

## **STAAT VAN DE VOLKSHUISVESTING 2017: ANALYSE ONTWIKKELING DOELGROEP EN HUREN**

Begin juni publiceerde minister Plasterk (BZK) de *Staat van de volkshuisvesting 2017*, bestaande uit een brief aan de Tweede Kamer met vijf onderzoeksrapporten als bijlage. De minister van BZK rapporteert twee keer per jaar over de toestand op de woningmarkt: in het voorjaar verschijnt de Staat van de volkshuisvesting (sinds 2016) en in het najaar de Staat van de woningmarkt (sinds 2014). Daarbij gaat de Staat van de volkshuisvesting vooral over de sociale huursector en de Staat van de woningmarkt over de gehele huur- en koopmarkt.

De Staat van de volkshuisvesting bevat een schat aan informatie. We gaan nader in op twee onderdelen: de omvang van de doelgroep en de huurprijsontwikkeling.

### **Doelgroep van de corporaties**

De doelgroep voor corporatiewoningen blijkt tussen 2009 en 2015 met 4% te zijn gegroeid, ten koste van de hogere inkomens. Van de doelgroep woont minder dan de helft in een corporatiewoning. Ruim 80% van de bewoners van een corporatiewoning behoort tot de doelgroep. Dit aandeel is de laatste jaren gestegen: de goedkope scheefheid neemt af. Wat dat betreft is het beleid gericht op passend toewijzen succesvol.

Opmerkelijk is dat in het rapport niets wordt gezegd over dure scheefheid. In de vorige Staat van de volkshuisvesting bleek dat die juist een stijgende lijn vertoonde. In de Staat van 2017 komt 'dure scheefheid' alleen in de begrippenlijst nog voor. Vanuit deze context is het opmerkelijk dat het beleid de afgelopen jaren was gericht op afname van de doelgroep door verkleining van de sociale huursector en door huurstijgingen. In de Staat wordt gesteld dat de doelgroep in de periode 2015-2025 toeneemt, met name in de eerste jaren.

### **Huurontwikkeling**

In het rapport wordt triomfantelijk gesignaleerd dat de huurstijging in 2016 de laagste is sinds 2012. Dat klopt, maar uit de cijfers blijkt dat al die jaren de huurstijging, zowel in de sociale als de particuliere huur, hoger is dan de inflatie. Het passend toewijzen leidt er overigens toe dat corporaties geneigd zijn de huurprijzen hierop af te stemmen. Tot 2014 zag je een geleidelijke afname van goedkope woningen en een geleidelijke toename van duurdere woningen. Nu is er een stabilisatie van het aandeel goedkope en betaalbare woningen.

Een positieve ontwikkeling is de afname van huurachterstanden en huisuitzettingen. In het rapport wordt niet aangegeven hoe dit komt. Ligt dit aan de economische ontwikkeling of aan de aandacht van corporaties en gemeenten voor mensen met betalingsproblemen?

Beleidsmatige aandachtspunten voor de komende jaren zijn de voor drie jaar constante huurtoeslaggrens (de grens van € 710,68) en de voor vijf jaar verhoogde inkomensgrens voor toewijzing in de sociale huursector (de grens van € 39.874). Wat zijn de plannen bij het Rijk, wat zijn de consequenties voor huurders en wat zijn de gevolgen voor de sociale samenstelling van buurten? In ieder geval constateert de Staat dat de tijdelijke verruiming van de doelgroep ervoor zorgt dat gezinnen en paren met een (lager) middeninkomen nog in een sociale huurwoning terecht kunnen.

*VNG, 25 juli 2017*