

Vergaderjaar 2012–2013

33 330

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)

Nr. 58

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 27 februari 2013

In de regeling van werkzaamheden van dinsdag 26 februari jl. van uw Kamer (Handelingen II 2012/13, nr. 54) is besloten tot een debat over de vraag waarom het rapport «De vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid in de huursector» niet voor de behandeling van het wetsvoorstel inkomensafhankelijke huurverhoging aan de Kamer is gestuurd. Uw Kamer gaf daarbij aan dat een brief met mijn visie zeer op prijs wordt gesteld. Hierbij ontvangt u deze brief.

Het geachte Kamerlid Jansen (SP) geeft in zijn toelichting voor de aanvraag van het debat aan, dat ik bij minstens vier gelegenheden heb verzuimd de Kamer te informeren over het rapport van ASRE, dat medegefinancierd is door BZK. Dit verwijt is, zoals ik hieronder zal toelichten, naar mijn oordeel onterecht.

Het onderzoek waaraan gerefereerd wordt is geen onderzoek van het departement, maar van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). ASRE is een aan de universiteit van Amsterdam gelieerd onderzoeksinstituut. Het rapport is met een financiële bijdrage in de vorm van een subsidie van het ministerie van BZK aan een lopend dissertatieonderzoek tot stand gekomen. Het onderzoeksrapport zelf is niet in opdracht van BZK gemaakt.

Het rapport handelt ook niet over de effecten van het door het kabinet voorgestelde huurbeleid. Het onderzoek is in 2011 door ASRE afgerond, lang voordat de maatregelen van dit kabinet bekend waren.

Aanleiding voor dit onderzoek was de uitkomst van het CPB-onderzoek (Romeijn en Besseling, 2008) dat een verhoging van het huurniveau tot markthuren leidt tot een toename van de vraag naar huurdiensten. Doel was om het wetenschappelijk inzicht omtrent het functioneren van de woningmarkt op dit punt te vergroten. Vanuit dit perspectief is het

vanzelfsprekend dat het resultaat van het onderzoek wordt gepubliceerd en wordt dit door het departement ook aangemoedigd.

De heer Conijn heeft aangegeven dat de discussie over het woningmarktmodel van het CPB in relatie tot de doorrekeningen van het Regeerakkoord van Rutte II najaar 2012 aanleiding is geweest tot het besluit van ASRE om het rapport (in beperkte mate) te actualiseren en te publiceren. Hierover is op 29 november 2012 door ASRE contact gezocht met het ministerie om te bevestigd te krijgen dat er geen bezwaren zijn om te publiceren. De heer Conijn heeft op zijn website inmiddels helderheid verschaft over achtergrond van dit onderzoek. Dat heb ik in bijlage 1 toegevoegd.

In bijlage 2 treft u voor de volledigheid een inhoudelijke beschrijving van het onderzoek. De inhoudelijke conclusie is overigens niet strijdig met mijn beleid.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

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

Onderzoek: Vraag naar huurwoningen

Er is enige verwarring over de status van het rapport «De vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid in de huursector». Dit onderzoek is een bijdrage aan het wetenschappelijk debat over het woningmarktmodel van het CPB. Het is geen advies aan of opdracht van BZK.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft in 2011 een financiële bijdrage geleverd, die de totstandkoming van het rapport mede mogelijk heeft gemaakt. Verder is een conceptversie van dit rapport besproken met het CPB. De verantwoordelijkheid van deze eindversie berust uitsluitend bij de auteurs.

Inhoud van het ASRE-onderzoek

De studie van Conijn en Schilder bevat een kritische analyse van het woningmarktmodel van het CPB. De studie gaat niet in op de gevolgen van het woonakkoord. De uitspraken van Conijn en Schilder hebben in aansluiting op de aanpak van het CPB betrekking op een situatie waarin sprake is van afwezigheid van subsidiering in de huursector. Dit impliceert dat de huren marktconform zijn zonder enige vorm van huurtoeslag. Het betreft derhalve een theoretische, modelmatige studie, zoals ook geldt voor het CPB-model.

Conijn en Schilder hebben in eerste instantie een schatting uitgevoerd van de gevolgen van markthuren, zonder nog rekening te houden met het bestaan van de huurtoeslag. Bij een markthuur van 4,5% van de WOZ-waarde is er, in een wereld waarin geen huurtoeslag bestaat, sprake van een daling van de woonconsumptie met -1,9%. Bij een markthuur van 5,7% van de WOZ-waarde is de daling van de woonconsumptie, in een wereld waarin geen huurtoeslag bestaat, gemiddeld -9,4%. Dit is een uitkomst die afwijkt van die van het CPB dat onder die omstandigheden een stijging van de woonconsumptie verwacht.

De cijfers die in het NRC Handelsblad van vrijdag 22 februari 2013 zijn genoemd, hebben derhalve betrekking op een theoretische, modelmatige wereld zonder huurtoeslag. Wanneer in het model van de onderzoekers wel rekening wordt gehouden met de huurtoeslagregeling, dan leidt de invoering van markthuren van 4,5% van de WOZ-waarde in combinatie met de huurtoeslag in het marktevenwicht gemiddeld tot een lichte stijging van de woonconsumptie. Deze stijging bedraagt in het model van de onderzoekers 2,1%.

Wanneer rekening wordt gehouden met het bestaan van de huurtoeslag, dan leidt introductie van huren van 4,5% van de WOZ-waarde in het model derhalve niet tot een afname, maar juist tot een toename van de woonconsumptie.

De toename van de woonconsumptie is in het model het gevolg van het feit dat er in het marktevenwicht geen rantsoenering meer is. Sommige huurders in de sociale huursector met een inkomen waarmee zij meer huur zouden kunnen betalen dan zij doen, nemen tot nu toe genoegen met hun huidige woonkwaliteit omdat ze daar relatief weinig voor hoeven te betalen. Wanneer hun huren omhoog gaan, zal een deel van hen gaan omzien naar extra woonkwaliteit. Sommige verhuurders zullen in het geliberaliseerde segment in die kwaliteit gaan voorzien, omdat de hogere verhuurprijzen aantrekkelijk voor hen zijn.

Het volledige rapport te vinden is op de website van ASRE
[http://www.vastgoedkennis.nl/docs/publicaties/
ASRE_Research_paper_12_21_Vraag_woondiensten.pdf](http://www.vastgoedkennis.nl/docs/publicaties/ASRE_Research_paper_12_21_Vraag_woondiensten.pdf)