

32847            Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 404            Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 juni 2018

Op verzoek van uw Kamer (Handelingen II 2017/18, nr. 86, Regeling van Werkzaamheden, verzoek van het lid Voortman) geef ik hierbij een reactie op het onderzoek van het NIBUD over de gevolgen van het huidige huurbeleid (inclusief inkomensafhankelijke huurverhogingen) voor de koopkracht van huurders over de periode van 2017-2021. Het rapport gaat ook in op de koopkrachteffecten van een alternatief huurbeleid en het verschil in koopkracht tussen huurders en kopers. Het NIBUD heeft dit rapport in opdracht van de Woonbond gemaakt. Eén van de conclusies van het onderzoek is dat de koopkrachtontwikkeling van kopers in de onderzochte periode hoger ligt dan die van de huurders.

Het NIBUD heeft in zijn rapport een vergelijking gemaakt op basis van zoveel mogelijk gelijke huishoudens, waarbij huurders en kopers met hetzelfde inkomen en inkomensbron met elkaar worden vergeleken.

Bij huishoudens die niet van woning wisselen ligt de koopkrachtontwikkeling voor kopers hoger dan voor huurders. De belangrijkste reden hiervoor is dat huurders te maken hebben met een jaarlijkse huurprijsstijging, terwijl een groot deel van de kosten voor kopers (rente en aflossing) in de regel gelijk blijft. Bij kopers manifesteert het effect van de jaarlijkse prijsontwikkeling zich bij de aankoop van een (grotere/duurdere) woning. De prijsontwikkeling wordt dan weerspiegeld in de hogere aankoopprijs van de woning. De kosten voor kopers liggen dan ook in de regel bij aankoop en de eerste jaren na aankoop hoger dan later in de woontijd, bijvoorbeeld door aflossing van de hypotheek en kosten van een notaris. Dit leidt dan bij verhuizing tot een groter koopkrachteffect. Overigens heeft het NIBUD in de berekeningen voor huurders wel rekening gehouden met de gemiddelde huurstijging bij verhuizing, omdat ze het aannemelijk vinden dat in de beschouwde periode van vier jaar wel eens verhuisd wordt, maar is geen rekening gehouden met de kosten bij verandering van koopwoning.

Gezien dit vrij fundamentele verschil in tijdstip waarop woonlasteneffecten zich manifesteren zijn de cijfers, zoals het NIBUD die heeft gepresenteerd, niet onverkort vergelijkbaar. Ook op andere punten bevinden kopers en huurders zich in verschillende situaties. Zo heeft een koper ook met andere kosten te maken zoals onderhoudslasten en verzekering, loopt een koper meer risico dan een huurder. Denk bijvoorbeeld aan huishoudens die tijdens een economische recessie hun huis moeten verkopen.

Koopkrachtberekeningen geven een goede indicatie van de inkomensontwikkeling van huishoudens, maar zullen nooit recht kunnen doen aan alle verschillen die tussen huishoudens bestaan. De situatie van een huishouden zal nooit exact gelijk zijn aan die van de gehanteerde voorbeeldhuishoudens. Huurders en kopers zullen zelden in een verder gelijke positie verkeren. Zo heeft de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid in zijn brief van 27 oktober 2017 met de koopkrachteffecten van het Regeerakkoord aangegeven dat kopers er in het totale koopkrachtbeeld meer op vooruit gaan dan huurders (Kamerstuk 34 700, nr. 47). Dat heeft te maken met het feit dat huiseigenaren vaker werken, en werkenden er meer op vooruit gaan dan andere groepen. Het effect van het regeerakkoord is voor huurders en kopers gelijk.

Tot slot wil ik ingaan op het door de Woonbond geformuleerde alternatieve huurbeleid. In zijn persbericht stelt de Woonbond een jaarlijkse huurverlaging voor van 2,5%. In de Nationale Woonagenda (Kamerstuk 32 847, nr. 365) hebben Aedes, de Woonbond, IVBN en Vastgoed Belang afgesproken om voor 1 oktober 2018 met een gezamenlijk voorstel voor een nieuw huurakkoord voor de gereguleerde sector te komen. Daarin worden in elk geval voor deze kabinetsperiode afspraken gemaakt over de maximale stijging van de totale huuropbrengsten in de corporatiesector (huursombenadering), de reguliere huurverhoging, en passende maatregelen om de doorstroming te bevorderen. VNG wordt hierbij geraadpleegd, gegeven de verantwoordelijkheid van gemeenten in het kader van de lokale prestatieafspraken.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

K.H. Ollongren