

Rijksbeleid als stoorzender voor passend wonen

Inleiding voor bijeenkomst 'Passend wonen'

Pakhuis de Zwijger, Amsterdam, 7 februari 2017

Hugo Priemus, emeritus hoogleraar Technische
Universiteit Delft

Hoeveel huurders met betalingsproblemen?

15% van Nederlandse huishoudens: ernstige betalingsachterstanden

7% van Nederlandse huishoudens: problematische schulden

Planbureau voor de Leefomgeving: half miljoen huurders heeft moeite om de huur op te brengen

Corporatiemonitor huisuitzettingen en huurachterstanden:
vonnissen voor huisuitzettingen: 22.000; aantal uitzettingen:
5.500

Aandeel huurders met betaalrisico in de sociale huursector, 2002-2012

| | 2002 | 2006 | 2009 | 2012 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|
| Ontvangt huurtoeslag | 6 | 13 | 13 | 21 |
| Geen huurtoeslag | 4 | 5 | 5 | 7 |
| Geen huurtoeslag, wel aangevraagd | 12 | 17 | - | 31 |
| Totaal | 4 | 8 | - | 9 |

Bron: WBO 2002, WOON 2006, 2009, 2012.

Tabel 1.2.1 Samenstelling bewoonde woningvoorraad 2009-2015

| | 2009 | 2012 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bewoonde woningen | 6.996.000 | 7.141.000 | 7.278.000 |
| Huurwoningen corporaties | 2.359.000 (34%) | 2.243.000 (31%) | 2.207.000 (30%) |
| <i>Waarvan gereguleerd¹⁴</i> | 2.271.000 (32%) | 2.115.000 (30%) | 2.009.000 (28%) |
| <i>Vrije huursector</i> | 88.000 (1%) | 128.000 (2%) | 199.000 (3%) |
| Huurwoningen particulier | 517.000 (7%) | 662.000 (9%) | 743.000 (10%) |
| <i>Waarvan gereguleerd</i> | 372.000 (5%) | 455.000 (6%) | 472.000 (7%) |
| <i>Vrije huursector</i> | 145.000 (2%) | 207.000 (3%) | 271.000 (3%) |
| Koopwoningen | 4.120.000 (59%) | 4.236.000 (59%) | 4.328.000 (60%) |

Bron: WoON 2009, 2012, 2015

**Tabel 3.1.1 Ontwikkeling bewoonde woningvoorraad
2009-2015**

| | 2009 | 2012 | 2015 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Corporatiesector gereguleerd | 2.271.000 (32%) | 2.115.000 (30%) | 2.009.000 (28%) |
| Particuliere huursector gereguleerd | 372.000 (5%) | 455.000 (6%) | 472.000 (6%) |
| Vrije huursector | 233.000 (3%) | 335.000 (5%) | 469.000 (6%) |
| Totaal huur | 2.877.000 (41%) | 2.905.000 (41%) | 2.950.000 (41%) |

Bron WoON2009, WoON2012, WoON2015

Tabel 3.1.2 Huurvoorraad naar prijsklassen, 2009-2015

| | 2009 | 2012 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Huur tot kwaliteitskortingsgrens | 726.000 (25%) | 553.000 (19%) | 434.000 (15%) |
| Huur tussen kwaliteits- en aftoppingsgrens | 1.441.000 (50%) | 1.399.000 (48%) | 1.263.000 (43%) |
| Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens | 477.000 (17%) | 618.000 (21%) | 784.000 (27%) |
| Huur boven liberalisatiegrens | 233.000 (8%) | 335.000 (12%) | 469.000 (16%) |
| Totaal | 2.877.000 | 2.905.000 | 2.950.000 |

Bron WoON2009, WoON2012, WoON2015

Goedkope scheefwoners:

- Huishoudens met een inkomen tussen 33.000 en 43.000 euro in een gereguleerde corporatiehuurwoning onder de liberalisatiegrens: 242.000 huishoudens.
- Huishoudens met een inkomen boven 43.000 euro wonend in een gereguleerde corporatiehuurwoning onder de liberalisatiegrens: 305.000 huishoudens.

Dure scheefwonders:

- Huishoudens die vanuit het inkomen recht op huurtoeslag zouden hebben, wonend in een huurwoning boven de liberalisatiegrens: 92.000 huishoudens.
- Huishoudens die vanuit het inkomen recht op huurtoeslag hebben, wonend in een huurwoning tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens: 240.000 huishoudens.

Tabel 3.1.6 Goedkope en dure scheefheid naar huursegment, 2009-2015

| | Gereguleerd | | | | Vrije Sector | |
|------|-------------|---------|-------------|--------|-----------------------|---------|
| | Corporaties | | Particulier | | goedkoop ^a | duur |
| | goedkoop | duur | goedkoop | duur | | |
| 2015 | 409.800 | 317.600 | 118.700 | 80.700 | - | 129.300 |
| 2009 | 661.300 | 140.600 | 127.900 | 38.400 | - | 55.900 |

a. goedkope scheefheid is niet mogelijk in het niet gereguleerde huursegment.

Bron: WoON2009, WoON2015

Tabel 3.2.1 Huurontwikkeling in gereguleerde voorraad, 2012-2016

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Huurstijging exclusief harmonisatie | 2,2 | 4,1 | 3,9 | 2,0 | 1,3 |
| Corporaties | 2,2 | 4,2 | 4,0 | 1,9 | 1,0 |
| Commerciële verhuurders | 2,0 | 3,7 | 3,5 | 2,4 | 2,0 |
| Huurstijging inclusief harmonisatie | 3,4 | 5,0 | 4,8 | 2,8 | 2,1 |
| Corporaties | 3,4 | 5,1 | 4,9 | 2,8 | 1,8 |
| Commerciële verhuurders | 3,4 | 4,6 | 4,1 | 3,0 | 2,8 |

Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen 2016

Tabel 3.3.1 Ontwikkeling huuruitgaven en inkomens, 2012

| | 2012 | 2015 |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Bruto huur per maand* | 529 | 569 |
| Huurtoeslag per maand** | 70 | 70 |
| Netto huur per maand | 459 | 499 |
| Bijkomende woonuitgaven per maand | 186 | 163 |
| Totale netto woonuitgaven per maand | 645 | 661 |
| | | |
| Netto besteedbaar jaar inkomen | 25.700 | 24.800 |
| | | |
| Netto huurquote*** | 23,8% | 26,7% |
| Netto woonquote | 33,9% | 36,0% |

*Basishuur (kale huur plus subsidiabele kosten)

**Gemiddeld over alle huurders, ook die zonder huurtoeslag

***De huur- en woonquote zijn op microniveau uitgedrukt; betrokken zijn huishoudens met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum

Bron: WoON2012-2015

Passend toewijzen per 1 januari 2016

“In de Herzieningswet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015 is een nieuwe norm voor passend toewijzen voorzien. Die norm verplicht woningcorporaties om ten minste 95% van de huishoudens uit de huurtoeslagdoelgroep aan wie zij een sociale huurwoning toewijzen, te huisvesten in een woning tot de aftoppingsgrens.”

1. Huren: marktgeoriënteerd; niveau afhankelijk van kwaliteit, woonomgeving, lokatie.
2. Betaalbaarheid veiligstellen door huurtoeslag-nieuwe stijl: terugdringen dure scheefheid.
3. Geen algemene objectsubsidies.
4. Staatssteun schrappen. Geen publieke achtervang van WSW-geborgde leningen, maar achtervang door corporaties zelf.

5. Geen normen voor goedkope scheefheid; stigma en segregatie vermijden.
6. Doelgroep van beleid = 40% van alle huishoudens; neemt toe; zorg voor voldoende omvang sociale huursector.
7. Schaf verhuurderheffing en hypotheekrenteaftrek af.