

Vergaderjaar 2016–2017

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 282

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 31 oktober 2016

Naar aanleiding van de tijdelijke commissie Huizenprijzen, die de aanloop naar de woningmarktcrisis onderzocht, rapporteert het kabinet jaarlijks, op verzoek van uw Kamer, over de actuele ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt. Daarom zend ik u bij deze de Staat van de Woningmarkt 2016¹. In de Staat van de Woningmarkt wordt aan de hand van feiten en cijfers ingegaan op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Naast de Staat van de Woningmarkt stuur ik u jaarlijks in het voorjaar de Staat van de Volkshuisvesting. Deze twee rapportagemomenten per jaar bieden de mogelijkheid om periodiek de meest recente ontwikkelingen en rapportages met betrekking tot de woningmarkt in samenhang te beschouwen. In deze brief licht ik de belangrijkste bevindingen uit de Staat van de Woningmarkt 2016 toe, daarnaast ga ik in op enkele moties en toezeggingen.

Belangrijkste bevindingen

Het herstel van de Nederlandse economie blijft zich in 2016 doorzetten, dit blijkt uit toenemende werkgelegenheid, groeiend consumentenvertrouwen en een stijgende consumptie. Deze trend is ook terug te zien op de woningmarkt, waar deze kabinetsperiode een aantal hervormingen heeft plaatsgevonden. De vraag en het aantal transacties groeit, alsmede de woningprijzen. Het aantal huishoudens zal de komende jaren blijven stijgen. Dit leidt tot een groei van de woningbehoefte, wat zich vertaalt in een oplopende spanning op de woningmarkt, op die plekken waar het aanbod achterblijft. Om het aanbod te stimuleren ben ik in gesprek met betrokken partijen, zoals beleggers, projectontwikkelaars en gemeenten, over mogelijke ruimtelijke beperkingen en institutionele belemmeringen. Verder heb ik in mijn brief Ontwikkeling middensegment van 19 september 2016 (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 279) diverse maatregelen genoemd om het aanbod in de vrije huursector, met name de middeldure huur, te vergroten.

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Uit de Staat van de Woningmarkt blijkt dat de energiezuinigheid van de woningvoorraad toeneemt, maar ook dat de beoogde doelen nog niet zijn bereikt. In zowel de huur- als de koopsector zit het gemiddelde energielabel nu rond C en D niveau. Ik heb aanvullende maatregelen genomen om energiebesparing in de koopsector te stimuleren. In mijn brieven van 26 januari 2016 (Kamerstuk 30 196, nr. 384) en 18 mei 2016 (Kamerstuk 30 196, nr. 457) heb ik u hierover de hoofdlijnen aangegeven. De beoogde doelstelling voor de huursector is gemiddeld label B in 2020. Over de voortgang van de energiebesparing in de huursector is onlangs in de Nationale Energieverkenning 2016 (NEV) gerapporteerd (bijlage bij Kamerstuk 30 196, nr. 479). Daarin staat dat de doelstelling van gemiddeld label B in 2020 voor woningen van woningcorporaties waarschijnlijk niet wordt gerealiseerd. Over de uitkomsten van de NEV 2016 ga ik in gesprek met de partijen in de huursector.

Tijdens de crisis daalden de woningprijzen over het hele land. Sinds 2013 stijgen de prijzen weer. Hierbij zijn er sterke regionale verschillen te zien. In de Randstad, met name in de grote steden, nemen de woningprijzen gemiddeld sterk toe. In de overige provincies is de stijging beperkter. Het aantal woningen dat nog onder water staat is afgenomen. Voor starters en oversluiters in de koopsector leidt de lagere rente tot lagere hypotheeklasten. Voor starters wordt dit effect afgezwakt door de huizenprijsstijging.

De reguliere huurstijging in de gereguleerde voorraad in 2016 is met gemiddeld 1,3 procent de laagste huurstijging sinds 2012. Bij corporaties bedraagt de gemiddelde huurstijging voor gereguleerde woningen gemiddeld 1 procent, bij overige verhuurders 2 procent. De gematigde huurstijging bij corporaties heeft ook te maken met de nieuwe regelgeving rond passendheid en een beperkte toegestane huursomstijging. In het geliberaliseerde segment ligt de gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie op 1,6 procent.

Verder blijkt dat woningen van corporaties steeds meer bewoond worden door de corporatiedoelgroep en het aandeel huishoudens in corporatiewoningen dat niet tot de doelgroep behoort afneemt. De afgelopen jaren is de goedkope scheefheid dan ook afgenomen. Daarentegen is de dure scheefheid toegenomen. Als gevolg van de beperkte huurstijging en het passend toewijzen dat in januari van dit jaar is ingegaan, is de verwachting dat het aandeel dure scheefwoners weer zal afnemen.

Het aandeel vrije sector huurwoningen neemt toe. Tussen 2009 en 2015 is dit gestegen van respectievelijk 8 procent van alle huurwoningen, naar 16 procent. De particuliere huurmarkt is heel divers. Particuliere verhuurders verhuren meer dan corporaties woningen in het geliberaliseerde segment van de huurmarkt, maar nog steeds zit het merendeel (bijna tweederde) van hun bezit in de gereguleerde sector.

De regionale verschillen in spanning op de woningmarkt komen ook tot uiting in de omvang van de verschillende sectoren. In regio's met een lage spanning is de koopsector relatief omvangrijk. De kooprijzen zijn hier relatief laag, waardoor koopwoningen beter bereikbaar zijn. De verschillen in huurprijzen tussen regio's zijn beperkt, wel is de kwaliteit van woningen in ontspannen regio's hoger. In gespannen regio's is het aandeel goedkope scheefheid (huishoudens met een relatief lage huur in verhouding tot het inkomen) met 23 procent hoger dan in ontspannen regio's (17 procent). Ook het aandeel dure scheefheid (doelgroep huurtoeslag in woning boven aftoppingsgrens) is in gespannen markten hoger dan in ontspannen markten.

Motie en toezeggingen

De motie van het lid Monasch (Kamerstuk 32 847, nr. 161) verzoekt de regering na te gaan hoe de betaalbaarheid van huren zich ontwikkelt voor de groep huurders met een jaarinkomen tot 5.000 euro boven de huurtoeslaggrens in het algemeen en door invoering van de passendheidstoets in het bijzonder, en indien nodig oplossingsrichtingen te formuleren om de armoedeval van deze groep huurders te verzachten.

Uit de Staat van de Woningmarkt blijkt dat deze specifieke groep huurders gemiddeld een hogere huurquote heeft dan huurtoeslagontvangers. Het inkomen van deze specifieke groep is echter zodanig hoog dat dit niet tot een groot aandeel huurders met een betaalrisico leidt: 3,8 procent van de huurders met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens had in 2015 een betaalrisico; als geen rekening wordt gehouden met uitgaven voor sociale participatie (uitgaven aan uitgaan, krant/tijdschrift, vakantie en lidmaatschap van een vereniging) is dit aandeel 1,0 procent. Er is dus weinig indicatie dat het vervallen van de huurtoeslag bij de huurtoeslaggrens tot potentiële betalingsproblemen leidt. Dat neemt niet weg dat er rond die grens wel sprake kan zijn van een hoge marginale druk en daarmee van een armoedeval. Hierop, en op mogelijke oplossingen, is ingegaan in de beleidsdoorlichting Artikel 1 Woningmarkt die ik in november 2015 aan uw Kamer heb gestuurd (Kamerstuk 34 120, nr. 9); ook wordt hierop ingegaan in het IBO sociale huur.

Op 10 maart 2015 heb ik, tijdens de parlementaire behandeling van de Novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Handelingen II 2014/15, nr. 23, items 3 en 8), de Eerste Kamer naar aanleiding van een vraag van het lid Van Boxtel (D66) toegezegd cijfermatige informatie over het transformeren van utiliteitsgebouwen naar woonruimte toe te zenden. Daarnaast hebben de leden van de PVV-fractie uit de Eerste Kamer gevraagd een uitsplitsing te laten zien hoeveel woningen er gecreëerd zijn specifiek voor asielopvang (al dan niet noodopvang), hoeveel panden er zijn getransformeerd tot asielzoekerscentrum en hoeveel van de gecreëerde woningen zijn toegewezen aan statushouders. In mijn brief van 17 december 2015 (Kamerstukken 32 769 en 33 966, L) heb ik hierover eerste informatie verschaft, waarbij ik heb aangegeven hier in deze Staat van de Woningmarkt verder op in te gaan. Uit het onderzoek van het CBS blijkt dat zij inschatten dat er tussen 2012 t/m 2015 bijna 26.000 wooneenheden zijn gerealiseerd als gevolg van transformaties. Dit aantal is lager dan de 40.000 welke ik aan u heb gemeld naar aanleiding van het vooronderzoek van het CBS.

Door verbetering van de methode kon nu beter onderscheid worden gemaakt tussen administratieve correcties en echte transformaties. In hoofdstuk 1 van deze Staat van de Woningmarkt wordt dit nader toegelicht en ingegaan op de vraag naar uitsplitsing.

Overigens maak ik van deze mogelijkheid gebruik om te melden dat in de brief over de evaluatie van de uitvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2015 (Kamerstuk 27 926, nr. 263) door een menselijke fout per abuis is vermeld dat in 2016 tot 1 juni 2016 1.763.585 inkomensindicaties zijn verstrekt. Dit aantal moet 1.442.005 inkomensindicaties zijn.

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