

Marktconforme huren en woonuitgaven

De effecten van het huurbeleid uit het voorjaarsakkoord wonen en het regeerakkoord Rutte II op de ontwikkeling van de woonuitgaven

P.J. Boelhouwer en C. Lamain

<<Titel>>

Marktconforme huren en woonuitgaven

De effecten van het huurbeleid uit het voorjaarsakkoord wonen het regeerakkoord Rutte II op de ontwikkeling van de woonuitgaven

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

De Vernieuwde Stad

Auteurs:

P.J. Boelhouwer en C. Lamain

28 maart 2013

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2013 by OTB Research Institute for the Built Environment

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	2
1 Inleiding	6
2 Woonuitgavenontwikkeling op basis van voorjaarsakkoord	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Resultaten berekeningen	9
3 Bereikbaarheid van de huurvoorraad voor lage inkomensgroepen bij huurharmonisatie	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Bereikbare woningen voor alleenstaanden	15
3.3 Bereikbare woningen voor bejaarde echtparen	16
3.4 Bereikbare woningen voor gezinnen met drie kinderen	17
3.5 Beneden en boven de liberalisatiegrens	18
3.6 Conclusies bereikbaarheid na harmonisatie	20
4 Woonuitgavenontwikkeling op basis van het regeerakkoord	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Resultaten berekeningen	21
5 Woonuitgavenontwikkeling op basis van een aanpassing van het regeerakkoord	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Resultaten berekeningen	25
6 Woonlastenontwikkeling op basis van het huidige woningwaarderingssysteem en de uitgangspunten uit het regeerakkoord	30
6.1 Inleiding	30
6.2 Resultaten berekeningen	30
7 Woonlastenontwikkeling op basis van het huidige woningwaarderingssysteem en op basis van het aangepaste regeerakkoord	34
7.1 Resultaten berekeningen	34
Literatuur	38
Bijlage 1: Lijst van gemeenten per Corop-regio	39

Samenvatting en conclusies

Na het verschijnen van het regeerakkoord "Bruggen slaan" van het kabinet Rutte II werd eind 2012 in een aantal studies aandacht besteed aan de gevolgen van de verhuurderheffing die verhuurders voor woningen onder de liberalisatiegrens dienen op te brengen. Becijferd werd dat de investeringscapaciteit van met name de sociale verhuurders fors terugloopt en een niet gering aantal corporaties in financieel zwaar weer terecht zal komen (Centraal Fonds Volkshuisvesting 2012, Conijn en Achterveld, 2012). Mede doordat het Kabinet geen medewerking dreigde te ontvangen in de Eerste Kamer, werd uiteindelijk met de steun van drie oppositiepartijen op woensdag 13 februari 2013 een aangepast woonakkoord gepresenteerd (hierna aangeduid als voorjaarsakkoord). Dit voorjaarsakkoord bevat een fors aantal beleidsvoornemens die zowel betrekking hebben op huurders als verhuurders. Zo ontstaan er voor de jaren 2013 en 2014 vier huuraanpassingsregimes. Afhankelijk van het inkomen van de huurder kan er jaarlijks besloten worden of de huren met inflatie plus 1,5% (inkomens tot € 33.000), met inflatie plus 2,0% (inkomens van € 33.000 tot € 43.000) of met inflatie plus 4,0% (inkomens boven € 43.000) worden aangepast. Vanaf 2015 wordt dan op basis van de in 2014 bereikte huurstijging (3,7%) een huursombenadering ingevoerd. Hierbij krijgen de verhuurders meer vrijheid om de huurprijs afhankelijk van de prijs/kwaliteitsverhouding van de woning te differentiëren. Ondanks het feit dat een deel van de toekomstige huurstijgingen wordt opgevangen via de huurtoeslag, zullen veel huurders toch te maken krijgen met oplopende woonuitgaven. Dit zal zeker het geval zijn voor de middeninkomensgroepen die geen beroep kunnen doen op de huurtoeslagregeling en die met de hoogste huurstijgingen geconfronteerd worden. Voor de laagste inkomensgroepen die door een hogere huurtoeslag gecompenseerd worden kan wel een ander probleem ontstaan. Door de forse huurverhogingen dreigt een groot deel van de huurvoorraad voor hen onbereikbaar te worden. Aandacht naar de betaalbaarheid en de ontwikkeling van de woonuitgaven is verder relevant omdat de afgelopen jaar door inkomensdalingen, oplopende werkloosheid en ontwikkelingen in het huur- en subsidiebeleid de woonuitgaven in de huursector fors zijn opgelopen. Zo concluderen Haffner en Boumeester (2012) dat thans al 37% van de huurders in de sociale huursector de door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) vastgestelde maatschappelijk aanvaardbare norm niet haalt. Als zij de huur hebben overgemaakt, houden zij onvoldoende geld over voor de overige uitgavenposten. Een derde van de huurders heeft zelfs niet voldoende budget om de door het Nibud als minimaal gedefinieerde uitgaven mee te bekostigen.

Tegen bovenstaande achtergrond brengt deze studie de effecten van de voorgenomen huurbeleidsmaatregelen uit zowel het voorjaarsakkoord (hoofdstuk 2) als het inmiddels achterhaalde regeerakkoord Rutte II voor alle huurders in Nederland onderverdeeld naar drie woningmarkt regio's (Groot-Amsterdam, Agglomeratie Den Haag en Zuid-Limburg) in beeld. Hierbij wordt aandacht besteed aan de uitgaven aan huurtoeslag, de kale, basis en netto huur, de door de huurders ontvangen huurtoeslag, de netto huurquote en het aandeel huurders dat boven de door het Nibud gedefinieerde betaalbaarheidsnorm uitstijgt. De ontwikkeling van deze variabelen over de jaren 2012, 2017 en 2022 wordt in beeld gebracht. In deze samenvatting richten wij ons op de effecten van het in februari 2013 afgesloten voorjaarsakkoord over de woningmarkt.

De effecten van het voorgenomen huurbeleid hebben uiteraard de meeste consequenties voor huishoudens met een bescheiden inkomen. Om een beeld te krijgen van deze gevolgen is eveneens de betaalbaarheid/bereikbaarheid van de voorraad huurwoningen voor een drietal huishoudens categorieën vastgesteld: een alleenstaande beneden de 65 jaar met een bijstandsuitkering, een bejaard echtpaar met alleen AOW en een gezin met drie kinderen (leeftijden van 10, 12 en 14 jaar) met een bijstandsuitkering. De bereikbaarheid van de woningvoorraad is vastgesteld op basis van de door het Nibud voor deze huishoudens berekende maximale huurquote.

Belangrijk nog om te vermelden is dat de berekeningen van de huurontwikkeling zijn gebaseerd op een statische variant. Dit wil zeggen dat we effecten hebben doorgerekend voor de huidige woonruimteverdeling. Er is dus geen aandacht voor toekomstig verhuizingen. De gehanteerde statische variant betekent eveneens dat er geen rekening is gehouden met de praktijk dat veel verhuurders de woning na vrijkomen direct optrekken naar de maximale huur (huurharmonisatie). Er komen immers geen woningen leeg die vervolgens kunnen worden geharmoniseerd. Er wordt dus inzicht verschaft in de positie van de huurders die niet verhuizen.

Uit de doorberekening van het voorjaarsakkoord blijkt dat door de forse huurstijgingen de komende jaren de uitgaven aan huurtoeslag voor alle huurders in Nederland van 2,16 miljard euro in 2012 naar 2,86 miljard in 2017 en 3,93 miljard euro in 2022 oplopen. Vanwege het nieuwe huurregime, stijgt ook de basishuur van € 474 in 2012, naar € 567 in 2017 en € 679 in 2022. Ook lopen de gemiddelde netto huurquotes op van 22,7% in 2012 naar 23,9% in 2017 en 25,0% in 2022. Uit de berekeningen blijkt dat de netto huurquotes voor alle inkomensgroepen stijgen, dus ook voor huurders met recht op huurtoeslag. Voor deze kwetsbare groep huurders die nu vaak al net boven of onder de armoedegrens leven betekenen de voorstellen uit het voorjaarsakkoord een verslechtering ten opzichte van de maatregelen uit het Regeerakkoord. Dit komt omdat zij na 2014 op basis van de huursomstijging te maken krijgen met een hogere gemiddelde huurstijging. Zo stijgen ondanks het feit dat de huurtoeslag een deel van de huurstijging opvangt voor huishoudens met een inkomen onder de € 33.000 die recht op huurtoeslag hebben, hun huurquotes licht van 24,8% in 2012 naar 25,5% in 2017 en 25,8% in 2022. Het is niet ondenkbaar dat wanneer na 2014 de huursombenadering wordt ingevoerd, de huurquotes van de lage inkomensgroepen verder zullen stijgen. Vermoedelijk zullen verhuurders dan immers de goedkoopste woningen waar veel lage inkomens gehuisvest zijn een grotere huurstijging geven. Dit mogelijke effect is niet in de berekeningen meegenomen. De stijging van de huurquotes van de andere onderscheiden inkomensgroepen is forser. De sterkste stijging doet zich voor bij de huishoudens met een inkomen onder de € 33.000 die geen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Voor deze groep huurders loopt de huurquote op van 25,9% in 2012 naar maar liefst 30,5% in 2022. De huurders met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 en met een inkomen vanaf € 43.000 nemen een tussen positie in. Voor deze beide groepen stijgt de netto huurquote met respectievelijk 3,8% en 3%. Veel minder snel dan in de oorspronkelijke regeerakkoord variant. Zowel de huurquotes van de een- als meerpersoonshuishoudens in de verschillende inkomensgroepen nemen toe, waarbij de eenpersoonshuishoudens met een inkomen van minder dan € 33.000 en recht op huurtoeslag in de regio Groot-Amsterdam de grootste stijging kennen (5,2%). Zij komen in 2022 ook uit op de hoogste netto huurquote (33,2%).

Ten slotte werd inzicht verschaft in het percentage huurders met een huurquote die hoger is dan de door het Nibud geadviseerde maximale huurquote. Voor alle huurders in Nederland geldt dat het percentage huurders dat boven de norm uitkomt oploopt, van 19,8% in 2012 naar 22,0% in 2017 en 24,2% in 2022. Deze toename is het grootst in de regio's Groot-Amsterdam (4,8%) en Zuid-Limburg (4%). In de regio Den Haag is de stijging enigszins geringer (2,5%).

Ten slotte werd aandacht besteed aan de betaalbaarheid/bereikbaarheid van de voorraad huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen wanneer de verhuurders de woning bij het vertrek van de zittende huurder optrekken naar de maximale huurprijs (harmonisatie ineens). Gezien de druk op de corporatie financiën lijkt dit voor de toekomst een voor de hand liggend scenario. Hierdoor ontstaat inzicht in welk deel van de voorraad huurwoningen nog toegankelijk is voor de minima, zodra de corporaties hun harmonisatiebeleid hebben afgestemd op de vereiste dekking voor de verhuurderheffing. Om een indruk te geven van dit effect werden drie huishoudentypen onderscheiden: een alleenstaande beneden de 65 jaar met een bijstandsuitkering, een bejaard echtpaar met alleen AOW en een gezin met drie kinderen (10, 12 en 14 jaar) met een bijstandsuitkering.

Voor de alleenstaande huurders met een minimum inkomen geldt dat zonder aanpassingen van het huurbeleid in 2012 29,5% van de voorraad huurwoningen in Nederland bereikbaar/betaalbaar is. Wanneer de huren echter worden vastgesteld op basis van de WWS systematiek, leidt dat er in alle regio's toe dat nog slechts een zeer klein deel van de voorraad huurwoningen beschikbaar is voor alleenstaanden. Voor heel Nederland komt dit aandeel uit op 1,7%.

Vastgesteld werd verder dat de positie van de oudere echtparen boven de 65 jaar met alleen een AOW-uitkering aanzienlijk beter is dan die van de alleenstaanden met een bijstandsuitkering. Zo is in

de huidige situatie het overgrote deel van de Nederlandse huurwoningvoorraad bereikbaar voor de oudere echtparen (83%). Dat voor senioren een groter aandeel van de voorraad bereikbaar is kan verklaard worden door de relatief hoge normhuur die het Nibud aan deze groep toekent. Een gevolg van de lagere fiscale druk, waardoor meer aan het wonen besteed kan worden. Dit geldt voor alle drie de onderscheiden woningmarktregio's. Een harmonisatie op basis van het WWS leidt wel tot een aanzienlijke daling van de bereikbare voorraad. Bij een aanpassing op basis van het WWS is nog slechts 21,8% van de voorraad huurwoningen bereikbaar voor ouderen.

De positie van de huishoudens met drie kinderen is het meest problematisch. Ook wanneer de hogere minimale eigen bijdrage uit de huurtoeslageregeling wordt aangehouden, is het aandeel betaalbare woningen voor de huishoudens met drie kinderen en een bijstandsuitkering laag. In de huidige situatie komt slechts 25,9% van deze woningen binnen het bereik van deze categorie huishoudens. Dit aandeel valt verder terug wanneer de huren op basis van de WWS systematiek (1,2%) worden aangepast.

Eveneens werd vastgesteld dat in de huidige situatie 92,1% van de voorraad huurwoningen in Nederland onder de liberalisatiegrens uitkomt. Dit aandeel loopt echter fors terug wanneer de huur wordt aangepast aan het WWS (42,2%). Dit verschijnsel doet zich het sterkst gelden in de regio Amsterdam. In deze regio zal wanneer de volledige huurruimte wordt benut, nog slechts 15,6% van de huurvoorraad onder de liberalisatiegrens uitkomen. Bovendien zijn dit vooral woningen met weinig kamers.

Ten slotte werd inzicht verstrekt in de bereikbaarheid van de voorraad huurwoningen voor diverse inkomensgroepen, wanneer de woningen bij het vertrek van de huurders vrijkomen en geharmoniseerd worden. Hiervoor werden de in de huurtoeslageregeling onderscheiden huurklassen aangehouden. Vastgesteld werd dat in de huidige situatie nog 25,9% van de huurwoningen een huur heeft die onder de kwaliteitskortingsgrens uitkomt. Deze woningen zijn ook voor de laagste inkomensgroepen nog bereikbaar. Dit aandeel daalt fors in de WWS variant (1,2%). Ook het aandeel huurwoningen dat onder de aftoppingsgrens uitkomt daalt ten opzichte van de huidige situatie; van 49,9% in de huidige situatie naar 13,3% in de WWS variant. Het aandeel woningen dat boven de liberalisatiegrens uitkomt loopt daarentegen sterk op. In de huidige situatie is dat slechts 7,9%. Dit aandeel stijgt echter naar 57,8% in de WWS variant. Uiteraard kunnen corporaties er ook voor kiezen om de woningen niet te liberaliseren en de woningen als sociale huurwoning te blijven aanbieden. In dat geval zal de huur net onder de liberalisatiegrens uitkomen. Dit besluit betekent wel dat de differentiatie in de huuropbouw van de corporaties sterk afneemt. Er ontstaat dan een grote concentratie van woningen met een huurprijs tussen de aftoppings- en de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn echter voor de lage inkomensgroepen onbereikbaar. In de huidige situatie valt 24,3% van de voorraad huurwoningen in deze categorie. Dit aandeel loopt echter op tot 85,5% in de WWS variant. Hiermee staat ook de bestaansreden van de corporaties ter discussie. De belangrijkste missie van corporaties is immers om huishoudens die niet zelfredzaam op de woningmarkt zijn te ondersteunen. Deze groep kan dan nog maar mondjesmaat bediend worden. Een ander gevaar dat opdoemt is dat er te weinig effectieve vraag is om veel huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens te verhuren. In veel woningmarktgebieden zou vanwege gebrek aan koopkrachtige vraag de markthuurlen wel eens aanzienlijk lager kunnen uitkomen. Ten slotte loopt ook de investeringscapaciteit van de corporaties gevaar. Wanneer zij door marktomstandigheden niet de maximale huur kunnen ophalen of er voor kiezen om een deel van hun voorraad bereikbaar te houden voor de lage inkomensgroepen, zal een deel van de investeringscapaciteit moeten worden ingezet om de verhuurderheffing te bekostigen.

Concluderend stellen we vast dat de uitvoering van het huurbeleid conform de voorstellen uit het voorjaarsakkoord er toe leidt dat de woonlastenquotes van veel huurders gaan oplopen, er een aanzienlijk koopkrachtverlies dreigt en veel huishoudens onder de door het Nibud gedefinieerde betaalbaarheids/bereikbaarheidsgrens uitkomen. In deze variant zijn nog maar weinig huurwoningen voor de minima bereikbaar en wordt verhuizen voor deze groep problematisch. Dit leidt tot een verdere afname van de toch al lage doorstroming op de woningmarkt. Voor gezinnen is er dan praktisch geen enkele grotere woning meer bereikbaar. De sociale huursector zal bij toepassing van de maximale huur bij het vrijkomen van de woning voor een groot deel alleen nog betaalbaar zijn voor mensen met

een wat hoger inkomen. Wanneer corporaties er voor kiezen om de woningen niet te liberaliseren en de woningen als sociale huurwoning blijven aanbieden, ontstaat er bovendien een grote concentratie van woningen met relatief hoge huren tussen de aftoppings- en de liberalisatiegrens. Ook deze woningen zijn voor lage inkomensgroepen niet bereikbaar en leveren eveneens een probleem op voor het verplicht toewijzen van 90% van de sociale huurwoningen aan de doelgroep tot € 34.229.

1 Inleiding

Na het verschijnen van het regeerakkoord "Bruggen slaan" zoals dat op 29 oktober 2012 door het kabinet Rutte II werd uitgebracht, is er veel discussie ontstaan over de gevolgen van de voorgestelde wijzigingen in het woonbeleid. Mede doordat het Kabinet geen medewerking dreigde te ontvangen in de Eerste Kamer, werd uiteindelijk met de steun van drie oppositiepartijen op woensdag 13 februari een aangepast woonakkoord gepresenteerd (hierna aangeduid als voorjaarsakkoord). Dit voorjaarsakkoord bevat een fors aantal beleidsvoornemens die zowel betrekking hebben op huurders als verhuurders. Zo ontstaan er voor de jaren 2013 en 2014 vier huuraanpassingsregimes. Bij het verlaten van de woning kan er evenals thans al het geval is, een huurharmonisatie worden doorgevoerd, waarbij dan vaak de keus voorligt of de woning in het geliberaliseerde dan wel in het niet-geliberaliseerde segment wordt gepositioneerd. Vervolgens kan er afhankelijk van het inkomen van de huurder, jaarlijks besloten worden of de huren met inflatie plus 1,5% (inkomens tot € 33.000), met inflatie plus 2,0% (inkomens van € 33.000 tot € 43.000) of met inflatie plus 4,0% (inkomens boven € 43.000) worden aangepast. De op deze wijze verkregen extra huurinkomsten worden vervolgens via een verhuurderheffing die in 2017 oploopt tot 1,7 miljard euro, deels weer afgeroomd. Vanaf 2015 worden deze inkomensafhankelijke huren vervolgens weer afgeschaft. Vanaf die periode wordt de huursombenadering toegepast. Er geldt dan voor het totale huurbezit van de verhuurder een maximale huurstijging, waarbij tussen woningen wel differentiaties kunnen worden aangebracht. Huurders van huurwoningen met een gunstige prijs-kwaliteitsverhouding kunnen dan mogelijk een hogere huurverhoging tegemoet zien dan huurders die in verhouding tot de kwaliteit van de woning al een hoge huurprijs betalen. De huurprijsstijging vanaf 2015 is gelijkgesteld aan berekende huurstijging voor 2014 (3.7%).

Berekeningen op basis van de voorstellen uit het oorspronkelijke Regeerakkoord van zowel Ortec Finance, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) geven aan dat de investeringscapaciteit van corporaties hierdoor vrijwel verdwijnt en een fors aantal corporaties in financiële problemen zal komen. Om ook in de toekomst woningen voor lagere inkomens betaalbaar te houden, blijft de huurtoeslag intact. Verder blijft de systematiek rond de huurliberalisatie eveneens bestaan. Voor het vaststellen van de maximale huur, blijft het huidige Woningwaarderingssysteem (WWS) voorlopig gehandhaafd. Wel is er voor het komende jaar een aanpassing van dit systeem aangekondigd, waarbij de locatie van de woning een wat prominentere rol zal gaan spelen. In het regeerakkoord werd nog geheel andere methodiek voorgesteld. De grondslag voor dit in het Regeerakkoord gepresenteerde systeem is dat de maximale huurprijs op 4,5% van de WOZ werd vastgesteld. Voor huurders met een inkomen boven de € 43.000 zou de maximale huurprijs op basis van de nieuwe aanpassingssystematiek tijdelijk buiten werking worden gesteld. Na vertrek van de huurder gold echter de maximale huurprijs van 4,5% van de WOZ-waarde weer. Het idee achter deze laatste maatregel was dat hiermee het scheefwonen wordt aangepakt. Overigens heeft in 2009 15% en in 2012 zelfs al 25% van de huurwoningen een huur die hoger ligt dan 4,5% van de WOZ-waarde. Hierbij gaan wij er van uit dat de huur van deze woningen bevroren wordt, tot dat er door stijging van de WOZ waarde weer ruimte is voor een huurverhoging.

Deze studie brengt de effecten van de hierboven beschreven maatregelen voor de woonuitgaven van alle huurders in Nederland (dus zowel in de sociale als in de particuliere huurvoorraad) en de ontwikkeling van de huren in beeld. In het onderzoek dat in november 2012 werd gestart, werden oorspronkelijk alleen de consequenties van het regeerakkoord doorgerekend. Omdat bij de start van het onderzoek nog niet geheel duidelijk was hoe precies de operationalisatie van de voorstellen uit het regeerakkoord Rutte II plaats zouden vinden, werden er vier varianten onderscheiden. In hoofdstuk 4 komt de basisvariant aan bod, waarbij getracht is de maatregelen uit het regeerakkoord zo exact mogelijk te vertalen in nieuwe regelgeving. Hoofdstuk 5 is eveneens gebaseerd op het regeerakkoord. In dit hoofdstuk zijn echter twee aanpassingen doorgevoerd die zowel in de Tweede kamer als door Minister President Rutte werden geopperd om de negatieve effecten van de voorgenomen maatregelen

enigszins te mitigeren. Zo wordt de huurprijs van woningen die door de huuraanpassing boven de huurliberalisatiegrens uitstijgt, gemaximeerd op de hoogte van de liberalisatiegrens. De tweede aanpassing betreft de huurstijging van huurders met een inkomen van meer dan € 43.000. Voor hen geldt nu ook dat de maximale huurprijs is gefixeerd op maximaal 4,5% van de WOZ-waarde. Wel mag de huur bij dit inkomen boven de liberalisatiegrens uitstijgen. Hiermee wordt voorkomen dat er in de toekomst onrealistische huurniveaus worden bereikt.

Omdat uit diverse studies (CFV, 2012; Conijn en Achterveld, 2012) blijkt dat de effecten van de voorgenomen maatregelen grote negatieve consequenties hebben op de toekomstige bedrijfsvoering van woningcorporaties, is in een derde en vierde variant niet 4,5% van de WOZ-waarde als markthuurlaag aangehouden, maar de maximale huurprijs op basis van de normering van het huidige woningwaarderingsstelsel. Deze berekeningen zijn zowel voor de regeringsvariant (hoofdstuk 6) als de aangepaste variant (hoofdstuk 7) toegepast.

Voordat de effecten van het inmiddels achterhaalde regeerakkoord in beeld worden gebracht, geeft hoofdstuk 2 allereerst inzicht in de effecten van de maatregelen uit het voorjaarsakkoord van 13 februari 2013. Hierbij zijn de huren voor de jaren 2013 en 2014 conform de voorgesteld huurinkomensvarianten aangepast. Voor de jaren daaropvolgend is de huurstijging niet gedifferentieerd. De hoogte is zodanig gekozen dat de resulterende huursomstijging gelijk is aan die in 2014.

Voor alle varianten is tevens berekend welk deel van de huurders een woonquote heeft die boven de norm huurquote van het Nibud uitstijgt. Het Nibud maakt hierbij een onderscheid tussen basis- 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 vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan de verschillende uitgavenposten. Deze bedragen zijn dus zowel afhankelijk van de huishoudenssamenstelling als van het inkomen. De voorbeeldbegrotingen zijn onder meer afgeleid uit het Budgetonderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het uitgangspunt van het Nibud voor de normering is dat bij een maximale woonlast bij de laagste inkomens de basisbedragen beschikbaar moeten zijn voor de overige uitgaven; bij de hogere inkomens moeten de overige uitgaven precies tussen de basisbedragen en de voorbeeldbedragen uitkomen. Voor de woonuitgaven is dan een bedrag beschikbaar dat gelijk is aan het netto inkomen minus het normbedrag voor de overige uitgaven (Nibud, 2012, p.2)

De effecten van het voorgenomen huurbeleid hebben uiteraard de meeste consequenties voor huishoudens met een bescheiden inkomen. Om een beeld te krijgen van deze consequenties geeft hoofdstuk 3 inzicht in de bereikbaarheid van de voorraad huurwoningen voor een drietal huishoudenscategorieën: een alleenstaande beneden de 65 jaar met een bijstandsuitkering, een bejaard echtpaar met alleen AOW en een gezin met drie kinderen (leeftijden van 10, 12 en 14 jaar) met een bijstandsuitkering. De bereikbaarheid van de woningvoorraad is vastgesteld op basis van de door het Nibud voor deze huishoudens berekende maximale huurquote.

In deze rapportage worden de uitkomsten eveneens voor drie corop gebieden gepresenteerd. De reden hiervoor is dat, afhankelijk van de regionale vraag-aanbodverhouding op de woningmarkt, de WOZ-waarden fors kunnen verschillen en daarmee ook de aanwezige huurruimte voor de verhuurders. Zo hebben we onderscheid aangebracht in een woningmarktgebied met veel druk en hoge WOZ-waarden (Groot-Amsterdam), een regio met een redelijk evenwicht op de woningmarkt (Den Haag) en een regio met aanbodoverschotten en een lage WOZ-waarde (regio Zuid-Limburg).

Belangrijk te vermelden is dat de berekeningen zijn gebaseerd op een statische variant. Dit wil zeggen dat we effecten hebben doorgerekend voor de huidige woonruimteverdeling. Er wordt dus geen rekening gehouden met toekomstig verhuizingen. Binnen het gegeven tijdsbestek voor deze studie is het niet mogelijk om een dynamische variant te presenteren, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige mutaties. Om dit mogelijk te maken dienen er veel aannames gemaakt te worden met betrekking tot het toekomstig verhuisgedrag. Omdat huurders met een inkomen boven de € 33.000 te maken krijgen met forse huurverhogingen, zal hun verhuisgedrag anders zijn dan van vergelijkbare

huurders in het verleden. Ook is veel afhankelijk van de toekomstige kooprijsoontwikkeling. Zolang de kooprijzen onder druk blijven staan, zullen huurders terughoudend zijn met het aankopen van een woning. Wanneer er een nieuw prijsevenwicht is bereikt, zullen vermoedelijk meer huurders met dan inmiddels hoge huuruitgaves de stap naar de koopsector wagen. Om een dergelijke dynamische variant te kunnen modelleren dienen er zoals eerder aangegeven veel aannames te worden gemaakt, waardoor de uitkomsten hoogst onzeker zijn.

De gehanteerde statische variant betekent eveneens dat er geen rekening is gehouden met huurharmonisaties. Er komen immers geen woningen leeg die vervolgens kunnen worden geharmoniseerd.

Er is waar mogelijk aangesloten bij de aannames die Ortec (Conijn en Achterveld, 2012) bij de berekeningen naar de effecten van de verhuurderheffing op de investeringsmogelijkheden van corporaties heeft gemaakt (Tabel 1.1). Dit met uitzondering van 2012. Hiervoor zijn de inmiddels bekende door het CBS gepresenteerde werkelijke waarden aangehouden. Hierbij merken we wel op dat de vooruitzichten voor met name 2013 aanmerkelijk somberder zijn dan de aannames van Ortec. Zo verwacht het CPB voor 2013 een inflatie van 2,75% en een koopkrachtverlies van -1,25%.

Tabel 1.1 Aannames over de ontwikkeling van de inflatie, WOZ-waarde en het inkomen, in procenten

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inflatie	1,2	1,3	2,3	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
WOZ-indexering	-3,3	-2,0	-2,3	-8,0	-1,33	0,33	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Inkomen	3,2	0,0	1,5385	0,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Bron: Conijn en Achterveld, 2012, p.7, CBS voor 2012.

Voor de berekening van de huurtoeslag worden elk jaar alle grenzen conform de huidige aanpassingsmethodiek aangepast. Het regeerakkoord en het voorjaarsakkoord doen hier geen nadere mededelingen over en merken alleen op dat de huidige huurtoeslageregeling intact blijft.

Het minimum inkomensijkpunt en het referentie inkomensijkpunt alsmede de daarbij behorende normhuren worden aangepast met de inkomensontwikkeling. Het maximum inkomen waarbij nog huurtoeslag mogelijk is wordt aangepast met de inflatie. Dat geldt ook voor de maximum huur waarbij nog huurtoeslag mogelijk is (liberalisatiegrens). Voor de regeerakkoord variant en de aangepaste regeerakkoord variant stijgen de kwaliteitskortingsgrens en de beide aftoppingsgrenzen met de gemiddelde huurstijging. Voor de beide op het WWS gebaseerde varianten is de maximale huurstijging die voor huishoudens met een inkomen tot € 33.000 geldt: inflatie plus 1,5% aangehouden. Dit omdat in deze variant de huurstijging van met name de midden en hogere inkomensgroepen aanmerkelijk hoger uitkomt dan die van de huurders met recht op huurtoeslag. Hierdoor zou de huurtoeslag van deze huurders hoger uitkomen dan op basis van de werkelijke huurstijging als redelijk beschouwd kan worden.

2 Woonuitgavenontwikkeling op basis van voorjaarsakkoord

2.1 Inleiding

Voor 2013 en 2014 wordt de gedifferentieerde huurstijging toegepast zoals afgesproken in het voorjaarsakkoord: inflatie +1,5% voor huishoudens met een inkomen beneden € 33.000, inflatie +2,0% voor huishoudens met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000, en inflatie +4,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000.

Voor de jaren daarna is de huurstijging niet gedifferentieerd. De hoogte is zo gekozen dat de resulterende huursomstijging gelijk is aan die in 2014 (gemiddeld 3,7%). Dat wil zeggen dat de individuele huurstijging wat hoger is, omdat bij een deel van de woningen geen ruimte is om die huurverhoging door te voeren. Een deel van de woningen zal door de huurstijgingen immers de maximale huur (op basis van het WWS) ontvangen, waardoor er geen extra huurverhogingen mogelijk zijn.

In deze variant zijn de inflatie en de inkomensontwikkeling conform de uitgangspunten uit hoofdstuk 2 op 2,0% per jaar gesteld. Alleen voor 2012 zijn beide aangepast aan de inmiddels gerealiseerde cijfers (inflatie 2,5%, inkomensontwikkeling +0,5% nominaal). De subsidiabele servicekosten zijn jaarlijks met de inflatie aangepast.

Verder geldt voor huishoudens die op basis van hun inkomen en met een huidige huur die onder de liberalisatiegrens uitkomt dat zij, ook in de toekomst wanneer hun huur boven de liberalisatiegrens komt te liggen, in aanmerking blijven komen voor huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens en de beide aftoppingsgrenzen worden met de gemiddelde huurstijging aangepast.

2.2 Resultaten berekeningen

Tabel 2.1 geeft inzicht in de ontwikkeling van een zevental variabelen voor Nederland en drie woningmarktgebieden, wanneer de huurontwikkeling conform de voorstellen uit het voorjaarsakkoord in de periode 2013-2022 wordt doorgevoerd. Hier zijn een woningmarktgebied met veel druk en hoge WOZ-waarden (Groot-Amsterdam), een regio met een redelijk evenwicht op de woningmarkt (Den Haag) en een regio met aanbodoverschotten en een lage WOZ-waarde (regio Zuid-Limburg) onderscheiden.

Tabel 2.1 Huursom, huurtoeslag (som), kale huur, basishuur, huurtoeslag, netto huur, netto huurquote en percentage met quote boven de Nibud-quote

			huurtoeslag (som) (miljoenen)	kale huur	Basis- huur	huur- toeslag	netto huur	netto huur- quote	% boven Nibud- quote
Regio's	Nederland	2012	2156	463	474	66	408	22,7	19,8
		2017	2856	555	567	87	480	23,9	22,0
		2022	3934	666	679	120	559	25,0	24,2
Groot- Amsterdam		2012	231	463	476	59	417	23,7	24,8
		2017	309	556	571	79	492	24,9	27,2
		2022	430	670	686	110	577	26,3	29,6
Agglomeratie 's-Gravenhage		2012	136	506	520	64	456	23,8	23,4
		2017	177	587	603	84	519	24,5	24,6
		2022	237	680	697	113	585	25,0	25,9
Zuid-Limburg		2012	103	450	461	79	382	22,9	18,3
		2017	135	534	547	104	443	23,9	21,3
		2022	184	636	649	141	508	24,6	22,3

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Zoals in tabel 2.1 aangeven, stijgen door de forse huurstijgingen de komende jaren de uitgaven aan huurtoeslag voor alle huurders in Nederland fors van 2,11 miljard euro naar 3,93 miljard euro in 2022. Een toename van 1,82 miljard euro in tien jaar tijd. Vanwege het nieuwe huurregime, stijgt ook de basishuur van € 474 in 2012, naar € 576 in 2017 en € 679 in 2022. Ook lopen de gemiddelde netto huurquotes op van 22,7% in 2012 naar 23,9% in 2017 en 25,0% in 2022. Omdat de meeste huurruimte in Groot-Amsterdam aanwezig is en de minste in Zuid-Limburg, is het niet verwonderlijk dat de huurders in de eerste regio hun netto huurquotes het snelst zien stijgen (van 23,7% naar 26,3%). De netto huurquoteontwikkeling in de regio Den Haag en Zuid-Limburg neemt eveneens toe, zij het in iets minder mate dan die in de regio Groot-Amsterdam. Wel komt de basishuur in de regio Den Haag (€ 697) in 2022 enigszins hoger uit dan die in Groot-Amsterdam (€ 686). Dit kan verklaard worden uit het feit dat er in de gemeente Amsterdam naar verhouding meer kleine woningen voorkomen.

Ten slotte geeft tabel 2.1 eveneens inzicht in het percentage huurders met een huurquote die hoger is dan de door het Nibud geadviseerde maximale huurquote. Voor alle huurders in Nederland geldt dat het percentage huurders dat boven de norm uitkomt oploopt, van 19,8% in 2012 naar 22,0% in 2017 en 24,2% in 2022. Deze toename is het grootst in de regio's Groot-Amsterdam (4,8) en Zuid-Limburg (4%). In de regio Den Haag is de stijging enigszins geringer (2,5%).

Aanvullend op de gegevens uit tabel 2.1, geeft tabel 2.2 voor een drietal inkomensgroepen inzicht in de ontwikkeling van de woonquoten.

Tabel 2.2 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per inkomens-klasse

			Inkomensgroep							
			< 33.000 met recht op huurtoeslag		< 33.000 zonder recht op huurtoeslag		33.000 - 43.000		>= 43.000	
			netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote
Regio's	Nederland	2012	24,8	34,7	25,9	8,1	21,0	3,2	15,6	1,2
		2017	25,5	37,2	27,9	13,1	22,8	4,5	17,3	1,2
		2022	25,8	38,1	30,5	21,1	24,8	8,1	18,6	1,3
	Groot-Amsterdam	2012	27,7	45,5	24,3	7,3	20,8	6,9	16,1	1,9
		2017	28,5	48,1	26,4	12,3	22,8	8,8	17,7	2,2
		2022	29,1	49,4	29,2	22,4	25,0	10,9	19,0	2,2
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	26,2	41,8	27,1	10,4	21,9	6,2	17,9	2,2
		2017	26,4	43,3	28,6	13,1	22,8	7,5	18,7	1,8
		2022	26,5	43,5	30,3	19,9	23,8	9,3	19,1	1,8
Zuid-Limburg	2012	24,4	27,1	25,0	10,5	19,9	1,5	16,9	1,9	
	2017	25,0	32,3	26,7	8,8	21,7	2,2	18,6	1,9	
	2022	25,1	31,9	28,6	16,7	23,6	4,2	19,8	1,9	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Tabel 2.2. geeft aan dat de netto huurquotes voor alle inkomensgroepen stijgen. Ondanks het feit dat de huurtoeslag een deel van de huurstijging opvangt voor huishoudens met een inkomen onder de € 33.000 die recht op huurtoeslag hebben, stijgt toch ook hun huurquote licht van 24,8% in 2012 naar 25,5% in 2017 en 25,8% in 2022. De stijging van de huurquotes van de andere onderscheiden inkomensgroepen is forser. De sterkste stijging doet zich voor bij de huishoudens met een inkomen onder de € 33.000 die geen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Voor deze groep huurders loopt de huurquote op van 25,9% in 2012 naar maar liefst 30,5% in 2022. De huurders met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 en met een inkomen vanaf € 43.000 nemen een tussen positie in. Voor deze beide groepen stijgt de netto huurquote met respectievelijk 3,8% en 3%.

Tabel 2.3 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per huishoudensgrootte

			Huishoudensgrootte			
			1 persoon		2 of meer personen	
			netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote
Regio's	Nederland	2012	26,8	18,6	18,5	21,0
		2017	28,1	21,5	19,6	22,5
		2022	29,4	24,3	20,6	24,1
	Groot-Amsterdam	2012	28,0	24,9	18,8	24,7
		2017	29,3	27,7	20,1	26,5
		2022	30,7	31,2	21,2	27,7
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	27,2	19,4	20,5	27,3
		2017	27,8	20,6	21,2	28,6
		2022	28,4	23,1	21,5	28,7
Zuid-Limburg	2012	26,6	17,5	18,7	19,1	
	2017	27,7	21,4	19,6	21,3	
	2022	28,4	21,6	20,4	23,0	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Tabel 2.3 biedt inzicht in de huuruitgaven naar huishoudenstype. Uit de gepresenteerde gegevens blijkt dat de netto huurquotes van zowel de een- (2,6%) als de twee- en persoonshuishoudens (2,1%) over de periode 2012-2017 toenemen.

Ten slotte geeft tabel 2.4 een verdeling van de huishoudenssamenstelling over de drie onderscheiden inkomensgroepen. Conform de eerder besproken resultaten, stijgen zowel de huurquotes van de een- als meerpersoonshuishoudens in de verschillende inkomensgroepen, waarbij de eenpersoonshuishoudens met een inkomen van minder dan € 33.000 en recht op huurtoeslag in de regio Groot-Amsterdam de grootste stijging kennen (5,2%). Zij komen in 2022 ook uit op de hoogste netto huurquote (33,2%).

Tabel 2.4 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per inkomens-klasse en huishoudensgrootte

		Inkomensgroep																
		< 33.000 met recht op huurtoeslag						33.000 - 43.000						>= 43.000				
		huishoudensgrootte			huishoudensgrootte			huishoudensgrootte			huishoudensgrootte			huishoudensgrootte				
		2 of meer personen		1 persoon		2 of meer personen		1 persoon		2 of meer personen		1 persoon		2 of meer personen				
		netto huur- quote	% boven Nibud- quote	netto huur- quote	% boven Nibud- quote	netto huur- quote	% boven Nibud- quote	netto huur- quote	% boven Nibud- quote	netto huur- quote	% boven Nibud- quote	netto huur- quote	% boven Nibud- quote	netto huur- quote	% boven Nibud- quote			
Regio's	Nederland	2012	28,2	28,1	20,2	43,7	27,1	7,9	21,4	8,6	22,8	7	19,8	5,0	19,3	1,8	15,0	1,1
		2017	29,0	31,0	20,6	45,5	29,3	12,7	23,2	14,6	24,7	1,2	21,5	6,8	21,1	1,8	16,6	1,0
		2022	29,5	32,1	20,9	46,2	31,9	20,9	25,3	21,8	26,8	2,8	23,4	12,0	22,4	1,3	17,9	1,3
Groot-		2012	31,8	40,4	21,5	53,4	25,5	7,0	20,0	8,2	21,0	9	20,6	13,4	19,6	4,0	15,2	1,3
Amsterdam		2017	32,4	43,1	22,3	55,9	27,8	12,5	21,7	11,9	23,1	1,7	22,3	16,5	21,3	4,0	16,8	1,8
		2022	33,2	44,7	22,8	56,9	30,7	23,2	23,9	19,6	25,6	4,5	24,3	17,9	22,5	2,9	18,1	2,0
Agglomeratie		2012	28,8	30,1	22,9	56,2	28,2	11,0	22,4	7,6	23,4	3,1	20,7	8,9	20,9	4	17,0	2,6
's-Gravenhage		2017	29,0	31,8	23,2	57,6	29,6	12,9	23,8	13,9	24,1	2,5	21,8	11,7	21,3	0,0	18,0	2,3
		2022	29,2	32,5	23,1	57,1	31,4	20,9	25,3	15,8	24,8	4,1	22,9	13,6	21,5	0,0	18,5	2,2
Zuid-Limburg		2012	27,5	21,2	19,5	36,5	27,0	14,6	19,8	0,0	22,7	0,0	18,8	2,1	18,6	0,0	16,5	2,3
		2017	28,3	27,6	19,7	39,7	28,6	9,9	21,6	5,8	24,5	0,0	20,6	3,1	20,6	0,0	18,1	2,3
		2022	28,5	26,9	19,6	39,8	30,4	14,5	23,8	22,2	26,5	0,0	22,5	5,8	22,1	0,0	19,3	2,3

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

3 Bereikbaarheid van de huurvoorraad voor lage inkomensgroepen bij huurharmonisatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan de betaalbaarheid/bereikbaarheid van de voorraad huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen wanneer de verhuurders de woning bij het vertrek van de zittende huurder optrekken naar de maximale huurprijs (harmonisatie ineens). Gezien de druk op de corporatie financiën lijkt dit voor de toekomst een voor de hand liggend scenario. Hierdoor ontstaat inzicht in welk deel van de voorraad huurwoningen nog toegankelijk is voor de minima, zodra de corporaties hun harmonisatiebeleid hebben afgestemd op de vereiste dekking voor de bezitsbelasting. Omdat het huurniveau geleidelijk wordt opgetrokken tot de maximaal redelijk huur volgens het Woningwaarderingssysteem, dreigt immers het gevaar dat een deel van de woningvoorraad voor deze huishoudens in de toekomst vanwege te hoge woonlasten niet langer beschikbaar is. Om een indruk te geven van dit effect zijn er drie huishoudentypen onderscheiden: een alleenstaande beneden de 65 jaar met een bijstandsuitkering, een bejaard echtpaar met alleen AOW en een gezin met drie kinderen (10, 12 en 14 jaar) met een bijstandsuitkering. Tabel 3.1 geeft voor deze drie voorbeeldhuishoudens voor het jaar 2012 inzicht in het netto maandinkomen (afkomstig uit het Budgethandboek 2012 van het Nibud), de maximaal toegestane huurquote (op basis van de in hoofdstuk 1 gepresenteerde Nibud-normering), de daaruit resulterende netto maandhuur die dat huishouden kan betalen en de maximale basishuur (kale huur plus subsidiabele servicekosten) waarbij de netto huur (na aftrek van de huurtoeslag) niet hoger is dan de door het Nibud berekende netto maandhuur.

Tabel 3.1 Inkomen en maximale huur volgens Nibud normen voor drie huishoudens

Huishouden	Netto maandinkomen	Nibud-huurquote	Netto maandhuur	Basishuur
Alleenstaande	1003	21,9%	220,00	379,23
Bejaard paar	1623	18,2%	295,03	570,80
Gezin met 3 kinderen	1873	9,7%	181,00	159,08

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Wat opvalt is dat gezinnen met drie kinderen met een netto maandinkomen van € 1.873 volgens de berekeningen van het Nibud slechts 9,7% van hun inkomen aan woonuitgaven kunnen besteden. Dit resulteert eveneens in een zeer bescheiden netto maandhuur van € 181. Dit bedrag komt onder de basishuur uit de huurtoeslagregeling uit (het bedrag dat men geacht wordt zelf te kunnen betalen), waardoor het voor deze huishoudens conform de Nibud systematiek niet mogelijk is om een hogere huur op te brengen.

In de volgende paragrafen wordt voor ieder van de drie geselecteerde huishoudens met een minimum inkomen vastgesteld welk deel van de huurvoorraad nog betaalbaar/bereikbaar is wanneer bij het vrijkomen van de woningen de huren in 2012 op de maximum toegestane huur worden gezet. Daarbij wordt de maximaal toegestane huur op drie manieren gepresenteerd: eerst wordt de feitelijke huur in de huidige situatie gepresenteerd, vervolgens als 4,5% van de WOZ-waarde (de oorspronkelijke maximalisering uit het Regeerakkoord) en ten slotte als de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingssysteem en het voorjaarsakkoord (inclusief de Donner-punten).

3.2 Bereikbare woningen voor alleenstaanden

Tabel 3.2 geeft voor de categorie alleenstaanden met bijstand inzicht in de betaalbaarheid van de voorraad huurwoningen. Voor deze categorie leidt de Nibud-huurquote benadering tot een maximale netto maandhuur van € 220,00. Dit is net iets meer dan de basishuur in de huurtoeslagregeling (het bedrag dan men wordt geacht zelf te kunnen betalen). Die bedraagt namelijk € 215,00. Het gevolg is dat alle woningen beneden de kwaliteitskortingsgrens (€ 366,37) een netto huur van € 215,00 opleveren. Het deel van de huur boven de kwaliteitskortingsgrens wordt voor 65% vergoed (tot de aftoppingsgrens). Dat resulteert in een huur van € 379,23 die nog betaalbaar is volgens de Nibud-norm.

Voor de alleenstaande huurders met een minimum inkomen geldt dat zonder aanpassingen van het huurbeleid in 2012 29,5% van de voorraad huurwoningen in Nederland betaalbaar is. Voor de regio Groot-Amsterdam (36,1%) komt dit percentage iets hoger uit in vergelijking met de regio's Den Haag (26,3%) en Zuid-Limburg (31,1%). Wanneer de huren echter worden vastgesteld op basis van 4,5% van de WOZ-waarde, neemt de betaalbaarheid fors af. Dan is nog slechts 13,7% van de voorraad bereikbaar. Deze daling is met name groot in de regio Groot-Amsterdam; daar is nog slechts 4,4% van de voorraad huurwoningen voor alleenstaanden betaalbaar. Het zijn vooral de één- en twee kamerwoningen die voor deze groep bereikbaar zijn.

Toepassing van de WWS systematiek leidt er in alle regio's toe dat nog slechts een zeer klein deel van de voorraad huurwoningen beschikbaar is voor alleenstaanden. Voor heel Nederland komt dit aandeel uit op slechts 1,7%.

Tabel 3.2 Huurwoningen beneden € 379,23 in huidige situatie, bij 4,5% WOZ-waarde en bij maximale huur volgens WWS, naar aantal kamers voor drie regio's

		Aantal huurwoningen ≤ €379,23	Als % van alle huurwoningen	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 of meer kamers
Huidig	Nederland	803.400	29,5%	79,0%	52,5%	29,6%	23,2%	15,0%
	Groot-Amsterdam	118.200	36,1%	76,7%	54,3%	33,6%	20,4%	16,0%
	Agglomeratie 's-Gravenhage	46.000	26,3%	87,5%	42,2%	28,3%	18,9%	7,1%
	Zuid-Limburg	33.800	31,1%	77,5%	60,0%	32,2%	22,1%	19,7%
4,5% WOZ	Nederland	377.100	13,7%	60,6%	30,4%	14,6%	7,4%	3,8%
	Groot-Amsterdam	14.700	4,4%	33,2%	7,0%	1,4%	1,9%	0,0%
	Agglomeratie 's-Gravenhage	47.200	26,5%	94,5%	46,8%	32,4%	13,8%	1,1%
	Zuid-Limburg	42.800	39,0%	84,9%	67,0%	40,4%	31,4%	23,8%
WWS	Nederland	47.300	1,7%	18,1%	3,7%	1,5%	0,6%	0,8%
	Groot-Amsterdam	1.400	0,4%	5,0%	0,0%	0,3%	0,3%	0,0%
	Agglomeratie 's-Gravenhage	5.400	3,4%	26,3%	5,6%	2,7%	2,2%	1,6%
	Zuid-Limburg	4.100	3,8%	42,2%	10,0%	2,7%	0,5%	2,4%

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

3.3 Bereikbare woningen voor bejaarde echtparen

Tabel 3.3 geeft aan dat de positie van de oudere echtparen boven de 65 jaar met alleen een AOW-uitkering aanzienlijk beter is dan die van de alleenstaanden met een bijstandsuitkering. Dit kan verklaard worden door het feit dat de ouderen conform de Nibud-methodiek een aanzienlijk hogere huur kunnen opbrengen. Zo wordt het bejaarde stel met alleen AOW volgens de huurtoeslagtabellen geacht zelf een huur van € 211,37 te kunnen betalen. De Nibud-norm geeft echter aan dat een netto huur van € 295,03 nog betaalbaar is. Een huur van € 570,80 resulteert na aftrek van huurtoeslag in een netto huur van € 295,03. Daarmee zijn woningen tot die grens (in 2012) betaalbaar.

In tabel 3.3 is weer het resultaat te zien voor de huidige situatie en bij de twee berekeningswijzen van de maximale huur. In de huidige situatie is het overgrote deel van de Nederlandse huurwoningvoorraad bereikbaar voor de oudere echtparen (83%). Dit geldt voor alle drie de onderscheiden woningmarktregio's. Een harmonisatie op basis van zowel 4,5% van de WOZ-waarde als het WWS leidt wel tot een aanzienlijke daling van de bereikbare voorraad. Bij een aanpassing op basis van de WOZ-waarde is echter altijd nog 51,8% van de voorraad huurwoningen bereikbaar voor ouderen. Wanneer de WWS systematiek wordt gevolgd, daalt dit aandeel naar 21,8% en is dus ook voor ouderen op het bestaansminimum nog maar een beperkt deel van de woningvoorraad bereikbaar. Het zijn vooral de één- en tweekamerwoningen en in mindere mate de driekamer woningen die voor deze huishoudens dan nog bereikbaar zijn.

Tabel 3.3 Huurwoningen beneden € 570,80 in huidige situatie, bij 4,5% WOZ-waarde en bij maximale huur volgens WWS, naar aantal kamers voor drie regio's

		Aantal huurwoningen ≤ €570,80	Als % van alle huurwoningen	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 of meer kamers
Huidig	Nederland	2.267.700	83,3%	96,5%	91,6%	84,6%	84,3%	69,0%
	Groot-Amsterdam	266.000	81,3%	96,1%	91,9%	83,1%	73,8%	55,6%
	Agglomeratie 's-Gravenhage	128.200	73,1%	97,1%	83,9%	80,2%	73,5%	38,9%
	Zuid-Limburg	93.300	85,8%	100,0%	97,5%	78,8%	89,8%	79,7%
4,5% WOZ	Nederland	1.428.100	51,8%	81,5%	72,9%	58,6%	45,7%	28,0%
	Groot-Amsterdam	84.600	25,2%	59,2%	35,7%	23,4%	18,3%	1,4%
	Agglomeratie 's-Gravenhage	115.400	64,8%	94,5%	90,9%	76,7%	55,1%	18,4%
	Zuid-Limburg	90.500	82,4%	100,0%	90,6%	83,9%	80,8%	73,6%
WWS	Nederland	595.400	21,8%	41,4%	36,4%	25,0%	16,6%	10,6%
	Groot-Amsterdam	17.100	5,1%	24,5%	6,5%	3,7%	2,3%	3,9%
	Agglomeratie 's-Gravenhage	50.000	31,5%	57,2%	47,9%	36,9%	24,1%	9,6%
	Zuid-Limburg	39.300	35,8%	58,9%	66,1%	41,8%	21,7%	27,9%

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

3.4 Bereikbare woningen voor gezinnen met drie kinderen

Ten slotte wordt aandacht besteed aan gezinnen met kinderen die van een bijstandsuitkering dienen rond te komen. Een bijzonderheid in deze voorbeeldcase is dat bij gezinnen met drie kinderen zich de situatie voordoet dat de maximale netto huur volgens de Nibud-normen lager ligt dan de minimale eigen bijdrage volgens de huurtoeslagregeling. Dat leidt ertoe dat alleen woningen tot € 181,00 volgens de Nibud-normen bereikbaar zijn. Die woningen zijn echter nauwelijks aanwezig. Een verdere uitsplitsing naar aantal kamers of regio is daarom niet zinvol.

Wanneer we als alternatief de Nibud-normen gelijk stellen aan de minimale eigen bijdrage volgens de huurtoeslag, dan zouden woningen tot de kwaliteitskortingsgrens betaalbaar zijn. Dat resulteert dan in een netto maandhuur van € 215,00 ofwel een netto huurquote van 11,5% (in plaats van de Nibudquote van 9,7%). In tabel 3.4 is te lezen wat dat voor de bereikbare voorraad huurwoningen betekent.

Tabel 3.4 Huurwoningen beneden € 366,37 in huidige situatie, bij 4,5% WOZ-waarde en bij maximale huur volgens WWS, naar aantal kamers voor drie regio's

		Aantal huurwoningen ≤ €366,37	Als % van alle huurwoningen	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 of meer kamers
Huidig	Nederland	704.600	25,9%	74,3%	47,6%	25,9%	19,7%	12,6%
	Groot-Amsterdam	106.100	32,4%	72,2%	49,3%	28,9%	18,9%	14,6%
	Agglomeratie 's-Gravenhage	41.200	23,5%	85,9%	38,0%	24,4%	16,9%	7,0%
	Zuid-Limburg	30.500	28,0%	77,5%	57,3%	30,0%	17,3%	18,4%
4,5% WOZ	Nederland	323.700	11,7%	59,2%	26,5%	12,3%	6,0%	3,0%
	Groot-Amsterdam	12.600	3,7%	33,2%	5,2%	1,1%	1,6%	0,0%
	Agglomeratie 's-Gravenhage	41.600	23,4%	90,3%	43,4%	27,1%	11,9%	0,9%
	Zuid-Limburg	39.200	35,7%	84,9%	64,6%	36,4%	26,9%	23,8%
WWS	Nederland	32.900	1,2%	16,4%	2,7%	1,0%	0,3%	0,4%
	Groot-Amsterdam	1.400	0,4%	5,0%	0,0%	0,3%	0,3%	0,0%
	Agglomeratie 's-Gravenhage	3.700	2,3%	22,6%	4,2%	1,6%	1,5%	0,4%
	Zuid-Limburg	3.200	2,9%	42,2%	6,3%	2,1%	0,0%	2,4%

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Ook in deze alternatieve berekening is het aandeel betaalbare woningen voor de huishoudens met drie kinderen en een bijstandsuitkering laag. In de huidige situatie komt slechts 25,9% van deze woningen binnen het bereik van deze categorie huishoudens. Dit aandeel valt verder terug wanneer de huren op basis van 4,5% van de WOZ (11,7%) en de WWS systematiek (1,2%) worden aangepast. Deze uitkomst is geldig voor alle drie de onderscheiden woningmarktregio's. Verder geldt voor een groot deel dat deze vijf persoonshuishoudens in alle gevallen genoeg zullen moeten nemen met een (te) kleine woning. In de huidige situatie komt slechts 19,7% van vier en 12,6% van de vijf of meer kamerwoningen in aanmerking voor de gezinnen met kinderen. In de 4,5% WOZ aanpassingsvariant lopen deze aandelen terug naar 6,0% en 3,0% en in de WWS variant zijn er nauwelijks meer woningen met 4 of meer kamers voor deze groep beschikbaar. Het sterkst doet deze onevenwichtigheid zich voor in de regio Amsterdam. Daar zijn slechts in zeer beperkte mate woningen met voldoende kamers voor deze huishoudens beschikbaar. In dit kader is het ook de vraag of woningcorporaties überhaupt

wel kleine woningen aan deze grote huishoudens zullen toewijzen. Wanneer dat wel het geval is liggen overbewing en hiermee samenhangende overlast op de loer.

3.5 Beneden en boven de liberalisatiegrens

Naast het aantal en het aandeel bereikbare/betaalbare huurwoningen, zal door de huuraanpassingen ook een deel van de huurwoningvoorraad boven de liberalisatiegrens uitstijgen en tot de commerciële huursector gerekend moeten worden. Voor deze sector gelden geen maximale huurgrenzen waardoor deze woningen in de praktijk veelal onbereikbaar zijn voor de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Om deze ontwikkeling inzichtelijk te maken, geeft tabel 3.5 ten slotte inzicht wat er overblijft aan huurwoningen beneden de liberalisatiegrens wanneer alle huurwoningen in 2012 de maximale huur krijgen toebedeeld (weer in beide huuraanpassingsvarianten).

Tabel 3.5 Huurwoningen beneden € 664,66 in huidige situatie, bij 4,5% WOZ-waarde en bij maximale huur volgens WWS, naar aantal kamers voor drie regio's

		Aantal huurwoningen ≤ €664,66	Als % van alle huurwoningen	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 of meer kamers
Huidig	Nederland	2.507.600	92,1%	98,8%	95,6%	92,1%	92,9%	86,1%
	Groot-Amsterdam	293.900	89,8%	97,4%	94,9%	89,7%	87,7%	77,2%
	Agglomeratie 's-Gravenhage	150.800	86,0%	98,1%	93,4%	89,7%	85,7%	66,9%
	Zuid-Limburg	101.900	93,8%	100,0%	99,0%	89,3%	94,7%	95,7%
	4,5% WOZ	Nederland	1.915.100	69,5%	85,0%	82,8%	75,8%	67,2%
	Groot-Amsterdam	138.300	41,2%	63,3%	49,9%	41,3%	36,5%	14,6%
	Agglomeratie 's-Gravenhage	135.900	76,3%	97,5%	95,3%	87,0%	71,6%	33,3%
	Zuid-Limburg	100.600	91,7%	100,0%	96,2%	91,5%	90,6%	89,3%
WWS	Nederland	1.151.700	42,2%	59,6%	57,0%	47,9%	37,4%	24,9%
	Groot-Amsterdam	52.600	15,6%	43,7%	20,6%	14,1%	10,4%	6,3%
	Agglomeratie 's-Gravenhage	90.600	57,2%	75,6%	71,5%	64,5%	54,3%	25,3%
	Zuid-Limburg	67.200	61,2%	75,4%	84,2%	69,2%	51,5%	46,4%

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Uit tabel 3.6 is op te maken dat in de huidige situatie 92,1% van de voorraad huurwoningen in Nederland onder de liberalisatiegrens uitkomt. Dit aandeel loopt echter fors terug wanneer de huur wordt aangepast aan 4,5% van de WOZ waarde (69,5%) of aan het WWS (42,2%). Dit verschijnsel doet zich het sterkst gelden in de regio Amsterdam. In deze regio zal wanneer de volledige huurruimte wordt benut, nog slechts 41,2% (4,5% WOZ) dan wel 15,6% (WWS) van de huurvoorraad onder de liberalisatiegrens uitkomen. Bovendien zijn dit vooral woningen met weinig kamers.

Aanvullend op bovenstaande informatie kan in tabel 3.6 worden afgelezen tot welke netto huurquote een huur die gelijk is aan de liberalisatiegrens leidt voor de drie eerder gepresenteerde voorbeeldhuishoudens.

Tabel 3.6 Netto huurquote van drie huishoudens bij een huur gelijk aan de liberalisatiegrens

Huishouden	Netto Huurquote	Netto Huur
Alleenstaand met bijstand	35,3%	354,47
Bejaard stel met AOW	21,6%	350,84
Gezin met drie kinderen en bijstand	20,6%	386,14

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Uit deze tabel kan worden opgemaakt dat dankzij de huurtoeslagregeling de netto huurquote van woningen met een huur op de liberalisatiegrens voor bejaarde echtparen en gezinnen met kinderen niet tot zeer hoge uitkomsten leidt (respectievelijk 21,6% en 20,6%). Hierbij merken we wel op dat het resterende besteedbaar inkomen in deze situatie erg laag is en onder de door het Nibud gedefinieerde minimum normen uitkomt. Ook de berekende netto huren zijn hoger dan de door het Nibud vastgesteld advieshuren voor deze groepen. Wanneer de huren verder doorstijgen, loopt uiteraard de huurquote ook voor deze beide groepen snel tot grote hoogte op. Voor dat deel van de huur ontvangen de huurders immers geen huurtoeslag meer. Een hoge huurquote (35,3%) geldt al wel voor alleenstaanden met bijstand die een huurwoning van € 665 betrekken.

Ten slotte geeft tabel 3.7 inzicht in de bereikbaarheid van de huurvoorraad voor diverse inkomensgroepen, wanneer de woningen bij leegkomen geharmoniseerd worden. Hiervoor zijn de in de huurtoeslagregeling onderscheiden huurklassen aangehouden. Zoals kan worden afgelezen, heeft in de huidige situatie nog 25,9% van de huurwoningen een huur die onder de kwaliteitskortingsgrens uitkomt. Deze woningen zijn ook voor de laagste inkomensgroepen nog bereikbaar. Dit aandeel daalt fors in de 4,5% WOZ variant (11,7%) en in de WWS variant (1,2%). Voor Groot-Amsterdam geldt dat ook in de 4,5% WOZ variant er nauwelijks nog woningen onder deze grens uitkomen. Ook het aandeel huurwoningen dat onder de aftoppingsgrens uitkomt daalt ten opzichte van de huidige situatie fors; van 49,9% in de huidige situatie naar respectievelijk 32,1% in de 4,5% WOZ variant en 13,3% in de WWS variant. Het aandeel woningen dat boven de liberalisatiegrens uitkomt loopt daarentegen sterk op. In de huidige situatie is dat slechts 7,9%. Dit aandeel stijgt echter naar 30,4% in de 4,5% WOZ variant en 75,8% in de WWS variant. Ook nu geldt voor Groot-Amsterdam weer dat ook in de 4,5% WOZ variant de bereikbaarheid van de voorraad huurwoningen voor de doelgroep fors afneemt. Zo heeft 58,4% van de woningen een huur die boven de liberalisatiegrens uitkomt. Uiteraard kunnen corporaties er ook voor kiezen om de woningen niet te liberaliseren en de woningen als sociale huurwoning aan te bieden. In dat geval zal de huur net onder de liberalisatiegrens uitkomen. Dit besluit betekent dan wel dat de differentiatie in de huuropbouw van de corporaties sterk afneemt. Er ontstaat dan een concentratie van woningen met een huurprijs tussen de aftoppings- en de liberalisatiegrens. In de huidige situatie valt 24,3% van de voorraad huurwoningen in deze categorie. Dit aandeel loopt echter op tot 56,3% en 85,5% in respectievelijk de 4,5% WOZ en de WWS variant.

Tabel 3.7 Verdeling huren naar klassen in 2012 bij feitelijke huren, bij 4,5% WOZ-waarde en bij maximum huur volgens WWS

	Huurklasse			
	<= kwaliteitskortingsgrens	<= aftoppingsgrens	<= liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens
Feitelijke huur 2012				
Nederland	25,9%	49,9%	16,4%	7,9%
Groot-Amsterdam	32,4%	42,6%	14,8%	10,2%
Agglomeratie 's-Gravenhage	23,5%	42,4%	20,1%	14,0%
Zuid-Limburg	28,0%	52,1%	13,7%	6,2%
Huur 4,5% WOZ 2012				
Nederland	11,7%	32,1%	25,9%	30,4%
Groot-Amsterdam	3,8%	16,0%	21,8%	58,4%
Agglomeratie 's-Gravenhage	22,9%	36,2%	17,2%	23,7%
Zuid-Limburg	35,3%	42,9%	13,4%	8,4%
Maximum huur WWS 2012				
Nederland	1,2%	13,3%	27,7%	57,8%
Groot-Amsterdam	0,4%	2,8%	12,5%	84,3%
Agglomeratie 's-Gravenhage	2,2%	19,4%	35,7%	42,8%
Zuid-Limburg	2,9%	20,8%	37,6%	38,7%

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

3.6 Conclusies bereikbaarheid na harmonisatie

Op basis van bovenstaande resultaten kan geconcludeerd worden dat de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad voor de laagste inkomens fors afneemt, wanneer corporaties zich gedwongen zien om de huren bij leegkomst te maximeren. Dit betekent in de praktijk dat een aanzienlijk deel van de doelgroep huurders niet of nauwelijks meer zal kunnen verhuizen. Alleen in regio's met een relatief lage WOZ waarde is er nog enige ruimte aanwezig. Voor gezinnen met drie kinderen zijn er vrijwel geen grote woningen meer te vinden, zelfs niet in de krimpregio's. Alleen voor senioren valt er nog redelijk wat te kiezen, voor zover zij bereid zijn de voor hen relatief hoge Nibud advieshuren te betalen. Wanneer de huren bij het vrijkomen geharmoniseerd worden op basis van de nieuwe huuraanpassingsvarianten, neemt de bereikbaarheid voor de lage inkomensgroepen en in het geval van de WWS variant zelfs voor de gehele doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid fors af.

4 Woonuitgavenontwikkeling op basis van het regeerakkoord

4.1 Inleiding

In de regeerakkoord variant is met ingang van 2013 de stijging van de kale huur gelijk aan de inflatie vermeerderd met een percentage afhankelijk van het inkomen (1,5%, 2,5% of 6,5%). Voor huishoudens met een inkomen beneden de € 43.000 is daarbij 4,5% van de WOZ-waarde de bovengrens. Voor huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 geldt zoals aangegeven in hoofdstuk 1 deze bovengrens niet. De subsidiabele servicekosten zijn jaarlijks met de inflatie aangepast.

Verder geldt voor huishoudens die op basis van hun inkomen en met een huidige huur die onder de liberalisatiegrens uitkomt dat zij, ook in de toekomst wanneer hun huur boven de liberalisatiegrens komt te liggen, in aanmerking blijven komen voor huurtoeslag. Indien de huur in het startjaar 2013 al meer bedraagt dan 4,5% van de WOZ-waarde en het inkomen beneden de € 43.000 ligt, wordt de huur bevroren tot dat deze weer beneden de grens van 4,5% van de WOZ-waarde uitkomt. De kwaliteitskortingsgrens en de beide aftoppingsgrenzen worden met de gemiddelde huurstijging aangepast.

4.2 Resultaten berekeningen

Tabel 4.1 geeft inzicht in de ontwikkeling van een zevental variabelen voor Nederland en drie woningmarktgebieden, wanneer de huurontwikkeling conform de voorstellen uit het regeerakkoord in de periode 2013-2022 wordt doorgevoerd. Hier zijn een woningmarktgebied met veel druk en hoge WOZ-waarden (Groot-Amsterdam), een regio met een redelijk evenwicht op de woningmarkt (Den Haag) en een regio met aanbodoverschotten en een lage WOZ-waarde (regio Zuid-Limburg) onderscheiden.

Tabel 4.1 Huursom, huurtoeslag (som), kale huur, basishuur, huurtoeslag, netto huur, netto huurquote en percentage met quote boven de Nibud-quote

			huurtoeslag (som) (miljoenen)	kale huur	Basis- huur	huur- toeslag	netto huur	netto huur- quote	% boven Nibud- quote
Regio's	Nederland	2012	2109	463	474	65	409	22,4	18,6
		2017	2451	555	567	75	492	23,3	18,5
		2022	2936	682	695	90	605	24,5	21,5
Groot- Amsterdam	2012	227	463	476	58	418	23,4	23,7	
	2017	287	580	594	73	521	24,8	24,7	
	2022	362	740	755	92	663	26,8	28,8	
Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	132	506	520	63	457	23,6	22,2	
	2017	150	604	620	71	549	24,0	20,6	
	2022	170	746	763	81	682	25,3	25,1	
Zuid-Limburg	2012	100	450	461	77	384	22,6	17,7	
	2017	107	506	518	82	436	22,6	16,2	
	2022	114	586	599	88	512	22,9	17,2	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Zoals in tabel 4.1 aangegeven, stijgen door de forse huurstijgingen de komende jaren de uitgaven aan huurtoeslag voor alle huurders in Nederland van 2,11 miljard euro naar 2,93 miljard euro in 2022. Een toename van 820 miljoen euro in tien jaar tijd. Vanwege het nieuwe huurregime, stijgt ook de basis-huur van € 474 in 2012, naar € 576 in 2017 en € 695 in 2022. Ook lopen de gemiddelde netto huurquotes op van 22,4% in 2012 naar 23,3% in 2017 en 24,5% in 2022. Omdat de meeste huurruimte in Groot-Amsterdam aanwezig is en de minste in Limburg, is het niet verwonderlijk dat de huurders in de eerste regio hun netto huurquotes het snelst zien stijgen (van 23,4% naar 26,8%), terwijl de netto huurquotes van huurders uit Zuid-Limburg vrijwel gelijk blijven en in 2022 met slechts 0,3% oplopen. De netto huurquoteontwikkeling in de regio Den Haag neemt een tussenpositie in, met licht stijgende quotes. Wel komt de basishuur in de regio Den Haag (€ 763) in 2022 enigszins hoger uit dan die in Groot-Amsterdam (€ 755). Dit kan verklaard worden uit het feit dat er in de gemeente Amsterdam naar verhouding meer kleine woningen voorkomen.

Ten slotte geeft tabel 4.1 eveneens inzicht in het percentage huurders met een huurquote die hoger is dan de door het Nibud geadviseerde maximale huurquote. Voor alle huurders, met uitzondering van de huurders in Zuid-Limburg, geldt dat het percentage huurders dat boven de norm uitkomt in 2017 gelijk blijft en vervolgens in 2022 sterk stijgt. In Zuid-Limburg daalt dit aandeel in 2017 van 17,7% naar 16,2%, om vervolgens weer te stijgen naar 17,2% in 2022. Het aandeel huurders in Groot-Amsterdam dat boven de Nibud quote uitstijgt loopt fors op van 23,7% in 2012, naar 24,7% in 2017 naar 28,8% in 2022.

Aanvullend op de gegevens uit tabel 4.1, geeft tabel 4.2 voor een drietal inkomensgroepen inzicht in de ontwikkeling van de woonquoten.

Tabel 4.2 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per inkomens-klasse

		Inkomensgroep								
		< 33.000 met recht op huurtoeslag		< 33.000 zonder recht op huurtoeslag		33.000 - 43.000		>= 43.000		
		netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	
Regio's	Nederland	2012	24,6	33,2	25,7	7,5	21,0	2,9	15,5	1,1
		2017	23,9	32,0	25,7	6,8	21,3	2,7	21,0	4,4
		2022	23,2	30,0	25,8	7,7	21,7	3,4	28,5	22,5
	Groot-Amsterdam	2012	27,5	43,8	24,2	6,5	20,7	7,1	15,9	1,8
		2017	27,1	43,4	25,3	8,9	22,0	5,5	21,5	6,4
		2022	26,7	42,7	26,4	11,3	23,3	6,6	29,1	23,0
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	26,0	40,7	27,0	10,7	21,8	4,0	17,7	2,1
		2017	24,4	36,7	25,9	6,9	21,1	2,3	23,9	6,3
		2022	23,2	33,4	25,1	5,9	20,6	2,1	32,4	33,2
Zuid-Limburg	2012	24,2	27,2	25,0	9,3	19,7	0,0	16,7	1,8	
	2017	23,2	25,5	23,3	1,7	18,9	0,0	22,6	4,8	
	2022	22,5	22,6	22,0	0,5	18,3	0,4	30,6	25,5	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Wanneer er een onderscheid naar inkomen wordt aangebracht, is het op het eerste gezicht wellicht opmerkelijk dat de huurquotes van de laagste inkomensgroep met een inkomen van minder dan

€ 33.000 die recht op huurtoeslag heeft, niet stijgt maar licht afneemt (van 24,6% in 2012 naar 23,2% in 2022). Wellicht nog opmerkelijker is dat ook de netto huurquotes van de huishoudens met een inkomen van minder dan € 33.000 zonder recht op huurtoeslag en met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 redelijk stabiel blijven. Dit kan verklaard worden door het feit dat reeds in 2012 door de gedaalde WOZ-waarden 25% van de huurders een huur betaalt die gelijk of hoger is dan 4,5% van de WOZ-waarde. De huur van deze huurders wordt bevroren totdat de waarde van 4,5% van de WOZ-waarde is bereikt. Hierdoor doen zich wel grote regionale verschillen voor. Zo dalen de quotes van de huurders in Zuid-Limburg (fors) en Den Haag (licht), terwijl de quotes van de huurders uit Groot-Amsterdam juist stijgen.

Een heel ander beeld doemt op voor de ontwikkeling van de netto woonuitgavenquotes van de huurders met een inkomen van meer dan € 43.000. Hier is sprake van bijna een verdubbeling van de netto woonuitgavenquotes van 15,5% in 2012 naar 28,5% in 2022. Omdat geen rekening wordt gehouden met de WOZ-grens van 4,5%, stijgen de quotes in alle drie de regio's in gelijke mate. Gezien de prijsopbouw in de woningvoorraad in met name Zuid-Limburg lijkt dit een onwaarschijnlijke ontwikkeling. Vermoedelijk zullen veel huidige huurders al voor 2022 verhuisd zijn naar een goedkopere huur- dan wel koopwoning.

Tabel 4.3 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per huishoudensgrootte

			huishoudensgrootte			
			1 persoon		2 of meer personen	
			netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	% boven Nibud-quote
Regio's	Nederland	2012	26,5	17,4	18,3	19,9
		2017	26,7	16,9	19,8	20,1
		2022	26,9	16,6	22,0	26,4
	Groot-Amsterdam	2012	27,7	23,5	18,6	23,8
		2017	28,6	24,4	20,6	25,0
		2022	29,8	25,7	23,4	32,3
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	26,9	18,5	20,2	26,0
		2017	26,5	15,5	21,6	25,6
		2022	26,6	15,6	24,0	34,5
Zuid-Limburg	2012	26,4	17,0	18,5	18,5	
	2017	25,8	14,3	19,0	18,2	
	2022	25,4	12,7	20,2	22,1	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Tabel 4.3 biedt inzicht in de huuruitgaven naar huishoudenstype. Uit de gepresenteerde gegevens kan worden opgemaakt dat er grote verschillen in de ontwikkeling van de netto huurquotes tussen een-, twee- en meerpersoonshuishoudens bestaan. De quotes van de laatste groep stijgen aanzienlijk sneller dan die van de eerste groep. Zo stijgt de netto huurquote van de eenpersoonshuishoudens in heel Nederland van 26,5% in 2012 naar 26,9% in 2022 en die van de twee- en meerpersoonshuishoudens van 18,3% naar 22,0%.

Ten slotte geeft tabel 4.4 inzicht een verdeling van de huishoudenssamenstelling over de drie onderscheiden inkomensgroepen. Conform de eerder besproken resultaten, stijgen de netto huurquotes van de twee- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 in Groot-Amsterdam het snelst. De hoogste quote van 38,2% in 2022 wordt echter gemeten onder de eenpersoonshuishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000 in de regio Den Haag.

Tabel 4.4 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per inkomens-klasse en huishoudensgrootte

		Inkomensgroep											
		< 33.000 met recht op huurtoeslag				33.000 - 43.000				>= 43.000			
		huishoudensgrootte			huishoudensgrootte			huishoudensgrootte			huishoudensgrootte		
		2 of meer personen			1 persoon			2 of meer personen			1 persoon		
		1 persoon	% boven Nibud-quote	netto huurquote	1 persoon	% boven Nibud-quote	netto huurquote	2 of meer personen	% boven Nibud-quote	netto huurquote	2 of meer personen	% boven Nibud-quote	netto huurquote
Regio's	jaar	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote	netto huurquote	% boven Nibud-quote	netto huurquote
Nederland	2012	27,9	26,5	20,0	42,4	7,5	21,3	7,6	22,8	0,8	19,7	4,5	19,0
	2017	27,4	25,7	19,2	40,5	7,0	21,3	6,1	23,2	0,7	20,0	4,2	25,7
	2022	26,6	23,7	18,5	38,7	7,5	21,4	8,6	23,6	0,9	20,3	5,1	34,7
Groot-Amsterdam	2012	31,5	38,5	21,3	52,3	6,2	20,2	7,4	21,0	0,8	20,3	13,4	19,1
	2017	31,2	38,1	20,7	51,9	9,5	20,9	6,6	22,9	0,0	21,1	11,0	25,9
	2022	30,9	37,6	20,2	50,9	11,0	21,7	12,6	24,7	2,8	22,0	10,4	34,9
Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	28,6	28,7	22,8	55,4	11,7	22,4	5,7	23,2	2,4	20,6	5,4	20,8
	2017	27,0	25,3	21,2	50,9	7,1	21,5	6,0	22,5	1,2	20,0	3,3	28,1
	2022	25,8	21,3	20,0	48,2	6,3	20,9	3,7	21,8	1,2	19,6	2,9	38,2
Zuid-Limburg	2012	27,3	21,2	19,3	36,7	12,2	19,4	1,3	22,3	0,0	18,6	0,0	18,3
	2017	26,5	19,9	18,0	34,5	1,9	18,4	1,3	21,6	0,0	17,8	0,0	24,6
	2022	25,8	17,5	17,0	30,8	23,7	0,7	17,7	0,0	20,8	0,0	17,3	0,6
													1,7
													14,8
													1,7
													4,5
													20,1
													4,3
													23,9
													1,3
													5,6
													24,4
													2,6
													7,6
													35,6
													2,3
													5,9
													30,0

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

5 Woonuitgavenontwikkeling op basis van een aanpassing van het regeerakkoord

5.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven, is er naar aanleiding van diverse berichtgevingen en discussies over de mogelijke effecten van het voorgenomen huurbeleid in de politiek een discussie ontstaan over de precieze uitwerking van de voorgenomen maatregelen. Hierbij spelen twee aanpassingen een rol. De eerste betreft de huurverhogingen van huurders met een inkomen vanaf € 43.000. Wanneer deze huishoudens niet verhuizen, worden zij naarmate de tijd verder verstrijkt met zeer hoge huren en woonuitgavenquotes geconfronteerd. Deze effecten werden tot 2022 in hoofdstuk 4 in beeld gebracht. Na 2022 hebben de verhuurders conform de oorspronkelijke voorstellen uit het regeerakkoord de mogelijkheid om de huren jaarlijks met 6,5% plus inflatie te verhogen. Een deel van de huishoudens zal vermoedelijk op zoek gaan naar een alternatief in de huur- dan wel de koopsector. Voor beide alternatieven geldt overigens dat dit niet gemakkelijk zal zijn. Het aandeel beschikbare huurwoningen boven de liberalisatiegrens is in Nederland zeer bescheiden en voor veel huishoudens met een midden inkomen is vanwege de aanscherping van de hypothecaire kredietverschaffing de koopsector slecht toegankelijk geworden. Om te voorkomen dat deze huishoudens onredelijk hoge huren gaan betalen, is voor hen in deze variant ook de maximale huurprijs op 4,5% van de WOZ-waarde gefixeerd. De tweede aanpassing is dat de huurprijs van woningen die door de huuraanpassing boven de liberalisatie uitstijgt, gemaximeerd wordt op de hoogte van de liberalisatiegrens. De gedachte hierachter is dat de huren zo enigszins betaalbaar blijven.

5.2 Resultaten berekeningen

Evenals tabel 4.1 uit hoofdstuk 4, geeft tabel 5.1 weer inzicht in de ontwikkeling van een zevental variabelen voor Nederland en drie woningmarktgebieden. Zoals verwacht mocht worden, is de stijging van de netto-huurquote nu veel bescheidener. Stegen op basis van de niet aangepaste regeerakkoord variant de netto huurquotes van 22,4% naar 24,5% in 2022, in de aangepaste variant blijven de netto huurquotes vrijwel gelijk (van 22,4% naar 22,6%). Deze ontwikkeling geldt niet voor de regio Groot-Amsterdam. In deze regio stijgen de netto huurquotes wel licht van 23,4% naar 25,2%. Daar staat dan wel een beperkte daling in de regio's Den Haag en Zuid-Limburg tegenover.

Wel stijgt ook in deze variant de basishuur van € 474 naar € 592, € 100 minder in vergelijking met de niet aangepaste regeerakkoord variant. Deze ontwikkeling is in alle drie de regio's waar te nemen. Aanvullend op de gegevens uit tabel 5.1, geven de tabellen 5.2 tot en met 5.4 voor een drietal inkomensgroepen en de huishoudensgrootte inzicht in de ontwikkeling van de woonquoten.

Tabel 5.1 Huursom, huurtoeslag (som), kale huur, basishuur, huurtoeslag, netto huur, netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote

			huurtoeslag (som) (miljoenen)	kale huur	basis- huur	huur- toeslag	netto huur	netto huur- quote	% boven Nibud- quote
Regio's	Nederland	2012	2109	463	474	65	409	22,4	18,6
		2017	2342	520	532	72	460	22,6	18,6
		2022	2657	579	592	81	510	22,6	18,9
	Groot- Amsterdam	2012	227	463	476	58	418	23,4	23,7
		2017	274	547	562	70	492	24,3	24,6
		2022	325	635	651	83	568	25,2	25,7
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	132	506	520	63	457	23,6	22,2
		2017	143	544	559	68	491	22,8	20,4
		2022	154	583	600	73	527	22,2	19,2
Zuid-Limburg	2012	100	450	461	77	384	22,6	17,7	
	2017	103	472	484	79	405	21,9	16,6	
	2022	106	499	512	81	431	21,2	15,8	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Tabel 5.2 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per inkomensklasse

			Inkomensgroep							
			< 33.000 met recht op huurtoe- slag		< 33.000 zonder recht op huurtoe- slag		33.000 - 43.000		>= 43.000	
			netto huurquote	% boven Nibud- quote	netto huurquote	% boven Nibud- quote	netto huurquote	% boven Nibud- quote	netto huurquote	% boven Nibud- quote
Regio's	Nederland	2012	24,6	33,2	25,7	7,5	21,0	2,9	15,5	1,1
		2017	24,3	33,5	25,7	6,8	21,3	2,5	16,7	1,2
		2022	24,2	33,6	25,8	7,6	21,6	2,8	17,0	1,6
	Groot- Amsterdam	2012	27,5	43,8	24,2	6,5	20,7	7,1	15,9	1,8
		2017	27,6	45,3	25,3	8,9	21,9	5,3	18,4	2,5
		2022	27,9	46,9	26,3	11,1	23,1	4,4	19,9	2,9
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	26,0	40,7	27,0	10,7	21,8	4,0	17,7	2,1
		2017	24,8	38,4	25,9	6,9	21,1	2,3	17,7	2,0
		2022	24,1	36,5	25,1	5,9	20,5	1,9	17,3	1,9
Zuid-Limburg	2012	24,2	27,2	25,0	9,3	19,7	0,0	16,7	1,8	
	2017	23,6	26,9	23,3	1,7	18,9	0,0	15,8	1,8	
	2022	23,1	25,7	22,0	0,5	18,3	0,4	15,0	1,8	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Tabel 5.3 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per huishoudensgrootte

			huishoudensgrootte			
			1 persoon		2 of meer personen	
Regio's			netto huur- quote	% boven Nibud-quote	netto huur- quote	% boven Nibud-quote
Nederland		2012	26,5	17,4	18,3	19,9
		2017	26,5	17,5	18,6	19,7
		2022	26,5	17,5	18,7	20,3
	Groot-Amsterdam	2012	27,7	23,5	18,6	23,8
		2017	28,5	25,0	19,7	24,2
		2022	29,3	26,3	20,5	25,1
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	26,9	18,5	20,2	26,0
		2017	25,9	16,2	19,7	24,5
		2022	25,1	14,5	19,3	23,9
Zuid-Limburg	2012	26,4	17,0	18,5	18,5	
	2017	25,7	14,9	17,6	18,4	
	2022	25,0	13,8	17,0	18,0	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Tabel 5.4 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per inkomens-klasse en huishoudensgrootte

		Inkomensgroep															
		< 33.000 met recht op huurtoeslag				33.000 - 43.000				>= 43.000							
		huurtoeslag			huishoudensgrootte			huishoudensgrootte			huishoudensgrootte						
		2 of meer personen		1 persoon	2 of meer personen		1 persoon	2 of meer personen		1 persoon	2 of meer personen						
Regio's	Jaar	netto huur- quote	% boven Nibud- quote	netto huur- quote	% boven Nibud- quote	netto huur- quote	% boven Nibud- quote	netto huur- quote	% boven Nibud- quote	netto huur- quote	% boven Nibud- quote	netto huur- quote	% boven Nibud- quote				
Nederland	2012	27,9	26,5	20,0	42,4	26,9	7,5	21,3	7,6	22,8	0,8	19,7	4,5	19,0	1,7	14,8	0,9
	2017	27,8	27,1	19,7	42,2	26,8	7,0	21,2	6,1	23,2	0,5	20,0	4,0	20,0	1,3	16,1	1,1
	2022	27,6	26,9	19,5	42,6	27,0	7,3	21,3	8,5	23,5	0,3	20,2	4,7	20,3	1,7	16,4	1,5
Groot- Amsterdam	2012	31,5	38,5	21,3	52,3	25,2	6,2	20,2	7,4	21,0	0,8	20,3	13,4	19,1	3,7	15,0	1,3
	2017	31,7	40,1	21,2	53,5	26,4	9,5	20,9	6,6	22,8	0,0	21,1	10,7	21,7	3,7	17,4	2,1
	2022	32,1	41,7	21,4	55,1	27,5	10,7	21,6	12,6	24,4	0,0	21,8	8,8	23,8	4,8	18,8	2,4
Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	28,6	28,7	22,8	55,4	28,0	11,7	22,4	5,7	23,2	2,4	20,6	5,4	20,8	0,4	16,8	2,6
	2017	27,4	26,9	21,7	52,6	26,8	7,1	21,5	6,0	22,4	1,2	20,0	3,3	20,0	0,0	17,1	2,6
	2022	26,6	24,0	21,0	51,8	26,0	6,3	20,8	3,7	21,8	1,0	19,5	2,7	19,0	0,0	16,8	2,4
Zuid-Limburg	2012	27,3	21,2	19,3	36,7	27,1	12,2	19,4	1,3	22,3	0,0	18,6	0,0	18,3	0,0	16,3	2,3
	2017	26,9	20,8	18,4	36,5	25,2	1,9	18,4	1,3	21,5	0,0	17,8	0,0	17,1	0,0	15,5	2,3
	2022	26,3	19,4	17,8	35,7	23,7	0,7	17,7	0,0	20,7	0,0	17,3	0,6	16,5	0,0	14,7	2,3

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Zoals wellicht op basis van de aanpassingen verwacht mocht worden, zijn het vooral de huurders met een inkomen van € 43.000 en hoger die het meest profiteren van de gewijzigde regeling. Voor hen is er nu sprake van een gematigde stijging van de netto huurquote van 15,5% in 2012, naar 17,0% in 2022. In de ongewijzigde variant steeg deze quote nog naar 28,5%. De grootste stijging doet zich opnieuw voor onder de huurders in Groot-Amsterdam (15,9% naar 19,9%). In de regio's Den Haag en Zuid-Limburg dalen ook voor deze huurders de quotes licht. Voor Den Haag verandert de quote tot 2017 niet en neemt vervolgens bescheiden af. Opmerkelijk is dat de quotes van de huishoudens met een inkomen lager dan € 33.000 met recht op huurtoeslag nu slechts in zeer bescheiden mate afnemen (van 24,6% naar 24,2%). In de niet aangepaste variant bedroeg deze daling nog 1,4%. Zoals tabel 5.3 aangeeft, is ook de sterke stijging van de netto huurquote van de meerpersoonshuishoudens niet langer aanwezig in de aangepaste regeerakkoord variant. Deze huishoudens zijn oververtegenwoordigd in de hogere inkomensgroepen en worden niet meer geconfronteerd met oplopende huren omdat ook hun huur wordt gemaximeerd op 4,5% van de WOZ/waarde.

6 Woonlastenontwikkeling op basis van het huidige woningwaarderingssysteem en de uitgangspunten uit het regeerakkoord

6.1 Inleiding

In deze variant is de methodiek van de huurverhoging identiek aan de in hoofdstuk 1 gepresenteerde regeerakkoord variant. Alleen ligt de maximum huur van een woning niet op 4,5% van de WOZ-waarde, maar wordt deze bepaald door de maximum huur volgens het huidige woningwaarderingssysteem (WWS). Daarbij zijn aan de kwaliteitspunten in het WoON 2009 wel de extra punten (15 of 25 punten in 10 Corop regio's) toegevoegd (de zogenaamde 'Donner-punten').

6.2 Resultaten berekeningen

Zoals in tabel 6.1 kan worden afgelezen, stijgen in vergelijking met de regeerakkoord variant de huren nu aanmerkelijk sneller. Zo komt de basishuur in 2022 in heel Nederland uit op € 760 tegen € 695 in de regeerakkoord variant. Deze stijging leidt echter eveneens tot aanzienlijk hogere uitgaven aan huurtoeslag (3,5 miljard euro tegen 2,9 miljard euro op basis van de regeerakkoord variant). Ook nu loopt de basishuur weer het hoogst op in de regio Den Haag (€ 809) en het minst in de regio Zuid-Limburg (€ 711). Wel is de netto huurquote in 2022 in Groot-Amsterdam (28,3%) hoger dan in de regio Den Haag (27,5%), al zijn de onderlinge verschillen gering.

De huurquote voor de groep huurders die recht heeft op huurtoeslag neemt niet licht af, zoals bij een maximale huur van 4,5% WOZ, maar toe van 24,6% naar 25,7%, waardoor het percentage dat meer betaalt dan het Nibud verantwoord acht toeneemt van 33,2% naar 36,8%. De groep huurders met een inkomen onder de € 33,000 die teveel verdient voor huurtoeslag ziet de huurquote met bijna 4% toenemen van, 25,7% naar 29,3%, waardoor de groep die boven de Nibud huur uitkomt groeit van 7,5% naar 17,3%. De huurquote van de groep huurders met een inkomen tussen 33 en 43 duizend euro stijgt met 5% van 21% naar 26%, waardoor 11,3% boven de Nibud normhuur uitkomt. De inkomens boven de € 43.000 gaan fors meer betalen. Wel is dat met een gemiddelde huurquote van 20,7%, in 2017 voor 96% nog betaalbaar. In 2022 betaalt deze groep huurders gemiddeld 28,2%, waarbij inmiddels 22,1% meer betaalt dan de Nibud normhuur.

Tabel 6.1 Huursom, huurtoeslag (som), kale huur, basishuur, huurtoeslag, netto huur, netto huurquote en percentage met quote boven de Nibud-quote

			huurtoeslag (som) (miljoenen)	kale huur	Basis- huur	huur- toeslag	netto huur	netto huur- quote	% boven Nibud- quote
Regio's	Nederland	2012	2109	463	474	65	409	22,4	18,6
		2017	2686	584	595	82	513	24,5	21,6
		2022	3494	747	760	107	653	26,8	27,4
	Groot- Amsterdam	2012	227	463	476	58	418	23,4	23,7
		2017	292	594	608	74	534	25,6	26,5
		2022	379	773	789	97	692	28,3	32,5
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	132	506	520	63	457	23,6	22,2
		2017	167	626	642	80	562	25,3	24,3
		2022	215	792	809	102	707	27,5	31,6
Zuid-Limburg	2012	100	450	461	77	384	22,6	17,7	
	2017	127	556	568	98	471	24,4	20,4	
	2022	165	698	711	126	585	26,4	24,9	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Evenals in de vorige twee hoofdstukken, geven de tabellen 6.2 tot en met 6.4 weer een nader onderscheid voor de huishoudenssamenstelling en drie inkomensgroepen. De verdeling is redelijk conform de in hoofdstuk 2 gepresenteerde verdeling. Wel geldt voor alle onderscheiden inkomens- en huishoudensgroepen dat zowel de netto huren als de netto woonlastenquoten hoger uitkomen in vergelijking met de regeerakkoord variant.

Tabel 6.2 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per inkomensklasse

			Inkomensgroep							
			< 33.000 met recht op huurtoe- slag		< 33.000 zonder recht op huurtoe- slag		33.000 - 43.000		>= 43.000	
			netto huurquote	% boven Nibud- quote	netto huurquote	% boven Nibud- quote	netto huurquote	% boven Nibud- quote	netto huurquote	% boven Nibud- quote
Regio's	Nederland	2012	24,6	33,2	25,7	7,5	21,0	2,9	15,5	1,1
		2017	25,2	35,7	27,4	11,7	23,3	5,6	20,9	4,3
		2022	25,7	36,8	29,3	17,3	26,0	11,3	28,2	22,1
	Groot- Amsterdam	2012	27,5	43,8	24,2	6,5	20,7	7,1	15,9	1,8
		2017	28,2	45,6	25,9	11,1	23,1	8,7	21,5	6,4
		2022	28,7	47,2	27,7	15,5	25,8	13,5	29,1	23,0
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	26,0	40,7	27,0	10,7	21,8	4,0	17,7	2,1
		2017	26,3	42,2	28,2	11,4	23,2	8,2	22,7	4,9
		2022	26,6	42,6	29,7	17,8	24,9	12,2	29,6	28,7
Zuid-Limburg	2012	24,2	27,2	25,0	9,3	19,7	0,0	16,7	1,8	
	2017	25,0	29,9	26,5	12,8	21,9	2,1	22,6	4,8	
	2022	25,4	31,1	28,5	17,3	24,5	4,7	30,6	25,5	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Tabel 6.3 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per huishoudensgrootte

			huishoudensgrootte			
			1 persoon		2 of meer personen	
			netto huur- quote	% boven Nibud-quote	netto huur- quote	% boven Nibud-quote
Regio's	Nederland	2012	26,5	17,4	18,3	19,9
		2017	28,1	20,4	20,7	22,7
		2022	29,8	23,5	23,8	31,3
	Groot-Amsterdam	2012	27,7	23,5	18,6	23,8
		2017	29,3	26,4	21,3	26,6
		2022	31,3	29,6	24,8	35,8
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	26,9	18,5	20,2	26,0
		2017	28,1	19,1	22,4	29,5
		2022	29,7	23,4	25,4	39,7
Zuid-Limburg	2012	26,4	17,0	18,5	18,5	
	2017	27,8	20,2	20,7	20,7	
	2022	29,1	21,7	23,4	28,5	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Tabel 6.4 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per inkomens-klasse en huishoudensgrootte

		Inkomensgroep															
		< 33.000 met recht op huurtoeslag				33.000 - 43.000				>= 43.000							
		huishoudensgrootte			huishoudensgrootte			huishoudensgrootte			huishoudensgrootte						
		2 of meer personen		1 persoon	2 of meer personen		1 persoon	2 of meer personen		1 persoon	2 of meer personen						
Regio's	Jaar	netto huurquote	% boven Nibud-ote	netto huurquote	% boven Nibud-ote	netto huurquote	% boven Nibud-ote	netto huurquote	% boven Nibud-ote	netto huurquote	% boven Nibud-ote	netto huurquote	% boven Nibud-ote				
Nederland	2012	27,9	26,5	20,0	42,4	26,9	7,5	21,3	7,6	22,8	0,8	19,7	4,5	19,0	1,7	14,8	0,9
	2017	28,7	29,4	20,5	44,3	28,7	11,8	22,7	11,4	25,3	2,3	21,9	8,0	25,5	4,4	20,0	4,2
	2022	29,3	30,6	20,9	45,1	30,6	17,1	24,3	18,4	28,2	5,5	24,5	15,5	34,3	14,7	27,1	23,6
Groot-Amsterdam	2012	31,5	38,5	21,3	52,3	25,2	6,2	20,2	7,4	21,0	0,8	20,3	13,4	19,1	3,7	15,0	1,3
	2017	32,1	40,4	22,0	53,9	27,0	11,9	21,5	8,2	23,6	1,7	22,5	15,6	25,9	9,0	20,3	5,6
	2022	32,6	42,3	22,4	54,9	28,9	15,5	22,9	15,8	26,5	4,7	25,0	22,3	34,9	18,1	27,5	24,4
Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	28,6	28,7	22,8	55,4	28,0	11,7	22,4	5,7	23,2	2,4	20,6	5,4	20,8	0,4	16,8	2,6
	2017	28,8	29,8	23,1	57,4	29,1	11,5	23,5	10,6	24,3	2,3	22,3	13,1	26,5	1,2	21,6	6,0
	2022	29,2	30,6	23,4	57,4	30,7	18,0	24,9	17,0	25,7	5,7	24,3	17,6	34,4	20,0	28,2	31,1
Zuid-Limburg	2012	27,3	21,2	19,3	36,7	27,1	12,2	19,4	1,3	22,3	0,0	18,6	0,0	18,3	0,0	16,3	2,3
	2017	28,2	25,2	19,8	37,4	28,7	14,8	20,9	7,3	24,3	0,0	20,9	3,0	24,6	0,0	22,1	5,9
	2022	28,7	26,1	20,3	39,0	30,7	18,0	22,4	15,3	26,9	0,0	23,5	6,7	33,2	6,1	30,0	30,0

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

7 Woonlastenontwikkeling op basis van het huidige woningwaarderingssysteem en op basis van het aangepaste regeerakkoord

In deze laatste variant is de methodiek van de huurverhoging opnieuw gebaseerd op de WWS systematiek. Nu is echter de in hoofdstuk 5 aangepaste versie van het regeerakkoord als uitgangspunt gekozen. Hierin spelen twee aanpassingen een rol. De eerste betreft de huurverhogingen van huurders met een inkomen vanaf € 43.000. Voor deze huishoudens is de maximale huurprijs gefixeerd op 4,5% van de WOZ-waarde. De tweede aanpassing betreft de overgang van huurwoningen van het gereguleerde naar het geliberaliseerde deel van huurvoorraad. In deze aangepaste variant van het regeerakkoord wordt de huur van woningen die door de huurstijgingen boven de liberalisatiegrens uitkomen gefixeerd op deze grens. Deze woningen blijven dus deel uitmaken van de gereguleerde sector.

7.1 Resultaten berekeningen

Zoals in tabel 7.1 kan worden afgelezen, stijgen in vergelijking met de aangepaste regeerakkoord variant de huren ook nu weer aanmerkelijk sneller. Zo komt de basishuur in 2022 in heel Nederland uit op € 711 tegen € 592 in de aangepaste regeerakkoord variant. Deze stijging leidt ook nu weer tot aanzienlijk hogere uitgaven aan huurtoeslag (3,5 miljard euro tegen 2,7 miljard euro op basis van de aangepaste regeerakkoord variant). In tegenstelling tot de vorige variant, loopt nu de basishuur niet het hoogste op in de regio Den Haag (€ 723), maar in de regio Groot-Amsterdam (€ 728). Het laagst zijn opnieuw de huren in de regio Zuid-Limburg (€ 669), alhoewel het verschil met de twee Randstedelijke regio's nu kleiner is. De netto huurquote in 2022 komt in Groot-Amsterdam (27,0%) nu wel ruim hoger uit dan in de regio Den Haag (25,6%).

In deze variant bieden de gekozen begrenzings aan de huurverhoging geen soelaas voor de inkomens tot € 33.000. De afname van de betaalbaarheid is voor hen hetzelfde dan wanneer de huur niet op de liberalisatiegrens wordt afgegrensd. De afname van de betaalbaarheid wordt vergeleken met de beperkte huurplafonds volgens de regeerakkoord variant wel kleiner bij de inkomens die een extra huurverhoging krijgen. De huurquote voor de groep huurders met inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 stijgt niet naar 26% maar naar 25,4% en boven de € 43.000 niet naar 28,2% maar naar 23,6%. Hierdoor blijft het aandeel huurders in beide inkomensgroepen dat boven de Nibud huur uitkomt onder de 10%.

Tabel 7.1 Huursom, huurtoeslag (som), kale huur, basishuur, huurtoeslag, netto huur, netto huurquote en percentage met quote boven de Nibud-quote

			huurtoeslag (som) (miljoenen)	kale huur	Basis- huur	huur- toeslag	netto huur	netto huur- quote	% boven Nibud- quote
Regio's	Nederland	2012	2109	463	474	65	409	22,4	18,6
		2017	2684	571	583	82	501	24,2	20,9
		2022	3483	698	711	107	604	25,7	23,8
	Groot- Amsterdam	2012	227	463	476	58	418	23,4	23,7
		2017	291	575	590	74	516	25,2	25,7
		2022	378	712	728	96	632	27,0	28,8
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	132	506	520	63	457	23,6	22,2
		2017	167	600	616	80	536	24,6	23,5
		2022	214	705	723	102	621	25,6	25,2
Zuid-Limburg	2012	100	450	461	77	384	22,6	17,7	
	2017	127	544	557	97	459	24,1	20,0	
	2022	164	656	669	125	543	25,4	21,3	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Evenals in de vorige drie hoofdstukken, geven de tabellen 7.2 tot en met 7.4 weer een nader onderscheid voor de huishoudenssamenstelling en drie inkomensgroepen. Ook nu is de verdeling weer redelijk conform de in eerdere hoofdstukken gepresenteerde verdelingen.

Tabel 7.2 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per inkomensklasse

			Inkomensgroep							
			< 33.000 met recht op huurtoe- slag		< 33.000 zonder recht op huurtoe- slag		33.000 - 43.000		>= 43.000	
			netto huurquote	% boven Nibud- quote	netto huurquote	% boven Nibud- quote	netto huurquote	% boven Nibud- quote	netto huurquote	% boven Nibud- quote
Regio's	Nederland	2012	24,6	33,2	25,7	7,5	21,0	2,9	15,5	1,1
		2017	25,2	35,7	27,4	11,6	23,2	5,3	19,6	1,7
		2022	25,6	36,3	29,2	16,7	25,4	8,5	23,6	7,8
	Groot- Amsterdam	2012	27,5	43,8	24,2	6,5	20,7	7,1	15,9	1,8
		2017	28,1	45,6	25,9	11,1	22,9	8,5	20,0	3,1
		2022	28,5	47,0	27,6	15,1	25,1	10,6	24,6	9,6
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	26,0	40,7	27,0	10,7	21,8	4,0	17,7	2,1
		2017	26,2	42,0	28,1	10,9	23,0	7,9	20,2	2,2
		2022	26,4	41,9	29,5	16,5	24,2	10,0	22,2	5,2
Zuid-Limburg	2012	24,2	27,2	25,0	9,3	19,7	0,0	16,7	1,8	
	2017	24,9	29,4	26,5	12,8	21,8	2,1	20,8	3,7	
	2022	25,3	29,1	28,3	15,7	24,1	4,7	24,4	9,3	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Tabel 7.3 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per huishoudensgrootte

			huishoudensgrootte			
			1 persoon		2 of meer personen	
			netto huur- quote	% boven Nibud-quote	netto huur- quote	% boven Nibud-quote
Regio's	Nederland	2012	26,5	17,4	18,3	19,9
		2017	28,0	20,2	20,3	21,8
		2022	29,2	22,1	22,1	25,4
	Groot-Amsterdam	2012	27,7	23,5	18,6	23,8
		2017	29,1	25,9	20,8	25,5
		2022	30,5	27,8	23,1	29,8
	Agglomeratie 's-Gravenhage	2012	26,9	18,5	20,2	26,0
		2017	27,7	18,6	21,6	28,3
		2022	28,5	20,2	22,7	30,2
Zuid-Limburg	2012	26,4	17,0	18,5	18,5	
	2017	27,7	19,6	20,2	20,4	
	2022	28,5	19,5	21,8	23,3	

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Tabel 7.4 Netto huurquote en percentage met quote boven Nibud-quote, per inkomens-klasse en huishoudensgrootte

		Inkomensgroep																
		< 33.000 met recht op huurtoeslag				33.000 - 43.000				>= 43.000								
		huishoudensgrootte				huishoudensgrootte				huishoudensgrootte								
		1 persoon		2 of meer personen		1 persoon		2 of meer personen		1 persoon		2 of meer personen						
		netto	% boven	netto	% boven	netto	% boven	netto	% boven	netto	% boven	netto	% boven					
		huurqu	Nibud-	huurqu	Nibud-	huurqu	Nibud-	huurqu	Nibud-	huurqu	Nibud-	huurqu	Nibud-					
		ote	quote	ote	quote	ote	quote	ote	quote	ote	quote	ote	quote					
Regio's	Nederland	2012	27,9	26,5	20,0	42,4	26,9	7,5	21,3	7,6	22,8	8	19,7	4,5	19,0	1,7	14,8	1,9
		2017	28,7	29,3	20,5	44,2	28,6	11,7	22,7	11,3	25,2	2,1	21,8	7,6	23,5	1,4	18,8	1,7
		2022	29,2	30,3	20,7	44,5	30,5	16,3	24,1	18,0	27,6	3,3	23,9	12,4	27,9	3,6	22,7	8,7
Groot-		2012	31,5	38,5	21,3	52,3	25,2	6,2	20,2	7,4	21,0	8	20,3	13,4	19,1	3,7	15,0	1,3
Amsterdam		2017	32,0	40,4	21,9	53,9	27,0	11,9	21,4	8,2	23,4	1,7	22,3	15,3	23,6	3,7	19,0	2,9
		2022	32,5	42,2	22,2	54,6	28,9	14,9	22,7	15,8	25,9	1,7	24,4	19,6	28,5	6,6	23,5	10,4
Agglomeratie		2012	28,6	28,7	22,8	55,4	28,0	11,7	22,4	5,7	23,2	2,4	20,6	5,4	20,8	4	16,8	2,6
's-Gravenhage		2017	28,8	29,5	23,1	57,4	29,1	11,0	23,5	10,6	24,2	2,3	22,0	12,6	22,9	0,0	19,5	2,9
		2022	29,1	29,7	23,2	56,9	30,5	16,6	24,7	16,1	25,2	3,1	23,4	15,7	24,8	0,0	21,5	6,7
Zuid-Limburg		2012	27,3	21,2	19,3	36,7	27,1	12,2	19,4	1,3	22,3	0,0	18,6	0,0	18,3	0,0	16,3	2,3
		2017	28,2	24,3	19,8	37,4	28,6	14,8	20,9	7,3	24,1	0,0	20,9	3,0	23,1	0,0	20,2	4,5
		2022	28,5	23,9	20,2	37,4	30,5	15,8	22,3	15,3	26,3	0,0	23,2	6,7	26,6	0,0	24,0	11,5

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Literatuur

Boelhouwer, P.J. en C. Lamain, 2012, De woningmarkteffecten van het plan voor een integrale hervorming van de woningmarkt: Wonen 4.0. Onderzoeksinstituut OTB, Delft.

Haffner, M. en H. Boumeester, 2012, Is huren te duur? Real Estate Research Quaterly, oktober 2012, pp.36-46.

Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), 2012, Doorrekening huurbeleid en effecten verhuurdersheffing. CFV, Baarn.

Conijn, J. en W. Achterveld, 2012, verhuuderheffing en corporaties. Een financiële analyse. ORTEC, Amsterdam.

Nibud, 2012, Betaalbare huren 2012. Berekeningen voor Vidomes. Nibud, Utrecht.

Bijlage 1: Lijst van gemeenten per Corop-regio

Groot-Amsterdam

Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Graft-de Rijk, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Zeevang

Agglomeratie 's-Gravenhage

's-Gravenhage, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Zoetermeer

Zuid-Limburg

Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Voerendaal, Valkenburg aan de Geul

Onderzoeksinstituut OTB

Delft University of Technology

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft, The Netherlands

Postbus 5030, 2600 GA Delft, The Netherlands

Telefoon +31 (0)15 278 30 05

Fax +31 (0)15 278 44 22

E-mail mailbox@otb.tudelft.nl

www.otb.tudelft.nl