Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2013–2014

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 94 **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 oktober 2013

De commissie Wonen en Rijksdienst heeft mij gevraagd, voorafgaand aan het AO over het Huurbeleid (31 oktober), een reactie te geven op het RIGO-rapport «Doelgroepen en woonlasten 2.0». Dit onderzoeksrapport bevat een analyse van de huidige en toekomstige woonuitgaven van huishoudens in de corporatiesector van de gemeente Den Bosch. In deze brief ga ik op dit verzoek in.

Achtergrond

Het genoemde RIGO-rapport dateert van 2 oktober 2013 en is als bijlage opgenomen. Op 14 oktober jl. kwam dit rapport in de Volkskrant aan de orde in het artikel «Woonlasten worden te hoog voor steeds meer huurders». Op 15 oktober stelde het Kamerlid Jansen (SP) hierover vragen in het vragenuur (Handelingen II 2013/14, nr. 13, Mondelinge vragen van het lid Paulus Jansen over het bericht «Woonlasten te hoog voor steeds meer huurders»). Op die dag heb ik ook het ABF-rapport «Woonuitgaven huurders en eigenaren-bewoners 2009–2012» naar de Tweede Kamer verzonden (Kamerstuk 32 847, nr. 90). In de bijbehorende Kamerbrief heb ik, op verzoek van de Kamer, tevens een reactie gegeven op het OTB-rapport «Marktconforme huren en woonuitgaven» van 28 maart 2013. In zowel het OTB- als RIGO-onderzoek wordt de toekomstige woonlastenontwikkeling aan de hand van NIBUD-gegevens doorgerekend.

Het RIGO-rapport «Doelgroepen en woonlasten 2.0» over Den Bosch

Het RIGO heeft dit onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente en woningcorporaties van Den Bosch. Het onderzoek rekent woonlasten-trends door tot 2018. Uit het rapport blijkt dat de druk op de uitgaven van huishoudens toeneemt. Dat is een serieus signaal. Door de crisis is de totale lastendruk toegenomen en dat komt vooral door de gestegen werkloosheid.

kst-32847-94
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2013

In het genoemde artikel in de Volkskrant wordt gemeld dat de corporaties en gemeente van Den Bosch hier ook actief beleid op voeren via het toewijzingsbeleid. Corporaties en gemeenten kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen door rekening te houden met de (veranderde) inkomenssituatie van huishoudens bij de toewijzing van woningen, bijvoorbeeld door mensen te begeleiden naar een goedkopere huurwoning. In het RIGO-rapport over Den Bosch staat ook vermeld dat in ruim 27% van de gereguleerde corporatiewoningen wordt scheefgewoond. Het is van belang dat voldoende passend aanbod van sociale huurwoningen voor de doelgroep beschikbaar is. Het gedifferentieerde huurbeleid faciliteert deze beschikbaarheid voor de doelgroep, omdat hierdoor de doorstroming wordt bevorderd. Ook hierbij kunnen corporaties en gemeentes een actieve rol spelen.

Het kabinet draagt ook bij aan de betaalbaarheid doordat voor de laagste inkomensgroepen de effecten van het boveninflatoire huurbeleid grotendeels worden opgevangen door de huurtoeslag. Hiertoe is voor de huurtoeslag in het Regeerakkoord een extra bedrag uitgetrokken oplopend tot € 420 miljoen in 2017. Zelfs bij maximale benutting van de toegestane ruimte zal 90% van de huurtoeslagontvangers te maken krijgen met een inkomenseffect dat kleiner is dan – 0,1% op jaarbasis (zie Kamerstuk 27 926, nr. 193 en Kamerstuk 32 847, nr. 90). De meeste corporaties hebben overigens een streefhuur die (ruim) onder de maximale huurprijs op basis van het Woningwaarderingsstelsel ligt. Voor zittende huurders is de huurverhoging beperkt tot de, binnen het gedifferentieerde huurbeleid, maximaal toegestane huurverhoging. Huurders met een inkomensafhankelijke huurverhoging, hebben bovendien in het geval van een inkomensdaling – tot onder één van of beide inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging – ook recht op huurverlaging.

In het RIGO-onderzoek wordt het uitgavenpatroon, tot 2018, berekend met NIBUD-gegevens. Het NIBUD hanteert referentiebedragen, die als een richtlijn voor huishoudens zijn bedoeld. Zo kunnen huishoudens, onder meer, inzicht krijgen in hoe hun uitgaven zich verhouden tot de uitgaven van vergelijkbare huishoudens. Het RIGO gebruikt deze referentiebedragen echter ten onrechte als een uitgavennorm. Ook het armoedecriterium van het SCP, waaraan het RIGO refereert, hanteert de referentiebedragen van het NIBUD. Het NIBUD legt echter geen normen op met betrekking tot een maximale woonquote in een sociale huurwoning. Bovendien plaatst het RIGO zo de bredere inkomenspolitiek ten onrechte volledig in het kader van het wonen. Door de crisis staan alle typen uitgaven meer onder druk. Een woon- of huurquote kan niet normatief worden opgevat, omdat de quote geen rekening houdt met kabinetsmaatregelen buiten het woondomein, en niet met individuele omstandigheden, eventueel aanwezig (spaar)vermogen, met de energiezuinigheid van de woning en met de persoonlijke voorkeuren over hoeveel geld mensen bereid zijn te betalen voor een bepaalde kwaliteit van de woning. Het ene huishouden kiest voor meer woningkwaliteit – en daarmee voor hogere woonlasten – dan het andere.

In de doorrekening van het RIGO worden verder aannames gemaakt (bijvoorbeeld over de inkomensontwikkeling, de prijsontwikkeling van gas en elektra, de doelgroep- en voorraadontwikkeling, enzovoorts), zonder rekening te houden met de veranderende persoonlijke situatie bijvoorbeeld als gevolg van verhuizingen of arbeidsmobiliteit. De combinatie van het gebruik van een statisch model en een groot aantal aannames maakt het trekken van generaliseerbare conclusies lastig. Zo blijkt uit de feitelijke ontwikkeling in de periode 2009–2012, waarvoor de data door het CBS zijn verzameld, dat de uitgaven aan gas en elektra in de huursector met 3%

zijn gedaald. In de sociale huursector van Den Bosch zouden – volgens het RIGO-rapport – deze uitgaven tussen 2010 en 2013 juist ruim anderhalf keer zo hoog zijn geworden, van 75 euro in 2010 naar 115 euro in 2013. Hierbij is jaar 2013 ingeschat. Dit beeld is moeilijk te rijmen met de landelijke ontwikkeling. De eenheidsprijzen van aardgas en elektra zijn ten opzichte van 2009 gedaald.

Voor de toekomst is uiteraard van groot belang dat de energielasten voor huishoudens niet teveel gaan stijgen, en indien mogelijk op termijn nog lager kunnen worden. Hiertoe geeft het kabinet een impuls aan energiebesparing in de gebouwde omgeving. Ik heb dit in de Hervormingsagenda nader toegelicht (Kamerstuk 32 847, nr. 87).

Reactie op de vraag om een landelijk RIGO-onderzoek

In het vragenuur op 15 oktober 2013 vroeg het Kamerlid Jansen (SP) of ik bereid ben het RIGO-onderzoek, zoals uitgevoerd voor Den Bosch, voor heel Nederland te laten herhalen. Dit is niet nodig, want het bedoelde landelijk RIGO-onderzoek is al in opdracht van de Woonbond uitgevoerd. Het bijbehorende rapport is in de bijlage opgenomen. Het landelijke rapport is getiteld «Woonlasten van huurders» en dateert van 31 juli 2013. De Tweede Kamer heeft hierover aan de staatssecretaris Klijnsma (Sociale Zaken en Werkgelegenheid) vragen gesteld. De antwoorden op deze Kamervragen (Aanhangsel Handelingen II 2013/14, nr. 84) zijn als bijlage toegevoegd. Het armoede- en schuldenbeleid is dit jaar en wordt de komende jaren geïntensiveerd. Een groot deel van deze middelen wordt beschikbaar gesteld aan gemeenten.

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