

Vergaderjaar 2016–2017

27 926

Huurbeleid

Nr. 277

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 april 2017

Eind vorig jaar heeft uw Kamer het IBO Sociale Huur met de bijbehorende kabinetsreactie ontvangen (Kamerstuk 27 926, nr. 275). Het kabinet heeft in haar reactie aangegeven blij te zijn met het oordeel in het rapport over de effectiviteit van het ingezette beleid en de lange-termijn houdbaarheid van de sociale huursector en huurtoeslag. Het onderzoek laat zien dat door middel van de huurtoeslag er een effectieve borging van de betaalbaarheid van het huren voor de doelgroep bestaat. Ook draagt de huurprijsregulering en het huurprijsbeleid en de passende woningtoewijzing door corporaties in belangrijke mate bij aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen van goede kwaliteit.

Zoals in de kabinetsreactie op het IBO-rapport ook is aangegeven, biedt de analyse uit het rapport tegelijkertijd aanleiding om na te blijven denken over maatregelen om de huidige ondoelmatigheden in de huurtoeslag en het stelsel van sociale huur te verminderen. Uw Kamer wil zich hier kennelijk op voorbereiden door het inzicht te vergroten in de reeds in het IBO Sociale Huur geschetste beleidsopties (brief van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst d.d. 20 februari 2017). In de brief verzoekt u mij om diverse opties uit het rapport voor een alternatieve vormgeving van de huurtoeslag nader uit te werken. Het lid Van Vliet heeft al eerder door middel van een motie verzocht om een langetermijnvisie op het instrument huurtoeslag (Kamerstuk 27 926, nr. 258).

Met deze brief geef ik invulling aan deze verzoeken. Een volgend kabinet heeft zo ook tijdig de beschikking over relevante informatie bij mogelijke beleidskeuzes op dit dossier. In de bijlage bij deze brief bied ik een concretisering van de in uw brief genoemde vijf varianten voor aanpassing van huurtoeslagsystematiek uit het IBO¹. Dit doe ik door in te gaan op de budgettaire effecten en invoerings- en uitvoeringsaspecten. Daarnaast wordt een inschatting gegeven van de mate waarin de variant

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

in technische zin bijdraagt aan verbetering van de doelmatigheid van de huurtoeslag. Ik teken hierbij aan dat op dit moment de Belastingdienst nog geen uitvoeringstoets heeft gedaan. Dit is aan de orde bij een eventuele keuze en verdere uitwerking van één van de varianten. In combinatie met de doorrekeningen in het IBO-rapport ten aanzien van inkomens- en betaalbaarheidseffecten biedt dit een zo compleet mogelijk beeld van de verschillende varianten.

Voor de door uw Kamer gevraagde uitwerking van de drie denkrichtingen voor de langere termijn is de uitwerking in de bijlage minder concreet. Het betreft hier ingrijpende en veelomvattende hervormingsopties voor de woningmarkt die een heel scala aan maatregelen vragen. In het IBO is daarom ook aangetekend dat aan deze denkrichtingen nog veel haken en ogen zitten. In bijzonder wordt gewezen op onzekerheden over de specifieke gedragsreacties van corporaties of gemeenten zoals die in de denkrichtingen worden verondersteld. Het IBO adviseert daarom bij een eventuele keuze voor een van deze opties door middel van onderzoek en/of experimenten deze denkrichtingen eerst verder te verkennen. In de beantwoording van de schriftelijke vragen (Kamerstuk 27 926, nr. 276) naar aanleiding van het IBO is aangegeven dat op dit moment de mogelijkheden verkend worden om te komen tot een aantal experimenten en begeleidend onderzoek.

In de bijlage wordt de uitwerking van de drie denkrichtingen daarom beperkt tot de vraag welke vormgeving van de huurtoeslag technisch gezien het meest passend lijkt binnen die denkrichting en worden belangrijke aandachtspunten benoemd in relatie tot de uitvoerbaarheid.

Ook treft u bij deze brief als bijlage aan de evaluatie van de pilot Flexibel Huren voor middeninkomens in Amsterdam². Uw Kamer is in 2012 geïnformeerd bij de start van dit experiment (Kamerstuk 27 926, nr. 190). Hierbij informeer ik u over de resultaten van de evaluatie van dit experiment. Platform31 heeft dit experiment begeleid en geëvalueerd.

In het experiment heeft een drietal Amsterdamse woningcorporaties (Eigen Haard, Stadgenoot en Ymere) drie jaar geëxperimenteerd met inkomensafhankelijke huurkortingen in de vrije huursector. Doel van het experiment was meer aanbod voor middeninkomens realiseren, doorstroming uit sociale huurwoningen bevorderen en tegengaan van goedkoop scheefwonen. Het experiment betrof de verhuur van vrijesectorwoningen van woningcorporaties met een inkomensafhankelijke huurkorting. Het ging om woningen met een huurprijs tussen 711 en 1.156 euro. De korting op de huurprijs bedroeg minimaal 100 euro per maand en maximaal 20 procent van de huurprijs, wat kon oplopen tot 231 euro. Om in aanmerking te komen voor een Flexibel Huren-contract moesten huishoudens een bruto jaarinkomen hebben tussen 30.050 en 45.716 euro en een sociale huurwoning achterlaten in de regio Amsterdam. Ieder jaar werd hun inkomen opnieuw getoetst om te bepalen of zij hun korting mochten behouden of deels zouden verliezen.

Om een aantal redenen is het aantal verhuurde woningen in het experiment achtergebleven bij de doelstelling. Er zijn in totaal 223 woningen met korting verhuurd. In alle gevallen kwam er een sociale

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

huurwoning vrij voor nieuwe verhuur. De helft van de huurders die een hertoets heeft gehad, heeft een deel van de korting verloren omdat het inkomen was gestegen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
R.H.A. Plasterk