

Vergaderjaar 2013–2014

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 120

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 april 2014

Dhr. Verhoeven (D66) heeft bij de regeling van werkzaamheden op 8 april jl. (Handelingen II 2013/14, nr. 72) verzocht om een brief over de plannen van de PvdA voor de sociale huurmarkt. Aanleiding vormde de bijdrage van dhr. Monasch (PvdA) in het Financieel Dagblad van 8 april 2014. In zijn artikel in het Financieel Dagblad bepleit dhr. Monasch met name een bevroering van de liberalisatiegrens voor een aantal jaren en wil hij huurwoningen in de toekomst beschikbaar en betaalbaar houden voor huishoudens met een inkomen tot ten minste € 38.000,-. In uw brief van 16 april jl. vraagt de Commissie voor Wonen en Rijksdienst mij in te gaan op de kosten van het voorstel c.q. de gevolgen van de plannen voor de inkomsten voor de verhuurders, de relatie van voorstellen met het Woonakkoord en de gevolgen ervan voor de wachtlijsten voor de lagere inkomens.

Op 11 april heeft het kabinet haar plannen voor de verdere hervorming van de huurmarkt gepresenteerd. Uw Kamer heeft hier een brief van mij over ontvangen. Dit pakket bevat, een tijdelijke bevroering van de liberalisatiegrens¹ voor drie jaar en een tijdelijke verhoging (vijf jaar) van de inkomensgrens naar € 38.000,-, conform de brief van de Minister van BZK van 30 oktober 2012 (Kamerstuk 29 453, nr. 277). Aan de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens ligt een door uw Kamer aangenomen motie van dhr. Monasch c.s. ten grondslag (Kamerstuk 33 750 XVIII, nr. 24).

Het woonakkoord gaat onder andere uit van het verder ontwikkelen van een vrije sectorhuurmarkt. Voor marktpartijen wordt het steeds interessanter om te investeren in het middensegment van de huurmarkt. Het wegnemen van concurrentievervalsingen vanuit de corporatiesector

¹ De liberalisatiegrens wordt bevroren op het prijsniveau van 2014 (€ 699,48). Dit betekent dat de grens die bepaalt of een nieuw huurcontract gereguleerd of geliberaliseerd is, de komende drie jaar op € 699,48 blijft staan. Huurprijzen kunnen als gevolg van de jaarlijkse verhogingen en als het puntenaantal het toestaat wel boven deze grens stijgen.

draagt hieraan bij. Maar om echt effect te hebben is enige tijd nodig. Tot die tijd zijn daarom aanvullende maatregelen nodig, zoals de tijdelijke bevrozing van de liberalisatiegrens en de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens.

Voor de beoordeling van de vraag wat de kosten voor de overheid zijn van de tijdelijke bevrozing van de liberalisatiegrens voor drie jaar en een tijdelijke verhoging van de inkomensgrens, zijn twee mogelijke doorwerkingen relevant. Dit betreft de kosten voor de huurtoeslag en de gevolgen voor de opbrengsten van de verhuurderheffing. Voor beide onderdelen geldt dat de daadwerkelijke doorwerking sterk afhankelijk is van de wijze waarop verhuurders zullen omgaan met de voorgestelde wijzigingen. Voor de huurtoeslag geldt dat zittende huurders hun huurtoeslag niet verliezen als de huur door een huurstijging over de liberalisatiegrens (gelijk aan de maximum huurgrens voor toekenning van huurtoeslag) heen groeit. Voor nieuwe verhuringen mag verwacht worden dat huishoudens in het bereik van de huurtoeslag een woning toegewezen zullen krijgen met een huur onder de (bevroren) liberalisatiegrens. De prestatie-afspraken tussen gemeenten en corporaties zijn in dit kader relevant. Hiermee is het effect op de uitgaven voor de huurtoeslag waarschijnlijk te verwaarlozen. Aangezien de verhoging van de inkomensgrens enkel huishoudens betreft buiten het bereik van de huurtoeslag wordt hiervan geen effect op de huurtoeslag verwacht.

De verhuurderheffing wordt alleen geheven over woningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Wanneer de bevrozing van de liberalisatiegrens er toe leidt dat meer woningen boven deze grens uitkomen zou er een beperkte daling van de opbrengsten van de verhuurderheffing kunnen optreden. In de huidige situatie kan al een zeer aanzienlijk deel van de gereguleerde huurwoningen (zo'n 40%) bij vrijkomen in potentie geliberaliseerd worden. Verhuurders kiezen er nu voor deze woningen te verhuren met een huur onder de liberalisatiegrens. Hierbij speelt ook dat corporaties door verhoging van de inkomensgrens te maken krijgen met meer vraag naar woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (vanwege het groter aantal huishoudens dat hier een beroep op zal doen). Een aanzienlijk effect op de opbrengsten van de verhuurderheffing is daarom niet te verwachten.

Het effect van de tijdelijke bevrozing van de liberalisatiegrens op huren en daarmee de inkomsten van verhuurders is sterk afhankelijk van de wijze waarop verhuurders hun huurprijsstelling vormgeven en afspraken op dit punt tussen corporaties en gemeenten. De huurstijging in het gereguleerde segment wordt hierdoor naar verwachting gedempt. Ook voor de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens geldt dat het effect op de huurprijzen en inkomsten van verhuurders afhankelijk is van hun prijsstelling. De maatregel verhoogt wel de potentiële huurruimte voor corporaties binnen het DAEB-deel omdat er meer huishoudens in aanmerking komen voor huisvesting in dit deel van het bezit waarbij voor deze groep ook gebruik gemaakt kan worden van de mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging. In hoeverre deze potentiële huurruimte gerealiseerd wordt hangt af van de feitelijke toetreding van huurders uit de inkomensgroep tot € 38.000,- en de feitelijke toepassing door verhuurders van inkomensafhankelijke huurverhoging.

De tijdelijke verhoging van de inkomensgrens heeft mogelijk een negatief effect op de inkomsten van verhuurders in het geliberaliseerd segment doordat een deel van de potentiële vraag naar woningen in dit segment nu mogelijk geaccommodeerd wordt in de sociale huursector. Het aandeel huishoudens dat in potentie een beroep kan doen op een sociale huurwoning (kopers en huurders met een inkomen tot € 38.000,-) neemt

door de maatregel tijdelijk toe met zo'n 6%. De ruimte voor verhuringen in het geliberaliseerde gebied neemt door de bevrozing van de liberalisatiegrens licht toe. Dit kan een beperkte extra bijdrage aan het verdienpotentieel voor private verhuurders in het middensegment opleveren en daarmee hun investeringsbereidheid mogelijk verhogen.

Er wordt geen groot effect verwacht van de bevrozing van de liberalisatiegrens op de mogelijkheden voor lagere inkomens om een sociale huurwoning te bemachtigen. Ook nu al zijn veel woningen bij een nieuwe verhuring te liberaliseren (die daarmee buiten het bereik van de lagere inkomens zouden vallen) maar corporaties maken hier slechts beperkt gebruik van. Ook hier geldt dat het effect afhangt van de keuzes van verhuurders in hun huurprijsstelling en de prestatie-afspraken die hierover lokaal gemaakt worden.

Met betrekking tot het effect van de tijdelijk ophoging van de inkomensgrens op de mogelijkheden voor lagere inkomens om een sociale huurwoning te bemachtigen is de (model-)analyse relevant van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) uit 2012 naar de effecten van de staatssteunregeling (Kamerstuk 32 847, nr. 34). Conclusie van dat onderzoek was dat de zoektijden voor de huishoudens met een inkomen tot € 33.614,- (de toewijzingsgrens voor een sociale huurwoning in 2011) door de staatssteunregeling circa 20% lager zouden worden en de zoektijden voor huishoudens met een lager middeninkomen (€ 33.614–€ 38.000) door de staatssteunregeling toe zouden nemen met circa 50%. Op grond van deze analyse mag verwacht worden dat bij een verhoging van de grens tot € 38.000,- deze effecten deels ongedaan gemaakt zullen worden. De wachttijden voor huishoudens tot € 34.678,- (prijsspeil 2014) zullen weer wat oplopen, de wachttijden tot € 38.000,- juist wat teruglopen. Ik heb PBL verzocht dit jaar een actualisatie van de studie uit te voeren en daarbij ook de effecten op de zoektijden voor verschillende inkomensgroepen betrekken.

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