

Vergaderjaar 2006–2007

**30 854**

## **Modernisering huurbeleid kabinet Balkenende II De gevolgen van een stelselwijziging nader bekeken**

**Nr. 2**

### **INITIATIEFNOTA**

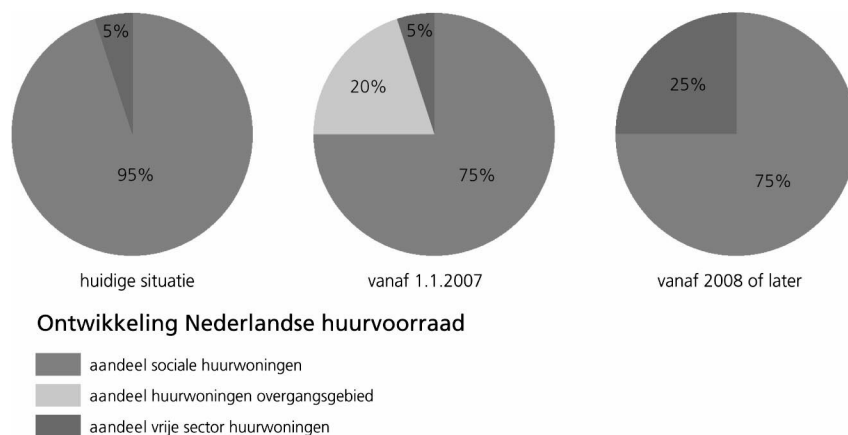
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>blz.</b>
1. Inleiding	1
2. Het wetsvoorstel in kort bestek	4
3. Regionale en lokale gevolgen	17
4. Gevolgen wijk	47
5. Gevolgen woningvoorraad	53
6. Conclusies en beslispunten	60
7. Financiële consequenties	63
Bijlagen	64

#### **1. Inleiding**

De woningmarkt zit op slot. De komende jaren zal alles op alles gezet moeten worden om de woningmarkt weer van het slot te halen. Vrijwel iedereen, van politicus tot wetenschapper, van huurder tot verhuurder is het over eens dat er iets moet gebeuren. Ook de PvdA vindt dat de problemen op de woningmarkt voortvarend aangepakt moeten worden. Reden te meer om kritisch te kijken naar de gevolgen van de stelselwijziging die het kabinet Balkenende II voorstelt. De PvdA vreest dat de modernisering van het huurbeleid negatieve effecten zal hebben op het functioneren van de woningmarkt, de ruimtelijke segregatie en de bevolkingsopbouw van de wijk. Rijken komen tussen de rijken te wonen, en armen komen in de slechtste wijken te wonen. Kinderen met verschillende sociaal economische achtergronden gaan niet meer samen naar school omdat ze simpelweg niet in dezelfde buurt wonen.

De voormalige minister van VROM, Sybilla Dekker presenteerde in november 2004 een ingrijpend plan voor het moderniseren van het huurbeleid. De stelselwijziging voorziet in een koppeling tussen het huurprijsbeleid, de woningbouwproductie en de huurtoeslag. Verhuurders moeten meer woningen bouwen en een bijdrage leveren aan de huurtoeslag. In ruil daarvoor krijgen zij ruimte de huren te verhogen. Wanneer er de komende jaren voldoende woningen gebouwd zijn mogen de huren van een deel van de woningen worden vrijgegeven. Op termijn moet voor 25% van al de huurwoningen een markthuur gelden, thans is dit voor 5%

van de huurvoorraad het geval. Op basis van de marktwaarde van huurwoningen, uitgedrukt in de WOZ-waarde, wordt vastgesteld welke huurwoningen geliberaliseerd worden. De woningen met een hoge marktwaarde komen voor liberalisatie in aanmerking.



De PvdA heeft zich in de Kamer verzet tegen de invoering van dit beleid. De PvdA concludeert dat het huurbeleid niet zonder meer leidt tot de bouw van meer woningen. Wel leidt het tot een stijging van de woonlasten van huurders en tot het afwentelen van een bezuiniging bij VROM op verhuurders en daarmee de huurders. Daarnaast heeft de PvdA voortdurend gewezen op de gevolgen van de koppeling tussen de WOZ-waarden en het huurbeleid. De vele vragen over de gevolgen van deze koppeling zijn naar de mening van de fractie niet voldoende door de regering beantwoord. Zo kan de minister geen scherp beeld geven welk deel van de woningvoorraad op termijn geliberaliseerd wordt. Niet waar deze woningen staan of wat voor soort woningen dit zijn. De veronderstelling dat in iedere regio na liberalisatie van een deel van de huurwoningen voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven is niet met onderzoek onderbouwd.

De PvdA-fractie concludeert dat een aantal basisaannames voor een goed functionerende woningmarkt en samenleving door vrijwel al de partijen gedeeld worden. Deze aannames zijn:

1. een streven naar ongedeelde regio's en wijken;
2. voldoende betaalbare woningen voor mensen met lagere en middeninkomens;
3. jongeren en ouderen in randgemeenten en op het platteland moeten in de eigen regio een betaalbare woning kunnen vinden.

De effecten van de stelselwijziging op deze kenmerken van een goed functionerende woningmarkt zijn niet voldoende onderzocht. Reden voor de PvdA-fractie om zelf het initiatief te nemen tot het onderzoeken van de gevolgen van de koppeling tussen WOZ-waarde en huurbeleid. Het is van groot belang dat de Kamer en de regering een helder beeld hebben van de effecten van het huurbeleid op de spreiding en de beschikbaarheid van een divers aanbod aan betaalbare woningen in Nederland.

Het onderzoek van de PvdA-fractie richt zich op het effect van de koppeling tussen WOZ-waarde en huurbeleid en de gedeelde basisaannames voor een gezonde woningmarkt. Op verschillende schaalniveaus wordt de spreiding van de huurwoningen die op termijn geliberaliseerd worden in beeld gebracht. Geanalyseerd wordt wat de effecten zijn van het vrijgeven van een deel van de huren voor de spreiding en beschikbaarheid van

betaalbare woningen binnen woningmarktregio's, binnen een aantal gemeenten, en op de woningvoorraad.

Op basis van dit onderzoek zal de PvdA aantonen dat de introductie van de WOZ-waarde als grens voor het al dan niet vrijgeven van de huurprijs een negatief effect heeft op het functioneren van de woningmarkt en de bevolkingsopbouw. In nieuwbouwwijken, populaire wijken of populaire delen van een woningmarktregio zijn de WOZ-waarden hoger dan gemiddeld. Daar wordt een groot deel van de huren vrijgegeven. Dit is eveneens het geval bij de huurwoningen in kleine plattelandsgemeenten en randgemeenten. Terwijl juist daar meer betaalbare woningen zouden moeten komen. Vooral de huurwoningen in de grote steden en in de minder gewilde wijken blijven betaalbaar doordat de gemiddelde WOZ-waarde daar lager is.

Voorts is het woningtype van invloed op de hoogte van de WOZ-waarde. Grote woningen hebben een hogere WOZ-waarde en vallen daarom vaak in het geliberaliseerde segment. Kleine woningen met een lagere WOZ-waarde blijven betaalbaar. Het bezit van de corporaties dat niet geliberaliseerd wordt zal eenzijdig worden. Het gereguleerde bezit van corporaties zal vooral bestaan uit gestapelde bouw, 1, 2 en 3 kamer appartementen en de bestaande voorraad. De PvdA verwacht dat de beschikbaarheid van betaalbare grotere grondgebonden huurwoningen daardoor fors zal afnemen.

De minister erkent dat de WOZ-grenzen van invloed zijn op de beschikbaarheid van betaalbare woningen in regio's en gemeenten. Op aandringen van de Tweede Kamer hebben gemeenten die het niet eens zijn met de hoogte van de WOZ-grens een beroep kunnen doen op lokaal maatwerk. Bij gemeenten waar het aandeel betaalbare woningen te klein zou worden kon de WOZ-grens worden verhoogd. De minister heeft op basis van de verzoeken van gemeenten in 31 gevallen de WOZ-grenzen aangepast. Zo is de WOZ-grens voor de Waddeneilanden verhoogd van € 150 000 naar € 195 000. In het onderzoek naar de gevolgen van het huurbeleid zal eveneens bekeken worden welk effect het toepassen van lokaal maatwerk heeft gehad.

De leden van de PvdA dringen er op aan eerst te onderkennen, en zonodig verder te onderzoeken, wat de effecten zijn voordat er onomkeerbare besluiten genomen worden. Anders lopen we het risico dat over een aantal jaren, als de resultaten van de stelselwijziging onomkeerbaar zichtbaar worden, we moeten concluderen dat de stelselwijziging verkeerd is uitpakkt.

### **Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft het wetsvoorstel in kort bestek. Tevens wordt in dat hoofdstuk ingegaan op de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan het wetsvoorstel. Hoofdstuk 3, 4, en 5 laten de resultaten van het onderzoek zien, hoofdstuk 3 beschrijft de gevolgen voor de stedelijke regio's en «overig» Nederland. In dit hoofdstuk wordt voor een aantal regio's aan de hand van de informatie van de betrokken gemeenten geïllustreerd wat er van het lokale maatwerk terecht is gekomen. Hoofdstuk 4 laat voor vier gemeenten zien wat de gevolgen zijn op wijkniveau. Hoofdstuk 5 illustreert aan de hand van beelden van woningen de gevolgen naar woningtypen die nog tot de sociale voorraad behoren. In hoofdstuk 6 volgen de conclusies.

Het onderzoek is uitgevoerd door Jacqueline Tellinga, fractiemedewerker PvdA-fractie Tweede Kamer.

## 2. Het wetsvoorstel in kort bestek

De woningmarkt in Nederland functioneert niet goed. Er worden te weinig nieuwe woningen gebouwd, de verbetering van de oude wijken komt te langzaam op gang, de doorstroming stagneert en er zijn lange wachtlijsten voor betaalbare huurwoningen. Vooral huishoudens met lage inkomens, starters en ouderen zijn hiervan de dupe. Een grotere woningbouwproductie en meer doorstroming zijn hard nodig.

De kabinetten Balkenende willen de problemen oplossen door verhuurders ruimere mogelijkheden te geven om de huren te verhogen, een modernisering van het huurbeleid. Met dit huurbeleid moet er meer investeringen in de woningmarkt worden uitgelokt. Dit betekent dat wordt gebroken met het huurbeleid zoals we dat al jaar en dag kennen, een huurbeleid dat in het teken staat van de betaalbaarheid van het wonen voor de huurder. Het nieuwe huurbeleid beoogt een beter investeringsklimaat voor verhuurders te scheppen. De minister: *«Met de uitbreiding van het geliberaliseerde gebied op termijn ontstaat een beter investeringsklimaat voor verhuurders. Zij kunnen dan de betreffende woningen tegen een markthuurniveau verhuren. Bij een markthuurniveau zullen investeerders eerder geneigd zijn in de huursector te beleggen»*. (Tweede Kamer, 30 595, nr. 9). De Raad van State verwacht daarentegen van de huurprijsliberalisatie slechts een beperkte invloed op de investeringen. Op de hoorzitting die de Vaste Kamercommissie voor VROM op 19 oktober organiseerde werd onder andere door de voorzitter van de IVBN (belangenvereniging voor vastgoedbeleggers) naar voren gebracht dat de vormgeving van het nieuwe huurbeleid er toe leidt dat ze minder in plaats van meer investeren in huurwoningen voor het zogenaamde middensegment.

Om het investeringsklimaat te verbeteren heeft het kabinet een set aan maatregelen aangekondigd:

1. Het segment van de huurwoningenvoorraad waarbij de huurprijs is geliberaliseerd (en dus niet is onderworpen aan huurprijsregelgeving) wordt op termijn vergroot. Wanneer er voldoende woningen bijgebouwd worden mag tot 20% van de huurwoningen geliberaliseerd worden. Woningen die op termijn geliberaliseerd worden vallen in een overgangssegment.
2. In het overgangssegment geldt een hogere maximale huurprijsgrens en (gebaseerd op het woningwaarderingstelsel met een opslag). De overheid stelt jaarlijks de maximale huurstijging vast. De huren van woningen in dit overgangssegment mogen tussen 2007 en 2009 sneller stijgen dan de huurwoningen die gereguleerd blijven.
3. De WOZ-waarde wordt geïntroduceerd als grenswaarde tussen het gereguleerde en geliberaliseerde segment.
4. Het woningwaarderingstelsel wordt gemoderniseerd. Op basis van dit stelsel wordt de maximale huur vastgesteld. De WOZ-waarde bepaalt voor een deel de maximale huurprijs van alle huurwoningen in het gereguleerde en overgangssegment.
5. Geleidelijk zal er meer ruimte komen voor differentiatie van de jaarlijkse huurverhogingen. De maximale huurverhoging van gereguleerde huurwoningen mogen de komende jaren een aantal procenten boven de inflatie stijgen.
6. Zittende huurders worden beschermd.

De bescherming van zittende huurders is door de Kamer tijdens het debat op 6 april 2006 ingebracht. Op die manier wordt voorkomen dat zittende huurders door het afschaffen van de huurprijsbescherming gedwongen worden te verhuizen. Deze bescherming heeft onmiskenbaar gevolgen voor de doorstroming. Immers zittende huurders kunnen door verhuizing hun extra rechten op huurprijsbescherming en huurtoeslag kwijt raken.



Een onderzoek naar de effecten hiervan op de doorstroming was op zijn plaats geweest. Hierin heeft de minister helaas niet willen voorzien. Uit antwoorden van het Ministerie blijkt dat naar schatting 350 000 woningen die in het overgangs- of geliberaliseerde segment terecht komen, worden bewoond door huishoudens met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens. De groep die het overgangsrecht heeft is dus nog groter.

Van deze 350 000 huishoudens ontvangen er ongeveer 120 000 huurtoeslag en 230 000 niet. De kans dat deze huishoudens zullen verhuizen is klein omdat een vergelijkbare huurwoning fors duurder zal zijn. Bovendien zullen bewoners die overwegen om te verhuizen en die daarbij terecht komen in een woning in het overgangs- of geliberaliseerde segment geen recht meer hebben op huurtoeslag. Met het wetsvoorstel is namelijk ook geregeld dat alleen de zittende huurders in het overgangs- en geliberaliseerde segment in aanmerking komen voor huurtoeslag, nieuwe huurders niet. Zittende huurders met huurtoeslag zullen minder snel een tijdelijke of onzekere baan nemen. Als ze in het overgangs- of geliberaliseerde segment wonen kunnen ze immers geen huurtoeslag meer ontvangen als ze hun tijdelijke baan weer kwijt raken en weer in inkomen achteruitgaan. Dit risico zal belemmerend werken op het accepteren van (beter betaald) werk. Deze gegevens onderstreept de noodzaak om meer kennis te hebben van de doorstromingseffecten en de armoedeval. De minister heeft hier niet in willen voorzien.

### **Modernisering huurbeleid en heffingswet**

De modernisering van het huurbeleid staat niet op zichzelf. Een belangrijk argument om het huurbeleid te verruimen is dat in het regeerakkoord is afgesproken dat op de begroting van VROM jaarlijks 250 miljoen moet worden bezuinigd (dit kwam bovenop bezuiniging huurtoeslag en Stedelijke vernieuwing). Het kabinet heeft hiertoe de Interimwet Betaalbaarheidshemming opgesteld. Deze wet voorziet erin dat verhuurders een bijdrage gaan leveren aan de kosten die het Rijk maakt ten behoeve van de betaalbaarheid van het wonen. Als tegenprestatie krijgen ze meer ruimte om de huren te verhogen. De heffing die de afzonderlijke corporaties krijgen van het rijk is gebaseerd op de WOZ-waarde van het bezit. Deze wet is thans bij de Eerste Kamer der Staten-Generaal in behandeling. Over de wet Modernisering Huurbeleid, die de verhuurders meer ruimte moet bieden, moet de Tweede Kamer nog beslissen. Reden voor Aedes om zich op 4 september 2006 per brief tot de Vaste Kamercommissie van VROM te wenden en de Kamer te wijzen op de koppeling van de twee wetten en aan te dringen op tijdige behandeling.

### **Vergroting van omvang groep die op gereguleerde woningen is aangewezen**

Uitgangspunt van het wetsvoorstel Modernisering Huurbeleid is dat de grenzen van de verschillende huursegmenten zodanig zijn vastgesteld dat in elke regio voldoende gereguleerde woningen zijn voor de huisvesting van alle huishoudens met een inkomen tot 33 000 euro. In elke regio zullen dus, volgens de minister, voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Hiervan is, volgens het voorstel, sprake als 75% van de huidige woningvoorraad behouden blijft in de sociale voorraad. Deze 75% was gebaseerd op een doelgroep van alle huishoudens tot de huurtoeslaggrens (29 000 euro). In de wet is echter de doelgroep uitgebreid naar alle huishoudens met een inkomen tot 33 000 euro (de voormalige ziekenfondsgrens). De doelgroep is dus groter geworden. Het percentage woningen dat voor deze groep beschikbaar moet blijven niet. Dat klopt niet. Wat betreft de landelijke cijfers komen wij tot de volgende opstelling:

#### **Inkomensgroep tot de voormalige ziekenfondsgrens in vergelijking tot inkomens-**

## groep huurtoeslag

Bruto-inkomen	tot 29 000 euro	tot 33 000 euro
Aantal huishoudens per inkomensklasse	2 597 000	2 982 000
Woonsituatie: Eigen woning	583 000	763 000
Woonsituatie: Huurwoning	2 014 000	2 219 000

Gebaseerd op voorlopige CBS-cijfers 2004, zelf gecorrigeerd voor nominale inkomensontwikkeling in 2005 en 2006.

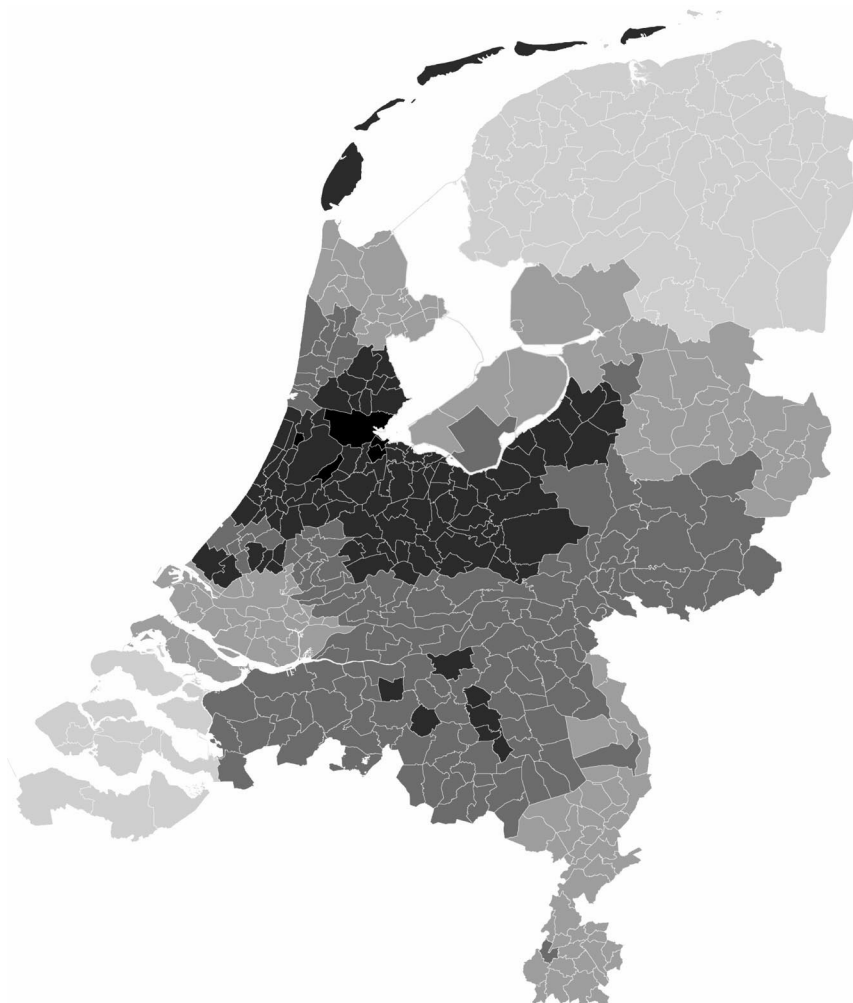
Het aantal bewoners dat een huurwoning bewoont en behoort tot de doelgroep neemt toe met ruim 200 000 huishoudens, naar 2 219 000. De vraag is of gemeenten voldoende gereguleerde voorraad overhouden om hun hele doelgroep te kunnen huisvesten. Het is voor de minister echter helaas niet mogelijk om per gemeente de cijfers te geven over de omvang van de nieuwe doelgroep. Ook de gemeenten zelf hebben geen zicht op de omvang van hun nieuwe doelgroep (zie verder hoofdstuk 3). Het aantal mensen dat aangewezen is op gereguleerde huurwoning is uitgebreid. In het wetsvoorstel is hier geen rekening mee gehouden. Men blijft er ondanks groei van de doelgroep er toch vanuit dat er in elke regio voldoende woningen zijn voor de doelgroep.

Overigens is het ook de vraag in hoeverre huishoudens met bijvoorbeeld een inkomen van 40 000 euro in een krappe woningmarkt wel aan een betaalbare woning kunnen komen. De hypotheek strekt niet verder dan 160 000 euro en het netto maandelijkse loon biedt niet de ruimte om een huur van 800 tot 1000 euro per maand kaal te betalen.

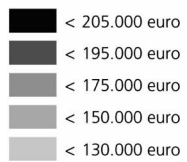
### **WOZ grenswaarden voor het geliberaliseerde en overgangssegment**

Het nieuwe stelsel introduceert de WOZ-waarde als grenswaarde tussen het gereguleerde en geliberaliseerde segment. Voor het vaststellen van de grenswaarden geldt, zoals gezegd, het uitgangspunt dat 75% van de huurwoningen in het gereguleerde segment moet vallen. Voor deze woningen blijft de huurprijsbescherming gelden. (De maximale huurprijs voor de sociale voorraad is per 1 juli 2006 614,90 euro).

Om recht te doen aan het feit dat de woningmarkt in Nederland per regio sterk kan verschillen, zowel wat betreft marktdruk als wat betreft de omvang van de doelgroep, biedt de wet ruimte voor regionale differentiatie van de WOZ grenzen. Er zijn vijf verschillende grenswaarden geïntroduceerd, te weten: 130 000 euro, 150 000 euro, 175 000 euro, 195 000 euro en (later toegevoegd) 205 000 euro. De grenswaarden tussen het overgangs- en geliberaliseerde segment liggen 100 000 euro boven de grens van het gereguleerde segment en zijn vastgesteld op 230 000 euro, 250 000 euro, 275 000 euro, 295 000 euro en 305 000 euro. De hierna volgende kaart toont de WOZ grenzen per gemeente. In bijlage 1 is het volledige overzicht van de grenswaarden per gemeente opgenomen.



WOZ grenswaarden sociale huurvoorraad



### **Bouwproductie**

De huurprijzen van de woningen in het overgangsegment mogen vrijgegeven worden wanneer het woningtekort is teruggedrongen. Het streven is een woningtekort van 2,2% in 2008. In 2010 mag het woningtekort landelijk niet groter zijn dan 1,5%. Dit betekent concreet dat er in de periode van 2005 tot 2010 in Nederland in totaal 445 000 woningen gebouwd moeten worden. Dit streven is uitgewerkt per regio en vastgelegd in de zogenaamde «Achtien Woningbouwafspraken 2005–2010». De mogelijkheid tot het vrijgeven van het overgangsegment is gekoppeld aan deze afspraken. Het wordt opgeheven bij realisatie van de bouwafspraken in de regio. De ijkmomenten daarvoor zijn 2008 en 2010. Bijlage 2 geeft een overzicht van de productiecijfers per stedelijke regio en voor de «overige gemeenten».

Wanneer in 2008 in een betreffende regio het afgesproken aantal woningen gerealiseerd is komt het overgangsgebied te vervallen. De productie in 2008 en 2009 is, volgens het wetsvoorstel, in dat verband niet meer relevant voor de vraag of het overgangsgebied moet worden beëindigd.

Het procentuele woningtekort is vertaald naar concrete afspraken over aantallen nieuw te bouwen woningen. De regering hanteert hier impliciet de veronderstelling dat er in de komende jaren geen veranderingen in de vraag optreedt. Er wordt immers getoetst op gebouwde productie, en niet op het woningtekort dat zich in 2008 dan wel 2010 voordoet. Dit kan tot gevolg hebben dat in verschillende regio's het woningtekort in 2010 hoger dan 1,5% kan zijn terwijl op basis van de bouwafspraken aan de eisen voor het oplossen van het woningtekort wél voldaan is. Zo blijkt uit het convenant woningbouwafspraken 2005–2010 dat in Amsterdam en omgeving ook na realisatie van de woningbouwafspraken het woningtekort in 2010 3,6% zal zijn. De provincie Utrecht becijferde eveneens dat het woningtekort in Utrecht en omgeving na 2010 fors boven 1,5% zal liggen. Naar verwachting is het woningtekort in Utrecht en omgeving in 2015 ruim 3% (onderzoek Commissie Onderzoek Bouwstagnatie, Provincie Utrecht). Ook in Eindhoven zal het woningtekort niet daadwerkelijk zijn opgelost. De NMA concludeerde in juli 2006 immers dat er in de regio Eindhoven zeker tot 2015 sprake zal zijn van absolute schaarste van sociale huurwoningen (Besluit NMa nr. 4173/200 betreffende fusie woningcorporaties Hendrik Hartog van Lotharingen en SWS).

### **Uitvoeringsaspecten WOZ-waarde**

De WOZ-waarde bepaalt in welk segment een huurwoning valt. Daarnaast heeft het invloed op de hoogte van de maximale huur van alle huurwoningen in het gereguleerd of overgangsegment. Wat betekent de introductie hiervan in de uitvoeringspraktijk.

De Kamer heeft tijdens de behandeling van het huurbeleid in het bijzonder vaak stilgestaan bij de gevolgen van de introductie van de WOZ-waarde in het huurbeleid. De Wet WOZ is een belastingwet die in beginsel niet zomaar aansluit bij de wetgeving voor het huurbeleid. In het kader van deze nota willen we de belangrijkste knelpunten memoreren:

- Een reële WOZ-waarde is met name in wijken met overwegend huurwoningen moeilijk te bepalen. Op basis van de koopwoningen in de wijk wordt de waarde van de huurwoningen geschat. Dit betekent dat geen rekening wordt gehouden met de vaak grote kwaliteitsverschillen tussen koop- en huurwoningen.
- De WOZ-waarde is niet geschikt voor een schatting op de euro nauwkeurig. Dit blijkt ook uit het feit er geen bezwaar gemaakt kan worden tegen een WOZ-taxatie waarbij de te verwachten waarde tot 5% afwijkt van de getaxeerde waarde. Voor het gebruik van de WOZ-waarde binnen de belastingwetgeving is deze schatting werkbaar: een afwij-

king van enkele honderden of zelfs duizenden euro's heeft namelijk zeer beperkte gevolgen voor de belastingheffing. Met de modernisering van het huurbeleid betekent het echter dat voor een woning met een WOZ-waarde van slecht één euro boven de gereguleerde grens een andere huurprijsbescherming geldt.

- De bestaande effectieve en laagdrempelige rechtsbescherming in het kader van de huurprijsbescherming verandert met de introductie van de WOZ-waarde in het huurbeleid. Op dit moment kunnen huurders huurprijs, huurverhoging, achterstallig onderhoud, en het huursegment waarin de woning valt voorleggen aan de Huurcommissie. Het advies van de Huurcommissie is bindend. Wanneer het advies niet nagekomen wordt heeft de kantonrechter het laatste woord. Na modernisering van het huurbeleid is de WOZ-waarde van invloed op zowel huurprijs, maximale jaarlijkse huurverhoging als op het segment waarin de woning valt. Dit heeft tot gevolg deze aspecten pas definitief kunnen worden vastgesteld wanneer de WOZ-waarde onherroepelijk vastligt. Tegen de WOZ-beschikking staat een uitgebreide bezwaars beroepsprocedure open die doorloopt tot aan de Hoge Raad. Daardoor kan het jaren duren voordat de WOZ-beschikking definitief vast staat. Gedurende deze periode is een uitspraak door de Huurcommissie niet mogelijk. Het gevolg is dat de huurder of de verhuurder gedurende al die tijd te weinig of te veel huur moet betalen. De huurprijsbescherming dreigt op die manier uitgehold te worden. De meeste huurders hebben niet de financiële ruimte om vier jaar teveel huur te moeten betalen alvorens er duidelijkheid ontstaat of ze die terugkrijgen. De minister verwacht dat het aantal bezwaren tegen de WOZ-taxatie niet hoog zal zijn en dat een bezwaar binnen een jaar is afgehandeld. Een oplossing voor de langdurige beroepsprocedure biedt hij niet.
- De rechtsbescherming van huurders en verhuurders staat eveneens onder druk doordat de bezwaren tegen de WOZ-taxatie van peiljaar 2003 (beschikkingen vastgesteld begin 2005) niet meer mogelijk zijn. Op het moment dat de voorlopige beschikkingen zijn verzonden was echter nog niet bekend of en op welke wijze de WOZ-waarde van invloed zou zijn op het huurbeleid. De minister heeft na kritiek van de Kamer en de Raad van State hierover geregeld dat huurders die na januari 2005 een woning hebben betrokken alsnog een WOZ-beschikking kunnen opvragen en dat een bezwaarprocedure open staat. Dit geldt echter niet voor verhuurders en huurders die destijds niet op de hoogte waren van het belang van de WOZ. Eveneens geldt dit niet voor huurders die na januari 2007 een woning betrekken waarvan de WOZ-waarde vast staat. Dit punt verdient de aandacht van de Kamer.

### **Lokaal maatwerk**

Tijdens het debat op 6 april 2006 is de regering verzocht om «in overleg met gemeenten en corporaties, de grenzen van de verschillende delen van de huurmarkt zo te stellen dat gemeenten in hun woningmarkt ook daadwerkelijk de beschikking hebben over een substantieel gereguleerd deel, een overgangsgebied en een geliberaliseerd deel van de huurmarkt, waardoor differentiatie in wijken mogelijk is». (motie Koşer Kaya en Van Bochove, Tweede Kamer 27 926, nr. 106)

Over het overleg dat met de gemeenten heeft plaatsgevonden kan het volgende worden opgemerkt. De minister heeft de gemeenten per brief op 7 februari 2006 (kenmerk 2006225620) geïnformeerd over de WOZ-grenzen die de verschillende segmenten van huurprijsregulering afbakenen. De gemeenten zijn gevraagd of dit zou leiden tot problemen met de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen in de gemeente. Tot 22 mei 2006 zijn de gemeenten in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. De minister had zich daarbij echter bij voorbaat op het

standpunt gesteld dat alleen in uitzonderlijke gevallen aanpassing geëigend kan zijn.

De VNG schrijft hierover in een brief aan de Vaste Kamercommissie van VROM op 12 oktober 2006: *«In deze brief werd aangegeven dat het «om uitzonderingen zou moeten gaan een bredere toepassing werd niet voorzien». Voorts gaf de minister aan: Ik zie om deze reden geen aanleiding meer om in bepaalde gemeenten afwijkende grenzen vast te stellen (...). Alleen wanneer specifieke omstandigheden het regionaal functioneren van een woningmarkt onmogelijk maken, zoals mogelijk (cursivering VNG) bij de Waddeneilanden het geval is, wil ik een uitzondering overwegen. Daarmee heeft de minister duidelijk de indruk willen wekken dat slechts in zeer uitzonderlijke gevallen bijstelling van WOZ-waardegrenzen aan de orde zou kunnen zijn. Reden waarom menige gemeente heeft afgezien van het indienen van een verzoek».*

Deze brief, die voorlag in een periode van gemeenteraadsverkiezingen en collegevorming – met andere woorden een politiek vacuüm – heeft geleid tot 90 gemeentelijke reacties. Daarvan deden 67 gemeenten een verzoek om lokaal maatwerk, en zijn er 31 gehonoreerd. Zie verder in dit verband hoofdstuk 3.

De gemeenten aan wie lokaal maatwerk is toegekend, betreffen: Amsterdam, Den Bosch, Zwolle, Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Vlieland, Texel, Hof van Twente, Zeewolde, Horst aan de Maas, Meerssen, Loon op Zand, Nuenen, Son en Breugel, Sint Oedenrode, Schijndel, Oisterwijk, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk, Wassenaar, Westland, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Aalsmeer, Diemen, Heemstede, alsmede de gemeenten Hattem, Heerde en Epe. (Zie ook bijlage 3).

### **Instrumenten gemeenten**

Tijdens het debat op 6 april 2006 heeft de Kamer de regering verzocht «de positie van de gemeenten te versterken door te regelen dat gemeenten harde afspraken kunnen maken met woningcorporaties over het aanbod van de verschillende woningtypen in de verschillende wijken». (motie Koşer Kaya en Van Bochove, Tweede Kamer 27 926, nr. 107)

De reden voor deze motie is dat menging in wijken, dus voldoende goedkopere woningen in dure wijken en ook duurdere woningen in goedkope wijken, door de Kamer essentieel wordt gevonden. Dit zorgt namelijk voor een evenwichtige spreiding van verschillende bevolkingsgroepen in een gemeente.

Wat betreft het instrumentarium waar gemeenten gebruik van kunnen maken om segregatie te voorkomen, verwijst de minister naar vrijwillige regulering en afspraken tussen gemeenten en corporaties. De minister: *«Gemeenten kunnen afspraken maken over de huisvesting van huishoudens met een lager en middeninkomen, zowel in regionaal verband met andere gemeenten, als met de lokaal werkzame sociale verhuurders. Deze afspraken kunnen onder meer betrekking hebben op de toegang tot elkaars woningmarkten en het bereikbaar houden/maken van duurdere wijken. Eventueel kunnen ook commerciële verhuurders daarbij worden betrokken, bijvoorbeeld in het kader van afspraken over gebiedsgerichte ontwikkeling.»* (Tweede Kamer, 30 959 nr. 9)

De vraag blijft hiermee bestaan welke zekerheden er zijn dat de randgemeenten kunnen voldoen aan de huisvesting van de lagere inkomens gezien het feit dat de introductie van de WOZ-waarde ertoe leidt dat er relatief weinig gereguleerde voorraad is in de randgemeenten. De minister hierover: *«Het is aan de regio zelf om in onderling overleg te bepalen welke verdeling over de regio en welke differentiatie noodzakelijk is.»* (...) *«Het niet bouwen van de overeengekomen woningen leidt tot een*



*lagere BLS bijdrage. Op dit moment blijkt niet dat er randgemeenten zijn die niet bouwen voor de lage inkomensgroepen. Het ontwikkelen van een aanwijsbevoegdheid voor het rijk ligt dan ook niet in de rede.» (Tweede Kamer, 30 959 nr. 9)*

Wat betreft de verwijzing naar de BLS willen wij volstaan met de opmerking dat deze niet aan de randgemeenten worden uitgekeerd, maar meestal ten goede komen aan de centrumgemeenten. De «Achtien Woningbouwafspraken» zijn ook enkel getekend door de centrumgemeenten, en niet door de randgemeenten. Verder merken wij op dat de minister kennelijk niet voornemens is om een aanwijsbevoegdheid te regelen in de Huisvestingswet waarmee het rijk eventuele onwillige randgemeenten kan dwingen om ook te bouwen voor de lagere inkomensgroepen in de betreffende regio. Toch is dit een uitdrukkelijke wens van de Kamer.

Ook blijft de vraag bestaan wat gemeenten voor instrumenten hebben indien verhuurders, zowel corporaties als particuliere verhuurders, niet meewerken aan een gevarieerde wijkopbouw op basis van vrijwillige regulering. Dit is des te relevanter nu de heffingswet al door de Kamer is goedgekeurd. De minister verwijst in dit verband naar nog niet geïmplementeerd beleid over de wijze waarop in de toekomst de maatschappelijke prestaties van corporaties zullen kunnen worden gewaarborgd. Afspraken over het toegankelijk houden van duurdere wijken voor huurders met een lager inkomen kunnen in dat geval onderdeel uitmaken van de overeenkomst tussen gemeente en woningcorporatie. Indien gemeenten en corporatie er niet samen uitkomen, is mediation aan de orde. Zonodig zet de minister het reguliere sanctie-instrumentarium in.

Het geboden instrumentarium heeft al met al niet veel om het lijf. Ook de VNG komt tot die conclusie. De VNG schrijft op 12 oktober 2006 aan de Vaste Kamercommissie dat haar nog niets gebleken is van het versterken van de positie van gemeenten door de te regelen dat zij gemeenten harde afspraken kunnen maken met woningcorporaties over het aanbod van de verschillende woningtypen in de verschillende wijken.

Bovendien is een kwart van de huurwoningvoorraad in het bezit van particuliere verhuurders. Daar heeft de gemeente helemaal geen titel om afspraken te maken.

### **Wetsvoorstel in kaart gebracht**

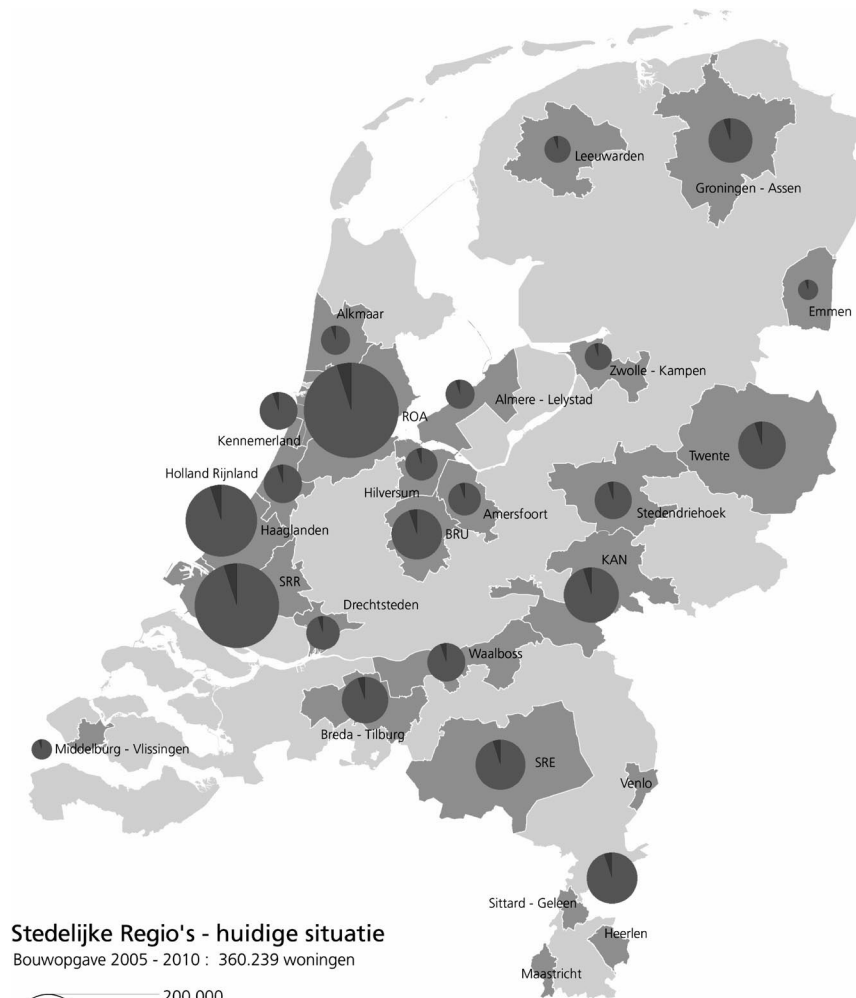
Om zicht te krijgen op de verschuivingen die zich landelijk en regionaal gaan voordoen als gevolg van het nieuwe huurbeleid is voor zowel de stedelijke als ook de «overige gemeenten» in kaart gebracht hoe de aandelen gereguleerd, overgangsgebied en geliberaliseerd zich ontwikkelen. Criterium voor het vervallen van het overgangssegment is het realiseren van een van te voren vastgestelde woningbouwproductie per regio. De stedelijke regio's zijn samen goed zijn voor een productie van 360 239 woningen tot 2010. Alle overige gemeenten moeten gezamenlijk een productiedoelstelling van 86 262 woningen behalen. Concreet betekent dit dat de woningbouwafspraken van bijvoorbeeld Harlingen worden gemiddeld met die van bijvoorbeeld Oisterwijk. Je kunt je afvragen in hoeverre de woningzoekende in Harlingen is geholpen bij een vroegtijdige liberalisering van de huurwoningen in zijn gemeente die wordt veroorzaakt door een grote bouwproductie in de gemeente Oisterwijk.

Bij de opstelling van de kaarten is gebruik gemaakt van de volgende bronnen: bijlage brief minister van VROM, kenmerk DBO 2006225620, dd 7 februari 2006; Tweede Kamerstukken 30 595.



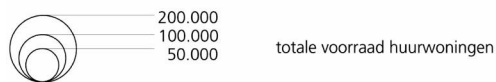
Bij de kaart die de huidige situatie weergeeft is de geliberaliseerde huurvoorraad, die landelijk 5% bedraagt, gelijkelijk verdeeld over de gemeenten. Hiervoor is gekozen omdat VROM niet over die gegevens per gemeente beschikt.

**Stedelijke Regio's – huidige situatie**

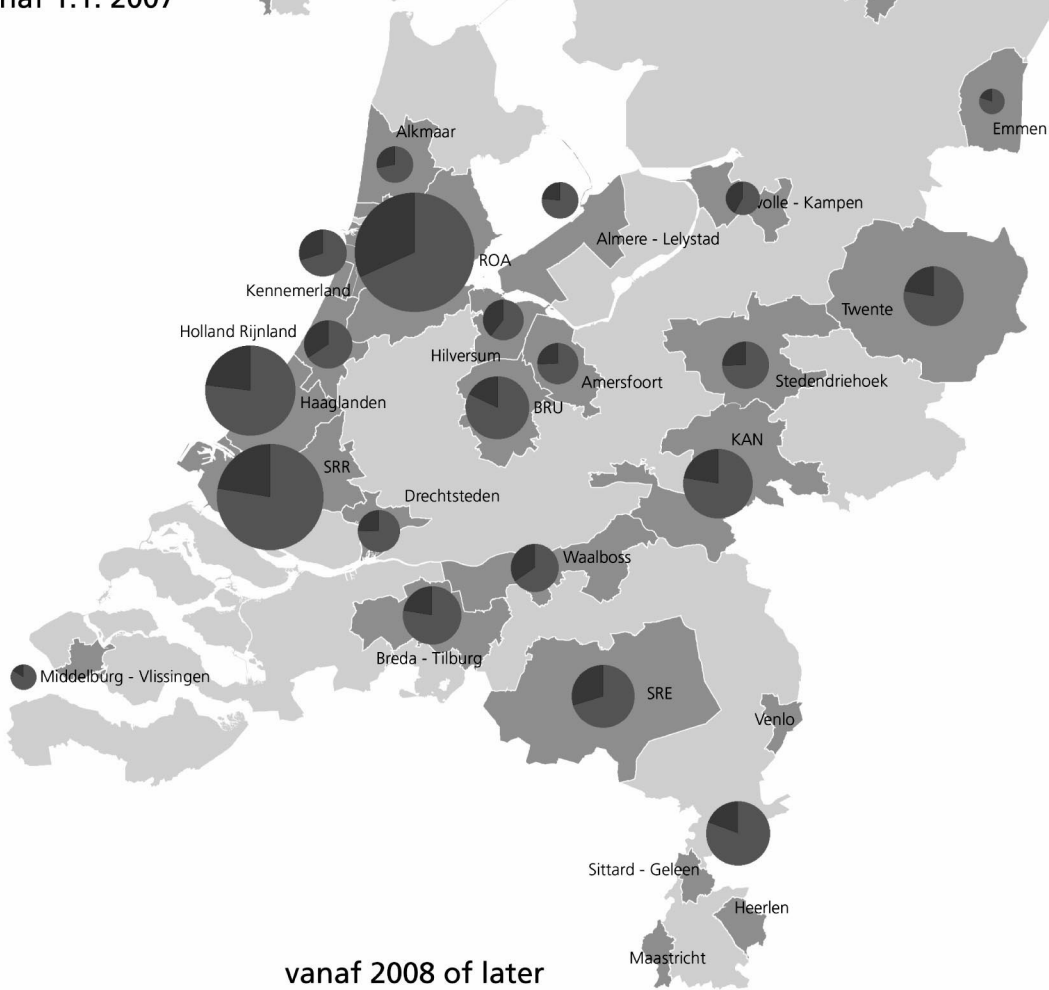
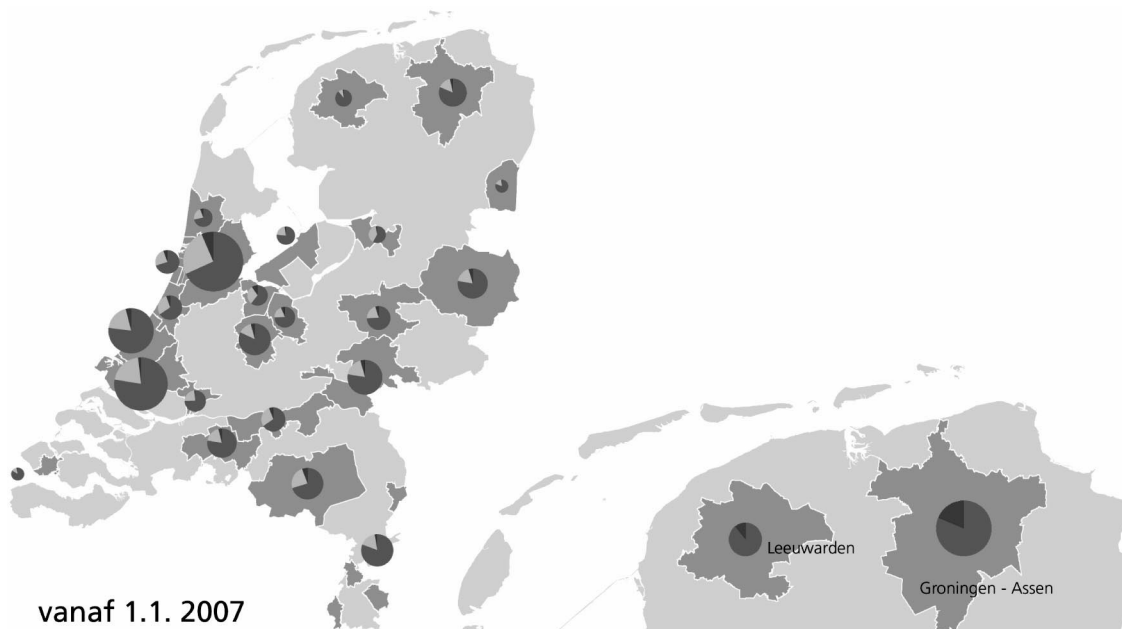


**Stedelijke Regio's - huidige situatie**

Bouwoopgave 2005 - 2010 : 360.239 woningen



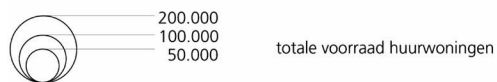
- aandeel sociale huurwoningen
- aandeel huurwoningen overgangsgebied
- aandeel vrije sector huurwoningen





**Overig Nederland - huidige situatie**

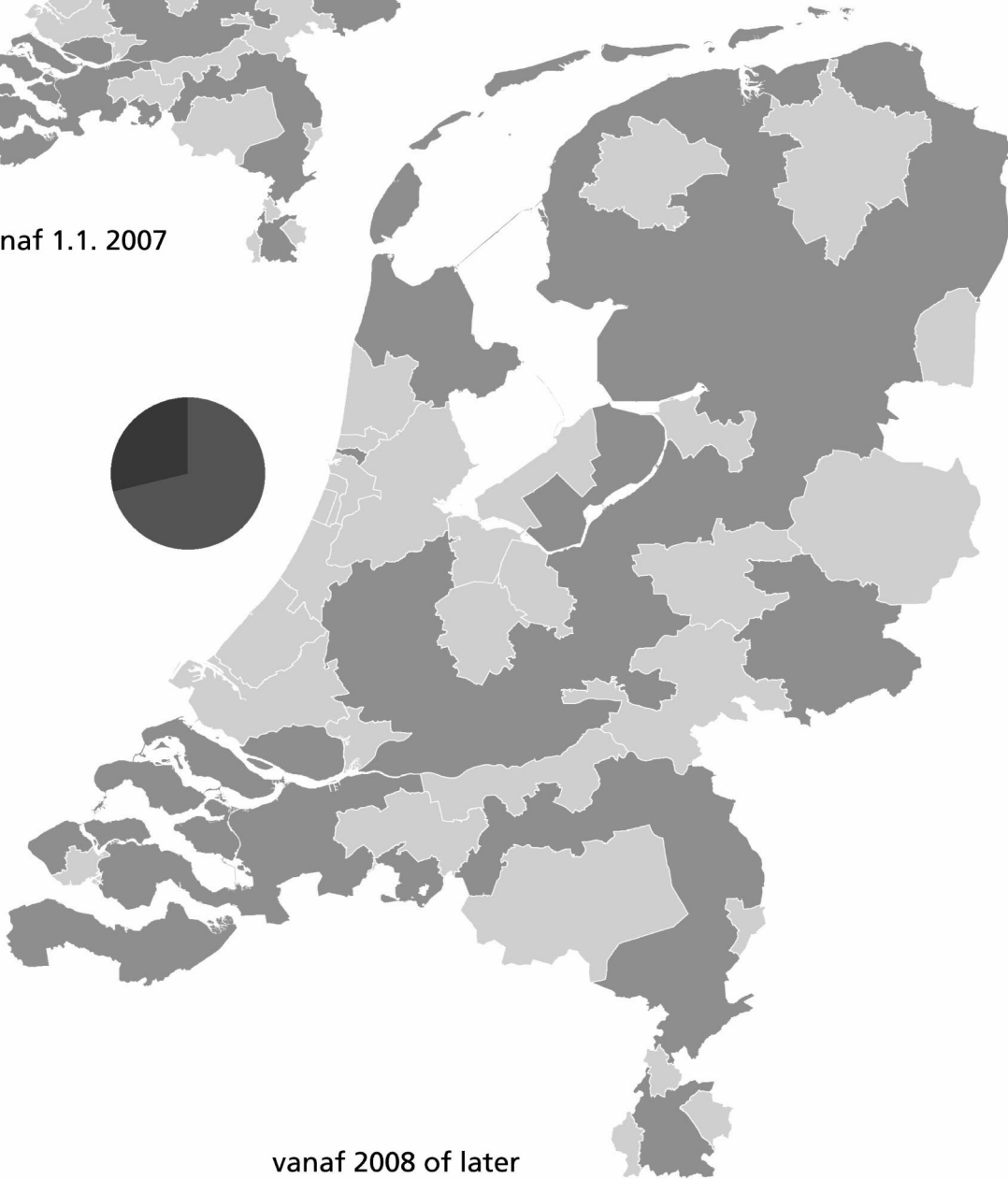
Bouwopgave 2005 - 2010 : 86.262 woningen



- aandeel sociale huurwoningen
- aandeel huurwoningen overgangsgebied
- aandeel vrije sector huurwoningen



vanaf 1.1. 2007



vanaf 2008 of later

### 3. Regionale en lokale gevolgen

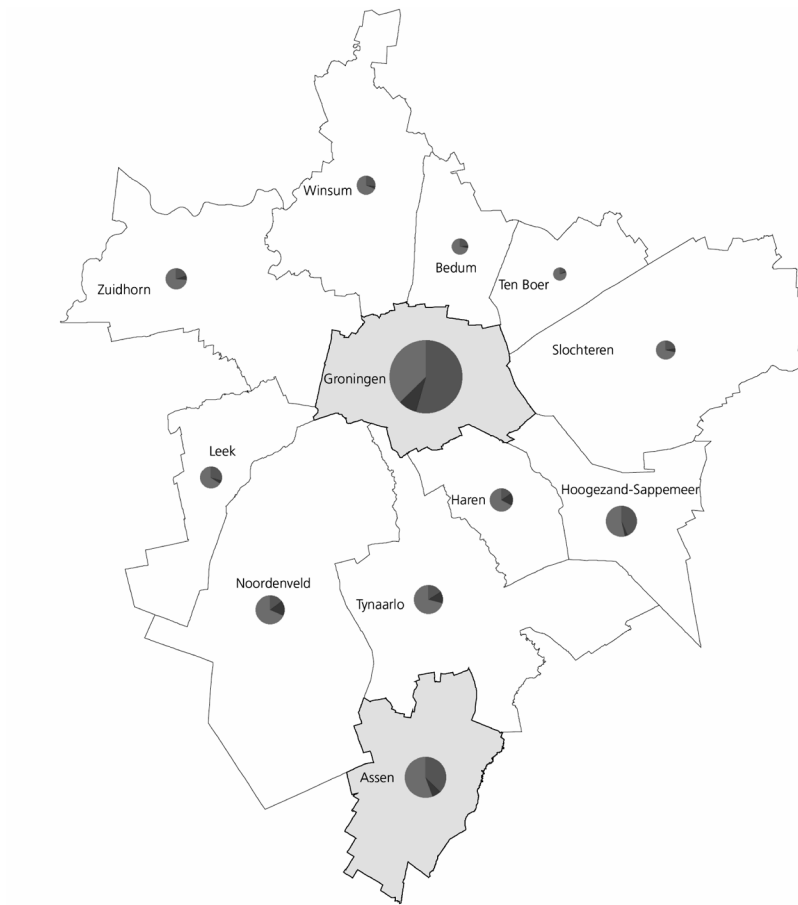
Wat zijn de effecten van het nieuwe huurbeleid op het tegengaan van de ruimtelijke segregatie? Draagt het bij aan het streven naar meer huisvestingsmogelijkheden voor lage inkomens in de randgemeenten en de Vinex-wijken? Of wordt dit streven door het nieuwe beleid bemoeilijkt? Daarvoor zijn in dit hoofdstuk de effecten vanaf 2008 voor elke stedelijke regio afzonderlijk, en voor «overige Nederland» op de aandelen koop, sociale huur en vrije sector huur in kaart gebracht.<sup>1</sup> In dit hoofdstuk zijn tevens passages verwerkt uit de brieven die de gemeenten naar de minister en/of Staf Depla hebben gezonden inzake de grenzen huurprijsregulering. Om redenen van tijd hebben de opstellers van de nota zich moeten beperken tot de reacties van de gemeenten en provincies Flevoland, Zuid Holland, Zeeland, Noord Brabant en Limburg.

Bovenstaande vragen zijn relevant omdat de Nederlandse woningvoorraad geografisch zeer ongelijkmatig is verdeeld naar prijsklasse. De grote steden zijn concentratiegebieden van goedkope woningen en binnen de steden zijn er vervolgens weer concentraties van goedkope woningen in bepaalde wijken.<sup>2</sup> Zeer onlangs, oktober 2006, schreef minister Winsemius dan ook: *«Om de concentratie van lage inkomens in woonwijken te verminderen richt mijn beleid zich ook op het creëren van meer huisvestingsmogelijkheden van de lage inkomens in de randgemeenten en het vergroten van de diversiteit van de woningvoorraad in de grote steden. (...). Daarmee wordt via het woonbeleid het negatieve effect van ruimtelijke segregatie tegengegaan en de integratie van niet-westerse groepen in de Nederlandse samenleving bevorderd. Behalve het bevorderen van de differentiatie in de steden, zet ik eveneens in op differentiatie van de woningvoorraad en het bieden van ruimte aan lagere inkomens in de randgemeenten. Dit resulteert in meer huisvestingsmogelijkheden voor lage inkomens in de randgemeenten van de grote steden, de Vinexwijken en de regio».*

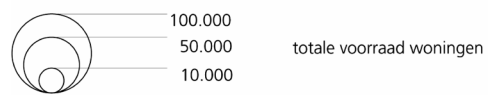
---




<sup>1</sup> Gebruikte bronnen: Bijlage brief minister van VROM, kenmerk DBO 2006225620, dd 7 februari 2006; Tweede Kamerstukken 30 595.

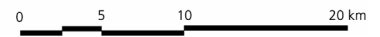
<sup>2</sup> Zie in dit verband de brief van minister Winsemius over de integrale bevindingen van de verschillende onderzoeken die binnen de Strategische Verkenning zijn uitgevoerd en over de consequenties van de nieuw ontwikkelde kennis voor de invulling van het beleid, oktober 2006.



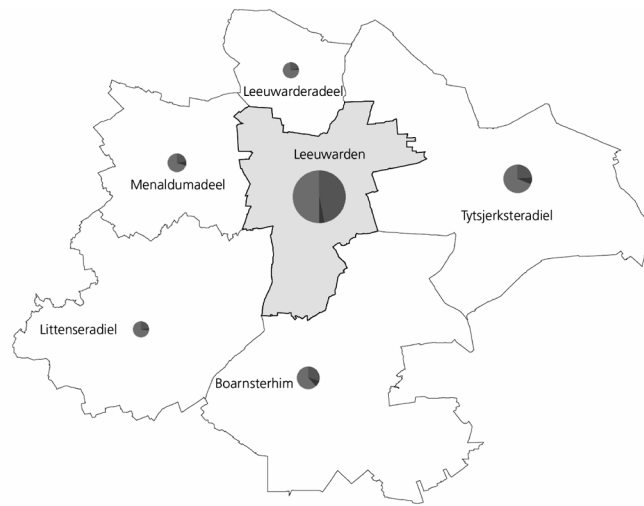
**Groningen - Assen vanaf 2008 of later**



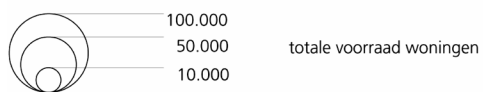
-  aandeel sociale huurwoningen
-  aandeel vrije sector huurwoningen
-  aandeel koopwoningen



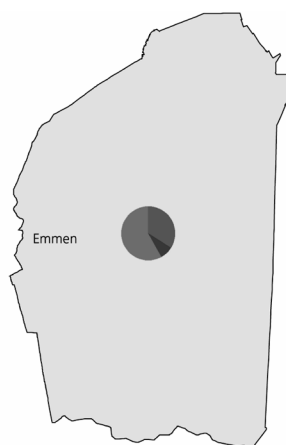
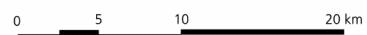




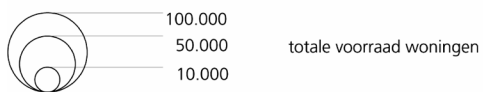
**Leeuwarden vanaf 2008 of later**



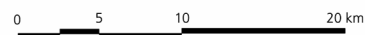
- aandeel sociale huurwoningen
- aandeel vrije sector huurwoningen
- aandeel koopwoningen

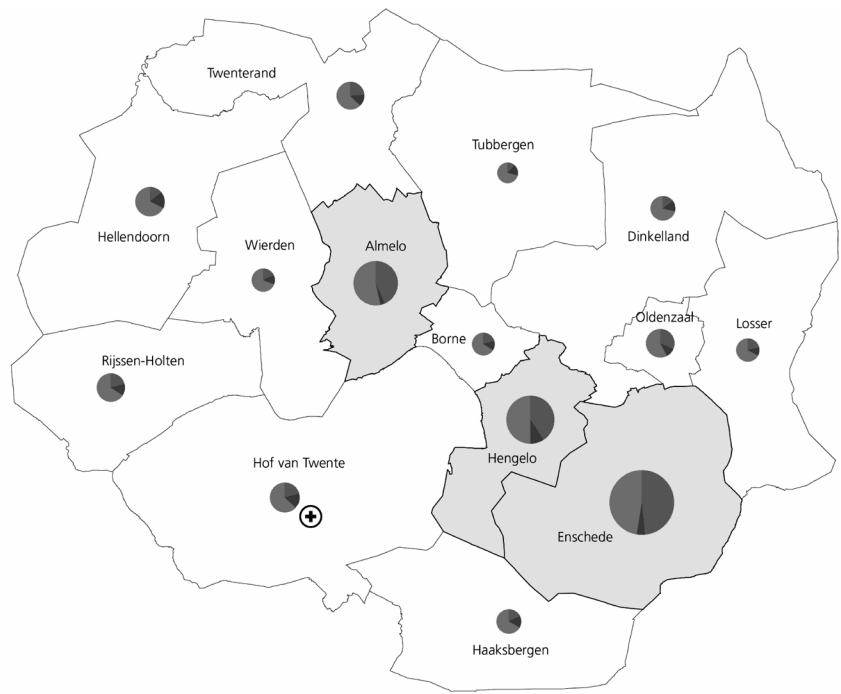


**Emmen vanaf 2008 of later**

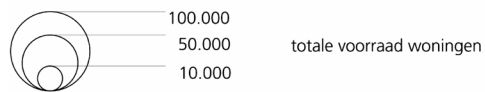


- aandeel sociale huurwoningen
- aandeel vrije sector huurwoningen
- aandeel koopwoningen

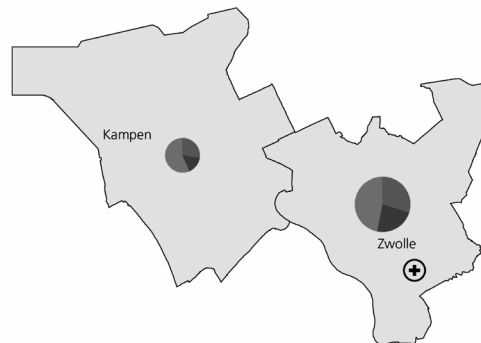
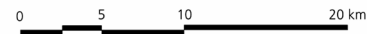




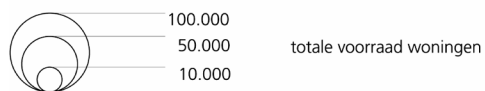
**Twente vanaf 2008 of later**



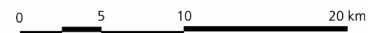
- aandeel sociale huurwoningen
- aandeel vrije sector huurwoningen
- aandeel koopwoningen
- lokaal maatwerk

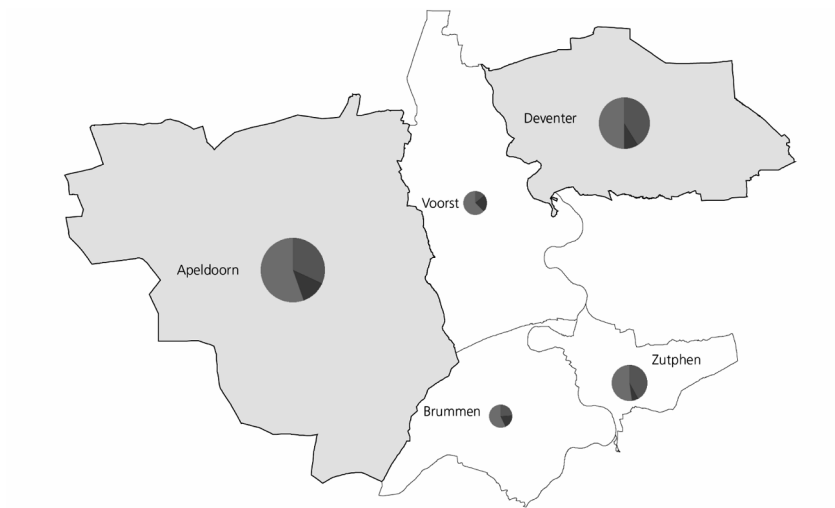


**Zwolle - Kampen vanaf 2008 of later**

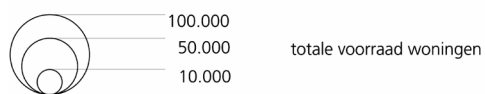


- aandeel sociale huurwoningen
- aandeel vrije sector huurwoningen
- aandeel koopwoningen
- lokaal maatwerk

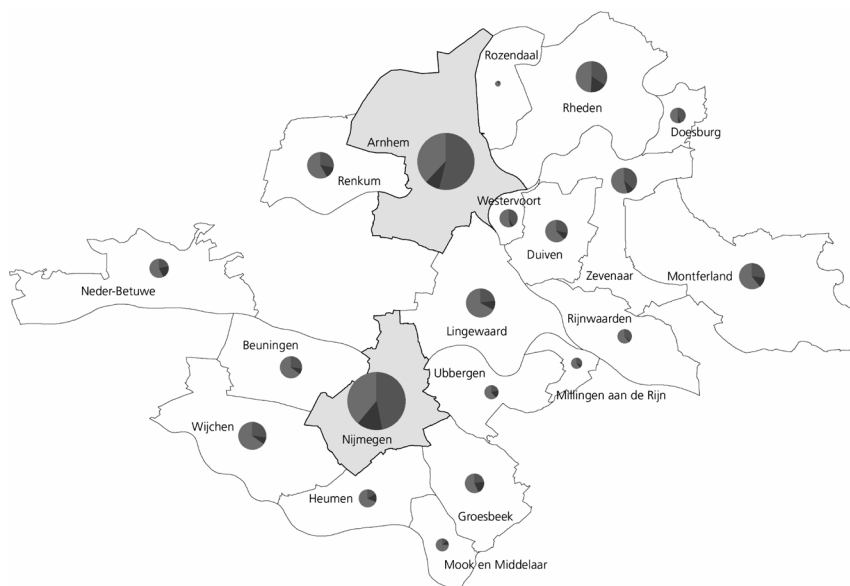




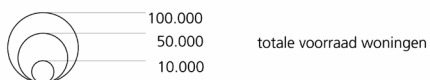
**Stedendriehoek vanaf 2008 of later**



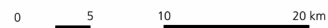
- aandeel sociale huurwoningen
- aandeel vrije sector huurwoningen
- aandeel koopwoningen

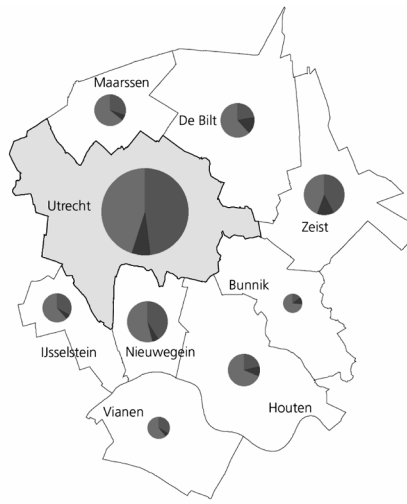


**Arnhem - Nijmegen vanaf 2008 of later**

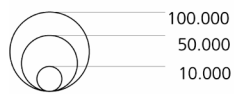


- aandeel sociale huurwoningen
- aandeel vrije sector huurwoningen
- aandeel koopwoningen



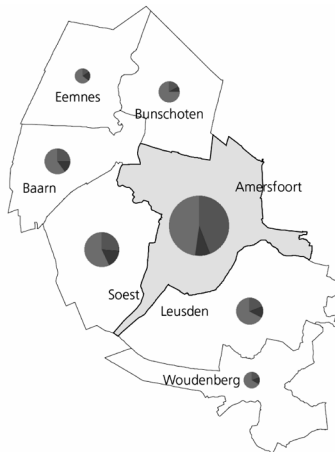
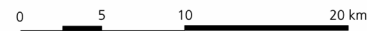


### Bestuur Regio Utrecht vanaf 2008 of later



totale voorraad woningen

- aandeel sociale huurwoningen
- aandeel vrije sector huurwoningen
- aandeel koopwoningen

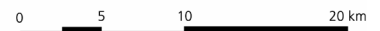


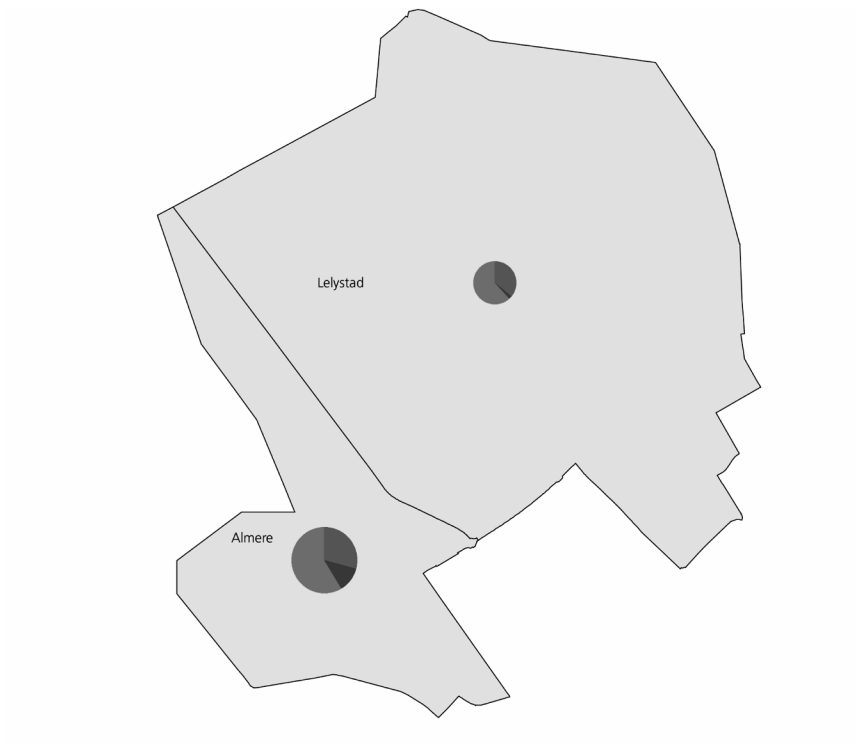
### Amersfoort vanaf 2008 of later



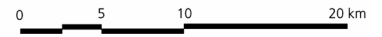
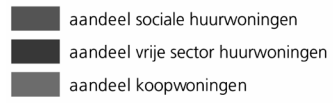
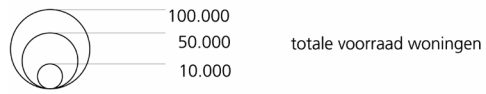
totale voorraad woningen

- aandeel sociale huurwoningen
- aandeel vrije sector huurwoningen
- aandeel koopwoningen





**Almere - Lelystad vanaf 2008 of later**

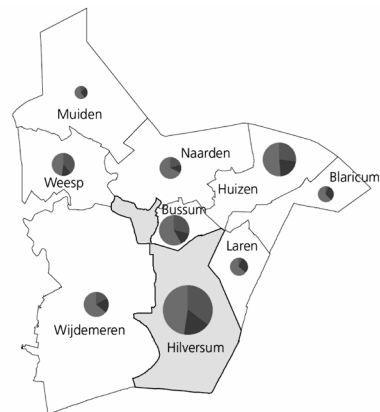


## Reacties gemeenten Almere-Lelystad

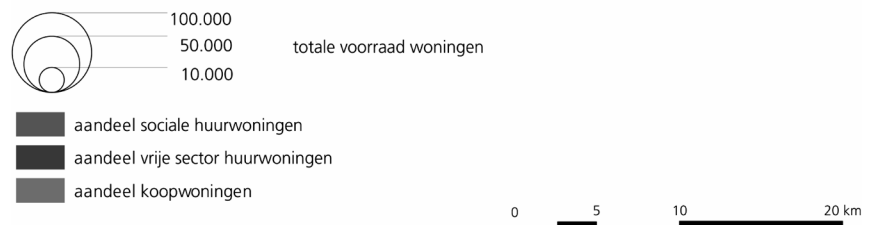
Bouwopgave 2005–2010: 13 100 woningen

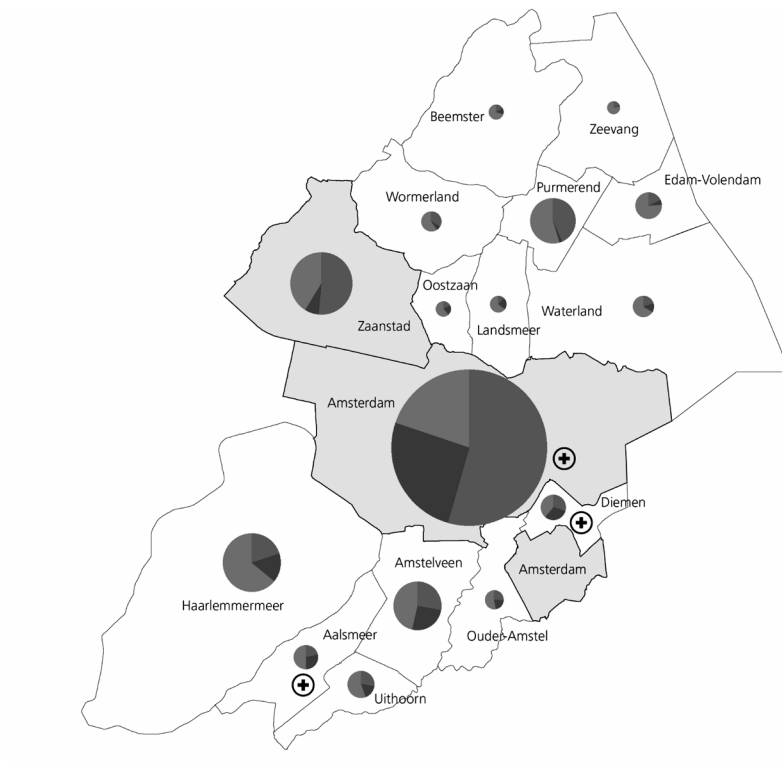
De gemeente **Lelystad** (VROM opgave: 95% gereguleerd) schrijft de minister dat met de modernisering van het huurbeleid in combinatie met de betaalbaarheidshemming de noodzakelijke investeringsopgave niet uitgevoerd kan worden, dat de gemeente daarmee niet haar afspraken in het kader van de 56 wijken aanpak kan nakomen, noch kan voldoen aan de nieuwbouwafspraken die in het kader van het meerjarenontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing 2005–2009 zijn gemaakt. De gemeente verwijst verder naar een brief van de corporatie Centrada die aan de minister is gestuurd waarin uitgebreid uiteen is gezet welke consequenties de modernisering inclusief de betaalbaarheidshemming voor haar organisatie te weeg brengt en de corporatie het verzoek heeft gedaan om gezamenlijk met de gemeente met de minister daarover overleg te voeren. De gemeente onderstreept het verzoek om overleg.

De gemeente Almere (VROM opgave: 69% gereguleerd) schrijft Staf Depla dat het aantal huurwoningen met een WOZ-waarde boven € 150 000 sterk toenemen naarmate de wijk recenter is opgeleverd. Dit betekent dat ook het percentage woningen dat in het overgangsgebied of in het te liberaliseren valt groter wordt naarmate de wijk nieuwer is. Het blijkt vrijwel onmogelijk om in de nieuwste gebieden van Almere nog woningen te realiseren met een WOZ-waarde van minder dan 150 000. Hierdoor gaan deze wijken «de facto» op slot voor mensen met een laag inkomen. Dit werkt segregatie in de hand. Ook valt het voor de gemeente moeilijk in te zien hoe ze als gemeente afspraken met corporaties kan maken over het bereikbaar houden van een substantieel deel van de voorraad wanneer de heffing blijft bestaan. Het rijksbeleid zal er niet toe leiden dat er van het ene op het andere moment problemen gaan ontstaan. Het leidt er echter wel toe dat in de nabije toekomst de hele uitleg van de stad ofwel onbereikbaar wordt voor mensen met lage inkomens, of alleen nog bereikbaar is wanneer fors wordt ingezet op de kwaliteit. Dat afgezet tegen de groeiopgave van Almere betekent dat de bestaande stad nog meer onder druk komt te staan. Beide ontwikkelingen zijn volgens de gemeente uiterst ongewenst.

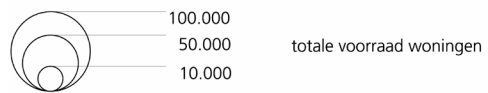


### Stadsgewest Hilversum vanaf 2008 of later

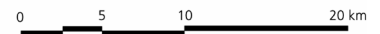




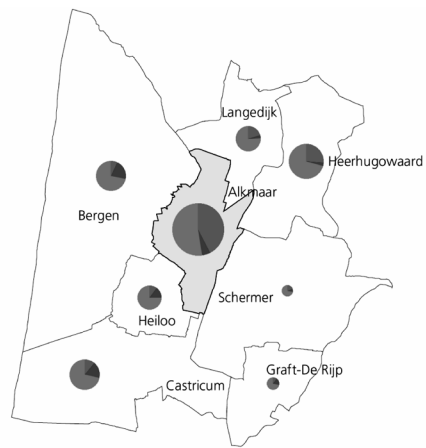
**Regionaal Orgaan Amsterdam vanaf 2008 of later**



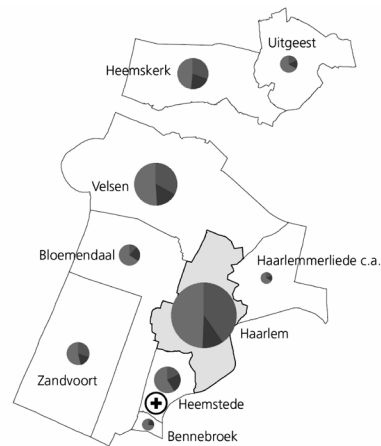
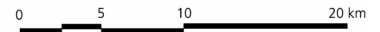
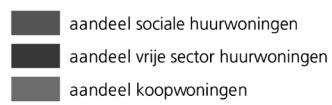
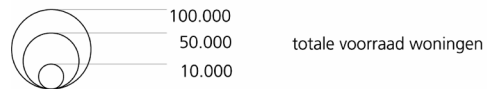
- aandeel sociale huurwoningen
- aandeel vrije sector huurwoningen
- aandeel koopwoningen
- + lokaal maatwerk



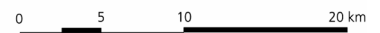
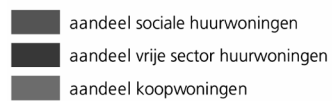
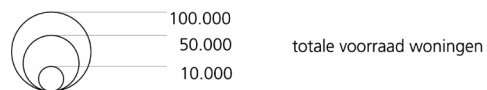


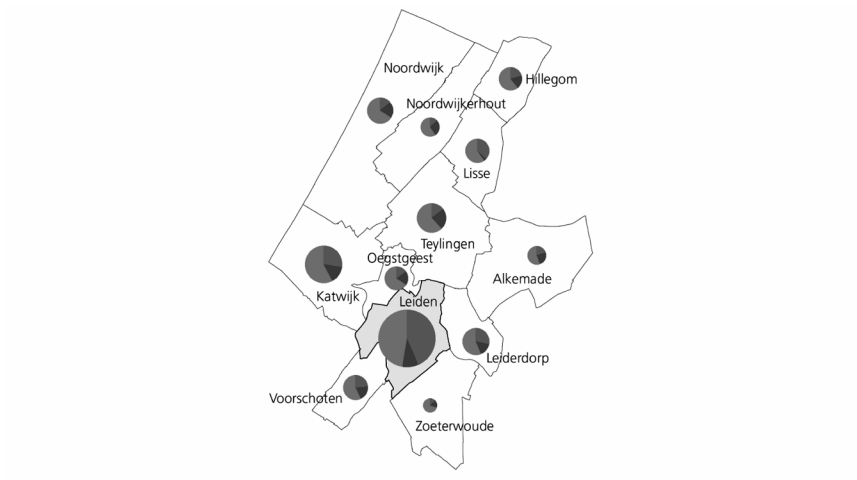


### Alkmaar vanaf 2008 of later

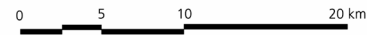
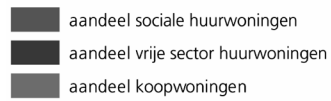
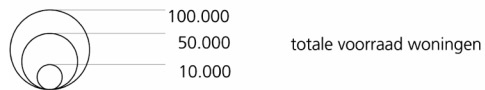


### Kennemerland vanaf 2008 of later





**Holland Rijnland vanaf 2008 of later**



## Reacties gemeenten Holland Rijnland

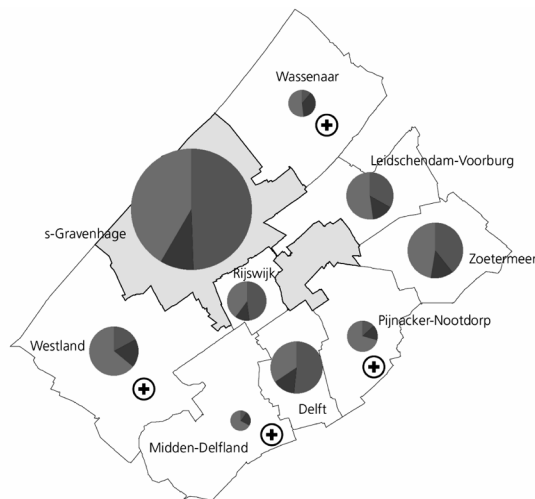
Bouwopgave 2005–2010: 14 620 woningen

De gemeente **Leiden** (VROM opgave: 81% gereguleerd) schrijft Staf Depla dat zij in haar Woonvisie – die is ontwikkeld samen met de partners – de introductie van de WOZ-waarde in de huurprijstelling nog onvoldoende heeft kunnen doorrekenen, evenmin als alle consequenties voor beschikbaarheid van voldoende betaalbare voorraad.

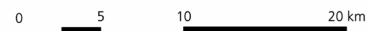
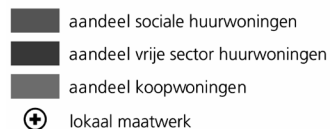
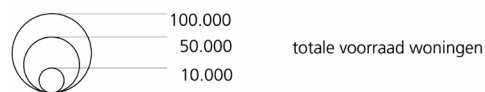
De gemeente **Hillegom** (VROM opgave: 54% gereguleerd) verzoekt de minister om lokaal maatwerk. De gereguleerde voorraad blijft beperkt tot zo'n 1 760 huurwoningen. Dit is al minder dan de minimaal benodigde beschikbare kernvoorraad in 2013 (2000 woningen) en beduidend minder dan de door de provincie gevraagde sociale woningbouwproductie bij nieuwbouw (30%). Verzoek om lokaal maatwerk is niet gehonoreerd.

De gemeente **Voorschoten** (VROM opgave: 56% gereguleerd) deelt de minister mee dat de gemeente momenteel reeds problemen ondervindt bij het huisvesten van de doelgroep. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen lopen op tot 4,7 jaar. Indien een (groot) deel van de huidige voorraad sociale voorraad wordt geliberaliseerd zal dat leiden tot grotere problemen bij het huisvesten van de doelgroep van beleid. De gemeente verzoekt daarom met klem om maatwerk mogelijk te maken zodat de mogelijkheden voor het voeren van een sociaal huisvestingsbeleid niet verder worden ingeperkt. Verzoek om lokaal maatwerk is niet gehonoreerd.

De gemeente **Noordwijk** (VROM opgave: 40% gereguleerd) meldt dat de brief van de Minister is ontvangen.



### Haaglanden vanaf 2008 of later



## Reacties gemeenten Haaglanden

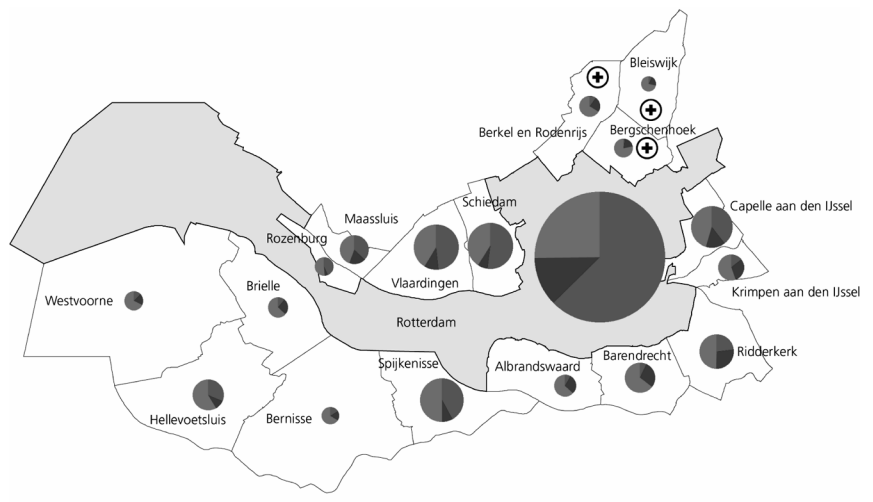
Bouwopgave 2005–2010: 34 000 woningen

De gemeente cq het stadsgewest **Den Haag** schrijft mede namens Amsterdam, Rotterdam en Utrecht dat met de nu voorliggende uitwerking bestaande afspraken tussen stad en regio geheel worden doorkruist. Die afspraken hebben tot doel de regio een grotere bijdrage te laten leveren aan de huisvesting van lager inkomensgroepen. Voor Haaglanden, ROA, SRR en BRU is het gewenst dat voor de regio een hogere WOZ-waarde als grens voor liberalisering wordt vastgesteld. Met name in de betere marktgebieden ontstaat door de hogere WOZ-waarde meer huurruimte. Juist in deze gebieden kan het van belang zijn dat terughoudend wordt omgegaan met de mogelijkheden om een hogere huur te vragen. Wat betreft de mogelijkheid om tot afspraken te maken met corporaties over maximaal aantal te liberaliseren woningen: op dit moment kan dit alleen op basis van vrijwilligheid. De financiële positie kan ertoe leiden dat er door de corporaties andere prioriteiten worden gesteld.

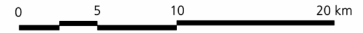
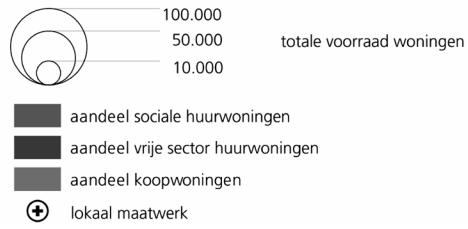
De **gemeenten Haaglanden** bepleiten een gedifferentieerde grenswaarde tussen stad en ommeland teneinde de omvang van de geliberaliseerde voorraad meer in evenwicht te brengen. Verzoek om maatwerk voor Haaglanden integraal niet gehonoreerd, met uitzondering voor de gemeenten Wassenaar, Westland, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp. Het aandeel gereguleerd is in deze vier gemeenten opgetrokken van III naar IV; het aandeel sociale huurvoorraad neemt in deze gemeenten toe van respectievelijk 22%, 48%, 30%, 46% naar 35%, 67%, 52% en 61% (opgave VROM).

De gemeente **Wassenaar** (VROM opgave: 22% gereguleerd) spreekt haar zorg uit over de mogelijke gevolgen van de modernisering van het huurbeleid. Op den duur zal ongeveer 80% van de huurwoningen niet langer onder het gereguleerde huurregime gaan vallen. Voor het Wassenaarse volkshuisvestingsbeleid is dat een onaanvaardbaar hoog percentage. De gemeente twijfelt over de cijfers zoals door VROM berekend. Het verzoek is gehonoreerd (zie hierboven).

De gemeente **Midden Delfland** (VROM opgave: 30% gereguleerd) controleert de aangeleverde cijfers; die kloppen niet helemaal.



**Stadregio Rotterdam (SRR) vanaf 2008 of later**



## Reacties gemeenten Stadsregio Rotterdam

Bouwopgave 2005–2010: 38 000 woningen

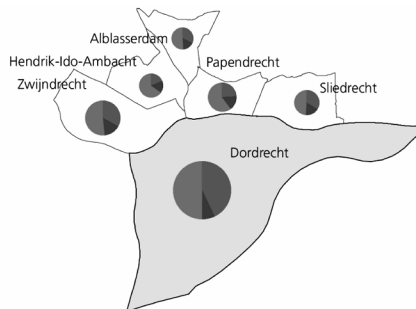
De gemeente cq stadsregio **Rotterdam** schrijft (mede namens Amsterdam, Den Haag en Utrecht) dat met de nu voorliggende uitwerking bestaande afspraken tussen stad en regio geheel worden doorkruist. Die afspraken hebben tot doel de regio een grotere bijdrage te laten leveren aan de huisvesting van lager inkomensgroepen. Voor Haaglanden, ROA, SRR en BRU is het gewenst dat voor de regio een hogere WOZ-waarde als grens voor liberalisering wordt vastgesteld. Met name in de betere marktgebieden ontstaat door de hogere WOZ-waarde meer huurruimte. Juist in deze gebieden kan het van belang zijn dat terughoudend wordt omgegaan met de mogelijkheden om een hogere huur te vragen. Wat betreft de mogelijkheid om tot afspraken te maken met corporaties over maximaal aantal te liberaliseren woningen: op dit moment kan dit alleen op basis van vrijwilligheid. De financiële positie kan ertoe leiden dat er door de corporaties andere prioriteiten worden gesteld. Verzoek om maatwerk voor SRR niet gehonoreerd, met uitzondering van de gemeenten Berkel Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek. Het aandeel gereguleerd is in deze drie gemeenten opgetrokken van II naar IV; het aandeel sociale huurvoorraad neemt in deze gemeenten toe van respectievelijk 29%, 25% en 9% naar 68%, 60% en 59% (opgave VROM).

De gemeente **Schiedam** (VROM opgave: 87% gereguleerd) verwijst naar de visie van de Woonplus, de grootste sociale verhuurder in de gemeente. Deze schrijft dat het nieuwe beleid haaks staat op de in de regio gemaakte afspraken om een juiste balans terug te brengen door in het kleinstedelijk gebied de gereguleerde voorraad juist zo groot mogelijk te houden. De doelgroep die aangewezen is op de sociale voorraad zal zich in toenemende mate tot de stad moeten wenden. Dit betekent ook dat het op het GSB/ISV II gestoelde beleid voor Schiedam om te komen tot een gedifferentieerde woningvoorraad geweld zal worden aangedaan. De gewenste balans wordt door het nieuwe huurbeleid duidelijk tegengewerkt. Ook zal door de nieuwe wetgeving de doorstroming niet worden bevorderd. De verontrusting heeft niet geleid tot lokaal maatwerk anders dan hiervoor genoemd.

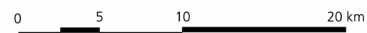
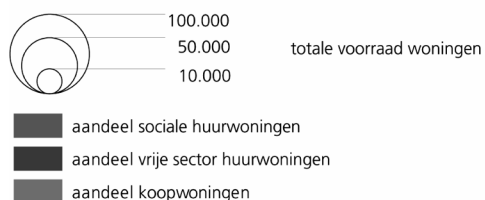
De gemeente **Bernisse** (VROM opgave: 47% gereguleerd). Het verzoek van de gemeente om lokaal maatwerk is niet gehonoreerd.

De gemeenten **Berkel Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek** verwijzen naar hun afspraken in het kader van de Stadsregio. Naast de afspraak tot uitbreiding van het aantal sociaal bereikbare huurwoningen is tevens afgesproken dat 80% van de woningvoorraad behouden blijft voor de aandachtsgroep. De gemeenten zijn van oordeel dat het voorgenomen huurbeleid deze doelstellingen onder zware druk zet, er feitelijk zelfs haaks op staat. De gemeenten melden dat zij ervan op de hoogte zijn dat voor de woningen in het overgangsgebied afspraken tussen gemeenten en corporatie gemaakt kunnen worden. De afspraken die zij hierover hebben gemaakt staan echter onder druk doordat deze conflicteren met de betaalbaarheidsheffing. De gemeenten vrezen dat het voorgenomen beleid in combinatie met de voorgenomen WOZ begrenzing ertoe leidt dat zij, vooral op langere termijn, onvoldoende kunnen voorzien in de huisvesting van de aandachtsgroep, en dat zij ook niet kunnen voldoen aan de doelstellingen in stadsregionaal verband. De visie van de gemeenten wordt gedeeld door de lokale corporatie 3B-Wonen. Het verzoek om maatwerk wordt gehonoreerd (zie hierboven).

De gemeente **Rozenburg** (VROM opgave: 87% gereguleerd) twijfelt aan de wenselijkheid van de (hoge) WOZ categorie (€ 150 000) waarin zij is ingedeeld. De situatie in Rozenburg kan een bijzondere worden genoemd, kijkend naar de omringende industrie en de situering van Rozenburg hierin. Met het percentage van 87% gereguleerd gebied blijft er weinig ruimte over voor differentiëring. De gemeente wil van de Minister weten wat de mogelijkheden zijn tot verruiming, dat wil zeggen tot bijstelling van de indeling in WOZ-grenswaarden naar 130 000.



### Drechtsteden vanaf 2008 of later

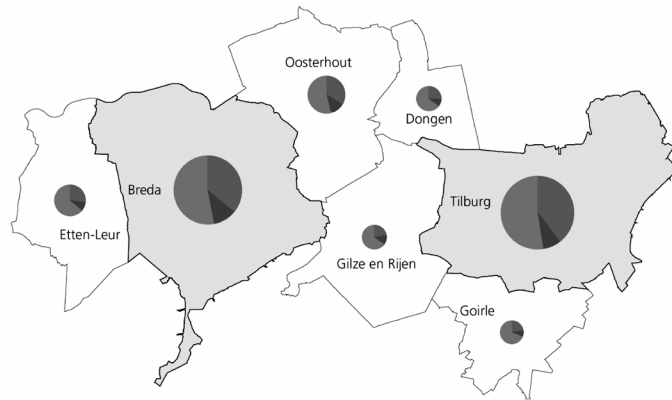




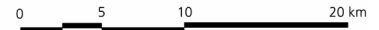
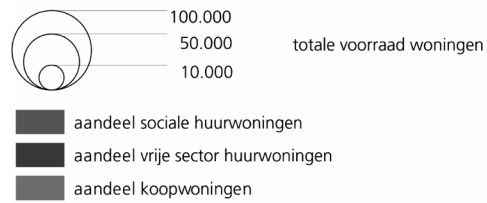
## Reacties gemeenten Drechtsteden

Bouwopgave 2005–2010: 9 000 woningen

De gemeente **Alblasserdam** (VROM opgave: 64% gereguleerd) meldt de minister dat de brief ontvangen is.



### Breda - Tilburg vanaf 2008 of later

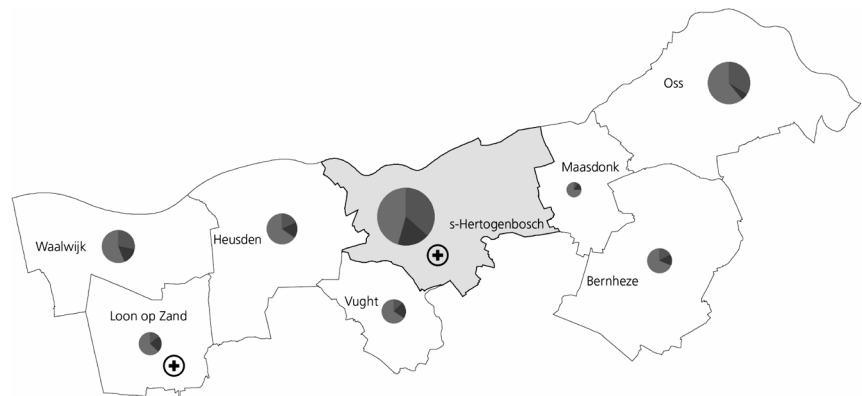


## Reacties gemeenten Breda/Tilburg

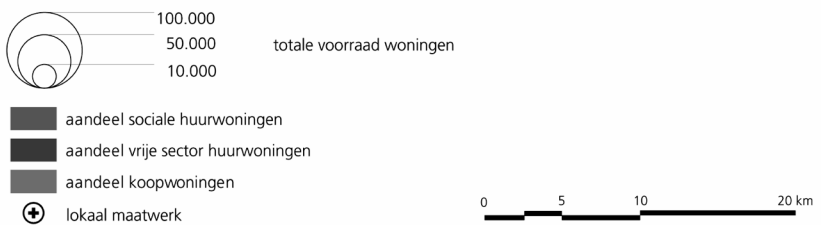
Bouwopgave Waalboss en Breda/Tilburg 2005–2010 29 630 woningen

De gemeente **Gilze-Rijen** (VROM opgave: 66% gereguleerd) spreekt haar bezorgdheid over nog meer marktwerking in de woonruimteverdeling. Ook zal de doorstroming met deze maatregel niet toenemen. De gemeente wijst erop dat de druk op de centrale steden om te voldoen aan de huisvesting van huishoudens met lage inkomens nog verder toeneemt. In de grote steden dreigt reeds een tweedeling: in buurten voor de mensen met de lagere inkomens en andere buurten voor mensen met een minder smalle beurs. Bovendien zal de liberalisering ertoe leiden dat veel huurders hun noodzakelijke medewerking aan de herstructurering zullen onthouden, omdat er geen betaalbare huurwoningen in de nabijheid te vinden zal zijn. Al met al komt de gemeente tot de conclusie dat al het werk waar de gemeenten samen met de corporaties zich de afgelopen jaren gigantisch voor hebben ingespannen om voor de lagere inkomens betaalbare (huur)woningen beschikbaar te krijgen en te houden in één keer teniet wordt gedaan. De zorg van de gemeente leidt niet tot bijstelling van WOZ-grenswaarde.

De gemeente **Oosterhout** (VROM opgave: 74% gereguleerd) spreekt haar bezorgdheid uit. De huishoudens die net boven de laagste inkomensgroep uitkomen en behoren tot het overgangsgebied zullen, wanneer deze woningen geliberaliseerd worden, meer huur moeten gaan betalen. De gemeente wijst erop dat de cijfers van VROM niet overeenkomen met de werkelijkheid, de gemeente verzoekt het ministerie deze aan te passen.



### Waalboss vanaf 2008 of later



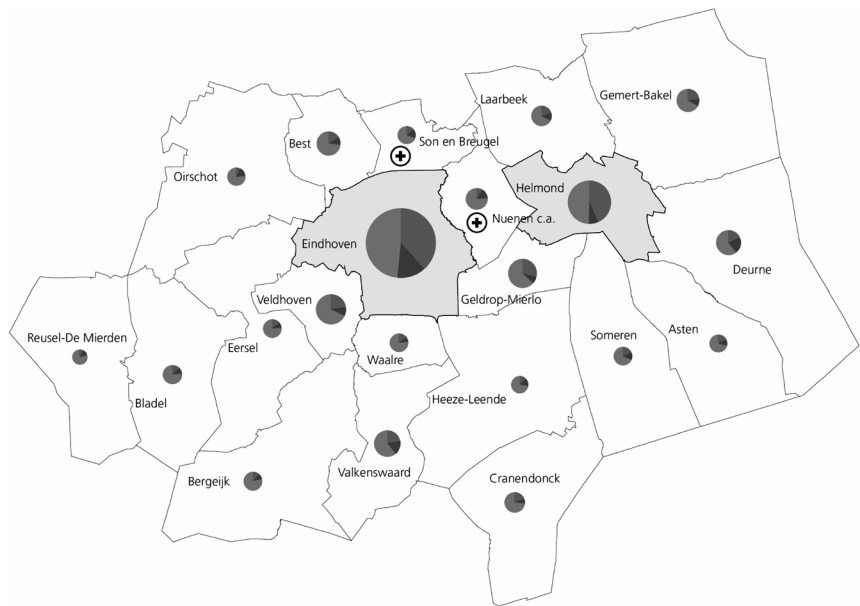
## Reacties Waalboss

Bouwopgave Waalboss en Breda/Tilburg 2005–2010: 29 630 woningen

Gemeente **Den Bosch** (VROM opgave: 68% gereguleerd) meldt dat naast het feit dat de cijfers (nog) niet geheel overeenstemmen, ze de minister (nogmaals) laat weten dat zij zich grote zorgen maakt over de consequenties van het nieuwe huurbeleid. Enerzijds vanwege het feit dat het aandeel gereguleerde huurvoorraad een stuk beneden het door de minister voorgestelde (landelijke) percentage van 75% uitkomt, en, anderzijds vanwege het feit dat nauwelijks mogelijkheden zullen zijn om de gereguleerde voorraad te laten toenemen (ook niet op de langere termijn). De voorraad gereguleerd is bij aanvang van het beleid al té laag, en zal vanwege de enorme herstructureringsopgave steeds verder afnemen. Op de lange termijn zullen nog minimaal 1 000 woningen worden gesloopt, al deze woningen behoren tot de gereguleerde voorraad. Terugbouwen in de gereguleerde voorraad is een onrealistische opgave, daar de kooprijzen in Den Bosch tot de «top» behoren en de WOZ waarden van nieuwbouwwoningen dus al snel boven de WOZ-waardegrens uitkomen. Daarnaast maakt de gemeente zich zorgen over ontkoppeling van de ontwikkeling van de gereguleerde woningvoorraad en de ontwikkeling van de doelgroep van beleid. Dit is een nieuwe tendens en té onzeker om op de lagere termijn garanties aan onze burgers te kunnen geven over de mogelijkheden van huisvesting, passend bij hun portemonnee. Dat wil zeggen óf ze gehuisvest kunnen worden en wáár. Concreet verwijst de gemeente verder nog naar het stadsdeel Rosmalen 8 500 woningen waarvan 25% uit huurwoningen bestaat. Met het voorgestelde beleid is straks nog slechts 45% van die huurwoningen gereguleerd. Het hebben van alleen «zachte» afspraken met verhuurders ten aanzien van de vrijwillige regulering van de huurmarkt zou, zeker voor de lange termijn, onvoldoende kunnen zijn om de gewenste differentiatie op wijkniveau in stand te kunnen houden. WOZ-grenswaarde is opgetrokken van III naar IV. Het aandeel gereguleerd is opgetrokken van 68% naar 81% (opgave VROM).

De gemeente **Loon op Zand** (VROM opgave: 39% gereguleerd) wijst erop dat nog slechts 39% van de huurwoningvoorraad in het gereguleerde gebied ongeveer 1 300 huurwoningen betekent. De omvang van de primaire doelgroep is bijna 1 700 huishoudens. Voor de gemeente is het dan niet langer mogelijk de primaire aandachtsgroep huisvesting te bieden. Daarnaast is het bijna een onmogelijke opgave om in het gereguleerde gebied nieuwe huurwoningen te realiseren. WOZ-grenswaarde is opgetrokken van III naar IV. Het aandeel gereguleerd is opgetrokken van 39% naar 72% (opgave VROM).

De gemeent **Waalwijk** (VROM opgave: 64% gereguleerd) meldt het ministerie dat de brief van VROM is ontvangen en in behandeling zal worden genomen.



**Regio Eindhoven vanaf 2008 of later**



totale voorraad woningen

■ aandeel sociale huurwoningen

■ aandeel vrije sector huurwoningen

■ aandeel koopwoningen

⊕ lokaal maatwerk



## Reacties Regio Eindhoven

Bouwopgave 2005–2010: 23 820 woningen

De **21 gemeenten in de regio Eindhoven** schrijven de minister de plannen tot huurliberalisatie bij te stellen. De plannen dreigen dwars in te gaan tegen de zogenaamde BOR-afspraken. Als een flink deel van de voorraad wordt geliberaliseerd, komen er steeds minder woningen die betaalbaar zijn voor de primaire doelgroep. Met name in de randgemeenten dreigen veel bestaande en alle nieuwgebouwde woningen geliberaliseerd te worden. Het beleid waarbij productie en liberalisering aan elkaar zijn gekoppeld geeft onvoldoende zekerheid. Immers, ook de door de corporaties gebouwde woningen zullen grotendeels direct al boven de WOZ-waarde van 175 000 euro. De gemeenten merken op dat zij tot nu toe van de minister nog geen inhoudelijke reactie hebben ontvangen. Het verzoek van de 21 gemeenten leidt niet tot bijstelling, met uitzondering voor de gemeenten Son en Breugel en Nuenen.

De gemeente cq regio **Eindhoven** (VROM opgave: 73% gereguleerd) schrijft dat het huurbeleid in strijd is met het regionale convenant en contrair werkt aan de landelijk breed gedragen doelstelling om tot een betere spreiding tussen randgemeenten en stad te komen voor wat betreft de huisvesting van de doelgroep (motie Bos cs). De minister stelt dan wel dat de corporaties vrijwillig af kunnen zien van liberalisatie. De Heffingswet maakt dit er voor hen niet eenvoudiger op. De gemeente cq regio constateert dat er van de Heffingswet een verkeerde prikkel uitgaat. De verontrusting leidt niet tot bijstelling. De gemeente schrijft nav de AmvB maatwerk een brief dat ze niet begrijpen waarom Den Bosch wel en de regio Eindhoven niet in aanmerking komen voor maatwerk.

De gemeente **Helmond** (VROM opgave: 88% gereguleerd) meldt dat zij geen goede opgave kan geven omdat het beleid van de minister uitgaat van een nieuwe doelgroep (tot ziekenfondsgrens). De gemeente spreekt haar zorg uit over de huisvesting van de doelgroep binnen de regio. Onder verwijzing naar de brief van Eindhoven is de gemeente van mening dat een evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad onder druk komt te staan. De zorg leidt niet tot bijstelling.

De gemeente **Nuenen** (VROM opgave: 37% gereguleerd) heeft ernstige bedenkingen bij het voorstel. De door VROM gehanteerde aantallen zijn naar de mening van de gemeente niet juist. De gemeente gaat uit van 1 907 huurwoningen, het ministerie van 2 180. Daarvan zou 50% in het overgangsgebied terecht komen. Hiertegen heeft de gemeente bezwaar, omdat deze ontwikkeling indruist tegen het gemeentelijke beleid om het aanbod van woningen in het gereguleerde gebied te vergroten. De doelstelling om meer sociale woningbouw te plegen is daarmee mogelijk niet te realiseren. De WOZ grenswaarde is opgetrokken van III naar IV, het aandeel gereguleerd opgetrokken van 37% naar 61% (VROM opgave).

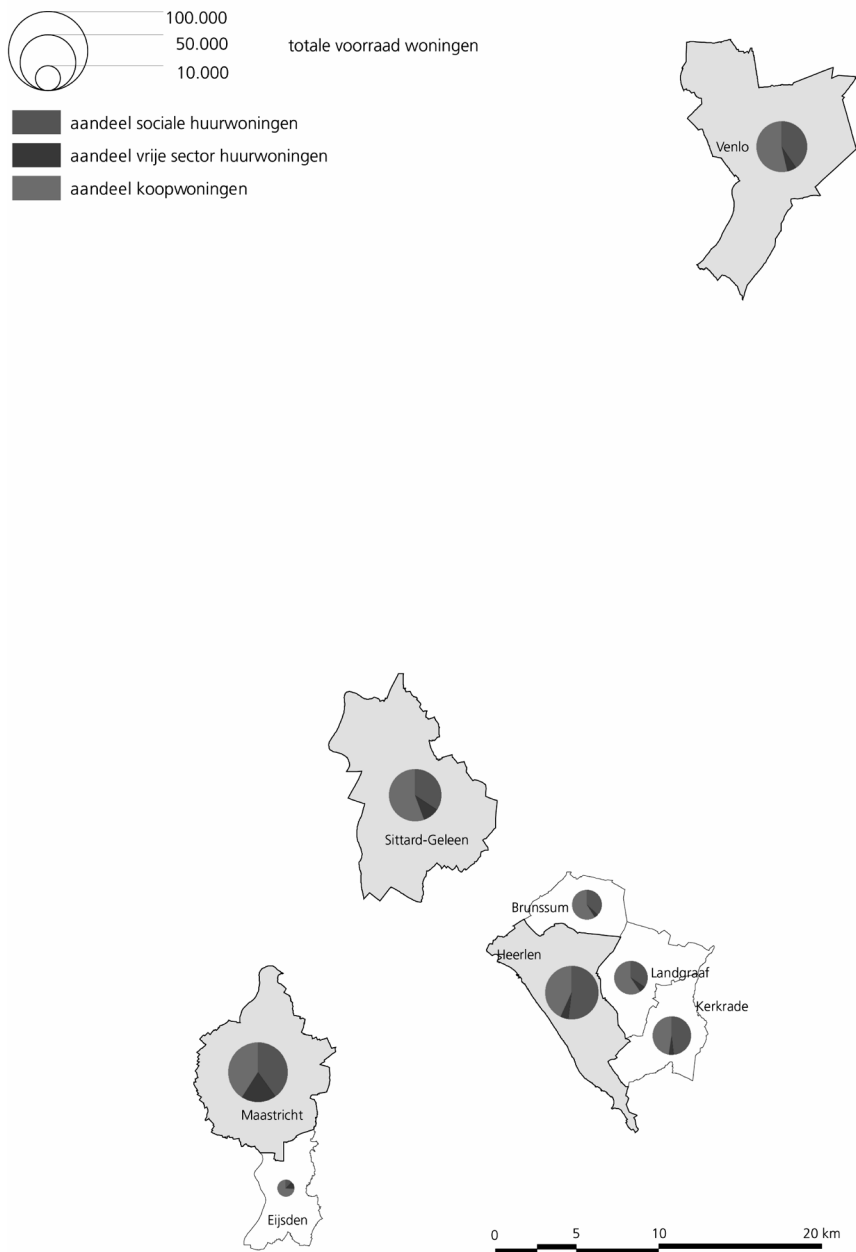
De gemeente **Son en Breugel** (VROM opgave: 50% gereguleerd) schrijft dat de regeling in praktijk kan leiden tot problemen met betrekking tot de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen. Op dit moment is de gemeente bezig met het in beeld brengen van de consequenties van de huurprijsregulering. De gemeente verzoekt al wel om medewerking van het ministerie. De WOZ grenswaarde is opgetrokken van III naar IV. Het aandeel gereguleerd is opgetrokken van 50% naar 61% (VROM opgave).

De gemeente **Laarbeek** (VROM opgave: 64% gereguleerd) schrijft dat de beschikbare kernvoorraad aanzienlijk slinkt. Ongeveer 40% van het woningbezit van de Woningstichting Laarbeek heeft een WOZ-waarde

boven de bovengrens gereguleerd gebied. Relatief veel huurwoningen vallen in het overgangsgebied en worden dus in de toekomst geliberaliseerd. Dat gaat ten koste van de beschikbare kernvoorraad. Het verzoek wordt niet gehonoreerd.

De gemeente **Valkenswaard** (VROM opgave: 57% gereguleerd) meldt het ministerie dat de kernvoorraad bestaat uit 4 053 woningen, terwijl de doelgroep bestaat uit 4 037 huishoudens. Het beleid betekent dat liberalisatie van toepassing zal zijn op 1 500 woningen (overgangsgebied). Hiermee ontstaat zowel absoluut als relatief een groot probleem. De WOZ grenswaarde is niet bijgesteld.

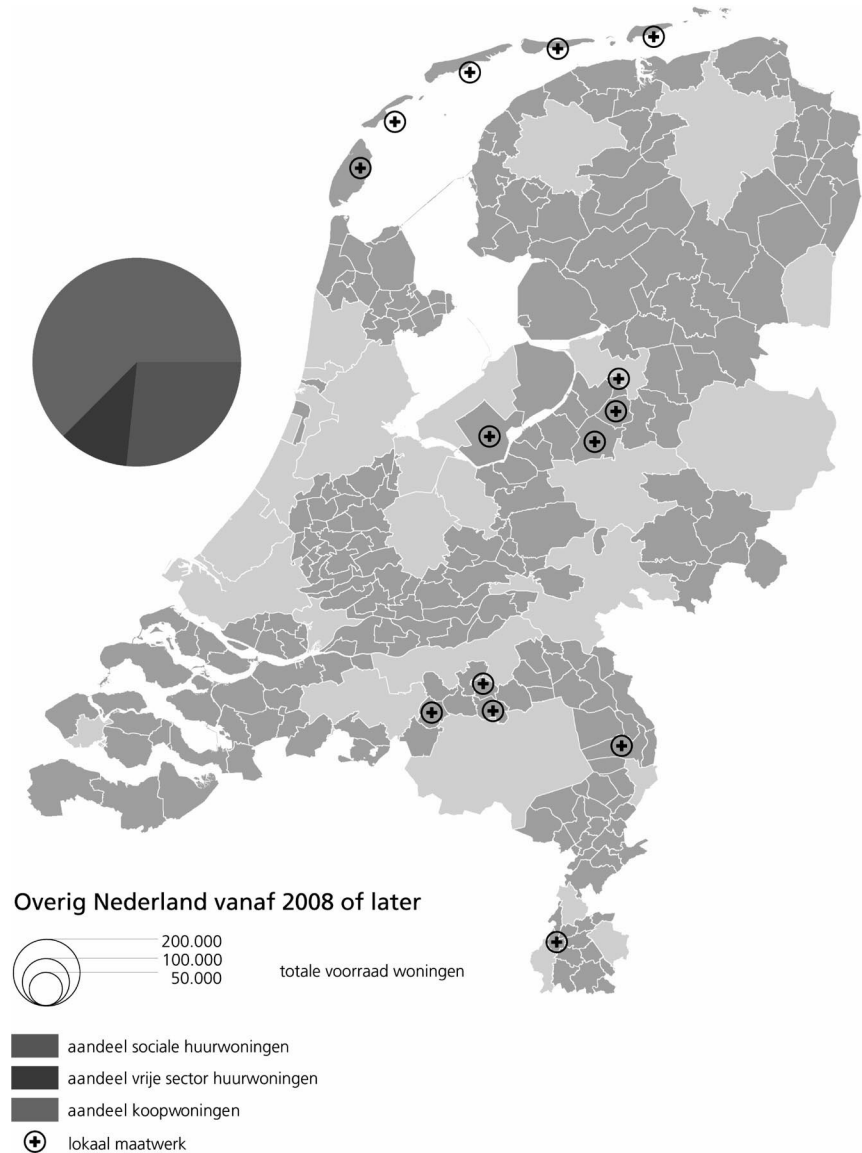
Heerlen, Sittard - Geleen, Venlo, Maastricht vanaf 2008 of later



## Reacties Maastricht, Heerlen, Venlo, Sittard-Geleen

Bouwopgave 2005–2010: 8 310 woningen

De gemeente **Landgraaf** (VROM opgave: 82% gereguleerd) schrijft de minister dat veel huurders nu al problemen hebben om rond te komen. Ook het nieuwe beleid pakt nadelig uit voor de huurders en leidt wederom tot een verhoging van de huurlasten. De gemeente vindt dit onverteerbaar. De gemeente vraagt de minister om de plannen voor liberalisatie van een kwart van de huurwoningvoorraad stop te zetten. Het verzoek wordt niet gehonoreerd.



## Reacties «overig Nederland»

Bouwopgave 2005–2010: 86 262 woningen

De gemeente **Zeewolde** (VROM opgave: 29% gereguleerd) schrijft de minister dat de relatief kleine voorraad huurwoningen (circa 1 900 woningen) betekent dat op termijn circa 9% van de totale voorraad (circa 580 woningen) tot de gereguleerde huursector zal behoren. Dit is niet voldoende om de doelgroep te kunnen huisvesten. De gemeente verzoekt om maatwerk. WOZ grens is opgetrokken van II naar III.

De gemeente **Jacobswoude** (VROM opgave: 50% gereguleerd) verwijst naar het restrictieve ruimtelijke beleid als gevolg waarvan er sprake is van een gestage uitstroom van inwoners, met name jongere huishoudens en starters. De gemeente vreest een toename van problemen met betrekking tot de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen welke zullen resulteren in een blijvende (eventueel versterkte) uitstroom van inwoners. Ook de lokale corporatie is van oordeel dat het percentage van 40% overgangsegment aan de hoge kant is. De gemeente wil dat de minister de wenselijkheid onderzoekt dat er ruimte wordt geschapen om voor regio's met een restrictief ruimtelijk beleid aangepaste WOZ-grenzen vast te stellen.

De gemeente **Binnenmaas** (VROM opgave: 47%) ziet voornamelijk geen reden in een verzoek om maatwerk in te doen. De reden daarvoor is dat zij dit jaar met de corporatie prestatie afspraken wil maken over onder andere de woningtoewijzing. Daarnaast valt in de gemeente een beperkter aantal mensen in de lagere inkomenscategorieën, in vergelijking tot het landelijk gemiddelde.

De gemeente **Strijen** (VROM opgave: 72% gereguleerd) constateert dat VROM 300 meer huurwoningen noemt dan de gemeentelijke gegevens. Zij verklaart dit uit het feit dat een woning waarvan de naam van de eigenaar en gebruiker niet gelijk aan elkaar zijn een huurwoning is. Toch komt een dergelijke woning nooit op de huurwoning beschikbaar. Voorbeelden van deze situatie: men is op huwelijkse voorwaarden gehuwd en de vrouw is eigenaar en de echtgenoot is gebruiker, ouders verkopen hun woning om fiscale redenen aan een kind. Kind is eigenaar, ouders zijn gebruiker. En zo zijn er meer combinaties te bedenken die verantwoordelijk zijn voor het verschil. Gemeente vraagt de minister om aan te geven welke effecten deze verschillen hebben op het lokale huurprijsbeleid en de gehanteerde verdeling.

Ook **andere gemeenten in de Hoeksche Waard** constateren dat de door de minister gebruikte gegevens niet overeenstemmen met de praktijk.

Gemeente **Leerdam** (VROM opgave: 73% gereguleerd) meldt dat de gegevens juist zijn weergegeven.

Voor de gemeente **Nederlek** (VROM opgave: 73% gereguleerd) is het onvoldoende duidelijk en bekend wat huurprijsregulering betekent voor de lokale woningmarkt of in hoeverre dit de doorstroming op de woningmarkt belemmert. Daarnaast is het de gemeente niet helder in hoeverre de percentages een nadelige invloed hebben op de herstructureringsplannen. De gemeente kan daarom op dit moment niet instemmen met het wetsvoorstel.

De gemeente **Goes** (VROM opgave: 65% gereguleerd) wijst op de regionale cijfers. Op termijn wordt 38,3 procent van de huurwoningen in de



regio geliberaliseerd met uitschieters in de gemeenten Borssele en Kapelle van respectievelijk 46 en 67 procent. Als aandachtspunt ziet de gemeente dat de wijze waarop in de omliggende gemeenten, ingegeven vanuit de lokale situatie, wordt omgegaan met het overgangssegment mogelijk tot een verhoogde druk op het gereguleerde segment en eventueel het overgangssegment van haar gemeente kan leiden. De gemeente spreekt de zorg uit over het behoud van het aantal goedkope woningen in relatie met nieuwbouw en vernieuwingsprojecten. Ook wijst de gemeente op het risico dat een steeds groter beslag wordt gelegd op de huurtoeslag. De zorg van de gemeente leidt niet tot bijstelling van de WOZ grenswaarden voor de omliggende gemeenten.

De gemeente **Veere** (VROM opgave: 55% gereguleerd) schrijft dat de voor de gemeente geldende grens voor gereguleerd gebied verontrust. Van alle huurwoningen in de gemeente valt 55% in de groep onder de bovengrens van WOZ waarde € 130 000. De sociale huurwoningen in de gemeente dienen beschikbaar te blijven voor de sociale doelgroep waarvoor zij bestemd zijn, ook voor nieuwe huurders. De Woningstichting Walcheren, die in de gemeente de grootste sociale verhuurder is, heeft de gemeente gevraagd de Minister hierop te wijzen. De verontrusting leidt niet tot lokaal maatwerk.

De gemeente **Moerdijk** (VROM opgave: 84% gereguleerd) meldt het ministerie dat de cijfers herkenbaar overkomen, en dat bij het herzien van het Volkshuisvestingsbeleidsplan het de inzet is om de omvang van de goedkope en betaalbare huursector opnieuw vast te leggen waarbij de omvang van de kernvoorraad in de sociale sector gewaarborgd blijft.

De gemeente **Bergen op Zoom** (VROM opgave: 90% gereguleerd) deelt mede dat het cijfermateriaal van VROM geen significante afwijkingen bevat. De gemeente laat weten dat de Woningstichting Wonen West Brabant zich rechtstreeks naar het ministerie heeft gereageerd.

De gemeente **Sint Oedenrode** (VROM opgave: 50% gereguleerd) meldt dat de cijfers van VROM niet overeenstemmen met die van de gemeente. Vijftig procent van de huurwoningen vallen als gevolg van het nieuwe beleid, zijnde 735 woningen, in het gereguleerde gebied. De gemeenteraad heeft vorig jaar nog uitgesproken dat het aandeel sociale huurwoningen vergroot dient te worden. Dit met name om jongeren voor Sint-Oedenrode te behouden. Deze moeten nu vaak noodgedwongen naar een andere gemeente verhuizen. De gemeente verzoekt om maatwerk, en merkt verder op dat de plaatselijke woningbouwvereniging instemt met de inhoud van de brief. Verzoek gehonoreerd: de WOZ grenswaarde opgetrokken van III naar IV.

De gemeente **Oisterwijk** (VROM opgave: 29% gereguleerd) verzoekt de minister om maatwerk. De gemeente wijst de minister op het feit dat het aantal huurwoningen in de gemeente significant lager is dan het ministerie aangeeft. De gemeente constateert dat het aandeel gereguleerde huurwoningen straks onvoldoende is om het aandeel IHS-ontvangers te kunnen huisvesten. De gemeente beschrijft haar specifieke planologische problematiek. De provincie Noord-Brabant heeft als actieplan opgenomen dat de woningbouwproductie in gemeenten als Oisterwijk op gang wordt gebracht en herstructurering wordt bevorderd. Daarbij hoort een experiment waarbij gemeenten onbepaald mogen bouwen binnen een «strakke rode contour» waarbij uitbreidingsruimte wordt ingeleverd. Doel is om de herstructurering te stimuleren, het buitengebied te sparen en specifieke doelgroepen te helpen aan een geschikte woning. Tot 2008 verwacht de gemeente 1 700 woningen te bouwen op inbreidingslocaties. De gemeente wijst op het dilemma dat substantiële bijdragen aan de produc-

tiedoelstelling ertoe kan leiden dat liberalisering binnen handbereik komt te liggen. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is dat een onaanvaardbare situatie omdat de gemeente daarmee niet eens in staat is om de IHS-ontvangers te huisvesten in de gereguleerde huurwoningvoorraad, laat staan dat de gemeente in staat is iets te betekenen voor mensen die geen recht hebben op huurtoeslag maar die wel recht hebben op een woning in gereguleerde huurwoningvoorraad. De gemeente gaat ervan uit dat zij een regionale taak heeft en spreekt een aantal veronderstellingen uit tot welke regio zij denkt te behoren, ook spreek de gemeente op basis van de haar geformuleerde regio indeling een verwachting uit over de productiedoelstelling. De WOZ waarde is opgetrokken van III naar IV.

De gemeente **Schijndel** (VROM opgave: 40% gereguleerd) meldt het ministerie dat de gegevens van VROM niet geheel overeen komen met de haar bekende gegevens. Volgens de gemeente is het aantal huurwoningen 2 585, volgens het ministerie zijn dat er 3 310. De gemeente licht toe dat de grootste lokale woningbouwvereniging Huis & Erf kwalitatief hoogwaardige woningen bouwt waardoor de WOZ-waarde hoog ligt. De woningen in de gemeente hebben een zeer gunstige prijs-kwaliteitverhouding. Ook constateert de gemeente dat de middeninkomens door de hoge koopprijzen nauwelijks kunnen doorstromen naar een koopwoning. Nieuwbouwwoningen vallen bijna automatisch in het geliberaliseerde gebied. Voor starters wordt het moeilijk een woning te vinden in Schijndel. Door de hoge WOZ-waarde wordt de betaalbaarheidshoefting ook hoog, hetgeen de investeringsmogelijkheden van de woningbouwvereniging beperkt. De gemeente maakt zich zorgen over de consequenties van het nieuwe huurbeleid. De gemeente verzoekt om maatwerk. De WOZ waarde is opgetrokken van III naar IV.

De gemeente **Meerssen** (VROM opgave: 40% gereguleerd) schrijft de door de minister gehanteerde cijfers leiden tot problemen met betrekking tot de huisvesting van huishoudens met een lager inkomen. Het impliceert dat er in de toekomst ca. 1 000 woningen beschikbaar zijn voor huishoudens behorende tot de doelgroep, i.c. huishoudens met een inkomen tot 33 000 euro. Volgens het ministerie hebben 760 huishoudens over het tijdvak 2004–2005 huursubsidie ontvangen. Daarnaast is het de vraag of er voldoende passend nieuwbouwaanbod zal komen. Als dat er niet komt, zullen ook diegenen die wél willen verhuizen dat niet kunnen doen, met als gevolg stagnatie in de doorstroming. De gemeente verzoekt om maatwerk. De WOZ grenswaarde is opgetrokken van II naar III.

De gemeente **Simpelveld** (VROM opgave: 77% gereguleerd) meldt de minister dat zij neigt te denken dat de gehanteerde cijfers mogelijk niet helemaal de juiste zijn. Haar conclusies ten aanzien van onder meer doelgroep zijn andersluidend dan de cijfers van het ministerie. Als regio heeft de gemeente behoefte aan gegevens die inzichtelijk maken wat de cijfers voor iedere gemeente betekenen. Wij zullen als regio inzichtelijk moeten krijgen wat de consequenties op het gebied van de volkshuisvesting, en dan met name die van huishoudens met lagere inkomens, kan en zal betekenen. De gemeente verzoekt de minister haar als regio in de gelegenheid te stellen deze doorvertaling van de cijfers te maken. De gemeente verzoekt om nader onderzoek. Alsdan kan zij gemotiveerd en onderbouwd aangeven hoe zij staat in het door de minister voorgenomen beleid.

De gemeente **Weert** (VROM opgave: 64% gereguleerd) meldt de minister in februari 2006 dat het aantal huurwoningen van 7 430 in haar gemeente haar erg veel lijken. De gemeente verzoekt om meer informatie zodat zij de gegevens kan controleren. De gemeente vraagt zich af of abusievelijk de recreatiewoningen in het aantal huurwoningen is opgenomen. De

gemeente merkt op dat een aantal huurwoningen niet meer beschikbaar in verband met uitponing (bij mutatie). In mei 2006 doet de gemeente een dringend verzoek om maatwerk, en vermeldt zij dat zij nog geen antwoord heeft ontvangen op haar eerdere brief. Het verzoek om maatwerk is niet gehonoreerd.

De gemeente **Echt-Susteren** (VROM opgave: 59% gereguleerd) doet een verzoek om maatwerk. Gevreesd wordt voor problemen met betrekking tot de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen. Verzoek om maatwerk wordt niet gehonoreerd.

De gemeente **Horst aan de Maas** (VROM opgave: 46% gereguleerd) meldt dat zij geen gebruik wil maken van het voorstel omdat het niet aansluit bij het huidige volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. De WOZ grenswaarde wordt opgetrokken van II naar III.

**De Kamer vraagt op 3 oktober 2006 de minister:**

**Hebben de 90 gemeenten die een brief hebben geschreven met verzoek om maatwerk, een antwoord ontvangen? Zo ja, kan de Kamer dan over de afschriften beschikken?**

«Met het informeren van de 90 gemeenten die een brief hebben geschreven met verzoek om maatwerk, wordt gewacht tot de publicatie in het Staatsblad van de algemene maatregel van bestuur waarin de grenzen worden vastgesteld. Dit zal 10 oktober plaatsvinden. Aan de betreffende gemeenten zal een gelijkkluidende brief worden gezonden, waarbij de betreffende passages uit de algemene maatregel van bestuur als bijlage is bijgevoegd. Een afschrift van deze brief zal ik u doen toekomen».

**Ook vraagt de Kamer de minister:**

**«Het voorstel heeft tot gevolg dat mensen die tot de doelgroep behoren over langere afstanden binnen hun regio moeten zoeken om betaalbare huisvesting te vinden. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat huishoudens uit de gemeente Rheden moeten gaan zoeken in de gemeente Nijmegen voor betaalbare woonruimte, huishoudens uit Berkel en Rodenrijs moeten gaan zoeken in de gemeente Spijkenisse, en huishoudens uit Bladel moeten gaan zoeken in Helmond. Vindt de minister dit een wenselijk gevolg van zijn beleidsvoorstel?»**

«De vrees dat mensen over grote afstanden moeten verhuizen vanwege het huurbeleid wordt niet gedeeld. De grenzen van de verschillende segmenten van huurprijsregulering zijn per regio zodanig vastgesteld dat in elke regio voldoende woningen beschikbaar zijn voor de huisvesting van de aandachtsgroep, te weten de huishoudens met een inkomen tot € 33 000,-. Daarnaast zijn in een aantal gemeenten, rekening houdend met de lokale omstandigheden, andere grenzen vastgesteld, wat heeft geresulteerd in een groter gereguleerd gebied in die gemeenten. Gemeenten kunnen middels de verordening op basis van de Huisvestingswet de goedkopere woningen bij voorrang toewijzen aan huishoudens met een lager inkomen. Verder kunnen sociale verhuurders duurdere woningen op basis van vrijwillige regulering aanbieden aan huishoudens met een lager inkomen. Gemeenten en sociale verhuurders kunnen in het verlengde hiervan afspreken dat een deel van de duurdere woningvoorraad in het overgangssegment of geliberaliseerd segment, eventueel verspreid over wijken en buurten, toch bereikbaar is voor huishoudens behorend tot de aandachtsgroep. De omvang van de gereguleerde voorraad kan daardoor worden aangepast aan de behoefte. Er is geen reden om aan te nemen dat gemeenten en sociale verhuurders niet dergelijke afspraken zullen maken. Het zoeken van een woning in een andere gemeente is overigens niet per definitie onwenselijk, zoals de vraag lijkt te suggereren. Woningzoekenden maken een afweging op basis van een aantal factoren en zullen zich daarbij ook laten leiden door het soort woning en woonomgeving dat in de naburige gemeente wordt aangeboden. Zij zullen de wachttijd op een woning in de eigen gemeente, gesteld dat ze daar willen blijven wonen, afwegen tegen de kwaliteit van het aanbod elders.»

## **Wat blijkt uit de brieven van de gemeenten en de cijfers?**

De grote steden zijn nu al de concentratiegebieden met goedkope woningen. De mensen met lagere inkomens die aangewezen zijn op deze sociale voorraad zullen in toenemende mate voor een betaalbare woning aangewezen raken op de grotere steden.

In de plattelandskernen zijn al weinig betaalbare huurwoningen. Dit aantal neemt meer dan evenredig af vanwege de relatief hogere WOZ-waarden. Plattelandsgemeenten vrezen voor een gestage uitstroom jongere huishoudens en starters.

In de gemeente rond de grote steden is het aandeel huurwoningen al lager dan in de grote stad. Dit aantal neemt relatief verder af. De randgemeenten rond de grote steden gaan op slot voor mensen met lagere en middeninkomens.

De nieuwbouwgebouwde woningen zijn nauwelijks nog toegankelijk voor mensen met een lager inkomen. De Vinexwijken en nieuwbouwwoningen in plattelandskernen hebben een WOZ waarde waardoor ze ontoegankelijk worden voor mensen met lagere en middeninkomen.

Bij herstructurering zullen huurders hun medewerking onthouden, er zijn geen betaalbare huurwoningen in de nabijheid te vinden.

De bestaande afspraken tussen steden en randgemeenten worden geheel doorkruist. Juist nu gemeenten en corporaties weer op stoom komen om meer sociale woningbouw te bouwen.

Gemeenten hebben geen vertrouwen in vrijwillige regulering, zij hebben juist behoefte aan instrumenten om met verhuurders dwingende afspraken te maken. Zij verwijzen in dit verband expliciet naar de Heffingswet die het er voor hen niet eenvoudiger opmaakt om afspraken met de corporaties te maken.

Er is geen draagvlak voor de liberalisering van het huurbeleid bij de gemeenten en lokaal werkzame corporaties.

Lokaal maatwerk biedt gemeenten verlichting om de doelgroep uit eigen gemeente te huisvesten. Lokaal maatwerk blijkt niet te werken om randgemeenten de mogelijkheden te geven om de regionale doelgroep te huisvesten.

Het al dan niet toekennen van lokaal maatwerk roept vragen op als:

- Waarom wordt aan een gemeente als Westland wel lokaal maatwerk toegekend en aan gemeenten als Hillegom, Voorschoten, Gilze-Rijen niet?
- Waarop wordt aan een randgemeente als Heemstede ongevraagd lokaal maatwerk toegekend, maar gebeurt dit niet voor gemeenten als Noordenveld, Brummen, Groesbeek, Zeist, Wijdmeren, Castricum, Bloemendaal, Teylingen, Barendrecht, Deurne?
- Waarom krijgen in het ROA de gemeenten Diemen en Aalsmeer wél lokaal maatwerk, maar de gemeente Amstelveen die er precies tussenin ligt niet?
- Waarom krijgen in de stadsregio de gemeenten Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek wél lokaal maatwerk toegekend, maar de gemeente Bernisse die daar expliciet om vraagt niet? Waarom krijgen de gemeenten Son en Breugel en Nuenen in de regio Eindhoven wel lokaal maatwerk gehonoreerd, maar de gemeente Laarbeek, Valkenswaard die daar ook om vragen, niet?

- Waarom is niet ingegaan op het verzoek van de gemeente Rozenburg die – als enige gemeente – vraagt om een verhoging van de WOZ-grenswaarde?

De cijfers van VROM waarop het wetsvoorstel is gebaseerd komen niet overeen met die van de gemeenten.

Gemeenten weten niet hoe groot hun (nieuwe) doelgroep is.

Gemeenten in «overig Nederland» zijn zich er niet van bewust dat de beëindiging van hun overgangssegment is gekoppeld aan hun gezamenlijke productiedoelstelling.

Sommige gemeenten wachten nog op antwoord van VROM, de minister publiceert alvast een AMvB in het Staatsblad.

#### 4. Gevolgen wijk

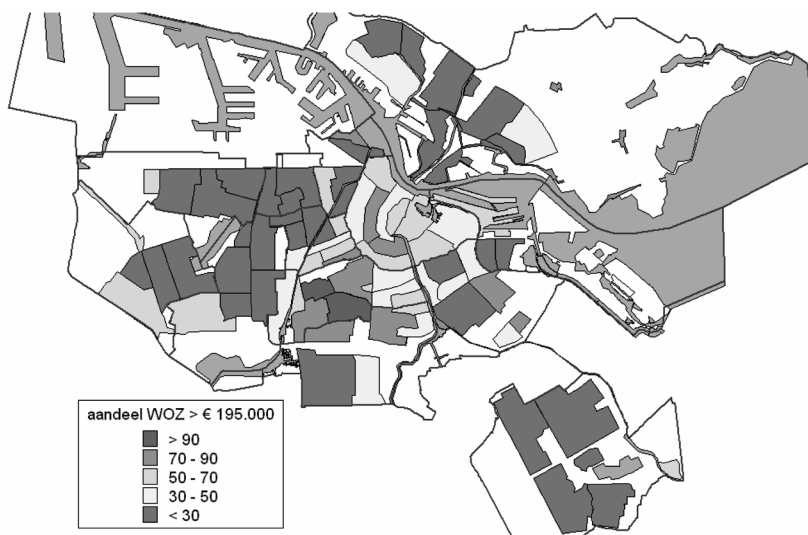
Tijdens het debat op 6 april 2006 is de regering verzocht om «in overleg met gemeenten en corporaties, de grenzen van de verschillende delen van de huurmarkt zo te stellen dat gemeenten in hun woningmarkt ook daadwerkelijk de beschikking hebben over een substantieel gereguleerd deel, een overgangsgebied en een geliberaliseerd deel van de huurmarkt, *waarvoor differentiatie in wijken mogelijk is*». (motie Koşer Kaya en Van Bochove, Tweede Kamer 27 926, nr. 106 / cursivering opstellers nota)

Voor vier grote steden is nagegaan of differentiatie op het niveau van de wijk inderdaad mogelijk is. Dit betreft de gemeenten Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Den Bosch. Bovendien hebben twee gemeenten – Amsterdam en Den Bosch – lokaal maatwerk gehonoreerd gekregen. Ook de effecten daarvan zijn in beeld gebracht.

#### Amsterdam, vóór toepassing lokaal maatwerk

Aandeel huurwoningen in het geliberaliseerde segment per wijk in 2008 of later.

WOZ-grenswaarde 195 000 euro, 68% gereguleerd.

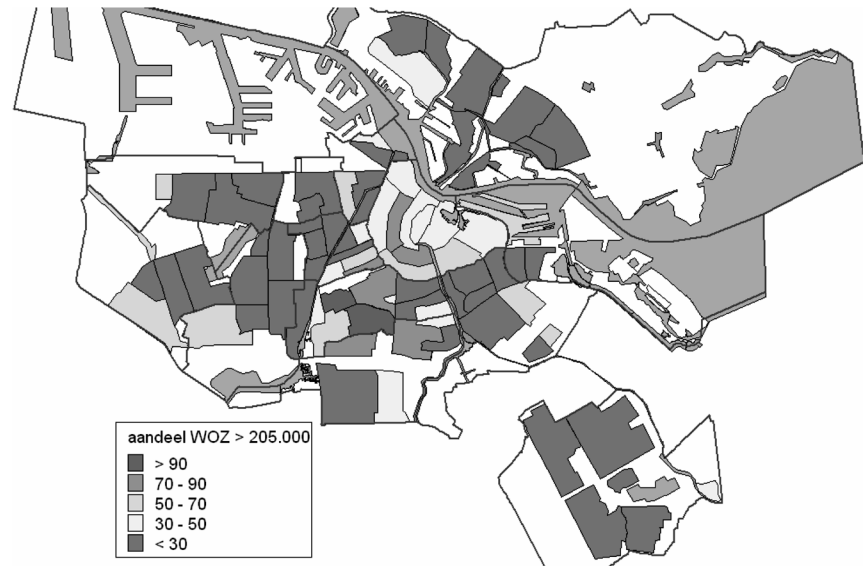


N.B.: buurtcombinaties met 10 woningen of minder in betreffende klasse niet afgebeeld

### Amsterdam, ná toepassing lokaal maatwerk

Aandeel huurwoningen in het geliberaliseerde segment per wijk in 2008 of later.

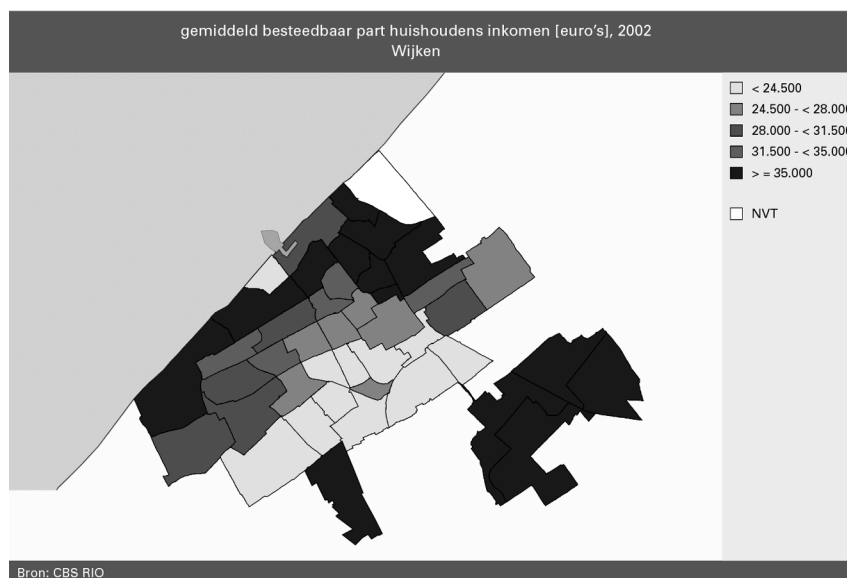
WOZ- grenswaarde 205 000 euro, 73% gereguleerd.







De kaart van Den Haag laat zien dat de concentraties van huurwoningen in Den Haag met hoge WOZ-waardes zich bevinden langs de kustlijn (het zand) en op de Vinex-gebieden. De gebieden met de gemiddeld lagere WOZ-waardes bevinden zich op het veen. De gemeente schrijft: «Kortom, wanneer de WOZ-waardes bepalend worden voor het segment waarbinnen een woning verhuurd mag worden, betekent dit dat het aandeel gereguleerde huurwoningen op de Vinex-locaties ernstig zal teruglopen.» De gemeente stelt dat dit een probleem is omdat deze woningen tot stand zijn gekomen door veelvuldig te onderhandelen met de corporaties en de gemeente faciliterend heeft opgetreden om op deze locatie sociale woningbouw te realiseren.

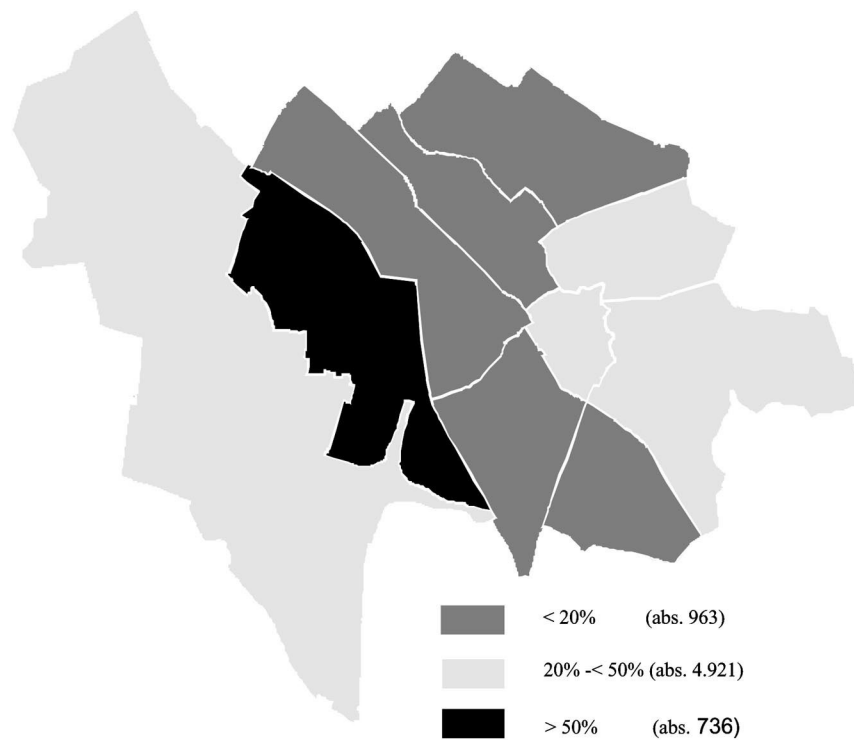


Deze kaart in combinatie met de voorgaande illustreert de sterke relatie tussen woonsituatie en inkomenssegregatie.

## Utrecht

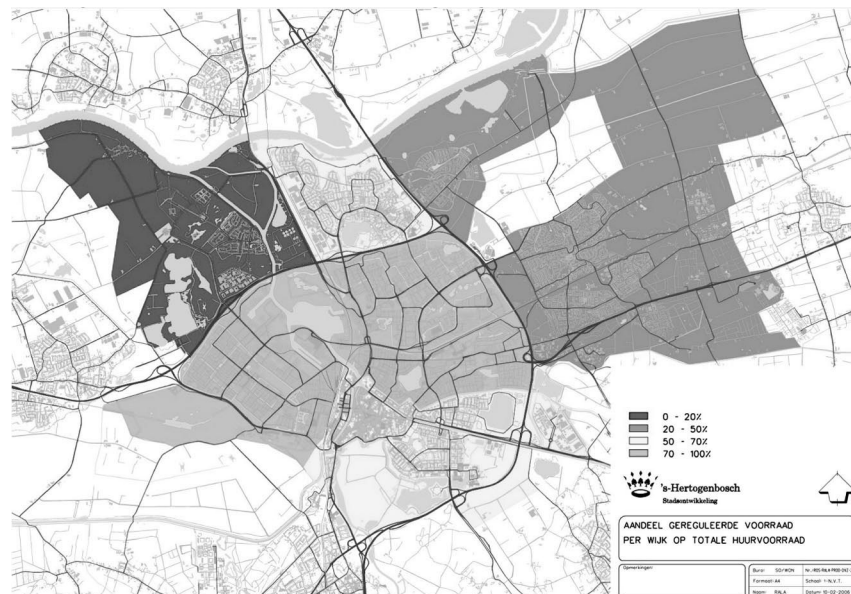
Voor de gemeente Utrecht ligt de WOZ- grenswaarde tussen gereguleerd en overgangsgebied op 195 000 euro. Hierdoor valt 87% van de huurvoorraad in gereguleerd gebied. Onderstaande kaart laat zien op wijkniveau zien waar goedkope en dure voorraad zich bevinden.

Aandeel huurwoningen in het geliberaliseerde segment per wijk in 2008 of later.



## Den Bosch, vóór toepassing lokaal maatwerk

WOZ-grenswaarde 175 000 euro, 68% gereguleerd



## Den Bosch, ná toepassing lokaal maatwerk

WOZ-grenswaarde 195 000 euro, 81% gereguleerd



De gemeente Den Bosch schrijft de Vaste Kamercommissie op 16 oktober 2006 dat door het lokaal maatwerk de huisvesting van de doelgroep beter is gewaarborgd en ook de segregatie-effecten ten opzichte van situatie zonder maatwerk zijn verminderd. Toch blijft de gemeente haar zorg uitspreken over de segregatie-effecten die op de loer liggen: ondanks deze maatwerkafpraak blijven er wijken in 's-Hertogenbosch waarbij het aandeel geregleerde woningen minder dan 50% bedraagt. Bovendien zullen de nieuwe huurwoningen in de grote Vinex-wijk De Groote Wielen (in totaliteit zullen hier 6 500 woningen worden gebouwd, waarvan

tenminste 20% in de sociale sector), voor een belangrijk deel in het overgangsgedebied vallen en dus op termijn geliberaliseerd worden. Ook met het voorgestelde maatwerk voor 's-Hertogenbosch worden de slaagkansen van en keuzemogelijkheden voor mensen met lage inkomens in sommige wijken dus verkleind, met segregatie als mogelijk gevolg. Ook wijst de gemeente erop dat de door minister Dekker aangekondigde mogelijkheid om als gemeente harde afspraken te kunnen maken met woningcorporaties niet wettelijk is verankerd: «Om het effect van het jarenlang gevoerde gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid van differentiatie op buurt- en wijkniveau te kunnen bestendigen, is het voor (veel) gemeenten noodzakelijk om op wijkniveau harde afspraken te kunnen maken over het aandeel sociale huurwoningen.»

### **Wat blijkt uit de cijfers en kaarten?**

Binnen de steden is geen differentiatie op wijkniveau mogelijk, er geldt immers één WOZ grenswaarde voor de hele gemeente.

Het instrumentarium om harde afspraken met verhuurders te kunnen maken ontbreekt.

Lokaal maatwerk biedt een verlichting voor de huisvesting van de doelgroep, maar is geen oplossing om te komen tot gedifferentieerde wijken.

De gemeenten spreken hun zorg uit over de segregatie-effecten die op de loer liggen.

## 5. Gevolgen woningvoorraad

Een rondgang langs acht gemeenten – drie centrumgemeenten en vijf randgemeenten – geeft een overzicht welke verschuiving zich in de woningvoorraad gaat voordoen als gevolg van het nieuwe huurbeleid.

Een klein deel van de sociale  
voorraad wordt direct  
geliberaliseerd.

Vanaf 2008 of later gelden markthuren:  
- sociale huur 400 – 600 euro  
- markthuren > 1.100 euro (funda)



20 % van de sociale huurwoningen  
valt in het overgangssegment.

Vanaf 2008 of later gelden markthuren:  
- sociale huur 400 – 600 euro  
- markthuren 400 – 600 euro (funda)

Tot die tijd kunnen huurders een hogere huurverhoging krijgen.









**Zittende huurders zijn beschermd**

maar  
Huurders zonder huurtoeslag hebben daar in de toekomst geen recht meer op, tenzij de verhuurder de woning blijft verhuren voor een sociale huurprijs.

*De minister: "Zijn de omstandigheden van de huurder desalniettemin dusdanig gewijzigd dat hij de woning niet langer kan betalen, dan doet hij er inderdaad verstandig aan om te zien naar een andere woning."*

Waaruit bestaat de 'resterende'  
75% sociale voorraad?





Tegelijkertijd kent de vinex geen woningen meer in het gereguleerde gebied.



zelfs de seniorencomplexen  
vallen niet meer in het  
sociale segment.

De sociale voorraad verdwijnt ook uit de binnensteden.



De sociale voorraad verdwijnt uit de jaren tachtig stadsvernieuwingswijken.



En het stelsel leidt tot willekeur:  
de woningen links blijven in het sociale segment, rechts niet.



De woningen links blijven in het sociale segment, rechts niet.



En, na (hoog niveau) renovatie geldt een hogere WOZ waarde  
waardoor de woningen die nu nog tot de sociale voorraad behoren,



dat binnenkort niet meer zijn.



## **Wat blijkt?**

Het sociale bezit wordt eenzijdiger.

Het gereguleerde corporatiebezit gaat voornamelijk uit kleinere woningen bestaan.

De grotere woningen komen voor liberalisering in aanmerking.

Het sociale bezit gaat relatief meer gestapelde bouwvormen (portieketageflats, galerijflats) kennen.

De eengezinswoningen komen voor liberalisering in aanmerking.

Het sociale bezit concentreert zich in de bestaande voorraad, en dan nog weer in de slechtere buurten.

In de nieuwbouwwijken wordt het goeddeels onmogelijk om nog in het sociale segment te bouwen.

Doelgroepenbeleid als seniorencomplexen komt in de vrije sector terecht.

Te slopen en te verkopen woningen behoren tot de goedkope voorraad. Bij de berekening of er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven voor de doelgroep lijkt geen rekening te zijn gehouden met deze verkleining van de goedkope woningvoorraad.

## 6. Conclusies en beslispunten

### Overwegingen:

- de Tweede Kamer en het kabinet streven naar een evenwichtige samenstelling van wijken, steden en regio's;
- een grotere bouwproductie en doorstroming is noodzakelijk voor een beter functioneren van de woningmarkt.

### Kern stelselwijziging huurbeleid Balkenende II:

- een nieuw huurbeleid gaat verhuurders meer ruimte bieden om huren van alle huurwoningen te verhogen en voor 25% van de huurwoningen op termijn helemaal vrij te geven. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijker investeringsklimaat voor de verhuurders. Die zouden dan meer woningen gaan bouwen;
- liberalisering van 20% sociale voorraad wordt mogelijk zodra aan de (regionale) bouwproducties is voldaan;
- de liberalisering van een huurwoning hangt af van de WOZ-waarde, de WOZ-waarde zou een goed inzicht geven in de consumentenvoorkeuren;
- in elke regio blijven voldoende gereguleerde huurwoningen voor huishoudens met een inkomen tot 33 000 euro;
- zittende huurders in het overgangs- en geliberaliseerde segment worden beschermd. Wel kunnen deze bewoners jaarlijks een extra huurverhoging krijgen en bij inkomensachteruitgang kan geen aanspraak meer worden gemaakt op huurtoeslag.

### **1. Op basis van het onderzoek constateren wij dat het voorgestelde huurbeleid haaks staat op het beleid van de regering en de kamer moties Bos cs en Koşer Kaya/Van Bochove om de ruimtelijke concentratie van lage inkomens in de stedelijke regio's te verminderen, en om meer huisvestingsmogelijkheden te creëren voor starters op het platteland. Het negatieve effect van ruimtelijke segregatie wordt met het wetsvoorstel in plaats van tegengegaan juist versterkt.**

Immers:

- aangezien de WOZ-waarde in belangrijke mate de locatie honoreert dan wel diskwalificeert, leidt dit per definitie tot segregatie;
- de grote steden die nu al de concentratiegebieden zijn met de goedkope woningen waar de mensen met de lagere inkomens op zijn aangewezen zullen hier in relatieve en absolute zin meer in moeten gaan voorzien;
- het aandeel huurwoningen in de randgemeenten dat al laag is in vergelijking tot de grote steden neemt relatief en absoluut af;
- de randgemeenten gaan op slot voor de mensen met de lagere inkomens uit de steden, de resterende betaalbare voorraad is hard nodig om de doelgroep uit eigen gemeente te huisvesten;
- in de plattelandskernen, vooral in Brabant, Twente, Gelderland, Zuid Limburg en de Randstad, waar al weinig betaalbare huurwoningen zijn neemt het aantal betaalbare huurwoningen meer dan evenredig af;
- de nieuwbouwgebouwde woningen in de Vinex wijken en plattelandskernen zullen niet meer toegankelijk zijn voor de mensen met de lagere inkomens.

**2. Op basis van het onderzoek constateren wij dat het voorgestelde huurbeleid haaks staat op het beleid van de regering en de kamer moties Bos cs en Koşer Kaya/Van Bochove om de ruimtelijke concentratie van lage inkomens te verminderen door te komen tot gedifferentieerde wijken.**

Immers:

- binnen de steden is geen differentiatie op wijkniveau meer mogelijk, er geldt immers één WOZ grenswaarde voor de hele gemeente;
- het systeem van de WOZ versterkt dit effect in nieuwbouwwijken.

**3. Lokaal maatwerk waarom in de moties van Koşer Kaya/Van Bochove is gevraagd, lost deze problemen onvoldoende op.**

Immers:

- Lokaal maatwerk kan een verlichting bieden voor huisvesting van de doelgroep binnen de gemeente als totaal, maar is geen oplossing om te komen tot gedifferentieerde regio's en wijken.

**4. Op basis van het onderzoek constateren wij dat door het voorgestelde huurbeleid de betaalbare voorraad eenzijdiger zal worden, en dat dit haaks staat op het beleid van de regering om ten behoeve van de lagere inkomens te komen tot een vergroting van de diversiteit van de woningvoorraad.**

Immers:

- het sociale bezit gaat relatief meer gestapelde bouwvormen (portiek-etageflats, galerijflats) kennen, en bestaat voornamelijk uit kleinere woningen;
- de goedkopere huurwoningen concentreren zich in de bestaande voorraad, en dan nog weer in de slechtere buurten;
- terwijl de grotere woningen, en de eengezinswoningen voor liberalisering in aanmerking komen;
- een aanvulling van de voorraad waarbij diversiteit ontstaat wordt bemoeilijkt omdat nieuwbouwwoningen goeddeels direct in het duurderde WOZ segment vallen, doelgroepenbeleid als seniorencomplexen komt hierdoor in de vrije sector terecht.

**5. Op basis van het onderzoek constateren wij dat het voorgestelde huurbeleid geen draagvlak kent bij de gemeenten en haaks staat op hun beleid. Juist nu de gemeenten en corporaties weer op stoom aan het komen zijn om de investeringen in de sociale woningbouw op de duurdere bouwlocaties en de plattelandsgemeenten weer bouwen voor hun jongeren en starters.**

Immers:

- gemeenten in de stedelijke regio's merken op dat de afspraken tussen steden en randgemeenten geheel worden doorkruist;
- plattelandsgemeenten vrezen voor een verdere uitstroom van de jongeren en starters uit hun dorpen;
- bij herstructurering zullen huurders zich vaker tegen renovatie en sloop/nieuwbouw opstellen. Immers na renovatie of nieuwbouw bestaat een gerede kans dat de huurwoningen in het overgangsegment terecht komen;
- de gemeenten hebben hard instrumentarium nodig richting de particuliere verhuurders die een kwart van de huurvoorraad in bezit hebben. Hiervoor wordt geen instrumentarium aangereikt;
- de gemeenten hebben behoefte aan wettelijk instrumentarium om harde afspraken te kunnen maken met verhuurders voor de huisvesting van de doelgroep in de betere woningen, buurten en gemeenten. Ze geloven niet in vrijwillige regulering met de corporaties nu gelijktijdig ook de heffingswet is geïntroduceerd;

- de minister lijkt niet voornemens te zijn een aanwijzingsbevoegdheid voor onwillige randgemeenten in de Huisvestingswet te introduceren;
- het gevraagde overleg met de gemeenten en corporaties heeft nauwelijks plaatsgevonden (motie 106 Koşer Kaya/Van Bochove). De brief van 7 februari 2006 en de wijze waarop het ministerie de (veelal afkeurende) reacties heeft afgehandeld, de ene informatiebijeenkomst voor gemeenten kan nauwelijks een overleg worden genoemd. Dit leidt er bijvoorbeeld toe dat gemeenten in «overig Nederland» zich er niet van bewust zijn dat het beëindigen van hun overgangssegment is gekoppeld aan hun gezamenlijke productiedoelstelling. Gemeenten wiens verzoek om maatwerk is afgewezen, konden dit lezen in de staatscourant van 10 oktober 2006, gevolgd door een afwijzende brief op 16 oktober zonder verdere toelichting.

#### **6. Op basis van het onderzoek constateren wij verder:**

- dat er geen duidelijkheid bestaat of de liberalisering daadwerkelijk leidt tot een beter investeringsklimaat voor verhuurders. Toonaangevende instituten spreken elkaar tegen;
- dat met de nieuwe definitie de doelgroep met ruim 200 000 huishoudens is uitgebreid. Het aantal woningen dat gereguleerd blijft is echter niet gegroeid. De sloop- en renovatievoorraad en het verkoopprogramma lijkt onderdeel uit te maken van het aantal woningen dat behouden blijft in het gereguleerde segment zonder dat de voorraad hierop is gecorrigeerd. De vraag is of voldaan kan blijven worden aan het uitgangspunt dat de regio's met 75% gereguleerd over voldoende woningen beschikken voor de doelgroep;
- dat met de introductie van de bescherming van de zittende huurders er geen duidelijkheid meer bestaat of de liberalisering nog wel bevorderlijk is voor de doorstroming;
- dat de WOZ-waarde in de uitvoering onverantwoord veel technische problemen gaat geven.

#### **Beslispunten**

Gezien bovenstaande conclusies, is het voorstel om:

- a. meer tijd te nemen om de openstaande vragen te beantwoorden alvorens tot onomkeerbare besluiten te nemen;
- b. de constatering uit deze nota over te nemen dan wel te verifiëren alvorens onomkeerbare besluiten te nemen;
- c. af te zien van de WOZ als basis om te bepalen of een woning wel of niet geliberaliseerd moet worden;
- d. indien liberalisering persé gewenst is, dan een ander stelsel te ontwerpen om te bepalen welke woningen wel en niet geliberaliseerd moeten worden. Veel is mogelijk. Een mogelijkheid is om de verantwoordelijkheid en mogelijkheid op regionaal niveau neer te leggen in het overleg tussen gemeenten, bewoners en verhuurders.

## **7. Financiële consequenties**

Deze initiatiefnota toont de effecten van een wetsvoorstel. Indiener verzoekt de Kamer de conclusies uit deze nota over te nemen dan wel te laten verifiëren. De kosten van een verificatie worden geraamd op 30 000 euro. Deze kosten komen ten laste van het onderzoeksbudget van de Tweede Kamer.

## BIJLAGEN



## Grenswaarden per regio, gemeenten

Gebieden en gemeenten	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
Provincie Groningen		
Groningen-Assen:		
– Assen (Dr.), Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld (Dr.), Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo (Dr.), Winsum, Zuidhorn	€ 130 000	€ 230 000
Overig Groningen:		
– Appingedam, Bellingwedde, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Grootegast, Loppersum, Marum, Menterwolde, Pekela, Reiderland, Scheemda, Stadskanaal, Veendam, Vlagtwedde, Winschoten	€ 130 000	€ 230 000
Provincie Friesland		
Leeuwarden:		
– Boarnsterhim, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menaldumadeel, Tytsjerksteradiel	€ 130 000	€ 230 000
Overig Friesland:		
– Achtkarspelen, Bolsward, Dantumadeel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Franekeradeel, Gaasterlân-Sleat, Harlingen, Heerenveen, het Bildt, Kollumerland en Nieuwkruisland, Lemsterland, Nijefurd, Ooststellingwerf, Opsterland, Skarsterlân, Smallingerland, Sneek, Weststellingwerf, Wûnseradiel, Wymbritseradiel	€ 130 000	€ 230 000
– Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Vlieland	€ 195 000	€ 295 000
Provincie Drenthe		
Emmen:		
– Emmen	€ 130 000	€ 230 000
Overig Drenthe:		
– Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Coevorden, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Westerveld	€ 130 000	€ 230 000
Provincie Overijssel		
Twente:		
– Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden	€ 150 000	€ 250 000
– Hof van Twente	€ 175 000	€ 275 000
Zwolle-Kampen:		
– Kampen	€ 150 000	€ 250 000
– Zwolle	€ 175 000	€ 275 000
Overig Overijssel:		
– Dalfsen, Hardenberg, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwarte-waterland	€ 150 000	€ 250 000
Provincie Gelderland		
Stedelijk Netwerk Stedendriehoek:		
– Apeldoorn, Brummen, Deventer (Ov.), Voorst, Zutphen	€ 175 000	€ 275 000

Gebieden en gemeenten	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN): – Arnhem, Beuningen, Doesburg, Duiven, Groesbeek, Heumen, Lingewaard, Millingen aan de Rijn, Montferland, Mook en Middelaar (Lim.), Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Rijnwaarden, Ubbergen, Westervoort, Wijchen, Zevenaar	€ 175 000	€ 275 000
Overig Gelderland: – Barneveld, Ede, Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Nijkerk, Oldebroek, Putten, Scherpenzeel, Wageningen	€ 195 000	€ 295 000
– Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Buren, Culemborg, Doetinchem, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Lochem, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Tiel, West Maas en Waal, Winterswijk, Zaltbommel	€ 175 000	€ 275 000
– Epe, Hattem, Heerde	€ 195 000	€ 295 000
Provincie Utrecht Bestuur Regio Utrecht (BRU): – De Bilt, Bunnik, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein, Zeist	€ 195 000	€ 295 000
Stadsgewest Amersfoort: – Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg	€ 195 000	€ 295 000
Overig Utrecht: – Abcoude, Breukelen, De Ronde Venen, Loenen, Lopik, Montfoort, Oudewater, Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Woerden, Wijk bij Duurstede	€ 195 000	€ 295 000
Provincie Flevoland Almere-Lelystad: – Almere, Lelystad	€ 150 000	€ 250 000
Overig Flevoland: – Dronten, Noordoostpolder, Urk	€ 150 000	€ 250 000
– Zeewolde	€ 175 000	€ 275 000
Provincie Noord-Holland Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA): – Amstelveen, Beemster, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad, Zeevang	€ 195 000	€ 295 000
– Aalsmeer, Amsterdam, Diemen	€ 205 000	€ 305 000
Stadsgewesten Alkmaar, Hilversum, Kennemerland: – Bennebroek, Blaricum, Bloemendaal, Bussum, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp, Wijdemeren, Zandvoort	€ 195 000	€ 295 000
– Alkmaar, Bergen, Beverwijk, Castricum, Graft-De Rijp, Heemskerk, Heerhugowaard, Heilo, Langedijk, Schermer, Uitgeest, Velsen	€ 175 000	€ 275 000
– Heemstede	€ 205 000	€ 305 000

Gebieden en gemeenten	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
Overig Noord-Holland:		
– Andijk, Anna Paulowna, Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Harenkarspel, Hoorn, Medemblik, Niedorp, Noorder-Koggenland, Obdam, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Wervershoof, Wester-Koggenland, Wieringen, Wieringermeer, Wognum, Zijpe	€ 150 000	€ 250 000
– Texel	€ 195 000	€ 295 000
Provincie Zuid-Holland		
Haaglanden:		
– Delft, 's-Gravenhage, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Zoetermeer	€ 175 000	€ 275 000
– Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar, Westland	€ 195 000	€ 295 000
Stadsregio Rotterdam (SRR):		
– Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingen, Westvoorne	€ 150 000	€ 250 000
– Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk	€ 195 000	€ 295 000
Drechtsteden:		
– Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht	€ 150 000	€ 250 000
Holland Rijnland:		
– Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude	€ 195 000	€ 295 000
Overig Zuid-Holland		
– Alphen aan den Rijn, Jacobswoude, Liemeer, Nieuwkoop, Rijnwoude, Ter Aar	€ 195 000	€ 295 000
– Bergambacht, Bodegraven, Boskoop, Giessenlanden, Gorinchem, Gouda, Graafstroom, Hardinxveld-Giessendam, Leerdam, Liesveld, Moordrecht, Nederlek, Nieuwerkerk aan den IJssel, Nieuw-Lekkerland, Ouderkerk, Reeuwijk, Schoonhoven, Vlist, Waddinxveen, Zederik, Zevenhuizen-Moerkapelle	€ 175 000	€ 275 000
– Binnenmaas, Cromstrijen, Dirksland, Goedereede, Korendijk, Middelharnis, Oostflakkee, Oud-Beijerland, 's-Gravendeel, Strijen	€ 150 000	€ 250 000
Provincie Zeeland		
Middelburg Vlissingen:		
– Middelburg, Vlissingen	€ 130 000	€ 230 000
Overig Zeeland:		
– Borsele, Goes, Hulst, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal, Schouwen-Duiveland, Sluis, Terneuzen, Tholen, Veere	€ 130 000	€ 230 000
Provincie Noord-Brabant		
Samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE):		

Gebieden en gemeenten	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	Grenswaarden als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
– Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre	€ 175 000	€ 275 000
– Nuenen Gerwen en Nederwetten, Son en Breugel	€ 195 000	€ 295 000
Breda-Tilburg, Waalboss:		
– Bernheze, Breda, Dongen, Etten-Leur, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Maasdonk, Oosterhout, Oss, Tilburg, Vught, Waalwijk	€ 175 000	€ 275 000
– 's-Hertogenbosch, Loon op Zand	€ 195 000	€ 295 000
Overig Noord-Brabant		
– Aalburg, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Boekel, Boxmeer, Boxtel, Cuijk, Drimmelen, Geertruidenberg, Grave, Haaren, Halderberge, Hilvarenbeek, Landerd, Lith, Mill en Sint Hubert, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Sint Anthonis, Sint-Michiëlsgestel, Steenbergen, Uden, Veghel, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem, Zundert	€ 175 000	€ 275 000
– Oisterwijk, Schijndel, Sint-Oedenrode	€ 195 000	€ 295 000
Provincie Limburg		
Stadsgewesten Heerlen, Geleen-Sittard, Venlo, Maastricht:		
– Brunssum, Eijsden, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Sittard-Geleen, Venlo	€ 150 000	€ 250 000
Overig Limburg		
– Ambt Montfort, Arcen en Velden, Beek, Beesel, Bergen, Echt-Susteren, Gennep, Gulpen-Wittem, Haelen, Heel, Helden, Heythuysen, Hunsel, Kessel, Maasbracht, Maasbree, Margraten, Meerlo-Wanssum, Meijel, Nederweert, Nuth, Onderbanken, Roerdalen, Roermond, Roggel en Neer, Schinnen, Sevenum, Simpelveld, Stein, Swalmen, Thorn, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Venray, Voerendaal, Weert	€ 150 000	€ 250 000
– Horst aan de Maas, Meerssen	€ 175 000	€ 275 000

Bron: bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007). Grenswaarden als bedoeld in de artikelen 3, tweede lid, en 3a, tweede lid. Kamerstukken 30 595 nr. 9.

## Woningbouwproductie per regio

De onderstreepte gemeente is de zogenaamde centrumgemeente.	1 januari 2008	1 januari 2010
<i>Samenwerkingsverband Regiovisie Groningen-Assen</i>		
Groningen, Assen, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Haren, Slochteren, Zuidhorn, Tynaarlo, Noordenveld, Winsum, Bedum, Ten Boer <i>Leeuwarden</i>	10 113	22 113
Boarnsterhim, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menaldumadeel, Tytsjerksteradiel	3 100	5 300
<i>Stedelijke regio Emmen</i>		
Emmen	2 220	3 700
<i>stedelijke regio Zwolle – Kampen</i>		
Zwolle, Kampen	3 822	6 370
<i>Regio Twente</i>		
Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden	5 390	9 740
<i>Stedendriehoek</i>		
Apeldoorn, Deventer, Voorst, Zutphen, Brummen	6 530	12 550
<i>Knooppunt Arnhem – Nijmegen</i>		
Arnhem, Beuningen, Duiven, Heumen, Lingewaard, Nijmegen, Overbetuwe, Westervoort, Wijchen, Doesburg, Groesbeek, Millingen aan de Rijn, Montferland, Mook en Middelaar, Renkum, Rijnwaarden, Rheden, Rozendaal, Ubbergen, Zevenaar	15 591	24 591
<i>Bestuur Regio Utrecht</i>		
Bunnik, De Bilt, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, IJsselstein, Vianen en Zeist	15 600	23 695
<i>Stedelijk gebied Amersfoort</i>		
Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg	6 200	9 700
<i>Almere-Lelystad</i>		
Almere, Lelystad	9 300	13 100
<i>Stedelijke regio Kennemerland</i>		
Bennebroek, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmerliede, Heemstede, Zandvoort, Velsen, Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest		
<i>Stedelijke regio Hilversum</i>		
Blaricum, Bussum, Wijdmeren, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp		
<i>Stedelijke regio Alkmaar</i>		
Alkmaar, Castricum, Graft-De Rijk, Bergen, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer	15 600	26 000
<i>Regionaal Orgaan Amsterdam</i>		
Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad, Zeevang	24 000	43 000
<i>Holland Rijnland</i>		
Alkemade, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten, Zoeterwoude, Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noorwijkerhout, Teylingen	8 114	14 620
<i>Stadsgewest Haaglanden</i>		
Den Haag, Delft, Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Midden-Delfland	20 400	34 000
<i>Stadsregio Rotterdam</i>		

De onderstreepte gemeente is de zogenaamde centrumgemeente.	1 januari 2008	1 januari 2010
<i>Samenwerkingsverband Regiovisie</i>		
<i>Groningen-Assen</i>		
Albrandswaard, Barendrecht, Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bernisse, Bleiswijk, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Rozenburg, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingen, Westvoorne	22 800	38 000
<i>Stedelijk gebied Drechtsteden</i>		
Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht	5 000	9 000
<i>stedelijke regio Middelburg en Vlissingen</i>		
Middelburg, Vlissingen	1 650	3 000
<i>Stedelijke regio Breda/Tilburg</i>		
Breda, Dongen, Etten-Leur, Gilze-Rijen, Goirle, Oosterhout, Tilburg		
<i>Stedelijke regio Waalboss</i>		
Bernheze, Den Bosch, Heusden, Loon op Zand, Maasdonk, Oss, Vught en Waalwijk	15 225	29 630
<i>Samenwerkingsverband Regio Eindhoven</i>		
Eindhoven, Helmond, Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre, Laarbeek, Asten, Bergeijk, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Gemert-Bladel, Heeze-Leende, Oirschot, Reusel de Mierden, Someren, Gerwen en Nederwetten	14 533	23 820
<i>Stedelijke regio's Maastricht, Heerlen, Venlo, Sittard-Geleen</i>		
Maastricht, Eijsden, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Venlo Sittard-Geleen	4 986	8 310
<i>Overig Nederland</i>	59 827	86 262

Bronnen: Woningbouwafspraken 2005–2010, kamerstuk 30 595, 9.

**Verdeling huurwoningvoorraad 31 gemeenten na toekenning  
lokaal maatwerk per 2005**

gemeente	bovengrens geregeleerd gebied			oorspronkelijke voorstel			maatwerk			
	bovengrens geregeleerd gebied	bovengrens overgangsg gebied	aandeel huurwoningen gereguleerd	bovengrens geregeleerd gebied	bovengrens overgangsg gebied	aandeel huurwoningen geliberaliseerd	bovengrens geregeleerd gebied	bovengrens overgangsg gebied	aandeel huurwoningen gereguleerd	aandeel huurwoningen geliberaliseerd
Amsterdam	195.000	295.000	68%	195.000	205.000	7%	305.000	73%	21%	6%
s-Hertogenbosch	175.000	275.000	68%	175.000	195.000	5%	295.000	81%	15%	4%
Zwolle	150.000	250.000	56%	150.000	175.000	3%	275.000	83%	15%	2%
Arnhemland	130.000	230.000	36%	130.000	195.000	12%	285.000	80%	18%	3%
Schiemonnikoog	130.000	230.000	39%	130.000	195.000	22%	285.000	59%	30%	11%
Terschelling	130.000	230.000	5%	130.000	195.000	27%	285.000	50%	35%	15%
Vlieland	130.000	230.000	24%	130.000	195.000	9%	285.000	89%	7%	4%
Texel	150.000	250.000	33%	150.000	195.000	11%	285.000	77%	16%	7%
Hof Van Twente	150.000	250.000	57%	150.000	175.000	9%	275.000	79%	14%	7%
Zeevolde	150.000	250.000	29%	150.000	175.000	5%	275.000	75%	22%	3%
Horst a.d. Maas	150.000	250.000	46%	150.000	175.000	7%	275.000	73%	22%	5%
Meerssen	150.000	250.000	40%	150.000	175.000	7%	275.000	67%	27%	6%
Loon Op Zand	175.000	275.000	39%	175.000	195.000	8%	285.000	72%	22%	6%
Nuenen Ca	175.000	275.000	37%	175.000	195.000	13%	285.000	61%	28%	11%
Son En Breugel	175.000	275.000	50%	175.000	195.000	12%	285.000	61%	29%	10%
Sint-Oedenrode	175.000	275.000	50%	175.000	195.000	8%	285.000	73%	20%	7%
Schijndel	175.000	275.000	40%	175.000	195.000	9%	285.000	66%	27%	7%
Oisterwijk	175.000	275.000	29%	175.000	195.000	15%	285.000	45%	42%	12%
Bergschenhoek	150.000	250.000	9%	150.000	195.000	13%	285.000	59%	31%	9%
Berkel en R.	150.000	250.000	29%	150.000	195.000	7%	285.000	68%	27%	5%
Bleiswijk	150.000	250.000	25%	150.000	195.000	9%	285.000	60%	33%	7%
Wassenaar	175.000	275.000	22%	175.000	195.000	40%	285.000	35%	34%	31%
Westland	175.000	275.000	48%	175.000	195.000	5%	285.000	67%	28%	4%
Midden-Delfland	175.000	275.000	30%	175.000	195.000	10%	285.000	52%	39%	9%
Pijnacker-N.	175.000	275.000	46%	175.000	195.000	6%	285.000	61%	34%	5%
Aalsmeer	195.000	295.000	44%	195.000	205.000	12%	305.000	64%	25%	11%
Dijmen	195.000	295.000	49%	195.000	205.000	7%	305.000	53%	42%	5%
Heerharden	195.000	295.000	44%	195.000	205.000	18%	305.000	50%	34%	17%
Hatterij	175.000	275.000	53%	175.000	195.000	9%	285.000	76%	17%	8%
Heerde	175.000	275.000	26%	175.000	195.000	13%	285.000	50%	39%	12%
Epe	175.000	275.000	54%	175.000	195.000	11%	285.000	76%	15%	9%

Bron: Nota naar aanleiding van verslag, 30 959.

## **Colofon**

Tekst Staf Depla, Jacqueline Tellinga  
Met medewerking van Dagmar Letanche  
PvdA-fractie Tweede Kamer

Productie kaarten (muv hoofdstuk 4)  
MUST stedenbouw, Amsterdam

Productie kaarten hoofdstuk 4  
Betreffende gemeenten

Fotografie hoofdstuk 5  
Jacqueline Tellinga