

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directoraat-Generaal Wonen
en Bouwen
Directie Woningmarkt
Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2016-0000059451

Uw kenmerk
2016Z01227

Datum 5 februari 2016

Betreft Antwoorden op de vragen van Kamerlid Bashir over de papieren
werkelijkheid van passend toewijzen

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld
door het lid Bashir (SP) over de papieren werkelijkheid van passend toewijzen.
Deze vragen werden ingezonden op 22 januari 2016 met kenmerk 2016Z01227.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2016Z01227

Vragen van het lid Bashir (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over de papieren werkelijkheid van passend toewijzen (ingezonden 22 januari 2016)

Datum
5 februari 2016

Kenmerk
2016-0000059451

Vraag 1

Wat is uw reactie op het artikel "passend toewijzen haast onuitvoerbaar voor corporaties" van Follow the Money? ¹⁾

Antwoord 1

Het artikel bevat een aantal feitelijke onjuistheden en mis-interpretaties van het aangehaalde onderzoek door Companen. Het geciteerde onderzoek uit 2014 toont weliswaar inderdaad aan dat op basis van de destijds bekende gegevens (dVi, peildatum eind 2012) in geen enkele provincie 95% of meer van de huurtoeslagontvangers passend (dus in een woning met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens) werd gehuisvest. Anderzijds laat het onderzoek ook zien dat terzelfder tijd in alle provincies het overgrote deel van de corporatiewoningen (gemiddeld 87%) een huurprijs had tot aan de aftoppingsgrens. Aangezien landelijk gezien slechts 48% van alle huurders een inkomen heeft tot aan de huurtoeslaginkomensgrenzen (WoOn 2012), zou dus de betaalbare voorraad corporatiewoningen ruimschoots toereikend moeten zijn om woningzoekenden met recht op huurtoeslag passend te kunnen huisvesten. Het feit dat niettemin in toenemende mate niet passend werd toegewezen, was voor het kabinet reden om de passendheidsnorm opnieuw in te voeren.

Vraag 2

Deelt u de mening dat, om de norm van 95% passend toewijzen te halen, er voor woningcorporaties genoeg goedkope huurwoningen vrij moeten komen? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 2

Ik deel deze mening niet. Primair omdat bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder een nieuwe huurprijs wordt vastgesteld; het is dus in feite niet relevant voor een nieuwe huurovereenkomst welke huurprijs bij de voorgaande huurovereenkomst gold. Wel is gebleken dat sinds het afschaffen van de tot 2008 geldende passendheidsnorm in de huurtoeslag, de huurprijs bij nieuwe overeenkomsten steeds vaker hoger werd vastgesteld dan de voor de voorgaande huurder geldende huurprijs. In die zin kan gesteld worden dat er weliswaar voldoende woningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens vrijkwamen, maar dat deze vervolgens steeds vaker opnieuw werden verhuurd voor een huurprijs boven de aftoppingsgrens, ook aan huurtoeslaggerechtigden.

Vraag 3

Hoe wordt op dit moment de norm van 95% passend toewijzen gehaald in vergelijking met de cijfers uit 2014 waaruit bleek dat in geen enkele provincie de norm gehaald kon worden en dat een huurder nog vaak een te dure woning wordt toegewezen? ²⁾

Datum
5 februari 2016

Kenmerk
2016-0000059451

Antwoord 3

Zoals in het antwoord op vraag 1 is aangegeven, is de omstandigheid dat blijkens het onderzoek uit 2014 geen enkele provincie de passendheidsnorm haalde niet te wijten aan een ontoereikende voorraad corporatiewoningen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens. Deze voorraad was destijds in principe ruimschoots toereikend om huurders met recht op huurtoeslag passend te huisvesten. Sindsdien is, blijkens het rapport Volkshuisvestelijke prestaties corporaties 2014 (Kamerstukken II 2015/16, 29 453, nr. 409) het percentage te dure toewijzingen verder toegenomen van gemiddeld 23% in 2012 tot 32% eind 2014. Gelijktijdig is de voorraad betaalbare corporatiewoningen eveneens afgenomen, tot 79%. Deze ontwikkeling onderstreept mijns inziens het belang van de (her)invoering van de passendheidsnorm, die dient om deze ontwikkeling een halt toe te roepen.

Vraag 4

Deelt u de mening dat, hoewel het principe van passend toewijzen goed is, het invoeren van passend toewijzen per 1 januari 2016 een papieren norm is die in werkelijkheid voor veel corporaties onuitvoerbaar is?

Antwoord 4

Deze mening deel ik niet. Corporaties hebben de mogelijkheid om bij nieuwe verhuringen de huurprijs niet te harmoniseren, of zo nodig zelfs te verlagen, zodat huishoudens met recht op huurtoeslag passend worden gehuisvest.

Vraag 5

Hoeveel euro aan boetes verwacht u dat corporaties, en daarmee indirect huurders, moeten betalen als de norm van passend toewijzen niet gehaald wordt?

Antwoord 5

Ik ga er vanuit dat de woningcorporaties zich zullen houden aan de passendheidsnorm. Ik hoop en verwacht dan ook niet dat er vaak sprake zal zijn van het opleggen van sancties wegens het onderschrijden van de norm. De verantwoordelijkheid voor het opleggen van sancties in deze gevallen berust bij de Autoriteit woningcorporaties.

Vraag 6

Deelt u de mening dat de norm voor passend toewijzen in 2016 versoepeld moet worden zodat corporaties, en daarmee indirect huurders, niet extra op kosten worden gejaagd omdat er al genoeg kosten zijn, zoals de verhuurderheffing, die noodzakelijke investeringen in de weg staan? Zo nee, waarom niet? Zo ja, aan welke norm denkt u?

Antwoord 6

Deze mening deel ik niet. De passendheidstoets is juist bedoeld om voor de groep minst draagkrachtige huurders de kosten van het huren beperkt te houden. Immers, als de huurprijs uitgaat boven de aftoppingsgrens wordt de extra huur niet of nog slechts voor een klein deel (40%) vergoed door de huurtoeslag. Het meerdere (100% dan wel 60% van de huur boven de aftoppingsgrens) moet de

Datum
5 februari 2016

Kenmerk
2016-0000059451

huurder zelf betalen, hetgeen voor huishoudens met een laag inkomen een zware belasting is. Bovendien leidt het toenemend aantal huurtoeslagontvangers met een huurprijs boven de aftoppingsgrens mede tot onbeheersbaarheid van de huurtoeslaguitgaven.

Zoals eerder aangegeven, kan door een zorgvuldige woningtoewijzing op veel plaatsen de passendheidsnorm geheel of grotendeels worden gerealiseerd zonder grote effecten op de verdien capaciteit van de corporaties. Daar waar huurmatiging noodzakelijk is om aan de passendheidsnorm te kunnen voldoen, kunnen woningcorporaties deze eventueel compenseren door bij woningtoewijzing aan hogere inkomensgroepen een wat hogere huurprijs te vragen dan wel een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen bij zittende huurders met een hoger inkomen.

Daarnaast wijs ik erop dat uit het op 16 december 2015 aan uw Kamer aangeboden Sectorbeeld 2015 van de Autoriteit woningcorporaties (Kamerstukken II 2014/15, 29 453, bijlage bij nr. 409) blijkt dat de financiële positie van de corporatiesector goed is te noemen. De passendheidsnorm noch de verhuurderheffing staan, gezien dit sectorbeeld, in zijn algemeenheid in de weg aan noodzakelijke investeringen.

Vraag 7

Hoe verhoudt passend toewijzen zich tot de door u voorgestelde huursombenadering? Zal de norm van 95% passend toewijzen wel gehaald kunnen worden als in 2017 de huursombenadering wordt ingevoerd? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 7

Allereerst memoreer ik dat de huursombenadering is voorgesteld door de sector zelf, in het sociaal huurakkoord dat Aedes en de Woonbond medio 2015 hebben gesloten met als doel de beperking van de huurstijgingen; deze partijen hebben daarbij ook het systeem van huurtoeslag en het bevorderen van passend wonen meegewogen.

Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel Doorstroming woningmarkt (Kamerstukken II 2015/16, 34 373, nr. 3) is aangegeven, is de kern van de huursombenadering dat de totale huurstijging, inclusief de huurharmonisatie bij mutaties, aan een maximum wordt gebonden. Dit spoort goed met de passendheidsnorm, die immers ook de ruimte voor huurharmonisatie bij mutatie beperkt.

Anderzijds biedt het wetsvoorstel ruimte voor extra huurverhogingen voor woningen die een scheve verhouding hebben tussen huurprijs en kwaliteit; ook is er ruimte voor extra huurverhogingen voor huurders met hogere inkomens. Een en ander kan tot meer marktconforme prijzen in de huursector leiden, hetgeen voor meer kapitaalkrachtige huurders een prikkel kan zijn om de afweging tussen sociale huur, geliberaliseerde huur en koop opnieuw te maken. Daarmee wordt bevorderd dat de betaalbare voorraad vooral beschikbaar blijft voor de huishoudens met de laagste inkomens.

In dit beleid dat in toenemende mate is gericht op meer marktconforme huren is het wel van groot belang om huurders met een laag inkomen te beschermen tegen te hoge huren. Juist hierbij vervult de passendheidsnorm een onmisbare rol.

Datum
5 februari 2016

Kenmerk
2016-0000059451

Vraag 8

Bent u bereid om ruim voor de behandeling van de begroting voor 2017 een onderbouwd overzicht te overleggen van de al dan niet gehaalde passendheidsnorm per regio, met vermelding van de daarbij betaalde boetes? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Het is mij helaas niet mogelijk om de gevraagde gegevens te verstrekken voor de begrotingsbehandeling 2017. Over het al dan niet halen van de passendheidsnorm in 2016 zal worden gerapporteerd in het rapport Volkshuisvestelijke prestaties corporaties 2016, dat eind 2017 zal verschijnen. Dit omdat de norm betrekking heeft op de toewijzingen gedurende geheel 2016. Eventuele boetes naar aanleiding van het niet halen van de passendheidsnorm zullen pas daarna door de Autoriteit woningcorporaties worden opgelegd, zodat over deze boetes pas in 2018 kan worden gerapporteerd.

1) <http://www.ftm.nl/exclusive/passend-toewijzen-haast-onuitvoerbaar-voor-corporaties/>

2) Rapport Companen, november 2014 'Achtergronden en gevolgen van het afschaffen van de passendheidstoets'