

Vergaderjaar 2011–2012

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 3

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 september 2011

Uw Kamer heeft mij verzocht te reageren op het advies «*Open deuren, dichte deuren: Middeninkomensgroepen op de woningmarkt*» van de Raden voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI). Hierbij ontvangt u mijn reactie.

De RLI analyseert de positie van een brede middengroep op de woningmarkt, mede naar aanleiding van de afspraken die er in het kader van het staatssteundossier zijn gemaakt over de toegankelijkheid van de sociale huurmarkt. Tevens doet de RLI concrete beleidsaanbevelingen om de mogelijke problemen voor middengroepen, zoals deze uit haar analyse naar voren komen, op te lossen.

De belangrijkste beleidsaanbevelingen van de Raden zijn:

- Verhoging van de inkomensgrens naar € 37 300 (indexering vanaf 2005).
- Regionale differentiatie van de 90%-norm en differentiatie van de inkomensgrens naar huishoudensgrootte.
- Afspraken met de Europese Commissie maken over een overgangstermijn voor de 90%-norm.

Daarnaast adviseert de RLI om een aantal maatregelen binnen het bestaande instrumentarium te onderzoeken zodat corporaties en particuliere partijen beter in staat zijn knelpunten in de huisvesting van (kwetsbare) middeninkomensgroepen te voorkomen.

In deze reactie ga ik in op de analyse van de RLI en de genoemde beleidsaanbevelingen.

Het kabinet heeft in de zomer van 2011 met de Woonvisie een integrale visie gepresenteerd op de woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 1). Kernpunten daarin zijn het herstel van vertrouwen op de woningmarkt door tijdelijke beperking van de overdrachtsbelasting en de zekerheid dat

de hypotheekrenteaftrek niet wordt gewijzigd. Tegelijkertijd streeft het kabinet naar een betere werking van de woningmarkt. Mensen moeten makkelijker de bij hun situatie passende wooncarrière kunnen maken. Daartoe moeten belemmeringen voor doorstroming worden weggenomen, moet er meer marktwerking in de huursector komen en het *level playing field* in de huursector verbeteren en moeten corporaties zich meer richten op hun kerntaken; meer focus op de doelgroep en investeren in de leefomgeving. Een eerste maatregel hierbij betreft de invoering van de 90% -toewijzingsnorm voor sociale huurwoningen.

De RLI wijst in haar advies op mogelijke consequenties van deze regelgeving voor de sociale huursector voor de middeninkomens¹ en komt tot de conclusie dat een deel van de middeninkomens in de knel kan komen, met name paren en gezinnen met een inkomen vlak boven € 33 000. De RLI verwacht dat wanneer de toewijzingsnorm voor de sociale huursector strikt wordt toegepast er per jaar ongeveer 30 000 huishoudens met een inkomen hoger dan € 33 614 minder in de sociale huursector gehuisvest kunnen worden. Dit betreft dus niet alleen lagere middeninkomensgroepen (tussen de € 33 614 en de € 43 000), maar ook huishoudens met hogere inkomens.

Het kabinet verwacht dat de aanbieders op de woningmarkt, corporaties en particuliere verhuurders, adequaat zullen reageren op de toenemende vraag naar woningen in het middensegment, waardoor er geen grote knelpunten zullen ontstaan. Het kabinet scheidt daartoe de randvoorwaarden. Ik licht dat hieronder toe.

– **Landelijk gezien biedt de 90%-toewijzingsnorm voldoende ruimte om aan een aanzienlijk deel van de verwachte vraag van lagere middeninkomens te voldoen.**

In 2008 en 2009 zijn per jaar ongeveer 200 000 sociale huurwoningen toegewezen. De 10% toewijzingsruimte bedraagt daarmee jaarlijks circa 20 000 woningen. De RLI heeft becijferd dat jaarlijks circa 23 000 huishoudens met een lager middeninkomen (tussen € 33 614 en € 43 000) en 28 000 huishoudens met een inkomen van meer dan € 43 000 verhuizen naar een sociale huurwoning.² Dit betekent dat de vraag van de lagere middeninkomens in de sociale huursector in de meeste regio's kan worden gehonoreerd. Hierover kunnen corporaties en gemeenten afspraken maken, zodat de deze vrijkomende woningen worden toegewezen aan de lagere middeninkomens en met voorrang aan tweepersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen met een inkomen van net boven € 33 614.

– **Uit de analyse van de RLI blijkt dat de meeste middeninkomens-groepen in staat zijn om een geliberaliseerde huur te betalen.**

De huishoudens met een inkomen vanaf € 43 000, die in de afgelopen jaren naar een sociale huurwoning zijn verhuisd (ca. 28 000 huishoudens per jaar), kunnen zonder betaalbaarheidsproblemen een vrije sector huurwoning of koopwoning betrekken.

De inkomensgroepen rond € 38 000 en rond € 43 000 zouden op basis van de «middennorm» van de RLI (gebaseerd op NIBUD-normen) in staat moeten zijn om geliberaliseerde huren te kunnen betalen³. Alleen voor tweepersoonshuishoudens en gezinnen met een inkomen van net boven € 33 614 worden de woonlasten verhoudingsgewijs hoog.

Vanuit de maatschappelijke verantwoordelijkheid van corporaties mag worden verwacht dat zij de 10% vrije toewijzingsruimte benutten voor de huisvesting van deze groepen, zodat de woonlasten ook voor hen betaalbaar blijven.

¹ De RLI verstaat onder middengroepen de huishoudens met een inkomen van € 33 614 tot 2x modaal (€ 61 622 in 2009). Daarbinnen wordt de groep met een inkomen van € 31 614 tot € 43 000 door de RLI tot de lagere middeninkomens gerekend.

² In de afgelopen jaren heeft de helft van de verhuisde huishoudens met een lager middeninkomen (€ 33 614 – € 43 000) een woning gekocht, één op de zeven is in de particuliere huurwoning gaan wonen. Niet meer dan een derde van de lagere middeninkomens is naar een sociale huurwoning verhuisd. Het gaat daarbij op jaarbasis om 23 000 huishoudens.

³ De middennorm van de RLI houdt het midden tussen het basisbudget en het voorbeeldbudget van het NIBUD. In het basisbudget zijn de basisuitgaven van een huishouden gewaarborgd. Het voorbeeldbudget reflecteert de uitgaven die gangbaar zijn voor huishoudens met hetzelfde inkomen.

– **Daar waar zich regionaal knelpunten voordoen hebben lokale partijen de mogelijkheid om maatwerk te leveren.**

Gemeenten en woningcorporaties hebben voldoende ruimte om maatwerk toe te passen. Dit kan door een goede invulling te geven aan de 10% vrije toewijzingsruimte. Ook kunnen corporaties duurdere huurwoningen zonder staatssteun verhuren. Tevens zijn er mogelijkheden om corporatiewoningen met korting te verkopen. De RLI adviseert corporaties ook om woningen te liberaliseren: de RLI rekent voor dat jaarlijks één procent van de sociale voorraad zou kunnen worden geliberaliseerd. Dit lijkt een klein percentage, maar het gaat dan al om 24 000 woningen per jaar, die beschikbaar kunnen worden gemaakt voor middengroepen.¹

– **Het kabinet verwacht dat aanbieders de stijgende vraag naar een middensegment op de woningmarkt zullen accommoderen.**

Het kabinet staat een transitie voor ogen op de woningmarkt, waarbij er door een betere werking van de woningmarkt meer doorstroming plaatsvindt en er meer vraag naar een middensegment ontstaat. Hierdoor wordt het aantrekkelijker voor commerciële partijen om te investeren in dit segment. Bovendien hebben corporaties de mogelijkheid om woningen te verkopen of boven de liberalisatiegrens te verhuren. Het kabinet verwacht dat partijen op de woningmarkt hierdoor hun gedrag zullen veranderen. Recent heeft commerciële verhuurder Vesteda zijn strategie verlegd van het topsegment naar het middensegment. Ook woningcorporatie Ymere heeft initiatieven ontplooid om huishoudens met een inkomen tussen € 33 614 en € 43 000 voorrang te geven bij huurwoningen in het segment tussen € 675 en € 900 en deze huishoudens te informeren wanneer er betaalbare koopwoningen vrijkomen. Deze gedragsreacties zijn in de conclusies van de RLI niet verdisconteerd.

– **Onder middeninkomensgroepen is een grote vraag naar een eigen woning.**

Uit de analyse van de RLI komt naar voren dat circa 50% van de lagere middeninkomensgroepen die zijn verhuisd tussen 2007 en 2009 voor een eigen woning kiest. Het aanbod van betaalbare koopwoningen voor de middengroepen kan verder toenemen door de verkoop van corporatiewoningen, zoals ook door de RLI wordt geadviseerd. Het kabinet werkt aan het recht van huurders van een corporatiewoning om hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.

Gelet op deze analyse ziet het kabinet derhalve geen aanleiding om de toewijzingsnorm te herzien of regionaal te differentiëren, zoals door de RLI wordt voorgesteld. Het kabinet wil voorkomen dat mogelijke gevolgen van maatregelen die tot doel hebben de woningmarkt beter te laten functioneren, bij voorbaat worden bestreden door nog weer verdergaande marktregulering.

Het kabinet beoogt een transitie van de woningmarkt, waarmee de toegankelijkheid van de sociale huursector voor de doelgroep van het beleid verbetert. De verwachting is dat aanbieders op de woningmarkt gebruik zullen maken van de veranderingen in de woonvraag van de middengroepen. Uiteraard vergen gedragsveranderingen tijd. Het verleggen van beleggingsstrategieën, het ver- of aankopen van huurwoningen, het aanpassen van het huurbeleid bij nieuwe verhuringen, het liberaliseren van een deel van de huurwoningvoorraad, het verhuren van duurdere huurwoningen door corporaties in een commerciële dochter, en het aanpassen van nieuwbouwprogramma's zijn voorbeelden van transities die niet van de ene op de andere dag voltooid zullen zijn. Met

¹ Corporaties kunnen woningen met meer dan 142 WWS-punten liberaliseren. Een groot deel (40%) van alle corporatiewoningen kan in theorie worden geliberaliseerd, terwijl op dit moment daadwerkelijk slechts 4% geliberaliseerd is.

behulp van een monitor zal ik de vinger aan de pols houden of de verwachte gedragsveranderingen er in de praktijk toe leiden dat er inderdaad voldoende aanbod voor de middengroepen tot stand komt.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner