

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 449

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 november 2018

Sinds 2014 rapporteert het kabinet jaarlijks over de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt. Bij deze zend ik u de Staat van de Woningmarkt 2018¹. In de Staat van de Woningmarkt wordt een actueel beeld van de woningmarkt geschetst, met daarbij een verdieping op enkele onderwerpen. De verdiepende hoofdstukken betreffen dit jaar de cycliciteit op de woningmarkt, het woningtekort en de verhuiskansen van diverse groepen op de woningmarkt. Als bijlage van de Staat van de Woningmarkt is het jaarverslag van de wet op de Huurtoeslag opgenomen.

De in de Staat van de Woningmarkt opgenomen cijfers en analyses geven een kader voor het beleid op het terrein van de woningmarkt. De nieuwe cijfers over het woningtekort en de toename van de woningbehoefte onderstrepen de noodzaak voor toevoegingen aan de woningvoorraad. In mijn brief van 25 september 2018 (Kamerstuk 32 847, nr. 428) heb ik de Tweede Kamer geïnformeerd over de voortgang van mijn aanpak voor de woningmarkt. Hierin heb ik onder andere aangegeven dat ik wil komen tot afspraken met de regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is. De in deze Staat van de Woningmarkt opgenomen cijfers over de woningbehoefte en plancapaciteit geven handvaten bij de gesprekken hierover. In deze brief informeer ik u ook over de voortgang van deze gesprekken.

Hieronder ga ik eerst in op de belangrijkste bevindingen in de Staat van de Woningmarkt 2018. Vervolgens ga ik in op de gesprekken die met de regio's worden gevoerd. In de bijlage bij deze brief ga ik in op enkele moties en toezeggingen waarover ik heb toegezegd bij de Staat van de Woningmarkt te rapporteren.

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

Belangrijkste bevindingen

De groeiende economie, stijgende koopkracht en lage rente dragen bij aan een sterke vraag naar koopwoningen. De gemiddelde koopprijs bereikte in 2018 een nieuw hoogtepunt, met een stijging van 9% ten opzichte van 2017. Het aantal transacties op de koopmarkt is na de piek in 2017 licht gedaald. De spanning op delen van de woningmarkt is groot, waarbij met name in grote steden forse prijsstijgingen zijn gerealiseerd en niet iedereen zijn woonwensen gerealiseerd ziet.

In de eerste helft van 2018 verhuisden er dan ook iets minder personen dan in dezelfde periode van 2017, hoewel nog altijd duidelijk meer dan in deze periode van 2016 en eerdere jaren. Ondanks de stijging van de koopprijzen liggen de financieringslasten van koopwoningen gemiddeld door de lage rente nog onder het niveau op de top van de markt in 2008. Maar dit wordt door de aanhoudende prijsstijgingen als gevolg van de toegenomen vraag steeds minder. De cijfers tonen duidelijk de behoefte aan toevoegingen aan de woningvoorraad aan. In 2017 zijn er 63 duizend nieuwe woningen bijgebouwd, een toename vergeleken met de 55 duizend nieuwbouwwoningen in 2016. Daarnaast zijn er in beide jaren 7500 woningen aan de voorraad toegevoegd door transformatie van bestaande gebouwen, zoals kantoren, winkels of fabriekspanden. Hiermee komt de totale nieuwbouwtoevoeging in 2017 uit op ruim 70 duizend woningen.

De stijgende huizenprijzen en de afname van het aantal transacties duiden op een mogelijke afname van de toegankelijkheid van de woningmarkt in met name de stedelijke gebieden in de toekomst. Ik houd dit nauwlettend in de gaten. Ik realiseer mij dat de toegankelijkheid van de woningmarkt het meest effectief wordt geholpen door meer passende woningen toe te voegen aan de voorraad in zowel de huur als de koopsector.

Het woningtekort in Nederland is in deze Staat van de Woningmarkt berekend op 3,2%². Hierin zit een grote regionale spreiding, van bijvoorbeeld 0,7% in de provincie Friesland tot meer dan 5% in de regio's MRA en Utrecht. Ook in de toename van de woningbehoefte zijn deze regionale verschillen te zien. Voor de periode 2017–2030 wordt voor heel Nederland een toename van de woningbehoefte geraamd van 667 duizend woningen. Om deze behoefte aan woningen te accommoderen worden naar opgave van de provincies in diezelfde periode 701 duizend woningen toegevoegd aan de voorraad (883 duizend nieuwbouw en 182 duizend gesloopt). Het tekort aan woningen neemt hiermee af van 242 duizend (de hiervoor genoemde 3,2%) in 2017 naar 221 duizend (2,6%) in 2030. Meer dan driekwart van de groei van de woningbehoefte tot 2030 heeft betrekking op de periode tot 2025. Om voor die periode de woningvoorraad met de geraamde toename van de woningbehoefte te laten toenemen, is in de komende jaren een verdere stijging van de bouwproductie naar 75 duizend woningen per jaar noodzakelijk, zoals ook in de Woonagenda is genoemd. Dit benadrukt het belang van het versnellen en vergroten van de woningbouw, waar ik in samenwerking met betrokken partijen volop mee bezig ben. Uit de inventarisatie van de plancapaciteit blijkt dat er landelijk gezien voldoende plancapaciteit is om hierin te voorzien. Van de toename van de woningbehoefte richt meer dan de helft zich op 5 grote stedelijke regio's; de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, de regio Utrecht, de Metropoolregio Amsterdam, de regio Eindhoven en de stad Groningen. Zoals hiervoor genoemd zijn dit ook de regio's waar

² In deze Staat van de Woningmarkt wordt een herziening van de berekening van het woningtekort gepresenteerd waarbij meer gebruik wordt gemaakt van feitelijke registraties. Op basis van een ongewijzigde berekeningsmethodiek zou het tekort in 2017 uitkomen op 2,6%.

het woningtekort nu al aanzienlijk is. De bouwopgave moet dus merendeels in deze regio's landen. Daarom maak ik met deze regio's afzonderlijk afspraken over het versnellen en vergroten van de woningbouw. In de volgende paragraaf ga ik nader in op deze regionale aanpak.

De spanning op de woningmarkt leidt er toe dat veel mensen niet de woning kunnen krijgen die ze willen of op de plaats die ze willen. Het aantal huishoudens dat wil verhuizen is sterk gestegen, in het WoON2015 gaven aanzienlijk meer huishoudens aan te willen verhuizen dan in de versies van 2012 en 2009. Hiervoor is genoemd dat in de eerste helft van 2018 er iets minder personen verhuisden dan in dezelfde periode van 2017, maar nog altijd duidelijk meer dan in deze periode van 2016 en eerdere jaren. De stijging van het aantal verhuizingen tot en met 2017 komt ook tot uiting als gekeken wordt naar de vervulling van de hiervoor genoemde gestegen verhuiscwensen. De kans om te verhuizen voor verhuiscandidate is niet gedaald. Dit betekent dat een groter aantal mensen geslaagd is de gewenste verhuizing te realiseren: 1,9 miljoen personen in de periode 2015–2017 tegenover 1,5 miljoen personen in de periode 2009–2011. Dat neemt niet weg dat tegelijkertijd door de sterke stijging van het aantal verhuiscandidate er in absolute aantallen ook meer huishoudens hun voornemens om te verhuizen niet in vervulling zien gaan. Hoofdstuk 4 van de Staat van de Woningmarkt gaat in op deze aantallen en de verhuiskansen voor diverse groepen op de woningmarkt.

Als bijlage bij de Staat van de Woningmarkt stuur ik het rapport «Monitoring huurbeleid 2018» mee³. Door de toegenomen inflatie zijn de gemiddelde huurstijgingen in 2018 hoger uitgekomen dan in 2017. Het effect van de inflatie is deels gecompenseerd doordat verhuurders in 2018 beperkt gebruik hebben gemaakt van de wettelijk toegestane ruimte voor huurstijgingen boven inflatie. De huurstijgingen gecorrigeerd voor de inflatie liggen daarom in 2018 lager dan in voorgaande jaren. In het gereguleerde segment was de huurstijging boven inflatie voor huurders die niet verhuizen gemiddeld 0,4% (voor huurders van corporatiewoningen gemiddeld 0% en voor huurders bij overige verhuurders 1,5%), in 2017 was dat nog 0,8%. In het geliberaliseerde segment was de huurstijging boven inflatie voor huurders die niet verhuizen gemiddeld 0,6% (in 2017 1,4%). Voor vrijkomende huurwoningen (nieuwe verhuring) mag de huur meer worden verhoogd. In de gereguleerde huurmarkt had dit in 2018 met gemiddeld 0,3% een gelijk effect op de gemiddelde huurstijging als in 2017 (0,3%). In het geliberaliseerde segment was dit effect 1,1% in 2018 tegenover 0,6% in 2017.

Regionale aanpak

De druk op de woningmarkt verschilt sterk per woningmarktregio. Met de regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is, werk ik door middel van de Bestuurlijke Overleggen MIRT en de Bestuurlijke Overleggen Woningmarkt toe naar afspraken die moeten helpen de druk op de markt te verlichten. Ik heb in mijn brief van 4 juli 2018 inzake opvolging diverse moties en toezeggingen woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 410) aan uw kamer toegezegd dat ik u zal informeren over de voortgang van deze gesprekken.

Tot nu toe zijn er gesprekken gevoerd over de woningmarkt met de zuidelijke Randstad waar Rotterdam en Den Haag toe behoren, de regio Utrecht, de Metropoolregio Amsterdam, de regio Eindhoven en de stad Groningen. Met de eerste vier heb ik na de zomer ook regionale Bestuurlijke Overleggen gevoerd.

³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

Belangrijk onderdeel van deze gesprekken is het versnellen van de woningbouw. Doel is daarbij, zoals ik eerder heb aangegeven, om op de korte termijn de bouw te versnellen, en op de lange termijn de beschikbaarheid van voldoende plancapaciteit te borgen. Ten behoeve van de versnelling op korte termijn gaat het over eventuele brede knelpunten die bij meerdere projecten terugkomen, zoals ruimte in wet- en regelgeving en capaciteitstekorten, en over de aanpak van knelpunten bij specifieke omvangrijke bouwlocaties en gebiedsontwikkelingen die cruciaal zijn voor de bouwopgave. Met elke regio zet ik in op afspraken over specifieke versnellingslocaties. Daarbij leg ik ook de link met de bredere ruimtelijke opgaven als bereikbaarheid.

Naast het versnellen van de woningbouw richt ik deze regionale aanpak ook op de beschikbaarheid van betaalbaar woningaanbod en de aanpak van excessen die het gevolg zijn van de krappe woningmarkt. De specifieke thema's zijn daarbij mede afhankelijk van de uitdagingen waar de regio tegenaan loopt. Het vergroten van het aanbod middenhuur, ook in relatie tot de uitvoering van de motie Van Eijs/ Ronnes (Kamerstuk 32 847, nr. 401) is daarbij een prominent onderwerp, alsook de investeringsruimte van corporaties en de ambities rondom verduurzaming van de woningvoorraad.

Bij het maken van deze afspraken betrek ik ook (de signalen van) de betrokken woningbouwcorporaties en marktpartijen. Mijn doel is tot een op elkaar afgestemde inzet te komen en deze uiterlijk in het eerste kwartaal van 2019 per regio vast te leggen. Bij de gesprekken met de regionale partijen ervaar ik een toenemend gevoel van urgentie en zie ik stevige inzet van regio's op het concretiseren van de gewenste inzet, zowel op de woningbouw als de bredere uitdagingen op de woningmarkt.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

Moties en toezeggingen

In deze Staat van de Woningmarkt is mede op verzoek van de Tweede Kamer nader ingegaan op enkele onderwerpen. In onderstaande wordt ingegaan op de betreffende toezeggingen en moties. Ook maak ik van de gelegenheid gebruik invulling te geven aan enkele andere moties en toezeggingen.

Toezeggingen en moties op het gebied van woningbouw, woningbehoefte en plancapaciteit

In het Algemeen Overleg Bouwopgave op 25 april 2018 heb ik toegezegd bij de analyse van de woningbehoefte rekening te houden met verschillende demografische scenario's. Tijdens het Algemeen Overleg Bouwopgave heb ik ook toegezegd de cijfers met betrekking tot de plancapaciteit periodiek te actualiseren en daar in de Staat van de Volkshuisvesting en de Woningmarkt op terug te komen. In hoofdstuk 3 van deze Staat van de Woningmarkt zijn woningbehoefteprognoses opgenomen op basis van een hoge en lage demografische variant en is ingegaan op actuele gegevens met betrekking tot de plancapaciteit. Deze actuele gegevens zijn gebaseerd op het rapport «Update inventarisatie Plancapaciteit» dat ik als bijlage bij deze brief meestuur⁴. Uit de inventarisatie van de plancapaciteit blijkt dat er landelijk gezien voldoende plancapaciteit is om in de prognose van de woningbehoefte te voorzien.

In het Algemeen Overleg Bouwopgave op 25 april en 22 mei 2018 heb ik met de Tweede Kamer gesproken over de cycliciteit van de woningbouwproductie en de capaciteitsproblemen in de bouwsector. Mede naar aanleiding van deze discussie gaat hoofdstuk 2 van deze Staat van de Woningmarkt in op dit thema. Door wisselwerking van de woningmarkt, de bouwsector en de economische conjunctuur kunnen cyclische bewegingen elkaar versterken. Na de crisis van 2008 hebben het vorige en dit kabinet maatregelen genomen om financiële risico's voor eigenwoningbezitters te beperken en de stabiliteit van de financieel-economische ontwikkeling te vergroten door macroprudentieel beleid en maatregelen gericht op verantwoorde hypotheekverstrekking. Een flexibel woningaanbod, dat aansluit op de lokale vraag, kan bijdragen aan beperking van de spanning op de woningmarkt en de prijsstijging afremmen. Het kabinet zet dan ook in op vergroting van het woningaanbod. Tegelijk is de vraag naar woningen in stedelijke regio's dermate groot dat de spanning daar de komende jaren zal aanhouden. Zoals toegezegd in het AO Bouwopgave, heb ik met CPB en DNB gezien welke onderzoeken zij rond de cycliciteit op de woningmarkt al hebben liggen. Het CPB zal vanaf 2019 onderzoek verrichten naar dit onderwerp. Wanneer deze studie gereed is zal ik uw Kamer informeren over de implicaties voor beleid.

In mijn brief van 4 juli 2018 inzake opvolging diverse moties en toezeggingen woningmarkt (Kamerstuk 32 847, nr. 410) heb ik aan de Tweede Kamer toegezegd dat ik de eindrapportage van de expertteams Eigenbouw en Transformatie zal toezenden. Bijgaand vindt u deze rapportage⁵. Deze teams zijn opgegaan in het nieuwe expertteam Woningbouw, dat sinds dit voorjaar van start is. Het expertteam Woningbouw richt zich op het oplossen van knelpunten bij specifieke woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen. In het voorjaar van 2019, wanneer het expertteam een jaar actief is, zal ik u informeren over de activiteiten van dit expertteam.

⁴ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

⁵ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

Tijdens het wetgevingsoverleg inzake het begrotingsonderdeel wonen en ruimte op maandag 12 november heb ik naar aanleiding van een vraag van het lid Koerhuis toegezegd nader in te gaan op het aantal bouwvergunningen naar verschillende regio's. In hoofdstuk 1 van deze Staat van de Woningmarkt wordt ingegaan op de landelijke ontwikkeling van het aantal bouwvergunningen. In onderstaande tabellen wordt een regionale verdeling getoond. Daarbij is aangesloten bij de in hoofdstuk 2 opgenomen indeling in regio's. In de eerste tabel is het jaarlijks aantal afgegeven bouwvergunningen opgenomen naar provincie. De tweede tabel toont het jaarlijks aantal afgegeven bouwvergunningen in enkele spanningsregio's. Uit de cijfers blijkt dat in de beschouwde periode in de verschillende regio's sprake is van fluctuerende aantallen, maar dat over het algemeen een stijgende trend valt waar te nemen.

Tabel: aantal afgegeven bouwvergunningen per provincie

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Groningen	630	592	1.499	1.112	1.868	2.409
Friesland	1.835	653	1.038	1.386	1.503	2.006
Drenthe	629	483	737	1.034	886	1.116
Overijssel	2.692	2.282	2.273	3.030	3.161	3.975
Flevoland	1.106	705	1.141	1.926	1.706	3.277
Gelderland	5.568	4.320	5.606	6.806	6.125	8.885
Utrecht	2.151	2.460	3.711	4.816	5.494	6.029
Noord-Holland	5.773	3.655	7.401	11.073	8.357	10.875
Zuid-Holland	6.791	5.035	8.523	10.590	11.250	15.234
Zeeland	973	438	652	1.347	1.013	1.063
Noord-Brabant	7.245	4.050	5.643	8.267	7.757	10.767
Limburg	1.844	1.182	1.174	1.691	1.961	1.828

Tabel: aantal afgegeven bouwvergunningen per spanningsregio

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Regio Den Haag	2.176	2.200	2.459	3.242	4.027	4.602
Regio Rotterdam	1.871	543	1.700	2.287	2.898	4.663
Regio Utrecht	1.179	1.807	2.301	3.036	4.056	4.185
Metropoolregio Amsterdam	5.066	3.345	6.453	10.471	7.699	11.067
Groningen	308	319	955	434	1.409	1.520
Regio Eindhoven	1.778	1.238	1.230	2.454	2.058	3.389
Regio Amersfoort	954	887	1.277	1.417	1.440	1.856

Toezeggingen en moties met betrekking tot tijdelijke verhuur

Bij brief van 22 december 2016 (Kamerstuk 33 436, nr. 44) is de Tweede Kamer geïnformeerd over uitkomsten van de evaluatie van de verruiming van de Leegstandwet. In deze brief is aangegeven dat de monitoring van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet zal worden gecontinueerd en dat hierbij aandacht zal worden besteed aan de ontwikkeling van de afgifte van vergunningen voor te koop staande woningen en hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot het verdere aantrekken van de woningmarkt.

In de «Monitor tijdelijke verhuur 2017»⁶ (hierna «Monitor 2017»), verricht door het onderzoeksbureau Companen, is de ontwikkeling van de afgifte van vergunningen op grond van de Leegstandwet te zien over de periode 2013 tot en met 2017. In 2017 zijn ten opzichte van vorig jaar meer vergunningen afgegeven voor woonruimte in een gebouw. Er kan worden gesteld dat deze vorm van tijdelijke verhuur nog steeds wordt ingezet om leegstaand maatschappelijk vastgoed en kantoren te benutten als woonruimte.

⁶ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl.

Vanaf 2015 is een duidelijke afname te zien van het aantal verstrekte vergunningen voor woonruimte in te koop staande woningen. Deze trend zet zich door in 2017. Het ligt in de rede dat het herstel van de woningmarkt zorgt voor een daling van het aantal aanvragen. Volgens het onderzoek is de afname van deze vergunningen in krimpgebieden minder groot dan in de rest van Nederland aangezien het in de krimpgebieden nog minder goed mogelijk is om op korte termijn een woning te verkopen. Het is aan de gemeente om te beoordelen of een vergunning wordt afgegeven voor tijdelijke verhuur van een te koop staande woning. Indien de gemeente oneigenlijk gebruik van de vergunningverlening vaststelt teneinde huurbescherming te ontlopen, kan zij besluiten de vergunning niet te verlenen. Hiermee wordt misbruik van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt voorkomen.

Het aantal nieuw verstrekte vergunningen in 2017 voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen is in 2017 toegenomen. Er is volgens de respondenten na de economische crisis een inhaalslag gaande van projecten die al langer gepland staan en doorgeschoven zijn in de uitvoering.

Per 1 juli 2016 is er een vierde categorie toegevoegd met betrekking tot de mogelijkheid van verhuur onder de Leegstandwet, namelijk verhuur van te koop staande huurwoningen. De afgifte van deze vergunningen is gering en ten opzichte van 2016 stabiel gebleven. Verdere monitoring van tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet zal in de komende jaren worden voortgezet.

Tijdens de behandeling van de Wet doorstroming huurmarkt (Kamerstuk 34 373) en de Wet Schouten inzake jongerencontracten (Kamerstuk 34 156), die op 1 juli 2016 in werking zijn getreden, zijn enkele toezeggingen gedaan en moties aangenomen in relatie tot het monitoren van de ontwikkeling van tijdelijke huurcontracten. Bij de Staat van de Woningmarkt 2017 is een eerste onderzoek naar het gebruik van tijdelijke huurcontracten onder particuliere verhuurders gedaan. Hiervoor is toen gebruik gemaakt van een lijst van verhuurderheffingplichtige verhuurders. Hierdoor werden kleine verhuurders en verhuurders die zich alleen op het geliberaliseerde segment richten gemist, terwijl deze een aanzienlijk deel van de particuliere huurmarkt vertegenwoordigen. In samenwerking met het CBS is in 2018 gewerkt om ook deze groepen verhuurders in de steekproef te betrekken. Dit heeft geleid tot een respons die redelijk goed verdeeld is over de verschillende soorten verhuurders. De komende maanden zal nog worden gewerkt aan verbetering van de onderzoeksopzet, waardoor betrouwbare informatie over het gebruik van tijdelijke huurcontracten beschikbaar komt. Ik zal u op basis hiervan in het voorjaar informeren over het gebruik van tijdelijke huurcontracten door verhuurders.

Overige moties en toezeggingen

De motie Krol c.s. (Kamerstuk 32 847, nr. 368) verzoekt de regering inzicht te geven in de woonwensen van senioren. In de kernpublicatie van het WoON 2015 «Wonen in beweging» is hier in hoofdstuk 4 op ingegaan, met een verdieping hierop in de publicatie «Senioren en mensen met beperkingen op de woningmarkt». Hieruit blijkt dat woonvoorkeuren van oudere vragers in de markt veranderen. Vooral onder 70-plussers neemt de vraag naar een koopwoning toe. Ook de vraag naar meergezinswoningen door ouderen neemt toe, hoofdzakelijk in de koopsector. In deze Staat van de Woningmarkt is een analyse gemaakt van de verhuiskansen van ouderen, op basis van de verhuismodule van het WoON 2015. Hieruit blijkt dat de verhuiskansen van ouderen die beslist willen verhuizen de

afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen met tien procentpunt tussen 2009–2011 en 2015–2017. Het maakt bij ouderen, meer dan bij de rest van de bevolking, veel uit of men beslist wil verhuizen of een minder harde wens tot verhuizen heeft. Het verschil in verhuiskans tussen deze twee groepen bedraagt bijna dertig procentpunt. Het WoON 2018, waarvan de resultaten medio 2019 ter beschikking komen, kan nieuwe informatie geven over de woonwensen van senioren.

Mijn ambtsvoorganger heeft de Eerste Kamer naar aanleiding van een vraag van het lid Bikker (ChristenUnie), toegezegd om jaarlijks de toename van het dure scheefwonen te monitoren (T0228). Eens in de drie jaar is het mogelijk om hierover te rapporteren op basis van het Woon-onderzoek. Toegezegd is in de tussenliggende jaren te rapporteren op basis van de beschikbare gegevens over het gebruik van de huurtoeslag, waarbij de gegevens dus noodzakelijkerwijs beperkt zijn tot huurtoeslagontvangers. In een bijlage van deze Staat van de Woningmarkt is het jaarverslag van de wet op de Huurtoeslag opgenomen. In dit jaarverslag wordt ook gerapporteerd over het aandeel huurtoeslagontvangers met een huur boven de aftoppingsgrens. Dit aandeel blijkt, na een stijging in de jaren tot 2014 sindsdien weer te dalen naar 26,1% in 2015, 25,2% in 2016 en (op basis van voorlopige cijfers) 24,4% in 2017. Dit heeft te maken met de regels voor passend toewijzen die sinds 2016 gelden. Uit de rapportage van corporaties (Dvi) blijkt dat corporaties in 2016 gemiddeld 95,7% passend hebben toegewezen en in 2017 gemiddeld 98,7%. Dit leidt ertoe dat geleidelijk het aandeel huurtoeslagontvangers met een huur boven de aftoppingsgrens daalt.