



juni 2011

Open deuren, dichte deuren

Middeninkomensgroepen op de woningmarkt



Raden voor de leefomgeving en infrastructuur

De raden voor de leefomgeving en infrastructuur zijn de strategische adviescolleges voor regering en parlement op het brede domein van de fysieke omgeving. Onder deze noemer werken drie raden samen: de Raad voor het Landelijk Gebied, de Raad voor Verkeer en Waterstaat en de VROM-raad. Zij zijn onafhankelijk en adviseren gevraagd en ongevraagd over langetermijnvraagstukken. De raden willen met hun adviezen bijdragen aan verdieping van het politiek en maatschappelijk debat en aan de kwaliteit van de besluitvorming.

De raden werken met een gezamenlijk werkprogramma en worden ondersteund door het secretariaat RLI.



Samenstelling raden

Raad voor het Landelijk Gebied

Ing. A.J.A.M. Vermeer, voorzitter
Prof.dr.ing. G. Meester
P.J.H.D. Verkoelen

Raad voor Verkeer en Waterstaat

Mr. G.J. Jansen, voorzitter
Ir. M.W. van Lier Lels
Dr.ir. M.P.M. Ruijgh-van der Ploeg

VROM-raad

Mr. H.M. Meijdam, voorzitter
Prof.mr. N.S.J. Koeman
Prof.dr. A.J.M. Roobeek

Algemeen secretaris

Dr. R. Hillebrand

Secretariaat RLI

Nieuwe Uitleg 1
Postbus 90653
2509 LR Den Haag
secretariaat@rli.nl
www.rli.nl



juni 2011

Open

Middeninkomensgroepen op de woningmarkt

deuren,
dichte deuren



Inhoud

| | |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Deel 1 Advies | 5 |
| 1 Open deuren, dichte deuren | 5 |
| 2 Nieuwe omstandigheden op de woningmarkt | 9 |
| 3 De middeninkomensgroepen | 13 |
| 4 Gevolgen van nieuw huurbeleid | 17 |
| 5 Omgaan met de 90%-norm | 21 |
| 6 Ruimte voor middeninkomensgroepen: specifieke maatregelen | 23 |
| 7 Ruimte voor middeninkomensgroepen: generieke maatregelen | 27 |
| | |
| Deel 2 Analyse | 31 |
| 1 Inleiding | 31 |
| 2 Veranderingen in de beleidscontext | 37 |
| 3 Basiskennmerken van de middeninkomensgroepen | 43 |
| 4 Woonlasten en scheefheid | 49 |
| 5 De toewijzing van sociale huurwoningen | 55 |
| 6 De verhuizingen van middeninkomensgroepen | 61 |
| 7 De woonwensen van huishoudens met een middeninkomen | 69 |
| 8 Alternatieven in de huursector | 73 |
| 9 Alternatieven in de koopsector | 85 |
| 10 Samenvatting en conclusies analyse positie middengroepen | 91 |
| Literatuur | 95 |
| | |
| Bijlage 1 Totstandkoming advies | 96 |
| Bijlage 2 Overzicht publicaties 2010-2011 | 98 |



Deel 1 Advies

Open deuren, dichte deuren

1

De woningmarkt in Nederland telt veel knelpunten. Er is een gebrekkige doorstroming, de nieuwbouwproductie is teruggelopen, er zijn problemen voor starters om een woning te vinden en er zijn problemen van betaalbaarheid. De woningmarkt zit vast en is gespleten. Er is een huurmarkt bestaande uit drie miljoen woningen waarvan de prijsvorming grotendeels wordt beïnvloed door regulering en die overwegend worden bewoond door huishoudens met lage en middeninkomens. Daarnaast is er een koopmarkt bestaande uit vier miljoen woningen waarvan de prijsvorming door marktwerking wordt beïnvloed en die overwegend worden bewoond door huishoudens met hoge en middeninkomens. Deze twee markten drijven steeds verder uit elkaar. De huursector ontbeert een bovenkant, de koopsector een onderkant. De huursector eindigt te vroeg, de koopsector start te laat.

De VROM-raad adviseerde de afgelopen jaren tweemaal over de woningmarkt ('Tijd voor keuzes' in 2007, 'Stap voor stap' in 2010). In deze adviezen werd de blik gericht op het functioneren van de woningmarkt als geheel en werd geadviseerd over te gaan tot een hervorming van het gehele woonbeleid. De raden voor de leefomgeving en infrastructuur achten een integrale hervorming van het woonbeleid onverkort noodzakelijk. De basis hiervan zou moeten zijn het hanteren van eigendomsneutraliteit (de burger en niet de overheid kiest voor huren of kopen). Voorts zou ook richtsnoer moeten zijn dat alleen aan die groepen in de samenleving die niet op eigen kracht een woning kunnen verwerven, steun wordt verleend. Dit laatste vereist een transformatie van een vrijwel generieke ondersteuning van de vraag in de koopsector en de huursector naar een meer specifieke ondersteuning.

In dit advies 'Open deuren, dichte deuren. Middeninkomensgroepen op de woningmarkt' ligt de focus op de positie van de middeninkomensgroepen op de woningmarkt. Er zijn veel aanwijzingen dat de positie van de middeninkomensgroepen

onder druk staat. Juist deze groepen hebben te maken met nieuwe regelgeving in de huursector, bijvoorbeeld de regel dat 90% van de vrijkomende woningen in de geregeleerde sociale huursector (met een huur tot € 652) verhuurd moet worden aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 33.614 (wij noemen dit verder de 90%-norm) en de aanscherping van de criteria voor het verkrijgen van hypothecair krediet. Door deze regelgeving moeten huishoudens met een middeninkomen na verhuizing voor een belangrijk deel een woning buiten de geregeleerde sociale huursector vinden.

Na analyse stellen de raden vast dat er voor de lagere middeninkomensgroepen (€ 33.614 tot € 43.000) buiten de sociale huursector weinig alternatieven zijn. Er zijn te weinig woningen beschikbaar omdat de woningen die er zijn, te duur zijn. De sprong in huurprijs naar de niet-geregeleerde huursector is voor veel huishoudens te groot en de sprong naar de koopsector wordt bemoeilijkt door de hoge koopprijzen en de strengere kredietcriteria.

Een integrale hervorming van de woningmarkt is absoluut noodzakelijk om de problemen op de woningmarkt structureel op te lossen. Niettemin kunnen de problemen van de (lagere) middeninkomensgroepen op de woningmarkt ook binnen de huidige constellatie gereduceerd worden bij een afgewogen combinatie van maatregelen. Daarvoor doen de raden voor de leefomgeving en infrastructuur in dit advies een aantal aanbevelingen. Deze kunnen gezien worden als overbrugging van de periode tot de integrale hervorming van de woningmarkt van de grond komt.

De raden bevelen aan de inkomensgrens die wordt gehanteerd in het kader van de Europese beschikking (de 90%-norm) alsnog te indexeren vanaf 2005, zijnde het moment waarop een grens van € 33.000 in bespreking kwam. Indexering vanaf 2005 brengt de grens per 2011 op € 37.300 (verzamelinkomen).

Daarnaast is het gewenst om de 90%-norm te differentiëren naar regio, omdat de eigenschappen van de regionale woningmarkten binnen Nederland sterk uiteen lopen. Er zijn regio's van groei en van krimp, er zijn gespannen en meer ontspannen markten. In dit kader verdient het ook aanbeveling om nader onderzoek te doen naar differentiatie per regio van de liberalisatiegrens.

De raden menen dat er goede argumenten zijn om bij het hanteren van inkomensgrenzen voor de toewijzing van sociale huurwoningen te differentiëren

naar huishoudensgrootte. Meerpersoonshuishoudens hebben meer woonruimte nodig dan een eenpersoonshuishouden en zij hebben meer andere uitgaven. De maximaal mogelijk te betalen huur ligt lager en het ligt voor de hand de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger te leggen.

Bij de implementatie van nieuw beleid als gevolg van Europese regelgeving is het zeer gebruikelijk om te werken met overgangstermijnen. De negatieve gevolgen van de 90%-norm voor de huisvestingskansen van huishoudens met een middeninkomen kunnen verzacht worden indien er bij de toepassing van deze norm (alsnog) een overgangstermijn met de Europese Commissie overeen wordt gekomen. Ook kunnen ongewenste problemen vermeden worden indien aan corporaties wordt toegestaan om de opgelegde 90%-norm gemiddeld over een periode van enkele jaren (bijvoorbeeld drie jaar) te halen. De raden bevelen aan om deze flexibiliteit in de implementatie van de maatregel in te bouwen.

De raden bevelen tevens aan om een aantal maatregelen nader te onderzoeken op de bijdrage die zij kunnen leveren aan beperking van het effect van de 90%-norm, omdat zij het aanbod van woningen voor de (meest kwetsbare) middeninkomensgroepen kunnen helpen vergroten. Woningcorporaties en particuliere partijen kunnen hiertoe gericht beleid voeren. De rijksoverheid kan hen stimuleren en faciliteren. Het is dus een verantwoordelijkheid van alle partijen, niet alleen van de rijksoverheid.

De volgende maatregelen zijn in de overweging betrokken:

- specifieke inzet van het woonruimteverdelingsinstrument;
- bevriezen van de huurprijs van woningen net boven de liberalisatiegrens;
- corporaties zonderen middels een administratieve scheiding, een deel van hun bezit af waardoor er geen sprake is van staatssteun;
- corporaties verkopen woningen met korting; met Koopgarant wordt de koopsector meer toegankelijk;
- verder nagaan van de mogelijkheden van huur-op-maat;
- aanpassen van de liberalisatiegrens.

Voor meer aanbod in het middensegment is het nodig dat de rijksoverheid aan corporaties meer gelegenheid geeft om te investeren. Dit houdt in dat de investeringsruimte van woningcorporaties niet wordt afgeroomd, maar wordt geactiveerd. Ook kan met het oog hierop een huurverhoging van inflatie +1% voor alle

huurders worden toegestaan. De investeringsbereidheid van pensioenfondsen op de Nederlandse woningmarkt dient gestimuleerd te worden om zodoende het aantal particuliere huurwoningen te vergroten. In verschillende Europese landen worden daartoe beleidsinstrumenten ingezet die voor ons land mogelijk als voorbeeld kunnen dienen.

In het beleid voor de middengroepen is een precieze kijk gewenst op het veel genoemde probleem van de scheefheid in de huursector (midden- en hogere inkomensgroepen in goedkope huurwoningen). Van een groot aantal huishoudens met lage huurquoten in de huursector is geen sprake. Waar scheefheid is, is dit doorgaans geen oorzaak van woningmarktproblemen, maar eerder een resultante hiervan. Van een direct anti-scheefheidsbeleid mogen geen al te hoge verwachtingen gekoesterd worden. Dit geldt ook voor de maatregel die verhuurders in staat stelt om huishoudens met een verzamelinkomen boven de € 43.000 een extra huurverhoging van 5% boven inflatie te geven. Het is van belang dat aan deze groepen een reëel alternatief wordt geboden.

In het vervolg van dit advies wordt ingegaan op de nieuwe omstandigheden op de woningmarkt. Daarna volgt een analyse van de positie van de middeninkomensgroepen op de woningmarkt en als laatste vindt u een nadere uitleg van bovenstaande aanbevelingen. In deel 2 vindt u een uitgebreide analyse van de positie van de middeninkomensgroepen op de woningmarkt en van de verwachte effecten van de wijzigingen in het beleid voor de huurmarkt.

De raden zijn zich ervan bewust dat de diepgaande problemen op de Nederlandse woningmarkt met de aanbevelingen gericht op de middeninkomensgroepen niet structureel worden opgelost. Op de korte termijn kunnen deze aanbevelingen echter wel helpen om de positie van de middeninkomensgroepen niet verder te laten verslechteren als gevolg van de nieuwe beleidsingrepen in de huurmarkt.

Nieuwe omstandigheden op de woningmarkt

2

Zowel in de huur- als de koopsector hebben er recent belangrijke veranderingen plaatsgevonden.

Huursector

Als gevolg van twee recente ontwikkelingen staat de keuzevrijheid voor middeninkomensgroepen in toenemende mate onder druk. Per 1 januari 2011 is er, ten eerste, een nieuwe Europese beschikking van kracht die de toegankelijkheid van de Nederlandse sociale huursector voor huishoudens met een middeninkomen beperkt. Dit is na overleg tussen de Europese Commissie en Nederland bepaald om oneerlijke concurrentie voor particuliere verhuurders te voorkomen. Concreet houdt de nieuwe maatregel in dat 90% van de vrijkomende corporatiehuurwoningen met een huurprijs onder € 652 moet worden toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen onder € 33.614. Huishoudens met een middeninkomen die al in een huurwoning wonen, hoeven deze niet te verlaten.

In deel 2 van dit advies is meer in detail beschreven welk proces aan deze beschikking vooraf is gegaan.

Ten tweede krijgen de middeninkomensgroepen mogelijk met extra huurverhogingen te maken. In het regeerakkoord is namelijk bepaald dat huurders van een geregleerde huurwoning met een verzamelinkomen boven € 43.000 een huurverhoging van inflatie +5% mogen krijgen. Deze maatregel wordt voorgesteld om 'scheefwonen' (zie deel 2, hoofdstuk 4) tegen te gaan. Het kabinet verwacht dat deze huishoudens sneller verhuizen als ze met forse huurverhogingen geconfronteerd worden. Hoe en wanneer deze maatregel precies wordt vormgegeven, is nog onduidelijk. Er moeten belangrijke vragen bij de vormgeving worden beantwoord, zoals: hoe vindt de inkomensstoets plaats, mag de maximale huurprijsgrens worden overschreden, wat gebeurt er met huishoudens van wie het inkomen onder de € 43.000 daalt, en hoe kan worden voorkomen dat er een sterke armoedeval optreedt?

Door de twee hierboven beschreven maatregelen wordt de gereguleerde sociale huursector moeilijker toegankelijk en minder aantrekkelijk voor middeninkomensgroepen. De vraag is wat dit betekent voor het gedrag van deze huishoudens. Enerzijds valt te verwachten dat starters op de woningmarkt met een middeninkomen eerder zullen uitwijken naar de particuliere huursector of de koopsector. Anderzijds worden huishoudens met een middeninkomen die nu in een sociale huurwoning wonen, geprikkeld om daar te blijven zitten. Dit geldt waarschijnlijk vooral voor de huishoudens met een verzamelinkomen tussen € 33.614 en € 43.000, die in de sociale huursector met een inflatievolgend huurbeleid (de huren mogen maximaal stijgen met het inflatiepercentage van het jaar ervoor) te maken krijgen. Het gevolg hiervan is dat de stagnatie op de woningmarkt verder bevorderd wordt.

Koopsector

Ondanks het feit dat de rente momenteel relatief laag is, wordt de betaalbaarheid van koopwoningen voor lage en middeninkomensgroepen ingeperkt door de volgende factoren (zie deel 2, hoofdstuk 2).

- Er zijn aangescherpte normen voor het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als gevolg van geactualiseerde berekeningen van het Nibud.
- Banken zijn steeds terughoudender bij het verstrekken van hypotheken.
- Nieuwe woningzoekenden kunnen geen aanspraak meer maken op de koopsubsidie, en de startersleningen verdwijnen in steeds meer gemeenten.
- In maart 2011 hebben het Ministerie van Financiën, de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de banken en verzekeraars een akkoord gesloten over de beperking van tophypotheken. Ook wordt het aflossingsvrije gedeelte van de hypotheek beperkt tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning.
- Een oplopende hypotheekrente. De hypotheekrente is op dit moment laag, maar liep de afgelopen maanden snel op. Door de aantrekkende wereldeconomie is een verdere stijging waarschijnlijk. Bij de lage hypotheekrente van 2009 betekent een rentestijging van 1% een stijging van de hypotheeklasten met ongeveer 25%.

Gevolgen voor de woningmarkt

Het spreekt vanzelf dat de hierboven geschetste veranderingen in de beleidscontext gevolgen hebben voor de positie die de middeninkomensgroepen op de woningmarkt innemen. Eerder heeft ook onderzoek hiernaar plaatsgevonden. In 2010 verscheen een onderzoek van onderzoeksbureau RIGO ('Tussen wal en schip', in opdracht van de Woonbond en Aedes) waaruit blijkt dat ruim 650.000 huishoudens als gevolg van

de nieuwe Europese beschikking tussen de wal en het schip dreigen te geraken. Het gaat dan om huishoudens met een verzamelinkomen van meer dan € 33.614 die (zonder eigen vermogen of bijzondere financieringsconstructies) minder dan 10% van het koopaanbod kunnen betalen in de regio waarin men woont. In het debat hierover liet de toenmalige minister van VROM weten deze conclusie niet te delen. Hij wees erop dat veel huishoudens met een middeninkomen nu al in een koopwoning wonen. Ook meende hij op basis van een ander onderzoek (bureau ABF) dat woningcorporaties in bijna alle regio's in staat zouden moeten zijn om de 90%-norm te halen.

In aanvulling op het eerder verrichte onderzoek hebben de raden zelf een analyse laten uitvoeren (op basis van het WoON 2009) naar de gevolgen van de geschetste ontwikkelingen op de woningmarkt.



De middeninkomensgroepen 3

Het belang van de middeninkomensgroepen voor het functioneren van de samenleving als geheel en voor de maatschappelijke samenhang, kan moeilijk overschat worden. De middeninkomensgroepen zijn het scharnierpunt tussen 'arm' en 'rijk', en zij zijn ook de drager en uitvoerder van functies die direct het reilen en zeilen van de maatschappij raken (zorg, onderwijs, politie, detailhandel, overheidsfuncties, dienstverlening). Als middeninkomensgroepen geen huis kunnen vinden (te duur, geen geschikt aanbod), dan is dat een vraagstuk van grote maatschappelijke betekenis. Als zij geen huis in de stad naar hun keuze kunnen vinden, dan heeft ook de stad (en alle maatschappelijke organisaties die daarin werkzaam zijn) een probleem.

Onder middeninkomensgroepen verstaan we huishoudens met een verzamelinkomen tussen de inkomensgrens die hoort bij de 90%-norm (€ 33.614) en tweemaal modaal (€ 62.000). Dit zijn 2,5 miljoen huishoudens, meer dan één derde van de bevolking. Daarnaast zijn er in Nederland 2,7 miljoen huishoudens met een (betrekkelijk) laag inkomen (tot € 33.614) en zijn er 1,8 miljoen huishoudens met een inkomen boven tweemaal modaal. Driekwart van de Nederlandse bevolking heeft dus een lager of een middeninkomen.

Als we binnen de ruime groep van middeninkomensgroepen nauwkeuriger kijken, dan vinden we hierbinnen een groep van 900.000 huishoudens, die we de 'lagere middeninkomensgroepen' zouden kunnen noemen. Dit zijn huishoudens met een verzamelinkomen tussen € 33.614 en € 43.000 (tussen ongeveer € 1850 en € 2250 netto per maand).

De verdeling van de huishoudens over de huur- en koopsector is sterk gerelateerd aan het inkomen. Hoe hoger het inkomen, hoe groter het aandeel eigenaar-bewoners (zie tabel 1).

Tabel 1 Huishoudens naar inkomen en eigendomssector (2009)

| | < € 33.614 | € 33.614 - € 43.000 | € 43.000 - tweemaal modaal | > tweemaal modaal | alle huishoudens |
|-------------------------------------|------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------|
| Aantal huishoudens (x 1.000) | 2.760 | 908 | 1.580 | 1.750 | 7.000 |
| Huursector (%) | 69 | 41 | 25 | 11 | 41 |
| Koopsector (%) | 31 | 59 | 75 | 89 | 59 |

In de lagere middeninkomensgroepen is de categorie jongeren oververtegenwoordigd (zie deel 2, tabel 1). Een deel van hen zal doorgroeien naar een hoger inkomen en zich dan gemakkelijker op de woningmarkt kunnen bewegen. Ook gaat het vaker dan gemiddeld om eenpersoonshuishoudens, die over het algemeen met kleinere woningen toekunnen.

De hogere middeninkomensgroepen bestaan voor meer dan gemiddeld uit gezinnen in de leeftijd van 45-65 jaar met kinderen. Voor hen is het lastiger zich op de woningmarkt te bewegen. De kans dat ze meer gaan verdienen is minder groot en een gezin met kinderen heeft meer kosten dan het gemiddelde huishouden.

Van de 'lagere middeninkomensgroepen' wonen 335.000 huishoudens in een huurwoning tot de liberalisatiegrens (€ 652). Zij hebben volgens het regeerakkoord geen boven inflatoire huurverhoging te duchten, maar als ze nog niet in die huurwoning hadden gewoond, dan zouden zij weinig kans maken op toewijzing van een sociale huurwoning met een huurprijs tot € 652.

Daarnaast zijn er 484.000 huishoudens met een verzamelinkomen van meer dan € 43.000 die in een niet-geliberiseerde huurwoning wonen (zie tabel 2). Zij krijgen op basis van het regeerakkoord mogelijk te maken met een huurverhoging van de inflatie +5%.

Tabel 2 Zittende huurders in een niet-geliberaliseerde huurwoning (2009), gerelateerd aan 90%-toewijzingsnorm en het huurbeleid uit het regeerakkoord

| | Aantal (x 1.000) | Toewijzing conform 90%-norm | Huurbeleid volgens inflatie |
|---------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| < € 33.000 | 1.792 (71%) | ja | ja |
| € 33.000 - € 43.000 | 335 (12%) | nee | ja |
| > € 43.000 | 484 (17%) | nee | nee (+5%) |
| totaal | 2.611 (100%) | | |

Ruim 800.000 huishoudens, een kleine 30% van alle huurders, horen volgens de nieuwe maatregelen in principe niet thuis in de niet-geliberaliseerde huursector. Vaak wordt de term 'scheefheid' gebruikt voor de situatie dat 'hogere inkomensgroepen' in een 'goedkope' woning zitten.

Op dit vlak bestaan veel definities en veel cijfers. Er is dan ook een grote bandbreedte in het debat hierover, variërend van 'heel veel' tot 'heel weinig'. Dit hangt af van de gekozen grenzen van huur en inkomen. Een absoluut en sluitend beeld van de mate van scheefheid bestaat niet. Door een relatief lage inkomensgrens (€ 33.614) te kiezen in combinatie met een huurgrens van € 652 worden automatisch vrij veel huishoudens als 'scheefwonend' getypeerd, terwijl zij helemaal geen 'hoog' inkomen hebben, maar een lager middeninkomen (zie deel 2, hoofdstuk 4).

Dit is ook te zien als de huurquote (percentage van het inkomen dat aan de huur wordt besteed) van deze groep huishoudens wordt onderzocht. Dan blijkt er geen sprake te zijn van een groot aantal huurders met zeer lage huurquoten. Er is overigens op dit moment geen heldere normering van wat een redelijke huurquote is. Als bij wijze van voorbeeld, bezien wordt hoeveel huishoudens van deze groep huurders een huurquote heeft die lager is dan 15%, dan krimpt het aantal 'scheefwoners' van 800.000 huishoudens naar 360.000 huishoudens (zie deel 2, tabel 6). Er zijn dus veel nuancerings van de cijfers mogelijk.

Voorts blijkt dat scheefheid geen oorzaak is van grote woningmarktproblemen, maar eerder het gevolg is van het ontbreken van sporten op de woonladder. Uit analyse blijkt namelijk dat er onder de middeninkomensgroepen in de huursector een forse verhuisgeneigdheid is: tussen de 25% en 40% van deze huishoudens wenst binnen twee jaar te verhuizen. Het is wel opmerkelijk dat de huur die men voor ogen heeft na een eventuele verhuizing, onder het niveau van de liberalisatiegrens ligt (ongeveer

€ 500 tot € 550). In dit huurprijssegment is slechts een beperkt aanbod beschikbaar voor middeninkomensgroepen (mede als gevolg van de invoering van de 90%-norm). Huurders met een middeninkomen die willen kopen, noemen gemiddeld genomen een koopprijs van vijf tot zes keer het jaarinkomen. Dit wringt met de gedragscode hypothecaire financiering.

Tabel 3 Verhuiscapaciteit van middeninkomensgroepen naar huishoudentype en prijs (huur/koop) van gewenste woning

| | Eenpersoonshuishouden | Meerpersoonshuishouden |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| € 33.000 - € 43.000 | | |
| Wil binnen twee jaar verhuizen (%) | 42 | 31 |
| • Gewenste huurprijs (€) | 529 | 524 |
| • Gewenste koopprijs (€) | 206.000 | 230.000 |
| € 43.000 - tweemaal modaal | | |
| Wil binnen twee jaar verhuizen (%) | 42 | 30 |
| • Gewenste huurprijs (€) | 581 | 543 |
| • Gewenste koopprijs (€) | 242.000 | 226.000 |

4

Gevolgen van nieuw huurbeleid

De laatste jaren is 77,4% van de vrijkomende sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 652 in 2011) toegewezen aan huishoudens die tot de 90%-doelgroep behoren. Er zijn wel forse regionale verschillen die samenhangen met de woningvoorraad (verdeling naar huurprijzen) en de bevolking (verdeling naar inkomens). Theoretisch gesproken kunnen er - wanneer de norm van 90% strikt wordt toegepast - jaarlijks een kleine 30.000 huishoudens met een middeninkomen minder in de sociale huursector worden gehuisvest dan de afgelopen jaren het geval is geweest.

Niet al deze huishoudens zullen in de problemen komen, een deel kan zeker voor zichzelf zorgen, maar een ander deel kan dat echter niet. Om dit te analyseren is een normstelling van betaalbaarheid nodig.

Bij het normeren van de betaalbaarheid van de huren voor huishoudens met een middeninkomen doet zich het probleem voor dat er geen algemene, door de overheid gedragen, normering bestaat. Iedere partij kan er dus eigen normeringen op na houden. In de analyse (deel 2, hoofdstuk 8) is gewerkt met een door de raden gekozen norm. Deze norm houdt het midden tussen een 'basale-Nibudnorm' (dit is de ruimte die een huishouden overhoudt voor huur als alle andere posten op minimumniveau zijn gesteld) en een 'voorbeeld-Nibudnorm' (dit is de ruimte die voor huur resteert als alle andere posten op gemiddeld niveau zijn gesteld). Als we een dergelijke 'middennorm' (zie kader 5 in deel 2, hoofdstuk 8) toepassen, dan zijn er grote verschillen in betaalbaarheid tussen verschillende huishoudens. Bij meerpersoonshuishoudens worden - niet verwonderlijk - de grenzen van de betaalbaarheid veel sneller bereikt (uitgaande van hetzelfde inkomen).

Zowel de 90%-norm als de voorgenumen 5% extra huurverhoging (voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de € 43.000) geven het risico van een armoedeval

en van strategisch gedrag van huurders. Het vrij besteedbare inkomen kan bij een inkomen van net boven de € 33.614 plotseling fors dalen als een huishouden bij verhuizing uit een gereguleerde huurwoning alleen voor een geliberaliseerde woning in aanmerking komt (90%-norm). Bij eenzelfde netto-inkomen gaan dan de huuruitgaven omhoog omdat men alleen in aanmerking komt voor een woning met een huur van meer dan € 652. De animo om te verhuizen zal hierdoor afnemen. Huishoudens kunnen ook maatregelen nemen om onder de inkomensgrens te blijven.

Het andere kabinetsvoornemen is om verhuurders de mogelijkheid te geven huishoudens die een verzamelinkomen hebben van meer dan € 43.000, jaarlijks maximaal 5% extra huurverhoging op te leggen bovenop de inflatie. Ook voor deze maatregel geldt dat het een armoedeval kan veroorzaken. En ook hier dreigt strategisch gedrag van huishoudens: een huishouden kan het inkomen temperen (bijvoorbeeld door een dag minder te werken) om te vermijden dat het boven de € 43.000 stijgt.

Tabel 4 Huurders en verhuisplannen: beleidsmaatregelen

| Zittende huurders tot € 652 | Geen verhuisplan | Wel verhuisplan |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| € 33.614 – € 43.000 | Huurverhoging conform inflatie | In principe naar huur boven € 652 of koop |
| > € 43.000 | Huurverhoging maximaal inflatie +5% | In principe naar huur boven € 652 of koop |

De introductie van de 90%-norm leidt tot het stimuleren van een extra woningvraag van middeninkomensgroepen naar geliberaliseerde corporatiewoningen, woningen in de particuliere huursector en koopwoningen. Het valt echter niet te verwachten dat deze sectoren in staat zullen zijn om deze extra vraag afdoende op te vangen.

- Bij de geliberaliseerde corporatiewoningen speelt vooral de betaalbaarheid een rol: uitgaande van de eerder genoemde ‘middennorm’ zijn deze woningen niet betaalbaar voor tweepersoonshuishoudens en gezinnen met gezinsleden jonger dan vijftien jaar met een verzamelinkomen net boven € 33.614 (zie deel 2, tabel 16).
- In de particuliere huursector speelt niet alleen het probleem van de betaalbaarheid, maar vooral ook het probleem van beschikbaarheid en kwaliteit

(met name woninggrootte). Er zijn betrekkelijk weinig particuliere huurwoningen beschikbaar en deze woningen voldoen dikwijls niet aan de eisen van de woningzoekenden (zeker in het geval van gezinnen). Bovendien stellen de particuliere verhuurders zelf soms inkomenseisen die de toegang tot de particuliere huursector voor bepaalde middeninkomensgroepen kunnen beperken. Uit onze analyse blijkt dat de inkomenseisen die de IVBN-leden stellen aan eenpersoonshuishoudens aanzienlijk strenger zijn dan de door de raden gehanteerde middennorm (zie deel 2, tabel 17).

- In de koopsector zien we dat door de hoge koopprijzen huishoudens met een verzamelinkomen rond € 33.614 (en weinig eigen vermogen) in veel regio's betrekkelijk weinig mogelijkheden hebben (zie deel 2, hoofdstuk 9). Dit geldt vooral wanneer het inkomen door twee werkende partners verdiend wordt. Voor huishoudens met een verzamelinkomen rond € 43.000 is de situatie iets gunstiger, hoewel er ook regio's zijn waar deze huishoudens minder dan 10% van het koopwoningaanbod kunnen betalen.

De analyse van de gevolgen van de invoering van de 90%-norm levert drie conclusies op.

In de eerste plaats lopen huishoudens met een verzamelinkomen tussen € 33.614 en € 43.000 het grootste risico om in de knel te komen. De geliberaliseerde corporatiesector, de particuliere huursector en de koopsector vormen voor veel van deze huishoudens geen betaalbaar, toegankelijk en/of kwalitatief acceptabel alternatief voor de sociale huursector. Dit is zeker het geval in regio's met een gespannen woningmarkt.

Ten tweede komt scheefheid voor, maar dat moet niet als oorzaak van woningmarktproblemen, maar vooral als gevolg ervan worden gezien. Bij de beoordeling van de omvang van het scheefheidsprobleem moet de feitelijke huurquote meegewogen worden. Doet men dit, dan is er geen sprake van een enorm aantal goedkoop wonenden. Aan de invoering van de 5% huurverhoging boven inflatie is bovendien een aantal nadelen verbonden.

Ten derde verschillen de effecten van de 90%-norm sterk naar regio en huishoudensgrootte.



Omgaan met de 90%-norm

5

Voorgaande drie conclusies nopen tot verruiming, tot differentiatie en tot flexibiliteit.

Verruiming: indexering

De grens van € 33.614 komt niet direct voort uit een analyse van welke groepen wel en welke groepen niet zelfstandig op de markt uit de voeten kunnen. In 2005 werd in de beleidsstukken gesproken over € 33.000 (de toenmalige ziekenfondsgrens) als inkomensgrens voor de afbakening van de doelgroep voor woningcorporaties. Tussen 2005 en 2010 is deze grens vervolgens niet meer geïndexeerd. Pas in 2011 heeft er voor eerst een aanpassing van de grens plaatsgevonden: van € 33.000 naar € 33.614. Als de inkomensgrens vanaf 2005 ieder jaar met de CAO-lonen zou zijn geïndexeerd, dan had deze in 2011 ongeveer op € 37.300 gelegen. In dat geval zou de corporatiedoelgroep geen 2,76 miljoen huishoudens maar 3,23 miljoen huishoudens bedragen. Het aandeel sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dat recent is toegewezen aan de corporatiedoelgroep zou bij indexering stijgen van 77,4% naar 80,8%. Een 'technische' kwestie van al of niet indexeren scheelt dus 470.000 huishoudens die wel of niet tot de doelgroep worden gerekend. De raden adviseren deze 'indexeringsachterstand' in te halen.

Differentiatie

Daarnaast blijft differentiatie naar huishoudensgrootte noodzakelijk. Het maakt namelijk nogal wat uit of een huishouden bestaat uit één persoon of uit meer personen. Uit de analyse (deel 2, tabel 16) blijkt dat de maximale basishuur die verschillende typen huishoudens kunnen betalen bij een bepaald inkomen, uiteenloopt. Zo blijkt dat voor tweepersoonshuishoudens onder de vijftenzestig jaar en voor gezinnen met een verzamelinkomen tot € 33.614 een huur van ongeveer € 590 het maximum is dat ze kunnen betalen (op basis van de 'midden-Nibud-norm'). Diezelfde huishoudens kunnen met een inkomen tot € 38.000 nog maar nauwelijks meer dan € 652 betalen.

De raden menen daarom dat er goede argumenten zijn om na indexering de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens op een hoger niveau te leggen en de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens op een lager niveau te leggen. Daarnaast is het logisch dat corporaties bij de toewijzing van de 10% woningen die ze aan huishoudens met een inkomen boven € 33.614 mogen verhuren, voorrang geven aan meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 43.000.

Ook de regionale marktverhoudingen variëren. Er is een klein aantal regio's waar al in 2008 en 2009 (bijna) werd voldaan aan de 90%-norm. Er zijn echter ook regio's die daar nog ver vanaf zaten (zie deel 2, tabel 8). De kans dat huishoudens in de knel komen is het grootst in regio's met een betrekkelijk laag aandeel toewijzingen aan de nieuwe 90%-doelgroep en een gespannen woningmarkt, waardoor middeninkomensgroepen weinig betaalbare alternatieven hebben in de particuliere huursector en de koopsector. Voorbeelden van dergelijke regio's zijn Utrecht en Amsterdam. Het beleid zou rekening moeten houden met de hierboven beschreven regionale verschillen.

Flexibiliteit

Forse beleidswijzigingen, zeker als deze tot stand komen als gevolg van Europese voorschriften, kennen meestal een overgangsregeling. Gezien de toestand op de woningmarkt is een flexibele invoering van de 90%-norm gewenst. De norm zou het beste gezien kunnen worden als een streefpercentage, te bereiken in enkele jaren. Ook zou de overheid aan corporaties de mogelijkheid kunnen geven om hun percentage van toewijzingen aan de 90%-doelgroep over een periode van drie jaar te middelen. Dit geeft de corporaties wat meer ruimte, wat vooral belangrijk is voor woningcorporaties die actief zijn met nieuwbouw en herstructurering. Het is redelijk dat te herhuisvesten huurders met een middeninkomen ook in de toekomst toegang houden tot gereguleerde sociale huurwoningen.

Ruimte voor middeninkomensgroepen: specifieke maatregelen

6

Om de meest kwetsbare huishoudens uit de middeninkomensgroep te huisvesten, kunnen de hieronder beschreven mogelijkheden worden benut. Er is niet één maatregel die dit probleem oplost. De raden stellen daarom in het kader van 'alle beetjes helpen' de inzet van de volgende instrumenten voor.

Specifieke inzet van het woonruimteverdelingsinstrument

De 10% van de vrijkomende gereguleerde corporatiewoningen die aan huishoudens buiten de 90%-doelgroep mag worden toegewezen, kan specifiek ingezet worden voor huishoudens met een bepaald inkomen (bijvoorbeeld tussen € 33.000 en de € 45.000) en/of een bepaald huishoudenstype (gezinnen met kinderen).

De huurprijs van woningen verhogen tot net boven de liberalisatiegrens en vervolgens de huur bevroren

Deze werkwijze in de vorm van 'huurvast' (de huur van de woning blijft voor een bepaalde periode, meestal vijf of zeven jaar, gelijk) wordt al toegepast door enkele corporaties. Het voordeel is dat de betreffende woningen niet onderworpen worden aan de 90%-norm, omdat de huurprijs hoger is dan de liberalisatiegrens. Echter, door de huren te bevroren, blijven deze toch redelijk betaalbaar, zeker op wat langere termijn.

Koopgarant

Koopgarantwoningen zijn een goed alternatief voor gereguleerde sociale huurwoningen. Door de korting van ongeveer 25% zijn deze woningen beter betaalbaar dan normale koopwoningen, terwijl de risico's voor huizenkopers toch relatief beperkt blijven, doordat de woningcorporaties een terugkoopplicht hebben. Aan de andere kant leggen door de terugkoopplicht dergelijke woningen (anders dan bij vrije verkoop) nog wel beslag op de financiële middelen van woningcorporaties en de bouw

van dergelijke woningen wordt niet door het WSW geborgd. Koopgarant kan het best gefaseerd ingezet worden, omdat anders de koopwoningenmarkt in een bepaald gebied overvoerd wordt en de prijzen van woningen van eigenaar-bewoners sterker dan gemiddeld dalen.

Moeder maar ook dochter

Corporaties kunnen ook zonder staatssteun op de markt opereren om aanbod voor de middeninkomensgroepen te scheppen. Na een administratieve scheiding wordt conform de voorstellen van de wijziging van de woningwet, een deel van de corporatie financieel afgezonderd. Dit deel bouwt woningen voor de middeninkomensgroepen en exploiteert woningen uit de bestaande voorraad die het - na een arrangement voor herfinanciering - overneemt van de moederonderneming.

Huur-op-maat en inkomensgerelateerde huren

Met de mogelijkheid van 5% huurverhoging boven inflatie voor huishoudens met een inkomen van € 43.000 en meer, zijn inkomenshuren geïntroduceerd. Door diverse experimenten (volgens grofweg drie modellen) is al ervaring opgedaan met huur-op-maat. Hiermee kan in principe een gelijkmatigere huurquote bij huurders worden georganiseerd (afvlakken van hoge quoten, ophogen van lage quoten), waardoor huren betaalbaarder worden. Ook kan een wijk in principe beter gemengd worden gehouden in de strijd tegen sociale en ruimtelijke segregatie.

Er zijn echter ook complicaties bij huur-op-maat. Normering van betaalbaarheid is een overheidstaak. De uitvoering is ingewikkeld en vraagt veel administratie en controle, de kans op het ontstaan van een armoedeval en strategisch gedrag van huurders wordt groter, de te betalen huur wordt meer dan nu al het geval is, mede bepaald door de financiële spankracht van de corporatie en bij een aantal huurders wordt de woonconsumptie gestimuleerd. Veel van de kracht van huur-op-maat hangt af van de uitwerking in de praktijk.

Om aan de genoemde complicaties het hoofd te kunnen bieden wordt in het advies 'Tijd voor keuzes' (VROM-raad, 2007) een systeem van regionaal gedifferentieerde referentiehuren (analoog aan de Duitse Mietspiegel) voorgesteld met vraagondersteuning op basis van normen van betaalbaarheid die door de overheid zijn vastgesteld.

Liberalisatiegrens aanpassen

De grens van € 652 heeft in het huidige beleid drie functies. Het is de staatssteungrens (Europa-dossier), de liberalisatiegrens (huurprijzen onder deze grens worden gereguleerd) en de huurtoeslaggrens (maximale huurgrens tot waar men huurtoeslag kan aanvragen).

Het is denkbaar om deze drie grenzen van elkaar los te koppelen. Zo zou de staatssteungrens in regio's waar middeninkomensgroepen kwetsbaar zijn op de woningmarkt naar beneden kunnen worden bijgesteld, bijvoorbeeld tot € 550. Zo komen er meer sociale huurwoningen (met huurprijzen van € 550 tot € 652) binnen het bereik van de middeninkomensgroepen, omdat de 90%-norm dan alleen betrekking heeft op woningen met huurprijzen tot € 550. Hierbij moet wel bedacht worden dat het verlagen van de staatssteungrens niet zonder consequenties is voor de woningcorporaties. De mogelijkheden om borging via het WSW te verkrijgen, worden namelijk flink ingeperkt. Alleen voor nieuwbouwwoningen en bestaande woningen waarvan de leningen geherfinancierd moeten worden, met een huurprijs onder de € 550 zullen woningcorporaties in een dergelijke situatie nog een beroep op WSW-borging kunnen doen. Voorts moet ook vermeden worden dat hierdoor voor grote gezinnen met een laag inkomen een grotere (duurdere) woning uit het zicht raakt.

Bij de invoering van een dergelijke maatregel zouden de liberalisatiegrens en de huurtoeslaggrens op € 652 kunnen blijven liggen. In gespannen woningmarkten zou ook overwogen kunnen worden om de liberalisatiegrens juist te verhogen, zodat meer huurders via huurregulering beschermd worden tegen mogelijk misbruik van marktmacht door verhuurders.

Er zal altijd een zorgvuldige analyse van de voor- en nadelen van een aanpassing van de grenzen (staatsteun-liberalisatie-huurtoeslag) nodig zijn. Daarbij ligt het wel meer en meer voor de hand om deze grenzen te regionaliseren.



Ruimte voor middeninkomensgroepen: generieke maatregelen

7

Naast deze specifieke maatregelen zijn meer generieke maatregelen aan te bevelen om de omvang van het middensegment op de woningmarkt te vergroten.

De raden adviseren om het aanbod aan geliberaliseerde corporatiewoningen, particuliere huurwoningen en betaalbare koopwoningen te vergroten. Op die manier kunnen huishoudens met een wat hoger middeninkomen, die niet meer in de corporatiesector terecht kunnen, gemakkelijker een woning vinden.

Potentieel liberaliseerbare sociale huurwoningen liberaliseren

Op basis van het huidige aantal WWS-punten kan 40% van de sociale huurwoningenvoorraad worden geliberaliseerd. In de praktijk kan liberalisatie echter alleen bij een mutatie worden uitgevoerd en dan ook nog slechts gedoseerd, omdat er anders onvoldoende vrijkomende huurwoningen voor huishoudens uit de primaire doelgroep beschikbaar zijn. Ook zal het markttechnisch lang niet altijd mogelijk zijn om woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens te verhuren. Een rekenvoorbeeld kan dit verduidelijken: als we uitgaan van 10% mutatie en de liberalisatie van 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen, kan er jaarlijks ongeveer 1% van de totale voorraad sociale huurwoningen worden geliberaliseerd.

Investeringspotentie van de woningcorporaties activeren in plaats van afromen

Meer aanbod voor middeninkomensgroepen vraagt om investeringen van woningcorporaties. De investeringspotentie van de corporatiesector is dan ook essentieel. Die wordt aangetast door de voorgenomen heffing uit het regeerakkoord (een bijdrage aan de huurtoeslag van € 760 miljoen voor verhuurders, waarvan ruim € 600 miljoen voor woningcorporaties). Om de voorgenomen heffing te kunnen betalen, is de huurverhoging van 5% boven inflatie bij de rijkste huurders voor veel corporaties niet afdoende. Zelfs wanneer corporaties een actief verkoopbeleid voeren dan nog kan de investeringsruimte van veel corporaties niet zodanig versterkt worden dat

een actief bouwbeleid in het middensegment van de grond kan komen. Voor het veruimen van de investeringspotentie zou daarom moeten worden afgezien van zware heffingen van rijkswege. Waar blijkt dat corporaties een overmaat aan vermogen hebben, moeten maatregelen van de overheid niet op afromen, maar op het activeren en bevorderen van investeringen gericht zijn. De voorstellen voor een nieuwe woningwet maken dit ook goed mogelijk.

Daarnaast is investeringsruimte te vinden door woningcorporaties toe te staan een huurverhoging van inflatie +1% te vragen over het gehele woningbezit. Dit voorstel is in 2010 ingebracht door Aedes en de Woonbond.

Ook zouden woningcorporaties moeten proberen hun eigen investeringskracht te verbeteren door interne veranderingen door te voeren, bijvoorbeeld door een goede bedrijfsvoering, een flexibele organisatie en het beperken van de bedrijfslasten. Het verlengen van de levensduur van woningen (niet meer de vaste vijftig jaar in exploitatie) zou mogelijk ook een bijdrage aan de investeringspotentie kunnen leveren.

Stimulering van het aanbod aan particuliere huurwoningen

Om het segment van de particuliere verhuur te versterken, is het debat over huurbeleid relevant. Doordat er scherpere inkomenseisen gesteld worden bij de toewijzing van sociale huurwoningen, wordt de vraag naar particuliere huurwoningen naar verwachting groter. Maar ook twee andere punten verdienen aandacht: de positie van de beleggers op de grondmarkt (die aanlopen tegen een gesloten blok van ontwikkelaars en gemeenten), en de zuigkracht van de koopsector vanwege de fiscale voordelen van hypotheekrenteaftrek. Beperken van de hypotheekrenteaftrek zou voor de particuliere huursector een grote stimulans zijn.

Het is ook nodig de investeringsbereidheid van pensioenfondsen op de Nederlandse woningmarkt te stimuleren om zodoende het aanbod aan particuliere huurwoningen te vergroten. De raden adviseren om met de pensioenfondsen hierover in gesprek te gaan.

Ook is het nuttig om goed te kijken naar best practices uit het buitenland. In verschillende Europese landen voert de overheid een actief beleid om de particuliere huursector te stimuleren. Er worden diverse beleidsinstrumenten ingezet, variërend van subsidies en laag rentende leningen voor investeerders, tot belastingvoordelen en collectieve verzekeringen tegen wanbetaling. Er is een waaier aan mogelijkheden.

Vergroting van de betaalbare koopsector door verkoop van corporatiehuurwoningen

Verkoop van huurwoningen door corporaties kan een bijdrage leveren aan het vergroten van het aanbod van betaalbare koopwoningen voor de middeninkomensgroepen. Op dit vlak bestaat ervaring in de praktijk. Deze laat zien dat onder zittende huurders de animo voor koop beperkt is en dat deze varieert naar type huishouden, inkomen, woning en buurt. Verkoop bij mutatie is in de praktijk eenvoudiger en kan de keuze bieden tussen vrije verkoop en Koopgarant. Nog niet alle corporaties zijn ingesteld op verkoop en de raden verwachten slechts een beperkte toename van het aantal verkopen. Een kooprecht voor de huurder is juridisch lastig uitvoerbaar, omdat dit gelijk staat aan een verkoopplicht voor corporaties.

Toegang tot de koopsector versterken?

Een preciezer beeld van de invloed van de kredietcriteria op de leencapaciteit van de middeninkomensgroepen is hiervoor belangrijk. Het verruimen van deze criteria kan wel de leencapaciteit van deze groepen en daarmee de toegang tot de koopsector vergemakkelijken, maar het kan ook betalingsproblemen in de toekomst veroorzaken. De NHG (grens van € 350.000) speelt bij deze maatregel ook een rol, evenals de Basel 3 criteria zoals die voor banken gaan gelden. Een verruiming van kredietcriteria is op dit moment geen optie.

De toegang tot de koopsector zou ook vergroot kunnen worden door specifieke groepen kopers met een middeninkomen te ondersteunen, zoals in het recente verleden gebeurd is met de koopsubsidie en de startersleningen (deze bestaan overigens in een aantal gemeenten nog steeds). Het risico van deze optie is echter prijsopdrijving. In de huidige woningmarktsituatie is er echter sprake van een prijsdaling en is dergelijke tijdelijke ondersteuning zeker het overwegen waard. Wanneer de crisis weer enigszins bezworen is, valt echter het faciliteren van de aanbodzijde aan te bevelen boven het stimuleren van de vraag. Dit betekent meer relatief goedkope koopwoningen bouwen. Dit noopt onder meer tot verlaging van gemeentelijke grondprijzen, ruimte voor, al dan niet collectief, particulier opdrachtgeverschap en een kritische doorlichting van de aanbodzijde. Op dit vlak is een schat aan onderzoeksmateriaal voorhanden.



Deel 2 Analyse

Inleiding

1

In het eerste deel van dit advies hebben de raden een aantal aanbevelingen gedaan om de positie van de middeninkomensgroepen op de woningmarkt te verbeteren. In dit deel van het advies vindt u de analyse waarmee de aanbevelingen van deel 1 worden onderbouwd¹. De opbouw van dit deel is als volgt: hierna vindt u een korte samenvatting van het advies ‘Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans’ dat de VROM-raad in 2007 heeft uitgebracht. In *hoofdstuk 2* worden de veranderingen in de beleidscontext beschreven die aanleiding hebben gegeven tot deze analyse. *Hoofdstuk 3* gaat in op de omvang en de kenmerken van de groep huishoudens met een middeninkomen, evenals op de verdeling van deze huishoudens over eigendomssectoren en prijsklassen. *Hoofdstuk 4* gaat nader in op de woonlasten van middeninkomensgroepen in een huurwoning. Zijn deze woonlasten zo laag dat er gesproken kan worden van scheefheid, zoals in het beleidsdiscours vaak gebeurt? In *hoofdstuk 5* wordt de praktijk van woonruimteverdeling in het verleden, in kaart gebracht. Per regio wordt aangegeven welk deel van de corporatiewoningen er in de twee jaar voorafgaand aan de afname van het WoON 2009 is toegewezen aan huishoudens die niet tot de nieuwe 90%-doelgroep behoren. Dit geeft een indicatie van de impact die de invoering van deze nieuwe doelgroep, en de daaraan gekoppelde 90%-norm (zie ook *hoofdstuk 2*), zal gaan hebben. *Hoofdstuk 6* gaat dieper in op de verhuizingen van huishoudens met een middeninkomen in de twee jaar voorafgaand aan de afname van WoON 2009, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector. In *hoofdstuk 7* besteden we aandacht aan de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van de middeninkomensgroepen die nu in een huurwoning wonen. In hoeverre willen deze huishoudens verhuizen? Kiezen de verhuisgeneigde huishoudens met een middeninkomen voor een huur- of een koop-

¹ Voor een deel baseren de raden de hierboven beschreven analyses op reeds uitgevoerde onderzoeken van ABF en RIGO (Ferment en Poulus 2010, Kromhout et al. 2010, ABF 2010). Daarnaast hebben zij ook zelf analyses op het WoON 2009 laten verrichten.

woning? En hoeveel zijn ze bereid te betalen voor de gewenste woning? In *hoofdstuk 8* wordt weergegeven welke mogelijkheden huishoudens met een middeninkomen hebben in de geliberaliseerde corporatiesector en de particuliere huursector. Allereerst wordt aan de hand van normen van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) bepaald hoeveel de genoemde huishoudens redelijkerwijs aan huur kunnen betalen. Tevens wordt de toegankelijkheid van de particuliere huursector getoetst door te kijken naar de normen die de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) hanteert, en wordt er een vergelijking gemaakt met de normen die voor de koopsector worden gebruikt. Vervolgens wordt het aanbod aan geliberaliseerde corporatiewoningen en particuliere huurwoningen in de verschillende regio's en prijsklassen in beeld gebracht. Tot slot brengen we vraag en aanbod met elkaar in verband, zodat duidelijk wordt in hoeverre geliberaliseerde corporatiewoningen en particuliere huurwoningen daadwerkelijk een beschikbaar en betaalbaar alternatief vormen voor de verschillende typen middeninkomensgroepen. In *hoofdstuk 9* wordt deze exercitie herhaald voor de koopsector. Hierbij worden de financieringsmogelijkheden van huishoudens met een middeninkomen vastgesteld aan de hand van de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de normen uit de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF), terwijl de prijsdifferentiatie in het koopwoningaanbod in kaart wordt gebracht door te kijken naar de WOZ-waarden. In *hoofdstuk 10* vindt u een samenvatting van de belangrijkste bevindingen van de analyse en worden er conclusies getrokken.

1.1 Eerdere adviezen van de VROM-raad

De VROM-raad heeft in de adviezen 'Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans' (2007) en 'Stap voor stap. Naar hervorming van het woningmarktbeleid' (2010) geadviseerd een perspectief op een woningmarkt te schetsen waarin beter aan de voorkeuren van burgers tegemoet wordt gekomen en waarin de ondersteuning van de woningvraag alleen gericht wordt op die groepen die dat nodig hebben. Voor een evenwichtiger markt is het noodzakelijk dat de keuze tussen huren en kopen aan de burger wordt overgelaten en niet beleidsmatig en fiscaal door de overheid wordt gestuurd. De eigendomsneutrale vraagondersteuning zou alleen beschikbaar moeten zijn voor die groepen die ondersteuning op de woningmarkt nodig hebben. Afbouwen van de hypotheekrenteaftrek kan niet anders dan geleidelijk gebeuren (bijvoorbeeld gedurende een periode van twintig jaar). Er zijn diverse varianten van een dergelijke stapsgewijze afbouw mogelijk. Bij een geleidelijke transitie

stort de markt niet in, zoals vaak gevreesd wordt. Parallel aan de geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek dient het huurbeleid geleidelijk meer marktconform te worden gemaakt. Zonder hervormingen op het gebied van fiscale ondersteuning van het eigenwoningbezit en inflatievolgend huurbeleid is het volgens de raden onmogelijk om de woningmarkt in balans te krijgen. In het advies 'Tijd voor keuzes' heeft de VROM-raad twee aanbevelingen gedaan die nu essentieel zijn bij de hervorming van het woningmarktbeleid. Dit gaat over het belang van een geleidelijke transitie en het belang van een groter vertrouwen in de woningmarkt. De woningmarkt is een vertrouwensmarkt en de onzekerheid over fiscale steun beïnvloedt dat vertrouwen in negatieve zin. Dat pleit voor een offensieve benadering van de vertrouwensvraag.

In 'Tijd voor keuzes' (2007, pp. 111-121) is de VROM-raad uitgebreid ingegaan op de negatieve gevolgen van het huidige fiscale stelsel op het functioneren van de woningmarkt. We noemen er zeven.

1. Leidt tot hogere huizenprijzen

De Nederlandse woningmarkt kent een geringe aanbodelasticiteit (meer woningvraag leidt nauwelijks tot meer woningaanbod), waardoor vraagondersteuning al snel leidt tot hogere woningprijzen. Het stelsel is inmiddels een steun voor de zittende eigenaar-bewoner in plaats van een steun voor het eigenwoningbezit op zich; door de hoge woningprijzen is de toegankelijkheid van de koopwoningenmarkt voor starters juist verslechterd.

2. Niet eigendomsneutraal, marginaliseert dure huursector

Vraagzijde: huishoudens met middeninkomens en hogere inkomens worden naar de koopsector gedirigeerd, omdat huren voor hen financieel onaantrekkelijk is.

Aanbodzijde: stelsel leidt tot hogere prijzen in de koopsector en daardoor worden eigenaren van duurdere huurwoningen verleid tot verkoop/uitponden.

Van twee kanten bezien wordt de dure huursector gemarginaliseerd, waardoor een 'gat' op de woningmarkt ontstaat tussen de huursector en de koopsector.

3. Subsidieert luxueus wonen

Omdat het fiscale voordeel bij de hoogste inkomensgroepen het grootst is (marginaal tarief 52%), is daar de impuls het sterkst om door oversluiting van de hypotheek en benutting van de overwaarde de kwaliteit van de woning te verhogen (uitbouw, dakkapel, etc.). Het is de vraag of hiervoor, aan de bovenkant van de woningmarkt, overheidsmiddelen ingezet moeten worden.

4. Vergroot financiële risico's voor overheid en huizenkopers

De kosten voor de overheid van de fiscale ondersteuning zijn sterk afhankelijk van de renteontwikkeling. Als de rente met 1% stijgt, nemen de overheids-uitgaven aan de fiscale ondersteuning van het eigenwoningbezit met € 1 tot 1,5 miljard toe. De totale hypotheekschuld is in Nederland inmiddels groter dan het bruto nationaal product, wat ook een macro-economisch risico is. Huiseigenaren worden gestimuleerd om te kiezen voor fiscaal gedreven hypotheekvormen (spaarhypotheek, aflossingsvrije hypotheek), waarbij er sprake is van een hoge 'loan-to-value' en weinig of geen aflossing. Kortom, sparen wordt ontmoedigd en lenen gestimuleerd.

5. Belemmert de werking van de arbeidsmarkt

Zonder de hypotheekrenteaftrek zou Nederland lagere marginale tarieven in het belastingstelsel kunnen hanteren, waardoor de loonkosten voor werkgevers lager zouden zijn. Bovendien is er sprake van een welvaartstoename bij afschaffing van de hypotheekrenteaftrek.

6. Weinig specifiek gericht, werkt onevenwichtig uit

Het huidige stelsel kent een omgekeerde armoedeval: bij een stijgend inkomen gaat de vraagondersteuning omhoog in plaats van omlaag. Bovendien duurt de fiscale steun dertig jaar, terwijl de woonlasten door inflatie en inkomensstijging in de loop van de tijd over het algemeen lager worden.

7. Bevat fiscale inconsistenties

Opbrengsten uit de vermogenspost 'eigen woning' worden anders belast (in box 1) dan opbrengsten uit vermogen dat buiten de woning wordt opgebouwd (in box 3). Het eigenwoningforfait is namelijk veel lager dan het economisch bekeken zou moeten zijn.

1.2 De positie van de middengroepen op de woningmarkt

In zijn advies 'Tijd voor keuzes' (VROM-raad 2007), heeft de VROM-raad geconstateerd dat het overheidsbeleid op de woningmarkt de eigendomskeuze van burgers in sterke mate beïnvloedt. Huishoudens met een laag inkomen worden via de huurtoeslag in de richting van de huursector gestuurd, waarbij ze minder subsidie ontvangen naarmate ze meer verdienen. Huishoudens met een wat hoger inkomen worden via de hypotheekrenteaftrek in de richting van de koopsector geleid, waarbij ze juist meer subsidie ontvangen naarmate ze meer verdienen.

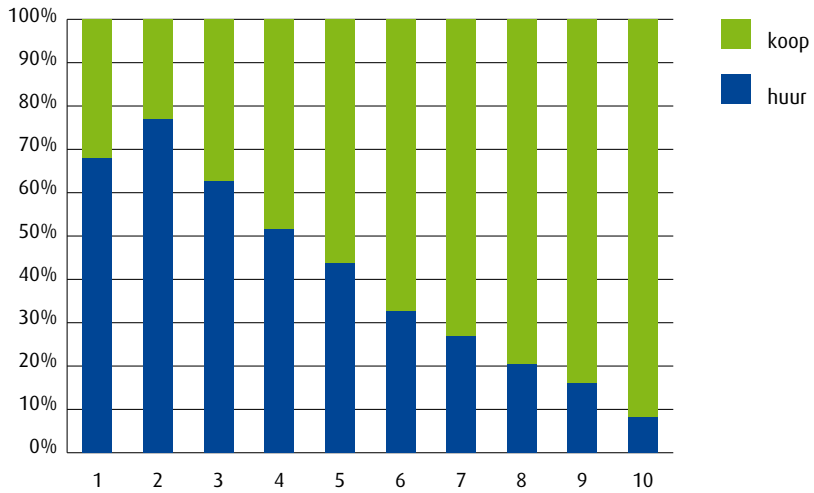
Door deze ongelijke behandeling van huren en kopen in Nederland is de verdeling

van inkomensgroepen over de eigendomssectoren nogal onevenwichtig (zie figuur 1). Voor huishoudens uit de laagste drie inkomensdecielen (huishoudens met een verzamelinkomen tot € 23.400²) ligt het huren van een woning het meest voor de hand. Voor deze doelgroep bieden de woningcorporaties, en in sommige gevallen ook de particuliere verhuurders, huurwoningen met betrekkelijk lage huurprijzen. Bovendien kunnen dergelijke huishoudens vaak aanspraak maken op huurtoeslag (dit hangt af van de relatie tussen de huurprijs en het inkomen).

Voor huishoudens uit de hogere inkomensdecielen (zevende, achtste, negende en tiende inkomensdeciel; huishoudens met een verzamelinkomen boven de € 43.052) ligt het kopen van een woning het meest voor de hand. De fiscale ondersteuning van het eigenwoningbezit in Nederland speelt wat dit betreft een belangrijke rol. De hypotheekrenteaftrek kent immers geen inkomensgrens en wordt alleen maar genereuzer naarmate men meer verdient (als gevolg van de progressieve tarieven in het Nederlandse belastingstelsel).

Alleen voor huishoudens uit het vierde, vijfde en zesde inkomensdeciel (verzamelinkomens tussen de € 23.400 en de € 43.052) is er sprake van een redelijk evenwichtige verdeling tussen de huur- en de koopsector. Huishoudens met dergelijke inkomens wonen zowel in de sociale huursector, de particuliere huursector alsook in de koopsector. Door recente veranderingen in de beleidscontext (zie hoofdstuk 2) staan de keuzemogelijkheden van dergelijke huishoudens echter in toenemende mate onder druk. Dit geldt zeker voor de huishoudens uit deze groep met een inkomen boven de € 33.614. Voor de raden was dit de aanleiding om nader in te gaan op de woningmarktpositie van middeninkomensgroepen, zoals gebeurt in dit advies.

2 De peildatum voor de aan de decielen gekoppelde verzamelinkomens is 1 januari 2008.

Figuur 1 Inkomensdecielen en eigendomssectoren, alle zelfstandig wonende Nederlandse huishoudens

Bron: WoON 2009

Veranderingen in de beleidscontext

2

Recente ontwikkelingen in de Nederlandse beleidscontext hebben naar verwachting negatieve gevolgen voor de woningmarktpositie van middeninkomensgroepen. Dit betreft zowel de huur- als de koopsector. In dit hoofdstuk worden de desbetreffende ontwikkelingen beschreven.

Veranderingen in de beleidscontext voor de huursector

Per 1 januari 2011 is een nieuwe Europese beschikking van kracht die de toegankelijkheid van de Nederlandse sociale huursector voor huishoudens met een middeninkomen beperkt. Concreet bepaalt deze regel dat 90% van de vrijkomende corporatiehuurwoningen met een huurprijs onder de € 652,52 moet worden toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen onder de € 33.614. De Europese beschikking biedt de mogelijkheid om voor sommige regio's een lager percentage vast stellen (met een minimum van 80%) en voor andere regio's een hoger percentage, mits het landelijk gemiddelde 90% blijft. Dit moet dan wel bij wet worden geregeld, iets wat tot op heden nog niet is gebeurd.

Huishoudens met een middeninkomen die al in een huurwoning wonen, hoeven deze woning als gevolg van de nieuwe Europese beschikking niet te verlaten. Wel bestaat de kans dat deze huishoudens met extra huurverhogingen te maken krijgen. In het regeerakkoord is namelijk overeengekomen dat huurders van een gereguleerde huurwoning met een verzamelinkomen boven de € 43.000 een huurverhoging van inflatie +5% mogen krijgen. Op die manier hoopt de regering de zogenoemde scheefheid te bestrijden. Deze maatregel creëert in sommige gevallen een armoedeval (huurders die meer dan € 43.000 gaan verdienen, kunnen er financieel op achteruit gaan omdat ze een flink hogere huurprijs moeten betalen) en kent waarschijnlijk hoge uitvoeringskosten (de inkomens van vele huurders moeten ieder jaar worden getoetst). Hoe de voorgestelde maatregel precies zal worden vormgegeven (hoe vindt de inkomensstoets plaats; mag de liberalisatiegrens worden overschreden; wat

gebeurt er met de huurprijs van huurders van wie het inkomen onder de € 43.000 komt?) is op dit moment overigens nog onduidelijk. Evident is inmiddels wel dat het voorstel vraagt om aanpassing van de Huurwet, waardoor het op zijn vroegst per 1 juli 2012 kan ingaan.

De twee hierboven beschreven maatregelen maken de sociale huursector moeilijker toegankelijk, en minder aantrekkelijk, voor middeninkomensgroepen. Ze zullen er naar verwachting voor zorgen dat deze huishoudens eerder naar de particuliere huursector – hoewel de extra hoge huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 ook hier van toepassing kunnen zijn –, de geliberaliseerde sociale huursector of de koopsector zullen kijken, wanneer ze op zoek zijn naar een woning. Ook in de koopsector staan de betaalbaarheid en de toegankelijkheid voor middeninkomensgroepen echter onder druk, zoals in het volgende hoofdstuk duidelijk wordt.

kader 1

Brussel en het Nederlandse corporatiestelsel

Het Ministerie van VROM wilde weten hoe de Europese Unie (i.c. de Europese Commissie) tegen de woningcorporaties in Nederland aankeek; dit leidde tot een melding van het ministerie aan de Europese Commissie. In juli 2005 stuurde de Europees Commissaris voor Mededinging, mevrouw Kroes, een antwoord uit Brussel. In het antwoord stond tamelijk vergaande kritiek op de inrichting van het Nederlandse woningcorporatiestelsel. De Europese Commissie constateerde dat de Nederlandse corporatiesector niet voldeed aan de criteria voor overheidssteun aan diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Niet alle corporatieactiviteiten hebben namelijk een rechtstreekse relatie met sociaal achtergestelde huishoudens, er is geen duidelijke scheiding tussen maatschappelijke en commerciële activiteiten, en er is onvoldoende informatie beschikbaar over de financiële aspecten van de overheidssteun (wegen de extra kosten voor de DAEB op tegen de ontvangsten steun?). Ook zou de Nederlandse sociale huursector onevenredig groot zijn ten opzichte van de te huisvesten doelgroep.

De overheidssteun waar op bedoeld wordt, is ten eerste de achtervangfunctie bij de WSW-borging. De corporaties hebben in 1983 gezamenlijk het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) opgericht om ervoor te zorgen dat ze genoeg geld konden lenen om hun woningbezit te onderhouden en verbeteren. Tegenwoordig kan het WSW ook voor nieuwbouw en andere investeringen borg staan. Doordat het Rijk als achtervang van het WSW functioneert, heeft het WSW een Triple A status, waardoor corporaties goedkoper geld kunnen lenen bij de bank. Zodra dit geleende geld door corporaties wordt gebruikt voor niet-DAEB-activiteiten, is er sprake van onrechtmatige staatssteun en dus van oneerlijke concurrentie tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties.

Ten tweede gaat het om projectsteun van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), een fonds waarop corporaties in geval van problemen een beroep kunnen doen. Het fonds zorgt voor herverdeling van geld van de corporaties, maar de regeling is door de staat in het leven geroepen en daarom is er sprake van staatssteun. Bovendien is er sprake van een achtervangfunctie van het Rijk.

Als gemeenten, ten slotte, overheidsgrond aan corporaties verkopen tegen een prijs onder de marktwaarde, wordt dat ook gezien als staatssteun.

Mede naar aanleiding van het antwoord van de Europese Commissie heeft de minister van VROM in december 2005 een brief aan de Tweede Kamer gericht, waarin wordt voorgesteld om de maatschappelijke en commerciële activiteiten van woningcorporaties van elkaar te scheiden (onder andere door een inkomensgrens te stellen voor huurwoningen van corporaties van

kader 1 VERVOLG

€ 33.000). Daardoor zou de Nederlandse corporatiesector 'Europa-proof' moeten worden. De brief van de minister is in september 2006 behandeld in de Tweede Kamer, maar die ging niet akkoord met de voorgestelde scheidslijnen.

De institutionele vastgoedbeleggers, verenigd in de IVBN, dienden vervolgens bij de NMa en de Europese Commissie een klacht in over de wijze waarop de Nederlandse overheid steun verleent aan de woningcorporaties. De kern van de klacht is dat woningcorporaties commerciële activiteiten ontplooiën zonder dat er sprake is van een gelijk speelveld met commerciële partijen. De IVBN verzoekt de Europese Commissie dan ook ervoor te zorgen dat de Nederlandse staatssteun aan de woningcorporaties wordt teruggebracht tot de volgens hen primaire taak van deze corporaties: het realiseren en exploiteren van goedkope en betaalbare huurwoningen. In reactie op de klacht van de IVBN is er een uitgebreide discussie geweest tussen het Ministerie van VROM en de Europese Commissie. Dit heeft geresulteerd in een besluit van de Europese Commissie op 15 december 2009, dat op 30 augustus 2010 nog werd herzien.

Kern van het besluit is dat Nederland moet voldoen aan de EU-staatssteunregels en daarvoor zijn de volgende maatregelen nuttig:

- 1) toewijzing van sociale woningen wordt beperkt tot een duidelijk omschreven doelgroep van achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen;
- 2) commerciële activiteiten dienen onder marktvoorwaarden te worden uitgeoefend;
- 3) het aanbod van sociale woningen door woningcorporaties moet worden afgestemd op de vraag van achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen.

Vervolgens heeft Nederland toegezegd een ministerieel besluit te nemen waarin staat dat woningcorporaties voor bepaalde activiteiten en onder bepaalde voorwaarden voor steun in aanmerking komen. De achterstandsdoelgroep wordt omschreven als bestaande uit personen met een inkomen van ten hoogste € 33.000 (dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd). De maximale huur voor sociale woningen bedraagt € 647,53 (dit plafond wordt jaarlijks geïndexeerd). Er wordt gewaarborgd dat 90% van het woningbestand van elke woningcorporatie wordt toegewezen aan personen die op het moment van toewijzing tot de doelgroep ervan behoren. De resterende 10% wordt toegewezen op basis van objectieve criteria waarin met sociale prioriteiten rekening wordt gehouden. Verder worden controle en sancties geregeld. Ook aan maatschappelijk vastgoed worden eisen gesteld voor maatschappelijke doelen. Inwerkingtreding was oorspronkelijk voorzien op 1 januari 2010, maar is uiteindelijk op 1 januari 2011 ingegaan.

Veranderingen in de beleidscontext voor de koopsector

Ondanks het feit dat de rente momenteel relatief laag is, wordt de betaalbaarheid, en daarmee de toegankelijkheid, van koopwoningen voor lage en middeninkomensgroepen beperkt door de volgende factoren (zie ook VEH, 2010):

- Aangescherpte normen voor het verkrijgen van NHG als gevolg van nieuwe berekeningen van het Nibud. Door fiscale wijzigingen, de stijging van de pensioenpremies en de inkomensafhankelijke premie voor de zorgverzekering houden mensen minder over om aan het wonen te besteden. Dit heeft geleid tot een aanscherping van de normen die de NHG hanteert om de maximale hypotheek vast te stellen. Het effect van deze wijziging is vooral groot voor tweeverdieners met een lager en middeninkomen (bruto inkomen huishouden < € 40.000), die ten opzichte van 2010 tot meer dan 20% van hun financieringscapaciteit kunnen verliezen. Gezien de verwachte koopkrachtdaling is het waarschijnlijk dat de normen in 2012 en 2013 opnieuw zullen worden aangescherpt.
- Toenemende terughoudendheid van banken bij het verstrekken van hypotheekleningen. Sinds het uitbreken van de kredietcrisis zijn de banken kritischer geworden bij het verstrekken van hypotheekleningen. Zeker indien er sprake is van een afwijkende situatie, bijvoorbeeld bij zelfstandigen (ZZP'ers), bij gevallen waarin sprake is van een BKR-codering, of bij particuliere erfpacht, is het voor consumenten uitermate lastig, zo niet onmogelijk, om een hypotheek te krijgen.
- Nieuwe woningzoekenden kunnen geen aanspraak meer maken op de koopsubsidie (hiervoor is geen nieuw budget meer beschikbaar gesteld), terwijl ook de startersleningen op steeds meer plekken niet meer gefinancierd worden. Deze maatregel treft overigens niet alleen de middeninkomensgroepen, maar vooral ook de lagere inkomensgroepen.
- In maart 2011 hebben het ministerie van Financiën, de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de banken en verzekeraars een akkoord gesloten over de beperking van tophypotheekleningen. Dit zijn hypotheekleningen die hoger zijn dan de waarde van de woning. Dit akkoord zal leiden tot een aantal wijzigingen in de GHF. In de eerste plaats zal in deze code worden opgenomen dat de hypothecaire financiering niet groter mag zijn dan 110% van de aankoop- of marktwaarde van de woning. Daarnaast wordt in de gedragscode als voorwaarde opgenomen dat de verstrekte hypotheek voor een bedrag van ten hoogste 50% van de marktwaarde van de woning aflossingsvrij mag zijn (soortgelijke voorwaarden zijn op dit moment overigens al van toepassing op hypotheekleningen die onder de NHG worden verstrekt). Tot slot worden de mogelijkheden om af te wijken

van de in de GHF gebruikte *loan-to-income* normen verder ingeperkt. Het is de bedoeling dat de nieuwe gedragscode per 1 augustus 2011 ingaat. De AFM houdt scherp toezicht op de naleving van de GHF en heeft inmiddels al boetes uitgedeeld aan banken die zich niet aan deze code hebben gehouden.

- De hypotheekrente is de afgelopen maanden al opgelopen met 0,4% en door de aantrekkende wereldeconomie is een verdere stijging waarschijnlijk. Bij de lage hypotheekrente van 2009 betekent een rentestijging van 1% een stijging van de hypotheeklasten met ongeveer 25%.

3

Basiskenmerken van de middeninkomensgroepen

Dit hoofdstuk gaat in op de kenmerken van de middeninkomensgroepen en de wijze waarop deze verspreid zijn over de verschillende eigendomssectoren. Allereerst besteden we echter aandacht aan de wijze waarop de middeninkomensgroep wordt afgebakend.

Afbakening van de middeninkomensgroepen

Als uitvloeisel van de nieuwe Europese beschikking beschouwt het ministerie huishoudens met een inkomen onder de € 33.614 als de nieuwe doelgroep voor de woningcorporaties. Hierbij wordt uitgegaan van het verzamelinkomen van het huishouden (de som van de belastbare inkomens uit de boxen 1, 2 en 3 van het belastingstelsel), waarbij de inkomens van minder- en meerderjarige kinderen niet meetellen³ (zie tabel 16 voor de besteedbare inkomens die bij deze inkomensgrens horen). Een complicerende factor hierbij is dat het verzamelinkomen van huizenkopers wordt beïnvloed door de fiscale behandeling van de eigen woning, terwijl dit voor de huurders niet het geval is. Zo kan een huizenkoper met een bruto inkomen van € 39.000 uitkomen op een verzamelinkomen van € 32.000, omdat hij/zij per jaar € 7000 aan hypotheekrente van zijn inkomen mag aftrekken⁴. Toch betekent dit niet dat het desbetreffende huishouden tot de nieuwe 90%-doelgroep behoort. Op het moment dat het huishouden gaat huren, valt de hypotheekrenteaftrek immers weg en wordt het verzamelinkomen weer € 39.000. In de analyse op basis van het WoON 2009 is hier rekening mee gehouden door het verzamelinkomen van eigenaarsbewoners te corrigeren voor het fiscaal effect; de som van hypotheekrenteaftrek (aftrekpost) en eigen-

3 In het WoON 2009 is het echter niet mogelijk om de inkomens van de kinderen af te splitsen van het totale huishoudinkomen, waardoor deze inkomens in de WoON-analyses wel zijn meegenomen.

4 Deze berekening betreft een ietwat versimpelde weergave van de werkelijkheid, omdat er naast de aftrek van hypotheekrente ook nog sprake kan zijn van andere bijtellingen (in ieder geval het eigenwoningforfait) of aftrekposten.

woningforfait (bijtelling)⁵. Daarnaast is de inkomensgrens van € 33.614 gedefleerd naar de inkomens zoals die zijn gemeten in het WoON 2009 (op basis van informatie die is aangeleverd door het ministerie van BZK)⁶.

Huishoudens die behoren tot de nieuwe 90%-doelgroep zullen volledige toegang houden tot de sociale huursector en geen nadelige gevolgen ondervinden van de nieuwe Europese regels (zie ook hoofdstuk 2). Uitgaande hiervan ligt het voor de hand om de ondergrens van de middeninkomensgroepen op de inkomensgrens voor de 90%-doelgroep vast te stellen. Als bovengrens voor de middeninkomensgroep zijn we uitgegaan van een verzamelinkomen van twee keer modaal⁷. Binnen de aldus gedefinieerde middeninkomensgroep is er vervolgens een onderscheid gemaakt naar huishoudens met een verzamelinkomen onder de € 43.000, en huishoudens met een verzamelinkomen boven de € 43.000⁸. Hiervoor is gekozen omdat de € 43.000 grens naar verwachting een belangrijke rol gaat spelen in het toekomstige huurbeleid (zie ook hoofdstuk 2).

Basiskenmerken van de middeninkomensgroepen

Tabel 1 geeft inzicht in een aantal basiskenmerken van de verschillende inkomensgroepen, inclusief de middeninkomensgroepen. Uit deze tabel komt naar voren dat huishoudens in de middeninkomensgroepen gemiddeld genomen iets jonger zijn dan huishoudens in de 90%-doelgroep. Verder valt op dat zich voornamelijk in de inkomensgroep tussen de € 33.614 en de € 43.000 relatief veel alleenstaanden bevinden, terwijl de hogere middeninkomensgroep (€ 43.000 tot 2x modaal) juist relatief veel paren met kinderen herbergt. In totaal behoren 2,76 miljoen huishoudens tot de

5 Tenzij anders aangegeven betreft deze bewerking alle in deze notitie opgenomen tabellen op basis van WoON 2009 waarin de huizenkopers worden onderverdeeld in inkomensklassen.

6 In de tabellen wordt echter niet de gedefleerde, maar wordt de huidige inkomensgrens weergegeven. Dit geldt ook voor de huurgrenzen (kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrens, maximale huurgrens). Hoewel in de analyse gewerkt is met de grenzen zoals die van toepassing waren per 1-1-2009, worden in de tabellen de meest actuele grenzen weergegeven (van toepassing per 1 januari 2011).

7 In het WoON 2009 komt dit overeen met een verzamelinkomen van € 61.622.

8 Net als de € 33.614 grens is ook de € 43.000 grens gedefleerd naar de inkomens zoals die zijn gemeten in het WoON 2009.

nieuwe 90%-doelgroep⁹. Dit komt overeen met ongeveer 39,5% van alle Nederlandse huishoudens.

Tabel 1 Kenmerken van de verschillende inkomensgroepen*

| | < € 33.614 | € 33.614 - € 43.000 | € 43.000 - 2x modaal | > 2x modaal | Totaal |
|---------------------------------------------|------------|------------------------|-------------------------|-------------|------------|
| Aantal huishoudens (x 1.000) | 2.760 | 908 | 1.580 | 1.750 | 7.000 |
| Gemiddelde leeftijd hoofd huishouden | 56 | 50 | 49 | 49 | 52 |
| Leeftijd hoofd huishouden (%) | | | | | |
| < 34 | 18,7 | 20,3 | 18,6 | 11,9 | 17,2 |
| 35-45 | 14,6 | 20,5 | 24,2 | 26,1 | 20,4 |
| 45-65 | 27,1 | 37,1 | 43,3 | 53,8 | 38,7 |
| 65 + | 39,6 | 22,1 | 13,9 | 8,2 | 23,7 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Samenstelling huishouden (%) | | | | | |
| Eenpersoonshuishouden | 57,9 | 39,4 | 17,8 | 5,4 | 33,4 |
| Paar | 22,6 | 32,2 | 36,2 | 35,7 | 30,2 |
| Paar met kinderen | 8,8 | 20,6 | 39,3 | 55,1 | 28,8 |
| 1-ouder gezin | 9,6 | 6,8 | 5,6 | 2,9 | 6,7 |
| Niet-gezinshuishouden | 1,0 | 1,1 | 1,1 | 0,8 | 1,0 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Hoogst voltooide opleiding (%) | | | | | |
| VMBO | 53,1 | 36,2 | 29,7 | 16,6 | 36,5 |
| Havo/MBO/VWO | 31,1 | 36,2 | 39,1 | 32,2 | 33,9 |
| HBO/universitair | 15,8 | 27,6 | 31,1 | 51,1 | 29,6 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Bron: WoON 2009

* Door afronding tellen de percentages soms niet op tot 100%.

⁹ In ABF (2010) wordt gesproken van een 90%-doelgroep van 2,89 miljoen huishoudens. Het verschil met het door ons berekende aantal van 2,76 miljoen huishoudens wordt veroorzaakt doordat ABF de doelgroepgrens op een iets andere wijze operationaliseert. Toen het ABF-rapport werd opgesteld, was nog niet bekend op welke wijze de inkomensgrens van de nieuwe 90%-doelgroep geïndexeerd zou worden. Daarom heeft ABF ervoor gekozen om de € 33.000 grens van 2009 naar 2008 te defleren op basis van de CAO contractloontwikkeling. Inmiddels is bekend hoe de inkomensgrens geïndexeerd wordt, waardoor de wijze van deflatie hieraan kan worden aangepast. In onze analyse is de € 33.000 grens van 2010 naar 2008 (peiljaar van de inkomens in WoON 2009) gedefleerd op basis van de parameters die worden genoemd in de 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting'. De ontwikkeling van de referentie-inkomens voor meerpersoonshuishoudens onder de 65 jaar uit de Wet op de huurtoeslag fungeert in deze regeling als indexatiemechanisme.

Verdeling over de eigendomssectoren

Tabel 2 laat zien dat er bijna één miljoen hurende huishoudens met een middeninkomen zijn (964.000) die niet tot de nieuwe 90%-doelgroep behoren (zie de groen gearceerde cellen). Vooral voor deze groep, en voor de starters op de woningmarkt, is de nieuwe regelgeving relevant. Hurende huishoudens met een middeninkomen zullen immers minder eenvoudig toegang krijgen tot een niet-geliberaliseerde sociale huurwoning als ze willen doorverhuizen, terwijl ze de kans lopen op een extra hoge huurverhoging als hun verzamelinkomen boven de € 43.000 ligt.

Voor de huishoudens die momenteel al in de koopsector wonen zijn de nieuwe Europese regels over het algemeen iets minder relevant. Dit komt omdat het aantal verhuisbewegingen van de koopsector naar de gereguleerde huursector in Nederland relatief beperkt is (zie ook hoofdstuk 6 en Ferment en Poulus 2010, p.4). Huishoudens in een koopwoning die naar een andere koopwoning willen verhuizen, krijgen uiteraard wel te maken met de aangescherpte normen van de banken en de NHG (indien van toepassing).

Tabel 2 Verdeling van de verschillende inkomensgroepen over de eigendomssectoren (x 1.000)

| Inkomensgroep | Huursector | Koopsector | Totaal |
|----------------------|-------------|-------------|--------|
| < € 33.614 | 1.910 (69%) | 851 (31%) | 2.760 |
| € 33.614 - € 43.000 | 373 (41%) | 535 (59%) | 908 |
| € 43.000 - 2x modaal | 400 (25%) | 1.170 (75%) | 1.580 |
| > 2x modaal | 191 (11%) | 1.560 (89%) | 1.750 |
| Totaal | 2.870 (41%) | 4.120 (59%) | 7.000 |

Bron: WoON 2009

De tabellen 3 en 4 zoomen verder in op de huishoudens die in een huurwoning wonen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de sociale huursector en de particuliere huursector. De huishoudens die uitgaande van het regeerakkoord te maken kunnen krijgen met een huurverhoging van inflatie +5% zijn in deze tabel rood gearceerd. Het gaat hierbij om ongeveer 484.000 huishoudens, oftewel 17,2% van alle huurders. Van deze 484.000 huishoudens wonen er 411.000 (85%) in de sociale huursector en 73.000 (15%) in de particuliere huursector.

In totaal zijn er ongeveer 820.000 huishoudens met een verzamelinkomen boven de € 33.614 die in een huurwoning met een huur onder de maximale huurgrens wonen (de geel en de rood gearceerde cellen in de tabellen 3 en 4). Van deze groep wonen er 699.000 in een sociale huurwoning (85%) en 121.000 (15%) in een particuliere huur-

woning. Als gevolg van de Europese beschikking zal het voor deze huishoudens in de toekomst lastiger worden om (door) te verhuizen naar een andere woning in de gereguleerde sociale huursector.

Tabel 3 Verdeling van de inkomensgroepen over de huurprijsklassen, sociale huursector** (x 1.000)

| | < € 33.614 | € 33.614 - € 43.000 | € 43.000 - 2x modaal | > 2x modaal | Totaal |
|---------------------------------------|------------|------------------------|-------------------------|----------------|--------|
| < kortingsgrens* | 559 | 63 | 49 | 15 | 686 |
| Kortingsgrens - aftoppingsgrens* | 858 | 177 | 189 | 73 | 1.297 |
| Aftoppingsgrens - maximale huurgrens* | 168 | 47 | 57 | 28 | 300 |
| Maximale huurgrens - € 878* | 26 | 11 | 14 | 11 | 62 |
| > € 878 | 4 | 2 | 4 | 4 | 14 |
| Totaal | 1.615 | 300 | 313 | 131 | 2.359 |

Bron: WoON 2009

* kortingsgrens = € 361,66, aftoppingsgrens = € 554,76, maximale huurgrens = € 652,52

** Gehanteerde huurprijsgrenzen in WoON 2009 (tijdvak 7/2008 - 6/2009):

- Kwaliteitskortingsgrens: € 348,99
 - Aftoppingsgrens: € 499,51
 - Maximale huurgrens huurtoeslag / liberalisatiegrens: € 631,73
 - De in de tabellen genoemde grens van € 878 komt overeen met een grens van € 850 in 2009
- Zoals eerder opgemerkt, worden in de tabel de huidige waarden (per 1 januari 2011) van de desbetreffende grenzen weergegeven.

Tabel 4 Verdeling van de inkomensgroepen over de huurprijsklassen, particuliere huursector (x 1.000)

| | < € 33.614 | € 33.614 - € 43.000 | € 43.000 - 2x modaal | > 2x modaal | Totaal |
|---------------------------------------|------------|------------------------|-------------------------|----------------|--------|
| < kortingsgrens* | 80 | 9 | 10 | 7 | 106 |
| Kortingsgrens - aftoppingsgrens* | 73 | 20 | 18 | 8 | 119 |
| Aftoppingsgrens - maximale huurgrens* | 54 | 19 | 20 | 10 | 103 |
| Maximale huurgrens - € 878* | 33 | 16 | 22 | 17 | 88 |
| > € 878 | 15 | 5 | 9 | 13 | 42 |
| Totaal | 255 | 69 | 79 | 55 | 458** |

Bron: WoON 2009

* kortingsgrens = € 361,66, aftoppingsgrens = € 554,76, maximale huurgrens = € 652,52

** Als de randtotalen van de tabellen 3 en 4 bij elkaar worden opgeteld komen we uit op 2,82 miljoen huurders in plaats van het in tabel 2 genoemde aantal van 2,87 miljoen. Dit komt omdat voor een beperkt deel van de huurders niet bekend is of de verhuurder tot de sociale of de particuliere huursector moet worden gerekend.



Woonlasten en scheefheid

4

Dit hoofdstuk gaat allereerst in op de verschillende definities van de term 'scheefheid'. Vervolgens komen de woonlasten van de scheefwoners aan de orde.

Scheefheid volgens verschillende definities

Huishoudens die niet tot doelgroep van de sociale huursector behoren maar die wel in een gereguleerde sociale huurwoning wonen, worden in het beleidsdiscours vaak beschouwd als scheefwoners. Uitgaande van de € 33.614 inkomensgrens zijn er in Nederland ongeveer 699.000 scheefwoners in de sociale huursector (de geel en rood gearceerde cellen in tabel 3). Dit komt overeen met 30,6% van alle huurders van een gereguleerde sociale huurwoning. Nemen we de € 43.000 grens als criterium, dan bedraagt het aantal scheefwoners in de gereguleerde sociale huursector 411.000 (de rood gearceerde cellen in tabel 3). Dit komt overeen met 18% van alle huurders van een gereguleerde sociale huurwoning.

De vraag is of er in de particuliere huursector ook gesproken kan worden van scheefheid. Enerzijds lijkt dit niet logisch omdat de particuliere huurwoningen al geruime tijd niet meer gebouwd worden met behulp van staatssteun. Anderzijds worden de huurprijzen in een groot deel van de particuliere huursector ingesnoerd door de hurregulering, waardoor ze vaak beneden het markthuurniveau liggen. Ook huurders van een particuliere huurwoning met een hoger inkomen profiteren van deze gematigde huurprijzen en kunnen dus in zekere zin worden gezien als scheefwoners. Door de € 43.000-maatregel (huurders van een gereguleerde huurwoning met een inkomen boven de € 43.000 kunnen een huurverhoging krijgen van inflatie +5%, terwijl voor de overige huurders in de gereguleerde huursector een inflatievolgend huurbeleid geldt) ook van toepassing te verklaren op de particuliere huursector, lijkt de huidige regering zich aan te sluiten bij de tweede visie. Dit betekent dat ook hogere inkomensgroepen in de gereguleerde particuliere huursector als scheefwoners worden beschouwd.

Uitgaande van de € 33.614 grens zijn er in de particuliere huursector bijna 121.000 scheefwoners: huishoudens met een inkomen boven de € 33.614 grens die een gereguleerde particuliere huurwoning (huur < maximale huurgrens) huren (zie ook de geel en rood gearceerde cellen in tabel 4). Dit komt overeen met 36,7% van alle huurders van een gereguleerde particuliere huurwoning. Wanneer we de € 43.000 grens als criterium nemen, bedraagt het aantal scheefwoners in de particuliere huursector 73.000 (de rood gearceerde cellen in tabel 4). Dit komt overeen met 22% van alle huurders van een gereguleerde particuliere huurwoning.

Scheefheid en woonlasten

Vaak wordt gedacht dat scheefwoners lage woonlasten hebben (e.g.: de woonuitgaven beslaan slechts een beperkt deel van het huishoudinkomen). Om na te gaan of dit ook daadwerkelijk het geval is, geeft tabel 5 inzicht in de netto huurquote (netto maandelijks kale huur als percentage van het maandelijks besteedbare inkomen) en de netto woonquote (netto totale woonuitgaven als percentage van het maandelijks besteedbare inkomen) van de huurders die niet tot de 90%-doelgroep behoren, uitgesplitst naar huurprijsklasse. Ter vergelijking zijn ook de quotes van respectievelijk de gemiddelde huurder, de 90%-doelgroep, de huishoudens die tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren en de gemiddelde koper (in dat geval gaat het dus om netto koopquotes) in de tabel opgenomen.

Op basis van tabel 5 kan worden vastgesteld dat de huurquotes en woonquotes van de midden- en hogere inkomensgroepen, die in een huurwoning met een huurprijs onder de maximale huurgrens wonen, over het algemeen lager liggen dan de huurquotes en woonquotes voor de groep huurders als geheel. Alleen huishoudens met een inkomen tussen de € 33.614 en de € 43.000 die in een woning met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurgrens wonen, hebben netto huur- en woonquotes die ongeveer vergelijkbaar zijn met die van de gemiddelde huurder.

kader 2

Woonlasten van huurders en kopers vergeleken

Wanneer men de woonlasten van huurders en kopers met elkaar wil vergelijken, dan dient men zich rekenschap te geven van een aantal complicerende factoren. Op een aantal fundamentele punten zijn er namelijk verschillen tussen de beide eigendomssectoren. In de eerste plaats liggen de netto huurquotes gemiddeld genomen duidelijk hoger dan de netto koopquotes. Ten tweede is er in de sociale huursector, en in iets mindere mate ook in de particuliere huursector, sprake van een sterke correlatie tussen het inkomen en de woonlasten. Omdat echt dure sociale en particuliere huurwoningen schaars zijn, dalen de woonlasten snel naarmate het inkomen toeneemt. In de koopsector is deze negatieve correlatie tussen inkomen en woonlasten eveneens zichtbaar, maar duidelijk minder sterk. Dit komt omdat huizenkopers met een hoog inkomen ook vaak een relatief dure woning kopen (deze woningen zijn ook beschikbaar omdat de spreiding naar prijsniveaus in de koopsector veel groter is dan in de huursector), waardoor ze betrekkelijk hoge hypotheekuitgaven hebben.

Tot slot zorgt ook de structuur van het WoON-onderzoek ervoor dat de woonuitgaven van huurders en kopers niet zondermeer vergelijkbaar zijn. Zo worden in de woonuitgaven van kopers hypotheekaflossingen meegenomen. Dit zijn niet alleen woonkosten, maar ook besparingen die leiden tot vermogensopbouw. In de huursector worden dergelijke besparingen niet meegenomen. Verder lopen kopers doorgaans vermogensrisico, terwijl huurders daar niet mee geconfronteerd worden. Ook worden de onderhoudskosten in de koopsector slechts zeer beperkt meegenomen in de woonuitgaven, zoals die worden gemeten in het WoON 2009. Onderhoud van koopwoningen komt alleen in de woonuitgaven terecht als het wordt gefinancierd via een aanvullende hypothecaire lening (ABF 2010, p. 47).

De vraag is vervolgens welk deel van de huurders met een midden- of hoger inkomen op basis van hun woonlasten als 'scheefwoner' getypeerd zou moeten worden. Dit hangt samen met de woonlastennormering die wordt gehanteerd. Een probleem hierbij is echter dat er geen echte normering voor de minimale woonlasten beschikbaar is. Zo stelt de vaak gebruikte Nibud-normering (zie ook hoofdstuk 8) wel grenzen aan de maximale woonuitgaven, maar bevat deze geen normen voor de minimale woonlasten. Tegen deze achtergrond hebben de raden besloten om simpelweg weer te geven hoe de huur- en woonquotes van de verschillende inkomensgroepen verdeeld zijn (zie de tabellen 6 en 7). Op basis hiervan kunnen lezers vervolgens zelf hun afwegingen maken. Wanneer men bijvoorbeeld zou vinden dat huurders scheef

wonen als ze niet tot de 90%-doelgroep behoren, in een gereguleerde huurwoning wonen en een netto woonquote onder de 20% (zie tabel 7) hebben, dan kan het volgende worden vastgesteld.

- Van de huishoudens met een inkomen tussen de € 33.614 en de € 43.000 woont 6,6% (0,2+1,3+5,1) scheef. Dit komt overeen met $0,066 * 339.066 = 22.378$ huishoudens.
- Van de huishoudens met een inkomen tussen de € 43.000 en 2 keer modaal woont 25,6% (0,5+4,5+20,6) scheef. Dit komt overeen met $0,256 * 349.025 = 89.350$ huishoudens.

Vanwege het betrekkelijk geringe aantal waarnemingen waarop de cijfers in bepaalde cellen zijn gebaseerd, merken de raden voor de volledigheid op dat de informatie die wordt weergegeven in de tabellen 6 en 7 alleen als indicatief moet worden beschouwd.

Tabel 5 Netto huurquote en netto woonquote (%) van huurders met een midden- of hoger inkomen, uitgesplitst naar huurprijsklasse

| Huurprijsklasse | Inkomensgroep | Netto huurquote | Netto woonquote |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| < Kortingsgrens* | € 33.614 - € 43.000 | 14,2 | 23,6 |
| | € 43.000 - 2x modaal | 10,4 | 18,1 |
| | > 2x modaal | 6,7 | 12,2 |
| Kortingsgrens - aftoppingsgrens* | € 33.614 - € 43.000 | 19,8 | 29,9 |
| | € 43.000 - 2x modaal | 15,1 | 23,1 |
| | > 2x modaal | 10,3 | 16,2 |
| Aftoppingsgrens - maximale huurgrens* | € 33.614 - € 43.000 | 24,9 | 34,6 |
| | € 43.000 - 2x modaal | 19,4 | 27,6 |
| | > 2x modaal | 13,2 | 19,1 |
| Maximale huurgrens - € 878* | € 33.614 - € 43.000 | 31,2 | 41,4 |
| | € 43.000 - 2x modaal | 24,6 | 32,5 |
| | > 2x modaal | 16,8 | 22,7 |
| > € 878 | € 33.614 - € 43.000 | 50,3 | 59,3 |
| | € 43.000 - 2x modaal | 38,5 | 46,7 |
| | > 2x modaal | 24,2 | 29,5 |
| Ter vergelijking**: | | | |
| Alle huurders | | 23,2 | 36,6 |
| 90%-doelgroep | | 26,0 | 41,6 |
| Doelgroep huurtoeslag | | 25,9 | 43,3 |
| Huizenkopers*** (netto koopquote i.p.v. netto huurquote) | | 15,9 | 26,3 |

Bron: WoON 2009, ABF 2010, Ministerie van BZK 2010

* kortingsgrens = € 361,66, aftoppingsgrens = € 554,76, maximale huurgrens = € 652,52

** Bij de vergelijkende gegevens is gerekend met de basishuur (kale huur + subsidiabele servicekosten), terwijl de raden in de eigen berekeningen hebben gerekend met de kale huur. In het WoON 2009 ligt de basishuur gemiddeld € 10 hoger dan de kale huur (ABF 2010, p. 8).

*** Bij de berekening van deze quote zijn de inkomens van de huizenkopers niet gecorrigeerd voor het fiscaal effect, zie ook voetnoot 4.

Tabel 6 Verdeling van de netto huurquotes van huurders, uitgesplitst naar huurprijsklasse en inkomensgroep

| Netto huurquote | < 5% | 5-10% | 10-15% | 15-20% | 20-25% | 25-30% | 30-35% | > 35% | Totaal* | Aantal (x 1.000) |
|-------------------------------------|------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|---------|---------------------|
| Huur < liberalisatiegrens | | | | | | | | | | |
| 90%-doelgroep | 3,6 | 3,5 | 10,4 | 20,1 | 22,3 | 18,0 | 9,4 | 12,8 | 100 | 1.823 |
| € 33.614 - € 43.000 | 0,7 | 3,5 | 14,6 | 33,8 | 32,4 | 11,8 | 3,1 | 0,2 | 100 | 339 |
| € 43.000 - 2x modaal | 0,8 | 8,5 | 38,1 | 39,9 | 11,2 | 1,3 | 0,2 | 0 | 100 | 349 |
| > 2x modaal | 4,1 | 38,5 | 48,7 | 8,6 | 0,1 | 0 | 0 | 0 | 100 | 144 |
| Huur > liberalisatiegrens | | | | | | | | | | |
| 90%-doelgroep | 0 | 0 | 0,4 | 1,2 | 2,5 | 6,6 | 10,5 | 78,8 | 100 | 81 |
| € 33.614 - € 43.000 | 0 | 0 | 0,9 | 2,2 | 11,0 | 25,2 | 24,8 | 35,9 | 100 | 34 |
| € 43.000 - 2x modaal | 0 | 0 | 1,7 | 9,0 | 36,6 | 21,8 | 15,3 | 15,8 | 100 | 52 |
| > 2x modaal | 0,8 | 4,0 | 15,5 | 43,1 | 22,9 | 6,7 | 3,0 | 4,1 | 100 | 47 |

Bron: WoON 2009

* Door afronding tellen de percentages soms niet op tot 100%

Tabel 7 Verdeling van de netto woonquotes van huurders, uitgesplitst naar huurprijsklasse en inkomensgroep

| Netto woonquote | < 10% | 10-15% | 15-20% | 20-25% | 25-30% | 30-35% | 35-40% | > 40% | Totaal* | Aantal (x 1.000) |
|-------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|---------|---------------------|
| Huur < liberalisatiegrens | | | | | | | | | | |
| 90%-doelgroep | 0,1 | 0,9 | 2,8 | 6,5 | 13,3 | 17,8 | 17,1 | 41,5 | 100 | 1.829 |
| € 33.614 - € 43.000 | 0,2 | 1,3 | 5,1 | 16,2 | 30,9 | 27,7 | 13,3 | 5,4 | 100 | 339 |
| € 43.000 - 2x modaal | 0,5 | 4,5 | 20,6 | 38,6 | 27,0 | 7,2 | 1,3 | 0,3 | 100 | 349 |
| > 2x modaal | 6,0 | 31,5 | 44,2 | 16,6 | 1,5 | 0,1 | 0 | 0,2 | 100 | 144 |
| Huur > liberalisatiegrens | | | | | | | | | | |
| 90%-doelgroep | 0 | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 1,1 | 2,3 | 5,2 | 90,9 | 100 | 82 |
| € 33.614 - € 43.000 | 0 | 0 | 0 | 1,9 | 3,8 | 14,0 | 20,4 | 59,9 | 100 | 34 |
| € 43.000 - 2x modaal | 0 | 0 | 1,1 | 5,3 | 21,6 | 27,2 | 17,2 | 27,5 | 100 | 52 |
| > 2x modaal | 0,9 | 6,3 | 14,1 | 31,6 | 28,6 | 10,3 | 4,1 | 4,1 | 100 | 47 |

Bron: WoON 2009

* Door afronding tellen de percentages soms niet op tot 100%

5

De toewijzing van sociale huurwoningen

Zoals in hoofdstuk 2 al is aangegeven hebben de afspraken die de Nederlandse regering met de Europese Commissie heeft gemaakt een grote invloed op de allocatie van corporatiewoningen. Om de impact van deze afspraken goed in kaart te kunnen brengen, is het allereerst van belang om te weten hoe de woningtoewijzing voor de invoering van de nieuwe regelgeving plaatsvond. In maart 2010 heeft bureau Vannimwegen hier onderzoek naar gedaan (Vannimwegen, 2010). In het kader van dit onderzoek heeft men de websites van woningcorporaties en/of van lokale of regionale samenwerkingsverbanden 'gescand' op informatie op het gebied van woonruimteverdeling. Hierbij is een representatieve selectie gemaakt van 233 woningcorporaties, verspreid over heel Nederland. Bij corporaties waar de website geen of onvoldoende informatie over de wijze van woningtoewijzing bevatte, is telefonisch bij de betreffende corporatie om aanvullende informatie gevraagd. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- Van de onderzochte corporaties hanteert 42% in het geheel geen inkomenseisen bij woningtoewijzing. Alle woningzoekenden bij deze corporaties komen ongeacht hun inkomen, daarmee in principe in aanmerking voor alle vrijkomende sociale huurwoningen.
- Van de 58% woningcorporaties die wel inkomenscriteria gebruiken bij de toewijzing van huurwoningen, hanteert het leeuwendeel een maximale inkomensgrens in relatie tot de te betalen huurprijs. De huurprijzen die hierbij worden gehanteerd, liggen bijna altijd aanmerkelijk lager dan de huurgrens zoals die is vastgelegd in de Europese beschikking (e.g. de liberalisatiegrens). Ook de gebruikte inkomensgrenzen komen vaak niet overeen met de uit de Europese beschikking voortvloeiende inkomensgrens van € 33.614. Slechts twee van de 233 onderzochte corporaties bleken te voldoen aan de toewijzingscriteria zoals opgenomen in de Europese afspraken.

Op basis van de bovenstaande constatering concludeert Vannimwegen dat de nieuwe Europese afspraken over woningtoewijzing grote gevolgen met zich meebrengen voor de corporatiesector en voor woningzoekenden. Vrijwel alle corporaties zullen hun woonruimteverdelingsysteem moeten aanpassen en ook met de gemeenten zullen nieuwe afspraken gemaakt moeten worden.

Woningtoewijzing op basis van BBSH en het WoON 2009

In het kader van zijn toezichttaak ontvangt het CFV ieder jaar diverse stukken van de woningcorporaties. Het gaat hier om informatie die moet worden aangeleverd in het kader van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In de aan te leveren BBSH-informatie zijn gegevens te vinden over het aandeel woningen dat wordt toegevoerd aan de zogenaamde aandachtsgroep; huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen die recht geven op huurtoeslag (zie kader). Uit de BBSH-informatie blijkt dat van de 190.000 toewijzingen in het verslagjaar 2008, 72% een huishouden betrof dat tot de aandachtsgroep behoorde (Ferment en Poulus 2010, p. 9).

kader 3

Inkomensgrenzen (huishoudinkomen) die recht geven op huurtoeslag, cijfers voor 2011

| | | |
|--------------|------------|-------------------|
| Alleenstaand | < 65 jaar: | € 21.625 per jaar |
| Meerpersoons | < 65 jaar: | € 29.350 per jaar |
| Alleenstaand | 65+: | € 20.325 per jaar |
| Meerpersoons | 65+: | € 27.750 per jaar |

De inkomensgrenzen die in het BBSH worden gehanteerd, liggen beduidend lager dan de nieuwe 90%-doelgroepgrens. Daarbij komt nog dat de BBSH-aandachtsgroep onderscheid maakt naar leeftijd en huishoudenstype, terwijl de 90%-doelgroepgrens voor alle huishoudens gelijk is¹¹. Anders gezegd, de toewijzingsinformatie die de corporaties aan het CFV aanleveren kan niet goed worden gebruikt om het aandeel toewijzingen aan de nieuwe 90%-doelgroep vast te stellen.

¹¹ Op zichzelf is dit laatste overigens merkwaardig, omdat het uitgavenpatroon van huurders sterk verschilt naar huishoudenstype en leeftijd: zie ook hoofdstuk 8.

Om hier toch inzicht in te krijgen heeft ABF (Ferment en Poulus, 2010) een analyse op het WoON 2009 uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt dat gemiddeld 76,1% van de recent betrokken huurwoningen van corporaties bewoond wordt door een huishouden uit de nieuwe 90%-doelgroep.

Volgens het ministerie schat de analyse van ABF het aandeel sociale huurwoningen dat aan de nieuwe 90%-doelgroep wordt toegewezen mogelijk te laag in (Ministerie van VROM, 2010). Hiervoor worden de volgende argumenten aangedragen. Allereerst wordt opgemerkt dat de inkomens in de ABF-analyse geen betrekking hebben op het concrete moment van woningtoewijzing. Het gaat in de ABF-analyse op basis van WoON 2009 om de huishoudinkomens per 1 januari 2008, zoals die zijn aangeleverd door de belastingdienst. Tevens wordt in WoON 2009 gekeken naar het totale huishoudinkomen, terwijl bij de toepassing van de nieuwe 90%-norm de inkomens van thuiswonende kinderen niet meetellen. Tot slot wordt de toewijzing van onzelfstandige woonruimten (zoals wooneenheden) niet meegenomen in de WoON-analyse, terwijl dergelijke eenheden wel onder de Europese beschikking vallen.

De bovenstaande argumenten, hoewel op zichzelf valide, kunnen een verschil van 14 procentpunt verklaren. Op basis van het ABF-rapport is de conclusie gerechtvaardigd dat de Europese norm van 90% toewijzing aan de nieuwe 90%-doelgroep in de afgelopen jaren niet werd gehaald. Dit is overigens ook het beeld dat naar voren komt uit de rondetafelgesprekken die de raden hebben gevoerd, en de contacten met corporatievertegenwoordigers die zij onderhouden. Invoering van de 90%-norm zal (moeten) leiden tot een wezenlijk andere praktijk van woningtoewijzing dan het geval was in de periode voor 1 januari 2011. Een door de raden uitgevoerde quick-scan laat zien dat veel woningcorporaties hun woonruimteverdelingsstelsel inmiddels al hebben aangepast aan de nieuwe situatie.

Hoewel een analyse op basis van WoON 2009 het aandeel toewijzingen aan huishoudens die niet tot de 90%-doelgroep behoren waarschijnlijk ietwat overschat, is het WoON 2009 een geschikte bron om de kwalitatieve aspecten van de woningtoewijzing in kaart te brengen. Op basis van het WoON 2009 kunnen namelijk uitsplitsingen worden gemaakt naar onder meer regio, inkomen en huishoudenstype.

Regionale differentiatie

Achter het percentage van 76,1% toewijzing van gereguleerde corporatiewoningen aan de nieuwe 90%-doelgroep gaat een aanzienlijke regionale differentiatie schuil (zie ook tabel 8). Het percentage toewijzingen aan de genoemde doelgroep blijkt te variëren van 57,6% op de Veluwe tot 96,4% in Zuidwest-Friesland. Samen met de regio

IJmond (92,5%) is Zuidwest-Friesland de enige COROP-regio waar de woningtoewijzing nu al aan de nieuwe 90%-norm voldoet. Uit nader onderzoek van ABF (Ferment en Poulus, 2010) blijkt dat de in tabel 8 weergegeven regionale verschillen voor een belangrijk deel samenhangen met de huurprijsverdeling van de woningvoorraad (corporaties met een lagere gemiddelde huur wijzen vaker toe aan de doelgroep) en de inkomensverdeling van de huishoudens in de regio. De spanning op de regionale woningmarkt speelt wat dit betreft een ondergeschikte rol.

Gevolgen van de 90%-norm

Wanneer 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens moet worden toegewezen aan huishoudens uit de 90%-doelgroep, komt er in de sociale huursector minder huisvesting voor middeninkomensgroepen beschikbaar. Tabel 9 geeft per COROP-regio weer hoeveel huishoudens met een inkomen boven de € 33.614 er per jaar minder in de sociale huursector gehuisvest kunnen worden, uitgaande van de verhuisbewegingen zoals die hebben plaatsgevonden in 2008 en 2009 (zie ook tabel 8). In totaal betreft dit bijna 30.000 huishoudens. De meeste van deze huishoudens zijn te vinden in de regio's Groot-Amsterdam (3.743 huishoudens), Utrecht (3.019 huishoudens) en Groot-Rijnmond (2.618 huishoudens). Deze drie regio's combineren een grote bevolkingsomvang met een betrekkelijk laag aandeel toewijzingen aan de nieuwe 90%-doelgroep (althans in 2008 en 2009, zoals door ABF berekend op basis van WoON 2009).

Tabel 8 Toewijzing van sociale huurwoningen volgens de 90%-norm in 2008 en 2009 per COROP-regio

| COROP-regio | Gemiddelde (in %) | Aantal huishoudens |
|----------------------------|----------------------|--------------------|
| Oost-Groningen | 89,1 | 3.300 |
| Delfzijl en omgeving | Te weinig celvulling | 270 |
| Overig Groningen | 81,4 | 9.360 |
| Noord-Friesland | 86,1 | 11.070 |
| Zuidwest-Friesland | 96,4 | 4.640 |
| Zuidoost-Friesland | 82,8 | 6.020 |
| Noord-Drenthe | 85,6 | 4.160 |
| Zuidoost-Drenthe | 79,7 | 3.060 |
| Zuidwest-Drenthe | 78,0 | 2.410 |
| Noord-Overijssel | 73,3 | 7.580 |
| Zuidwest-Overijssel | 71,8 | 2.480 |
| Twente | 85,5 | 15.770 |
| Veluwe | 57,6 | 10.560 |
| Achterhoek | 80,0 | 6.890 |
| Arnhem/Nijmegen | 74,8 | 19.990 |
| Zuidwest-Gelderland | 73,5 | 3.160 |
| Utrecht | 68,2 | 27.700 |
| Kop van Noord-Holland | 73,1 | 7.500 |
| Alkmaar en omgeving | 72,3 | 5.320 |
| IJmond | 92,5 | 4.320 |
| Agglomeratie Haarlem | 71,7 | 5.080 |
| Zaanstreek | 79,0 | 5.050 |
| Groot-Amsterdam | 73,6 | 45.650 |
| Het Gooi en Vechtstreek | 79,3 | 5.630 |
| Agglomeratie Leiden | 73,3 | 10.090 |
| Agglomeratie 's-Gravenhage | 80,8 | 24.200 |
| Delft en Westland | 86,5 | 7.810 |
| Oost-Zuid-Holland | 68,2 | 4.860 |
| Groot-Rijnmond | 76,7 | 39.370 |
| Zuidoost-Zuid-Holland | 76,4 | 10.350 |
| Zeeuwsch-Vlaanderen | 75,4 | 2.390 |
| Overig Zeeland | 76,2 | 6.530 |
| West-Noord-Brabant | 68,4 | 13.900 |
| Mid-Noord-Brabant | 71,1 | 9.350 |
| NO-Noord-Brabant | 65,5 | 15.730 |
| ZO-Noord-Brabant | 80,5 | 17.980 |
| Noord-Limburg | 83,4 | 8.440 |
| Midden-Limburg | 81,2 | 5.880 |
| Zuid-Limburg | 73,8 | 16.270 |
| Flevoland | 77,4 | 10.760 |
| Nederland | 76,1 | 420.870 |

Bron: Ferment en Poulus 2010, p. 18

Tabel 9 Aantal huishoudens met een middeninkomen dat per jaar niet meer in de sociale huursector terecht kan als gevolg van nieuwe 90%-norm (ten opzichte van de situatie in 2008 en 2009)

| COROP-regio | Aantal |
|----------------------------|----------------------|
| Oost-Groningen | 15 |
| Delfzijl en omgeving | Te weinig celvulling |
| Overig Groningen | 402 |
| Noord-Friesland | 216 |
| Zuidwest-Friesland | -148 |
| Zuidoost-Friesland | 217 |
| Noord-Drenthe | 92 |
| Zuidoost-Drenthe | 158 |
| Zuidwest-Drenthe | 145 |
| Noord-Overijssel | 633 |
| Zuidwest-Overijssel | 226 |
| Twente | 355 |
| Veluwe | 1.711 |
| Achterhoek | 345 |
| Arnhem/Nijmegen | 1.519 |
| Zuidwest-Gelderland | 261 |
| Utrecht | 3.019 |
| Kop van Noord-Holland | 634 |
| Alkmaar en omgeving | 471 |
| IJmond | -54 |
| Agglomeratie Haarlem | 465 |
| Zaanstreek | 278 |
| Groot-Amsterdam | 3.743 |
| Het Gooi en Vechtstreek | 301 |
| Agglomeratie Leiden | 843 |
| Agglomeratie 's-Gravenhage | 1.113 |
| Delft en Westland | 137 |
| Oost-Zuid-Holland | 530 |
| Groot-Rijnmond | 2.618 |
| Zuidoost-Zuid-Holland | 704 |
| Zeeuwsch-Vlaanderen | 174 |
| Overig Zeeland | 451 |
| West-Noord-Brabant | 1.501 |
| Mid-Noord-Brabant | 884 |
| NO-Noord-Brabant | 1.927 |
| ZO-Noord-Brabant | 854 |
| Noord-Limburg | 279 |
| Midden-Limburg | 259 |
| Zuid-Limburg | 1.318 |
| Flevoland | 678 |
| Nederland | 29.250 |

Bron: OTB-berekening op basis van Ferment en Poulus 2010, p. 18.

6

De verhuizingen van middeninkomensgroepen

Dit hoofdstuk gaat dieper in op het verhuisgedrag van huishoudens met een middeninkomen. Op basis van het WoON 2009 kan inzicht worden verkregen in de kenmerken van de middeninkomensgroepen die in de twee jaar voorafgaand aan de afname van WoON 2009 zijn verhuisd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verhuizingen naar de sociale huursector, verhuizingen naar de particuliere huursector en verhuizingen naar de koopsector (zie de tabellen 11 tot en met 13).

In totaal zijn er in de twee jaar voorafgaand aan het WoON 2009 ongeveer 563.000 huishoudens met een midden- of hoger inkomen verhuisd. Hiervan zijn er 109.000 in de sociale huursector terechtgekomen (19%), 56.000 in de particuliere huursector (10%) en 398.000 in de koopsector (71%). Tabel 10 geeft inzicht in de verdere onderverdeling van deze huishoudens naar inkomen.

De tabel maakt duidelijk dat de huursector vooral voor huishoudens met een inkomen tussen de € 33.614 en de € 43.000 een serieuze huisvestingsoptie is; bijna de helft van de huishoudens uit deze inkomensgroep is in een huurwoning gaan wonen (33% in een sociale huurwoning, 16% in een particuliere huurwoning). Van de inkomensgroep € 43.000 - 2x modaal is 31% in de huursector terechtgekomen, terwijl dit percentage daalt naar 15% voor de hoogste inkomensgroep.

Tabel 10 Eigendomssector van de huidige woning voor huishoudens die in de twee jaar voorgaand aan het WoON 2009 zijn verhuisd, uitgesplitst naar inkomensgroep (aantal x 1.000)

| Inkomensgroep | Sociale huursector | Particuliere huursector | Koopsector | Totaal |
|----------------------|--------------------|-------------------------|------------------|-------------------|
| € 33.614 - € 43.000 | 46 (33%) | 22 (16%) | 71 (51%) | 139 (100%) |
| € 43.000 - 2x modaal | 45 (22%) | 18 (9%) | 141 (69%) | 204 (100%) |
| > 2x modaal | 18 (8%) | 16 (7%) | 186 (85%) | 220 (100%) |
| Totaal | 109 (19%) | 56 (10%) | 398 (71%) | 563 (100%) |

Bron: WoON 2009

kader 4

Verschillen in berekeningswijze

Het door de raden berekende percentage van 77,4% toewijzing aan de nieuwe 90%-doelgroep wijkt licht af van het door ABF berekende percentage van 76,1%. (Ferment en Poulus 2010, ABF 2010). Dit komt waarschijnlijk omdat ABF in zijn analyses heeft gekeken naar de verhuizingen die hebben plaatsgevonden in 2008 en 2009 (tussen 1-1-2008 en het eerste kwartaal van 2009), terwijl de analyse van de raden betrekking heeft op de twee jaar voorafgaand aan de afname van het WoON 2009 (eind 2006/begin 2007 t/m eind 2008/begin 2009, afhankelijk van de exacte datum dat de enquêtes zijn afgenomen). Wanneer we net als ABF alleen kijken naar de verhuizingen die in 2008 en 2009 (tussen 1-1-2008 en het eerste kwartaal van 2009) hebben plaatsgevonden, komen we uit op 74,8% toewijzingen aan de nieuwe 90%-doelgroep. Deze berekeningsmethode heeft echter betrekking op minder waarnemingen en is daardoor gevoeliger voor eenmalige uitschieters. Dat we bij een dergelijke berekening iets lager uitkomen dan het door ABF berekende percentage van 76,1 komt waarschijnlijk omdat we een iets andere inkomensgrens hanteren. Deze andere inkomensgrens leidt tot een iets lager aantal huishoudens in de 90%-doelgroep, zie ook voetnoot 9.

Verhuizingen naar de sociale huursector

Tabel 11 geeft inzicht in de kenmerken van de huishoudens met een midden- en hoger inkomen die in de twee jaar voorafgaand aan de afname van het WoON 2009 naar een sociale huurwoning zijn verhuisd. Hierbij is een selectie gemaakt naar corporatiehuurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, omdat de nieuwe Europese regelgeving alleen op dit huursegment van toepassing is. Van de 108.955 huishoudens die niet tot de 90%-doelgroep behoren en die in de twee jaar voorafgaand aan de afname van het WoON 2009 naar een corporatiehuurwoning zijn verhuisd, zijn er 95.697 terechtgekomen in een corporatiehuurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uitgaande van een totaal aantal verhuizingen naar niet geliberaliseerde sociale huurwoningen van 424.000¹² in de desbetreffende periode, betekent dit dat in totaal ongeveer 22,6% van de corporatiewoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens in de twee jaar voorafgaand aan de afname van WoON 2009 is toegewezen aan huishoudens die niet tot de nieuwe 90%-doel-

12 Dit aantal wijkt licht af van het door ABF berekende aantal van 420.870 (zie tabel 8), wat te maken heeft met verschillen in de gehanteerde berekeningswijze (zie ook kader 4).

groep behoren. Dit betekent dat in totaal 77,4% van de sociale huurwoningen aan de nieuwe 90%-doelgroep is toegewezen.

Op basis van tabel 11 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Onder de huishoudens met een middeninkomen die een sociale huurwoning hebben betrokken, zijn de paren zonder kinderen het meest voorkomende huishoudenstype.
- In 2007 en 2008 is 22,6% van de corporatiewoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan huishoudens die niet tot de nieuwe 90%-doelgroep behoren. Meer dan de helft van die toewijzingen (ongeveer 54%) is gedaan aan huishoudens met een inkomen boven de € 43.000.
- Er zijn slechts betrekkelijk weinig huishoudens (15%) die vanuit een koopwoning naar een sociale huurwoning zijn verhuisd.
- De meeste verhuizende huishoudens met een midden- of hoger inkomen zijn terechtgekomen in een sociale huurwoning met een huurprijs tussen de kwaliteitkortingsgrens en de aftoppingsgrens.
- De meeste verhuizende huishoudens met een midden- of hoger inkomen zijn terechtgekomen in een woning met drie of vier kamers.

Tabel 11 Huishoudens met een inkomen boven de 90%-grens die de twee jaar voorafgaand aan de afname van het WoON 2009 naar een sociale huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens zijn verhuisd

| | 1 persoon | Paar zonder kinderen | Paar met kinderen | Een-oudergezin | Niet gezins-huishouden | < 65 jaar | > 65 jaar | Totaal |
|--------------------------------------------|------------|----------------------|-------------------|----------------|------------------------|------------|------------|------------|
| Totaal aantal huishoudens (x 1.000) | 26 | 41 | 23 | 4 | 2 | 89 | 7 | 96 |
| Gemiddeld verzamelinkomen | € 37.637 | € 48.744 | € 50.788 | € 45.727 | € 41.799 | € 46.069 | € 44.817 | € 45.977 |
| Verzamelinkomen naar klassen (%)* | | | | | | | | |
| € 33.614 - € 43.000 | 78,9 | 32,3 | 31,5 | 46,3 | 50,4 | 45,0 | 53,4 | 45,6 |
| € 43.000 - 2x modaal | 19,8 | 49,8 | 47,8 | 41,8 | 46,2 | 41,5 | 32,2 | 40,8 |
| > 2x modaal | 1,3 | 17,9 | 20,7 | 11,9 | 3,4 | 13,5 | 14,4 | 13,6 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Vorige woonsituatie (%)* | | | | | | | | |
| Koopwoning | 25,2 | 12,4 | 9,9 | 16,6 | 0,5 | 14,1 | 28,8 | 15,2 |
| Huurwoning | 53,1 | 54,4 | 78,1 | 57,8 | 56,0 | 59,2 | 67,8 | 59,8 |
| Starter op woningmarkt | 21,7 | 33,2 | 12,0 | 25,6 | 43,5 | 26,7 | 3,4 | 25,0 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Gemiddelde kale huur huurwoning | € 434 | € 443 | € 477 | € 452 | € 394 | € 445 | € 479 | € 448 |
| Kale huur in klassen (%)* | | | | | | | | |
| < kortingsgrens** | 17,0 | 17,4 | 8,0 | 11,0 | 29,4 | 15,5 | 9,2 | 15,1 |
| Kortingsgrens - aftoppingsgrens** | 55,6 | 52,3 | 66,1 | 72,3 | 51,9 | 58,6 | 40,6 | 57,3 |
| Aftoppingsgrens - maximale huurgrens** | 27,4 | 30,3 | 25,9 | 16,7 | 18,7 | 25,8 | 50,2 | 27,6 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Gemiddeld aantal kamers | 3,08 | 3,37 | 4,14 | 3,49 | 3,58 | 3,50 | 3,26 | 3,48 |
| Verdeling aantal kamers (%)* | | | | | | | | |
| 1 kamer | 0 | 0 | 0 | 3,4 | 1,7 | 1,8 | 0 | 1,7 |
| 2 kamers | 22,6 | 14,9 | 3,5 | 11,5 | 3,8 | 13,5 | 19,2 | 13,9 |
| 3 kamers | 43,0 | 36,6 | 14,3 | 33,4 | 53,2 | 32,3 | 45,9 | 33,3 |
| 4 kamers | 27,3 | 38,3 | 50,7 | 49,3 | 28,8 | 39,7 | 24,3 | 38,5 |
| 5 of meer kamers | 3,7 | 8,4 | 31,5 | 5,8 | 14,2 | 12,7 | 10,7 | 12,6 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Bron: WoON 2009

* Door afronding tellen de percentages soms niet op tot 100%

** kortingsgrens = € 361,66, aftoppingsgrens = € 554,76, maximale huurgrens = € 652,52

Verhuizingen naar de particuliere huursector

Tabel 12 geeft inzicht in de kenmerken van de huishoudens met een midden- of hoger inkomen die naar een particuliere huurwoning zijn verhuisd. Op basis van deze tabel kan het volgende worden vastgesteld:

- De inkomens van huishoudens uit de niet-90%-doelgroep die naar een particuliere huurwoning zijn verhuisd, liggen gemiddeld genomen hoger dan de inkomens van huishoudens uit de niet-90%-doelgroep die naar een sociale huurwoning zijn verhuisd.
- Particuliere huurwoningen worden relatief vaak betrokken door startende huishoudens met een midden- of hoger inkomen.
- Iets meer dan de helft van de betrokken particuliere huurwoningen heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens.
- Gemiddeld genomen hebben de particuliere huurwoningen die zijn betrokken door huishoudens die niet tot de 90%-doelgroep behoren, iets minder kamers dan de sociale huurwoningen die zijn betrokken door dezelfde groep.

Verhuizingen naar de koopsector

Tabel 13 geeft informatie over huishoudens met een midden- of hoger inkomen die in de afgelopen twee jaar naar een koopwoning zijn verhuisd. Deze tabel leidt tot de volgende conclusies:

- Paren met en zonder kinderen zijn dominant onder de huizenkopers.
- Bijna de helft van de huizenkopers heeft een verzamelinkomen van meer dan tweemaal modaal. Slechts 17,9% heeft een inkomen tussen de € 33.614 en de € 43.000.
- Iets meer dan de helft van de huizenkopers had als vorige woning ook al een koopwoning.
- De betrokken koopwoningen hebben gemiddeld genomen bijna een kamer meer dan de betrokken sociale en particuliere huurwoningen.

Tabel 12 Huishoudens met een inkomen boven de 90%-grens die de twee jaar voorafgaand aan de afname van WoON 2009 naar een particuliere huurwoning zijn verhuisd

| | 1 persoon | Paar zonder kinderen | Paar met kinderen | Een-oudergezin | Niet gezins-huishouden | < 65 jaar | > 65 jaar | Totaal |
|--------------------------------------------|------------|----------------------|-------------------|----------------|------------------------|------------|------------|------------|
| Totaal aantal huishoudens (x 1.000) | 21 | 23 | 8 | 2 | 2 | 53 | 3 | 56 |
| Gemiddeld verzamelincome | € 43.651 | € 60.473 | € 68.971 | € 58.902 | € 68.377 | € 55.917 | € 50.508 | € 55.593 |
| Verzamelinkomen naar klassen (%)* | | | | | | | | |
| € 33.614 - € 43.000 | 65,3 | 22,9 | 21,6 | 25,2 | 41,6 | 39,7 | 29,2 | 39,1 |
| € 43.000 - 2x modaal | 26,5 | 35,8 | 33,4 | 46,8 | 30,4 | 31,1 | 50,4 | 32,3 |
| > 2x modaal | 8,2 | 41,3 | 45,1 | 28,0 | 28,0 | 29,2 | 20,4 | 28,7 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Vorige woonsituatie (%)* | | | | | | | | |
| Koopwoning | 28,9 | 18,6 | 33,8 | 48,5 | 8,2 | 21,8 | 82,2 | 25,4 |
| Huurwoning | 47,2 | 49,0 | 38,8 | 46,7 | 31,5 | 48,2 | 16,9 | 46,3 |
| Starter op woningmarkt | 23,9 | 32,4 | 27,4 | 4,8 | 60,3 | 30,0 | 0,9 | 28,3 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Gemiddelde kale huur huurwoning | € 684 | € 705 | € 997 | € 587 | € 649 | € 703 | € 1198 | € 732 |
| Kale huur in klassen (%)* | | | | | | | | |
| < kortingsgrens | 6,4 | 6,0 | 3,9 | 7,9 | 29,7 | 7,0 | 0,6 | 6,6 |
| Kortingsgrens - aftoppingsgrens** | 21,9 | 10,1 | 14,2 | 35,6 | 20,9 | 17,3 | 0 | 16,3 |
| Aftoppingsgrens - maximale huurgrens** | 32,9 | 25,6 | 15,9 | 20,1 | 3,1 | 27,5 | 4,6 | 26,1 |
| Max. huurgrens - € 878** | 22,7 | 35,2 | 29,6 | 20,9 | 19,6 | 28,9 | 26,7 | 28,8 |
| > € 878 | 16,1 | 23,1 | 36,5 | 15,6 | 26,7 | 19,3 | 68,2 | 22,2 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Gemiddeld aantal kamers | 2,86 | 3,34 | 4,30 | 4,02 | 4,28 | 3,36 | 3,16 | 3,35 |
| Verdeling aantal kamers (%)* | | | | | | | | |
| 1 kamer | 5,2 | 0,5 | 0 | 0 | 0 | 2,3 | 0 | 2,2 |
| 2 kamers | 36,0 | 19,5 | 1,7 | 4,8 | 7,7 | 21,4 | 35,2 | 22,2 |
| 3 kamers | 32,4 | 42,2 | 29,0 | 34,1 | 22,0 | 36,4 | 25,3 | 35,8 |
| 4 kamers | 21,3 | 24,2 | 20,8 | 25,3 | 34,0 | 22,7 | 27,5 | 23,0 |
| 5 of meer | 5,1 | 13,6 | 48,5 | 35,8 | 36,3 | 17,2 | 12,1 | 16,9 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Bron: WoON 2009

* Door afronding tellen de percentages soms niet op tot 100%

** kortingsgrens = € 361,66, aftoppingsgrens = € 554,76, maximale huurgrens = € 652,52

Tabel 13 Huishoudens met een inkomen boven de 90%-grens die de twee jaar voorafgaand aan de afname van WoON 2009 naar een koopwoning zijn verhuisd

| | 1 persoon | Paar zonder kinderen | Paar met kinderen | Eenouder- gezin | Niet gezins- huishouden | < 65 jaar | > 65 jaar | Totaal |
|-----------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------|------------|------------|------------|
| Totaal aantal huishoudens (x 1.000) | 76 | 158 | 151 | 10 | 3 | 385 | 13 | 398 |
| Gemiddeld verzamelinkomen | € 47.677 | € 67.503 | € 80.064 | € 62.422 | € 62.680 | € 68.594 | € 59.062 | € 68.292 |
| Verzamelinkomen naar klassen (%)* | | | | | | | | |
| € 33.614 - € 43.000 | 48,6 | 12,0 | 8,4 | 21,6 | 10,5 | 17,5 | 28,5 | 17,9 |
| 43.000 - 2x modaal | 38,0 | 38,1 | 31,3 | 36,8 | 36,0 | 35,4 | 37,0 | 35,5 |
| > 2x modaal | 13,4 | 49,9 | 60,4 | 41,6 | 53,5 | 47,1 | 34,6 | 46,7 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Vorige woonsituatie (%)* | | | | | | | | |
| Koopwoning | 34,4 | 44,2 | 67,0 | 72,2 | 0,8 | 50,0 | 92,5 | 51,3 |
| Huurwoning | 40,1 | 33,7 | 27,1 | 25,2 | 55,0 | 33,3 | 5,6 | 32,4 |
| Starter op woningmarkt | 25,6 | 22,1 | 5,9 | 2,6 | 44,2 | 16,8 | 1,9 | 16,3 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Gemiddelde WOZ-waarde koopwoning (x 1.000 €) | 213 | 258 | 325 | 222 | 213 | 272 | 322 | 274 |
| WOZ-waarden in klassen (%)* | | | | | | | | |
| < € 121.000 | 8,9 | 3,6 | 0,5 | 12,3 | 3,2 | 3,8 | 2,4 | 3,7 |
| € 121.000 - € 161.000 | 28,7 | 10,5 | 3,5 | 8,4 | 21,3 | 11,8 | 0,3 | 11,4 |
| € 161.000 - € 251.000 | 42,3 | 45,6 | 33,9 | 56,2 | 56,4 | 41,3 | 26,8 | 40,9 |
| > € 251.000 | 20,1 | 40,3 | 62,1 | 23,0 | 19,1 | 43,2 | 70,5 | 44,0 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Gemiddeld aantal kamers | 3,47 | 4,22 | 5,19 | 4,74 | 3,80 | 4,48 | 3,68 | 4,45 |
| Verdeling aantal kamers (%)* | | | | | | | | |
| 1 kamer | 0,8 | 0,3 | 0,1 | 0 | 0,1 | 0,3 | 1,8 | 0,3 |
| 2 kamers | 19,7 | 3,7 | 0,1 | 0,9 | 4,9 | 5,3 | 7,2 | 5,3 |
| 3 kamers | 37,1 | 22,8 | 4,0 | 11,9 | 37,8 | 17,7 | 36,0 | 18,3 |
| 4 kamers | 26,3 | 36,2 | 24,6 | 34,2 | 37,1 | 29,6 | 38,4 | 29,9 |
| 5 of meer kamers | 16,1 | 36,9 | 71,1 | 53,0 | 20,1 | 47,1 | 16,6 | 46,2 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Bron: WoON 2009

* Door afronding tellen de percentages soms niet op tot 100%



De woonwensen van huishoudens met een middeninkomen

7

Dit hoofdstuk gaat in op de woonwensen van huishoudens met een middeninkomen. Hierbij beperken we ons tot de huishoudens die nu in een huurwoning wonen. Hier is voor gekozen omdat de veranderingen in het beleid vooral betrekking hebben op de huursector, en er betrekkelijk weinig verhuizingen van de koopsector naar de huursector zijn (zie ook de tabellen 11 en 12). Ook hebben woningbezitters vaak al vermogen in hun woning opgebouwd, waardoor ze zich sowieso makkelijker kunnen redden op de woningmarkt. Tabel 14 geeft inzicht in de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van huishoudens met een middeninkomen die nu in een huurwoning wonen. Op basis van deze tabel kan het volgende worden vastgesteld:

- De verhuisgeneigdheid (het aandeel huishoudens dat binnen twee jaar wenst te verhuizen) onder de huishoudens met een middeninkomen die in een huurwoning wonen is hoog: 37,8%. Ter vergelijking: de verhuisgeneigdheid onder alle Nederlandse huishoudens is 22,9%.
- Het daadwerkelijke aantal verhuizingen van huurders met een middeninkomen is beduidend lager dan op basis van de verhuisgeneigdheid verwacht kan worden. Van de huurders met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 is in de twee jaar voorafgaand aan de afname van WoON 2009 ongeveer 18% verhuisd. Voor de huurders met een inkomen tussen € 43.000 en tweemaal modaal bedraagt dit percentage ongeveer 22.
- Verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens en paren zonder kinderen met een inkomen tussen de € 43.000 en 2x modaal geven in meerderheid de voorkeur aan een koopwoning boven een huurwoning. De overige onderscheiden huishoudenstypen met een middeninkomen kiezen in meerderheid voor een huurwoning.

- De huishoudens die willen huren zijn bereid om tussen de € 485 en € 581 per maand aan kale huur te betalen (afhankelijk van het huishoudenstype en de inkomensgroep).
- De huishoudens die willen kopen zijn bereid om tussen de € 185.000 en de € 263.000 voor de door hen gewenste woning te betalen (afhankelijk van het huishoudenstype en de inkomensgroep).

De informatie in tabel 14 geeft inzicht in de aspiraties van de verhuisgeneigde huishoudens met een middeninkomen. Het is echter niet zeker dat deze aspiraties ook daadwerkelijk verwezenlijkt kunnen worden. Mogelijk zorgen de normen van hypotheekverschaffers ervoor dat men minder aan een koopwoning kan uitgeven dan men eigenlijk zou wensen. Daarnaast kan het zijn dat de gewenste woning niet beschikbaar is, of niet in de gewenste prijsklasse wordt aangeboden. Om meer inzicht te krijgen in deze aspecten gaan hoofdstukken 8 en 9 in op de mogelijkheden die huishoudens met een middeninkomen hebben in respectievelijk de huur- en de koopsector, uitgaande van de meest recente normeringen.

Tabel 14 Verhuiscapaciteit en woonwensen van huishoudens met een middeninkomen die nu in een huurwoning wonen, uitgesplitst naar huishoudentype en inkomen

| | | % Verhuiscapaciteit | % dat wil huren | % dat wil kopen | Aantal (x 1.000) | Gewenste huurprijs € | Gewenste koopprijs (x 1.000 €) | Gemiddeld gewenst aantal kamers |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Eenpersoonshuishouden | € 33.614 - € 43.000 | 41,5 | 40,6 | 59,4 | 96 | 529 | 206 | 3,34 |
| | € 43.000 - 2x modaal | 42,4 | 35,3 | 64,7 | 48 | 581 | 242 | 3,48 |
| Paar zonder kinderen | € 33.614 - € 43.000 | 25,3 | 60,4 | 39,6 | 82 | 542 | 225 | 3,43 |
| | € 43.000 - 2x modaal | 30,5 | 46,3 | 53,7 | 102 | 568 | 229 | 3,76 |
| Paar met kinderen | € 33.614 - € 43.000 | 39,8 | 69,3 | 30,7 | 38 | 505 | 224 | 4,50 |
| | € 43.000 - 2x modaal | 30,1 | 55,1 | 44,9 | 84 | 532 | 228 | 4,46 |
| Eenoudergezin* | € 33.614 - € 43.000 | 33,9 | 73,3 | 26,7 | 21 | 485 | 263 | 3,70 |
| | € 43.000 - 2x modaal | 26,5 | 78,3 | 21,7 | 30 | 493 | 207 | 3,81 |
| Niet-gezinshuishouden* | € 33.614 - € 43.000 | 47,1 | 61,5 | 38,5 | 3 | 500 | 202 | 3,35 |
| | € 43.000 - 2x modaal | 37,8 | 61,5 | 38,5 | 5 | 505 | 185 | 3,02 |

Bron: WoON 2009

* Cijfers zijn gebaseerd op een gering aantal respondenten, dit maakt de statistische betrouwbaarheid van deze cijfers beperkt.





Alternatieven in de huursector

In hoofdstuk 5 is duidelijk geworden dat het voor middeninkomensgroepen in de toekomst minder eenvoudig zal worden om een gereguleerde corporatiehuurwoning te betrekken. Vervolgens is het de vraag welke alternatieven deze huishoudens hebben. Wat dit betreft zijn er drie mogelijkheden: de koop van een woning (al dan niet gebruikmakend van constructies zoals Koopgarant), het huren van een particuliere huurwoning of het huren van een corporatiewoning in de vrije sector. Dit hoofdstuk behandelt de twee laatstgenoemde opties.

De analyse bestaat uit drie delen. Allereerst wordt aan de hand van de Nibud-normering in kaart gebracht hoeveel huishoudens met een middeninkomen redelijkerwijs maximaal aan huur zouden kunnen betalen (betaalbaarheid). Het tweede deel van de analyse besteedt aandacht aan het aanbod aan woningen, uitgesplitst naar huurprijsklassen en aantal kamers. Tot slot worden betaalbaarheid en woningaanbod met elkaar in verband gebracht.

Normhuren volgens het Nibud

Het Nibud wordt in Nederland vaak gezien als dé onafhankelijke organisatie voor het bepalen van diverse normen van betaalbaarheid op verschillende bestedingsposten, waaronder het wonen. In de Nibud-berekeningen wordt gewerkt met het huurbegrip basishuur = kale huur + subsidiabele servicekosten. In de praktijk ligt de kale huurprijs gemiddeld ongeveer € 10 lager dan de basishuur (gemiddelde voor alle huurders, gebaseerd op WoON 2009).

Het Nibud maakt een onderscheid tussen basisbedragen en voorbeeldbedragen. De basisbedragen zijn de bedragen die minimaal voor een bepaalde uitgavenpost nodig zijn. De basisbedragen zijn afhankelijk van de huishoudenssamenstelling, maar onafhankelijk van het inkomen. De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus zowel afhankelijk van de huishoudens-

samenstelling als van het inkomen. De voorbeeldbedragen komen onder andere uit het Budgetonderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Alle bedragen in dit onderzoek zijn landelijke bedragen.

Tabel 15 geeft inzicht in de door het Nibud berekende netto huurquotes volgens respectievelijk de basisbudget- en de voorbeeldbudgetmethode. Deze quotes worden voor drie verschillende verzamelinkomens weergegeven: € 33.000, € 38.000 en € 43.000. Bij de interpretatie van tabel 15 dient bedacht te worden dat de netto huurquotes niet de totale woonlasten betreffen. Bovenop de netto huur komen namelijk ook nog overige woonuitgaven (gas, water, licht, lokale belastingen, verzekeringen). In de praktijk ligt de totale woonquote (totale woonlasten als percentage van het besteedbaar inkomen) vaak nog ongeveer 10 procentpunt hoger dan de netto huurquote (netto huur als percentage van het besteedbaar inkomen), maar dit verschilt per huishoudentype.

Welke normering is het meest geschikt?

De basale-Nibudnorm vormt geen goed uitgangspunt voor de normering van de woonlasten van huurders, omdat deze norm ervan uitgaat dat de uitgaven buiten het wonen voor alle inkomensgroepen op hetzelfde minimumniveau liggen, en elke euro die men extra verdient dus volledig aan het wonen moet worden uitgegeven. Dit is een onrealistische veronderstelling.

De voorbeeld-Nibudnorm is evenmin een goed uitgangspunt, omdat ze gebaseerd zijn op de huidige situatie. Dit betekent dat elke beleidswijziging die tot hogere woonuitgaven leidt per definitie op gespannen voet staat met de voorbeeld-Nibudnorm. Deze benadering is te rigide en teveel gericht op het behouden van de huidige situatie.

Een norm die het midden houdt tussen de basisbudgetten en de voorbeeld-Nibudnorm is een redelijk alternatief. Ook in andere woonlastenonderzoeken wordt een dergelijke norm wel als referentiekader gebruikt (zie bijvoorbeeld Van der Vlugt & Kromhout 2010). In de één na laatste kolom van tabel 15 worden de netto huurquotes die horen bij deze 'middennorm' weergegeven.

kader 5

De middennorm: een nadere toelichting

Bij huishoudens die op de middennorm terechtkomen, zijn de basisuitgaven (basisbudget) in principe gewaarborgd. Bovendien zal men steeds meer aan uitgaven buiten het wonen kunnen besteden naarmate het inkomen hoger wordt. Niettemin zullen de uitgaven buiten het wonen achterblijven bij wat gangbaar is bij huishoudens met hetzelfde inkomen (de voorbeeldbudgetten). Verder dient bedacht te worden dat de Nibud-normen alleen van toepassing zijn wanneer huishoudens aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. Ze moeten alle inkomensondersteuning aanvragen waar ze recht op hebben.
2. Ze moeten goed met hun geld omgaan.
3. Er moeten weinig persoonlijk onvermijdbare uitgaven zijn. Persoonlijk onvermijdbare uitgaven zijn uitgaven die niet voor iedereen noodzakelijk zijn, maar die wel noodzakelijk zijn voor het specifieke huishouden. Voorbeelden zijn extra ziektekosten, extra voedingskosten vanwege een dieet of hoge energiekosten bij een slecht geïsoleerde woning. Ook aflossingen op consumptieve kredieten zijn persoonlijk onvermijdbare uitgaven.

Een vergelijking met de koopsector

In de laatste kolom van kolom van tabel 15 worden de maximaal toelaatbare netto koopquotes weergegeven zoals die worden gebruikt in de NHG en de GHF, uitgaande van een rentepercentage van 5,5%¹³. Deze quotes worden eveneens door het Nibud vastgesteld. Hoewel er voorzichtig moet worden omgegaan met vergelijkingen tussen de huur- en de koopsector (zie ook hoofdstuk 4), kan niettemin worden vastgesteld dat de maximaal toelaatbare netto koopquotes vooral voor de eenpersoonshuishoudens beduidend lager liggen dan het gemiddelde van de basale-Nibudnorm en de voorbeeldbudgetnorm. Dit hangt samen met het feit dat de Nibud-normen voor de huursector onderscheid maken naar huishoudtype, terwijl dit bij de Nibud-normen voor de koopsector niet gebeurt.

¹³ Hierbij is uitgegaan van een alleenverdienerhuishouden. Wanneer we werken met een tweeverdienerhuishouden zullen de maximaal toelaatbare netto koopquotes lager liggen, zie ook tabel 23.

Tabel 15 Gemiddelde netto huurquote volgens de basisbudget- en de voorbeeldbudgetvariant van het Nibud, uitgesplitst naar inkomen, huishoudenstype en leeftijdsgroep

| Verzamelinkomen en huishoudenstype | Netto huurquote | | | Netto koopquote |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------------|-------------------------|
| | Basisbudget | Voorbeeldbudget | Gemiddelde basisbudget en voorbeeldbudget | Norm voor de koopsector |
| € 33.000 | | | | |
| 1 pers. < 65 | 53 | 24 | 39 | 30 |
| 1 pers. 65+ | 60 | 24 | 42 | 33 |
| 2 pers. < 65 | 36 | 21 | 29 | 30 |
| 2 pers. 65+ | 42 | 19 | 31 | 33 |
| Gezin | 30 | 19 | 25 | 30 |
| € 38.000 | | | | |
| 1 pers. < 65 | 57 | 24 | 41 | 30 |
| 1 pers. 65+ | 62 | 26 | 44 | 35 |
| 2 pers. < 65 | 41 | 19 | 30 | 30 |
| 2 pers. 65+ | 45 | 19 | 32 | 35 |
| Gezin | 34 | 19 | 27 | 30 |
| € 43.000 | | | | |
| 1 pers. < 65 | 61 | 25 | 43 | 31 |
| 1 pers. 65+ | 64 | 28 | 46 | 37 |
| 2 pers. < 65 | 46 | 19 | 33 | 31 |
| 2 pers. 65+ | 48 | 19 | 34 | 37 |
| Gezin | 38 | 18 | 28 | 31 |

Bron: Nibud

Tabel 16 Maximale basishuur die huishoudens kunnen betalen, uitgaande van het gemiddelde van het basisbudget en het voorbeeldbudget, uitgesplitst naar huishoudenstype, leeftijd en inkomen

| Verzamelinkomen en huishoudenstype | Besteedbaar inkomen per jaar (in €) | Besteedbaar inkomen per maand (in €) | Maximale basishuur (in €), uitgaande van middennorm | Netto huurquote bij maximale basishuur |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| € 33.000 | | | | |
| 1 pers. < 65 | 22.069 | 1.839 | 717 | 39 |
| 1 pers. 65+ | 26.740 | 2.228 | 936 | 42 |
| 2 pers. < 65 | 24.604 | 2.050 | 595 | 29 |
| 2 pers. 65+ | 27.709 | 2.309 | 716 | 31 |
| Gezin | 28.376 | 2.365 | 591 | 25 |
| € 38.000 | | | | |
| 1 pers. < 65 | 24.832 | 2.069 | 848 | 41 |
| 1 pers. 65+ | 28.886 | 2.407 | 1.059 | 44 |
| 2 pers. < 65 | 27.674 | 2.306 | 692 | 30 |
| 2 pers. 65+ | 28.981 | 2.415 | 773 | 32 |
| Gezin | 30.468 | 2.539 | 686 | 27 |
| € 43.000 | | | | |
| 1 pers. < 65 | 27.641 | 2.303 | 990 | 43 |
| 1 pers. 65+ | 31.786 | 2.649 | 1.218 | 46 |
| 2 pers. < 65 | 29.737 | 2.478 | 818 | 33 |
| 2 pers. 65+ | 31.631 | 2.636 | 896 | 34 |
| Gezin | 32.720 | 2.727 | 763 | 28 |

Bron: Nibud

Grote verschillen tussen huishoudenstypen

Tabel 16 geeft weer hoeveel basishuur de verschillende typen huishoudens, uitgaande van de door de raden gehanteerde gemiddelde Nibud-norm, maximaal kunnen betalen. De indeling naar huishoudenstypen en inkomens is in deze tabel gelijk aan die in tabel 15. Om de maximaal betaalbare huurprijs te kunnen vaststellen, worden de verzamelinkomens allereerst omgerekend naar besteedbare inkomens per maand. Het besteedbare inkomen kan worden gedefinieerd als het netto inkomen na belastingen, vermeerderd met de landelijke toeslagen waarop het huishouden recht heeft, zoals het kindgebonden budget, de zorgtoeslag en de kinderbijslag.

Uit tabel 16 blijkt dat de maximale basishuur die huishoudens uitgaande van de ‘middennorm’ kunnen betalen, sterk verschilt tussen huishoudentypen. Zo kunnen tweepersoonshuishoudens onder de 65 jaar en gezinnen met een verzamelinkomen van € 33.000 maximaal ongeveer € 590 aan basishuur betalen. Een geliberaliseerde huurwoning (huurprijs boven de € 653) is voor deze huishoudens dus geen reële optie. Voor de andere huishoudentypen in tabel 16 is een geliberaliseerde woning nog net wel betaalbaar, mits de huurprijs niet al te veel boven de liberalisatiegrens uitkomt. Woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 800 zouden voor een aanzienlijk deel van de middengroepen betaalbaar moeten zijn (uitgaande van de ‘middennorm’). De vraag is wel of men dergelijke huurprijzen in de praktijk ook daadwerkelijk wil betalen. In hoofdstuk 7 is immers gebleken dat verhuiscapabele huishoudens met een middeninkomen die willen huren, bereid zijn om tussen de € 485 en € 581 per maand aan kale huur te betalen (afhankelijk van het huishoudentype en de inkomensgroep). Wanneer deze huishoudens door het beleid ‘gedwongen’ worden om een geliberaliseerde huurwoning (huurprijs boven de € 653) te betrekken, krijgen ze dus te maken met een fors koopkrachtverlies ten opzichte van de door hen gewenste situatie.

Normhuren volgens IVBN

Betaalbaar is niet hetzelfde als toegankelijk. Veel verhuurders van particuliere huurwoningen hanteren zelf ook normen ten aanzien van de betaalbaarheid. Deze normen wijken af van de door de raden gehanteerde ‘middennorm’. Zo wijzen leden van de IVBN in principe alleen woningen toe aan huishoudens waarvan het bruto maandinkomen minimaal vier keer de maandelijkse huur bedraagt. Huishoudens die niet aan deze norm voldoen, kunnen alleen toegang krijgen tot een particuliere huurwoning wanneer ze een waarborgsom of een bankgarantie ter waarde van drie maanden huur kunnen overleggen.

In tabel 17 wordt voor de in de tabellen 15 en 16 onderscheiden huishoudentypen en inkomens weergegeven hoeveel huur men maximaal kan betalen uitgaande van de normen die de IVBN hanteert. Deze huurprijzen worden vergeleken met de maximale huurprijzen die betaald kunnen worden volgens de door de raden gehanteerde ‘middennorm’. Duidelijk wordt dat de IVBN-norm in veel gevallen strenger is dan deze ‘middennorm’. Met name voor de eenpersoonshuishoudens, en dan vooral voor de eenpersoonshuishoudens boven de 65 jaar, zijn de verschillen groot. Dit komt omdat er in IVBN-normering geen onderscheid wordt gemaakt naar huishoudentypen, terwijl dit in de Nibud-normering wel gebeurt.

Tabel 17 Maximale huur die huishoudens kunnen betalen, uitgaande van de IVBN-norm en de gemiddelde Nibud-norm, uitgesplitst naar huishoudenstype, leeftijd en inkomen (in €)

| Verzamelinkomen en huishoudenstype | Bruto inkomen per jaar | Bruto inkomen per maand | Maximale netto maandelijkse huur uitgaande van IVBN-norm | Maximale netto maandelijkse huur uitgaande van de 'middennorm' | Verschil |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------|
| € 33.000 | | | | | |
| 1 pers. < 65 | 31.749 | 2.646 | 661 | 717 | - 56 |
| 1 pers. 65+ | 33.000 | 2.750 | 688 | 936 | - 248 |
| 2 pers. < 65 | 31.749 | 2.646 | 661 | 595 | 66 |
| 2 pers. 65+ | 33.000 | 2.750 | 688 | 716 | - 28 |
| Gezin | 31.749 | 2.646 | 661 | 591 | 70 |
| € 38.000 | | | | | |
| 1 pers. < 65 | 37.000 | 3.083 | 771 | 848 | - 77 |
| 1 pers. 65+ | 38.000 | 3.167 | 792 | 1.059 | - 267 |
| 2 pers. < 65 | 37.000 | 3.083 | 771 | 692 | 79 |
| 2 pers. 65+ | 38.000 | 3.167 | 792 | 773 | 19 |
| Gezin | 37.000 | 3.083 | 771 | 686 | 85 |
| € 43.000 | | | | | |
| 1 pers. < 65 | 42.095 | 3.508 | 877 | 990 | - 113 |
| 1 pers. 65+ | 43.000 | 3.583 | 896 | 1.218 | - 322 |
| 2 pers. < 65 | 42.095 | 3.508 | 877 | 818 | 59 |
| 2 pers. 65+ | 43.000 | 3.583 | 896 | 896 | 0 |
| Gezin | 42.095 | 3.508 | 877 | 763 | 114 |

Bron: Nibud, IVBN

Woningvoorraad per COROP-regio

Slechts een relatief beperkt deel van de Nederlandse woningvoorraad bestaat uit particuliere huurwoningen en geliberaliseerde corporatiewoningen. Het precieze aandeel van deze eigendomssectoren verschilt echter per COROP-regio (zie tabel 18).

Op basis van tabel 18 kan het volgende worden vastgesteld.

- Verreweg de meest voorkomende woningen zijn koopwoningen of sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.
- In de meeste regio's is het aandeel geliberaliseerde huurwoningen van woningcorporaties kleiner dan 2% van de totale woningvoorraad.
- Het aandeel particuliere huurwoningen in de woningvoorraad verschilt sterk tussen COROP-regio's. COROP-regio's met relatief veel particuliere huurwoningen (> 10%) zijn 'Groot Amsterdam' en 'Agglomeratie 's Gravenhage'.

Kenmerken van de huurwoningenvoorraad

Tabel 18 geeft informatie over het aandeel geliberaliseerde corporatiewoningen en particuliere huurwoningen maar zegt niets over de kenmerken van deze woningen (aantal kamers, huurprijs). Hiervoor zijn verdere uitsplitsingen nodig. De tabellen 19 en 20 maken deze uitsplitsingen voor Nederland als geheel.

Tabel 18 Woningvoorraad per 1 januari 2009, uitgesplitst naar eigendomssector en COROP-regio (%)*

| | Koopwoningen | Sociale huur < liberalisatie | Sociale huur > liberalisatie | Particuliere huur | Totaal |
|----------------------------|--------------|------------------------------|------------------------------|-------------------|--------|
| Oost-Groningen | 64,8 | 31,9 | 0 | 3,3 | 100 |
| Delfzijl en omgeving | 74,1 | 22,7 | 2,2 | 1,1 | 100 |
| Overig Groningen | 59,8 | 30,4 | 1,0 | 8,8 | 100 |
| Noord-Friesland | 62,6 | 30,7 | 0,7 | 6,0 | 100 |
| Zuidwest-Friesland | 67,6 | 30,3 | 0,3 | 1,8 | 100 |
| Zuidoost-Friesland | 67,1 | 28,9 | 0,6 | 3,4 | 100 |
| Noord-Drenthe | 70,4 | 25,0 | 0,3 | 4,4 | 100 |
| Zuidoost-Drenthe | 65,7 | 29,0 | 0,2 | 5,1 | 100 |
| Zuidwest-Drenthe | 68,3 | 28,9 | 0 | 2,9 | 100 |
| Noord-Overijssel | 67,8 | 27,0 | 0,6 | 4,7 | 100 |
| Zuidwest-Overijssel | 61,8 | 30,9 | 0,9 | 6,5 | 100 |
| Twente | 60,0 | 32,3 | 1,3 | 6,4 | 100 |
| Veluwe | 66,3 | 28,1 | 1,0 | 4,7 | 100 |
| Achterhoek | 68,6 | 25,6 | 0,5 | 5,3 | 100 |
| Arnhem/Nijmegen | 55,1 | 37,5 | 0,7 | 6,7 | 100 |
| Zuidwest-Gelderland | 65,6 | 30,8 | 0,1 | 3,4 | 100 |
| Utrecht | 61,1 | 32,0 | 1,2 | 5,7 | 100 |
| Kop van Noord-Holland | 68,2 | 27,1 | 0,5 | 4,3 | 100 |
| Alkmaar en omgeving | 68,4 | 27,4 | 0 | 4,2 | 100 |
| IJmond | 55,6 | 37,2 | 1,8 | 5,4 | 100 |
| Agglomeratie Haarlem | 58,2 | 32,3 | 1,4 | 8,1 | 100 |
| Zaanstreek | 49,6 | 45,7 | 1,1 | 3,5 | 100 |
| Groot-Amsterdam | 38,5 | 45,6 | 1,8 | 14,1 | 100 |
| Het Gooi en Vechtstreek | 60,2 | 34,7 | 0,6 | 4,6 | 100 |
| Agglomeratie Leiden | 62,2 | 32,1 | 1,5 | 4,3 | 100 |
| Agglomeratie 's Gravenhage | 49,2 | 35,3 | 2,2 | 13,4 | 100 |
| Delft en Westland | 56,5 | 38,8 | 1,9 | 2,7 | 100 |
| Oost-Zuid-Holland | 65,7 | 27,6 | 1,1 | 5,5 | 100 |
| Groot-Rijnmond | 48,5 | 42,2 | 2,0 | 7,4 | 100 |
| Zuidoost-Zuid-Holland | 61,7 | 35,1 | 0,5 | 2,7 | 100 |
| Zeeuwsch-Vlaanderen | 73,5 | 21,7 | 0,2 | 4,5 | 100 |
| Overig Zeeland | 65,4 | 29,9 | 0,7 | 4,1 | 100 |
| West-Noord-Brabant | 62,4 | 30,4 | 1,4 | 5,8 | 100 |
| Mid-Noord-Brabant | 62,8 | 30,6 | 0,5 | 6,2 | 100 |
| NO-Noord-Brabant | 63,8 | 31,7 | 0,5 | 4,0 | 100 |
| ZO-Noord-Brabant | 62,9 | 30,9 | 1,1 | 5,1 | 100 |
| Noord-Limburg | 65,8 | 28,5 | 0,7 | 5,0 | 100 |
| Midden-Limburg | 71,5 | 23,7 | 0,3 | 4,6 | 100 |
| Zuid-Limburg | 58,8 | 33,9 | 0,5 | 6,7 | 100 |
| Flevoland | 65,7 | 29,2 | 0,4 | 4,8 | 100 |
| Nederland | 58,9 | 33,5 | 1,1 | 6,5 | 100 |

Bron: WoON 2009

* Door afronding tellen de percentages soms niet op tot 100%

Tabel 19 Sociale huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en particuliere huurwoningen, uitgesplitst naar aantal kamers en kale huurprijs

| | Sociale huurwoningen > liberalisatiegrens | Particuliere huurwoningen |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|
| Totaal aantal woningen (x 1.000) | 75 | 458 |
| Gemiddeld aantal kamers | 3,87 | 3,55 |
| Verdeling aantal kamers (%)* | | |
| 1 kamer | 0,0 | 3,5 |
| 2 kamers | 6,6 | 19,2 |
| 3 kamers | 32,9 | 29,2 |
| 4 kamers | 32,9 | 26,2 |
| 5 of meer kamers | 27,5 | 21,9 |
| Totaal | 100 | 100 |
| Gemiddelde kale huurprijs | € 757 | € 548 |
| Verdeling kale huurprijs (%)* | | |
| < kortingsgrens** | n.v.t. | 23,2 |
| Kortingsgrens - aftoppingsgrens** | n.v.t. | 26,0 |
| Aftoppingsgrens - maximale huurgrens** | n.v.t. | 22,5 |
| Max huurgrens - € 878** | 82,5 | 19,2 |
| > € 878 | 17,5 | 9,1 |
| Totaal | 100 | 100 |

Bron: WoON 2009

* Door afronding tellen de percentages soms niet op tot 10%

** kortingsgrens = € 361,66, aftoppingsgrens = € 554,76, maximale huurgrens = € 652,52

Tabel 20 Gemiddeld aantal kamers van sociale huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en particuliere huurwoningen, uitgesplitst naar huurprijsklasse

| | Sociale huurwoningen, huurprijs > liberalisatiegrens | Particuliere huurwoningen |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| < kortingsgrens* | n.v.t. | 3,19 |
| Kortingsgrens - aftoppingsgrens* | n.v.t. | 3,41 |
| Aftoppingsgrens - maximale huurgrens* | n.v.t. | 3,66 |
| Max huurgrens - € 878* | 3,87 | 3,88 |
| > € 878 | 3,89 | 3,86 |
| Totaal | 3,87 | 3,55 |

Bron: WoON 2009

* kortingsgrens = € 361,66, aftoppingsgrens = € 554,76, maximale huurgrens = € 652,52

Kenmerken van de geliberaliseerde corporatiewoningen

Van de geliberaliseerde corporatiewoningen heeft 82,5% een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 878 (zie tabel 19). Dit betekent dat dergelijke woningen in principe betaalbaar zouden moeten zijn voor tenminste een deel van de middeninkomensgroepen (uitgaande van de zogenaamde ‘middennorm’, zie ook tabel 16). De vraag blijft echter in hoeverre geliberaliseerde corporatiewoningen ook echt toegankelijk zijn voor huishoudens met een middeninkomen. De raden hebben indicaties dat veel corporaties bij de toewijzing van dergelijke woningen dezelfde inkomensnormen hanteren als de IVBN. Zoals ook uit tabel 17 blijkt, zijn deze inkomensnormen voor sommige huishoudentypen strenger dan een woonlastennorm die het midden houdt tussen de Nibud-basisbudgetten en de Nibud-voorbeeldbudgetten (de ‘middennorm’). Los van deze complicaties is het aantal geliberaliseerde corporatiewoningen zo klein (ongeveer 75.000 woningen in heel Nederland die bovendien ongelijk verspreid zijn over de verschillende regio’s, zie ook tabel 18), dat dit segment op dit moment slechts een beperkte bijdrage kan leveren aan het tegemoetkomen aan de extra vraag van middeninkomensgroepen die zal ontstaan als gevolg van de introductie van de 90%-norm.

Kenmerken van de particuliere huurwoningen

De particuliere huursector lijkt op het eerste gezicht beter geschikt om de extra vraag van middeninkomensgroepen op te vangen. Het aanbod aan particuliere huurwoningen is immers substantiëler van aard dan het aanbod aan geliberaliseerde corporatiewoningen, en bovendien zijn de eerstgenoemde woningen gemiddeld genomen

aantrekkelijker geprijsd. Hierbij moet overigens wel opgemerkt worden dat de mutatiegraad in het duurdere particuliere huursegment groter is dan in het goedkopere segment, waardoor er naar verhouding meer dure particuliere huurwoningen vrij zullen komen (en dus minder goedkope particuliere huurwoningen) dan de percentages in tabel 19 suggereren. Met andere woorden: het vrijkomende aanbod aan particuliere huurwoningen zal gemiddeld genomen hoger geprijsd zijn dan de in tabel 19 weergegeven voorraad van particuliere huurwoningen. Het feit dat een deel van de vrijkomende particuliere huurwoningen bij mutatie geliberaliseerd kan worden, speelt hierbij eveneens een rol.

Gezien de vele aanbodrestricties die de Nederlandse woningmarkt kenmerken (zie ook VROM-raad, 2007), is een snelle uitbreiding van het aanbod aan particuliere huurwoningen niet waarschijnlijk. Met andere woorden, het aanbod aan particuliere huurwoningen is op korte termijn redelijk constant, terwijl de 90%-norm er naar verwachting voor zal gaan zorgen dat de vraag naar deze eigendomssector zal gaan toenemen. De raad vermoedt dat deze toenemende mismatch tussen vraag en aanbod ceteris paribus (e.g. bij ongewijzigd beleid en ongewijzigd gedrag van verhuurders) zal gaan leiden tot tekorten aan particuliere huurwoningen, hogere huurprijzen (voor zover de huurregulering dit toelaat) en particuliere verhuurders die strikter en selectiever zullen worden bij de woningtoewijzing.

Daar komt nog bij dat particuliere huurwoningen niet voor alle huishoudens met een middeninkomen een goed alternatief vormen voor sociale huurwoningen. In het bijzonder voor gezinnen met kinderen met een middeninkomen zijn er relatief weinig geschikte (e.g. woningen met voldoende kamers) en betaalbare particuliere huurwoningen beschikbaar (zie ook Kromhout et al. 2010, pp. 34-36). De relatief grote particuliere huurwoningen zijn namelijk vaak geliberaliseerd, wat betekent dat ze een betrekkelijk hoge huurprijs zullen hebben. Tegelijkertijd blijft de betalingscapaciteit van gezinnen met kinderen juist achter bij die van huishoudens met een middeninkomen zonder kinderen (zie ook tabel 16 en 17).

Tabel 21 De Nederlandse koopwoningvoorraad, uitgesplitst naar aantal kamers en WOZ-waarde

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Totaal aantal woningen | 4,12 miljoen |
| Gemiddeld aantal kamers | 4,80 |
| Verdeling aantal kamers (%)* | |
| 1 kamer | 0,2 |
| 2 kamers | 2,6 |
| 3 kamers | 12,2 |
| 4 kamers | 28,9 |
| 5 of meer kamers | 56,3 |
| Totaal | 100 |

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Gemiddelde WOZ-waarde in 2009 | € 294.000 |
| Verdeling WOZ-waarden (%)* | |
| < € 121.000 | 2,7 |
| € 121.000 - € 161.000 | 8,5 |
| € 161.000 - € 251.000 | 38,3 |
| > € 251.000 | 50,5 |
| Totaal | 100 |

Bron: WoON 2009

* Door afronding tellen de percentages soms niet op tot 100%

Tabel 22 Gemiddeld aantal kamers van koopwoningen, uitgesplitst naar WOZ-waarde

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| | Gemiddeld aantal kamers |
| < € 121.000 | 3,41 |
| € 121.000 - € 161.000 | 3,91 |
| € 161.000 - € 251.000 | 4,51 |
| > € 251.000 | 5,26 |
| Totaal | 4,81 |

Bron: WoON 2009

Betaalbaarheid van koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen

De betaalbaarheid van koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen hangt af van twee aspecten: het inkomen van het huishouden en het kooprijdsniveau in de regio waar men een woning zoekt. In de navolgende analyse gaan we dieper in op beide aspecten en de verschillen die hierbij optreden tussen huishoudenstypen. Allereerst wordt er voor een viertal huishoudenstypen in kaart gebracht over hoeveel financieringscapaciteit men beschikt, uitgaande van de NHG-normen zoals die van kracht zijn vanaf 1 januari 2011. Vervolgens wordt voor elk van de vier huishoudenstypen nagegaan welke mogelijkheden men heeft in de koopsector in elk van de 40 COROP-regio's.

Tabel 23 geeft inzicht in de maximale financieringscapaciteit (zonder inbreng van eigen vermogen) van vier typen huishoudens met een middeninkomen, uitgaande van de meest recente NHG-normen en de actuele rentestand. Opvallend is vooral de lage financieringscapaciteit van huishoudentype 1 (tweeverdieners met een bruto huishoudinkomen van € 33.000). Als gevolg van recente wijzigingen in de NHG-normen (zie ook hoofdstuk 2) zijn deze huishoudens er in financieringscapaciteit flink op achteruit gegaan ten opzichte van 2010.

Tot slot merken we op dat het in tabel 23 gaat om het bruto inkomen, terwijl de 90%-norm betrekking heeft op het verzamelinkomen. Hoewel dit per huishouden verschilt, komt een bruto inkomen dat € 33.000 bedraagt gemiddeld genomen overeen met een verzamelinkomen dat iets boven de € 33.000 ligt. Een soortgelijke redenering geldt ook voor de bruto inkomens van € 43.000 (zie ook tabel 17 voor de omrekening van bruto inkomen naar verzamelinkomen).

Tabel 23 Maximale financieringscapaciteit van vier huishoudenstypen (leeftijd < 65 jaar, hypotheekrente = 5,2%)

| | Bruto inkomen Persoon 1 | Bruto inkomen Persoon 2 | Bruto huishoudinkomen | Maximale financieringscapaciteit |
|---|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 1 | € 18.000 | € 15.000 | € 33.000 | € 104.168 |
| 2 | € 33.000 | € 0 | € 33.000 | € 151.745 |
| 3 | € 23.000 | € 20.000 | € 43.000 | € 190.550 |
| 4 | € 43.000 | € 0 | € 43.000 | € 202.296 |

Bron: www.nhg.nl

Mogelijkheden in de koopsector van de vier huishoudentypen

In de eerste kolom van tabel 24 wordt voor elk van de COROP-regio's de gemiddelde WOZ-waarde van de koopwoningen weergegeven. Een vergelijking van deze WOZ-waarden met de in tabel 23 berekende financieringscapaciteit maakt duidelijk dat de vier huishoudentypen in de meeste regio's niet over voldoende financieringscapaciteit beschikken om een gemiddelde koopwoning te kunnen betalen. Om na te gaan wat de vier onderscheiden huishoudentypen wel kunnen betalen, zijn de WOZ-waarden in alle COROP-regio's onderverdeeld in decielen. Aan de hand hiervan is voor elk van de vier huishoudentypen nagegaan welk percentage van de koopwoningvoorraad in de desbetreffende COROP-regio betaalbaar is (zie tabel 24). Voor het gemak is de financieringscapaciteit hierbij gelijk gesteld aan de koopprijs die men maximaal kan betalen. Eigenlijk is dit niet geheel juist omdat er bij de aankoop van een woning nog ongeveer 10% aan extra kosten bovenop de verkoopprijs komt: overdrachtsbelasting, makelaarskosten, notariskosten, verhuiskosten etc. Tegelijkertijd zijn er echter ook veel huishoudens die meer te besteden zullen hebben dan de in tabel 23 berekende financieringscapaciteit, omdat ze ook eigen vermogen kunnen inbrengen. Door geen rekening te houden met de transactiekosten en het eigen vermogen van huishoudens, gaan we er feitelijk vanuit dat verhuizende huishoudens de transactiekosten uit eigen zak zullen betalen.

Op basis van tabel 24 kan het volgende worden vastgesteld:

- Huishoudens met een bruto inkomen van rond de € 33.000 en geen substantieel eigen vermogen hebben in de meeste COROP-regio's toegang tot slechts een zeer beperkt deel van de koopwoningvoorraad. Dit geldt des te meer wanneer er sprake is van een tweeverdienerhuishouden, waarbij beide partners ongeveer gelijke inkomens hebben (huishoudentype 1). Alleenverdienerhuishoudens met een bruto inkomen rond de € 33.000 (huishoudentype 2) hebben in de zogenaamde krimpregio's (delen van Friesland, Groningen, Zeeland en Limburg) nog wel redelijke kansen op de koopwoningmarkt.
- Voor huishoudens met een bruto inkomen rond de € 43.000 zijn de mogelijkheden op de koopwoningmarkt in de meeste COROP-regio's matig tot redelijk. Uitzonderingen op deze regel zijn de COROP-regio's Zuidwest-Gelderland, Utrecht, Gooi en Vechtstreek, NO-Noord-Brabant en ZO-Noord-Brabant. In deze regio's is minder dan 10% van de koopwoningvoorraad betaalbaar voor huishoudens met een bruto inkomen van € 43.000.

Tabel 24 Deel van de koopwoningvoorraad (in %) dat bereikbaar is voor de vier huishoudenstypen per COROP-regio

| COROP-regio | Gemiddelde WOZ-waarde in 2009 (x 1.000 €) | € 33.000, twee-verdieners | € 33.000, alleen-verdieners | € 43.000, twee-verdieners | € 43.000, alleen-verdieners |
|----------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Oost-Groningen | 192 | <10 | 30-40 | 50-60 | 60-70 |
| Delfzijl en omgeving | 191 | <10 | 30-40 | 50-60 | 60-70 |
| Overig Groningen | 245 | <10 | 20-30 | 40-50 | 40-50 |
| Noord-Friesland | 224 | <10 | 20-30 | 40-50 | 40-50 |
| Zuidwest-Friesland | 252 | <10 | 10-20 | 30-40 | 30-40 |
| Zuidoost-Friesland | 265 | <10 | 10-20 | 20-30 | 30-40 |
| Noord-Drenthe | 267 | <10 | 10-20 | 30-40 | 30-40 |
| Zuidoost-Drenthe | 246 | <10 | 10-20 | 30-40 | 30-40 |
| Zuidwest-Drenthe | 257 | <10 | < 10 | 20-30 | 30-40 |
| Noord-Overijssel | 284 | <10 | < 10 | 20-30 | 20-30 |
| Zuidwest-Overijssel | 287 | <10 | 10-20 | 20-30 | 20-30 |
| Twente | 264 | <10 | 10-20 | 30-40 | 30-40 |
| Veluwe | 326 | <10 | <10 | 10-20 | 10-20 |
| Achterhoek | 301 | <10 | <10 | 10-20 | 20-30 |
| Arnhem/Nijmegen | 295 | <10 | <10 | 20-30 | 20-30 |
| Zuidwest-Gelderland | 332 | <10 | <10 | < 10 | 10-20 |
| Utrecht | 345 | <10 | <10 | < 10 | 10-20 |
| Kop van Noord-Holland | 268 | <10 | <10 | 30-40 | 30-40 |
| Alkmaar en omgeving | 308 | <10 | <10 | 20-30 | 20-30 |
| IJmond | 304 | <10 | <10 | 10-20 | 10-20 |
| Agglomeratie Haarlem | 382 | <10 | <10 | 10-20 | 10-20 |
| Zaanstreek | 243 | <10 | <10 | 20-30 | 30-40 |
| Groot-Amsterdam | 330 | <10 | <10 | 10-20 | 10-20 |
| Het Gooi en Vechtstreek | 429 | <10 | <10 | < 10 | 10-20 |
| Agglomeratie Leiden | 338 | <10 | <10 | 10-20 | 10-20 |
| Agglomeratie 's-Gravenhage | 285 | <10 | 20-30 | 30-40 | 30-40 |
| Delft en Westland | 316 | <10 | < 10 | 10-20 | 20-30 |
| Oost-Zuid-Holland | 299 | <10 | < 10 | 10-20 | 10-20 |
| Groot-Rijnmond | 259 | <10 | 10-20 | 30-40 | 30-40 |
| Zuidoost-Zuid-Holland | 268 | <10 | < 10 | 20-30 | 20-30 |
| Zeeuwsch-Vlaanderen | 211 | 10-20 | 30-40 | 50-60 | 50-60 |
| Overig Zeeland | 257 | <10 | 10-20 | 30-40 | 40-50 |
| West-Noord-Brabant | 302 | <10 | <10 | 10-20 | 20-30 |
| Mid-Noord-Brabant | 311 | <10 | <10 | 10-20 | 10-20 |
| NO-Noord-Brabant | 347 | <10 | <10 | < 10 | < 10 |
| ZO-Noord-Brabant | 335 | <10 | <10 | < 10 | 10-20 |
| Noord-Limburg | 281 | <10 | <10 | 20-30 | 30-40 |
| Midden-Limburg | 259 | <10 | <10 | 20-30 | 40-50 |
| Zuid-Limburg | 236 | <10 | 10-20 | 40-50 | 40-50 |
| Flevoland | 244 | <10 | < 10 | 40-50 | 40-50 |
| Nederland | 294 | <10 | < 10 | 20-30 | 20-30 |

Bron: WoON 2009

Waar is de impact van de nieuwe 90%-norm het grootst?

In de voorgaande analyse is duidelijk geworden dat de impact van de 90%-norm op regionaal niveau voor een belangrijk deel afhangt van de volgende twee factoren:

1. De mate waarin de huidige praktijk van woonruimteverdeling afwijkt van de door de Europese Commissie gewenste praktijk;
2. De mate waarin middeninkomensgroepen alternatieve huisvesting in de koopsector kunnen vinden.

De impact van de nieuwe 90%-norm zal het grootst zijn in de regio's die op beide aspecten relatief extreem scoren: < 10% van de koopwoningvoorraad betaalbaar voor huishoudentype 2 en momenteel < 76,1% (gemiddeld toewijzingspercentage voor Nederland als geheel) toewijzing aan nieuwe 90%-doelgroep. Concreet betreft dit de volgende regio's:

- Noord-Overijssel
- Veluwe
- Arnhem/Nijmegen
- Zuidwest-Gelderland
- Utrecht
- Kop van Noord-Holland
- Alkmaar en omgeving
- Agglomeratie Haarlem
- Groot-Amsterdam
- Agglomeratie Leiden
- Oost-Zuid-Holland
- West-Noord-Brabant
- Mid-Noord-Brabant
- NO-Noord-Brabant

Samenvatting en conclusies analyse positie middengroepen

10

Wijzigingen in de beleidscontext (Europese beschikking, hantering van striktere normen door NHG en banken) hebben naar verwachting een negatief effect op de woningmarktpositie van huishoudens met een middeninkomen. In deze analyse is dit effect nader onderzocht. Hierbij hebben de raden zich gebaseerd op analyses van de beschikbare onderzoeksrapporten, normen van het Nibud en de IVBN, en door het Onderzoeksinstituut OTB uitgevoerde analyses op het WoON 2009. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen van de analyse samengevat:

Huishoudens en woningvoorraad

Zo'n 2,76 miljoen Nederlandse huishoudens behoren tot de nieuwe 90%-doelgroep. Dit komt overeen met 39,5% van alle Nederlandse huishoudens. Van deze 2,76 miljoen huishoudens woont 69% in de huursector en 31% in de koopsector. Daarnaast zijn er 2,5 miljoen huishoudens met een middeninkomen (€ 33.614 tot 2x modaal), waarvan zo'n 900.000 huishoudens een inkomen hebben tussen € 33.614 en € 43.000. In totaal 484.000 huishoudens, oftewel 17,2% van alle huurders, kunnen uitgaande van het regeerakkoord te maken krijgen met een huurverhoging van inflatie + 5%.

Huurquoten en scheefheid

De netto huur- en woonquotes van huishoudens met een middeninkomen die in een niet-geliberaliseerde sociale huurwoning wonen, zijn over het algemeen lager dan het gemiddelde van alle huurders. In hoeverre deze quotes dermate laag zijn dat van scheefheid gesproken kan worden, is een kwestie van normering. Problematisch hierbij is dat een goede normering voor het vaststellen van de minimale woonlasten niet beschikbaar is. Bij een substantieel deel van deze groep zijn de huurquotes hoger dan 15% respectievelijk 20%.

Woonruimteverdeling

Tot voor kort hanteerde bijna de helft van de Nederlandse woningcorporaties geen inkomenscriteria bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Op basis van het WoON 2009 kan worden vastgesteld dat in de afgelopen jaren ongeveer 77% (het precieze percentage kan verschillen als de gebruikte rekenmethode verschilt) van de vrijkomende sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens is toegevoegd aan huishoudens die tot de nieuwe 90%-doelgroep behoren. Wel zijn er forse regionale verschillen, die voor een belangrijk deel samenhangen met de huurprijsverdeling van de woningvoorraad en de inkomensverdeling van de huishoudens. De spanning op de regionale woningmarkt is hierbij veel minder relevant.

Wanneer de 90%-norm strikt wordt toegepast, zullen er per jaar ongeveer 30.000 huishoudens met een middeninkomen minder in de sociale huursector kunnen worden gehuisvest dan de afgelopen jaren het geval was.

Verhuisgedrag en verhuiscriteria

De verhuisgeneigdheid onder huurders met een middeninkomen ligt duidelijk boven het Nederlandse gemiddelde. De huishoudens uit deze groep die willen huren, zijn bereid om tussen de € 485 en € 581 per maand aan kale huur te betalen (afhankelijk van het huishoudentype en de inkomensgroep). De huishoudens uit deze groep die willen kopen, zijn bereid tussen de € 185.000 en de € 263.000 voor de door hen gewenste koopwoning te betalen (afhankelijk van het huishoudentype en de inkomensgroep).

Ondanks de hoge verhuisgeneigdheid is het daadwerkelijke aantal verhuizingen binnen de groep huurders met een middeninkomen niet bijzonder hoog. Veel huurders met een middeninkomen willen wel verhuizen, maar het aanbod dat voor deze groep beschikbaar en betaalbaar is, laat te wensen over. Dit laat zien dat scheefheid (in welke definitie dan ook) niet zozeer de oorzaak als wel een gevolg is van de problemen op de Nederlandse woningmarkt.

Van de huishoudens met een inkomen tussen de € 33.614 en de € 43.000 die recent zijn verhuisd, heeft bijna de helft gekozen voor een huurwoning (33% sociale huursector, 16% particuliere huursector). Huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 die recent zijn verhuisd, kozen overwegend voor een koopwoning.

Betaalbaarheid

Bij het normeren van de betaalbaarheid van de huursector voor huishoudens met een middeninkomen is uitgegaan van een norm die het midden houdt tussen de Nibud basisbudgetvariant (minimale uitgaven aan alle uitgavenposten buiten het

wonen) en de Nibud voorbeeldvariant (de gemiddelde uitgaven van alle huurders met een bepaald inkomen vormen de norm). De toepassing van deze zogenaamde middennorm laat grote verschillen tussen huishoudenstypen zien, waarbij eenpersoonshuishoudens aanzienlijk meer aan huur kunnen betalen dan meerpersoonshuishoudens met eenzelfde inkomen.

Tegen deze achtergrond is er reden om bij de toepassing van de 90%-norm te differentiëren naar huishoudenstype, bijvoorbeeld door de inkomensgrens te laten variëren naar type huishouden (zoals ook in de huurtoeslag gebeurt). Een andere optie is om de 10% corporatiewoningen die bestemd zijn voor huishoudens buiten de 90%-doelgroep met een zekere mate van voorrang toe te wijzen aan meerpersoonshuishoudens.

Toegang

Het is niet te verwachten dat het segment geliberaliseerde corporatiewoningen en de particuliere huursector in staat zullen zijn om de extra woningvraag van middeninkomensgroepen als gevolg van de introductie van de 90%-norm volledig op te vangen.

Met betrekking tot de geliberaliseerde corporatiewoningen speelt vooral de betaalbaarheid hierbij een rol. Uitgaande van de 'middennorm' zijn deze woningen niet betaalbaar voor tweepersoonshuishoudens en gezinnen onder de 65 jaar met een verzamelinkomen dat net boven de € 33.614 ligt.

Voor wat betreft de particuliere huursector is het niet alleen een betaalbaarheidsprobleem, maar vooral ook een probleem van beschikbaarheid en kwaliteit. Er zijn slechts betrekkelijk weinig particuliere huurwoningen beschikbaar en de kenmerken van deze woningen voldoen dikwijls niet aan de eisen die de woningzoekenden (zeker in het geval van gezinnen) stellen. *Last but not least* stellen ook de particuliere verhuurders zelf soms inkomenseisen die de toegang tot de particuliere huursector voor bepaalde middeninkomensgroepen kunnen beperken. De analyse heeft uitgewezen dat de inkomenseisen die de IVBN-leden stellen voor eenpersoonshuishoudens aanzienlijk strenger zijn dan de door de raden gehanteerde 'middennorm'.

De toegang tot de koopsector wordt beïnvloed door de hoge koopprijzen. Hierdoor hebben huishoudens met een verzamelinkomen rond de € 33.614 (en weinig eigen vermogen) in veel regio's weinig mogelijkheden in de koopsector, zeker wanneer het huishoudinkomen door twee werkende partners verdiend wordt. Voor huishoudens met een verzamelinkomen rond de € 43.000 is de situatie iets gunstiger, hoewel er

niettemin regio's zijn waar ook dergelijke huishoudens minder dan 10% van het koopwoningaanbod kunnen betalen.

Hoofdconclusies

Per saldo trekken de raden de volgende twee hoofdconclusies uit de analyses:

- Huishoudens met een verzamelinkomen tussen de € 33.614 en de € 43.000 (in het bijzonder de meerpersoonshuishoudens) lopen het grootste risico om als gevolg van de Europese beschikking in de knel te komen. Hierbij verschilt de precieze woningmarktsituatie van deze huishoudens per regio. Voor deze huishoudens vormen de geliberaliseerde corporatiesector, de particuliere huursector en de koopsector in veel gevallen geen betaalbaar, toegankelijk en/of kwalitatief acceptabel alternatief voor de sociale huursector.
- De effecten van de nieuwe Europese beschikking verschillen sterk per regio en per huishoudenstype. Dit vraagt om flexibiliteit, en indien mogelijk differentiatie, bij de implementatie van de maatregel.

Literatuur

- ABF 2010, *Woonuitgaven huurders en kopers. Uitkomsten WoON 2009*, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Bureau Vannimwegen 2010, *Nieuwe Europese toewijzingsregels versus huidige toewijzingspraktijk bij woningcorporaties*. Amsterdam.
- Europese Commissie 2009, *Nederland. Bestaande steun en bijzondere projectsteun voor woningcorporaties*. Brief aan de minister van Buitenlandse Zaken betreffende Steunmaatregelen nr. E2/2005 en N 642/2009.
- Ferment, B. & Poulus C. 2010, *Toewijzing sociale huurwoningen in het licht van de 90% EC richtlijn*. Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van VROM. ABF: Delft.
- Kromhout, S., Smeulders, E. & Scheele-Goedhart, J. 2010, *Tussen wal en schip. Twee deelstudies naar de gevolgen van de 90%-norm*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2010, *Cijfers over Wonen, Wijken en Integratie 2010*. Den Haag.
- Ministerie van VROM 2010, *Feitelijke vragen over het staatssteundossier woningcorporaties*. Brief van de minister aan de Tweede Kamer, 19 mei 2010, kenmerk ABC2010007462. Den Haag.
- Vereniging Eigen Huis. 2010, *Hypotheekverstrekking 2011 en de gevolgen voor de woningmarkt*.
<http://www.eigenhuis.nl/downloads/nieuws-pers/hypotheekverstrekkingsnorm>
- Vlugt, M. van der & Kromhout S. 2010, *Doelgroepen en woonlasten in gemeente 's-Hertogenbosch*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- VROM-raad 2007, *Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans*. Advies 064. Den Haag.
- VROM-raad 2008, *Brussels lof. Handreikingen voor ontwikkeling en implementatie van Europees recht en beleid*. Advies 066. Den Haag.
- VROM-raad 2010, *Stap voor stap. Naar hervorming van het woningmarktbeleid*. Advies 077. Den Haag.

Bijlage 1 Totstandkoming advies

Sinds de aanvang van het adviestraject (juni 2010) is de werkgroep zeven maal bij elkaar geweest. Er zijn twee rondetafelgesprekken georganiseerd. In het eerste rondetafelgesprek zijn vertegenwoordigers van diverse organisaties aangeschoven. Met de IVBN is apart gesproken. In het tweede rondetafelgesprek is gesproken met onderzoekers van diverse bureaus. Deze twee gesprekken hebben veel informatie opgeleverd die gebruikt is bij het uitschrijven van dit advies. In de eindfase van het adviestraject is nog een aantal deskundigen geconsulteerd.

Samenstelling van de raadscommissie

prof.dr. P.J. Boelhouwer, geassocieerd lid (voorzitter)

drs. C.F. van Dreven, geassocieerd lid

prof.dr. P.P. Tordoir, geassocieerd lid

drs. P.J.L. Verbugt, geassocieerd lid

Medewerkers secretariaat

dr. V.J.M. Smit, projectleider

A.M.H. Bruines, projectmedewerker

dr. J.S.C.M. Hoekstra, gedetacheerd vanuit OTB

Deelnemers rondetafelgesprekken

Gesprek 1:

drs.ing. J. Fokkema (Neprom)

drs. A.B.C.M.E. Linders (Vereniging Nederlandse Gemeenten, VNG)

drs. R. Paping (Woonbond)

drs. R.L. van der Post (Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW)

drs. W.B. Rohde (Woonbron)

drs. A.M. van der Vlist (Vestia)

drs. H.B.H.G. Wilke (Aedes)

Gesprek 2:

dr. L.G. Gerrichhauzen (Gerrichhauzen en partners)

drs. R.C. de Jong (adviseur Aedes)

ir. C. Poulus (ABF-Research)

drs. A. Zandstra (Rigo Research en Advies)

ir. M.B.J. Vos (Vidomes)

Overige gesprekken

drs H. Jagersma en drs. F.J.W. van Blokland (beiden IVBN)

R. Scherpenisse (Tiwos)

Geraadpleegd in eindfase advies

prof.dr. J.B.S. Conijn (UvA, ASRE)

prof.dr.ir. M.G. Elsinga (OTB)

drs. R.C. de Jong (adviseur Aedes)

ir. C. Poulus (ABF)

prof.dr.ir. H. Priemus (OTB)

dr.ir. J. van der Schaar (Rigo Research en Advies)

Bijlage 2 Overzicht publicaties 2010-2011

2011

Open deuren dichte deuren

Middeninkomensgroepen op de woningmarkt

RLG / Raad VenW / VROM-raad - juni 2011

Over belangen, beleid en burgers

Zes inzichten over overheidsturing in het domein van Verkeer en Waterstaat

Raad VenW - mei 2011

Werkprogramma 2011-2012

RLG / Raad VenW / VROM-raad - maart 2011

Ruimtelijke kwaliteit, verkenning

VROM-raad - februari 2011

2010

Maak ruimte voor vernieuwing

Investeren en besparen in het fysieke domein

RLG / Raad VenW / VROM-raad - juli 2010

Beter is sneller

Advies over ontwerpen en toetsen van de kwaliteit van leefomgeving én mobiliteit

Raad VenW - mei 2010

Gateway Holland

Een fundamentele keuze voor een welvarend Nederland

Raad VenW - april 2010

Wie ik ben en waar ik ga

Advies over de effecten van veranderingen in demografie en leefstijlen op mobiliteit

Raad VenW - april 2010

Stap voor stap

Naar hervorming van het woningmarktbeleid

VROM-raad - maart 2010

Duurzame verstedelijking

VROM-raad - maart 2010

Colofon

Fotoverantwoording

Cover: Nationale Beeldbank

p. 2: David Rozing / Hollandse Hoogte

p. 4: Peter Hilz / Hollandse Hoogte

p. 12: Nationale Beeldbank

p. 20: Sijmen Hendriks / Hollandse Hoogte

p. 26: Nationale Beeldbank

p. 30: VROM-raad

p. 48: Bert Spiertz / Hollandse Hoogte

p. 68: Nationale Beeldbank

p. 72: Mariëtte Carstens / Hollandse Hoogte

Grafisch ontwerp

Jenneke Drupsteen, Den Haag

Druk

OBT bv, Den Haag

Publicatie RLI 2011/03

juni 2011

ISBN 978-9—77166-45-1

NUR 740



