSL gaan bieden, zijn essentieel om stagnatie van dringend noodzakelijke woningbouwprojecten en frustratie van investeringsstromen te voorkomen. Omdat de flexibele koppeling per direct, dus los van de nieuwe EU-richtlijn, doorwerkt, acht het kabinet een spoedige inwerkingtreding van de wijziging van de Wet milieubeheer (de Wet luchtkwaliteitseisen) – die in de Tweede Kamer op een breed draagvlak kon rekenen – dan ook van cruciaal belang voor de woningbouwproductie.

## **De modernisering van het huurbeleid: zorgvuldige differentiatie van het woningaanbod**

Het einddoel van de modernisering van het huurbeleid is het creëren van meer keuzevrijheid voor de burger op de huurmarkt door een gedifferentieerder woningaanbod en meer investeringen in woningbouw door corporaties en marktpartijen. Daartoe moet – op termijn en onder condities van voldoende bescherming van de huurder – een groter segment van de huurmarkt een verruimd prijsbeleid krijgen. Geconstateerd kan worden dat de huidige huurprijsbescherming erg ver is doorgevoerd: 95% van alle huurwoningen vallen onder de regulering, en dat is met het oog op de omvang van de groep huishoudens die bescherming behoeft meer dan noodzakelijk is.

Het kabinet onderkent dat het van belang is om de nieuwe opzet van de huurprijsregulering in zorgvuldige en afgewogen stappen te realiseren. Er wordt dan ook een veelheid aan beschermende maatregelen genomen die ertoe leiden dat de positie van huurders, in het bijzonder die van zittende huurders, niet in het gedrang komt. Concreet betekent dit onder meer:

- dat in elke regio voldoende woningen gereguleerd blijven voor de huisvesting van de genoemde aandachtsgroep (optellend voor Nederland als geheel tot ca. 75% van de totale voorraad huurwoningen), en dat voor deze woningen beheerste jaarlijkse maximale huurverhogingspercentages gelden, evenals een maximale huur per woning op een gematigd niveau. Bovendien gelden voor corporatiewoningen extra huurbepalingen die pas vervallen als de corporaties voldoende nieuwe woningen hebben gebouwd;
- dat de belangrijkste maatregelen, waaronder de gefaseerde uitbreiding van het segment waar de huurprijsregulering niet meer van toepassing is (het geliberaliseerde segment), direct zijn gekoppeld aan de in de regio's noodzakelijke en afgesproken woningbouw-aantallen. Zo zal, indien in 2008 blijkt dat in een regio de afgesproken woningbouw-aantallen niet zijn gehaald, de uitbreiding van het geliberaliseerde segment op dat moment niet doorgaan. In 2010 is dan een volgend ijkmoment;
- dat zittende huurders blijven beschermd door een maximering van de huurstijging, ook na 2010;
- dat voor ontvangers van huurtoeslag niets verandert.

Gegeven het geheel van beschermende maatregelen is het verantwoord en urgent om de modernisering van het huurbeleid nu door te zetten, in het besef dat het in feite pas het begin is van een langere weg naar een beter functionerende huurmarkt. Dat einddoel steunt op draagvlak, maar de weg er naar toe is ingewikkeld omdat de balans bewaard moet worden tussen verruimen van het prijsbeleid en bescherming van de huurders. Daarom vindt reeds over twee jaar een eerste evaluatie van de maatregelen plaats, waarbij de gevolgen voor de betaalbaarheid en de segregatie belangrijke toetspunten zijn.

Met dit pakket aan maatregelen ontstaat een gedifferentieerder woningaanbod en voor zowel woningcorporaties als marktpartijen een beter investeringsklimaat. Dat is voor hen overigens niet vrijblijvend gezien de koppeling die wordt gelegd tussen de verruiming van het huurbeleid en de daadwerkelijk gerealiseerde woningproductie. Juist ook die prikkel verdient geen uitstel, gezien het belang daarvan voor de woningbouw en herstructurering. Tenslotte acht het kabinet het van belang dat snel uitsluitel gegeven wordt aan huurders, verhuurders en investeerders over huurbeleid in de komende jaren.

## **De betaalbaarheidshemming: een verantwoorde, maar tijdelijke maatregel**

Verhuurders worden door de voorgestelde Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen aangesproken op een bijdrage aan de Rijksuitgaven voor de jaren 2006 tot en met 2009 inzake de huurtoeslag. Dit om het stelsel van een geordende, stabiele huurmarkt, dat het Rijk sinds decennia langs de weg van subsidiëring en regulering heeft gerealiseerd, betaalbaar te houden. Dat acht het kabinet in principe een alleszins redelijke tegenprestatie. Temeer daar de modernisering van het huurbeleid extra verdien capaciteit voor verhuurders betekent.

Inmiddels wordt breed gedragen dat de financiële middelen van de sector meer ingezet moeten worden voor investeringen. De Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen is in lijn met deze gedachte.

Het kabinet ziet de Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen uitdrukkelijk als een tijdelijke maatregel. Het kabinet heeft voor ogen dat er op een termijn van enkele jaren een structurele aanpak komt voor een verdergaande inzet van de financiële middelen van de sector voor de volkshuisvesting, in het bijzonder de wijkaanpak, de woningbouw en de betaalbaarheid van het wonen. Die inzet kent een veelheid van nog te onderzoeken opties, variërend van verbreding van de reeds aangekondigde investeringsdoelstelling voor corporaties en sectorspecifieke fiscale bijdragen, tot huurafslagen voor huishoudens met lagere inkomens. Een keuze dienaangaande vergt nog een gedegen dialoog met de sector en een zorgvuldige beoordeling van de effecten van dergelijke maatregelen. Tegen die achtergrond heeft de Minister van VROM recentelijk onder meer op het Aedes-congres, de uitdaging bij de sector neergelegd om zelf met voorstellen te komen inzake de inzet van hun middelen voor met name de wijkaanpak, de woningbouw en de betaalbaarheid van het wonen.

In dit perspectief wil het kabinet in de eerste maanden van het volgende jaar een voorstel tot wijziging van de Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen indienen, dat er toe strekt dat van de heffing over het jaar 2006 ten bedrage van 154 miljoen euro wordt afgezien, omdat dit al te zeer een werking met terugwerkende kracht in zou houden. Daarnaast beziet het kabinet de mogelijkheid om de looptijd van de wet met een jaar te bekorten tot 2007 en 2008.

In deze context acht het kabinet het voorstel voor de tijdelijke betaalbaarheidshemming een verantwoorde maatregel om te voorkomen dat er alsnog bezuinigd zou moeten worden op de huurtoeslag of de stedelijke vernieuwing. Uitstel van deze maatregel zou voor de direct voorliggende jaren een serieus budgettair probleem betekenen.

### **Conclusie**

Het is van essentieel belang dat de huidige problemen op de woningmarkt krachtadig en voortvarend worden aangepakt. Uitstel van daartoe noodzakelijke maatregelen acht het kabinet niet verantwoord. Het kabinet zou het ten zeerste waarderen indien uw Kamer zou besluiten het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet milieubeheer (inzake luchtkwaliteitseisen), het ontwerp van de Wet modernisering huurbeleid 2007 en het ontwerp van de Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen nog voor 1 januari 2007 te behandelen.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
mede namens de Staatssecretaris,  
P. Winsemius