

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

### 874

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht dat huurders slechter af zijn dan huizenbezitters* (ingezonden 22 november 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 7 december 2018).

#### Vraag 1

Wat is uw reactie op het bericht dat huurders slechter af zijn dan huizenbezitters?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Huurders en koper zijn groepen die lastig te vergelijken zijn. Ik zal het antwoord hieronder verder toelichten.

#### Vraag 2

Welke verklaring heeft u voor het feit dat 55% van de huurders meer dan 30% van hun netto-inkomen uitgeeft aan woonlasten in vergelijking met het feit dat dit bij slechts 24% van de huiseigenaren het geval is?

#### Antwoord 2

In de Staat van de Woningmarkt 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 282) zijn de netto huurquotes van huurders en kopers opgenomen. Hierin is te zien dat de gemiddelde netto huurquote (26,7%) en koopquote (20,1%) van elkaar afwijken doordat het inkomen van woningbezitters bijna twee keer zo hoog is als dat van huurders. Dat heeft weinig met de netto woonlasten van huurders en kopers te maken. Die zijn in 2015 bij huurders lager (gemiddeld € 499 per maand tegen € 670 per maand bij kopers), maar kopers hebben gemiddeld een aanzienlijk hoger inkomen dan huurders (€ 46.200 tegenover € 24.800 in 2015). Wanneer gekeken wordt naar de verschillen in huur- en koopquote dan blijkt dat de huurquote bij gelijke inkomens in het algemeen niet hoger is dan de koopquote.

<sup>1</sup> AD, 20 november 2018, [https://www.ad.nl/economie/huurders-zijn-slechter-af-dan-huizenbezitters~a66a674b/?utm\\_source=twitter&utm\\_medium=social&utm\\_campaign=socialsharing\\_web](https://www.ad.nl/economie/huurders-zijn-slechter-af-dan-huizenbezitters~a66a674b/?utm_source=twitter&utm_medium=social&utm_campaign=socialsharing_web)

### Vraag 3

Welke concrete stappen gaat u zetten om deze tweedeling op de woningmarkt op te lossen en te voorkomen? Kunt u uw antwoord toelichten?

### Antwoord 3

Ik deel uw mening niet dat er sprake is van een tweedeling op de woningmarkt. Ik vind het belangrijk dat de woonlasten van zowel huurders als kopers passen binnen het inkomen dat zij hebben.

### Vraag 4

Wat gaat u doen om de koopkracht van huurders te verbeteren, aangezien het Nibud eerder berekende dat, gemiddeld genomen, kopers er in 2021 € 107,- op vooruit gaan en huurders slechts € 55,-? Kunt u uw antwoord toelichten?<sup>2</sup>

### Antwoord 4

Eerder heb ik een reactie gegeven op het rapport van het NIBUD. In mijn brief (Kamerstuk 32 847, nr. 404) heb ik aangegeven dat de cijfers zoals het NIBUD die in haar rapport heeft gepresenteerd, niet onverkort vergelijkbaar zijn. Zo heeft een koper ook met andere kosten te maken en zijn de woonlasten van een koper niet gelijk over de hele woonduur in een woning en is er geen rekening gehouden met het risico dat een koper loopt als de woning bijvoorbeeld verkocht moet worden tijdens een economische crisis. Huurders en kopers zullen zelden in een verder gelijke positie verkeren. Zo heeft de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, in zijn brief van 27 oktober 2017 met de koopkrachteffecten van het Regeerakkoord aangegeven dat kopers er in het totale koopkrachtbeeld meer op vooruit gaan dan huurders (Kamerstuk 34 700, nr. 47). Dat heeft te maken met het feit dat huiseigenaren vaker werken, en werkenden er meer op vooruit gaan dan andere groepen.

### Vraag 5

Bent u bereid om de mogelijkheden van huurverlaging te betrekken bij het verminderen van de tweedeling in woonlasten, omdat de huurprijzen in zes jaar tijd met gemiddeld 18,5% zijn gestegen? Zo nee, waarom niet?<sup>3</sup>

### Antwoord 5

Zoals ik hiervoor heb aangegeven deel ik uw mening niet dat er sprake is van een tweedeling zou zijn omdat de woonlasten van huurders en koper lastig te vergelijken zijn en de verschillen in woonquoten vooral te maken hebben met verschillen tussen huishoudens los van de woonsituatie. Een generieke huurverlaging is dus niet opportuun. Het betaalbaar houden van de huren heeft wel mijn aandacht. Zo worden voor de laagste inkomens de sinds 2013 weer toegestane boveninflatoire huurverhoging grotendeels gecompenseerd door de huurtoeslag en is de ruimte voor woningcorporaties om huren te verhogen beperkt door de maximale huursomstijging.

### Vraag 6, 7

Hoe verklaart u dat het percentage huurders dat zeer tevreden is over zijn woonomstandigheden slechts 44% is, terwijl dit bij de huizenbezitters 69% is?<sup>4</sup>

Wat gaat u doen om ervoor te zorgen dat huurders net zo tevreden kunnen zijn over hun woonomstandigheden als huiseigenaren, zodat ook deze tweedeling kan worden verkleind?

### Antwoord 6, 7

In het rapport «Wonen in beweging» (Kamerstuk 32 847, nr. 223) is de tevredenheid van bewoners met de woning opgenomen. Hieruit blijkt dat 88% van de bewoners (zeer) tevreden is met hun woning. De tevredenheid met de woning is bij huurders over het algemeen minder dan bij eigenaar-

<sup>2</sup> Woonbond, <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-blijven-achter-kopers>

<sup>3</sup> CBS, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/36/huren-stijgen-in-2018-snelser-dan-in-2017>

<sup>4</sup> Nationale Nederlanden, <https://www.nn.nl/Particulier/Hypotheken/Waar-willen-we-wonen.htm>

bewoners. Voor beiden geldt dat: hoe duurder de woning, hoe hoger de tevredenheid.

Over de woonomgeving is 83% van de bewoners (zeer) tevreden. Het percentage is door de jaren heen vrij constant.

In het rapport is tevens opgenomen hoe tevreden men is met het sociaal netwerk en het leven. Personen die zeer tevreden zijn met de woning en de woonomgeving zijn gemiddeld ook meer tevreden met het leven. Hier spelen wel zogenaamde samenstellingseffecten mee: personen die meer tevreden zijn met hun woning, zijn vaak eigenaar bewoners. Eigenaar-bewoners hebben doorgaans een hoger inkomen en hoge inkomens zijn meer tevreden. Het is niet te zeggen wat het meest bijdraagt aan geluk: een goed inkomen, een fijne woning of een combinatie van beide.