

Vergaderjaar 2012–2013

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 77

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 juni 2013

Met deze brief bied ik uw Kamer het rapport «*Analyse Scheefwonen*» van ABF Research aan¹. Deze studie komt voort uit een toezegging aan Uw Kamer door toenmalig Minister Donner in het Algemeen Overleg over de Woonvisie van 11 oktober 2011, waarbij de discussie in de Kamer zich concentreerde op mogelijke definities van scheefwonen. In de Kamerbrieven van 15 december 2011² en 5 juli 2012³ is vervolgens een nadere analyse van scheefwonen op basis van het Woon Onderzoek Nederland 2012 (WoON) toegezegd. In deze brief wordt eerst ingegaan op de resultaten van de studie. Vervolgens wordt ingegaan op de maatregelen die het kabinet neemt om de werking van de huurmarkt te verbeteren en het scheefwonen te verminderen.

Scheefwonen betreft de relatie tussen het inkomen van de huurder, de huurprijs en de kenmerken van de woning; voor scheefwonen is niet één vaststaande definitie beschikbaar.

In de studie is gekeken naar de feitelijke woon- en inkomenssituatie van huishoudens in huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens, hier gereguleerde huurwoningen genoemd. Ook de betaalbaarheid van het wonen is voor verschillende typen huishoudens per inkomensgroep in beeld gebracht. In het onderzoek zijn de volgende inkomensgroepen⁴ onderscheiden:

- De drie groepen van het inkomensafhankelijk huurbeleid, namelijk de huishoudens met een inkomen tot € 33.000, tussen € 33.000 en € 43.000, en boven € 43.000.
- De huishoudens die huurtoeslag ontvangen.
- En twee «tusseninkomensgroepen» die in deze studie zijn gedefinieerd: de groep huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslag-

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

² Kamerstuk 32 847, nr. 9

³ Kamerstuk 32 847, nr. 27

⁴ De exacte inkomensdefinities vindt u in de studie van ABF.

grenzen maar lager dan € 33.000 en de huishoudens met een inkomen tussen € 33.000 en € 36.000.

Belangrijkste resultaten

Uit de studie blijkt dat ruim een kwart (27%) van de huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens bewoond wordt door mensen met een inkomen boven € 33.000. Dit zijn bijna 700.000 huishoudens, waarvan 300.000 een inkomen hebben tussen € 33.000 en € 43.000 en ongeveer 400.000 een inkomen hoger dan € 43.000. De huurquotes van huishoudens met hogere inkomens in de gereguleerde sector zijn beduidend lager dan die van de primaire doelgroep: de huurquote bedraagt 27% voor de groep tot € 33.000, 20% voor de groep tussen € 33.000 en € 43.000 en 15% voor de groep boven € 43.000.

Ook is er door ABF gekeken naar twee tussengroepen die in dit onderzoek gedefinieerd zijn. Hieruit blijkt dat de huurquote van huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 33.000 in de gereguleerde huursector (27%) vergelijkbaar is met de huurquote van huishoudens die huurtoeslag ontvangen (26%). Voor de huishoudens met een inkomen tussen € 33.000 en € 36.000 ligt de huurquote op 23%. Een belangrijke constatering van de onderzoekers van ABF is dat de huurtoeslag er dus voor zorgt dat huurtoeslagontvangers een vergelijkbare quote hebben als de inkomensgroep er net boven.

Maatregelen huurmarkt

Het kabinet neemt maatregelen om de werking van de huurmarkt te verbeteren en de doorstroming te bevorderen. Ondanks dat er ruim voldoende betaalbare woningen zijn in verhouding tot de omvang van de doelgroep is sprake van wachttijden. De studie van ABF toont nogmaals aan dat de gereguleerde voorraad voor een flink deel wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven € 33.000. Hierdoor laat de toegankelijkheid van betaalbare huurwoningen voor lagere inkomens te wensen over.

Om scheefwonen te bestrijden en de doorstroming te bevorderen wordt met de inkomensafhankelijke huurverhoging de mogelijkheid geboden om voor hogere inkomens de huren sneller te laten stijgen. Tevens draagt de invoering van de toewijzingsgrens voor gereguleerde corporatiewoningen bij aan het verminderen van scheefwonen. Deze maatregelen zorgen ervoor dat mensen met hogere inkomens een meer markconforme huur betalen en dat de gereguleerde (corporatie)woningvoorraad beter toegankelijk wordt voor de primaire doelgroep.

Uitgangspunt van het kabinetsbeleid is dat ook mensen die zelf onvoldoende middelen hebben om in hun eigen huisvesting te voorzien, goed moeten kunnen wonen. Ondersteuning aan de vraagkant voor hen die dat nodig hebben blijft daarom gewaarborgd via de huurtoeslag. Conform het Woonakkoord wordt het budget voor de huurtoeslag de komende jaren verhoogd ter compensatie van de boveninflatoire huurverhogingen.

De conclusies uit de studie van ABF tonen aan dat huishoudens met een lager inkomen door de huurtoeslag een vergelijkbare netto huurquote hebben als de inkomensgroepen er net boven. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de inkomensgroepen net boven de huurtoeslaggrenzen of de toewijzingsgrens in de knel zouden komen door het kabinetsbeleid. Bovendien geldt dat er ruimte is voor maatwerk door

gemeenten en verhuurders. En bij de toewijzingsgrens is er voor corporaties 10% ruimte om woningen in het DAEB-segment toe te wijzen aan huishoudens met inkomens boven de toewijzingsgrens.

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