

Vergaderjaar 2013–2014

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 90

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 oktober 2013

Tijdens het Algemeen Overleg (AO) van 6 juni 2013, over het «Woononderzoek Nederland 2012» (WoON2012)(Kamerstuk 32 847, nr. 83), heb ik toegezegd u in het najaar aanvullende informatie te sturen over de woonuitgaven van huurders en kopers. Hiertoe heb ik een verdiepende analyse op het WoON2012 laten doen: «Woonuitgaven van huurders en eigenaren-bewoners 2009–2012». Dit rapport bevat op uw verzoek ook een analyse van de onderhoudsuitgaven van eigenaren-bewoners. Voorts geef ik u, zoals ook tijdens het genoemde AO toegezegd, een reactie op het OTB-rapport «Marktconforme huren en woonuitgaven». Beide rapporten zijn als bijlage bijgevoegd¹.

Rapport «Woonuitgaven van huurders en eigenaren-bewoners 2009–2012»

In de kernpublicatie «Wonen in ongewone tijden. Het Woononderzoek Nederland 2012» die u eerder heeft ontvangen (Kamerstuk 32 847, nr. 60) is de ontwikkeling van de woonuitgaven van huurders en kopers in de periode 2009–2012 al op hoofdlijnen beschreven. In het bijgevoegde rapport wordt in meer detail ingegaan op de woonuitgaven van verschillende typen huishoudens. Het betreft een vergelijking van de woonuitgaven in het jaar 2012 met de woonuitgaven in het jaar 2009. Het betreft dus momentopnamen in de tijd en geen continu, doorlopend onderzoek. In de periode 2009–2012 zijn de bijkomende woonlasten gedaald. Vooral de uitgaven aan energie zijn gedaald. Desondanks is de woonquote van huurders en kopers toegenomen met respectievelijk 2%-punt en 1%-punt. Dit wordt vooral veroorzaakt door een daling van het gemiddelde netto besteedbare huishoudinkomen onder huurders en eigenaar-bewoners. Door de crisis is de werkloosheid toegenomen en dat trekt het gemiddelde inkomensbeeld naar beneden. Ook het toegenomen aantal gepensioneerden heeft een drukkend effect op het gemiddelde besteedbaar inkomen. Daarnaast is het gemiddelde inkomen van huurders gedaald als

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

gevolg van doorstromingseffecten: door het wegtrekken van huurders met een bovengemiddeld inkomen naar de koopsector. Vooral huurders en kopers die een sterke inkomensachteruitgang hebben ondervonden, bijvoorbeeld als gevolg van scheiding of werkloosheid, hebben dus te maken gekregen met een stijgende woonquote.

In mijn eerdere brief (28 februari 2013, Kamerstuk 27 926, nr. 193) ben ik ingegaan op de inkomenseffecten van maximale wettelijk toegestane huurverhogingen, zoals die binnen het domein van het gedifferentieerde huurbeleid mogelijk zijn, en de wijze waarop het kabinet de betaalbaarheid borgt, in het bijzonder voor de meeste kwetsbare groepen. Voor eenieder geldt dat de huurprijzen en jaarlijkse huurverhogingen wettelijk zijn begrensd. En huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gehad, hebben in het geval van een inkomensdaling ook recht op huurverlaging. Voor de laagste inkomensgroepen worden de effecten van het huurbeleid grotendeels opgevangen door de huurtoeslag. Hiertoe is voor de huurtoeslag in het Regeerakkoord een extra bedrag uitgetrokken oplopend tot € 420 miljoen in 2017. Zelfs bij maximale benutting van de toegestane ruimte zal 90% van de huurtoeslagontvangers te maken krijgen met een inkomenseffect dat kleiner is dan – 0,1% op jaarbasis. Daarnaast kunnen ook corporaties en gemeenten bijdragen aan de betaalbaarheid van de woonuitgaven door rekening te houden met de inkomenssituatie bij de woonruimteverdeling.

Voor starters en doorstromers op de koopwoningmarkt geldt dat koopwoningen goedkoper en transactiekosten lager zijn geworden. Dat heeft evenwel geen invloed op de woonlasten van de zittende eigenaar-bewoners. De netto koopquote is in de periode 2009–2012 gemiddeld met 1%-punt gestegen. Hierbij speelt de daling van het aandeel aflossingsvrije hypotheek een rol. Daarnaast speelt ook voor eigenaar-bewoners de daling van het gemiddelde besteedbare huishoudinkomen een rol. Het kabinetsbeleid is erop gericht te voorkomen dat kopers te grote risico's nemen en daardoor het risico lopen in betalingsproblemen te komen. Voorbeelden van recent genomen maatregelen hiertoe zijn de aangescherpte normen voor kredietverschaffing, de geleidelijke verlaging van de hypotheekrenteaftrek en aanscherping van de voorwaarden waaronder die aftrek kan worden genoten. Hierdoor kunnen initieel de maandelijkse woonlasten hoger zijn, maar lopen huishoudens minder risico en zorgen aflossingen ervoor dat voor huishoudens op langere termijn de totale woonlasten lager zullen zijn.

Het WoON2012 laat zien dat eigenaren-bewoners in de 20%-laagste inkomensgroep, gebaseerd op minimaal een inkomen op bijstandsniveau uit loon, uitkering of pensioen, 19,8% van hun inkomen aan netto woonlasten besteden. Bij de berekening van dit percentage is gecorrigeerd voor groepen onder bijstandsniveau zoals zelfstandigen, die in magere jaren weinig inkomen hebben en studenten met een laag inkomen. Zonder deze correctie zou gemiddeld een netto koopquote van 40,6% gelden met forse uitslagen. De netto koopquote van huishoudens in het laagste inkomensquintiel (19,8%) wijkt, gecorrigeerd voor bijzondere inkomensgroepen, dus maar in geringe mate af van de koopquote van de eigenaren-bewoners uit alle inkomensquintielen. Die koopquote is circa 17%.

Voor de ontwikkeling van de woonlasten naar de toekomst toe zijn ook de bijkomende woonlasten van belang. In het bijzonder is van belang dat de energielasten niet teveel stijgen, en indien mogelijk op termijn lager kunnen worden. Hiertoe geeft het kabinet een impuls aan energiebesparing in de gebouwde omgeving. Ik heb dit in de Hervormingsagenda nader toegelicht (17 september 2013, Kamerstuk 32 847-87).

Onderhoudsuitgaven van eigenaren-bewoners

De gemiddelde uitgaven van eigenaren-bewoners aan onderhoud bedragen circa 210 euro per maand. Dit bedrag betreft eigenaren-bewoners die de laatste vijf jaar onderhoud of woningverbetering hebben gepleegd, dan wel hebben geïnvesteerd in energiebesparing. Dit resultaat betreft een nieuw deelonderzoek in het WoON2012. De onderzoeksvragen in het WoON2012 zijn opgenomen naar aanleiding van Kamervragen die zijn gesteld door het Kamerlid Voortman (4 oktober 2011, Aanhangsel Handelingen 2011/12, nr. 193). Ook het Kamerlid Visser heeft tijdens het genoemde AO van 6 juni 2013 een vraag gesteld over de onderhoudsuitgaven. De strekking van de vragen was of de onderhoudsuitgaven in de woonquote van eigenaren-bewoners goed tot uitdrukking komen. De onderhoudsuitgaven zijn gedeeltelijk al onderdeel van de woonquote, namelijk voor zover deze worden gefinancierd via een (aanvullende) hypothecaire lening. Dit bevat echter niet al het onderhoud, omdat onderhoud ook op andere manieren kan worden gefinancierd. Deze 210 euro per maand kan niet één-op-één worden opgeteld bij de uitgavenkant van de woonquote van eigenaren-bewoners, gezien de kans op (gedeeltelijke) dubbelrekening.

Reactie op het OTB-rapport «Marktconforme huren en woonuitgaven»

In het OTB-rapport wordt ingegaan op mogelijke effecten van het Woonakkoord. Dat gebeurt aan de hand van modeldoorrekeningen tot en met 2022. Het OTB stelt dat door het gedifferentieerde huurbeleid bij sommige groepen huurders de financiële druk door huurstijgingen zal toenemen en dat een groot deel van de huurvoorraad voor de laagste inkomensgroepen onbereikbaar dreigt te worden. In het voorgaande is ingegaan op hoe in het bijzonder de kwetsbare groepen door het kabinetsbeleid worden beschermd en ondersteund, wat betreft hun woonlasten. Voorts beoogt het kabinet met het gedifferentieerde huurbeleid de doorstroming in de sociale huursector te stimuleren, waardoor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep zal kunnen toenemen.

In de doorrekening tot en met 2022 verschaft het OTB een statisch beeld, waarbij er geen sprake is van gedragsverandering, zoals het verhuizen en het bewegen op de arbeidsmarkt van personen. In de praktijk zullen de meeste mensen wel bewegingen maken en daarmee invloed hebben op de ontwikkeling van hun inkomsten en uitgaven. Het OTB berekent het percentage huurders met een huurquote die, volgens eigen citaat (pagina 3), «hoger is dan de door het NIBUD geadviseerde maximale huurquote». Het is belangrijk hierbij in ogenschouw te nemen dat het NIBUD geen normen oplegt met betrekking tot een maximale huurquote. Het NIBUD hanteert referentiebedragen, die gegeven de persoonlijke context – denk aan samenstelling en inkomen van het huishouden – als een richtlijn voor huishoudens is bedoeld.

Evenzo kan een koop- of huurquote niet normatief worden opgevat, omdat het geen rekening houdt met individuele omstandigheden, met overige kabinetsmaatregelen buiten het woondomein, met eventueel (spaar)vermogen, met de energiezuinigheid van de woning, en met de persoonlijke voorkeuren over hoeveel geld mensen bereid zijn te betalen voor een bepaalde kwaliteit van de woning. Die aspecten ontbreken in het OTB-rapport.

Het OTB-rapport plaatst de brede inkomensproblematiek volledig in het kader van het wonen. Door de crisis staat het uitgavenpatroon van huishoudens meer onder druk, maar niet alleen door de uitgaven voor wonen. Het kabinet streeft naar betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen via het specifieke instrumentarium van de huurtoeslag en het

huurbeleid, en aan de koopkant door middel van normen voor verantwoorde kredietverlening. Dit gebeurt binnen een bredere context van ontwikkeling van inkomens, werkgelegenheid en economie. Het kabinet streeft hierbij naar een evenwichtig koopkrachtbeeld. Over de maatregelen die het kabinet hiertoe neemt bent u op Prinsjesdag geïnformeerd, alsmede over de maatregelen om een goed sociaal vangnet in stand te houden.²

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

² Dit is ook recent aan bod gekomen in de antwoorden van J. Klijnsma op de Kamervragen van het lid P. Ulenbelt naar aanleiding van het persbericht (15 augustus 2013) «Steeds meer huurders in armoede door kabinetsbeleid» (Woonbond)(Aanhangsel Handelingen II 2013/14, nr. 84).