

Vergaderjaar 2015–2016

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 226**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 mei 2016

Naar aanleiding van het verzoek van het lid Bashir zoals dat is gedaan in het ordedebat van 14 april 2016 (Handelingen II 2015/16, nr. 77, Regeling van werkzaamheden) wordt onderstaand ingegaan op het bericht van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) over de ontwikkeling van betaalrisico's in de huur- en koopsector in de periode 2002–2015. Het PBL concludeert in deze analyse dat 18 procent van de huurders in 2015 een betaalrisico had, waarbij dit aandeel in 2012 nog 13 procent was. Een betaalrisico ontstaat als het inkomen niet toereikend is voor de netto woonlasten en andere noodzakelijke uitgaven voor levensonderhoud. Het PBL geeft daarbij aan dat betaalrisico's bovenal samenhangen met problemen in de inkomensfeer.

Het concept betaalrisico, zoals door het PBL wordt gehanteerd, is een theoretische benadering waarbij aannames worden gedaan over de uitgaven aan levensonderhoud van huishoudens op basis van kengetallen van het NIBUD. Het NIBUD hanteert daarbij voorbeeldbegrotingen van verschillende typen huishoudens. In deze systematiek wordt geen rekening gehouden met de dynamiek waarmee mensen te maken kunnen krijgen tijdens hun leven. Een huishouden kan bijvoorbeeld tijdelijk in een financieel moeilijke situatie terecht komen door scheiding, werkloosheid of een slecht jaar als ondernemer. Dit kan ertoe leiden dat mensen tijdelijk genoeg (moeten) nemen met relatief hoge woonlasten. Ook kan een huishouden ervoor kiezen meer geld uit te geven aan wonen en minder aan andere consumptie, en vice versa. Daarnaast kan een huishouden met perspectief op een hoger inkomen bewust kiezen voor tijdelijk hogere woonlasten. Recent onderzoek van Aedes lijken ook de uitkomsten van de PBL-analyse tegen te spreken: het aantal huisuitzettingen als gevolg van betaalachterstanden is de laatste twee jaren juist afgenomen.

Het bericht van het PBL impliceert bovendien dat het over dezelfde huurders gaat in 2012 en 2015. Dat is niet het geval. Door samenstellings-

effecten van de huursector is het inkomen van huurders in 2015 lager dan in 2012. Dat komt doordat in de huursector nu meer alleenstaanden wonen.

Tot slot, het PBL neemt in haar berekeningen alle huishoudens mee met een inkomen onder het sociaal minimum (met uitzondering van negatieve inkomens). Het onderzoek toont zo vooral inkomensproblematiek aan en niet zozeer problemen ten aanzien van de betaalbaarheid van het wonen. Deze vertekening is dan ook de reden dat ik in rapportages aan de Tweede Kamer over de woonlasten in relatie tot het inkomen, de huishoudens meeneem met een inkomen vanaf 90 procent van het sociaal minimum. De groep waarover het PBL uitspraken doet bestaat immers voor een belangrijk deel uit huishoudens die te weinig inkomen hebben voor het basale levensonderhoud, dus zelfs nog los van de woonlasten. De resultaten worden zodoende ten onrechte in het perspectief van wonen geplaatst.

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