

Vergaderjaar 2012–2013

33 330

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)

Nr. 61

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 maart 2013

Hierbij ontvangt u zoals gevraagd tijdens het plenair overleg van uw Kamer op 28 februari 2013 de kabinetsreactie op het rapport van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) «De vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid in de huursector» (Handelingen II 2012/13, nr. 56, debat over het niet tijdig verzenden aan de Kamer van een rapport over de vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid in de huursector). Het rapport van ASRE beoogt een bijdrage te leveren aan het wetenschappelijke debat over de opzet en de werking van het onderdeel van het woningmarktmodel van het Centraal Planbureau (CPB) dat betrekking heeft op de huursector.

ASRE heeft in het model de introductie van huren op basis van 4,5% van de WOZ-waarde uit 2008 ingevoerd als een volgens ASRE goede schatting voor de hoogte van marktconforme huren, in een wereld waarin geen sprake is van een woningwaarderingstelsel. Dit leidt in het model tot een forse huurverhoging. In de gereguleerde huursector was de kale huur in 2008 volgens ASRE gemiddeld 400 euro per maand (op basis van het WoON 2009), terwijl de huur op basis van 4,5% van de WOZ-waarde uit 2008 volgens ASRE gemiddeld op een niveau van 625 euro per maand zou liggen.

Invoering van huren op basis van 4,5% WOZ 2008 leidt er in het model toe dat een groot deel van de huurders in de gereguleerde huursector niet meer voor huurtoeslag in aanmerking komt aangezien de huurniveaus dan uitstijgen boven de maximale huur die nog voor huurtoeslag in aanmerking komt. Een gevolg van huren op basis van 4,5% WOZ 2008 zonder woningwaarderingstelsel is immers, dat het huurniveau boven de maximale huurgrens komt. Bij 20% van de gereguleerde huurwoningen zou het huishouden in het model qua inkomen wel recht hebben op huurtoeslag, maar de huur op basis van 4,5% van de WOZ-waarde uit 2008 is te hoog om daarvoor nog in aanmerking te komen. Er vindt dus in

het model een grote uitval uit de regeling voor de huurtoeslag plaats. Hierdoor daalt het totale bedrag aan huurtoeslag in het model met 10% en ontstaat er in het model een betaalbaarheidsprobleem. In deze situatie neemt het aantal huurders waarvan de netto woonlasten meer dan 30% van het besteedbaar inkomen bedragen in het model van ASRE fors toe.

Vervolgens heeft ASRE het CPB-model verder aangepast met een alternatieve vraagschatting voor huurders. De alternatieve vraagschatting is door ASRE eerst uitgevoerd zonder nog rekening te houden met de huurtoeslag. Als huren ter hoogte van 5,7% van de WOZ-waarde uit 2008 ingevoerd zouden worden zonder rekening te houden met de huurtoeslag, dan zou volgens de alternatieve benadering van ASRE, de woonconsumptie gemiddeld met 9,4% dalen. Bij huren ter hoogte van 4,5% van de WOZ waarde uit 2008, zonder rekening te houden met huurtoeslag, daalt de woonconsumptie in het model met de alternatieve vraagschatting met 1,9%.

Indien in het model met de alternatieve vraagschatting wel rekening wordt gehouden met de huurtoeslag, dan blijkt dat de invoering van huren op basis van 4,5% van de WOZ-waarde uit 2008, in combinatie met de huidige huurtoeslag, in het model niet tot een daling maar juist tot een stijging van de woonconsumptie leidt, met 2,1%. Alleen in het laagste inkomensdeciël is er in het model dan nog sprake van een duidelijke daling van de woonconsumptie, maar dit is ook hier weer het gevolg van het in het model ontbreken van een woningwaarderingstelsel, waardoor zelfs huurders uit het laagste inkomensdeciël hun huur in het model zien uitstijgen boven het maximale huurniveau waarbij zij nog in aanmerking zouden komen voor huurtoeslag. In de realiteit heeft op dit moment het merendeel van de huurwoningen namelijk een maximale huur op basis van het woningwaardering stelsel die ligt onder de maximum huurgrens in de huurtoeslag. Voorts is er in het woonakkoord voor de laagste inkomens sprake van een maximale jaarlijkse huurverhoging van inflatie plus 1,5% per jaar, waarbij de regel blijft gelden dat mensen die reeds huurtoeslag hebben niet als gevolg van huurverhogingen de huurtoeslag voor hun huidige woning kwijt zullen raken als de huur uiteindelijk boven de maximumgrenzen in de huurtoeslag zou gaan uitkomen.

De modelmatige berekeningen van ASRE abstraheren dus van een aantal cruciale elementen van de vigerende regelgeving, zoals het woningwaarderingstelsel en de bescherming van de laagste inkomensgroepen tegen een te hoge huurstijging.

In 2010 is het integrale woningmarktmodel van het Centraal Planbureau gereed gekomen (Donders e.a., 2010). ASRE is van mening dat de omvang van de door het CPB-model veronderstelde minimale woonconsumptie niet plausibel is. Voorts houdt het CPB volgens ASRE onvoldoende rekening met de invloed van het eigen vermogen in de koopsector op de vraag naar woondiensten. ASRE gebruikt de netto gebruikskosten vanuit het perspectief van de huurder om de markthuur te bepalen, en komt zo op 4,5% van de WOZ-waarde van 2008 als de markthuur. Dat dit in de woningmarkt ook feitelijk het geval is wordt volgens ASRE ondersteund door het gegeven dat bij de geliberaliseerde huurwoningen het huurniveau 4,5% van de WOZ-waarde is. Op basis hiervan is volgens ASRE de conclusie gerechtvaardigd dat de markthuur op de Nederlandse woningmarkt in 2008 4,5% van de WOZ-waarde uit 2008 bedroeg.

Het CPB heeft in zijn notitie van 3 oktober 2011 enkele kanttekeningen geplaatst bij de kritiek van ASRE. De rendementseis van de verhuurder wordt volgens het CPB bepaald door te halen rendementen op alternatieve investeringen, gecorrigeerd voor risico. De argumenten die Conijn

en Schilder van ASRE aandragen, rechtvaardigen volgens de notitie van het CPB niet de conclusie dat het markthuurrendement 4,5% bedraagt. Over de exacte hoogte van de rendementseis van verhuurders is volgens de notitie van het CPB wel discussie mogelijk.

De studie van Conijn en Schilder geeft geen inzicht in de effecten van het huurbeleid en de verhuurderheffing zoals nu vormgegeven in het Woonakkoord.

Ik heb in de brief over het huurbeleid en de verhuurdersheffing berekeningen van het CFV en NIBUD opgenomen die ingaan op de effecten van het voorgenomen beleid gebaseerd op recente gegevens (WoON 2012).

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok