

Nieuwsbrief 29 juli 2016

Verhuizende scheefwoner vaker naar koopwoning of huurwoning vrije sector

Het aantal midden- en hogere inkomens in het sociale huursegment is tussen 2012 en 2015 met een kwart afgenomen tot 20 procent. Deze zogeheten scheefwoners stromen na een verhuizing ook vaker door naar een koopwoning of een huurwoning in de vrije sector. De afname van het aandeel scheefwoners lijkt nu vooral te komen door de strengere toewijzingseisen voor een woning in de gereguleerde sector. Een verband met de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhogingen is nog niet vast te stellen. De feitelijke doorstroming van scheefwoners zal pas verder op gang komen als herhaaldelijke inkomensafhankelijke huurverhogingen zich opstapelen.

Dat stelt minister Blok (Wonen) bij de evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging die op 6 juli jl. naar de Eerste en Tweede Kamer is gestuurd.

Woningcorporaties en andere verhuurders van woningen met een gereguleerd huurcontract kunnen sinds 2013 aan scheefwoners een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voorstellen. Het kabinet wil daarmee de doorstroming van midden- en hogere inkomens stimuleren. De hogere huurverhoging zorgt ook voor huren die meer recht doen aan de geboden kwaliteit. De kwaliteit komt tot uitdrukking in de maximale huurprijs die een verhuurder voor de woning mag vragen. De feitelijke huurprijs ligt daar in de praktijk flink onder.

Uit de door RIGO Research uitgevoerde evaluatie blijkt dat ongeveer de helft van de scheefwoners de afgelopen jaren een inkomensafhankelijke huurverhoging kreeg. Vooral de groep met drie achtereenvolgende hogere huurverhogingen heeft nu een huurprijs die flink dichterbij de maximale huurprijsgrens van de woning ligt. Tegelijkertijd constateert RIGO dat scheefwoners met een inkomensafhankelijke huurverhoging niet vaker zijn doorgestroomd dan scheefwoners die geen extra huurverhoging kregen. Scheefwoners die besluiten te verhuizen, kiezen wel vaker voor een koopwoning of een huurwoning in de vrije sector.

Volgens zowel verhuurders als huurders is de stimulans van de huurverhogingen voor huurders nog onvoldoende om daadwerkelijk door te stromen. De 'verhuisprikkel' wordt groter naarmate huurverhogingen zich opstapelen, vooral bij de hoogste inkomensgroep. Een deel van de huurders stelt ook dat er te weinig mogelijkheden zijn om door te stromen. Zo is er veel vraag naar huurwoningen in het middensegment van de vrije huursector, maar onvoldoende aanbod.

In de Wet doorstroming huurmarkt, die sinds 1 juli jl. van kracht is, staan aanvullende maatregelen om de doorstroming van scheefwoners te stimuleren. Zo vervalt vanaf volgend jaar voor de inkomensafhankelijke huurverhoging het onderscheid tussen midden- en hogere inkomens. De wet maakt het ook mogelijk om een staffeling bij de huurverhoging te gebruiken. Scheefwoners met de laagste huren kunnen dan binnen de wettelijke maxima een hogere huurverhoging krijgen dan huurders die al dichtbij de maximale huurprijs zitten. Ook

worden mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten verruimd. Dat draagt bij aan groter aanbod van huurwoningen in de vrije sector.