

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

432

Vragen van het lid **Verhoeven** (D66) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over *de toegenomen animo voor huurwoningen* (ingezonden 11 oktober 2010).

Antwoord van minister **Donner** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 12 november 2010) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2010–2011, nr. 382.

Vraag 1

Wat is uw reactie op de berichten «Huursector in de lift door crisis»¹ en «Animo voor huursector groeit»?²

Antwoord 1

De artikelen zijn geschreven op basis van het NVB-onderzoek «Huurders in profiel», een jaarlijks uitgevoerd onderzoek onder huishoudens met een modaal of hoger inkomen. NVB, vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers, geeft aan dat huishoudens als gevolg van een gebrek aan vertrouwen in de woningmarkt, onzekerheid over de economie en het behoud van de eigen baan en onzekerheid ten aanzien van het overheidsbeleid met betrekking tot de hypotheekrenteaftrek (tijdelijk) meer vraag uitoefenen naar huurwoningen. Het verleden leert dat dit bij eerdere conjuncturele inzinkingen ook het geval was.

Vraag 2

Bent u van mening dat de woningmarkt goed genoeg functioneert om deze toenemende vraag naar huurwoningen op te vangen? Kunt u dit onderbouwen?

Antwoord 2

De woningmarkt is in sterke mate een voorraadmarkt. Een tijdelijk toegenomen vraag naar huurwoningen zal daarom niet meteen leiden tot een toename in aanbod. Indien zou blijken dat sprake is van een structurele vraag naar meer huurwoningen, dan mag verwacht worden dat marktpartijen daarop zullen inspelen. Ik verwacht overigens niet dat van een structurele extra vraag sprake zal zijn. Trends laten al jarenlang een toename van het woningbezit zien. Het kabinet ondersteunt het herstel van het vertrouwen in

¹ het Financieele Dagblad, Huursector in de lift door crisis, 4 oktober 2010.

² Nu.nl, Animo voor huursector groeit, 4 oktober 2010.

de woningmarkt met name door het behoud van de hypotheekrenteaftrek en door de tijdelijke verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Vraag 3

Hoe beoordeelt u het feit dat mensen gemiddeld minder voor een huurwoning willen betalen dan op basis van de gemiddelde rendementseis van 4,5% reëel is?

Antwoord 3

Voor de vragers op de huurmarkt, de huurders, zijn rendementseisen van verhuurders niet van belang. Zij baseren de prijs die zij voor een huurwoning willen betalen op de kwaliteit van de huurwoning. Ook de huurprijsregulering gaat uit van de kwaliteit van de woning. Aanbieders moeten, gegeven de condities van het huurprijsbeleid, zelf bepalen of investeren in de huurmarkt voor hen rendabel is.

Overigens blijkt uit het onderzoek dat, hoewel de gemiddelde gewenste huurprijs van de ondervraagde huishoudens op € 610,- per maand ligt, een substantieel deel (31%) van de potentiële huurders een woning zoekt van meer dan € 700,- per maand.

Vraag 4

Bent u van mening dat de – in vraag 3 genoemde – frictie veroorzaakt wordt door het grote aandeel sociale huurwoningen in Nederland, waardoor huurhuizen relatief goedkoop worden aangeboden?

Antwoord 4

Ongetwijfeld zullen huishoudens die een (andere) huurwoning zoeken bij het aangeven van de maximaal te betalen huur mede worden beïnvloed door wat ze zoal aan feitelijke huren aantreffen in de sociale huursector.

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2011 vrijkomende woningen met een huurprijs tot maximaal € 653,- voor 90% moeten toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen van maximaal € 33 000,- om in aanmerking te komen voor staatssteun. Daarmee wordt de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de in het onderzoek bevroegde huishoudens minder. De slaagkansen voor de doelgroep tot € 33 000,- worden dan overigens navenant groter.

Vraag 5

Bent u van mening dat er een groter particulier huursegment voor middeninkomens moet zijn? Hoe wilt u dit vormgeven?

Antwoord 5

Ik ben van mening dat over het algemeen in Nederland de woningmarkt kansen voor middeninkomens heel behoorlijk zijn. Het kabinet ondersteunt huishoudens die willen kopen middels hypotheekrenteaftrek en de verhoogde Nationale Hypotheek Garantie, en bevordert de verkoop van corporatiewoningen.

Tegelijkertijd wordt de dominante positie van corporaties op de huurwoningmarkt ingeperkt door de inkomensgrens van € 33 000,-. Corporaties worden hierdoor gedwongen zich meer op hun kerntaak, het huisvesten van lage inkomens, te richten. Hierdoor zal het voor particuliere verhuurders aantrekkelijker worden om een aanbod voor de middeninkomens te ontwikkelen. Ook de extra ruimte in het huurbeleid, te weten de maximale huurverhoging van 5% boven inflatie voor inkomens boven € 43 000,- en de verhoging van het aantal woningwaarderingpunten in regio's met schaarste met maximaal 25 punten maken het voor investeerders aantrekkelijker om in de huurmarkt te investeren.

Maar structureel ligt het toch meer voor de hand dat de inkomensgroep uit dit onderzoek zijn weg vindt op de koopmarkt. Zelfs in gespannen woningmarkten is er passend aanbod. Ik wijs er op dat de gemiddelde waarde op grond van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) van corporatiewoningen in Amsterdam circa € 160 000,- is. Bij verkoop met een gebruikelijke korting zijn dergelijke woningen bereikbaar voor middeninkomens.

Vraag 6

Hoe verklaart u het feit dat de hypotheekrenteaftrek wordt behouden, maar er tegelijkertijd toch een stijgende vraag naar huurwoningen bestaat? Op welke manier draagt de hypotheekrenteaftrek bij aan het bevorderen van het eigenwoningbezit?

Antwoord 6

Het feit dat meer mensen overwegen te gaan huren schrijft NVB, vereniging van ontwikkelaars en bouwondernemers, mede toe aan de 'aanhoudende onduidelijkheid over de renteaftrek». Met het aantreden van het nieuwe kabinet is deze onduidelijkheid inmiddels weggenomen.

Overigens heeft een ruime meerderheid een voorkeur voor een koophuis. De hypotheekrenteaftrek verlaagt de kosten van een woning en kan zo een stimulans vormen om de stap naar een koophuis te nemen.