

Vergaderjaar 2014–2015

33 966

Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting

32 769

Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Financiële Autoriteit woningcorporaties (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting)

O¹

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 6 maart 2015

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning² heeft met betrekking tot de wetsvoorstellen **32 769** (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) en **33 966** (Novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) op 24 februari 2015 eindverslag uitgebracht. De wetsvoorstellen worden op 10 maart 2015 aanstaande plenair behandeld. Met het oog op de plenaire behandeling hebben de leden van de PvdA-fractie de Minister voor Wonen en Rijksdienst op 4 maart 2015 nog vragen gesteld.

De Minister heeft op 5 maart 2015 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning, Bergman

¹ De letter O heeft alleen betrekking op wetsvoorstel 33 966.

² Samenstelling:

Holdijk (SGP), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vice-voorzitter*), Engels (D66) (*voorzitter*), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Hermans (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), De Vries (PvdA), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Ter Horst (PvdA), Koole (PvdA), Van Dijk (PVV), Sörensen (PVV), Schouwenaar (VVD), Kok (PVV), Duivesteijn (PvdA), Meijer (SP)

**BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR
BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT /
ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING**

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Den Haag, 4 maart 2015

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft met betrekking tot de wetsvoorstellen **32769** (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) en **33 966** (Novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) op 24 februari 2015 eindverslag uitgebracht. De wetsvoorstellen worden op 10 maart 2015 aanstaande plenair behandeld. Met het oog op de plenaire behandeling legt de commissie u graag het volgende voor.

De leden van de **PvdA**-fractie hebben in het nader voorlopig verslag gevraagd naar de ontwikkeling van de huurquote van huurders.³ Deze leden hebben geconstateerd dat de regering in de nadere memorie van antwoord weliswaar, onder verwijzing naar een brief aan de Tweede Kamer, ingaat op inkomenseffecten, maar geen inzicht verschaft in de ontwikkeling van de huurquote.⁴ Deze leden vragen de regering alsnog aan te geven (in cijfers) wat de huurprijsontwikkeling heeft betekend voor de huurquote van de betrokken huurders en of er analyses zijn waarin het huurprijsbeleid is doorgerekend naar de ontwikkeling van de huurquote van huurders.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning verzoekt u de gestelde vraag **uiterlijk vrijdag 6 maart 2015, 17:00 uur** te beantwoorden, opdat het antwoord kan worden betrokken bij het plenaire debat van 10 maart aanstaande.

Voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
J.W.M. Engels

³ Kamerstukken I 2014/15, 33 966, L, p. 2–3.

⁴ Kamerstukken I 2014/15, 33 966, M, p. 8.

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 maart 2015

De Commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft mij verzocht uiterlijk vrijdag 6 maart 17.00 uur te antwoorden op een vraag van de leden van de PvdA-fractie.

De leden van de PvdA-fractie vragen aan te geven (in cijfers) wat de huurprijsontwikkeling heeft betekend voor de huurquote van de betrokken huurders en of er analyses zijn waarin het huurprijsbeleid is doorgerekend naar de ontwikkeling van de huurquote van huurders.

In de memorie van antwoord is verwezen naar de brief van 28 februari 2013 (TK 27 926, nr. 193 en EK 32 847, nr. B) en de daarin beschreven inkomenseffecten van de wijzigingen in het huurbeleid. De genoemde inkomenseffecten kunnen gezien worden als mutatie van de huurquote van de betreffende huishoudens als gevolg van de wijzigingen in het huurbeleid. Het betreft immers het effect in euro's gedeeld door het besteedbaar inkomen.

De uiteindelijke ontwikkeling van de huurquote wordt echter niet alleen door de wijzigingen in het huurbeleid bepaald, maar ook door bijvoorbeeld de inkomensontwikkeling van huishoudens. Zo kan, waar de inkomenseffecten van de wijzigingen in het huurbeleid voor huurtoeslagontvangers beperkt zijn vanwege de werking van de huurtoeslag, wel een stijging van de huurquote optreden als sprake is van een dalend gemiddeld inkomen. Zo noemt het Planbureau voor de Leefomgeving in haar rapport «Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten; Financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt»⁵ ook dat de oorzaak van toegenomen betaalrisico's onder huurtoeslagontvangers niet zozeer moet worden gezocht in ontwikkelingen in het huurbeleid, maar eerder in de inkomens- en koopkrachtsfeer.

In de rapportage «Staat van de Woningmarkt» (TK 32 847 nr. 128) is op basis van het Woon2012 ingegaan op de huurquoten van huurders. Dit betreft evenwel cijfers tot en met 2012, waarin de effecten van het nieuwe huurbeleid dus niet zichtbaar zijn. In de rapportage «Staat van de Woningmarkt» is daarom aangegeven dat aan bureau GfK is gevraagd een actuele indicatie te geven van de ontwikkeling van de woonlasten na 2012. Volgens GfK is in 2014 (peildatum 1 januari) de netto huurquote van huurders 26,5%⁶. GfK heeft geen gegevens beschikbaar waarmee de netto huurquote vóór 2014 kan worden uitgedrukt. Op basis van het Woon2012 was de huurquote in 2012 25,5%.

Onderzoeksbureau ABF heeft een gevoeligheidsanalyse op de effecten van beleid van verhuurders en externe factoren uitgevoerd⁷. De ontwikkeling van de huurquote blijkt daarbij sterk afhankelijk van de (veronderstelde) inkomensontwikkeling en daadwerkelijke huurprijsstelling van de verhuurders. Bij maximaal gebruik van het inkomensafhankelijke huurbeleid tot en met 2017, en een reële inkomensgroei van 0,5% vanaf

⁵ PBL Planbureau voor de Leefomgeving, Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten. Financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt, 2014

⁶ GfK, Rapportage woonlasten en inkomensontwikkelingen 2014

⁷ ABF-research, Gevoeligheidsanalyse – Effecten van beleid van verhuurders en externe factoren, januari 2015

2016, loopt de gemiddelde huurquote van alle huurders op van 22,6%⁸ in 2012 naar 26,6% in 2017. De stijging is beperkter als verhuurders in mindere mate gebruik maken van de ruimte voor huurverhogingen, of als er sprake is van een gunstiger inkomensontwikkeling. Aangezien in het hierboven genoemde cijfer uitgegaan is van maximaal gebruik van de beschikbare huurruimte is een beperkter stijging heel goed mogelijk, ook is een hogere reële inkomensgroei dan 0,5% de komende jaren niet uit te sluiten.

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

⁸ Het cijfer voor 2012 wijkt af van het hiervoor genoemde cijfer van 25,5%, vanwege een andere berekeningssystematiek.