

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

659

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat huurwoningen vaak onbetaalbaar zijn voor mensen met een middeninkomen* (ingezonden 17 november 2017).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 12 december 2017).

Vraag 1

Wat is uw reactie op het bericht dat ca. 28% van de mensen met een middeninkomen, ongeveer 425.000 huishoudens, een maandelijkse huur boven de € 700 niet kan betalen?¹

Antwoord 1

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft voor verschillende deelgroepen van middeninkomens gekeken hoe groot hun zogenaamde betaalruimte is voor wonen. Het betreft een theoretische benadering van een inkomensgroep en is geen onderzoek onder woningzoekenden. De betaalruimte is een theoretisch berekend bedrag dat huishoudens na aftrek van allerlei genormeerde uitgaven op basis van Nibud-normen overhouden voor wonen. Vervolgens is op basis van die betaalruimte bepaald voor welk aandeel van deze groepen een huur boven de liberalisatiegrens passend is. In werkelijkheid maken huishoudens verschillende keuzes in hun uitgaven en kiezen bijvoorbeeld bewust voor hogere woonuitgaven ten laste van andere uitgaven. Het is dus niet zo dat 28% van de middeninkomens niet in staat zou zijn om een huur boven de € 700,- te betalen.

Middeninkomens zijn ook niet uitsluitend en blijvend aangewezen op een woning in de vrije huur. Middeninkomens hebben een ruimere keus. Bijna 70% van de middeninkomens heeft een koopwoning. En voor de lagere middeninkomens geldt dat zij op grond van de tijdelijk verhoogde toewijzingsgrens toegang hebben tot een corporatiewoning met een huur onder de € 700,-.

¹ <https://fd.nl/economie-politiek/1227061/huurwoningen-vaak-onbetaalbaar-voor-middeninkomens>

Vraag 2

Deelt u de mening dat mensen met een middeninkomen ook toegang moeten krijgen tot de sociale sector, mits er voldoende woningen worden bijgebouwd? Zo nee, waarom niet? Zo ja, bent u bereid om de inkomensgrens voor huurwoningen op te trekken?

Antwoord 2

Die mening deel ik niet. Zoals ik mijn antwoord op vraag 1 heb aangegeven hebben middeninkomens meer mogelijkheden op de woningmarkt. Naast vrije huur zijn dit koop en gereguleerde private huur en voor de lage middeninkomens toegang tot een corporatiewoning. De analyse van het PBL laat juist ook zien dat de mogelijkheden voor de onderscheiden deelgroepen middeninkomens aanzienlijk verschillen, evenals hun woonwens. Zo heeft van de hoge middeninkomens 88% een betaalruimte die past bij een geliberaliseerde huurwoning. En gezinnen (26% van de groep middeninkomens) hebben nu al vaak een koopwoning en als ze willen verhuizen zijn ze op zoek naar een koopwoning.

Vraag 3

Waarom worden mensen met een middeninkomen door het kabinet nog steeds neerbuigend weggezet als «scheefwoners», terwijl 56% van de zogenaamde «scheefwoners» de huur niet kan opbrengen buiten de sociale sector en als het ware vast zitten in hun huis, omdat zij niet naar een andere huurwoning of een betaalbare koopwoning kunnen? Bent u bereid de term «scheefwonen» niet langer te gebruiken?

Antwoord 3

Het PBL heeft gekeken welk deel van de middeninkomens die nu in een gereguleerde corporatiewoning wonen, een betaalruimte heeft die past bij een huur boven de liberalisatiegrens. In deze analyse is een groep huishoudens meegenomen die op grond van de tijdelijk verhoogde toewijzingsgrens gewoon toegang heeft tot een corporatiewoning. Deze groep is ook uitgesloten van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Voor de overige middeninkomens ligt het aandeel huishoudens met een betaalruimte passend bij een geliberaliseerde huurwoning fors hoger, zo blijkt uit de berekeningen van het PBL. Deze loopt op tot 81% bij middeninkomens met een inkomen tot anderhalf keer modaal. Een aanzienlijk deel heeft zelfs een betaalruimte passend bij een woning met een huur vanaf € 900,-. Voor hogere inkomens die nu in een gereguleerde corporatiewoning wonen, loopt het aandeel van huishoudens met een betaalruimte passend bij een geliberaliseerde woning voor bijna alle onderscheiden huishoudtypen op tot 100%. Hogere (midden) inkomens kunnen financieel dus goed uit de voeten op de vrije woningmarkt.

Overigens wordt er in het beleid zowel gekeken naar het goedkope scheefwonen als het dure scheefwonen. De zorgen ten aanzien van de laatste groep hebben bijvoorbeeld geleid tot de introductie van het passend toewijzen.

Vraag 4

Op welke manier(en) gaat u uw woorden dat «we de middeldure huur moeten beschermen, anders rijzen de huurprijzen de pan uit» omzetten in wet- en regelgeving? Kunt u uw antwoord toelichten?²

Antwoord 4

Gemeenten hebben diverse instrumenten hiervoor beschikbaar. Zo is het door de recente wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening voor gemeenten mogelijk om in het bestemmingsplan middenhuur op te nemen, waarbij voorwaarden aan de aanvangshuurprijs en behoud als middenhuurwoning kunnen worden gesteld. Ook kunnen gemeenten door middel van hun huisvestingsverordening sturen op prijsniveau en doelgroep voor deze woningen. Het komt er echter op aan om dit instrumentarium zodanig in te zetten dat het de gewenste bescherming biedt en het tegelijkertijd voldoende aantrekkelijk blijft voor investeerders om het aanbod te vergroten. De lokale

² <https://www.parool.nl/amsterdam/wethouder-kajsa-ollongren-amsterdam-moet-van-iedereen-blijven~a4515775/>

samenwerkingstafels middenhuur kunnen voorzien in afstemming langs deze lijnen tussen alle relevante partijen. Dit jaar is in verschillende steden door middel van een lokale samenwerkingstafel middenhuur concreet bijgedragen aan de totstandkoming van middenhuur woningen. Het voortzetten van deze werkwijze moedig ik daarom aan. De Landelijke Samenwerkingstafel Middenhuur onder voorzitterschap van dhr. Van Gijzel legt de laatste hand aan aanbevelingen over hoe het aanbod van middenhuur verder te vergroten en te behouden als middenhuurwoning. Ik ben ook zelf met partijen hierover in gesprek. Begin volgend jaar zal ik uw Kamer mijn reactie op de aanbevelingen van dhr. Van Gijzel en concrete vervolgacties doen toekomen.

Vraag 5

Bent u bereid om het huurpuntensysteem door te trekken voor ook woningen met een middeldure huur en daarbij huurders van deze huurhuizen dezelfde huurprijsbescherming te geven die huurders in de sociale sector hebben? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 5

In het antwoord op vraag 4 heb ik aangegeven welke instrumenten gemeenten nu al kunnen inzetten. De inzet van dit kabinet is de realisatie van betaalbare huurwoningen in de vrije sector. Een generieke uitbreiding van de gereguleerde huursector past hier niet bij. Een dergelijke ingreep zal naar verwachting juist marktpartijen afschrikken om te investeren. Vrije huur betekent overigens dat huurders gewoon recht hebben op huurbescherming zoals geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Vraag 6

Welke andere mogelijkheden om de markt in (grote) steden te beteugelen ziet u en welke gaat u actief inzetten?

Antwoord 6

Het zijn vooral marktpartijen die woningen in het middensegment realiseren. Het is dus geen zaak van het beteugelen van de markt maar zorgen dat er meer aanbod aan betaalbare huurwoningen in de vrije sector wordt gerealiseerd door deze partijen. Hierbij is het zoals ook hiervoor aangegeven wel van belang dat dit aanbod ook behouden blijft als middenhuurwoningen. Ik zal in mijn reactie op de aanbevelingen van dhr. Van Gijzel hier nader op ingaan.

Het kabinet zet daarnaast in op een flinke lastenverlichting voor de middeninkomens. Dit vergroot de betaalbaarheid van het wonen voor deze huishoudens. De invoering van het tweeschijvenstelsel met lagere belastingtarieven en de hogere algemene heffingskorting en arbeidskorting zorgen ervoor dat de middeninkomens het meeste profiteren van deze koopkrachtimpuls.

Vraag 7

Zou u deze vragen willen beantwoorden vóór de begrotingsbehandeling van het onderdeel Wonen van de Rijksbegroting 2018?

Antwoord 7

Bij deze.