

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

134

Vragen van het lid **Ronnes** (CDA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat slechts 3% van de huurprijzen van sociale huurwoningen «in balans is»* (ingezonden 19 september 2017).

Antwoord van Minister **Plasterk** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 9 oktober 2017).

Vraag 1

Kent u het onderzoek van Deloitte Real Estate waaruit blijkt dat slechts 3% van de huurprijzen van sociale huurwoningen «in balans is»?¹.

Antwoord 1

Ja, ik heb hier kennis van genomen.

Vraag 2

Verrast het u dat bij slechts 3% van de woningen in de sociale huursector de marktwaarde van de woning, de huurprijs en het inkomen van de huurders in balans is? Wat is uw oordeel over die bevindingen?

Antwoord 2

Deze conclusie van Deloitte is gebaseerd op een vergelijking van de huidige contractuur, het inkomen van de huurder en een theoretisch berekende markthuurlaag. Gezien het feit dat corporaties veelal huren vragen die onder het markthuurniveau liggen (en dit voor de doelgroep ook verwacht mag worden, gezien de taak van corporaties), is het niet vreemd dat in slechts 3% van de woningen deze drie onderdelen in balans zijn, zoals Deloitte dit noemt.

Vraag 3

Deelt u de conclusie dat analyses over scheefwonen doorgaans ingaan op de vraag of het inkomen past bij de huur die de huurder betaalt, maar dat daar aan toegevoegd moet worden of de huurprijs op basis van de marktwaarde van de woning passend is? Zo nee, waarom niet?

¹ <https://www2.deloitte.com/nl/nl/pages/deloitte-analytics/articles/slechts-3-procent-van-de-huurprijzen-van-sociale-huurwoningen-is-in-balans.html>

Antwoord 3

Ik deel die conclusie niet. Waar het gaat om huisvesting van de doelgroep, hoort het bij de taak van de corporaties om betaalbare huren te rekenen (dus vaak onder marktniveau). Met het toevoegen aan de analyse van de huurprijs op basis van marktwaarde moet daarom zorgvuldig worden omgegaan. Ook is het zo dat het om een theoretische berekening gaat van de marktwaarde en deze dus altijd voor discussie vatbaar is. Overigens is in het eind december 2016 verschenen IBO-rapport Sociale huur² een dergelijke analyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in 2016 ca. 1,2–1,5 mld. euro aan impliciete subsidies terecht is gekomen bij huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. In deze analyse is de markthuurlenaderd door uit te gaan van huurprijs van respectievelijk 5,5% en 6% van de WOZ-waarde van de betreffende woning.

Vraag 4

Deelt u de gedachte dat sprake is van een forse onbalans die haaks staat op de wens om de beschikbare voorraad van 2,3 miljoen sociale huurwoningen «optimaal te benutten»? Zo ja, welke stappen zijn of worden gezet om de onbalans tegen te gaan?

Antwoord 4

Ik deel de analyse dat de voorraad sociale huurwoningen optimaler benut kan worden. In het hierboven genoemde IBO-rapport wordt geconcludeerd dat «er een misallocatie van ruwweg 50% van huurders van een gereguleerde woning (is) doordat huishoudens te goedkoop, te duur of te groot wonen»³. Dit kabinet heeft daarom verschillende maatregelen genomen om tot een betere benutting van de sociale huurvoorraad te komen. Het gaat dan om de introductie van de inkomensafhankelijke huurverhogingen, verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten en het passend toewijzen. Het IBO-rapport concludeert over dit beleid dat dit «tamelijk effectief» is gebleken.

Vraag 5

Kunt u de conclusie in het rapport dat huursubsidiëring nu zowel via de huurprijs (ca. € 5,3 miljard huurkorting) alsook via het inkomen (ca. € 2,5 miljard huurtoeslag) plaatsvindt, bevestigen. tigen?

Antwoord 5

Het klopt dat subsidiëring zowel plaatsvindt via de huurprijs (impliciet, via de verhuurder) als door middel van de huurtoeslag (expliciete subsidie). In het IBO-rapport is berekend dat de gemiddelde ontvanger van huurtoeslag een subsidie van 55% van de markthuurlenvangt: 30% in de vorm van huurtoeslag, 25% door middel van een korting op de huurprijs.

Vraag 6

Uit de analyse blijkt ook dat op dit moment 45% van de huurders een relatief lage contractuur heeft, zowel ten opzichte van de huur die gevraagd zou kunnen worden voor de woning (markthuurlen) als ten opzichte van het inkomen van de huidige bewoner(s). Is dat naar uw visie een stijgend dan wel dalend percentage? Hoe verwacht u dat dat percentage zich zal ontwikkelen?

Antwoord 6

Het is lastig om een voorspelling te doen over de ontwikkeling van dit specifieke percentage. Er spelen namelijk diverse factoren een rol, die dit percentage zowel naar beneden als naar boven kunnen beïnvloeden. De genomen beleidsmaatregelen als de toewijzingsgrens voor een corporatiewoning, het passend toewijzen, inkomensafhankelijke huurverhogingen en prikkels tot goedkoper bouwen door corporaties beïnvloeden dit percentage neerwaarts. Inkomensstijgingen en oplopende marktwaarde van woningen hebben de komende tijd daarentegen naar verwachting een opwaarts effect op dit percentage.

² IBO-rapport «De prijs voor betaalbaarheid. Opties voor meer doelmatigheid en effectiviteit in de huurtoeslag en het beleid voor de sociale huur». Bijlage bij Kamerstuk 27 926, nr. 275

³ IBO-rapport, pag. 9.

Vraag 7

In het genoemde onderzoek wordt niet ingegaan op de onbalans naar de grootte van de huurwoning. Heeft u inzicht in deze vorm van onbalans, bijvoorbeeld in de situatie dat een alleenstaande in een 5-kamer-huurwoning of een gezin met drie kinderen in een twee-kamer-huurwoning woont? Wilt u die informatie met de Kamer delen?

Antwoord 7

Op dit aspect van «scheefwonen» is ook in het IBO-rapport ingegaan. Het rapport baseert zich op een analyse van ABF uit 2013. Uit deze analyse bleek dat bijna 400.000 woningen met ten minste vier kamers wordt bewoond door alleenstaanden. Actuelere cijfers zijn op dit punt niet beschikbaar.