

Aan de Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**
Directie Kennis en Verkenningen
Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Kenmerk
2012-0000164989

Bijlage(n)
2

Datum 05 april 2012
Betreft Aanbieding rapport "Mogelijke effecten kabinetsmaatregelen op de woningmarkt".

Hierbij bied ik uw Kamer de rapportage "Mogelijke effecten van de kabinets-maatregelen op de woningmarkt, - doorkijk tot 2020- " van het onderzoeksbureau ABF aan. In mijn brief van 31 oktober 2011 (kamerstuk 29453, 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 gedragsvarianten¹ 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.
- , 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.

¹ In het onderzoeksrapport GVA en GVB genoemd.

- 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 2011². De solvabiliteit en rentedekkingsgraad van de corporatiesector blijft macro gezien voldoende voor benodigde investeringen.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Bouwen en
Integratie**
Directie Kennis en Verkenningen

Kenmerk
2012-0000164989

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,

Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies

² Zie kamerstuk nr. 29453 nr. 185 en 29453 nr. 206).