

Vergaderjaar 2012–2013

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 34

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 oktober 2012

In de brief van 31 oktober 2011¹ van mijn ambtsvoorganger dhr. Donner, is aangekondigd dat het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) nader inzicht zou verschaffen in de mogelijke effecten van de «Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting» (de staatssteunregeling) op de mutatiegraad, de doorstroming en de slaagkans van middeninkomens op de woningmarkt in de komende jaren. Het gaat hierbij om de effecten van de toewijzingsregels voor vrijgekomen sociale huurwoningen, waarvan minimaal 90% dient te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen (in 2011) van minder dan € 33 614. Bij deze doe ik uw Kamer de betreffende PBL-rapportage toekomen.*)

Het PBL heeft in haar doorrekeningen een periode van 25 jaren in beschouwing genomen. Daarbij is het PBL uitgegaan van de huishoudenprognose van het CBS en een voorraadgroei van 1 miljoen woningen tot 2025 alsmede inflatievolgend huurbeleid voor zittende huurders. De effecten van de crisis op de woningmarkt zijn niet in de berekeningen meegenomen.

Eén van de belangrijkste conclusies in het onderzoek is dat woningmarkteffecten van de huidige staatssteunregeling op den duur worden overschaduwd door de woningmarkteffecten van de vergrijzing. Na circa 15 tot 20 jaren, zo stelt het PBL, zal de vergrijzing tot een aanmerkelijke ontspanning van de woningmarkt leiden en zullen de zoektijden voor alle inkomensgroepen aanzienlijk dalen. Het PBL adviseert dan ook om bij het maken van beleidskeuzen voor de korte en middellange termijn de woningmarkteffecten van de vergrijzing in de afweging mee te nemen.

Het korte termijneffect van de staatssteunregeling op de doorstroming in de PBL-berekeningen is dat er jaarlijks zo'n 3% minder verhuizingen zijn.

De door het PBL berekende korte termijneffecten op de slaagkansen op de woningmarkt van diverse inkomensgroepen zijn:

¹ TK 2011–2012, 29 453, nr. 212

- De zoektijden voor de huishoudens met een inkomen tot € 33 614 (de toewijzingsgrens voor een sociale huurwoning in 2011) worden door de staatssteunregeling circa 20% lager.
- De zoektijden voor huishoudens met een lager middeninkomen (€ 33 614–€ 38 000) nemen door de staatssteunregeling toe met circa 50%.
- De zoektijden voor huishoudens met een middeninkomen tussen € 38 000 en € 43 000 nemen met circa 30% toe.
- De zoektijden van huishoudens met een inkomen vanaf € 43 000 wijzigen nauwelijks.

Het PBL verwacht daarbij niet dat private partijen in grote mate zullen gaan investeren in huurwoningen in het middensegment.

Het PBL heeft eveneens doorgerekend wat de effecten op de slaagkansen op de woningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen zouden zijn van extra liberalisatie, van extra verkoop en van overheveling van 10% sociale huurwoningen¹ naar de niet-DAEB portefeuille. Uit de berekeningen blijkt dat de positieve effecten beperkt zijn (extra liberalisatie en overheveling) of zich pas op termijn voordoen (extra verkoop). Hier past de kanttekening dat het PBL is uitgegaan van de veronderstelling dat de woningen na overheveling nog steeds «gedeeld» moeten worden met lagere inkomens (die getalsmatig een aanzienlijk grotere groep vormen). Het is echter geheel aan de corporaties zelf om, in overleg met lokale partijen, invulling te geven aan de toewijzingsregels rond deze overgehevelde woningen. Het is daarbij goed voorstelbaar dat in regio's waarin huishoudens met een (laag) middeninkomen het relatief moeilijker hebben om een geschikte woning te vinden, de overgehevelde woningen geheel voor de groep middeninkomens worden gereserveerd. Meer in het algemeen nopen de toewijzingsregels er toe dat er op lokaal niveau een scherper dan voorheen op de lokale woningmarktsituatie afgestemd toewijzingsbeleid wordt gevoerd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies

¹ In het wetsvoorstel inzake de herziening van de Woningwet is een mogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, bij aanvang van de administratieve scheiding in DAEB (Dienst van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB een gemaximeerd percentage van de sociale huurwoningen over te hevelen naar de niet-DAEB, zonder dat de woningen moeten worden «geliberaliseerd» qua huurprijs.

*) Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer