

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Aan de Commissie Binnenlandse Zaken
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Uitsluitend verzonden per e-mail: cie.biza@tweedekamer.nl

Datum : 15 juni 2023

Ref : 20230615/JF/NZ/ny

Betreft : behandeling Huisvestingswet, kamerstuk 36 190 nr. 9

Geachte heer, mevrouw,

Met dit schrijven reageert de NEPROM, de vereniging van projectontwikkelaars, op de nota van wijziging d.d. 27 januari 2023 van de Huisvestingswet 2014 (...); kamerstuk 36 190 nr. 9. Met name waar het gaat om de kostengrens. Het plenaire debat over het wetsvoorstel en de wijziging is voorlopig verwacht in week 25.

Op 11 januari 2022 en 10 november 2022 heeft de NEPROM uitvoerig gereageerd op het wetsvoorstel. De inhoud van die brieven blijft onverminderd actueel. Wij verzoeken u vriendelijk die brieven (nogmaals bijgaand) bij de behandeling van het wetsvoorstel te betrekken.

Ter aanvulling op onze eerdere brieven en in reactie op de nota van wijzigingen, berichten wij u als volgt. Het gaat ons specifiek om onderdeel A sub 2, waar onderdeel E wordt gewijzigd. In artikel 7 Huisvestingswet wordt een 'betaalbaarheidsgrens' van € 355.000 ingevoerd. Wij plaatsen de volgende kanttekeningen bij de voorgestelde 'betaalbaarheidsgrens':

- In de eerste plaats – en dat lijkt een futiliteit – hebben wij bezwaar tegen de term 'betaalbaarheidsgrens'. Die term suggereert dat woningen met een prijs boven die grens onbetaalbaar zouden zijn. Betaalbaarheid is een relatief begrip en altijd in relatie met het inkomen en de specifieke situatie. In dit geval definieert de minister betaalbaar als het maximale wat voor een huishouden met twee modale inkomens financierbaar is bij een LTV van 100%. Wij pleiten voor een andere, meer feitelijke benaming.
- Omdat de NHG-grens niet meestijgt met de inkomens, maar met de woningprijzen wil de minister die koppeling loslaten. Dat kunnen wij billijken, maar een vaste grens van € 355.000 stijgt ook niet mee met de inkomens, dus dat is ook een ongeschikte grens. Bovendien wordt de betaalbaarheid veel sterker beïnvloed door de hypotheekrente, dan door de inkomensontwikkeling. Ook dat zou verdisconteerd moeten worden bij het vaststellen van zo'n grens. Kortom, de onderbouwing van deze grens is willekeurig en verdient aanpassing.

- Een belangrijk nadeel van deze vaste grens is ook dat er geen rekening wordt gehouden met het treffen van energiebesparende maatregelen, waar onder NHG wel een hogere grens is toegestaan vanwege de lagere energielasten, is dat hier niet het geval. Door de vaststelling van één ondergrens wordt het toepassen van energiebesparende maatregelen in deze woning ontmoedigd. Dat vinden wij ongewenst.
- Van belang is ook dat de minister deze 'betaalbaarheidsgrens' ook hanteert in de woondeals en in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, waarbij bepaald wordt dat 2/3 van alle nieuwbouw onder die grens gerealiseerd dient te worden. Het is van belang dat in uw Kamer daar t.z.t. een zorgvuldig debat over wordt gevoerd, omdat het vastleggen van die grens op gespannen voet kan staan met de financiële haalbaarheid van tal van woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen. De hoge bouwkosten maken het erg ingewikkeld om zoveel woningen van voldoende kwaliteit onder die prijsgrens te realiseren, zeker waar het gaat om kostbare, complexe binnenstedelijke locaties. Wij vrezen dat daardoor, zeker als er geen flankerende maatregelen worden getroffen, de nieuwbouwproductie ernstig vertraagd zal worden, wat de woningbouwdoelstellingen verder in gevaar brengen. Het zou in onze ogen daarom onverstandig zijn om die grens nu in het kader van de Huisvestingswet vast te leggen, zonder grondig debat daarover te voeren.
- Tenslotte, met het voornemen van de minister om 2/3 van alle nieuwbouw onder de grens van € 355.000 (en € 1.000 huur per maand) te laten realiseren, is de minister kennelijk van mening dat 2/3 van alle nieuwbouw en een evenredig deel van de bestaande voorraad als 'schaars' aangemerkt dient te worden en door middel van gemeentelijke 'distributie' dient te worden toegewezen. Wij zijn van mening dat een dergelijke ingreep, die uiteindelijk eerder tot minder dan meer nieuwbouw zal leiden, niet gerechtvaardigd is. Wij pleiten er daarom voor om de toewijzingsgrens van gemeenten, die voor nieuwe en bestaande woningen (!) geldt aanzienlijk lager dan de € 355.000 vast te leggen. En de grens die t.z.t. gaat gelden in het kader van de Wet Regie Volkshuisvesting hoger dan de € 355.000.

Wij verzoeken u in het belang van de woningzoekenden en de noodzakelijk impuls van de woningbouwproductie die voor hen nodig is, nu niet in te stemmen met de voorgestelde 'betaalbaarheidsgrens' of die aan te passen met inachtneming van bovengenoemde punten.

Uiteraard zijn wij graag bereid om deze brief nader toe te lichten.

Met hartelijke groet,



Jan Fokkema
directeur NEPROM

Cc. Hugo de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening