

Vergaderjaar 2011–2012

29 453

Woningcorporaties

Nr. 244

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 april 2012

Hierbij bied ik uw Kamer de rapportage «Mogelijke effecten van de kabinets-maatregelen op de woningmarkt, – doorkijk tot 2020- « van het onderzoekbureau ABF aan¹. In mijn brief van 31 oktober 2011 (Kamerstuk 29 453, nr. 212) heb ik uw Kamer deze studie toegezegd.

In de studie is voor twee gedragsvarianten in twee scenario's in beeld gebracht wat de effecten van het woonbeleid van het kabinet kunnen zijn op de woningmarkt en de positie van huurders. In het basisscenario is sprake van een negatieve (reële) inkomensgroei van huishoudens tot en met 2015 en een nulgroei voor de periode 2016–2020. Het tweede scenario, het crisisscenario, kent een negatieve jaarlijkse inkomensgroei voor huishoudens tot 2020.

De twee gedragsvarianten² verschillen in de mate waarin verhuurders gebruik maken van de ruimte in het huurbeleid. Als referentie is in de studie ook een variant uitgewerkt zonder kabinetsmaatregelen. Wat betreft de positie van de bewoners zijn de mogelijke effecten van het woonbeleid op zowel de huisvestingssituatie van inkomensgroepen, de woonwensen van bewoners als de betaalbaarheid geraamd. Ook de ontwikkeling van de huurinkomsten van verhuurders en de financiële positie van corporaties in de periode tot 2020 komen in het rapport aan de orde.

In Bijlage 1 staan de kabinetsmaatregelen vermeld waarmee in de berekeningen rekening is gehouden en tevens de belangrijkste uitgangspunten voor de gedragsvarianten.

Onderstaand zijn belangrijke conclusies uit de studie samengevat.

Uit de scenariostudie blijkt dat in de periode 2010–2020 :

- de vraag naar huurwoningen zal toenemen met ca. 75 000. In de vorige prognose van 2010 werd nog rekening gehouden met een afnemende vraag naar huurwoningen.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

² In het onderzoekrapport GVA en GVB genoemd.

- door het nieuwe huur- en toewijzingsbeleid, er meer vraag komt naar commerciële huurwoningen boven de liberalisatiegrens.
- de gereguleerde huursector in omvang afneemt.
- het aandeel van de doelgroep (inkomen tot € 34 614) in de gereguleerde huursector oploopt van ca. 60% nu naar ca. 70% per 2020.
- de ruimte in het huurbeleid voor verhuurders vooral in schaarstegebieden en voor huurders met een inkomen boven € 43 000 tot boveninflatoire huurverhoging zal leiden.
- de ruimte in het huurbeleid (en extra verkoop van woningen) verhuurders voldoende mogelijkheden biedt de financiële effecten van de heffing te compenseren. Voor de corporatiesector sluit deze conclusie aan bij de uitkomsten van de doorrekening van het CFV d.d. 23 mei 2011¹. De solvabiliteit en rentedekkingsgraad van de corporatiesector blijft macro gezien voldoende voor benodigde investeringen.

Voor meer informatie over de uitkomsten van de studie van het bureau ABF verwijs ik u naar het bijgevoegde rapport.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies

¹ Zie Kamerstuk 29 453, nr. 185 en 29 453, nr. 206).

Uitgangspunten en varianten scenariostudie

A. Kabinetsmaatregelen, waarmee in de scenariostudie rekening gehouden is :

- Het EC-besluit over de toewijzing van sociale gereguleerde huurwoningen aan de doelgroep per 1-1-2011.
- Het inflatievolgende huurbeleid voor huishoudens met een inkomen tot € 43 000 in een gereguleerde huurwoning.
- Huurders in een gereguleerde woning met een inkomen boven € 43 000 kunnen een extra huurstijging krijgen van maximaal 5% vanaf 1 juli 2012.
- Het aantal WWS-punten wordt in schaarstegebieden verhoogd met 15 of 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde.
- De doorgevoerde verhoging van de kwaliteitskorting in de huurtoeslag.
- Verhuurders, die meer dan 10 woningen verhuren, krijgen een jaarlijkse heffing met een opbrengst van 0,76 miljard in 2014.
- Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht de woning tegen een redelijke prijs te kopen.
- De in de nieuwe Gedragscode Hypothecaire Financieringen opgenomen beperking voor hypotheekverstrekking (minimaal 50% aflossing).

B. Twee macro-economische scenario's.

De jaarlijkse (reële) inkomensgroei voor huishoudens in periode 2011–2019.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016–2019
basisscenario	- 2%	- 2%	- 1%	- 0,5%	- 0,5%	0%
crissscenario	idem	idem	idem	idem	idem	- 0,5%

C. Twee gedragsvarianten en de referentievariant (belangrijke uitgangspunten).

	Variant zonder kabinetsmaatregelen	Gedragsvariant GVA	Gedragsvariant GVB
Reële huurverhoging per jaar	0 %	0 %	0 %
Huurharmonisatie-effect per jaar	0,5%	0,7%	0,9%
Extra huurverhoging per jaar voor inkomens boven € 43 000:			
- in schaarstegebieden	nvt	3%	5%
- in niet-schaarstegebieden	nvt	0%	3%
Toewijzing aan huishoudens (90% regel):			
- € 33 000-€ 43 000 in gereguleerde huur	Toegelaten	Toegelaten	Niet toegelaten
- € 43 000+ in gereguleerde huur	Toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
Heffing 760 mln. waarvan voor corporaties 600 mln.	nvt	ja	ja
Verkoop corporatiewoningen per jaar	18 500	26 500	34 500
Mobiliteit	7%	7%	7%
Nieuwbouw (incl. productie anderszins):			
- 2010–2014	67 000	67 000	67 000
- 2015–2020 (basisscenario)	71 000	71 000	71 000
- 2015–2020 (crissscenario)	57 000	57 000	57 000