

Onderbouwing tbv aanvraag debat met minister van Wonen en Rijksdienst over het onvolledig en/of onjuist informeren van de Kamer tijdens de behandeling van het wetsvoorstel 33330 Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens)

Samenvatting:

De minister van Wonen en Rijksdienst heeft bij minstens vier gelegenheden (toelichting: 1 t/m 4) verzuimd om de Kamer te informeren over het rapport “De vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid in de huursector” van de Amsterdam School of Real Estate (toelichting: 5), mede gefinancierd door het ministerie van BZK. Het rapport concludeert dat

“De invoering van marktconforme huren zal leiden tot een daling van de feitelijke vraag in de huursector. (...) Per saldo neemt de feitelijke vraag in de huursector af, variërend van –1,9% tot – 9,4%, afhankelijk van de hoogte van het marktconforme huurniveau.” Ter vergelijking: de nieuwbouwproductie voegt jaarlijks 0,8-0,9% toe aan de woningvoorraad. In dat licht is een vraaguitval van twee tot tien keer de jaarproductie dramatisch te noemen.

Het Rapport van ASRE is ook bijzonder kritisch over het realiteitsgehalte van het CPB-model voor de woningmarkt, dat onder meer gebruikt is voor het doorrekenen van de economische effecten van de verkiezingsprogramma's en het regeerakkoord.

Volgens onze informatie zijn de concept-conclusies al in 2011 twee keer besproken met het ministerie van BZK en het Centraal Planbureau. Het definitieve rapport is gepubliceerd in december 2012. Na dat tijdstip is bij vier gelegenheden waarbij de regering expliciet gevraagd werd naar onafhankelijk onderzoek over de effecten (inclusief vraaguitval) het ASRE-onderzoek, mede gefinancierd door het ministerie van BZK, niet genoemd.

Toelichting:

De leden van de SP-fractie hebben zowel bij het verslag als bij het nader verslag een groot aantal vragen gesteld over de woningmarkteffecten van de extra huurverhogingen, waaronder de vraag wat de reactie van huurders zal zijn die de hogere huur niet meer kunnen betalen.

(1)

In de Nota naar aanleiding van het nader verslag (33330-11) d.d. 30 januari 2013 worden deze vragen als volgt beantwoord:

“De leden van de SP-fractie vragen welke bronnen ten grondslag liggen aan de stelling dat er geen direct causaal verband is tussen het aantal inkomensafhankelijke huurverhogingen en het aantal verhuizingen van huishoudens die hiermee te maken hebben, maar dat op termijn de verwachting is dat huurders door de jarenlange huurstijging toch op zoek gaan naar alternatieve huisvesting. Voorts vragen die leden of het een reële aanname is dat mogelijke verhuizingen enkel zullen geschieden wanneer

goedkopere huisvesting voor handen is, nu alle corporatiewoningen duurder worden. Is er te dien aanzien ook empirisch onderzoek gedaan, zo vragen die leden.

Uit woningmarktonderzoek blijkt dat als de huur jaarlijks bijvoorbeeld 1% extra verhoogd zou worden, de huurder – op termijn – bij toenemende huurlasten zal afwegen of hij de eigen huurwoning gaat kopen of dat hij een andere woning zal kopen dan wel gaat verhuizen naar een andere huurwoning. Deze andere woning hoeft niet in alle gevallen een goedkopere woning te zijn, het kan ook een woning zijn met een hogere huurprijs of met hogere maandlasten maar die beter aansluit bij de – door de verhoogde huurprijs voor de huidige woning mogelijk veranderde - woonwensen van de huurder.” (einde citaat)

(2)

Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel 33330 heeft de SP-fractie bij herhaling gevraagd naar de effecten van het wetsontwerp op *vraaguitval*: indien de huren extra stijgen zal de vraag naar huurwoningen dalen.

Deze vraag is door ons gesteld tijdens de eerste termijn van de plenaire behandeling op 6 februari jl. Ik citeer uit het stenogram:

“De heer Paulus Jansen (SP): Op pagina 3 van de nota naar aanleiding van het nader verslag wordt gesteld dat de huurder bij een jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging door de toenemende huurlasten zal afwegen of hij zijn huurwoning zal kopen of een andere woning zal kopen, dan wel gaat verhuizen naar een andere huurwoning. Volgens mij is een elementaire wet van de economie dat verhoging van de prijs leidt tot uitval van de vraag. Hoeveel uitval is afhankelijk van de elasticiteit van de vraag, maar gezien het feit dat de koopkracht van de Nederlandse bevolking gestagneerd is, zoals mij gisteren nog eens werd uitgelegd door prof. Ewald Engelen, en de huurquote voor de meeste mensen al aanzienlijk is, zullen veel mensen noodgedwongen kleiner moeten gaan wonen. Of ze zullen kiezen voor een variant die nu al steeds zichtbaar wordt: kinderen die langer thuis blijven wonen omdat ze een zelfstandige woning niet kunnen krijgen of betalen en in de nabije toekomst wellicht op nog veel grotere schaal de inwonende ouder. Waarom heeft de minister de optie van de vraaguitval niet genoemd in zijn antwoord? **Waarom heeft hij dit niet onafhankelijk laten onderzoeken?** Voor hoeveel huurders is de koop van een woning eigenlijk een reële optie? Ik was drie weken geleden op bezoek bij woningcorporatie Domesta in Coevorden. Meer dan de helft van haar huurders is ouder dan 65 jaar. Zelfs het deel van deze senioren dat meer dan €33.600 per jaar verdient, kan niet kopen. Ze krijgen namelijk geen financiering van de bank. Uit welk onafhankelijk onderzoek blijkt dat de doorstroomfilosofietjes van deze minister gestoeld zijn op de reële feiten?” (einde citaat)

(3)

Toen de minister in zijn termijn niet reageerde op bovengenoemde vragen zijn deze via een interruptie –bij herhaling– nogmaals aan de orde gesteld. Ik citeer uit het stenogram:

“De heer Paulus Jansen (SP): In mijn bijdrage heb ik een vraag gesteld over het fenomeen vraaguitval. Als de prijs van iets omhoog gaat, zal de vraag daarnaar minder worden. Dat is een interessant aspect, zeker gelet op de woningmarkt en de bouwsector. **Heeft de minister onderzocht wat het vraaguitvaleffect is van dit huurbeleid?**

Minister Blok: Ik moet even op deze vraag kauwen. De heer Jansen heeft het over vraaguitval. Doelt hij erop dat er bij hogere huren minder vraag is naar huurwoningen? Dat is juist een van de beoogde effecten, in ieder geval voor wat betreft huurwoningen die worden gehuurd door mensen met een hoger inkomen. Daardoor gaan deze mensen immers de afweging maken om wellicht naar een woning in de vrije sector of naar een koopwoning te verhuizen. Dus de heer Jansen heeft gelijk als hij het heeft over huurwoningen die worden gehuurd door mensen met een hoger inkomen. Inderdaad leidt dit wetsvoorstel bij sociale huurwoningen die aan mensen met een hoger inkomen worden verhuurd, tot vraaguitval en tot verplaatsing naar andere woningen.

De heer Paulus Jansen (SP): Voorzitter, er is sprake van een misverstand.

De voorzitter: Wij laten de minister eerst zijn antwoord afmaken, mijnheer Jansen. Daarna mag u weer een vraag stellen.

Minister Blok: Aan de onderkant van het inkomensgebouw is er geen sprake van vraaguitval. Immers, uit de bijbehorende koopkrachtberekeningen blijkt duidelijk dat de inkomenseffecten aan de onderkant van het inkomensgebouw zeer gering zijn. Daar zal dus geen sprake zijn van die vraaguitval. Een en ander is eigenlijk precies wat beoogd wordt met deze wet. Sociale huurwoningen moeten gericht beschikbaar komen voor mensen met een laag inkomen.

De heer Paulus Jansen (SP): Het wordt wel lastig, voorzitter, om een interruptie in tweeën te plaatsen als de minister de vraag niet in eerste instantie oppikt. In de economie is er, voor zover ik weet, in de volgende situatie sprake van vraaguitval. Als een brood een euro kost, kopen mensen één brood per dag. Als hetzelfde brood vervolgens twee euro gaat kosten, hebben de mensen de neiging om wat minder brood te gaan kopen en iets anders te gaan eten. Dan is er dus sprake van vraaguitval. Wat betekent dit huurbeleid voor de vraag naar woonruimte? Het aantal vierkante meters dat in Nederland wordt gehuurd, zal volgens mij dalen. Volgens mij komt het nu al steeds vaker voor dat kinderen thuis blijven wonen omdat ze een zelfstandige woning gewoon niet kunnen betalen of niet kunnen verwerven. Volgens mij gaan ouderen nu al steeds vaker inwonen om dezelfde reden. Dat is vraaguitval. Een antwoord op de vraag die ik aan de minister stel, is interessant voor de bouwsector. Als er minder wordt verhuurd, wordt er namelijk ook minder verkocht door de bouwsector. Volgens mij moet de minister daarom eens goed bekijken wat het effect van het wetsvoorstel is op dit vlak. Als hij mij nu geen antwoord kan geven, moet hij volgens mij toezeggen om dit op korte termijn alsnog in kaart te brengen, dus vóór het debat van 1 maart.

Minister Blok: Ik weet niet of "vraaguitval" de economische term is die je hierbij zou moeten gebruiken, omdat wonen bij de eerste levensbehoeften hoort. De vraag valt dan niet uit, maar de hoogte van de huur heeft consequenties voor de keuzes die mensen maken. Dit is een van de bedoelde effecten van deze wet. We vragen hogere inkomens om een huur te betalen die past bij de woonkwaliteit, maar ook om de afweging te maken om naar een woning buiten de sociale huursector te gaan. Bij lagere inkomens zul je dat effect niet zien, omdat de inkomenseffecten daar zo gematigd zijn. Het totaal zal zijn dat we juist het probleem waarop de heer Jansen wijst, namelijk dat jongeren die graag een huurwoning willen, lang op de wachtlijst staan, gericht aanpakken omdat er woningen vrijkomen van mensen met een hoger inkomen.

De voorzitter: Mijnheer Jansen, u bent twee keer geweest, maar bent van mening dat de minister de vraag niet beantwoordde, omdat hij niet inging op de vermindering van de hoeveelheid woonruimte die wordt gezocht. Ik laat u nog één keer een toelichting vragen.

De heer Paulus Jansen (SP): Ik constateer dat de minister nog steeds de filosofie heeft, of misschien de hoop, dat mensen voor wie de huur stijgt, automatisch verhuizen naar een koophuis of een duurder huurhuis. Zij zouden dan meer woonruimte gaan consumeren. Maar aangezien de koopkracht in Nederland de afgelopen jaren gestagneerd is -- er is niets bij gekomen -- is de verwachting simpelweg dat mensen minder vierkante meters gaan consumeren als de huurquote hoger wordt. Dat is toch een elementaire vraag?

Minister Blok: Dat zal een persoonlijke afweging van mensen zijn. Sommigen zullen minder vierkante meters consumeren, wat inhoudt dat zij naar een kleinere woning verhuizen. Dat mag. Dat komt natuurlijk voor in een wooncarrière. Dat is echter niet de keuze die iedereen per definitie maakt. Sommige mensen wonen ergens zo plezierig dat zij de hogere huur zullen accepteren. Weer anderen zullen zeggen: voor deze maandlast ga ik liever in de vrije sector huren of een woning kopen. Er is natuurlijk niet één model voor dat op iedereen van toepassing is.”
(einde citaat)

(4)

Na de eerste termijn heeft de minister op 11 februari (kamerstuk 33330-39) schriftelijk gereageerd op de amendementen en de openstaande vragen. Daarbij heeft de minister de volgende nadere reactie gegeven op de kwestie van de vraaguitval:

(vraag SP)

Voorzitter, volgens mij is een elementaire wet van de economie dat verhoging van de prijs leidt tot uitval van de vraag. Hoeveel uitval is afhankelijk van de elasticiteit van de vraag, maar gezien het feit dat de koopkracht van de Nederlandse bevolking gestagneerd is, zoals mij gisteren nog werd uitgelegd door Ewald Engelen, en de huurquote voor de meeste mensen al aanzienlijk is, zullen veel mensen noodgedwongen kleiner moeten gaan wonen. Of een variant daarop die nu al steeds zichtbaarder wordt: kinderen die langer thuis blijven wonen omdat ze een zelfstandige woning niet kunnen

betalen. En in de nabije toekomst wellicht ook: de inwonende ouder. Waarom heeft de minister de optie van de vraaguitval niet genoemd in zijn antwoord?

(antwoord minister)

De doelstelling van het wetsvoorstel is om de doorstroming in de gereguleerde huurmarkt te verbeteren. Een tweede doelstelling is dat huishoudens met een inkomen boven € 33.614 – op termijn – een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Huurders met een inkomen boven € 33.614 mogen dus in hun huurwoning blijven wonen, maar gaan dan meer betalen. Zij kunnen ook kiezen voor een verhuizing naar een andere woning. De keuze of zij dan verhuizen naar een woning die groter is dan de verlaten woning of kleiner, of dat zij bij anderen gaan inwonen of nog een andere keuze maken, is geheel aan de huurders zelf. Het kabinet heeft daar geen voorkeuren in.

(5)

Dit weekend kwam de SP-fractie in het bezit van het rapport “De vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid in de huursector” van Amsterdam School of Real Estate onder ogen. Het rapport dateert van december 2012 en is mede gefinancierd door van het ministerie van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties¹.

Het rapport concludeert:

“De invoering van marktconforme huren zal leiden tot een daling van de feitelijke vraag in de huursector. Bij de hogere inkomensgroepen in de huursector zal de feitelijke vraag toenemen omdat deze huishoudens nu gerantsoeneerd zijn door een tekort aan kwalitatief goede huurwoningen.. Bij de lagere inkomensgroepen zal de feitelijke vraag bij invoering van marktconforme huren echter sterk dalen. **Per saldo neemt de feitelijke vraag in de huursector af, variërend van –1,9% tot – 9,4%, afhankelijk van de hoogte van het marktconforme huurniveau.** Hierdoor zal ook de bouw van huurwoningen teruglopen. Alleen met een uitbreiding van de huurtoeslageregeling, waarmee de betaalbaarheid geborgd kan worden, behoeft een marktconform huurniveau niet te leiden tot een daling van de feitelijke vraag in de huursector.

Dit onderzoeksresultaat is tegengesteld aan hetgeen het Centraal Planbureau (CPB) met zijn woningmarktmodel laat zien. Volgens dit model neemt de woonconsumptie in de huursector toe als de netto huur stijgt. Onder meer bij de recente doorrekening van de verkiezingsprogramma's van de politieke partijen en de doorrekening van het huidige regeerakkoord is deze uitkomst gepresenteerd. In samenhang met de stijgende

¹ “De werkzaamheden aan dit rapport zijn uitgevoerd in de loop van 2011. Gelet op de actualiteit rond het woningmarktmodel van het Centraal Planbureau heeft de Amsterdam School of Real Estate besloten het rapport alsnog te publiceren. Hierbij is van belang dat er niet sprake is van een doorrekening van regeeren/of woonakkoord. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft indertijd een financiële bijdrage geleverd, die de totstandkoming van het rapport mede mogelijk heeft gemaakt. Verder is een conceptversie van dit rapport besproken met het Centraal Planbureau. De verantwoordelijkheid voor deze eindversie berust uitsluitend bij de auteurs.”

woonconsumptie in de huursector neemt volgens het CPB bij stijgende netto huren ook het aanbod van huurwoningen toe.”
(einde citaat)

Met vriendelijke groet,

Paulus Jansen,
Woordvoerder wonen SP-fractie.