

Vergaderjaar 2014–2015

29 453

Woningcorporaties

Nr. 394

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 juni 2015

Naar aanleiding van de vraag van het lid Verhoeven (D66) in het Algemeen overleg over de Staat van de Woningmarkt van 4 juni bied ik u hierbij het rapport «Regionale effecten passendheidstoets» aan¹, dat in opdracht van mijn ministerie is opgesteld door ABF Research. Dit rapport is op 1 juni definitief opgeleverd en op rijksoverheid.nl geplaatst.²

In dit rapport wordt ingegaan op de mogelijke effecten van de passendheidstoets op vraag en aanbod van huurwoningen en op de financiële positie van corporaties.

In mijn antwoorden op de vragen van uw Kamer die ik op 28 mei aan u verzonden heb (Kamerstuk 29 453, nr. 392) waarbij gebruik is gemaakt van een conceptversie van het rapport, is aangegeven dat het op voorhand niet mogelijk is om eenduidig aan te geven welke gevolgen de passendheidsnorm voor de kasstromen en solvabiliteit zal hebben. De prognoses zijn sterk afhankelijk van de veronderstellingen en voornemens die corporaties zelf formuleren voor de komende jaren onder meer voor wat betreft de huurprijsstelling. De uitkomsten hangen af van de mate waarin de norm ingevuld wordt door een meer passende verdeling van de vrijkomende woningvoorraad over de huurtoeslagdoelgroep en andere huurders. Ook is relevant in welke mate effecten op de huurinkomsten, als corporaties besluiten voor een deel van de woningen een lagere huur te vragen, worden opgevangen door huurverhogingen elders in de voorraad.

In het rapport van ABF wordt het belang van de hierboven genoemde veronderstellingen over gedragsreacties onderschreven. Ter indicatie is een vrij extreme variant doorgerekend waarbij alle huren bij nieuwe toewijzingen worden gemaximeerd op het niveau van de aftoppingsgrens. Dan bedraagt de huurderiving na twee jaar (2016–2017) ruim 100 mln. In

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² Op rijksoverheid.nl is abusievelijk 1 mei als publicatiedatum genoemd.

geen enkele provincie is de huurderving groter dan 1%. Op landelijk niveau bedraagt de huurderving in 2017 ca 0,6%. Dit is een extreem scenario omdat een dergelijke maximering alleen nodig is voor de doelgroep van de huurtoeslag. Het rapport houdt geen rekening met compensatie door extra huurinkomsten door hogere huren voor hogere inkomensgroepen en/of een betere verdeling in de voorraad als gevolg van gerichte doorstroming. Dit relateert de voorspellende waarde van het rapport.

ABF heeft aangegeven vanwege beperkingen in de data een meer realistische variant, waarbij huurmaximering enkel zou gelden voor de huurtoeslagdoelgroep, en corporaties de norm deels invullen door andere toewijzing, niet te kunnen doorrekenen.

In het rapport wordt ingegaan op de ontwikkeling van passend toewijzen in de jaren 2010 tot en met 2013. De afgelopen jaren worden steeds minder woningen passend toegewezen, in de zin van de passendheidsnorm. In 2010 en 2011 wezen corporaties nog zodanig veel woningen toe onder de aftoppingsgrens dat hiermee aan de passendheidsnorm voldaan had kunnen worden. In 2012 en 2013 wezen corporaties minder woningen toe onder de aftoppingsgrens. In 2013 werd aan ca 69% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toegewezen.

Om vanaf 2016 aan de passendheidsnorm te kunnen voldoen zullen corporaties volgens dit rapport ten opzichte van 2012 en 2013 meer woningen onder de aftoppingsgrens moeten aanbieden.

De achteruitgang in de mate van passend toewijzen in de afgelopen jaren is aanleiding geweest om in de nieuwe woningwet de passendheidsnorm opnieuw in te voeren vanaf 2016. Daarmee worden financiële risico's als gevolg van hoge woonquotes bij huishoudens in de doelgroep van de huurtoeslag voorkomen. Daarnaast kan zo de toename van het beroep op de huurtoeslag worden afgeremd.

Zoals in mijn brief van 28 mei gemeld, zullen de effecten van passend toewijzen worden gemonitord in de Staat van de Volkshuisvesting over het jaar 2016.

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