



Planbureau voor de Leefomgeving

Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten

Financiële risico's van
huishoudens en hun toegang
tot de woningmarkt

Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten

Financiële risico's van huishoudens en
hun toegang tot de woningmarkt

**Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten.
Financiële risico's van huishoudens en hun toegang
tot de woningmarkt**

© PBL Planbureau voor de Leefomgeving
Den Haag, 2014
ISBN: 978-94-91506-82-6
PBL-publicatienummer: 1348

Eindverantwoordelijkheid
Planbureau voor de Leefomgeving

Contact
Carola de Groot (carola.degroot@pbl.nl)

Auteurs
Carola de Groot, Frans Schilder en Femke Daalhuizen

Met medewerking van
Femke Verwest

Supervisie
Dorien Manting

Met dank aan

Johan Conijn (ASRE/Ortec Finance), Ferdi Licher (Ministerie van BZK), Paul de Vries (Rabobank), Pieter Hooimeijer (Universiteit Utrecht), Jan Rouwendal (VU), Marcel Warnaar en Jasja Bos (Nibud), Co Westerweel en Vincent Fructuoso van der Veen (Ministerie van BZK), Margit Jókövi (CFV), Arjan Soede (SCP), Edwin Buitelaar, Frank van Dam, Manon van Middelkoop en Martijn Eskinasi (allen PBL) voor hun waardevolle input en commentaar op eerdere versies van dit rapport.

Redactie figuren
Beeldredactie PBL

Eindredactie en productie
Uitgeverij PBL

Opmaak
Textcetera, Den Haag

Druk
Gildeprint, Enschede

U kunt de publicatie downloaden via de website www.pbl.nl. Delen uit deze publicatie mogen worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: Groot, C. de et al. (2014), *Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten. Financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt*, Den Haag: PBL.

Het PBL is het nationale instituut voor strategische beleidsanalyses op het gebied van milieu, natuur en ruimte. Het PBL draagt bij aan de kwaliteit van de politiek-bestuurlijke afweging door het verrichten van verkenningen, analyses en evaluaties waarbij een integrale benadering vooropstaat. Het PBL is vóór alles beleidsgericht. Het verricht zijn onderzoek gevraagd en ongevraagd, onafhankelijk en altijd wetenschappelijk gefundeerd.

Inhoud

BEVINDINGEN

Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten 6

Samenvatting en conclusies 6

Vermogensrisico's, betaalrisico's en toegankelijkheid als thermometer voor de kwetsbaarheid van woningmarktregio's 8

Kwetsbaarheid in termen van vermogensrisico's 9

Kwetsbaarheid in termen van betaalrisico's 11

Kwetsbaarheid in termen van toegankelijkheid 14

Niet de *usual suspects*, maar stedelijke regio's lijken kwetsbaar 16

Unieke regionale condities zijn richtinggevend voor lokale handelingsstrategieën 17

Hervormingsagenda vermindert kwetsbaarheden in de koopsector 17

Hervormingsagenda niet noodzakelijkerwijs rooskleurig voor alle huurders 18

Het verminderen van kwetsbaarheden is niet uitsluitend een woningmarkt-opgave 19

Kwetsbaarheden in de huursector vragen om aandacht 19

VERDIEPING

1 Inleiding 22

1.1 Toenemende aandacht voor vermogens- en betaalrisico's en de toegankelijkheid van de regionale woningmarkt 22

1.2 Doel en scope van deze studie 23

1.3 Aanpak van de studie 23

1.4 Leeswijzer 24

2 De kwetsbaarheid van huishoudens en woningmarktregio's: werkwijze 26

2.1 Inleiding 26

2.2 Wat is kwetsbaarheid? 26

2.3 Kwetsbaarheid van woningmarktregio's 27

2.4 Gebruikte data 32

3 Regionale condities: demografie, economie en woningmarkt 34

3.1 Inleiding 34

3.2 Demografie 34

3.3 Economie: inkomens en werkloosheid 37

3.4 Woningvoorraad: samenstelling en prijs 42

3.5 Nabeschouwing 48

4 Vermogensrisico's 50

- 4.1 Inleiding 50
- 4.2 Achtergrond van vermogensrisico's 51
- 4.3 Methodiek en bouwstenen 51
- 4.4 Vermogensrisico's in de tijd en ruimte 53
- 4.5 Vermogensrisico's verklaard 58
- 4.6 Vooruitblik 62

5 Betaalrisico's 64

- 5.1 Inleiding 64
- 5.2 Van woonlasten naar woonquoten 65
- 5.3 Van woonquote- naar budgetbenadering 70
- 5.4 Betaalrisico's in de tijd en ruimte 74
- 5.5 Betaalrisico's verklaard 84
- 5.6 Vooruitblik 86

6 Toegankelijkheid woningmarkt 90

- 6.1 Inleiding 90
- 6.2 Determinanten van verhuismogelijkheden 91
- 6.3 Financiële bereikbaarheid koopsector 92
- 6.4 Toegankelijkheid van de huursector 105
- 6.5 Vooruitblik 108

Literatuur 112

BEVINDINGEN

BEVINDINGEN

Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten

Samenvatting en conclusies

Het functioneren van de (regionale) woningmarkt kan onder druk komen te staan als zich op die markt (te) veel huishoudens bewegen die moeite hebben met het betalen van de maandelijkse huur of hypotheeklasten (oftewel een betaalarisico hebben) of die, in het geval van huiseigenaren, het risico lopen op een restschuld bij verkoop van de woning (oftewel een vermogensrisico hebben), of die weinig mogelijkheden hebben op de woningmarkt gegeven hun huishoudensinkomen. We brengen in dit rapport de 'kwetsbaarheid van regionale woningmarkten' in kaart via een inschatting van de kwetsbaarheid van huishoudens in termen van hun betaal- en vermogensrisico's en hun toegang tot die markt. Centraal daarbij staat de vraag in hoeverre er regionale verschillen zijn in de kwetsbaarheid van huishoudens en daarmee ook in het functioneren van regionale woningmarkten.

Woningmarktregio's zijn kwetsbaarder geworden in termen van financiële risico's

- Sinds het begin van deze eeuw is, onder invloed van ontwikkelingen in de huizenprijzen en conjunctuur, de financiële kwetsbaarheid van huishoudens op de woningmarkt toegenomen. Daarmee is ook de woningmarkt als geheel kwetsbaarder geworden.
- Het aandeel huurders met een betaalarisico is in de periode 2002-2012 meer dan verdubbeld. In 2012 had 13 procent van de huurders een inkomen dat ontoereikend was voor het betalen van de netto woonlasten en de meest basale uitgaven voor het levensonderhoud. In 2002 bedroeg dit aandeel nog 5 procent.
- Het aandeel eigenaren-bewoners dat een betaalarisico heeft, ligt niet alleen een stuk lager dan bij huurders, maar is ook redelijk stabiel; in de periode 2002-2012 schommelt dat aandeel rond de 3 procent.

- Vooral huurders die huurtoeslag ontvangen zitten vaker in de knel: had in 2002 'slechts' 6 procent van de huurtoeslagontvangers een betaalarisico, in 2012 was dit aandeel opgelopen tot circa 21 procent. De oorzaak van de toegenomen betaalarisico's onder huurtoeslagontvangers moet niet zozeer worden gezocht in ontwikkelingen in het huurbeleid, maar eerder in de inkomens- en koopkrachtsfeer.
- Ook wat betreft de toegankelijkheid van de woningmarkt zijn eigenaren-bewoners minder kwetsbaar dan huurders: woningzoekende eigenaren-bewoners hebben veel meer mogelijkheden op de koopwoningmarkt dan huurders die willen verhuizen. Deze laatste zijn als gevolg van hun sociaaleconomische positie vaker aangewezen op de sociale huursector, en juist in deze sector is de toegankelijkheid in de periode 2002-2012 iets afgenomen.
- De prijsdaling van koopwoningen is gepaard gegaan met een stijging van het aandeel eigenaren-bewoners dat bij verkoop van de woning het risico loopt op een restschuld. In 2012 had bijna een kwart van alle eigenaren-bewoners een potentiële restschuld; dit is een verviervoudiging ten opzichte van 2002. In totaal stonden in 2012 bijna 1 miljoen koopwoningen 'onder water'.
- Tegelijkertijd heeft deze prijsdaling tot een lichte verbetering geleid van de positie van starters en vooral middeninkomensgroepen op de koopwoningmarkt. Een steeds groter aandeel van het aanbod aan koopwoningen ligt binnen het financiële bereik van deze groepen.

Stedelijke regio's zijn het meest kwetsbaar

- In stedelijke regio's wonen meer huishoudens met een potentiële restschuld of een betaalarisico dan in minder stedelijke regio's. Vooral regio's in de Noordvleugel van de Randstad tellen relatief veel kwetsbare huishoudens. In deze regio's staan de

koopwoningen vaker en dieper onder water dan elders in het land, terwijl huurders relatief vaak een betaalrisico hebben. In deze regio's is bovendien het woningaanbod in de huur- en koopsector minder toegankelijk dan in veel andere regio's. Zo was in 2012 voor woningzoekenden landelijk gezien 40 procent van het koopwoningaanbod financieel bereikbaar; in de regio's Amsterdam en Utrecht lag dit aandeel op circa 35 procent van het regionale koopwoningaanbod.

- Stedelijke regio's tellen meer kwetsbare huishoudens dan minder stedelijke regio's omdat deze regio's doorgaans een grote aantrekkingskracht uitoefenen op jonge huishoudens. Juist jonge huishoudens hebben vaker een potentiële restschuld, een betaalrisico en minder mogelijkheden op de woningmarkt dan oudere huishoudens. Deze kwetsbaarheid hangt vooral samen met de fase in de levensloop: jongeren staan nu eenmaal vaak nog aan het begin van hun arbeids-, inkomens- en wooncarrière, en hebben daarom doorgaans een lager inkomen en minder vermogen opgebouwd.
- Hoewel wordt gedacht dat demografische krimp nadelige gevolgen heeft voor de woningmarkt, zijn krimpregio's niet altijd kwetsbaarder in termen van vermogensrisico's en betaalrisico's dan stedelijke regio's. Sterker nog: in Zeeuws-Vlaanderen zijn de huishoudens veelal minder kwetsbaar dan elders in het land. Zo had in 2012 circa 15 procent van de Zeeuwse eigenaren-bewoners een potentiële restschuld, terwijl circa 10 procent van de Zeeuwse huurders een betaalrisico had. Deze aandelen liggen daarmee beneden het landelijk gemiddelde van respectievelijk circa 23 en 13 procent.

Hervormingsagenda verkleint de kwetsbaarheid van eigenaren-bewoners, maar kan die van sommige groepen huurders vergroten

- De oorzaken van de kwetsbaarheid van huishoudens liggen ten minste voor een deel in de inkomens- en koopkrachtsfeer. Het verminderen van de kwetsbaarheid van huishoudens – en daarmee ook die van de regionale woningmarkt waarin deze huishoudens zich bewegen – is daarmee niet automatisch een woningmarkttopgave alleen. Desondanks kan het draaien aan de knoppen van het woonbeleid wel effect hebben op de kwetsbaarheid van eigenaren-bewoners en huurders.
- Verwacht mag worden dat de hervormingsagenda voor de woningmarkt van het tweede kabinet-Rutte op termijn de vermogensrisico's vermindert. Dat komt vooral omdat bezitsvorming wordt gestimuleerd en schuldvorming wordt geremd. De ingezette beleidskoers zal, in combinatie met het huidige voorzichtige herstel in de huizenprijzen, op termijn bijdragen aan het verdampen van de huidige potentiële restschulden.
- Voor huurders pakt de hervormingsagenda vermoedelijk niet onverdeeld positief uit. Dat komt vooral door de maatregelen die zijn gericht op de verbetering van de toegankelijkheid van de sociale huursector voor de lage-inkomensgroepen. De boveninflatoire huurverhoging moet de uitstroom van midden- en hogere-inkomensgroepen uit deze sector bevorderen. Tegelijkertijd kan de maatregel resulteren in toenemende betaalrisico's onder specifieke groepen in de sociale huursector, zoals huurders die nét niet (meer) in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Vermogensrisico's, betaalrisico's en toegankelijkheid gedefinieerd

Een *vermogensrisico* refereert aan het risico dat de hypotheekschuld hoger is dan de verwachte verkoopopbrengst van de woning. Gekeken is naar de mate waarin eigenaren-bewoners een potentiële restschuld hebben. Daarbij is rekening gehouden met aan de hypotheek gekoppelde spaarpotjes.

Een *betaalrisico* refereert aan het risico dat een huishouden moeite heeft de huur of hypotheeklasten te betalen. Centraal staat de vraag of het besteedbaar huishoudensinkomen toereikend is voor de netto woonlasten en de meest basale, noodzakelijke uitgaven voor het levensonderhoud.

Bij de *toegankelijkheid* van de woningmarkt is gekeken naar de mate waarin het woningaanbod in de zoekregio financieel bereikbaar en toegankelijk is voor woningzoekenden gegeven hun maximale leencapaciteit en de inkomensgrenzen in de sociale huursector.

Vermogensrisico's, betaalrisico's en toegankelijkheid als thermometer voor de kwetsbaarheid van woningmarktregio's

Op dit moment zijn er grote zorgen om het functioneren van zowel de koop- als huurwoningmarkt. In de koopsector hangt deze zorg sterk samen met de forse daling van de huizenprijzen. Mede door de prijsdaling van koopwoningen lopen steeds meer eigenaren-bewoners het risico om achter te blijven met een restschuld bij een eventuele verkoop van de woning. Daarnaast zijn er signalen dat huiseigenaren moeite hebben met het op tijd betalen van de hypotheeklasten. Ook voor de huursector bestaan zorgen over de betaalbaarheid van het wonen. De huren stijgen, terwijl de loonontwikkeling achterblijft en de werkloosheid oploopt. Mede hierdoor lijken steeds meer huurders moeite te hebben met het tijdig betalen van de huur. De betaalbaarheid van het wonen staat dan ook flink in de aandacht, zowel op het Binnenhof als bij organisaties als de Woonbond, met zijn 'Meldpunt Huuralarm' en de Vereniging van Eigen Huis, met haar 'Meldpunt Betalingsproblemen'.

Naast de betaalbaarheid van het wonen, staat ook de toegankelijkheid van de woningmarkt hoog op de agenda. Waar het debat vóór het uitbreken van de woningmarktcrisis vooral was geconcentreerd op de (on)toegankelijkheid van de woningmarkt voor (koop-) starters, lijkt de hedendaagse discussie zich toe te spitsen op de veronderstelde zwakke woningmarktpositie van huishoudens met middeninkomens. Zij lijken tussen wal en schip (huur en koop) te vallen. Met de invoering van de staatssteunregeling hebben deze huishoudens vrijwel geen toegang meer tot de sociale huursector, terwijl in de vrije huursector en de koopsector – zeker in gespannen woningmarkten – weinig betaalbare alternatieven zijn.

Financiële risico's zijn niet alleen problematisch voor huishoudens zelf, maar kunnen, wanneer zij op grote schaal voorkomen, ook negatieve gevolgen hebben voor

de (regionale) economie als geheel en voor het functioneren van (regionale) woningmarkten. Vermogensrisico's kunnen de kwetsbaarheid van de woningmarkt, zeker bij dalende prijzen, vergroten en leiden tot een verdere stagnatie op de woningmarkt. Wanneer huishoudens niet willen of in staat zijn te verhuizen vanwege een potentiële restschuld of een tekort aan betaalbare alternatieven, dan betekent dit dat hun woningen ook niet beschikbaar komen voor andere huishoudens die wel kunnen verhuizen. Dergelijke processen kunnen de doorstroming verder afremmen, resulteren in een mismatch tussen huizen en huishoudens, en het evenwicht tussen arbeidsvraag en -aanbod verstoren. Naarmate een regio steeds meer huishoudens telt met potentiële restschulden, betaalrisico's en/of weinig mogelijkheden om te verhuizen, dan kan dit de kwetsbaarheid van de regionale woningmarkt vergroten.

Sommige woningmarktregio's zullen daarbij kwetsbaarder zijn dan andere. Er zijn immers grote verschillen tussen regio's in de ontwikkeling van de huizenprijzen, de spanning op de woningmarkt en, niet onbelangrijk, in de werkgelegenheid. Daarbij worden sinds een aantal jaren vooral krimp- en anticipeergebieden¹ haast automatisch in één adem genoemd met kwetsbaarheid en risico's, omdat demografische krimp nadelige gevolgen kan hebben voor de woningmarkt. Zo kan krimp een negatieve spiraal in gang zetten van een daling van de huizenprijzen en leegstand. Ook sociaaleconomisch gezien staan krimpregio's er minder rooskleurig voor: de inkomens zijn er laag, het opleidingsniveau blijft achter en door het wegtrekken van functies en bedrijvigheid ligt de werkloosheid ruim boven het landelijk gemiddelde. Maar leiden deze ontwikkelingen er ook toe dat potentiële restschulden en mogelijke betaalproblemen vooral een issue zijn in krimpregio's?

Tot nu toe zijn deze woningmarktthema's en de regionale diversiteit daarin niet in samenhang bestudeerd. Er is, anders gezegd, weinig bekend over de kwetsbaarheid van afzonderlijke woningmarktregio's in het licht van de betaal- en vermogensrisico's van de aldaar wonende huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt (zie ook

het kader 'Vermogensrisico's, betaalarisico's en toegankelijkheid gedefinieerd'). Met deze studie wil het PBL bijdragen aan een beter inzicht in deze thematiek. In dit deel van het rapport presenteren we eerst de belangrijkste bevindingen van het onderzoek. Daarna gaan we in op de mogelijke gevolgen voor huurders en eigenaren-bewoners van een aantal prominente koerswijzigingen in de hervormingsagenda voor de woningmarkt van het huidige, tweede kabinet-Rutte. In de verdiepende hoofdstukken na de Bevindingen is een verantwoording te vinden van de gevolgde werkwijze en worden de resultaten verder onderbouwd.

Kwetsbaarheid in termen van vermogensrisico's

Bijna 1 miljoen koopwoningen staan onder water

In de periode 2008-2012 zijn de huizenprijzen in reële termen met 20 procent gedaald.² Door deze prijsdaling hebben steeds meer eigenaren-bewoners een potentiële restschuld oftewel vermogensrisico; deze huiseigenaren hebben dus een hogere hypotheekschuld dan de verwachte verkoopwaarde van de woning. Zo had in 2002 'slechts' 6 procent van alle eigenaren-bewoners een potentiële restschuld, terwijl dit in 2012 voor bijna een kwart van alle eigenaren-bewoners gold. Rekening houdend met het opgebouwde vermogen in kapitaalverzekeringsproducten, hadden in 2012 ruim 890.000 eigenaren-bewoners een potentiële restschuld. Gemiddeld stonden hun woningen zagezegd voor circa 36.000 euro 'onder water'. Rekening houdend met de prijsontwikkeling, bedroeg de gemiddelde potentiële restschuld in 2002 nog circa 31.000 euro. Dit betekent dat steeds méér koopwoningen voor een toenemend bedrag onder water staan.

Voor een toenemend aantal woningbezitters is het aflossen op de hypotheekschuld noodzakelijk geworden om deze potentiële restschuld af te bouwen. In tegenstelling tot voor 2008, verdampen potentiële restschulden immers niet meer automatisch door continue prijsstijgingen. Omdat veel huishoudens nauwelijks een financiële buffer hebben en het gros van de eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld niet over spaargeld in box 3 beschikt, zullen de meeste eigenaren-bewoners aangewezen zijn op het besteedbaar inkomen als zij extra willen aflossen op de hypotheekschuld.

Vooral de koopwoningen van jonge eigenaren-bewoners (in de leeftijd van 25-35 jaar) en van huishoudens met een korte bewoningsduur staan onder water. In 2012 had ruim de helft (61 procent) van de jonge eigenaren-bewoners een hogere hypotheekschuld dan de verwachte verkoopwaarde van de woning. Bij eigenaren-bewoners in de

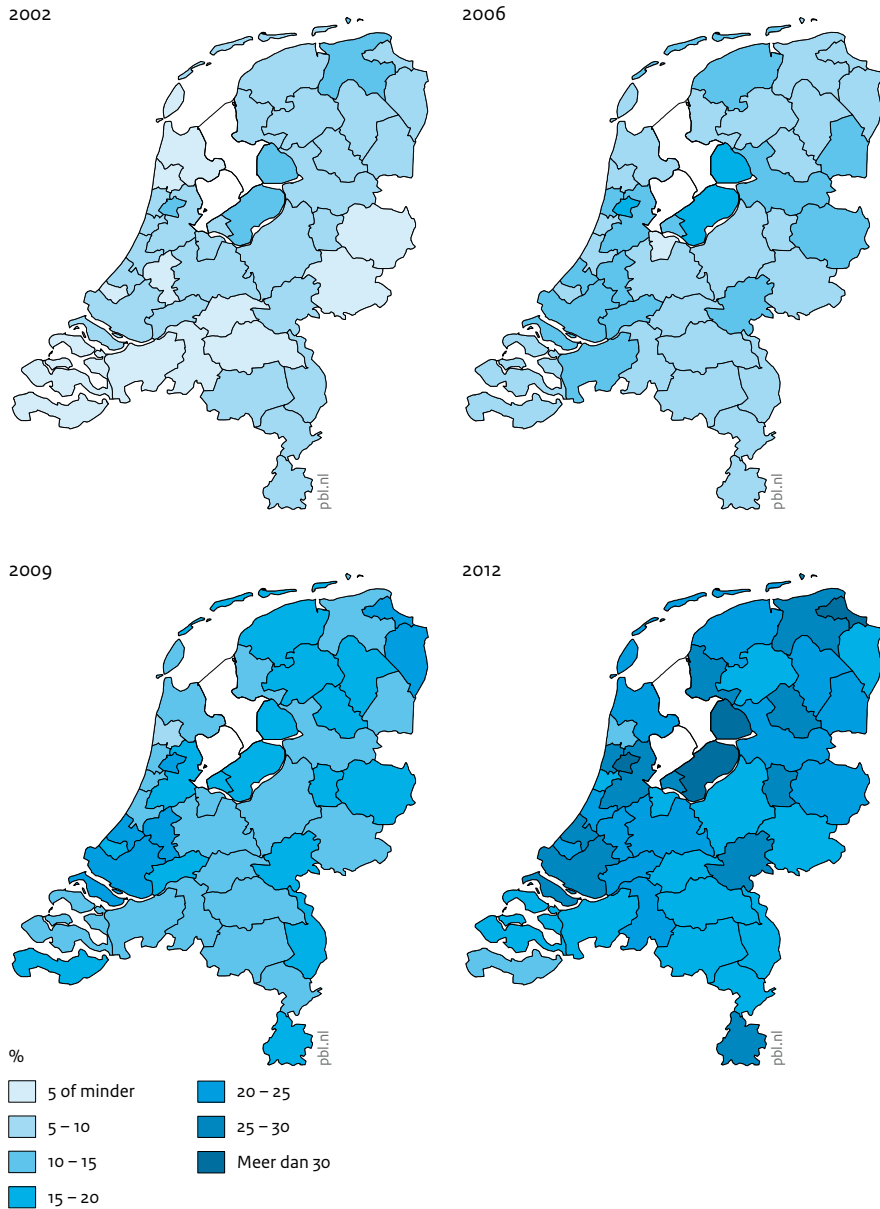
leeftijd van 50-65 jaar gold dit voor slechts 12 procent. Dat vooral jonge eigenaren-bewoners een vermogensrisico hebben, hangt vanzelfsprekend vooral samen met het feit dat zij vaak op de top van de markt een hypotheek hebben afgesloten, meestal voor het volle bedrag van de aankoopwaarde van de woning en waarbij vaak ook de zogeheten kosten koper (k.k.) werden meegefinancierd. Hun woningen stonden daardoor eigenlijk al direct na de aankoop onder water. En omdat die woningen vanaf 2008 ook nog eens in waarde zijn gedaald, nam het aandeel jonge eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld alleen maar toe. Hoewel ook oudere eigenaren-bewoners een deel van de overwaarde van hun huis zagen verdampen, staat het merendeel van hun woningen, de forse prijsdalingen ten spijt, niet onder water.

Uiteraard is voor veel eigenaren-bewoners met onderwaarde op hun huis de potentiële restschuld niet noodzakelijkerwijs problematisch. Zolang zij niet willen of moeten verhuizen, is er immers weinig aan de hand. Pas als zij willen of genooddaakt zijn te verhuizen – bijvoorbeeld vanwege gezinsuitbreiding of een scheiding, of omdat ze de hypotheek niet meer kunnen betalen als gevolg van een inkomensdaling –, worden de gevolgen van een potentiële restschuld voelbaar. In de koopsector is de kwetsbaarheid van huishoudens daarmee deels een samengesteld probleem van vermogensrisico's en betaalarisico's. In 2012 was de potentiële restschuld van ten minste 4 procent van de eigenaren-bewoners urgent te noemen: zij hadden niet alleen een potentiële restschuld, maar ook een inkomen dat ontoereikend was voor de betaling van de netto hypotheeklasten en de andere basale uitgaven voor het levensonderhoud. Bij deze circa 41.000 eigenaren-bewoners komt het water figuurlijk tot aan de lippen.

Koopwoningen in de Noordvleugel van de Randstad staan niet alleen vaker, maar ook dieper onder water

De landelijk ingezette daling van de huizenprijzen heeft in alle regio's tot oplopende vermogensrisico's geleid. Zowel in krimp- en anticiperregio's als in groeiregio's nam het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld in de periode 2002-2012 toe (figuur 1). Vooral in meer stedelijke regio's lijken relatief veel eigenaren-bewoners een potentiële restschuld te hebben. Zo was dat aandeel in 2012 in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad, Arnhem-Nijmegen, Overig-Groningen en in Zuid-Limburg groter dan in het meer landelijke, perifere Zeeuws-Vlaanderen en de Achterhoek. Waar in de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen circa 15 procent van de eigenaren-bewoners een potentiële restschuld had, was dit aandeel twee keer zo hoog in Delfzijl (die 'andere' krimpregio), Amsterdam en Flevoland. In deze regio's

Figuur 1
Aandeel eigenaren-bewoners met potentiële restschuld



Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

liep maar liefst 30 procent of meer van de eigenaren-bewoners het risico op een restschuld bij een verhuizing. De koopwoningen in de regio's van de Randstedelijke Noordvleugel staan bovendien ook 'dieper' onder water dan die in veel van de noordoostelijke en perifere regio's. Bedroeg de gemiddelde potentiële restschuld onder eigenaren-bewoners in Amsterdam en in de regio's rondom Amsterdam in 2012 circa 44.000 euro, in het gros van de noordoostelijke en perifere regio's was dat bedrag 30.000 euro of minder.

Dat er in de Noordvleugelregio's en in meer stedelijke regio's relatief veel eigenaren-bewoners een potentiële restschuld hebben, is in essentie terug te voeren op de zo kenmerkende bevolkingssamenstelling van stedelijke regio's. Doorgaans worden deze regio's gekenmerkt door een relatief jonge bevolkingsopbouw. En zoals we in de vorige paragraaf al zagen, hebben vooral jonge huiseigenaren een potentiële restschuld. Omgekeerd geldt dat het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld in vergrijsde regio's juist relatief laag is.

Ondanks de grote verschillen tussen regionale woningmarkten, maakt het voor de kans op een potentiële restschuld verrassend genoeg niet uit in welke regio een huishouden woont; regionale condities als de ontwikkeling van de huizenprijzen vergroten voor individuele huishoudens daar niet wezenlijk de kans op. Dit betekent dat 'de familie Jansen' woonachtig in een koopwoning in de Achterhoek niet minder kwetsbaar zou zijn geweest als ze in de regio Amsterdam had gewoond. Mogelijk hangt dit samen met het feit dat de huizenprijzen in alle regio's zijn gedaald. Het zijn vooral de kenmerken van de eigenaren-bewoners zelf en in veel mindere mate de specifieke omstandigheden in de woningmarktregio's die bijdragen aan de kans op een potentiële restschuld.

Kwetsbaarheid in termen van betaalrisico's

Huurders vaker in de knel

De huursector gaat gebukt onder toenemende betaalrisico's. Had in 2002 circa 5 procent van de huurders een inkomen dat ontoereikend was voor het betalen van de netto woonlasten en de meest basale uitgaven voor levensonderhoud³, in 2012 gold dit voor maar liefst 13 procent van de huurders. Deze huurders lopen het risico dat zij op een gegeven moment de huur niet meer kunnen betalen. Een betaalrisico wil overigens niet zeggen dat deze huishoudens ook daadwerkelijk een betaalachterstand hebben. Sommige huishoudens zullen een tekort mogelijk dichten met spaargeld of nog verder bezuinigen op de eerste levensbehoeften.

Andere huurders zien geen mogelijkheid meer om alle rekeningen te betalen, en lopen mogelijk wel een achterstand op in het betalen van bijvoorbeeld de huur of zorgverzekering.

Het aandeel eigenaren-bewoners met een betaalrisico ligt niet alleen een stuk lager, maar is ook redelijk stabiel; het aandeel schommelt rond de 3 procent. In absolute aantallen waren er in 2012 circa 126.000 eigenaren-bewoners met een betaalrisico, tegenover een kleine 384.000 huurders met een betaalrisico.

Dat betaalrisico's vooral spelen in de huursector en in veel mindere mate in de koopsector kan, naast het gemiddeld lagere inkomen van huurders, te maken hebben met de ogenschijnlijke afwezigheid van 'beschermingsmechanismen' tegen betaalrisico's in de sociale huursector. Waar in de koopsector strikte hypotheeknormen gelden die zijn gericht op het beperken van betaalrisico's, hanteren corporaties tegenwoordig nauwelijks passendheidscriteria om huurders te beschermen tegen (te) hoge huurlasten (RIGO 2014).

Binnen de huursector zitten vooral huurders die huurtoeslag ontvangen vaker in de knel: in 2012 had circa 21 procent van de huurtoeslagontvangers een betaalrisico, tegenover een aandeel van 6 procent in 2002. De huurtoeslag voorkomt dus lang niet altijd dat bepaalde huishoudens in de min eindigen. Toch moet de oorzaak van de toegenomen betaalrisico's onder huurtoeslagontvangers niet zozeer worden gezocht in ontwikkelingen in het huurbeleid, maar eerder in de inkomens- en koopkrachtsfeer. Huurtoeslagontvangers met een betaalrisico hebben een beduidend lager inkomen dan huurtoeslagontvangers zonder een betaalrisico. Zowel het gemiddelde huurtoeslagbedrag als het bedrag dat deze huishoudens gemiddeld kwijt zijn aan het huren, verschilt daarentegen nauwelijks.

Samenhangend met de samenstelling van de huurwoningvoorraad naar huurprijsklasse, bestaat de groep huurders met een betaalrisico voor een aanzienlijk deel (circa 40 procent) uit huurders met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens.⁴ In relatieve zin komen betaalrisico's echter vooral voor onder huurders aan de onder- en bovenkant van de huurwoningmarkt. Betaalrisico's komen traditioneel vooral voor onder huurders in de vrije huursector (met een huur boven de liberalisatiegrens); zo had in 2012 circa 17 procent van de huurders in de vrije huursector een betaalrisico. In de loop der jaren is er een nieuwe 'risicogroep' huurders bijgekomen, namelijk de huurders die aan de onderkant van de huurmarkt zitten. In 2002 had circa 5 procent van de huurders met een huurprijs lager dan de ondergrens van de huurtoeslag een betaalrisico, in 2012 was dit aandeel gestegen tot circa 22 procent. Betaalrisico's komen daarmee in relatieve zin inmiddels vaker voor onder huurders aan de onderkant

van de huurmarkt dan onder huurders in de vrije sector. Mogelijk hangt deze ontwikkeling deels samen met de achtergebleven inkomens van huishoudens aan de onderkant van de huurwoningmarkt. Het is ook denkbaar dat er samenhang is met de normhuur die in de afgelopen jaren enkele malen is verhoogd. Deze normhuur vormt samen met een generieke opslag de huur die een huurder geacht wordt zelf te betalen.

Bekeken uit het perspectief van de kwetsbaarheid van regionale woningmarkten, is het eigenlijk gunstig dat de betaalrisicoproblematiek in veel mindere mate in de koopsector speelt dan in de huursector. Immers, vooral betaalrisico's in de koopsector worden in verband gebracht met negatieve *spillover*-effecten voor de woningmarkt. Deze effecten verlopen via achterstallig onderhoud (waarbij wordt aangenomen dat eigenaren-bewoners met een betaalrisico bezuinigen op onderhoud) en gedwongen verkoop (als betaalrisico's uitmonden in feitelijke betaalachterstanden). In beide gevallen resulteert dit in een lagere transactieprijs van de woning en kan het de prijs aantasten van nabijgelegen woningen. Dat neemt niet weg dat ook betaalrisico's in de huursector nadelige gevolgen kunnen hebben voor de woningmarkt. Wanneer dit risico uitmondt in feitelijke betaalachterstanden, dan tast dit immers de financiële positie van corporaties en private verhuurders aan. Hierdoor komt het directe rendement onder druk te staan. Aangezien betaalrisico's zich mede concentreren in de vrije huursector, kan dit ertoe leiden dat investeringen in die sector uitblijven, terwijl volgens deskundigen juist in dit segment investeringen hard nodig zijn.

Betaalbaarheid van het wonen is niet noodzakelijkerwijs verslechterd

In de periode 2002-2012 is het totale aantal huishoudens met een betaalrisico verdubbeld. Dit betekent niet automatisch dat de betaalbaarheid van het wonen in algemene zin onder druk is komen te staan of dat de woonlasten te hoog zijn, zoals eerder is gesuggereerd door onder andere het RIGO en de Woonbond. Waar een betaalrisico bij sommige huishoudens zal samenhangen met de spanning op de woningmarkt, waarbij goedkopere woningen schaars zijn, kunnen betaalrisico's bij andere huishoudens eenvoudigweg ook het gevolg zijn van het feit dat zij bewust (al dan niet tijdelijk) een te dure huurwoning hebben betrokken, of van een (al dan niet tijdelijke) inkomensval vanwege bijvoorbeeld een (echt) scheiding of werkloosheid.

Het is dan ook nog maar de vraag of de oorzaak van de toegenomen betaalrisico's onder huurders en huurtoeslagontvangers in het bijzonder binnen het woondomein moet worden gezocht. De resultaten van deze studie suggereren dat de oorzaak van de toegenomen betaalrisico's eerder in de inkomens- en

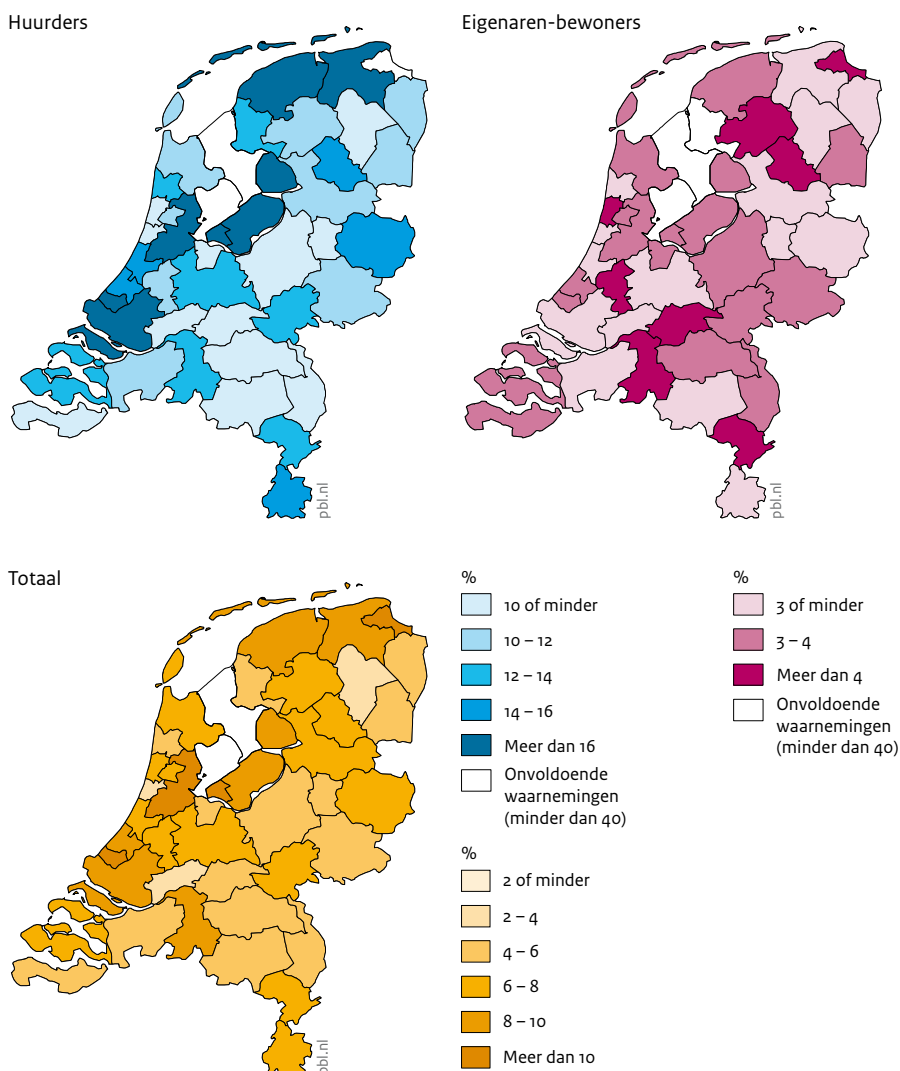
koopkrachtsfeer ligt. De toenemende betaalrisico's in de sociale huursector hangen vermoedelijk samen met het feit dat deze sector steeds meer het domein is van groepen die relatief vaak een betaalrisico hebben: huishoudens met een laag inkomen en in het bijzonder huurtoeslagontvangers. Voorts zijn het de huurders die in tijden van economische neergang en koopkrachtdaling (in 2012, maar in mindere mate ook in 2006) 'door het ijs zakken'. Zij hebben minder te besteden en hebben daarmee ook de minste ruimte om een inkomensdaling of een stijging in de woonlasten of andere noodzakelijke uitgaven op te vangen. De sterke toename van het aandeel huurders met een betaalrisico in de periode 2009-2012 hangt waarschijnlijk samen met het feit dat de besteedbare inkomens in deze periode daalden, onder andere door een toenemende werkloosheid, stijgende zorgpremies en een negatieve reële loonontwikkeling.

Vooraf in Amsterdam en de Zuidvleugel van de Randstad hebben veel huurders een betaalrisico

Hoewel vaak wordt gedacht dat de situatie op de woningmarkt in krimp- en anticiperregio's zorgelijker is (ook sociaaleconomisch gezien) dan in centraal gelegen stedelijke regio's, komen betaalrisico's in krimpregio's niet significant vaker voor dan in groeiregio's (figuur 2). Bovendien is de ene krimpregio de andere niet; zo ligt het aandeel huurders met een betaalrisico in Zeeuws-Vlaanderen een stuk lager dan in Zuid-Limburg. Dit hangt samen met het feit dat de Zuid-Limburgse woningvoorraad relatief veel huurwoningen telt, zeker in vergelijking met de door koopwoningen gedomineerde Zeeuwse woningvoorraad. Betaalrisico's komen immers vooral voor in de huursector. Naarmate de woningvoorraad van een regio meer huurwoningen telt, worden meer huishoudens met een betaalrisico aangetroffen.

Vooraf in de huursector zijn er grote verschillen tussen regio's wat betreft het aandeel huishoudens met een betaalrisico (figuur 2). Naast een aantal noordelijke regio's (Noord-Friesland en Overig-Groningen) worden vooral meer Randstedelijk gelegen regio's gekenmerkt door een vrij hoog aandeel huurders met een betaalrisico. In uitschieter Flevoland heeft zelfs bijna een kwart van de huurders een betaalrisico. Langs de A2 vanaf Amsterdam tot aan de Limburgse regio's (van Utrecht, Zuidwest-Gelderland, Noordoost- en Zuidoost-Noord-Brabant), is het aandeel huurders met een betaalrisico juist relatief laag. Naast deze 'A2-regio's' worden ook regio's als de Veluwe en de Achterhoek gekenmerkt door een relatief laag aandeel huurders met een betaalrisico. Hoewel het op het eerste gezicht zeer verschillende regio's zijn waar relatief veel huishoudens een betaalrisico hebben, is er wel degelijk een goede reden waarom juist deze regio's eruit springen. Regio's waar relatief veel huishoudens een betaalrisico hebben,

Figuur 2
Aandeel huishoudens met betaalrisico naar eigendom, 2012



Bron: WoON 2012

worden veelal gekenmerkt door een jonge bevolkings-samenstelling, een gemiddeld laag besteedbaar inkomen, een hoge werkloosheid of een vooral op huurwoningen georiënteerde woningmarkt. Deze factoren hangen samen met de kans op een betaalrisico. Zo hebben jonge huishoudens een grotere kans op een betaalrisico dan oudere huishoudens; mede daarom tellen regio's die worden gekenmerkt door een jonge bevolkingsopbouw, zoals de grootstedelijke regio's van de Randstad en de regio Overig-Groningen – waar veel studenten wonen –, relatief veel huishoudens met een betaalrisico. Dat in het noorden van het land huurders kwetsbaar zijn, ligt niet zozeer aan de kosten van het wonen, want die zijn relatief laag, maar eerder aan het gemiddeld lage besteedbaar inkomen van huurders in deze regio's en de minder rooskleurige situatie op de arbeidsmarkt, met een

bovengemiddelde werkloosheid. In regio's waar de werkloosheid hoog is, naast de noordelijke regio's bijvoorbeeld ook Zuid-Limburg en regio's in de Zuid-vleugel van de Randstad, hebben relatief veel huishoudens een betaalrisico. Het wonen in een regio met hoge werkloosheidscijfers, vergroot voor individuele huishoudens overigens niet de kans op een betaalrisico. Wanneer het huishouden zelf werkloos is, neemt een dergelijke kans vanzelfsprekend wel toe, maar die kans wordt bovenal bepaald door de kenmerken van het huishouden zelf (zoals leeftijd, huishoudenssamenstelling en opleidingsniveau) en niet zozeer door de kenmerken van de regio waarin het woont.

Kwetsbaarheid in termen van toegankelijkheid

Toegankelijkheid van de koopsector is marginaal verbeterd, ondanks de daling van de huizenprijzen

De daling van de huizenprijzen kent naast verliezers ook winnaars. De recente prijsdaling heeft, in combinatie met de historisch lage hypotheekrente, namelijk tot een lichte verbetering geleid van de positie van woningzoekenden op de koopwoningmarkt. Het dieptepunt van de financiële bereikbaarheid van koopwoningen ligt inmiddels enkele jaren achter ons. In 2006, dus vlak voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt, was gemiddeld circa 35 procent van het regionale aanbod aan koopwoningen financieel bereikbaar voor woningzoekenden. In 2012 bedroeg dit aandeel circa 40 procent. Het percentage lag daarmee weer rond het niveau van 2002. In het licht van de forse daling van de huizenprijzen in de periode 2008-2012 (ongeveer 20 procent in reële termen), is de financiële bereikbaarheid van koopwoningen eigenlijk slechts marginaal verbeterd; tussen 2009 en 2012 nam de financiële bereikbaarheid met 1 procentpunt toe, van 39 naar 40 procent. Daarbij moet echter worden bedacht dat in deze periode sprake was van een reële inkomensdaling, een ontwikkeling die – samen met de aangescherpte hypotheeknormen – de leencapaciteit van de gemiddelde woningzoekende niet in positieve zin heeft beïnvloed.

Rekening houdend met de inflatie, daalde de leencapaciteit in de periode 2009-2012 eigenlijk voor alle woningzoekenden. Onder huishoudens met lage middeninkomens nam de leencapaciteit zelfs met maar liefst 11 procent af, met circa 16.000 euro. Huishoudens in de categorie middelste en hoge middeninkomens zagen hun leencapaciteit veel minder dalen, namelijk met een kleine 4.000 euro.⁵ De financiële bereikbaarheid van koopwoningen nam in de periode 2009-2012 dan ook vooral toe onder deze twee inkomensgroepen, en dan vooral onder huishoudens met de middelste middeninkomens. Voor de laatstgenoemde groep was in 2009 gemiddeld 45 procent van het koopwoningaanbod financieel bereikbaar, tegenover circa 52 procent van dat aanbod in 2012. Het aanbod was in 2012 bovendien beduidend beter bereikbaar dan in de periode rond de eeuwwisseling; een periode die werd gekenmerkt door een bijzonder sterke stijging in de huizenprijzen. Ook starters zagen hun mogelijkheden op de koopwoningmarkt iets verbeteren: in 2009 was circa 18 procent van het aanbod aan koopwoningen voor hen financieel bereikbaar, in 2012 was dit aandeel iets gestegen, tot circa 21 procent. Onder doorstromers met een koopwoning daarentegen, is de financiële bereikbaarheid van het aanbod nauwelijks verbeterd. Deze

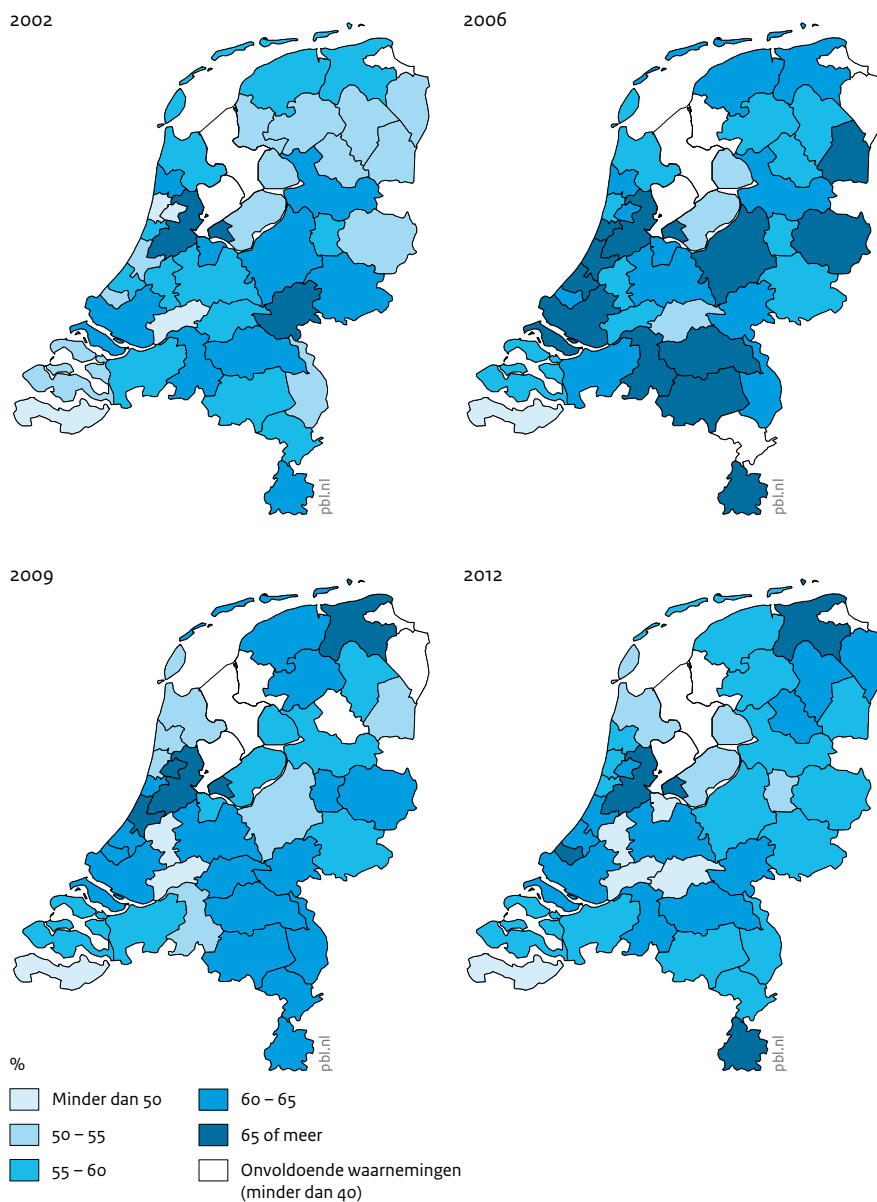
ontwikkeling hangt samen met de verdampte overwaarde van hun koopwoning. Toch hebben eigenaren-bewoners, ondanks deze verdampte overwaarde, nog altijd veel meer mogelijkheden op de koopwoningmarkt dan woningzoekende huurders. Zo was in 2012 voor woningzoekende huurders ruim een kwart van het koopwoningaanbod financieel bereikbaar, tegenover circa drie kwart voor woningzoekende eigenaren-bewoners.

Grote regionale variatie in de financiële bereikbaarheid van koopwoningen

Grootstedelijke regio's in het centrum en westen van Nederland lijken te worden gekenmerkt door een geringere financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod dan meer landelijke regio's in het noorden en oosten van het land (figuur 3). Terugkijkend tot 2002 gold dit niet alleen in 2012, maar ook in de voorgaande jaren. In de regio's Amsterdam en Utrecht lag in 2012 gemiddeld circa 65 procent van het aanbod aan koopwoningen buiten het financiële bereik van woningzoekenden. In de Friese regio's en in Twente lag dat gemiddelde in hetzelfde jaar op 'slechts' 54 procent. Deze regionale verschillen hangen deels samen met verschillen in de spanning op de regionale koopwoningmarkt. De gemiddelde vraagprijs van een koopwoning is in de stedelijke regio's van de Noordvleugel van de Randstad doorgaans hoger dan in de perifere regio's aan de randen van Nederland. Een andere verklaring is dat deze regio's een grote aantrekkingskracht uitoefenen op jonge huishoudens, die vaak nog aan het begin staan van hun woon- en arbeidscarrière en daardoor doorgaans geringe financieringsmogelijkheden hebben. Hoewel krimpregio's vaak worden geassocieerd met een ontspannen woningmarkt en lage huizenprijzen, is de koopwoningmarkt in deze gebieden voor woningzoekenden niet automatisch toegankelijker dan de koopwoningmarkt in groeiregio's. Er zijn bovendien grote verschillen tussen krimpregio's. Zo kunnen woningzoekenden in Zuid-Limburg maar liefst twee derde van het aanbod aan koopwoningen niet financieren. Dit heeft vermoedelijk te maken met de sociaaleconomische omstandigheden in deze regio: samenhangend met de hoge werkloosheid in Zuid-Limburg, hebben de huishoudens aldaar een naar Nederlandse maatstaven gemiddeld laag bruto huishoudensinkomen. Dit drukt uiteraard de leencapaciteit van Zuid-Limburgse woningzoekenden, resulterend in een geringere financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod. Daarentegen is de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod in Zeeuws-Vlaanderen, die 'andere' krimpregio, relatief goed. In deze regio is 'slechts' 44 procent van alle te koop staande woningen niet financieel bereikbaar.

Figuur 3

Aandeel te koop staande woningen buiten financieel bereik van woningzoekenden



Bron: NVM; WBO 2002, WoON vanaf 2006

De druk op de woningmarkt is in de Randstad doorgaans relatief hoog, maar ook binnen de Randstad zijn regio's te vinden waar het aanbod aan koopwoningen redelijk toegankelijk is. Opvallend is dat in het Gooi, ondanks de gemiddeld hoge huizenprijzen, maar liefst de helft van alle te koop staande woningen binnen het financiële bereik valt van degenen die in deze regio een woning zoeken. Vermoedelijk hangt dit samen met een 'zelfselectie aan de poort', waarbij huishoudens met lage inkomens op voorhand al geen voorkeur uitspreken voor een woning in het Gooi, en hun woonvoorkeuren

afstemmen op de mogelijkheden die zij hebben, gegeven hun inkomen en de situatie op de regionale woningmarkt.

De toegankelijkheid van de sociale huursector lijkt iets verslechterd

Een groot deel van de starters en huishoudens met lage (midden)inkomens zijn in de zoektocht naar een woning goeddeels aangewezen op de huursector; het gros van het koopwoningaanbod ligt buiten hun financiële bereik. Het gaat hier om een grote groep woningzoekenden, want circa de helft van alle woningzoekenden behoort

tot de lage-inkomensgroep. De vrije huursector, het zogeheten middensegment van de woningmarkt, vormt voor hen daarbij nauwelijks een reëel alternatief. Niet alleen omdat dit een relatief klein segment is, maar ook omdat het aanbod aan vrijesectorwoningen als gevolg van de gehanteerde inkomenseisen veelal buiten hun financiële bereik ligt. Een vereist bruto maandinkomen van vier tot vijf keer de huurprijs is daarbij niet ongevoel. In 2012 bedroeg het gemiddelde bruto maandinkomen van starters circa 2.400 euro.⁶ Uitgaande van een inkomenseis van 4,5 keer de huurprijs betekent dit een maximale huur van circa 540 euro per maand, wat minder is dan de liberalisatiegrens van 2012 (van 664,66 euro). Gemiddeld bedroeg de bruto huur in de vrije huursector echter 840 euro per maand. Om in aanmerking te komen voor een dergelijke vrijesectorwoning is een bruto maandinkomen vereist van circa 3.780 euro. Nog geen 20 procent van de starters voldeed in 2012 aan deze inkomenseis.

Het grootste deel van de starters en huishoudens met lage inkomens is vanwege het huishoudensinkomen aangewezen op de sociale huursector. Van alle huurwoningen valt ongeveer drie kwart (73 procent) binnen deze sector, met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en in het bezit van een sociale verhuurder (zoals een woningcorporatie of de gemeente). Per aangeboden sociale huurwoning waren er in 2012 gemiddeld circa vier woningzoekenden met een laag inkomen. Vergeleken met de jaren daarvoor, is het aantal woningzoekenden per aangeboden sociale huurwoning iets toegenomen. Afgezien van het bestaan van wachtlijsten, lijkt de sociale huursector daarmee minder toegankelijk te zijn geworden voor woningzoekenden met een laag inkomen.

Regionaal gezien zijn er grote verschillen in de mogelijkheden binnen de sociale huursector. De spanning lijkt het hoogst te zijn in de Noordvleugel van de Randstad. Doorgaans zijn er in deze regio's per aangeboden sociale huurwoning meer woningzoekenden met een laag inkomen dan in meer perifere gelegen regio's. Ter illustratie: waar de regio Amsterdam in 2012 een kleine vijf woningzoekenden met een laag inkomen per aangeboden sociale huurwoning telde, waren dat er in Zeeuws-Vlaanderen nog geen twee.

Niet de usual suspects, maar stedelijke regio's lijken kwetsbaar

In het Nederlandse woonbeleid wordt doorgaans veel aandacht geschonken aan regionale verschillen; denk bijvoorbeeld aan de aandacht voor kwetsbare wijken en die voor krimpregio's. Krimpregio's onderscheiden zich door een substantiële en structurele daling van het

aantal inwoners en huishoudens. Demografische krimp, en in het bijzonder huishoudenskrimp, kan nadelige gevolgen hebben voor de woningmarkt. Krimp kan een negatieve spiraal in gang zetten van prijsdaling, leegstand en leefbaarheidsproblemen. Ook sociaaleconomisch gezien staan krimpggebieden er minder rooskleurig voor. De inkomens zijn laag, het opleidingsniveau blijft achter en door het wegtrekken van functies en bedrijvigheid ligt de werkloosheid ruim boven het landelijk gemiddelde. In het beleid wordt er dan ook rekening mee gehouden dat krimp- en anticiperregio's voor een forse opgave staan als gevolg van de demografische ontwikkelingen in deze regio's.

Toch laten de resultaten van deze studie zien dat krimpregio's in termen van vermogens- en betaalrisico's niet vanzelf kwetsbaarder zijn dan groeiregio's. Er bestaan bovendien grote verschillen tussen krimpregio's. Waar Zuid-Limburg wordt gekenmerkt door zowel een geringe toegankelijkheid van de koopwoningmarkt en relatief veel huishoudens met vermogensrisico's en/of betaalrisico's, ziet de situatie er in Zeeuws-Vlaanderen op alle fronten beter uit.

De kwetsbaarheid van woningmarktregio's lijkt dan ook niet te vangen in termen van groeiregio's versus krimp- en anticiperregio's, noch in klassieke typologieën zoals de Randstad versus de periferie. Of we nu kijken naar de vermogensrisico's, betaalrisico's of de toegankelijkheid van de woningmarkt: zowel binnen als buiten de Randstad zijn regio's te vinden waar het aandeel huishoudens met financiële risico's hoger ligt dan in andere regio's en waar de bereikbaarheid van het woningaanbod in het geding is.

Hoewel het op het eerste gezicht zeer verschillende woningmarktregio's zijn die relatief hoog scoren op de kwetsbaarheidsthermometer, hebben deze regio's wel degelijk iets gemeenschappelijks. Het zijn namelijk veelal stedelijke regio's waar relatief veel huishoudens een potentiële restschuld en/of een betaalrisico hebben en waar de toegankelijkheid van de woningmarkt te wensen overlaat.⁷ Dit geldt vooral voor regio's in de Noordvleugel van de Randstad. En dit hangt samen met de typische bevolkingssamenstelling, de sociaaleconomische situatie en de samenstelling van de woningvoorraad in stedelijke regio's.

Stedelijke regio's oefenen van oudsher een grote aantrekkingskracht uit op jonge huishoudens. Juist deze huishoudens hebben relatief vaak potentiële restschulden en betaalrisico's, terwijl hun mogelijkheden op de woningmarkt veelal beperkt zijn. Dit heeft uiteraard te maken met de fase in de levensloop; jonge huishoudens staan vaak nog aan het begin van de woon-, arbeids- en huishoudenscarrière, en hebben daardoor beperktere financiële middelen en een relatief korte woonduur, zodat ze nog geen kans hebben gehad om overwaarde op te bouwen. Door de jonge bevolkingsopbouw in stede-

lijke regio's, scoren deze regio's haast vanzelf 'roder' op vermogens- en betaalarisico's dan minder stedelijke regio's.

Daarnaast worden sommige stedelijke regio's – waaronder regio's aan de randen van Nederland zoals Zuid-Limburg en enkele regio's in de Zuidvleugel van de Randstad – gekenmerkt door minder gunstige sociaal-economische omstandigheden, met een relatief hoge werkloosheid en een relatief laag gemiddeld inkomen. Dit kan verklaren waarom in zulke gebieden doorgaans een hoger aandeel huishoudens met een betaalarisico wordt aangetroffen.

Stedelijke regio's worden in de regel bovendien gekenmerkt door een groter aandeel huurwoningen dan landelijke regio's. En juist huurders hebben veel vaker een betaalarisico en minder mogelijkheden op de woningmarkt dan eigenaren-bewoners. In regio's waar de woningvoorraad relatief veel huurwoningen telt, wonen meestal meer huishoudens met een betaalarisico dan in regio's waar de woningvoorraad wordt gedomineerd door koopwoningen.

Unieke regionale condities zijn richtinggevend voor lokale handelingsstrategieën

Hiervoor is gebleken dat ogenschijnlijk gelijksoortige regio's, zoals krimpregio's, toch heel verschillend kunnen scoren wat betreft het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld en het aandeel huishoudens met een betaalarisico. Tegelijkertijd is ook duidelijk geworden dat ogenschijnlijk ongelijksoortige regio's juist te maken kunnen hebben met een vergelijkbare problematiek. Zo staan in een gespannen woningmarkt als Amsterdam, maar ook in een ontspannen krimpregio als Zuid-Limburg relatief veel koopwoningen onder water. De achterliggende oorzaken hiervan verschillen echter wezenlijk. Verschillen in regionale condities kunnen er uiteraard voor zorgen dat de kwetsbaarheid van huishoudens in het licht van hun betaal- en vermogensrisico's en hun toegang tot de woningmarkt in de ene regio hardnekkiger is dan in de andere regio. Zo is het denkbaar dat eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld in zeer gespannen woningmarkten sneller uit de 'min' zijn dan in ontspannen woningmarkten. Er zijn namelijk signalen dat vooral in de stedelijke Noordvleugelregio's van de Randstad de huizenprijzen weer aantrekken (NVM 2014); precies die regio's waar koopwoningen relatief vaak en diep onder water staan.

De bijsturing van de kwetsbaarheid van huishoudens vraagt in zekere mate om maatwerk; door regionale

verschillen in de (achterliggende oorzaken van) kwetsbaarheid van huishoudens pakt generiek beleid anders uit in uiteenlopende delen van het land (Hilbers et al. 2011). Wanneer de Rijksoverheid, lokale overheden of andere betrokken partijen – zoals woningcorporaties en private investeerders – de kwetsbaarheid van huishoudens in een bepaalde regio willen bijsturen, zullen zij rekening moeten houden met de unieke regionale condities. Zo kan in Zuid-Limburg het onttrekken van woningen aan de voorraad een economisch haalbare optie zijn om prijsdalingen te beperken (Francke 2010), en daarmee ook de vermogensrisico's. In een gespannen woningmarkt als Amsterdam ligt een dergelijke maatregel minder voor de hand. In de stedelijke regio's van de Noordvleugel van de Randstad staan relatief veel koopwoningen onder water als gevolg van de jonge bevolkingsopbouw aldaar. Zulke regio's zijn waarschijnlijk meer gebaat bij beleid gericht op het bevorderen van bezitsvorming in plaats van schuldbetovordering; een beleidskoers die reeds is ingezet door het tweede kabinet-Rutte.

Hervormingsagenda vermindert kwetsbaarheden in de koopsector

Sinds de crisis op de woningmarkt heeft het kabinet een groot aantal beleidswijzigingen ingevoerd om de woningmarkt te hervormen. Een van de prominente doelen in de hervormingsagenda is de omslag van het bevorderen van schuldvorming naar het bevorderen van bezitsvorming. Dit heeft, zeker op termijn, uiteraard een gunstig effect op de vermogensrisico's. Zo zet het beleid in op het stimuleren van aflossen; sinds 1 januari 2013 is de betaalde hypotheekrente over nieuwe hypotheeklen alleen nog fiscaal aftrekbaar als de hypotheek in 30 jaar annuïtair of lineair wordt afgelost. Daarnaast wordt de maximale Loan-to-Value in stapjes verlaagd naar 100 procent in 2018 (Ministerie van Financiën 2012). Concreet betekent dit dat aspirant-kopers geen hogere hypotheek kunnen krijgen dan de waarde van de beoogde koopwoning. Door de maatregel staan de koopwoningen van starters of eigenaren-bewoners die zijn verhuisd niet gelijk onder water na de aankoop ervan. Volgens de SER (2013) draagt deze maatregel bovendien bij aan een gezondere woningmarkt. De snelheid waarmee onder water staande koopwoningen weer 'boven water zijn', is uiteraard deels afhankelijk van het eigen aflossingsgedrag. Er zijn signalen dat eigenaren-bewoners sinds 2013 steeds meer zijn gaan aflossen op de hypotheek (CBS 2014b), al lijkt het merendeel van de vrijwillige aflossingen te worden gedaan op hypotheeklen die niet onder water staan (DNB 2014).

Daarnaast is de potentiële restschuldbroblematiek sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de huizenprijzen. Anno 2014 trekken de huizenprijzen weer voorzichtig aan, vooral in de Noordvleugel van de Randstad en in het bijzonder de regio Amsterdam (NVM 2014). Het woningmarkttherstel in het landelijk gebied verloopt echter minder snel (NVM 2014; Rabobank 2014a). Hoewel de ontwikkeling van de huizenprijzen en daarmee het toekomstige verloop van de restschuldbroblematiek zijn omgeven door onzekerheid, is het algemene beeld dat het hier tijdelijke pijn betreft (Van Dam et al. 2014). Mocht het prijsherstel doorzetten, dan zullen – in combinatie met de beleidsomslag naar bezitsbevordering – de potentiële restschulden op termijn geleidelijk aan verdampen. Vermoedelijk vergt dit echter wel een lange adem. Berekeningen van De Nederlandsche Bank (2014) laten namelijk zien dat het ook bij stijgende huizenprijzen nog jaren duurt voordat de huidige onder water staande koopwoningen weer boven water zijn. In termen van vermogensrisico's verwachten we dan ook dat woningmarktregio's, en dan vooral die regio's waar het prijsherstel nog niet is ingezet, voorlopig kwetsbaar blijven.

Hoewel de nieuwe beleidskoers van het kabinet op termijn zal bijdragen aan het inperken van vermogensrisico's, kan die er, zeker binnen korte tijd, ook toe leiden dat woningzoekenden minder mogelijkheden hebben op de koopwoningmarkt als gevolg van de aangescherpte hypotheeknormen. Tegelijkertijd zijn er evenwel enkele maatregelen genomen om de doorstroming te bevorderen en de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt te verbeteren. Deze maatregelen variëren van het verlagen van het tarief van de overdrachtsbelasting van 6 naar 2 procent (Ministerie van Financiën 2011b), tot het meefinancieren van restschulden onder de NHG (Ministerie van BZK 2013c,d). Een maatregel die niet alleen de doorstroming stimuleert maar ook de afbouw van hypotheekschulden is, tot slot, de zogenoemde eigenwoningsschenking: sinds 1 oktober 2013 is het mogelijk om (tijdelijk, tot 1 januari 2015) 100.000 euro belastingvrij te schenken als dit geld wordt gebruikt om de hypotheek af te lossen, een restschuld ontstaan voor 29 oktober 2012 af te lossen, een nieuwe woning aan te schaffen of om de woning te verbouwen (Ministerie van Financiën 2013). Deze eigenwoningsschenkingen verbeteren vermoedelijk vooral de financiële bereikbaarheid van koopwoningen voor de *lucky ones*: degenen met vermogende familieleden die kunnen helpen met het financieren van de eigen woning.

Hervormingsagenda niet noodzakelijkerwijs rooskleurig voor alle huurders

Voor de huursektor bevat de hervormingsagenda vooral maatregelen die zijn gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van de huursektor zelf. Daarbij wordt het verruimen van het middensegment als noodzakelijk beschouwd, omdat huishoudens met middeninkomens te weinig te kiezen hebben op de woningmarkt (Ministerie van BZK 2013e). De resultaten van deze studie ondersteunen eerdere analyses waarin wordt aangetoond dat huishoudens met lage middeninkomens nauwelijks mogelijkheden hebben in de vrije huursektor en de koopsektor (zie bijvoorbeeld Atrive & OpMaat 2011; Eskinasi et al. 2012; Kromhout et al. 2010). Zo blijkt uit dit onderzoek dat gemiddeld slechts een derde van het koopwoningaanbod financieel bereikbaar is voor huishoudens met lage middeninkomens; in gespannen regio's ligt dit aandeel vermoedelijk nog wat lager. Het vergroten van het middensegment zal dan ook vooral voor deze huishoudens interessant zijn, omdat zij beduidend minder mogelijkheden op de koopwoningmarkt hebben dan huishoudens in de categorie middelste en hoge middeninkomens. Bovendien hebben zij ook nauwelijks mogelijkheden binnen de sociale huursektor, omdat woningcorporaties sinds 1 januari 2011 verplicht zijn 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep.

Als gevolg van diezelfde maatregel is de toegankelijkheid van de sociale huursektor voor de lage-inkomensgroep (de doelgroep) in de afgelopen jaren verbeterd (Eskinasi et al. 2012). Toch wordt nog altijd een deel van de sociale huurwoningen bewoond door huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens (Eskinasi et al. 2012; Ministerie van BZK 2013e). In de hervormingsagenda wordt mede daarom ingezet op het stimuleren van verhuizingen onder huurders met een hoog of middeninkomen. Om dit te bewerkstelligen, heeft het kabinet boveninflatoire huurverhogingen mogelijk gemaakt. Voor huishoudens met een inkomen tussen de 34.085 en 43.602 euro mag de huur per 1 juli 2014 maximaal 4,5 procent worden verhoogd, terwijl voor huishoudens met een inkomen hoger dan 43.602 euro een maximale huurverhoging van 6,5 procent geldt (Ministerie van BZK 2013a, 2014c). Ook de doelgroep kan worden geconfronteerd met een boveninflatoire huurverhoging: voor huishoudens met een inkomen niet hoger dan 34.085 euro bedraagt de maximale huurverhoging 4 procent, gelijk aan het inflatiepercentage over 2013 vermeerderd met 1,5 procentpunt. Volgens recent onderzoek van het CBS (2014c) hebben veel sociale verhuurders per 1 juli 2014 de huren inderdaad boven-

inflatoair verhoogd. Gemiddeld steeg de huurprijs van een woning met 4,4 procent. Opvallend is dat vooral sociale verhuurders vaak de maximale huurstijging hebben toegepast. Van de huurders met een laag inkomen werd circa 62 procent geconfronteerd met de maximale huurstijging van 4 procent, terwijl ruim de helft van de huurders met middeninkomens de huur met 4,5 procent zag stijgen (CBS 2014c).

Het is aannemelijk dat de boveninflatoaire huurverhogingen en het streven naar marktconforme huren de kwetsbaarheid van huurders verder zal versterken, zeker wanneer de huurverhoging niet op andere vlakken wordt gecompenseerd, zoals een inkomensstijging of een verhoging van de huurtoeslag. Vooralsnog bestaat het beeld dat de boveninflatoaire huurverhoging niet resulteert in toenemende betaalrisico's onder de primaire doelgroep. Voor huurtoeslagontvangers wordt de boveninflatoaire huurverhoging volgens minister Blok namelijk grotendeels gecompenseerd via de huurtoeslag (Ministerie van BZK 2014c). Voor andere huurders zal de verhoging echter de welbekende druppel zijn. Door de huurverhoging is het inkomen nét niet meer toereikend voor het betalen van de netto woonlasten en de meest basale uitgaven voor het levensonderhoud, resulterend in een toenemend risico op betaalachterstanden. Met het oog op het verminderen van betaalrisico's in de sociale huursector gaan er sinds kort geluiden op om de passendheidstoets weer nieuw leven in te blazen (Aedes 2014b; Ministerie van BZK 2014a). Sinds het vervallen van de passendheidstoets in 2008 hanteren woningcorporaties nauwelijks nog passendheidscriteria om huurders te beschermen tegen (te) hoge huurlasten (RIGO 2014). Volgens Aedes (2014b: 14) is het vanwege de lokale woonruimteverordening ook lang niet altijd mogelijk om een woning te weigeren aan een huishouden dat eigenlijk een te laag inkomen heeft in verhouding tot de huurprijs. Hoewel passender toewijzen inderdaad kan resulteren in een afname van het aantal huurders met een betaalrisico, moet goed worden bedacht dat betaalrisico's ook het gevolg kunnen zijn van een inkomensval (bijvoorbeeld door een scheiding of werkloosheid) gedurende de bewoningsduur. In dergelijke gevallen zal de passendheidstoets weinig soelaas bieden.

Het verminderen van kwetsbaarheden is niet uitsluitend een woningmarktopgave

Hiervoor zijn enkele recente beleidsmaatregelen uit de hervormingsagenda voor de woningmarkt de revue gepasseerd. Deze maatregelen liggen alle op het terrein van de woningmarkt. We hebben echter laten zien dat de oorzaken van de kwetsbaarheid van huishoudens lang niet altijd binnen het woondomein liggen. Zo is gebleken dat de toenemende betaalrisico's in de huursector en in het bijzonder onder huurtoeslagontvangers niet automatisch kunnen worden toegeschreven aan ontwikkelingen binnen het huurbeleid. Sterker nog: de resultaten van het onderzoek suggereren bovenal dat de toegenomen betaalrisico's samenhangen met ontwikkelingen in de inkomens- en koopkrachtsfeer. De knoppen waaraan betrokken partijen kunnen draaien om de kwetsbaarheid van huishoudens – en daarmee ook van de regionale woningmarkt – te verminderen, liggen dan ook deels buiten het woondomein. Zo hangt die kwetsbaarheid deels samen met de regionale werkloosheid. In regio's waar de werkloosheid hoog is, hebben doorgaans relatief veel huishoudens een betaalrisico. In zulke regio's kunnen betaalrisico's worden verminderd door aan arbeidsmarktgerelateerde knoppen te draaien. Een van de mogelijke beleidsstrategieën is het verbeteren van de bereikbaarheid van banen en het stimuleren van specialisatie in verschillende, aan elkaar gerelateerde activiteiten. Dergelijke beleidsstrategieën kunnen de veerkracht van regionale arbeidsmarkten versterken (Weterings et al. 2013) en daarmee ook de kwetsbaarheid van huishoudens in termen van financiële risico's helpen verminderen.

Kwetsbaarheden in de huursector vragen om aandacht

Er zijn aanwijzingen dat de maatregelen uit de hervormingsagenda voor de koopsector aansturen op het verminderen van de kwetsbaarheid van huishoudens. Daarentegen pakken de aan de huursector gerelateerde maatregelen niet noodzakelijkerwijs voor alle huurders even rooskleuring uit. Tegelijkertijd wordt verwacht dat het in de koopsector toch vooral om tijdelijke pijn gaat: het voorzichtige herstel in de huizenprijzen zal op den duur een dempende werking hebben op de potentiële restschulden. Zo niet in de huursector. Het huidige voorzichtige economische herstel en de voorziene koopkrachtverbetering voor 2015 (CPB 2014) resulteren niet vanzelfsprekend in afnemende betaalrisico's. Het recente verleden laat zien dat waar het aandeel

huurders met een betaalarisico toeneemt in periodes van economische neergang, dat aandeel niet navenant afneemt naarmate de economie weer aantrekt, zoals in de periode 2006-2009. Mogelijk hangt dit samen met andere ontwikkelingen, zoals de gestegen uitgaven voor zorgverzekeringen, voeding en energie. Hoewel op basis van deze studie niet is te voorspellen hoe het aandeel huurders met een betaalarisico zich de komende jaren zal ontwikkelen, kan wel met enige voorzichtigheid worden gesteld dat de boveninflatoire huurverhoging en de voorziene stijging van de zorgverzekeringspremie (Tweede Kamer 2014b) de kwetsbaarheid van huurders kan versterken, vooral van huurders die nét niet (meer) in aanmerking komen voor zorg- of huurtoeslag.

Op de woningmarkt komen woningmarktgerelateerde problemen en allerlei aanpalende problemen samen. Om de problematiek te verminderen, kan worden gedraaid aan knoppen die binnen én buiten het woondomein liggen. De impact van generiek beleid zal daarbij, zoals gezegd, regionaal variëren; als de problematiek regionaal verschilt, is een regionale aanpak nodig (Ministerie van BZK 2014b). Maatwerk dat vooral lokale actoren uit de regio kunnen leveren. Het is dan ook van belang om inzicht te krijgen in de mogelijke rol en handelingsstrategieën (binnen én buiten het woondomein) van lokale actoren om de kwetsbaarheid van huishoudens op de woningmarkt, in het bijzonder huurders, te verminderen. Hieruit volgt tevens de vraag of lokale actoren zoals woningcorporaties voldoende middelen ter beschikking hebben om hieraan een goede invulling te geven. Het gaat hierbij om middelen in de breedste zin van het woord: van beleidsmiddelen tot financiële middelen. Het vraagstuk hoe lokale actoren de kwetsbaarheden binnen de huursector kunnen bijsturen, zal in een vervolgstudie naar kwetsbare woningmarktregio's centraal staan.

- 4 Tezamen met de liberalisatiegrens zijn dit de prijsgrenzen van het huurbeleid. Voor meer informatie, zie Ministerie van BZK (2013b).
- 5 Conform Eskinasi et al. (2012) zijn vijf inkomensgroepen onderscheiden, waarbij de grens voor de lage-inkomensgroep is afgeleid van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen 2011: lage inkomens (een bruto huishoudensinkomen tot 33.614 euro), lage midden-inkomens (33.614 euro tot 38.000 euro), middelste middeninkomens (38.000 euro tot 43.000 euro), hoge middeninkomens (43.000 euro tot 62.000 euro), en hoge inkomens (62.000 euro of meer). Ten behoeve van het onderzoek zijn de inkomensgrenzen gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling via de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.
- 6 Dit gemiddelde wordt naar boven getrokken door een kleine groep starters die naar verhouding veel verdient. Het maandelijkse bruto inkomen van de doorsnee starter bedraagt circa 1.900 euro.
- 7 Voor een overzicht van de mate van stedelijkheid van de afzonderlijke regio's, zie Pommer & Wildeboer Schut (2006: 64).

Noten

- 1 Net als krimpregio's staan ook anticiperregio's in het teken van krimp, zij het dat deze krimp pas op de iets langere termijn wordt verwacht, in omvang geringer zal zijn en is omgeven door een grotere onzekerheid.
- 2 Na 2012 zijn de huizenprijzen verder gedaald. Vanaf de piek van 2008 tot 2014 bedroeg deze daling in reële termen ruim 30 procent.
- 3 Daarbij is uitgegaan van de minimale bedragen die het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) hanteert voor de meest noodzakelijke uitgaven betreffende bijkomende woonlasten (zoals energie en onderhoud) en het levensonderhoud (zoals voeding en kleding). In deze benadering is er geen ruimte voor onverwachte uitgaven, zoals extra ziektekosten, of voor uitjes.

VERDIEPING

VERDIEPING

Inleiding

1.1 Toenemende aandacht voor vermogens- en betaalisico's en de toegankelijkheid van de regionale woningmarkt

Sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt in 2008 mogen thema's als de betaalbaarheid van het wonen en de oplopende potentiële restschulden onder eigenaren-bewoners op grote belangstelling rekenen, zowel binnen als buiten de muren van het Binnenhof (zie bijvoorbeeld Platform 31 2013; Tweede Kamer 2013a,b, 2014a; VEH 2013; Woonbond 2013a,b). Er wordt gevreesd dat de betaalbaarheid van het wonen onder druk staat (VNG & RIGO 2014). Mede door de economische crisis lijken meer huishoudens moeite te hebben om de huur of hypotheek te betalen. Het aantal huishoudens met een betaalachterstand op de huur of hypotheek is in de afgelopen jaren dan ook gestaag toegenomen (Aedes 2014a; Calcasa 2013; Panteia 2011). Daarnaast is er grote zorg over het toenemende aantal eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld (DNB 2014; Platform 31 2013). Deze zorg is ingegeven door de negatieve effecten van potentiële restschulden voor individuele eigenaren-bewoners zelf, maar ook door de veronderstelde negatieve gevolgen voor de economie en woningmarkt. Vermogensrisico's en betaalisico's kunnen, wanneer deze op grote schaal voorkomen, negatieve maatschappelijke consequenties hebben en invloed hebben op het functioneren van regionale woningmarkten als geheel (Van Middelkoop 2011; Schilder & Conijn 2012; Tweede Kamer 2013a). De zorgen over de betaalbaarheid van het wonen en vermogensrisico's raken het vraagstuk van de toegankelijkheid van de woningmarkt. De hedendaagse discussie spitst zich daarbij toe op de veronderstelde zwakke woningmarktpositie van huishoudens met een middeninkomen. Zeker in gespannen woningmarkten zouden er buiten de sociale huursector weinig betaalbare alternatieven zijn, vooral voor huishoudens met lage

middeninkomens (zie bijvoorbeeld Conijn 2011b; Eskinasi et al. 2012; RLI 2011). Als een huishouden niet in staat is te verhuizen vanwege belemmeringen op de woningmarkt (bijvoorbeeld door een gebrek aan betaalbare alternatieven of door een potentiële restschuld), dan betekent dit dat zijn woning (nog) niet beschikbaar komt voor een ander huishouden dat wil verhuizen. Dergelijke processen kunnen de doorstroming verder afremmen.

De mate waarin huishoudens potentiële restschulden en betaalisico's hebben, verschilt naar verwachting regionaal, omdat de condities in de ene regio nu eenmaal anders zijn dan in de andere. Zo zijn er regionale verschillen in de bevolkingssamenstelling, de werkgelegenheid en de spanning op de woningmarkt, alsook in de ontwikkelingen hierin. Sinds een aantal jaren worden vooral krimp- en anticipeergebieden¹ beschouwd als gebieden met een zwakkere woningmarkt. Krimpgebieden onderscheiden zich door een substantiële en structurele daling van het aantal inwoners en huishoudens. Demografische krimp, in het bijzonder huishoudenskrimp, wordt in verband gebracht met negatieve gevolgen voor de woningmarkt. Krimp kan een negatieve spiraal in gang zetten van prijsdaling, leegstand en leefbaarheidsproblemen (Van Dam et al. 2006; Verwest 2011; Ritsema Van Eck et al. 2013). Ook sociaaleconomisch gezien staan krimpgebieden er minder rooskleurig voor. De inkomens zijn laag, het opleidingsniveau blijft achter en door het wegtrekken van functies en bedrijvigheid ligt de werkloosheid ruim boven het landelijk gemiddelde (Lupi & Van Dijken 2013). De vraag is dan ook of deze ontwikkelingen maken dat potentiële restschulden en betaalproblemen vooral een issue zijn in krimpregio's.

Tot nu toe zijn deze woningmarktthema's en de regionale diversiteit daarin niet in samenhang bestudeerd. Er is, anders gezegd, weinig bekend over de kwetsbaarheid van afzonderlijke woningmarktregio's in het licht van de betaal- en vermogensrisico's van de aldaar wonende huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt. Met deze studie wil het PBL bijdragen aan een beter inzicht in deze thematiek.

1.2 Doel en scope van deze studie

Met deze studie wordt voortgebouwd op een lange reeks van studies van het PBL en het vroegere RPB naar regionale verschillen in bevolkingssamenstelling, werkgelegenheid en spanning op de woningmarkt, alsook in de ontwikkelingen op deze terreinen. We brengen in dit rapport de ‘kwetsbaarheid van regionale woningmarkten’ in kaart via een inschatting van de vermogens- en betaalarisico’s van en de toegankelijkheid van de woningmarkt voor huishoudens in de betreffende regio’s. Een *vermogensrisico* refereert daarbij aan het risico dat de hypotheekschuld hoger is dan de verwachte verkoopopbrengst van de woning, rekening houdend met aan de hypotheek verbonden spaarpotjes. Een *betaalarisico* verwijst naar het risico dat een huishouden, gegeven het huishoudensinkomen, moeite heeft de huur of hypotheeklasten te betalen, daarbij rekening houdend met de meest basale overige noodzakelijke lasten. Bij de *toegankelijkheid van de woningmarkt* draait het om de financiële bereikbaarheid van het woningaanbod voor woningzoekenden.

Naast het vergroten van kennis over de kwetsbaarheid van woningmarktregio’s heeft de studie tot doel om na te gaan of er bepaalde typen kwetsbare woningmarktregio’s zijn te onderscheiden. Gaat het bijvoorbeeld om dunbevolkte krimpregio’s aan de randen van Nederland versus stedelijke groei regio’s in de Randstad?

De overkoepelende centrale hoofdvraag van deze studie is:

In hoeverre zijn er regionale verschillen in de kwetsbaarheid van huishoudens en daarmee ook in het functioneren van regionale woningmarkten?

Deze centrale vraag is uiteen te leggen in de volgende deelvragen:

1. In hoeverre zijn huishoudens in afzonderlijke woningmarktregio’s als kwetsbaar te beschouwen uit het perspectief van hun betaal- en vermogensrisico’s en hun toegang tot de woningmarkt?
2. Zijn er bepaalde typen kwetsbare en minder kwetsbare woningmarktregio’s te onderscheiden als gevolg van de kwetsbaarheid van huishoudens in deze regio’s?

De focus in dit rapport ligt op het in kaart brengen van regionale verschillen in de drie gekozen ‘kwetsbaarheidsindicatoren’, te weten vermogensrisico’s, betaalarisico’s en de toegankelijkheid van de woningmarkt. Zoals gezegd kunnen toenemende vermogens- en betaalarisico’s en een verminderde toegankelijkheid het functioneren van woningmarktregio’s negatief beïnvloeden, zeker wanneer deze op grote schaal voorkomen. Daarnaast onderzoeken we of er bepaalde typen kwetsbare regio’s zijn te

onderscheiden. Tot slot zoeken we ook naar een verklaring voor de gevonden regionale verschillen. Wanneer een regio bijvoorbeeld veel huishoudens telt met een betaalarisico, dan kan dat samenhangen met een oververtegenwoordiging van huishoudenstypen die relatief vaak een betaalarisico hebben, maar ook met regiospecifieke condities, bijvoorbeeld de arbeidsmarkt. Deze kennis vormt de basis voor een nog te verschijnen vervolgstudie waarin we gaan kijken naar de vraag in hoeverre generieke beleidsmaatregelen regionaal verschillend kunnen uitwerken en het functioneren van afzonderlijke woningmarktregio’s kunnen beïnvloeden. Dit inzicht kan handvatten bieden bij het formuleren van nieuw beleid, of bij het herformuleren van bestaand beleid, op zowel nationaal als lokaal schaalniveau.

1.3 Aanpak van de studie

In deze studie kijken we naar de mate waarin vermogensrisico’s en betaalarisico’s voorkomen onder huishoudens in specifieke woningmarktregio’s, alsook naar de mate van toegankelijkheid van regionale woningmarkten. De mate waarin en frequentie waarmee individuele huishoudens op deze indicatoren kwetsbaar zijn, beschouwen we als graadmeter voor de kwetsbaarheid van een woningmarktregio. We vatten een woningmarktregio daarbij op als een verzameling van gemeenten met sterke functionele relaties tussen wonen en werken en waarbinnen het overgrote deel van de huishoudens de wooncarrière doorloopt. Om die reden is gekozen voor de COROP-indeling (zie ook het tekstkader ‘Definitie van woningmarktregio’s’ in hoofdstuk 2).

De kwetsbaarheidsindicatoren zijn in kaart gebracht op vier momenten in de periode 2002-2012. Daarbij is gebruikgemaakt van gegevens uit de grootschalige crosssectionele woononderzoeken (tegenwoordig beter bekend onder de naam WoonOnderzoek Nederland (WoON), maar tot 2002 Woningbehoefteonderzoek (WBO) geheten), data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en data van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). De bestudeerde periode bevat zowel precisisjaren (2002 en 2006) als jaren gekenmerkt door een economische neergang en een algehele malaise op de woningmarkt (2009 en 2012). Door deze tijdsmomenten ontstaat een beeld van hoe de kwetsbaarheid van een regionale woningmarkt in de tijd kan veranderen. Verbeteringen kunnen duiden op veerkracht (Weterings et al. 2013), maar deze veerkracht wordt niet expliciet gemodelleerd.

Bij de kwantificering van de kwetsbaarheidsindicatoren is gebruikgemaakt van enkele methoden die relatief nieuw zijn in het woononderzoek. Voor de vermogensrisico’s is gekeken naar de potentiële restschulden van eigenaren-bewoners, waarbij is aangesloten bij de methodiek van

Schilder en Conijn (2012). Anders dan in eerdere publicaties over potentiële restschulden (zie bijvoorbeeld CBS 2014b; Ras et al. 2010) en anders dan in eerder PBL-onderzoek (Van Middelkoop 2011) houden we in deze benadering ook rekening met het vermogen dat eigenaren-bewoners hebben opgebouwd in een spaar- of beleggingshypotheek.

In Nederland wordt de betaalbaarheid van het wonen vaak in kaart gebracht via woonquoten, waarbij de woonlasten worden afgezet tegen het inkomen (zie bijvoorbeeld Ministerie van BZK 2010; Ministerie van VROM 2004; Ministerie van VROM & CBS 2010). De match tussen inkomen en woonuitgaven geeft echter weinig zicht op de betaalbaarheid van het wonen (Haffner & Heylen 2010) en op potentiële betaalproblemen, ook wel betaalrisico's genoemd (Kromhout 2013). We brengen de betaalrisico's in deze studie daarom in kaart via de zogenoemde budgetbenadering. Daarbij volgen we in grote lijnen de uitgangspunten van het RIGO (zie Kromhout 2013). Centraal staat de vraag of het huishoudensinkomen toereikend is voor de vaste woonlasten en voor de meest basale, noodzakelijke uitgaven voor het levensonderhoud.

De toegankelijkheid van de koopwoningmarkt is onderzocht via de financiële bereikbaarheid van woningen. Anders dan in sommige andere studies (zie bijvoorbeeld Jewkes & Delgadillo 2010; Linneman & Megbolugbe 1992; Renes et al. 2006) kijken we daarbij naar de financiële bereikbaarheid van woningen die daadwerkelijk worden aangeboden binnen de (gewenste) zoekregio voor woningzoekenden. Dit doet meer recht aan het feit dat het aanbod van koopwoningen geen perfecte afspiegeling is van de totale koopwoningvoorraad; bepaalde woningtypen komen minder snel op de markt dan andere woningtypen. Vanwege het ontbreken van landsdekkende data over de gemiddelde benodigde wachttijd voor een sociale huurwoning, wordt de toegankelijkheid van de sociale huursector benaderd via een confrontatie tussen het aantal woningzoekenden met een laag inkomen (de potentiële vragers) en het aanbod van sociale huurwoningen.

Om regionale verschillen in de kwetsbaarheidsindicatoren te verklaren, is tot slot gebruikgemaakt van verklarende multilevelmodellen. Met deze modellen kan de samenhang worden bestudeerd tussen een afhankelijke variabele (bijvoorbeeld betaalrisico's) op individueel niveau en verklarende variabelen op zowel individueel als regionaal niveau. In een multilevelmodel wordt bovendien rekening gehouden met het feit dat de twee schaalniveaus niet onafhankelijk van elkaar zijn; het controleert voor zogeheten samenstellingseffecten en het maakt het mogelijk om uitspraken te doen over de vraag in hoeverre betaalrisico's samenhangen met individuele en of regiospecifieke kenmerken.

1.4 Leeswijzer

De belangrijkste bevindingen van deze studie zijn samengevat in het eerste deel van dit rapport. In de hierna volgende verdiepende hoofdstukken gaan we eerst verder in op de onderzoeksaanpak en de gehanteerde definities (hoofdstuk 2). Vervolgens bespreken we in hoofdstuk 3 specifieke regionale condities. We kijken naar regionale verschillen binnen de domeinen bevolking, wonen en werken. Inzicht in deze regionale condities is essentieel om regionale patronen in de kwetsbaarheidsindicatoren te kunnen duiden. De drie kwetsbaarheidsindicatoren staan centraal in de laatste drie empirische hoofdstukken van dit rapport. Achtereenvolgens staan in hoofdstuk 4, 5 en 6 de vermogensrisico's, betaalrisico's en de toegankelijkheid van de woningmarkt centraal. In deze hoofdstukken beschrijven we de gehanteerde methodiek en brengen we de regionale variatie in de kwetsbaarheidsindicatoren in kaart. Naast aandacht voor regionale verschillen is ook aandacht voor de ontwikkelingen in de vermogens- en betaalrisico's van huishouden en de toegankelijkheid van de woningmarkt in de periode 2002-2012. Ook gaan we in op de samenhang tussen de kwetsbaarheidsindicatoren en specifieke huishoudenskenmerken zoals leeftijd en inkomen. We sluiten elk empirisch hoofdstuk af met een verklaring van de gevonden regionale variatie in de kwetsbaarheidsindicatoren.

Noot

- 1 Net als krimpregio's staan ook anticipeerregio's in het teken van krimp, zij het dat deze krimp pas op de iets langere termijn wordt verwacht, in omvang geringer zal zijn en is omgeven door een grotere onzekerheid.

De kwetsbaarheid van huishoudens en woningmarktregio's: werkwijze

2.1 Inleiding

We brengen de kwetsbaarheid van woningmarktregio's in kaart via een inschatting van de vermogens- en betaalisico's van huishoudens in de betreffende regio's en hun toegang tot de regionale woningmarkt. In dit hoofdstuk lichten we de gevolgde werkwijze nader toe. We gaan daarbij eerst in op het begrip 'kwetsbaarheid' en hoe we dat in deze studie hanteren. Vervolgens bespreken we de kwetsbaarheidsindicatoren 'vermogensrisico's', 'betaalisico's en 'toegankelijkheid van de woningmarkt' en het samenspel van deze indicatoren met huishoudenskenmerken, nationale en regionale condities en generiek en lokaal woningmarktbeleid. Daarbij komt ook de link van individuele huishoudens naar het niveau van woningmarktregio's aan de orde. We sluiten het hoofdstuk af met een beknopte beschrijving van de gebruikte data.

2.2 Wat is kwetsbaarheid?

In taalkundige zin geeft kwetsbaarheid simpelweg een indicatie van de vatbaarheid van een systeem (bijvoorbeeld ecosystemen of politieke of economische systemen) voor tegenslagen. In de wetenschappelijke literatuur blijken er talloze definities en conceptualisering van kwetsbaarheid (*vulnerability*) te bestaan, zowel binnen als tussen wetenschappelijke domeinen (zie Thywissen 2006 voor een inventarisatie van de verschillende definities). Een van de bekendste definities is volgens Birkmann (2006) te vinden in een rapport van de Verenigde Naties (2004). Daarin wordt kwetsbaarheid bepaald door 'de condities, volgend uit fysieke, sociale, economische en milieu gerelateerde kenmerken en processen, die de gevoeligheid van een gemeenschap voor de impact van potentieel schadelijke schokken vergroten' (VN 2004: 41; vertaling auteurs). In andere studies wordt bij de definitie van de kwetsbaarheid van een systeem niet alleen gekeken naar de intrinsieke gevoeligheid of vatbaarheid voor potentieel

schadelijke schokken, maar ook naar de waarschijnlijkheid dat een systeem daadwerkelijk blootstaat aan de potentieel schadelijke gebeurtenis en/of van het adaptieve (herstel)vermogen (zie bijvoorbeeld Adger et al. 2004; Gallopín 2006; Suarez 2002). Het adaptieve herstelvermogen, ofwel de potentie om potentieel schadelijke schokken op te vangen en de snelheid waarmee dit herstelproces plaatsvindt, wordt ook wel 'veerkracht' genoemd (Weterings et al. 2013; zie ook Miller et al. 2010). Hoewel een veerkrachtig systeem minder kwetsbaar is dan een niet-veerkrachtig systeem, is er echter geen symmetrische relatie (Gallopín 2006). Zo kan een systeem zeer veerkrachtig zijn, maar tegelijkertijd ook kwetsbaar voor schokken (Miller et al. 2010).

Het gros van de studies naar kwetsbaarheid is gericht op de kwetsbaarheid van ecosystemen en van landen en regio's. Van oudsher wordt in het woonbeleid veel aandacht besteed aan de kwetsbaarheid van wijken en steden. De invoering van het Grotestedenbeleid (GSB) en de aanwijzing van aandachtswijken zijn daar aansprekende voorbeelden van. De kwetsbaarheid van systemen en ruimtelijke eenheden wordt daarbij bestudeerd aan de hand van transitie, zoals klimaatveranderingen, of een economische schok, zoals de sluiting van een groot bedrijf (zie bijvoorbeeld Briguglio et al. 2009; Lindler et al. 2010; Simmie & Martin 2010; Weterings et al. 2013). Maar ook aan de hand van demografische transitie, zoals krimp en vergrijzing (Glock 2006; De Groot et al. 2013; OECD 2013; Verwest 2011; Verwest & Van Dam 2010). In deze studie staat de kwetsbaarheid van woningmarktregio's centraal. Een woningmarktregio wordt daarbij opgevat als een verzameling van gemeenten waartussen sterke functionele relaties bestaan wat betreft wonen en werken (zie tekstkader 'Definitie van woningmarktregio's'). De kwetsbaarheid van woningmarktregio's hangt, conform de VN-definitie, af van de condities volgend uit vooral sociale en economische omstandigheden; de herstelcapaciteit van een systeem na het optreden van een schok en de kans dat een schok plaatsvindt, vallen buiten de scope van deze studie. We

Definitie van woningmarktregio's

Wat is een woningmarktregio? Het beantwoorden van deze vraag is nog niet zo eenvoudig, omdat er verschillende manieren zijn om de regionale samenhang tussen gemeenten te definiëren (Risseeuw & Dorenbos 2010). Dit kan bijvoorbeeld op grond van administratieve samenwerkingsverbanden (zoals stadsregio's), of op grond van functionele relaties die tot uitdrukking komen in verhuisstromen en/of pendelstromen. Verhuisstromen tussen gemeenten vormen een belangrijk uitgangspunt in de indeling naar 31 woningmarktgebieden die vaak in woononderzoeken wordt gebruikt (zie bijvoorbeeld De Groot et al. 2008; Ministerie van BZK 2013b; Ministerie van VROM & CBS 2010). De achterliggende gedachte is dat als er veel verhuisstromen zijn tussen gemeente X en gemeente Y, deze gemeenten samen een markt vormen waarbinnen huishoudens op zoek zijn naar woonruimte. Of mensen een bepaalde gemeente in het vizier hebben, hangt uiteraard ook af van de werklocatie van leden van het huishouden (zie bijvoorbeeld Renes et al. 2006) en de vraag of de afstand tussen de werklocatie en potentiële woonlocatie te 'be-pendelen' is. Deze pendelstromen vormen het hart van de indeling naar 40 COROP-gebieden, waarbij gebruik is gemaakt van het nodale principe: elke regio heeft een centrale kern (stad) met een omliggend verzorgingsgebied (zie onder meer Frenken et al. 2005; RIVM 2013). Maar COROP-gebieden meer zijn dan alleen arbeidsmarktgebieden; veel huishoudens blijven bij een verhuizing namelijk binnen het COROP-gebied. Ook op basis van verhuisstromen mogen COROP-gebieden worden beschouwd als regionale (woning)markten. In deze studie is daarom gekozen voor de COROP-indeling. Een woningmarktregio wordt daarmee opgevat als een verzameling van gemeenten waartussen sterke functionele relaties bestaan wat betreft wonen en werken. Vanwege de sterke functionele relaties tussen de gemeenten Almere en de regio Amsterdam is de gemeente Almere toegevoegd aan COROP-gebied Groot-Amsterdam.

Een bijkomend voordeel van de COROP-indeling is empirisch van aard: veel data zijn beschikbaar op het niveau van COROP-gebieden. De indeling wordt periodiek geactualiseerd als gevolg van gemeentelijke herindelingen. Ter illustratie: de gemeente Jacobsvoude (met een inwonertal van circa 10.700) werd in 2006 tot het COROP-gebied Oost-Zuid-Holland gerekend. Per 1 januari 2009 vormt deze gemeente samen met de gemeente Alkemade de nieuwe gemeente Kaag en Braassem, welke is toegerekend aan COROP-gebied Leiden en de Bollenstreek. In deze studie is geen rekening gehouden met dergelijke grenswijzigingen; in alle gevallen hebben de kaartbeelden in deze studie betrekking op de meest recente COROP-indeling uit 2010. In het zojuist geschetste voorbeeld betekent dit dat door de grenswijziging, het COROP-gebied Oost-Zuid Holland circa 10.700 inwoners méér telde in 2006 dan in 2009. Dergelijke kleine wijzigingen hebben echter nauwelijks effect op de gepresenteerde uitkomsten.

concentreren ons op de condities binnen de demografie, economie en woningvoorraad. Deze condities hebben uiteraard een ruimtelijk aspect: binnen deze domeinen bestaat regionale variatie. Regiospecifieke condities hebben ook een temporeel aspect: ze kunnen geleidelijk aan veranderen (bijvoorbeeld demografische processen zoals vergrijzing) of juist heel plotseling (zoals het onverwachte vertrek van een grote regionale werkgever). Regiospecifieke condities zijn van invloed op het functioneren van regionale woningmarkten. Daarnaast kunnen regiospecifieke condities de gevoeligheid voor de impact van generiek beleid vergroten. Dit laatste vraagstuk wordt nader uitgediept in de vervolgstudie.

2.3 Kwetsbaarheid van woningmarktregio's

Het functioneren van woningmarktregio's kan op verschillende schaalniveaus worden beschreven. In deze studie brengen we de kwetsbaarheid van

een woningmarktregio in kaart aan de hand van de kwetsbaarheid van individuele huishoudens in deze regio. De focus op individuele huishoudens kan het inzicht in het functioneren van een woningmarkt namelijk sterk verdiepen (Girouard et al. 2006). Dat komt onder andere omdat op het geaggregeerde niveau de kans bestaat dat problemen worden 'weggemiddeld'; hierdoor kan een vertekend beeld ontstaan over de feitelijke kwetsbaarheden binnen het woningmarktgebied. Achter het macrobeeld gaat namelijk een heterogeen microbeeld schuil (Brosens 2009). Een illustratief voorbeeld is de relatief hoge Nederlandse hypotheekschuld. Tegenover deze hoge hypotheekschuld staat een omvangrijk 'onderpand': alle Nederlandse koopwoningen samen waren, rekening houdend met 6 procent prijsdaling sinds WOZ-peildatum 1 januari 2011, aan het begin van 2012 ruim 1.600 miljard euro waard. Daar stond 'maar' 650 miljard euro aan hypotheek tegenover. Een gemiddelde Loan-to-Value (LTV) van ongeveer 40 procent. Maar op het niveau van huishoudens is het een volstrekt ander verhaal. Volgens Schilder en Conijn (2013a) stonden er in datzelfde jaar ongeveer 800.000 huizen 'onder

water', met een LTV hoger dan 100 procent. Dergelijke hypotheekrisico's vormen niet alleen een bedreiging voor de financiële stabiliteit van huishoudens zelf (Notten 2011), maar kunnen, indien zij op grotere schaal voorkomen, ook invloed hebben op de doorstroming en prijsvorming en dus op het functioneren van (regionale) woningmarkten als geheel (Van Middelkoop 2011; Schilder & Conijn 2012).

2.3.1 Introductie van kwetsbaarheidsindicatoren

We bestuderen de kwetsbaarheid van de regionale woningmarkt aan de hand van de indicatoren 'vermogensrisico's', 'betaalrisico's' en de 'toegankelijkheid van de woningmarkt'. Wat verstaan we daaronder?

- Een *vermogensrisico* refereert aan het risico dat de hypotheek die op de woning rust hoger is dan de waarde van de woning (het zogenoemde 'onder water staan'). Alle huishoudens die een huis kopen en deze aankoop financieren met een hypotheek, lopen dit risico door exogene marktontwikkelingen in combinatie met individuele hypotheekvoorkeuren. Afhankelijk van de waardeontwikkeling en het aflossingsgedrag kan een vermogensrisico resulteren in een potentiële restschuld.
- Een *betaalrisico* refereert aan het risico dat een huishouden, gegeven het huishoudensinkomen en de meest basale uitgaven voor het levensonderhoud, moeite heeft de maandelijkse huur of hypotheek te betalen. In tegenstelling tot vermogensrisico's spelen betaalrisico's zowel bij eigenaren-bewoners als bij huurders.
- Bij de *toegankelijkheid* van de woningmarkt gaat het om de mate waarin aangeboden woningen binnen de (gewenste) zoekregio financieel bereikbaar en (in de sociale huursector) toegankelijk zijn voor woningzoekenden.

Toenemende vermogens- of betaalrisico's en een verminderde toegankelijkheid op de woningmarkt kunnen het functioneren van de regionale woningmarkt in negatieve zin beïnvloeden (zie voor een verdere toelichting paragraaf 2.3.3).

2.3.2 Kwetsbaarheid van huishoudens: samenspel met huishoudenskenmerken, condities en generiek beleid

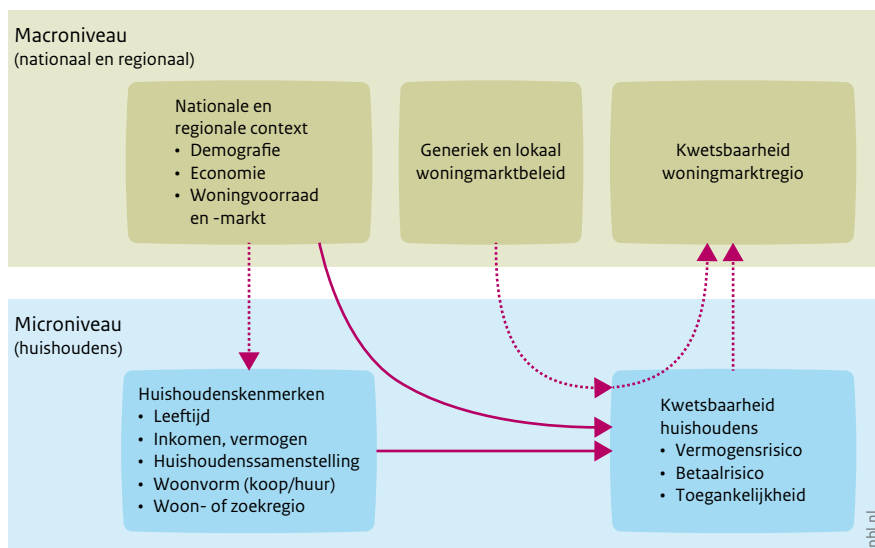
De drie indicatoren voor de kwetsbaarheid van huishoudens staan niet op zich, maar zijn in samenspel met kenmerken van het huishouden zelf, nationale en regionale condities alsook generiek en lokaal woningmarktbeleid. Huishoudens bewegen zich daarbij binnen de condities van de woningmarktregio (zie figuur 2.1). Dit complexe samenspel van huishoudenskenmerken en condities beschrijven

we hierna op hoofdlijnen. De mate waarin condities regionaal verschillen, is in hoofdstuk 3 in kaart gebracht.

Huishoudenskenmerken

Het huishoudensinkomen en het vermogen bepalen in belangrijke mate de vermogens- en betaalrisico's van huishoudens en de mogelijkheden die zij hebben op de regionale woningmarkt. De hoogte en de bestendigheid van het inkomen hangt daarbij onder andere af van de leeftijd, het genoten opleidingsniveau, de arbeidssituatie, de sector waarin iemand actief is en (bij partners) tweeverdienerschap. Bij de arbeidssituatie gaat het uiteraard niet alleen om de vraag of iemand werkzaam is, maar ook of iemand in loondienst is of als zelfstandige werkt. Bij loondienst gaat het bovendien om de bestendigheid van de arbeidsbetrekking: heeft iemand een vaste of tijdelijke aanstelling? Ook het vermogen is relevant: spaargeld en eigen vermogen in de eigen woning kunnen de financiële mogelijkheden op de woningmarkt vergroten. Ook kan spaargeld, in ieder geval tijdelijk, uitkomst bieden wanneer een huishouden – bijvoorbeeld door een inkomensval als gevolg van (echt)scheiding en werkloosheid – moeite heeft aan de maandelijkse hypotheek- of huurverplichting te voldoen. Daartegenover staat dat schulden, bijvoorbeeld in de vorm van een consumptief krediet of een studieschuld, juist in negatieve zin kunnen doorwerken op de mogelijkheden op de woningmarkt. Doordat jongeren pas aan het begin van de arbeids-carrière staan, verdienen zij doorgaans minder dan oudere werknemers. Daardoor zal de financiële bereikbaarheid van woningen voor hen ook doorgaans kleiner zijn. Ook worden zij mogelijk eerder met een betaalrisico geconfronteerd. Leeftijd heeft ook via bewoningsduur invloed op de kwetsbaarheids-indicatoren. Logischerwijze wonen oudere huishoudens vaak langer in hun woning dan jongere huishoudens; deze relatie hangt samen met de afnemende verhuismobiliteit op oudere leeftijd (zie bijvoorbeeld De Groot et al. 2013). Binnen de literatuur wordt een langere bewoningsduur, onder andere door huurprijsregulering en woonprijsstijging, in verband gebracht met lagere woonlasten (CSED 2010; Romijn & Besseling 2008) en daarmee ook een lager betaalrisico. Een toenemende bewoningsduur heeft normaliter ook een positieve invloed op het opgebouwde vermogen in de woning. De toename van de overwaarde met toenemende bewoningsduur is terug te voeren op opwaartse ontwikkelingen in de huizenprijzen en aflossingen, alsook op een achterblijvende ontwikkeling van het aanbod aan koopwoningen (CSED 2010). Naast leeftijd, inkomen en vermogen, spelen ook andere huishoudenskenmerken een rol. Daarbij gaat het onder andere om de vraag of huishoudens in een koop- of in een huurwoning wonen. Bij een huurwoning kan het

Figuur 2.1
Conceptueel schema kwetsbare woningmarktregio's



- Theoretisch onderbouwd en empirisch getoetst
- Theoretisch onderbouwd

Bron: PBL

betaalrisico toenemen door een stijging van de maandelijkse huur. Dit speelt zeker voor huurders in de vrije sector, omdat regels voor de maximale huurprijs (aan de hand van het puntenstelsel) en de maximale huurverhoging niet gelden voor geliberaliseerde huurwoningen. In de gereguleerde huursector is dat een iets ander verhaal, hoewel de huren tegenwoordig wel harder mogen stijgen dan de inflatie. Bij eigenaren-bewoners kunnen renteveranderingen ingrijpen op het betaalrisico. Voor eigenaren-bewoners geldt dat hoe korter de rentevaste periode van de hypotheek is, hoe sneller eventuele renteverhogingen invloed hebben op de woonlasten (DNB & AFM 2009) en daarmee ook eventuele betaalrisico's. Overigens kunnen betaalrisico's ook stijgen als gevolg van stijgende kosten in overige uitgaven ten behoeve van het levensonderhoud of achterblijvende inkomensontwikkeling.

Logischerwijze lopen alleen eigenaren-bewoners het risico op een potentiële restschuld. Tegenover dit risico staat echter ook de kans om vermogen op te bouwen in de eigen woning; een kans die huurders niet hebben. De looptijd van de rentevaste periode en de hypotheekvorm zijn niet alleen van invloed op de betaalrisico's, maar ook op de vermogensrisico's. Voor nieuwe toetreders op de koopwoningmarkt geldt dat de hypotheekvorm als gevolg van recente wijziging van de fiscale behandeling van de hypotheekschuld minder invloed heeft op het

vermogensrisico; er wordt immers de facto verplicht afgelost.

Condities

In hoeverre huishoudens een potentiële restschuld of betaalrisico hebben, of hun toegang tot de woningmarkt problematisch is, hangt niet alleen af van de kenmerken van het huishouden zelf, maar ook van de contextuele kenmerken, ook wel condities genoemd. Condities, hetzij regionale hetzij nationale, kunnen zowel direct als indirect (via huishoudenskenmerken) effect hebben op de kwetsbaarheid van huishoudens. Deze schaalniveaus zijn bovendien niet onafhankelijk; een specifiek huishouden kan in regio X kwetsbaar zijn, maar in regio Y helemaal niet (Van Middelkoop 2011).

In de eerste plaats zijn (macro-)economische condities van belang. Op nationaal niveau speelt de economische groei een factor van betekenis, omdat die de werkgelegenheids- en inkomensontwikkeling beïnvloedt. Ten tijde van een economische neergang, met toenemende werkloosheid, achterblijvende inkomens en koopkrachtdaling, hebben huishoudens meer moeite om de maandelijkse huur of hypotheek te betalen (Francke & Schilder 2013). Uiteraard zijn er regionale verschillen in de economische groei (Renes et al. 2006), alsook in de werkgelegenheidsstructuur en het inkomen. Hooggekwalificeerd werk is vooral te vinden in centraal gelegen regio's en in het bijzonder in de Noordvleugel van

de Randstad (Van Ham 2005). Hiermee samenhangend ligt ook het gemiddelde inkomen in de Randstad hoger dan in de randen van Nederland. Bovendien zijn er regionale verschillen in de ontwikkeling van werkgelegenheid (Heijman & Kroes 2012) en daarmee samenhangend werkloosheid. Zo kan de werkloosheid in een specifieke regio toenemen doordat een belangrijke werkgever vertrekt of omdat de regionale werkgelegenheidsstructuur een ander karakter krijgt. Denk bijvoorbeeld aan de sluiting van de mijnen in Limburg, de sluiting van Cordis (voorheen Johnston en Johnston) en Aldel in Noordoost-Groningen, en de sluiting van Philip Morris in Bergen op Zoom. Dergelijke ontwikkelingen kunnen uiteraard doorwerken in de mate waarin huishoudens worden geconfronteerd met een betaalrisico.

Ook de situatie op de financiële markten is van belang. Een toenemende hypotheekrente kan resulteren in hogere woonlasten als huishoudens hebben gekozen voor variabele rente of als zij op het punt staan de hypotheek over te sluiten. Daarmee kunnen uiteraard ook de betaalrisico's onder eigenaren-bewoners toenemen. Voorts kan een hypotheekrentestijging, ceteris paribus, het aantal financieel bereikbare woningen beperken.

In de tweede plaats spelen ook kenmerken van de woningmarkt zelf een rol. Daarbij gaat het niet alleen om de samenstelling van de woningvoorraad (bijvoorbeeld naar eigendom of bouwjaar), maar ook om de spanning op de woningmarkt en de ontwikkeling van de huizenprijzen. Een hogere spanning op de woningmarkt komt tot uiting in hogere huizenprijzen en daarmee ook in hogere woonlasten voor jonge en recent verhuisde huishoudens met een korte bewoningsduur. In dergelijke regio's is het denkbaar dat meer huishoudens met een betaalrisico worden geconfronteerd. Daarnaast leidt een forse daling van de huizenprijzen tot toenemende vermogensrisico's, maar mogelijk ook tot toenemende mogelijkheden voor potentieel mobiele huishoudens. Ten derde is de demografische context relevant. Zoals eerder gesteld, hebben jongeren vermoedelijk vaker een betaalrisico dan ouderen; 'jonge' regio's zullen hierdoor mogelijk gemiddeld hoger scoren op de betaalrisico-indicator. Daarnaast is de samenstelling van de bevolking ook relevant voor de verhuismogelijkheden en de toegankelijkheid van de woningmarkt. Naarmate een regio meer middelbare en oudere huishoudens telt – huishoudens die doorgaans veel minder verhuizen dan jonge huishoudens – dan wordt het aantal verhuisbewegingen in de regio gedrukt. Daarmee zullen ook minder woningen vrijkomen voor andere huishoudens (De Groot et al. 2013).

Tussen de domeinen bevolking, werken en wonen zijn er uiteraard interacties. Zo kan de impact van een demografische ontwikkeling als krimp moeilijk los worden gezien van de woningmarkt en de economie. Krimp in een rijkere plaats met overdruk (bijvoorbeeld Bloemendaal) betekent immers wat anders dan krimp in Oost-Groningen, waar een concentratie van armoede is en de druk op de woningmarkt laag is. Daarnaast zijn mensen geneigd grote aankopen, zoals het kopen van een huis, uit te stellen in tijden van economische tegenspoed. Verder is er een relatie tussen de economie en (het uitstellen van) demografische levensloopgebeurtenissen, zoals gaan trouwen of het krijgen van kinderen (De Beer 2012; Manting 2013). In de afgelopen jaren is de relatie tussen economie en woningmarkt bovendien verstevigd door het toenemende eigenwoningbezit, met additionele risico's voor eigenaren-bewoners, de financiële sector en de economie als geheel (Elsinga et al. 2008).

Generiek woningmarktbeleid

Generiek woningmarktbeleid heeft eveneens invloed op de mate van kwetsbaarheid van huishoudens. Dit komt omdat de nationale overheid als systeemverantwoordelijke aan de lat staat voor regels over de hypotheekrenteaftrek, de maximale hypotheek gegeven het inkomen (Loan-To-Income (LTI)), de maximale hypotheek gegeven de waarde van de woning (Loan-To-Value (LTV)) en bijvoorbeeld de maximale huurprijsstijging in de sociale huursector. Deze set van regels is van belang voor de vermogens- en betaalrisico's en de toegankelijkheid van de woningmarkt. Zo moeten hypotheeknormen huizenkopers beschermen tegen te hoge hypotheekschulden en betaalrisico's (DNB & AFM 2009). Tegelijkertijd beperken hypotheeknormen voor woningzoekenden ook de range van financieel bereikbare koopwoningen.

In de sociale huursector worden betaalrisico's beteugeld door regels rondom de maximale huurprijsstijging en de inkomensafhankelijke huurtoeslag. Sinds de invoering van de zogenoemde staatssteunregeling in 2011 is de toegankelijkheid van de sociale huursector voor huishoudens met hoge en middeninkomens afgenomen (Eskinasi et al. 2012). Deze huishoudens zijn in toenemende mate aangewezen op de geliberaliseerde huursector en de koopsector. Dit kan, in combinatie met een regionaal slecht passend aanbod, voor deze huishoudens leiden tot toenemende betaal- en/of vermogensrisico's. In de hoofdstukken waarin de kwetsbaarheidsindicatoren nader worden uitgewerkt, staan we uitgebreider stil bij het effect van generiek woningmarktbeleid.

2.3.3 Samenhang kwetsbare huishoudens en woningmarktregio's

In de literatuur wordt verondersteld dat potentiële restschulden, betaalrisico's en een verminderde toegankelijkheid van de woningmarkt in veel gevallen negatieve gevolgen kunnen hebben voor het functioneren van de woningmarkt.¹ De mate waarin een regio kwetsbare huishoudens telt, wordt in deze studie dan ook als graadmeter beschouwd voor de kwetsbaarheid van de regionale woningmarkt. Daarbij veronderstellen we dat als een regio verhoudingsgewijs veel kwetsbare huishoudens telt, bijvoorbeeld in termen van potentiële restschulden, dan ook de kans toeneemt dat de veronderstelde negatieve effecten van potentiële restschulden op het functioneren van de regionale woningmarkt manifest kunnen worden. Hoewel de kwetsbaarheidsindicatoren afzonderlijk in kaart worden gebracht, bestaat er uiteraard wel samenhang tussen. Ook moet worden bedacht dat bepaalde ontwikkelingen een positief effect kunnen hebben op de ene kwetsbaarheidsindicator, maar een negatief effect op de andere. Zo geldt dat een daling in de huizenprijzen de kwetsbaarheid van een woningmarktregio, via toenemende vermogensrisico's, kan vergroten. Tegelijkertijd kunnen zulke prijsdalingen de kwetsbaarheid in termen van de toegankelijkheid van de woningmarkt juist verminderen.

Potentiële restschulden en functioneren woningmarktregio

Een toenemend aandeel of aantal eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld kan negatieve gevolgen hebben voor lokale woningmarkten (zie bijvoorbeeld Duffy 2010; Gyourka & Siaz 2003). Deze negatieve effecten zijn in de eerste plaats terug te voeren op het veronderstelde effect van potentiële restschulden op de verhuismobiliteit. Diverse studies tonen aan dat potentiële restschulden samengaan met een lagere verhuismobiliteit. Een van de verklaringen hiervoor is dat eigenaren-bewoners doorgaans niet bereid zijn hun woning met een verlies te verkopen (Ferreira et al. 2008 voor de VS; Henley 1998 voor Groot-Brittannië; Schilder & Conijn 2012 voor Nederland). Onderzoek van Schilder en Conijn (2013d) wijst op een samenhang tussen de afname van verhuismobiliteit en de toename van het aantal huishoudens met een potentiële restschuld. Ook de SER (2013: 25) veronderstelt dat hoge Loan-to-Value-ratio's (LTV-ratio's) een belemmering kunnen vormen om te verhuizen of om van werkplek te wisselen. Ten tweede laat Amerikaans onderzoek zien dat eigenaren-bewoners met een negatief vermogen significant minder uitgeven aan onderhoud en investeringen in hun huis dan eigenaren-bewoners wier huizen niet onder water staan (voor een uitgebreidere discussie over de invloed van een potentiële restschuld op

investeringsbeslissingen, zie bijvoorbeeld Haughwout et al. 2013). De studie van Melzer (2010) onder Amerikaanse huizenbezitters suggereert dat eigenaren-bewoners met een negatief vermogen 30 procent minder uitgeven aan onderhoud en investeringen in hun huis dan bezitters van woningen die niet onder water staan. Volgens Haughwout et al. (2013) brengen eigenaren-bewoners met een negatief vermogen de investeringen in hun woning terug met grofweg 75 procent. Dergelijke desinvesteringen kunnen uiteindelijk de neerwaartse druk op de huizenprijzen versterken, zowel van de eigen woning als van woningen in directe omgeving daarvan (Harding et al. 2008). Naarmate meer eigenaren-bewoners een potentiële restschuld hebben, kan dit de woningmarkt dus verder op slot zetten, een neerwaartse druk uitoefenen op de huizenprijzen en daarmee ook het functioneren van de woningmarkt aantasten (Van Middelkoop 2011; Schilder & Conijn 2012).

Betaalrisico's en functioneren woningmarktregio

Ook betaalrisico's kunnen effect hebben op het functioneren van de woningmarkt. Een van de mechanismen waardoor betaalrisico's kunnen doorwerken, verloopt via het onderhoud aan de woning. Huishoudens die moeite hebben rond te komen, zullen vaak geneigd zijn het onderhoud van de woning uit- of af te stellen. Een huis dat slecht onderhouden is, brengt niet alleen minder op dan een goed onderhouden woning (zie bijvoorbeeld Harding et al. 2007; Knight & Sirmans 1996), maar kan ook negatieve *spillover*-effecten hebben: een slecht onderhouden huis kan namelijk ook de prijs aantasten van woningen in de directe omgeving (zie bijvoorbeeld Harding et al. 2008). Het tweede mechanisme verloopt via de feitelijke wanbetalingen. Wanneer een huishouden uiteindelijk niet meer in staat is de huur of hypotheek te betalen en de betaalachterstanden oplopen, dan neemt het risico toe dat een verhuurder overgaat tot huisuitzetting of dat een hypotheekverstrekker overgaat tot gedwongen verkoop van de woning. Sinds het begin van de kredietcrisis is het aantal gedwongen verkopen met ruim een kwart toegenomen, tot circa 2.500 per jaar (Brounen & De Jong-Tennekes 2012). Over het eerste half jaar van 2014 bedroeg het aantal verkopen waarbij NHG een schade-uitkering heeft gedaan 2.265 (NHG 2014). Een gedwongen verkoop gaat doorgaans gepaard met een transactieprijs onder de marktprijs, zeker wanneer de woning wordt verkocht via een openbare executieveiling (Brounen & De Jong-Tennekes 2012). Dit kan uiteraard nadelig zijn voor eigenaren-bewoners die een soortgelijke woning proberen te verkopen voor de marktwaarde in dezelfde straat of buurt. Diverse empirische studies tonen aan dat gedwongen verkopen een negatief effect hebben op de waarde van nabij-

gelegen woningen (Harding et al. 2008; Immergluck & Smith 2006; Lin et al. 2009; Rogers & Winter 2009).

Verhuismogelijkheden en functioneren woningmarktregio

Tot slot is er een directe relatie tussen verhuismogelijkheden en het functioneren van de woningmarkt. Een verhuizing is één van de belangrijkste mechanismen waarmee huishoudens veranderingen in de levensloop kunnen 'opvangen' (zoals het uit huis gaan, gaan samenwonen of juist scheiden) of hun woonwensen kunnen vervullen. Woonwensen veranderen in de loop van het leven door onder andere inkomensveranderingen en wijzigingen in de samenstelling van het huishouden (zie bijvoorbeeld Mulder & Hooimeijer 1999).

Wanneer huishoudens belemmeringen ondervinden om te verhuizen, ontstaat er een misallocatie tussen huizen en huishoudens (Conijn 2009; Van Ommeren 2006). Op het niveau van woningmarkten worden belemmeringen tot verhuizen dan ook als welvaartverlagend gezien (Van Ommeren 2006). Ook kunnen zulke belemmeringen het evenwicht op de nationale arbeidsmarkt tussen arbeidsvraag en -aanbod verstoren; zo kunnen belemmeringen om te verhuizen naar de plekken waar de vraag naar arbeid hoog is, resulteren in een hogere werkloosheid of een lagere arbeidsparticipatie op de plekken waar de vraag naar arbeid laag is (zie bijvoorbeeld Van Ham 2005; Van Ommeren 2006).

Als een huishouden niet in staat is te verhuizen vanwege belemmeringen op de woningmarkt, kan dit ook gevolgen hebben voor de verhuismogelijkheden van andere huishoudens. Daardoor komen er minder woningen beschikbaar en komt de doorstroming – één van de belangrijkste pijlers van het Nederlandse woonbeleid – onder druk te staan (Ministerie van BZK 2014a; zie ook Kromhout 2006).

2.4 Gebruikte data

Voor de empirische uitwerking van de drie kwetsbaarheidsindicatoren maken we gebruik van gegevens uit een reeks van woononderzoeken voor de jaren 2002, 2006, 2009 en 2012 (tot 2002 Woningbehoefteonderzoek (WBO) geheten, daarna overgegaan in het WoonOnderzoek Nederland (WoON)). Deze crosssectionele landelijke woononderzoeken geven een representatief beeld van de huishoudens- en huisvestingssituatie, verhuisplannen binnen twee jaar, de woonwensen en het recente verhuisgedrag van de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder. De woononderzoeken bevatten bovendien gedetailleerde informatie over onder andere de sociaaleconomische situatie, de netto woonlasten, de geschatte verkoopwaarde van de woning alsook de wijze waarop de

koopwoning (hypothecair) is gefinancierd. Gegevens over het bruto huishoudensinkomen zijn in alle woononderzoeken afkomstig van de Belastingdienst. Naast gegevens uit de woononderzoeken is gebruikgemaakt van data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en data van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Voor de kwantitatieve uitwerking van de kwetsbaarheidsindicatoren zijn huishoudens geselecteerd die in een zelfstandige woning wonen of die daarnaar op zoek zijn. Hoewel betaalrisico's ook kunnen ontstaan bij huishoudens die in een (on)zelfstandige wooneenheid wonen of inwonend zijn, zullen betaalrisico's in deze segmenten van de woningmarkt nauwelijks impact hebben op het functioneren van de reguliere woningmarkt.

Huishoudens met een negatief huishoudensinkomen worden in de analyses buiten beschouwing gelaten. Deze huishoudens zijn namelijk veelal 'atypisch'. Deze groep met een (al dan niet tijdelijk) negatief inkomen wordt grotendeels (voor circa 60 procent in het WoON 2012) gevormd door zelfstandigen met een eigen onderneming. In de analyses is onderscheid gemaakt tussen huurders en eigenaren-bewoners. Door een gebrek aan waarnemingen (minder dan 40 respondenten per COROP-regio) was het niet altijd mogelijk om voor alle jaren een uitspraak te doen over de mate waarin bijvoorbeeld betaalrisico's voorkomen onder huurders in bepaalde regio's. Tenzij anders vermeld, zijn de ontwikkelingen in geldelijke bedragen – zoals het huishoudensinkomen, de netto woonlasten en de huizenprijzen – weergegeven in reële termen uitgaande van het prijsniveau van 2012.

Noot

- 1 Wanneer huishoudens niet in staat zijn te verhuizen, kan dit, in termen van leefbaarheid en sociale cohesie, maatschappelijk gezien ook positieve effecten hebben; zie ook tekstkader 'Veel of ongelijksoortige verhuisdynamiek en kwetsbaarheid' in hoofdstuk 6.

Regionale condities: demografie, economie en woningmarkt

3.1 Inleiding

In hoeverre huishoudens in termen van betaal- en vermogensrisico's en de toegang tot de woningmarkt kwetsbaar zijn, hangt niet alleen af van de kenmerken van huishoudens zelf, maar wordt ook beïnvloed door de kenmerken van de woningmarktregio's waarin ze gehuisvest zijn of naar een woning zoeken. De kwetsbaarheidsindicatoren kunnen dan ook niet los worden gezien van de nationale en regionale context. In dit hoofdstuk staan de condities centraal waarbinnen huishoudens zich in demografisch en economisch opzicht en bezien vanuit de woningmarkt bewegen. Naast aandacht voor ontwikkelingen in de tijd, is er vooral aandacht voor regionale verschillen. Inzicht in de regionale condities is essentieel voor de duiding van eventuele regionale patronen in de kwetsbaarheidsindicatoren, die in de laatste drie empirische hoofdstukken van deze studie zijn uitgewerkt.

3.2 Demografie

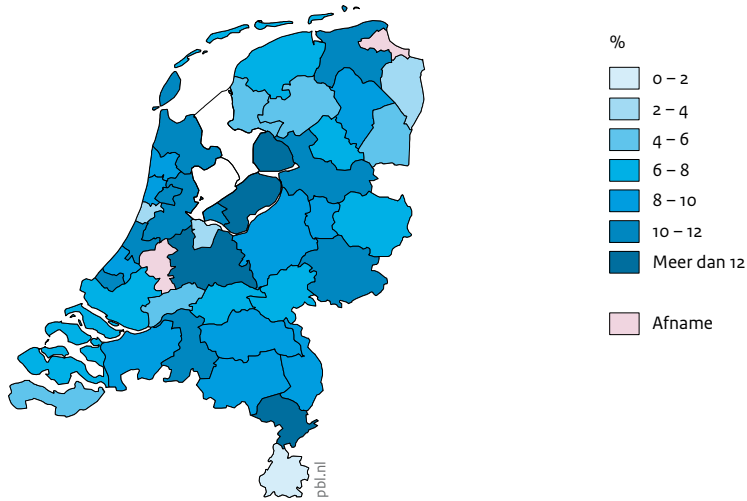
Wat betreft de demografische context van een regio zijn vooral de ontwikkeling van het aantal huishoudens (al dan niet in relatie tot de ontwikkeling van de woningvoorraad) en de ontwikkeling in de samenstelling van huishoudens van belang. Huishoudensontwikkelingen bepalen mede de vraag naar woningen en daarmee ook de spanning op de woningmarkt. In de periode 2002-2012 nam het aantal huishoudens gemiddeld met circa 8 procent toe. Zoals bekend zijn er grote regionale verschillen in de ontwikkeling van het aantal huishoudens (figuur 3.1; zie ook Ritsema van Eck et al. 2013). Bovendien vlakt de toename in het aantal huishoudens af en is deze in sommige regio's al omgeslagen in huishoudenskrimp, zoals in Delfzijl. Ook de Zuidvleugel van de Randstad en de drie noordelijke provincies kennen een benedengemiddelde huishoudensgroei, evenals welvarende regio's als het Gooi en Haarlem. In de periode van het

onderzoek nam het aantal huishoudens in de meeste regio's echter nog toe. Francke (2010) merkt daarover wel op dat lokaal, op gemeenteniveau, her en der wel degelijk sprake is van krimp.

Daarnaast is de demografische samenstelling van de bevolking relevant voor de verhuismogelijkheden van huishoudens en de toegankelijkheid van de woningmarkt. Naarmate een regio meer huishoudens van middelbare en oudere leeftijd telt, huishoudens die doorgaans veel minder verhuizen dan jonge huishoudens, wordt het aantal verhuisbewegingen in de regio gedrukt. Daarmee komen ook minder woningen vrij voor andere huishoudens (De Groot et al. 2013).

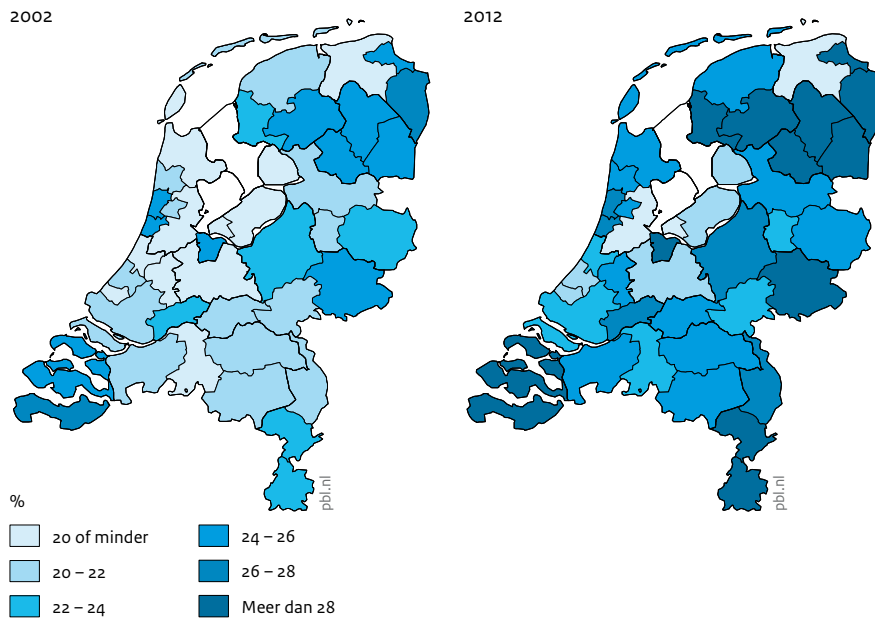
In de periode 2002-2012 nam het aandeel ouderenhuishoudens in alle regio's toe doordat de eerste vertegenwoordigers van de naoorlogse geboortegolf (de babyboomgeneratie) 65 jaar zijn geworden (figuur 3.2). Deze toename is in vrijwel alle regio's gepaard gegaan met een teruggang van het aandeel jongerenhuishoudens (figuur 3.3). Alleen in 'studentenregio's' Delft en Overig-Groningen (met de gemeente Groningen als centrale stad) bleef het aandeel jongerenhuishoudens nagenoeg onveranderd. In absolute aantallen nam het aantal jongerenhuishoudens in deze regio's zelfs toe. Figuur 3.2 en 3.3 laten voorts zien dat vooral in de randen van Nederland relatief veel ouderenhuishoudens zijn gehuisvest, terwijl de zogeheten Noordvleugelregio's (en de meer grootstedelijke regio's die in trek zijn bij studenten) relatief veel jongerenhuishoudens tellen. Waar in een regio als Delfzijl circa 30 procent van de huishoudens een ouderenhuishouden is, ligt dit aandeel in de regio Amsterdam rond de 18 procent. Dat neemt niet weg dat het aantal ouderenhuishoudens in absolute aantallen juist het sterkst is toegenomen in de Randstedelijke en meer centraal gelegen regio's. Zo is dat aantal in de regio Amsterdam in de periode 2002-2012 met circa 20.000 gestegen, terwijl Delfzijl een toename zag van slechts 1.000 ouderenhuishoudens. Waar de periferie van Nederland het sterkst vergrijsst, is het aantal ouderen getalsmatig dus het sterkst toegenomen in de

Figuur 3.1
Relatieve toename van aantal huishoudens, 2002-2012



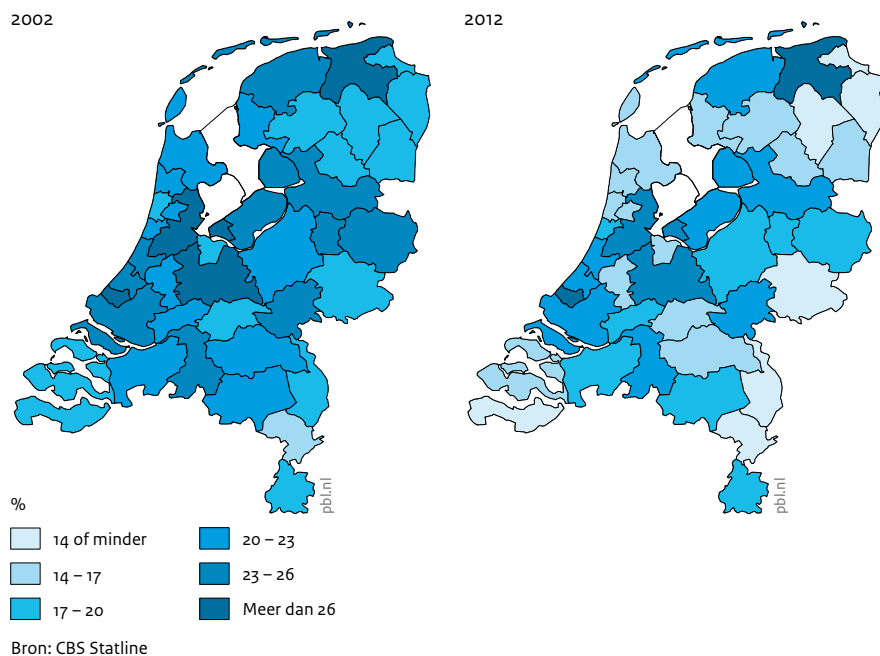
Bron: CBS Statline

Figuur 3.2
Aandeel ouderenhuishoudens (65 jaar of ouder)

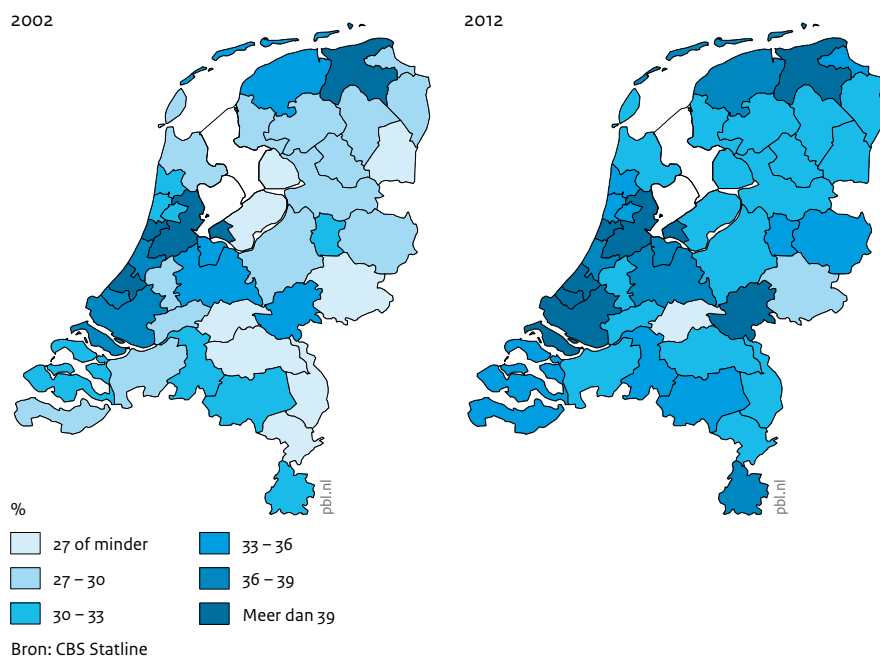


Bron: CBS Statline

Figuur 3.3
Aandeel jongerenhuishoudens (jonger dan 35 jaar)



Figuur 3.4
Aandeel eenpersoonshuishoudens



Randstad (zie ook Van Dam et al. 2013; De Groot et al. 2013; Ritsema van Eck et al. 2013).

Betaalrisico's en de mogelijkheden die huishoudens hebben op de woningmarkt verschillen naar verwachting ook tussen alleenstaanden enerzijds en gezinnen en samenwonende stellen anderzijds. Alleenstaanden hebben doorgaans een gemiddeld lager inkomen dan meerpersoonshuishoudens. Dit komt deels doordat zij veelal jong zijn en daarmee in een andere fase van de woon-, huishoudens- en arbeidscarrière zitten. Door de vergrijzing (weduwen/weduwenaars) en vooral de huishoudenverdunding (waarbij kinderen zelden meer 'uit huis' trouwen en stellen vaker uit elkaar gaan dan vroeger) zagen alle regio's in de afgelopen periode ook het aandeel eenpersoonshuishoudens toenemen (figuur 3.4; zie ook Ritsema van Eck et al. 2013). Vooral grootstedelijke regio's, binnen én buiten de Randstad, worden gekenmerkt door een hoog aandeel eenpersoonshuishoudens.

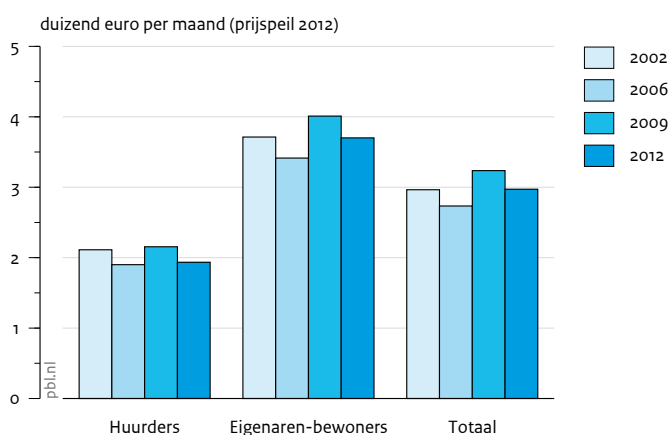
3.3 Economie: inkomens en werkloosheid

Ontwikkelingen in de sociaaleconomische situatie van huishoudens kunnen effect hebben op hun betaalrisico's (hoofdstuk 5) en verhuismogelijkheden op de woningmarkt (hoofdstuk 6). In 2012 bedroeg het gemiddelde bruto huishoudensinkomen circa 50.000 euro. Dit is fors meer dan het bruto huishoudensinkomen van een doorsnee huishouden (41.000 euro). Hieruit mag worden geconcludeerd dat een kleine groep huishoudens een bijzonder hoog inkomen heeft, wat het gemiddelde flink omhoog trekt. In 2009 bedroeg het gemiddelde bruto huishoudensinkomen circa 48.000 euro, in 2009 52.000 euro en in 2012, zoals gesteld, 50.000 euro. Dat huishoudens in 2012 in reële termen minder inkomen hadden dan in 2009 komt onder andere door de achtergebleven loonontwikkeling en de toegenomen werkloosheid. Deze ontwikkelingen hangen uiteraard samen met de economische crisis. In samenhang met de achtergebleven inkomensontwikkeling, hadden huishoudens in 2012 in reële termen maandelijks minder te besteden dan huishoudens in 2009 (figuur 3.5; zie ook CBS 2013b; CPB 2011).² Het besteedbaar huishoudensinkomen bestaat daarbij uit het loon en eventuele uitkeringen en toeslagen, exclusief het effect van huurtoeslag en het belastingeffect van het wonen in een eigen woning.³ Voorts valt op dat het reële besteedbaar huishoudensinkomen tussen 2002 en 2006 licht is gedaald. Deze daling hangt vermoedelijk samen met de economische dip rond 2003.

Gemiddeld hebben huurders minder te besteden dan eigenaren-bewoners (figuur 3.5). Waar huurders in 2012 bijna 2.000 euro te besteden hadden, hadden eigenaren-bewoners, met 3.700 euro, bijna twee keer zoveel te besteden (zie figuur 3.5). Het verschil in het besteedbaar inkomen tussen huurders en eigenaren-bewoners is in de afgelopen jaren bovendien toegenomen (figuur 3.6). Rekening houdend met de prijsontwikkeling van de afgelopen jaren, blijkt het toenemende welvaartsverschil tussen huurders en eigenaren-bewoners vooral te zijn veroorzaakt doordat de ontwikkeling van het besteedbaar inkomen onder huurders is achtergebleven bij die onder eigenaren-bewoners. Overigens betekent dit niet dat individuele huishoudens steeds minder te besteden hebben. De beperkte daling van de inkomens van huurders komt mede doordat huurders met een bovengemiddeld inkomen steeds vaker de huursector verlaten (Blijie et al. 2013; Ministerie van BZK 2010). Voorts valt op dat zowel onder huurders als huis-eigenaren het gemiddelde besteedbaar inkomen een terugval vertoont in 2006 en 2012, perioden waarin sprake was van een economische dip. Het gemiddelde besteedbaar inkomen van huishoudens is op verschillende manieren verweven met macro-economische ontwikkelingen. In tijden van beperkte economische groei stijgen lonen minder hard en worden uitkeringen en pensioenen beperkter geïndexeerd. Tot slot zorgt de ontwikkeling van de werkloosheid voor een veranderende samenstelling van het inkomen. Vooral eenoudergezinnen met veelal parttime banen zijn hierdoor kwetsbaar (Blijie et al. 2013). Zowel in de jaren 2006 en 2012 nam het aandeel lage inkomens⁴ onder huurders en eigenaren-bewoners iets toe. Had in 2009 circa 65 procent van de huurders een laag inkomen, in 2012 gold dit voor ruim 68 procent van de huurders. In absolute termen nam het aantal huurders met een laag inkomen met circa 100.000 toe, van ruim 1,8 miljoen huurders in 2009 naar ruim 1,9 miljoen in 2012.

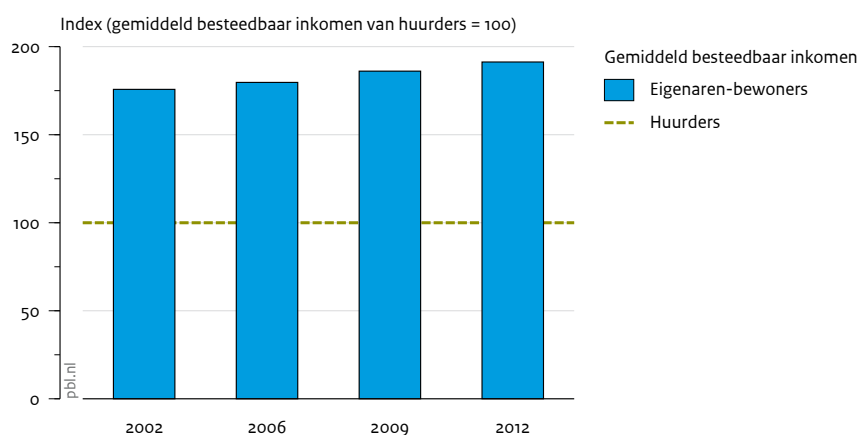
Figuur 3.7 laat zien dat het bruto huishoudensinkomen duidelijk het hoogst is in de centraal gelegen regio's van Nederland (rondom Utrecht), met een uitloper richting de Bollenstreek. Dit hangt samen met de concentratie van hooggekwalificeerde banen in dit deel van het land (Van Ham 2005). De regio's in Friesland, Groningen en Drenthe worden juist gekenmerkt door een lager bruto huishoudensinkomen. Ter illustratie: in 2012 bedroeg het gemiddelde bruto huishoudensinkomen in de regio Utrecht ruim 57.400 euro per jaar, versus circa 40.300 euro in de regio Oost-Groningen. Binnen de Randstad worden de regio's Amsterdam en Rijnmond gekenmerkt door een voor de Randstad relatief laag gemiddeld bruto huishoudensinkomen. Het bruto huishoudensinkomen is doorgaans in de meer centraal gelegen regio's sterker gestegen dan in perifeer

Figuur 3.5
Gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen naar eigendom



Bron: WBO 2002; WoON vanaf 2006

Figuur 3.6
Huishoudensinkomen van eigenaren-bewoners ten opzichte van huurders



Bron: WBO 2002; WoON vanaf 2006

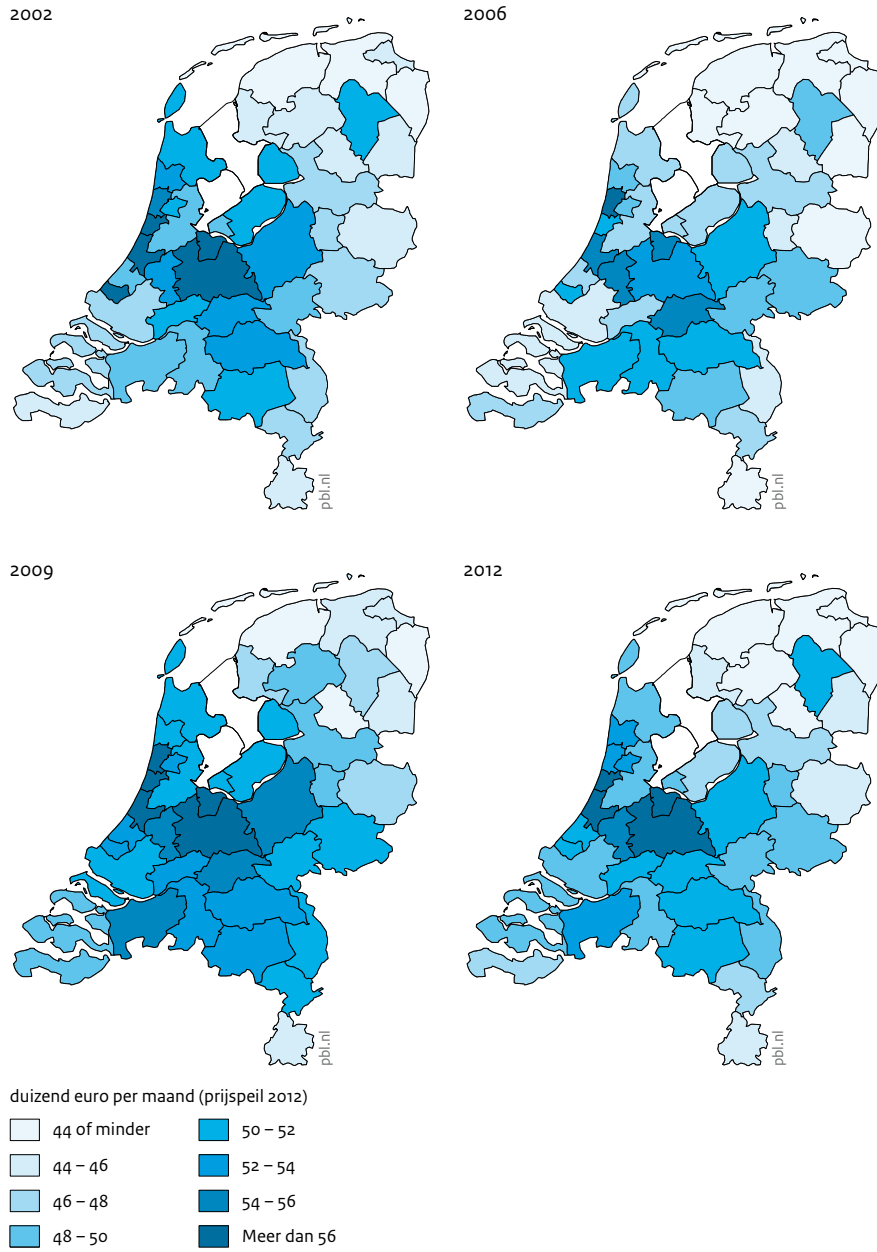
gelegen regio's. Hierdoor is het zwaartepunt van regio's met een relatief hoog bruto huishoudensinkomen steeds meer komen te liggen in de centraal gelegen regio's, met een duidelijke uitloper naar de Noordvleugel van de Randstad. Tot slot valt op dat tussen 2009 en 2012 in vrijwel alle regio's het gemiddelde bruto huishoudensinkomen is gedaald.

Het besteedbaar huishoudensinkomen vertoont een vergelijkbare ontwikkeling wat betreft de regionale variatie (figuur 3.8). Waar Groningse huishoudens gemiddeld minder dan 2.700 euro te besteden hebben, hebben Utrechtse en Gooise huishoudens gemiddeld meer dan 3.400 euro te besteden. Ook bij het netto besteedbaar huishoudensinkomen is het zwaartepunt van regio's waar huishoudens gemiddeld veel te besteden

hebben meer verschoven richting de centrale regio's rondom Utrecht. Een aanvullende analyse laat zien dat deze regionale verschillen vrij constant zijn in de tijd. Die regio's die in 2002 werden gekarakteriseerd door een relatief laag besteedbaar huishoudensinkomen, zijn veelal nog steeds regio's waar huishoudens naar verhouding weinig te besteden hebben.

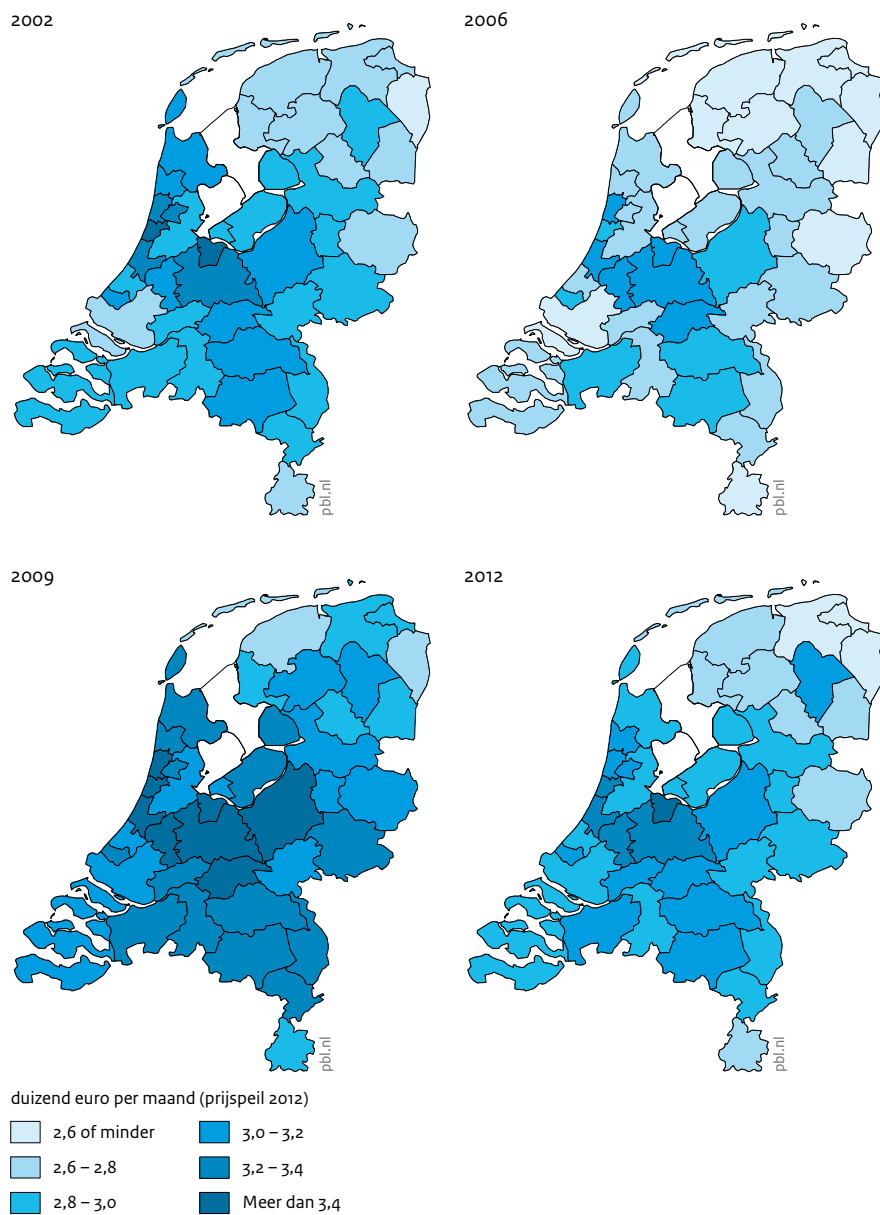
Uitgesplitst naar huurders en eigenaren-bewoners valt op dat er vooral onder eigenaren-bewoners een scherpe scheidingslijn zichtbaar is tussen eigenaren-bewoners woonachtig in de randen van Nederland en die in de Randstad (figuur 3.9). Vooral eigenaren-bewoners in Friesland, Groningen en delen van Drenthe hebben maandelijks beduidend minder te besteden dan

Figuur 3.7
Gemiddeld bruto huishoudensinkomen per jaar



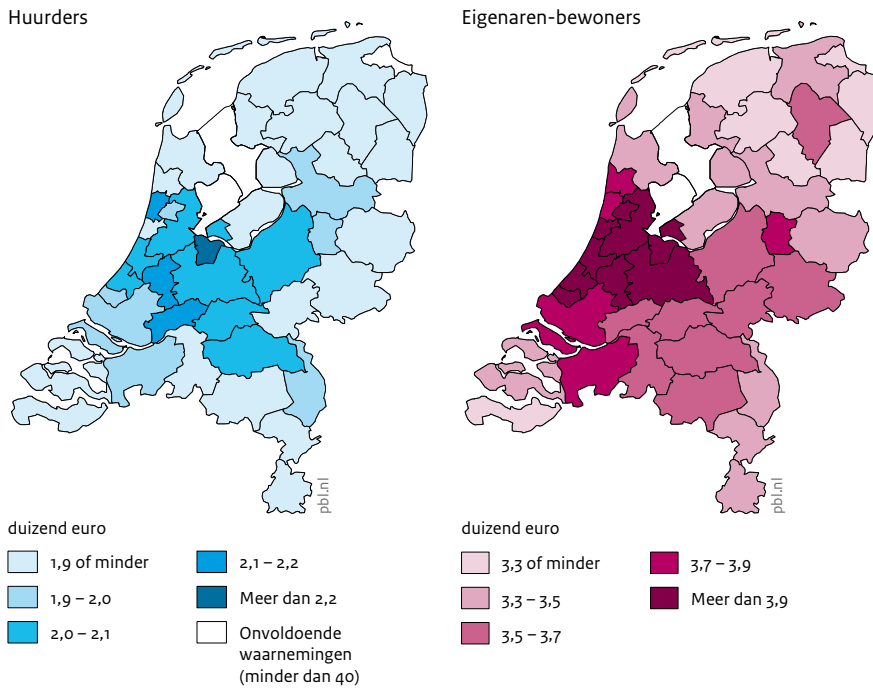
Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

Figuur 3.8
Gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen per maand



Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

Figuur 3.9
Gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen per maand naar eigendom, 2012



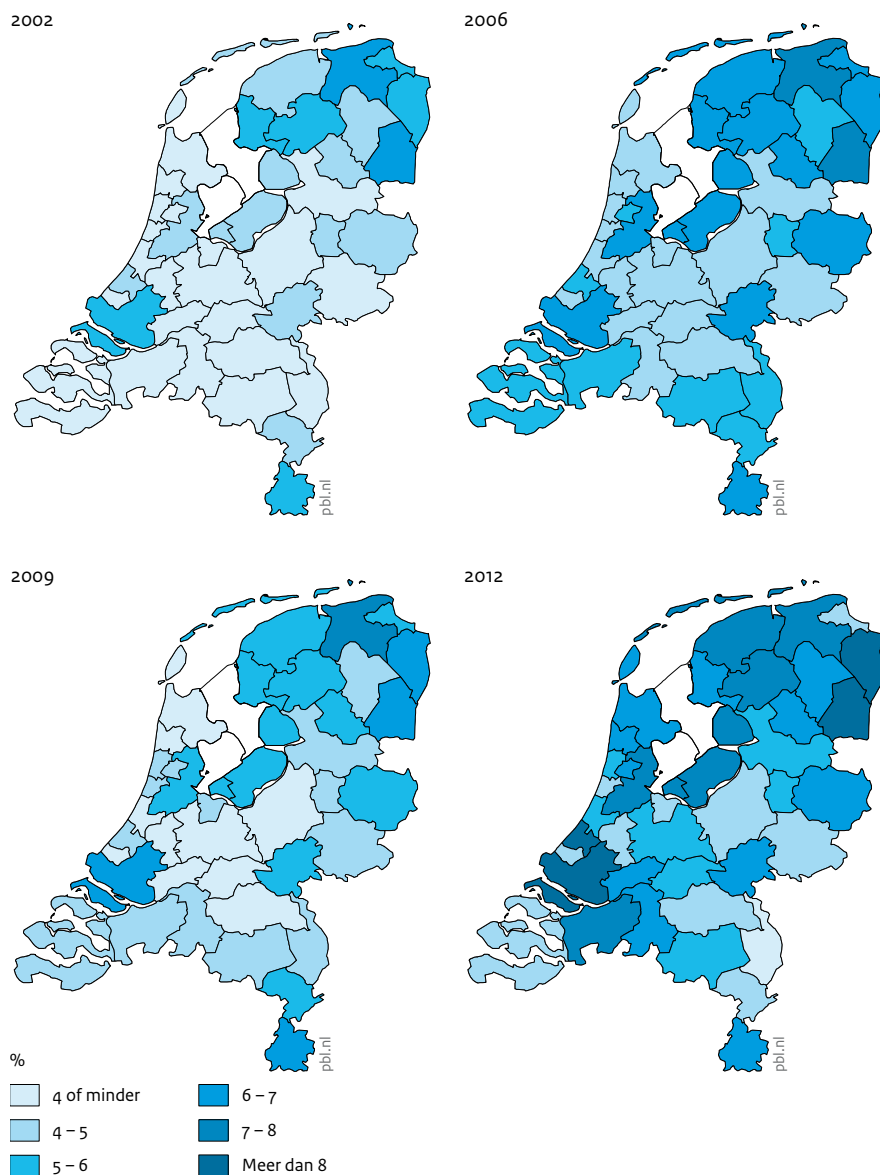
Bron: WoON 2012

eigenaren-bewoners in het centrale deel van Nederland, met een duidelijke uitloper naar de Noordvleugel van de Randstad. Ook onder huurders valt een onderscheid te bespeuren tussen Randstedelijke regio's en regio's in het noorden van Nederland. De regionale scheidslijn tussen periferie en Randstad is hier echter minder scherp. Dit heeft te maken met het feit dat het maximale verschil in besteedbaar huishoudensinkomen onder huurders minder groot is dan onder eigenaren-bewoners. Kijkend naar het verschil tussen de regio's waar het gemiddelde besteedbaar huishoudensinkomen zowel onder huurders als eigenaren-bewoners het laagst (Oost-Groningen) en het hoogst (het Gooi) is, dan bedraagt het maximale verschil onder huurders circa 650 euro en onder eigenaren-bewoners circa 1.450 euro.

Voor het bepalen van de kwetsbaarheid van een huishouden is het niet alleen van belang hoe hoog het inkomen is, maar zeker ook hoe stabiel dat inkomen is. In deze studie kunnen we echter geen specifieke aandacht aan de stabiliteit van het inkomen besteden omdat de gegevens daarvoor ontbreken; huishoudens worden in de woononderzoeken immers niet over meerdere jaren gevolgd. Ook kan niet zonder meer worden gesteld dat werkenden in loondienst een stabiel inkomen hebben dan zelfstandige ondernemers. De lengte van het

contract speelt daarbij bijvoorbeeld een rol, maar ook het type onderneming waaruit inkomen wordt verworven. Op regionaal niveau kan hier wel enig inzicht in worden verkregen door te kijken naar de ontwikkeling van de werkloosheid. Vanwege de economische crisis is het aandeel werklozen in de periode 2009-2012 in de meeste regio's toegenomen. Figuur 3.10 wijst op een grote regionale variatie in werkloosheid. Regio's in de Zuidvleugel van de Randstad, regio's in het noorden van het land en de regio Zuid-Limburg worden stelselmatig gekenmerkt door een bovengemiddelde werkloosheid. Dit zijn regio's waar het aantal bereikbare banen relatief laag is, of waar weliswaar sterk gespecialiseerde sectoren zijn, maar die onderling beperkt zijn gerelateerd. Dit vergroot de kans op structurele werkloosheid (Weterings et al. 2013). Het hogere aandeel werklozen kan mede verklaren waarom het gemiddelde inkomen in deze regio's relatief laag ligt. Meer centraal gelegen regio's rondom de regio Utrecht – met een uitloper richting Leiden en de Bollenstreek – worden juist gekenmerkt door een benedengemiddelde werkloosheid. Huishoudens in deze regio's profiteren zowel van de centrale ligging met veel banen binnen bereik als van de specialisatie van de regionale economie in de diensten, die onderling sterk zijn gerelateerd, alsook met andere sectoren (Weterings et al. 2013).

Figuur 3.10
Aandeel werklozen in beroepsbevolking



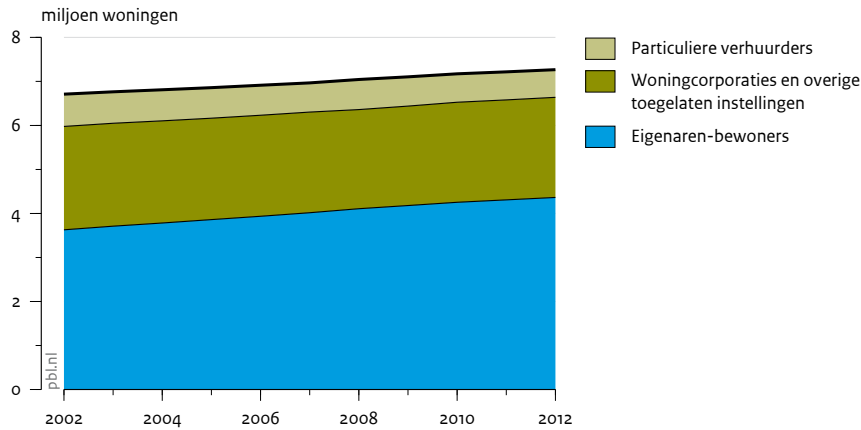
Bron: Combimonitor AFB Research tot 2009, CBS Statline 2012

3.4 Woningvoorraad: samenstelling en prijs

De Nederlandse woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen (figuur 3.11). Dat is decennialang niet het geval geweest. Vlak na de Tweede Wereldoorlog bestond namelijk slechts 28 procent van de woningvoorraad uit koopwoningen; het grootste aandeel in de voorraad, namelijk 60 procent, hadden de particuliere huurwoningen (Conijn 2011a). Door de verkoop en sloop van sociale huurwoningen en vooral

door nieuwbouw van koopwoningen is de woningmarkt in de afgelopen decennia steeds meer op koop gericht (zie bijvoorbeeld Van Dam et al. 2014). In 2002 bedroeg het aandeel koopwoningen in de voorraad nog 54 procent, tegenover 60 procent in 2012. Dat neemt niet weg dat het aandeel koopwoningen sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt nauwelijks meer is gestegen. Het aandeel huurwoningen in het bezit van particuliere verhuurders is in de afgelopen jaren iets afgenomen en bedroeg in 2012 circa 9 procent. Ook het aandeel huurwoningen in het bezit van woningcorporaties en andere toegelaten instellingen, zoals gemeentelijke

Figuur 3.11
Woningvoorraad naar eigendom



Bron: CBS Staline

woningbedrijven, is in de afgelopen jaren gedaald, van 35 procent in 2002 tot 31 procent in 2012. Uit het oogpunt van de toegankelijkheid zoomen we in hoofdstuk 6 in op het corporatiebezit met een huur tot aan de liberalisatiegrens. Dit wordt ook wel beschouwd als de gereguleerde, sociale huursector.⁵ Op basis van het WoON 2012 wordt duidelijk dat in 2012 circa 73 procent van alle Nederlandse huurwoningen tot de sociale huursector behoorde. Circa 15 procent van alle huurwoningen had in dat jaar een huur tot aan de liberalisatiegrens, maar werd verhuurd door particuliere verhuurders. Tot slot was in 2012 circa 11 procent van alle huurwoningen in Nederland te bestempelen als een vrijesectorhuurwoning: deze huurwoningen hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens en worden grotendeels (circa 61 procent) verhuurd via particuliere verhuurders. De vrije huursector, ook wel het middensegment van de woningmarkt genoemd, vormt dus nog geen 5 procent van de gehele woningvoorraad. Het middensegment ontbreekt daarmee nagenoeg op de Nederlandse woningmarkt (zie ook Conijn 2011a; Ministerie van BZK 2013e; SER 2013).

In de periode 2002-2012 is de woningvoorraad in alle regio's meer koopgericht geworden (figuur 3.12). De sterkste toename is te zien in de grootstedelijke regio's Amsterdam en Rijnmond. In 2002 was slechts een op de drie woningen in de regio Amsterdam (inclusief Almere) een koopwoning; in 2012 was het aandeel koopwoningen in de voorraad 43 procent. Maar ook in een regio als Delfzijl is het aandeel koopwoningen in de afgelopen jaren vrij sterk gestegen, van 56 procent in 2002 naar 65 procent in 2012. In regio's als Haarlem en het Gooi is het aandeel koopwoningen daarentegen nauwelijks gestegen. Ook in Zeeuws-Vlaanderen, de

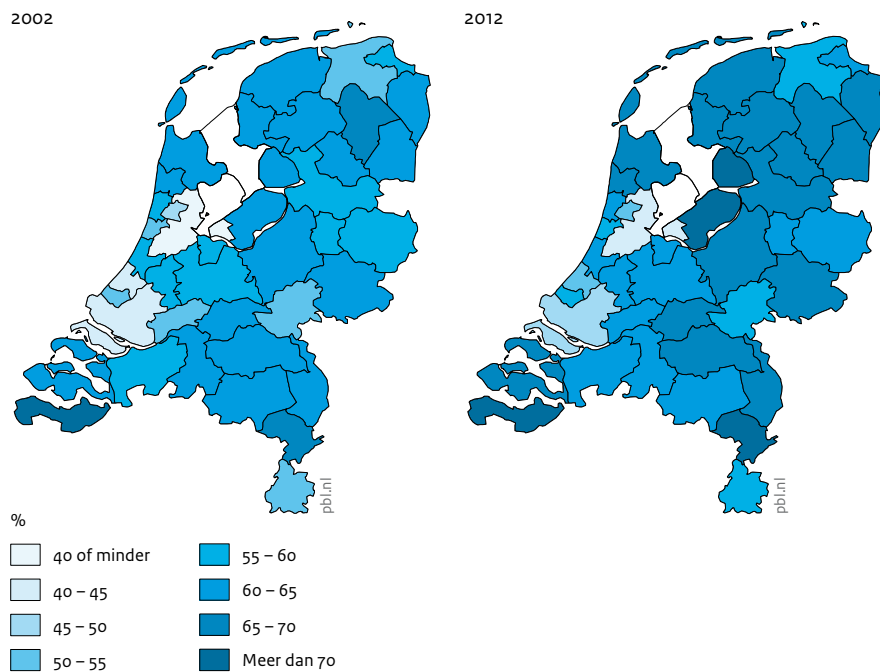
meest koopwoninggerichte regio van Nederland, is het aandeel koopwoningen in de voorraad in de afgelopen jaren nauwelijks meer gestegen.

Het zijn dus vooral grootstedelijke regio's in de Randstad waar de woningvoorraad voor een aanzienlijk deel bestaat uit huurwoningen. Binnen de huursector worden vooral huurwoningen aangetroffen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens; het middensegment met huurwoningen boven de liberalisatiegrens is nagenoeg afwezig. In sommige regio's is het middensegment echter wel iets groter dan in andere regio's (figuur 3.13). Vooral in de Noordvleugel van de Randstad is het middensegment relatief groot. Zo is circa 15 procent van alle Amsterdamse huurwoningen een vrijesectorhuurwoning. In de regio Utrecht heeft circa 17 procent van alle huurwoningen een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Vooral in de noordelijke provincies, Groningen, Friesland en Drenthe, is het middensegment nagenoeg afwezig; nog geen 5 procent van alle huurwoningen is een vrijesectorhuurwoning.

De voorraad woningen in relatie tot de vraag is een belangrijke bepalende factor voor de huizenprijzen. Daar waar het aanbod relatief klein is ten opzichte van de vraag, liggen de prijzen ceteris paribus hoger dan in regio's waar vraag en aanbod meer in evenwicht zijn (Renes et al. 2006).

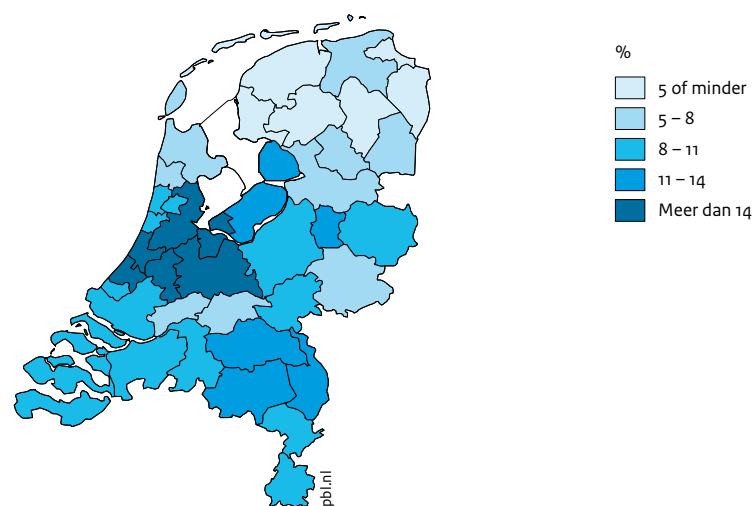
In de afgelopen jaren is de waarde van de woningvoorraad (op basis van de WOZ-waarde) gestegen, ook in reële termen. In 2002 bedroeg de gemiddelde woningwaarde circa 158.000 euro (prijspeil 2012), in 2012 was dat 232.000 euro. Dat is minder dan de gemiddelde woningwaarde in 2009 (253.000 euro).

Figuur 3.12
Aandeel koopwoningen in woningvoorraad



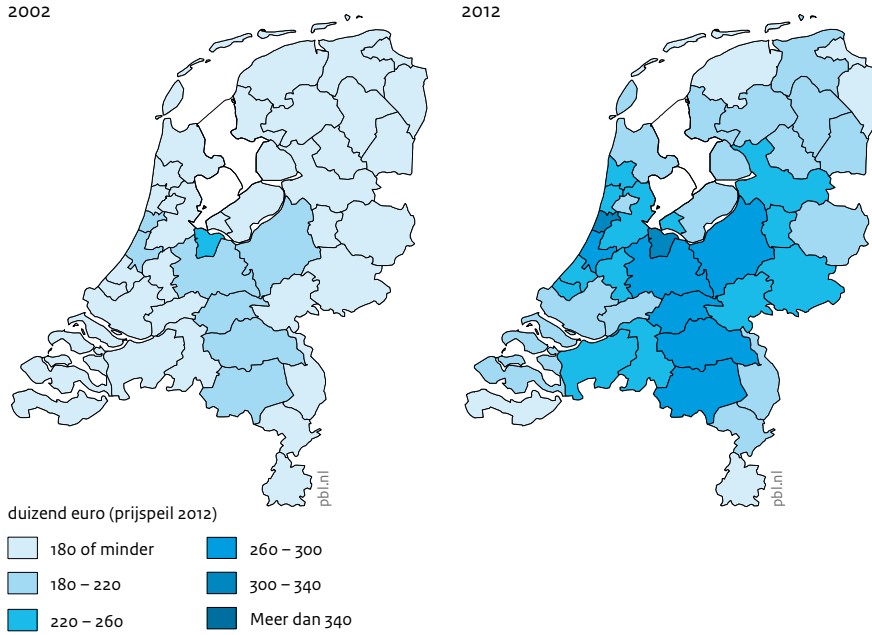
Bron: CBS Statline

Figuur 3.13
Aandeel vrijesectorhuurwoningen in huurwoningvoorraad, 2012



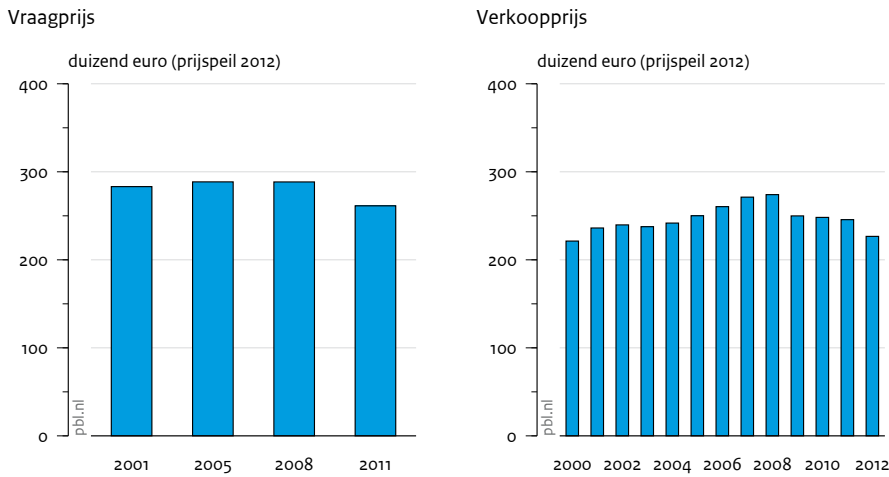
Bron: WoON 2012

Figuur 3.14
Gemiddelde WOZ-waarde van woningen



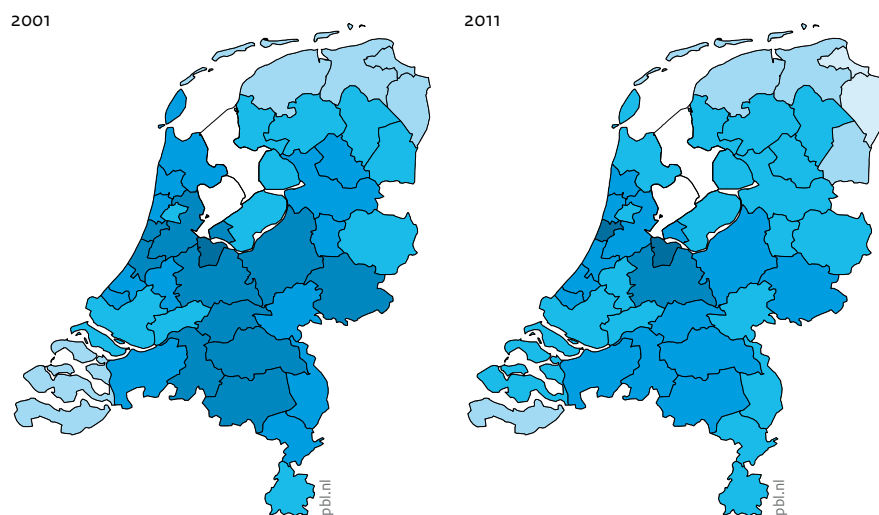
Bron: CBS Statline

Figuur 3.15
Vraagprijs en verkoopprijs van woningen

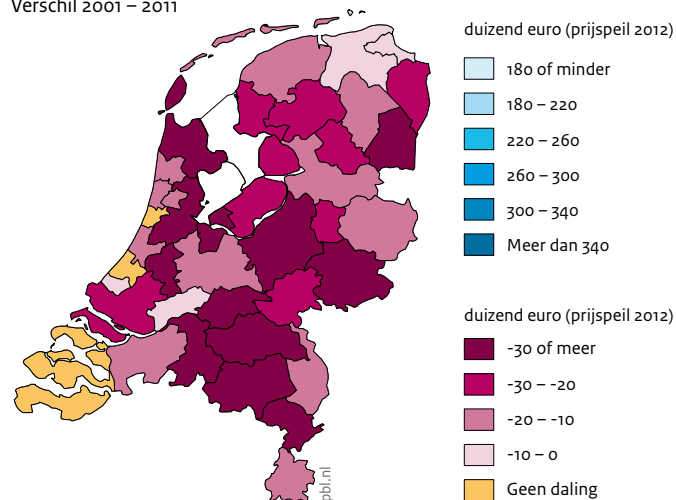


Bron: NVM (vraagprijs); CBS Statline (verkoopprijs)

Figuur 3.16
Gemiddelde vraagprijs woningen



Verskil 2001 – 2011



Bron: NVM

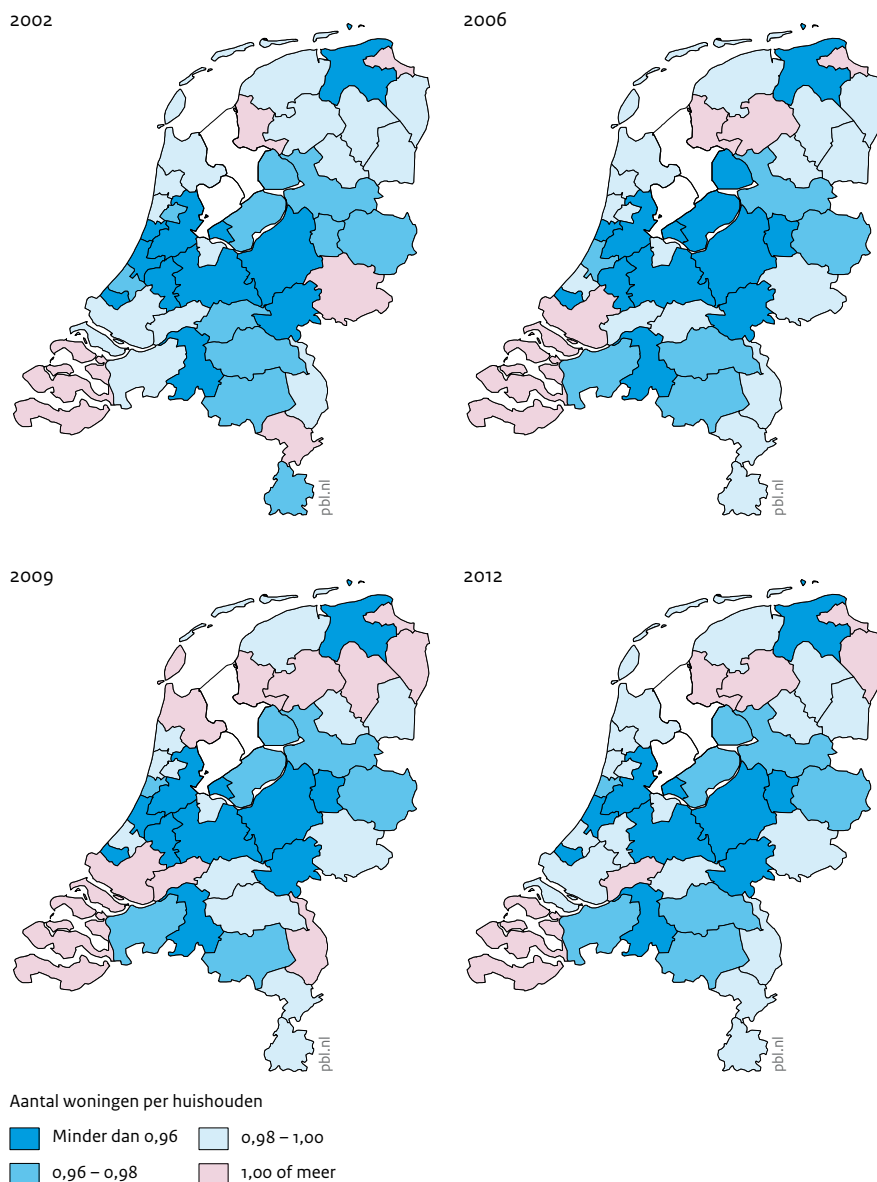
Zoals bekend zijn er grote regionale verschillen in de woningwaarde. Figuur 3.14 laat zien dat woningen vooral in de Noordvleugel van de Randstad en in de centrale regio's van Nederland relatief duur zijn. Aan de randen van Nederland en dan vooral in het noordoosten zijn woningen een stuk goedkoper, wat duidt op een geringe spanning tussen vraag en aanbod. Ter illustratie: in 2012 bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in het Gooi 339.000 euro, tegenover 161.000 euro in Oost-Groningen. Tegelijkertijd laat figuur 3.14 ook zien dat de gemiddelde woningwaarde in 2012 in vrijwel alle regio's is gestegen ten opzichte van 2002.

De totale waarde van de woningvoorraad zegt echter niet per definitie iets over de prijs van te koop staande woningen. Dit komt omdat bepaalde woningtypen

minder snel op de markt komen dan andere. Bekend is dat huishoudens in koop- en eengezinswoningen honkvaster zijn dan huishoudens in huurwoningen en flats (zie bijvoorbeeld Clark & Dieleman 1996; De Groot et al. 2008). Hierdoor zullen naar verhouding minder vaak koop- en eengezinswoningen op de markt beschikbaar komen dan op grond van de samenstelling van de woningvoorraad mag worden verwacht. Priemus (1984) wijst in dit kader op een 'woningmarktparadox': de meest courante woningen zijn niet courant.

De crisis op de woningmarkt is duidelijk gepaard gegaan met dalende vraag- en verkoopprijzen (figuur 3.15). Inmiddels liggen zowel de vraag- als verkoopprijzen weer rond hetzelfde niveau als in het begin van deze eeuw. Kijkend naar de gemiddelde verkoopprijs, dan waren koopwoningen medio 2012, in reële termen, ongeveer

Figuur 3.17
Aantal woningen ten opzichte van aantal huishoudens



Bron: CBS Statline

20 procent goedkoper dan in 2008. In nominale termen bedroeg de prijsdaling 13 procent (CPB 2013a).⁶ Deze daling kan uiteraard ten dele het resultaat zijn van zogenoemde samenstellingseffecten. Als er op het hoogtepunt van de woningmarkt bubbel veel grotere woningen op de markt werden aangeboden dan in de jaren na de crisis, dan zal dit uiteraard gevolgen hebben voor de gemiddelde vraag- en verkoopprijs. Afgaande op de vierkantemeterprijzen van te koop staande woningen, blijkt echter dat ook de gemiddelde vraagprijs per vierkante meter is gedaald. Dat koopwoningen goedkoper zijn geworden, betekent overigens niet

automatisch dat de financiële bereikbaarheid van het koopaanbod is toegenomen, een vraagstuk dat nader wordt uitgediept in hoofdstuk 6. De financiële bereikbaarheid van woningen hangt immers ook af van (onder andere) de ontwikkeling op de financiële markten (zoals de hypotheekrente) en de inkomensontwikkeling.

Figuur 3.16 laat zien dat de vraagprijzen van te koop staande woningen in de Noordvleugel van de Randstad en in de centraal gelegen regio's doorgaans hoger liggen dan in meer noordelijke regio's en aan de randen gelegen regio's. In 2011 lag de gemiddelde vraagprijs van een

koopwoning in de regio Amsterdam rond de 264.000 euro; in Oost-Groningen en Delfzijl bedroeg de gemiddelde vraagprijs nog geen 174.000 euro. Het Gooi behoort nog altijd (ondanks de prijsdaling) tot een van de duurste regio's, met een gemiddelde vraagprijs van meer dan 340.000 euro in 2011.

Rekening houdend met de inflatie in de periode 2002-2012, is na het uitbreken van de crisis op de woningmarkt in 2008 de gemiddelde vraagprijs inmiddels in bijna alle regio's gezakt tot onder het prijsniveau van 2001.⁷ Zo bedroeg in 2008 de gemiddelde vraagprijs voor een woning in de regio Amsterdam nog 303.400 euro, tegen circa 270.000 euro in 2011 (prijspeil 2012). Tegelijkertijd zijn er ook enkele regio's waar de gemiddelde vraagprijs in 2011 rond (Zeeuws-Vlaanderen en Den Haag) of boven (Haarlem en Overig-Zeeland) de gemiddelde vraagprijs van 2001 lag. Volgens economen van de Rabobank (2014a) zijn de huizenprijzen vooral hard gedaald in regio's waar de prijzen juist voor de crisis sterk waren gestegen. In regio's waar de huizenprijzen minder hard stegen in de periode voorafgaand aan de crisis, zijn de prijzen na 2008 minder hard onderuitgegaan. In hoofdstuk 6 gaan we nader in op de vraag in hoeverre de prijsdalingen hebben geleid tot een verbetering van het koopwoningaanbod voor woningzoekenden.

Het prijsniveau van woningen is een resultante van de balans tussen woningvraag en -aanbod. In regio's waar de gemiddelde vraagprijs van een koopwoning relatief hoog ligt, zijn er doorgaans minder woningen per huishouden dan in regio's waar de gemiddelde vraagprijs relatief laag ligt (figuur 3.17). Over de as van Amsterdam, via Amersfoort tot en met Apeldoorn is er een structureel tekort aan woningen om alle huishoudens te huisvesten. Ook in de grote steden, vooral in de Noordvleugel van de Randstad, Groningen, Arnhem-Nijmegen en Tilburg-Breda overstijgt het aantal huishoudens vrijwel altijd het aantal woningen. Een illustratie van de aantrekkingskracht van de stad, onder andere op jongeren die er naast hun opleiding of werk de wooncarrière starten in studentenhuizen of andere samenlevingsvormen. Daarentegen tellen Zuidwest-Friesland, Delfzijl en Zeeuws-Vlaanderen structureel meer woningen dan huishoudens. De lage spanning op de woningmarkt is conform het verhoudingsgewijs lage prijsniveau en de negatieve prijsontwikkeling in deze regio's. Dit maakt aannemelijk dat de toegankelijkheid van de woningmarkt

hier groter is dan in eerder genoemde gespannen woningmarktregio's.

3.5 Nabeschouwing

Er bestaan grote regionale verschillen wat betreft de demografische en economische situatie en ontwikkelingen daarin. Tezamen met de woningvoorraad beïnvloeden deze condities de 'speelruimte' voor huishoudens op de woningmarkt en kunnen ze effect hebben op hun positie op die markt in termen van vermogens- en betaalarisico's en op de mogelijkheden om te verhuizen.

De huishoudensontwikkeling leidt in samenhang met de bestaande woningvoorraad tot voortdurend gespannen woningmarkten in de grootstedelijke regio's, vooral op de as van Amsterdam via Amersfoort tot Apeldoorn. Toch daalden in de periode 2008-2012 ook in deze regio's de huizenprijzen. Hoewel die prijzen in alle regio's daalden, daalden ze vooral hard in regio's waar de huizenprijzen voor de crisis juist bijzonder sterk waren gestegen. Vooral in deze regio's valt te verwachten dat het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld is toegenomen.

Tegelijkertijd kan de prijsdaling voor woningzoekenden een positief effect hebben gehad op de toegankelijkheid van het koopwoningaanbod. Kán, want dit is deels afhankelijk van het inkomen van woningzoekenden; het inkomen is immers een belangrijke graadmeter voor de hypothecaire financieringsmogelijkheden. Tussen 2009 en 2012 is het reële inkomen echter vrijwel overal in Nederland gedaald. Bovendien steeg in een groot aantal regio's, waaronder de regio Rijnmond en diverse perifere regio's, de werkloosheid. Deze ontwikkelingen kunnen een rem hebben gezet op de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod. Ook kunnen ze hebben bijgedragen aan toenemende betaalarisico's onder huishoudens.

In de volgende drie empirische hoofdstukken zoomen we nader in op de financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt. Daarbij betrekken we ook de regionale context. In hoeverre dragen regionale condities bij aan de kwetsbaarheid van huishoudens? Maar ook: in hoeverre kunnen deze condities eventuele regionale verschillen in die kwetsbaarheid verklaren?

Noten

- 1 De 'leeftijd' van het huishouden is afgeleid van de leeftijd van de referentiepersoon van het huishouden; bij paren is dit de man.
- 2 Voor de leesbaarheid wordt in de rest van de paragraaf gesproken van het 'besteedbaar huishoudensinkomen', waar feitelijk het maandelijkse netto besteedbaar huishoudensinkomen wordt bedoeld.
- 3 In het WoON 2009 en 2012 wordt de eventueel ontvangen zorgtoeslag gebruikelijk opgeteld bij het inkomen om tot het netto besteedbaar huishoudensinkomen te komen. Hoewel het nieuwe zorgstelsel in 2006 is ingevoerd, is er in het WoON 2006 geen rekening gehouden met een eventueel ontvangen zorgtoeslag, omdat de aan het WoON 2006 gekoppelde inkomens van belastingjaar 2005 zijn. Voorts wordt bij de bepaling van het netto besteedbaar huishoudensinkomen rekening gehouden met de nominale premie van de basisverzekering (in 2009 en 2012) dan wel de nominale ziekenfondspremie en, voor huishoudens met een inkomen boven de ziekenfondsgrens, de premie van de particuliere ziektekostenverzekering (in 2002 en 2006). Ook een eventuele tegemoetkoming van de werkgever in de particuliere ziektekosten wordt standaard opgeteld in de afleiding van het netto besteedbaar huishoudensinkomen.
- 4 Zie voor de definitie van lage inkomens noot 1 in hoofdstuk 4.
- 5 Opgemerkt moet worden dat er ook gereguleerde huurwoningen zijn met een huur boven de liberalisatiegrens. Dit kan omdat de start van een huurovereenkomst bepalend is voor de vraag of een huurwoning tot het gereguleerde huursegment behoort. Als dit bij de start inderdaad het geval is, of als de huurovereenkomst van vóór 1989 stamt, dan kan een gereguleerde huurwoning toch een huur boven de liberalisatiegrens hebben. In de woononderzoeken is dit echter niet waarneembaar.
- 6 Na 2012 zijn de huizenprijzen verder gedaald. Vanaf de piek van 2008 tot 2014 bedroeg deze daling in reële termen circa 30 procent (Rabobank 2014a).
- 7 Bedacht moet worden dat hier is gekeken naar de waardeontwikkeling van het koopwoningaanbod. Deze ontwikkeling wordt beïnvloed door de samenstelling van het aanbod. Als er in 2012 meer appartementen werden aangeboden en in 2009 meer twee-onder-een-kapwoningen, dan kan dit uiteraard doorwerken in de gemiddelde vraagprijs van een koopwoning.

Vermogensrisico's

4.1 Inleiding

De financiële crisis van 2007 heeft diepe sporen nagelaten op de woningmarkt, die ook vandaag de dag duidelijk voelbaar zijn (Van Dam et al. 2014). Waar in de periode vóór het uitbreken van de crisis de huizenprijzen sterk stegen, zijn die sinds de crisis, mede door de dalende verkopen, in talloze landen flink gedaald (Lam 2011; Notten 2011; OECD 2009). In vergelijking met Nederland stopte deze daling in sommige landen vrij snel; zo nemen in Duitsland, Canada, Noorwegen en de Verenigde Staten de reële huizenprijzen alweer enige tijd toe. In andere landen – naast Nederland vooral Zuid-Europese landen als Italië, Spanje, Griekenland en Portugal – ging de prijsdaling langer door (OECD 2013; Standard & Poor's 2013). Na een vijfjarige periode van dalende huizenprijzen, lijken echter nu ook de Nederlandse prijzen te stabiliseren (Standard & Poor's 2013), hoewel er grote regionale verschillen zijn in het tempo waarin het herstel zich manifesteert (NVM 2014).

Als gevolg van de huizenprijsdaling – in Nederland bedroeg deze in reële termen 20 procent in de periode 2008-2012 – zijn er steeds meer eigenaren-bewoners die een hogere hypotheekschuld hebben dan de verwachte verkoopwaarde van de woning. Deze huishoudens lopen het risico om achter te blijven met een restschuld bij de verkoop van de woning (Van Middelkoop 2010, 2011). Van de woningen van huishoudens met een potentiële restschuld wordt ook wel gezegd dat ze 'onder water' staan (Van Middelkoop 2011; Schilder & Conijn 2012) of 'onderwaarde' hebben (CBS 2014b; Rabobank 2014b). Niet alleen in Nederland staan huizen onder water, maar ook in andere landen, zoals onder andere in Ierland (Duffy 2010), het Verenigd Koninkrijk (BCC 2014) en de Verenigde Staten (Gudell 2014).

Het fenomeen van 'onder water staan' mag op grote belangstelling rekenen binnen de politieke arena (zie bijvoorbeeld de brief van minister Blok aan de Tweede Kamer over de ontwikkeling van de restschulden, Ministerie van BZK 2014e) en daarbuiten (Pouwels-

Urlings & Nieuweboer 2014; Schilder & Conijn 2012). Dat is niet vreemd gezien de veronderstelde negatieve effecten, voor individuele eigenaren-bewoners zelf, maar ook voor de economie en woningmarkt (zie paragraaf 2.3.3 voor een uitgebreider onderbouwing van de samenhang tussen vermogensrisico's en het functioneren van de woningmarkt). Op zich hoeft een potentiële restschuld niet problematisch te zijn voor individuele eigenaren-bewoners. Zolang zij niet hoeven te verhuizen, is er immers weinig aan de hand. Daarbij komt dat vermogensrisico's normaliter afnemen naarmate zij langer in hun woning wonen (Van Middelkoop 2011). In die zin loont het om te wachten met verhuizen. Maar wachten zal niet voor iedereen een optie zijn, zeker niet voor degenen die wel móeten verhuizen, bijvoorbeeld omdat ze de hypotheek niet meer kunnen betalen als gevolg van een plotselinge inkomensdaling door scheiding of werkloosheid. Als betaalachterstanden resulteren in een gedwongen verkoop, kan dit resulteren in een nog grotere restschuld voor het toch al onder water staande huis. Gedwongen verkoop gaat immers vaak gepaard met een transactieprijs onder de marktprijs, zeker wanneer de woning wordt verkocht via een openbare executieveiling (Brounen & De Jong-Tennekes 2012). In de koopsector is de kwetsbaarheid van huishoudens derhalve een samengesteld probleem van vermogensrisico's en betaalrisico's.

In dit hoofdstuk staat het vermogensrisico centraal. Daarbij kijken we naar de verhouding tussen de netto hypotheekschuld en de waarde van de woning. De verhouding tussen de omvang van de hypotheekschuld en het inkomen, welke ook belangrijk is in de hypotheekverstrekking, komt aan bod in hoofdstuk 6 over de toegankelijkheid van de woningmarkt. Alle huishoudens die een huis kopen en deze aankoop financieren met een hypotheek, lopen een vermogensrisico door exogene marktontwikkelingen in combinatie met individuele hypotheekvoorkeuren. Afhankelijk van de waardeontwikkeling en het aflossingsgedrag kan een vermogensrisico uiteindelijk effectief worden en

resulteren in een potentiële restschuld. Een vermogensrisico kan dan ook wel worden opgevat als een restschuldrisico. In dit hoofdstuk brengen we de potentiële restschulden van eigenaren-bewoners in kaart. Daarmee sluiten we aan bij publicaties van onder andere het CBS over potentiële restschulden onder eigenaren-bewoners (zie bijvoorbeeld CBS 2012a, 2014b; Ras et al. 2010). Maar anders dan in deze publicaties en anders dan in eerder PBL-werk (zie Van Middelkoop 2011) houden we hier ook rekening met het vermogen dat eigenaren-bewoners hebben opgebouwd in een spaar- of beleggings-hypothek. De gehanteerde methode is gebaseerd op eerdere analyses van de potentiële restschuld onder Nederlandse eigenaren-bewoners van Schilder en Conijn (2012).

4.2 Achtergrond van vermogensrisico's

Sinds het uitbreken van de crisis is het automatisch opbouwen van vermogen in de eigen woning geen vanzelfsprekendheid meer. Decennialang konden huishoudens meer dan 100 procent van de waarde van de woning lenen in de 'wetenschap' dat door waardeinstijging van de woning het probleem van een hoge financiering vanzelf zou worden opgelost. Volgens de Tijdelijke Commissie Huizenprijzen hebben banken de toegenomen vraag naar koopwoningen gefaciliteerd met financiële innovaties als de aflossingsvrije hypothek (Tweede Kamer 2013c). De overheid heeft hierbij, volgens dezelfde Tijdelijke Commissie, te weinig en te laat ingegrepen om de toename van de hypotheekschuld en de daarbij horende risico's te beperken. Mede hierdoor is Nederland 'wereldkampioen hypotheek' geworden: in geen enkel land is de hypotheekschuld in verhouding tot het bruto binnenlands product zo hoog als in Nederland (Schilder & Conijn 2012).

Maar sinds 2008 dalen de huizenprijzen. Prijsdalingen vergroten voor individuele huishoudens het vermogensrisico, ofwel het risico dat de hypothek die op de woning rust hoger is dan de waarde van de woning. In dat geval is de zogenoemde Loan-to-Value-ratio (LTV-ratio) groter dan 1. Vermogensrisico's zijn dus direct gekoppeld aan de waardeontwikkeling van woningen. Door regionale verschillen in de woningwaardeontwikkeling kunnen ook vermogensrisico's zich regionaal verschillend ontwikkelen.

Het vermogensrisico wordt uiteraard niet alleen bepaald door de waardeontwikkeling van woningen, maar ook door de hoogte en de ontwikkeling van de hypotheekschuld. Dit is afhankelijk van de mate waarin er wordt afgelost dan wel wordt gespaard om te kunnen aflossen (Elsinga et al. 2008). In de huidige markt is het probleem

van de restschuld dan ook niet alleen een gevolg van dalende huizenprijzen, maar ook van hoge hypothecaire (en vaak deels aflossingsvrije) leningen (Schilder & Conijn 2012).

Daarnaast zijn er ook contextuele factoren die invloed hebben op het vermogensrisico. Vermogensrisico's hangen namelijk nauw samen met de demografische structuur in een woningmarktregio. Het aantal huishoudens is direct van invloed op de vraag naar woningen; er bestaat dan ook een vrijwel lineaire relatie tussen het aantal huishoudens en woningen (Myers & Ryu 2008). Ontwikkelingen als demografische krimp of vergrijzing kunnen derhalve resulteren in vraaguitval. Aangezien de woningmarkt een voorraadmarkt is waarbij woningen niet makkelijk aan de voorraad zijn te onttrekken, reageert het woningaanbod met grote vertraging op een dalende woningvraag (Glaeser & Gyourko 2005; Glaeser et al. 2006). Demografische ontwikkelingen als huishoudenskrimp kunnen daardoor leiden tot grote prijsdalingen en daarmee toenemende vermogensrisico's. Ook regionale omstandigheden op de arbeidsmarkt hebben een grote invloed op de woningmarkt (Glaeser & Gyourko 2005). Een combinatie van een zwakke arbeidsmarkt (en daaraan gerelateerd een tekort aan geschikte banen en/of personeel), een eenzijdige woningvoorraad en een tekort aan opleidingsmogelijkheden kan individuen en bedrijven (banen) aanzetten de regio te verlaten (Van Iersel et al. 2011; Latten & Kooiman 2011). Dergelijke processen kunnen resulteren in een geringere vraagdruk en daarmee bijdragen aan toenemende vermogensrisico's (zie bijvoorbeeld Francke & Lee 2013).

4.3 Methodiek en bouwstenen

Studies naar potentiële restschulden hebben één ding gemeen: potentiële restschulden worden normaal berekend via een confrontatie van de waarde van de woning en de hypotheekschuld. Er zijn echter ook enkele belangrijke verschillen aan te wijzen tussen de onderzoeken. Zo wordt in sommige studies rekening gehouden met het vermogen buiten de eigen woning; een potentiële restschuld kan immers ook worden opgevangen met vermogen buiten de eigen woning. Van Middelkoop (2010, 2011) en Ras et al. (2010) spreken dan ook pas van een vermogensrisico als de potentiële restschuld hoger is dan het vermogen buiten de eigen woning. Theoretisch is dit juist. Het aantal huishoudens dat een forse financiële buffer heeft is echter klein (Warnaar & Van Gaalen 2012). Tegelijkertijd geldt dat huishoudens ook aanvullende schulden en lopende verplichtingen hebben waaraan moet worden voldaan; deze zouden eigenlijk met eventuele spaartegoeden

moeten worden gesaldeerd. Bovendien is onbekend hoe liquide en vrij opneembaar de spaartegoeden zijn. Met uitzondering van de studie van Schilder en Conijn (2012) wordt in onderzoek normaliter geen rekening gehouden met de aan de hypotheek gelieerde spaarpotjes die veel huishoudens hebben opgebouwd om de hypotheekschuld (al dan niet deels) af te lossen (zie bijvoorbeeld CBS 2012a, 2014b; Van Middelkoop 2011). Toch moet de hypotheekschuld eigenlijk in samenhang worden bekeken met deze spaarpotjes; voor huishoudens die de potentiële restschuld kunnen financieren met een aan de hypotheek gelieerde spaarpot vormt een potentiële restschuld immers nauwelijks een probleem (CPB 2013b).

In deze studie refereren vermogensrisico's aan het risico dat de hypotheekschuld hoger is dan de verwachte verkoopopbrengst van de woning. Daarbij houden we rekening met eventuele opgebouwde tegoeden voor de aflossing van de hypotheek via kapitaalverzekeringen en spaar- en beleggingshypotheek (hierna kapitaalverzekeringsproducten genoemd). Dit betekent dat potentiële restschulden afhangen van de schulden en vermogens die direct zijn verbonden aan de eigen woning. Spaartegoeden buiten de eigen woning en overige schulden laten we buiten beschouwing vanwege ontbrekende informatie over de financiële positie van huishoudens buiten de eigen woning. Zo geven de woononderzoeken geen zicht op de liquiditeit van eventuele spaartegoeden, de omvang van spaartegoeden onder de zogenoemde vrijstellingsgrens van box-3, noch op eventuele schulden anders dan de hypotheekschuld.

Bouwstenen

Voor deze studie is de potentiële restschuld van individuele eigenaren-bewoners in drie stappen berekend. Ten eerste is de waarde van de woning doorgerekend naar het peiljaar. Immers, de verwachte verkoopwaarde van de woning wordt gebaseerd op de WOZ-waarde. De peildatum van de WOZ-waarde is niet gelijk aan de peildatum van het WoON. Om hiervoor te corrigeren, wordt de WOZ-waarde van de woning gecorrigeerd met een prijsindex. De prijsindex is afkomstig van het CBS.

$$(1) W_{t,c} = I_{t,c} * WOZ_{t,c}$$

Waarbij geldt:

- $W_{t,c}$ woningwaarde van de woning op tijdstip t in regio c
- $I_{t,c}$ regionale prijsontwikkeling tussen prijspeil van de WOZ-waarde en peildatum t
- $WOZ_{t,c}$ WOZ-waarde van de woning op tijdstip t in regio c

Opgemerkt moet worden dat de peildatum van de WOZ-waarde op datum $t - i$ is; een periode i eerder. Sinds 2007 is i gelijk aan één jaar; in eerdere versies van het WoON is deze periode langer.

Ten tweede zijn de omvang van de hypotheekschuld en de omvang van het opgebouwd vermogen in kapitaalverzekeringsproducten in kaart gebracht. De omvang van de hypotheekschuld is gegeven in de databestanden, de omvang van het opgebouwd vermogen in de kapitaalverzekering is berekend conform de methodiek van Conijn et al. (2014).

$$(2) KV_t = e \sum_{k=1}^n \prod_{j=k}^n (1 + s_{t-n+j})$$

Waarbij geldt:

- KV_t omvang opgebouwd vermogen in kapitaalverzekeringsproducten op tijdstip t
- e bedrag dat jaarlijks wordt ingelegd in de kapitaalverzekering(en)
- s_k verondersteld rendement op de kapitaalverzekering op tijdstip k

Het bedrag e dat het huishouden inlegt in de kapitaalverzekering wordt constant verondersteld. De omvang van de inleg wordt genomen uit de databestanden als het verschil tussen de rentelasten en de totale hypotheeklasten. Bij een combinatiehypotheek met een aflossend deel wordt de helft van het verschil als inleg e aangemerkt (en de andere helft als aflossing). Aanvullend wordt verondersteld dat het bedrag e niet volledig door de bank of verzekeraar wordt belegd. Er worden 15 procent kosten ingehouden voor onder andere aanvullende levensverzekeringsproducten die bij kapitaalverzekeringen worden afgesloten.

Het verondersteld rendement s_k is gebaseerd op de historische rente op staatsobligaties met een looptijd van 10 jaar, opgehoogd met een bescheiden risicopremie van 0,5 procent. Op het rendement wordt 2,5 procent beheerkosten ingehouden. We nemen hierdoor impliciet een relatief conservatieve portefeuille. We kennen echter niet de individuele voorkeuren van huishoudens om hier aanpassingen aan te kunnen doen. De conservatieve portefeuille zorgt er echter ook voor dat slechte beleggingsresultaten minder invloed hebben op de omvang van het opgebouwd vermogen.

Er is weinig bekend over de omvang van het opgebouwd vermogen in de kapitaalverzekering. De Nederlandsche Bank heeft in 2012 een schatting gepubliceerd waarbij de totale waarde van het opgebouwde vermogen wordt geschat tussen de 30 en 45 miljard euro. De gehanteerde berekening levert een inschatting op van het totaal opgebouwd vermogen van 42 miljard euro en ligt daarmee binnen de bandbreedte van DNB.

Tabel 4.1

Aandeel eigenaren-bewoners met en zonder potentiële restschuld en gemiddeld bedrag van over- of onderwaarde (bedragen x 1.000; prijspeil 2012)

	2002		2006		2009		2012	
	%	Bedrag	%	Bedrag	%	Bedrag	%	Bedrag
Geen restschuld	94	150	90	186	84	181	77	169
Minder dan € 10.000	2	-5	3	-5	4	-5	4	-5
€ 10.000 - € 25.000	2	-17	3	-17	5	-17	7	-17
€ 25.000 - € 50.000	2	-35	2	-36	4	-34	7	-36
Meer dan € 50.000	1	-96	2	-85	3	-88	5	-86
Gemiddelde restschuld (€)	-	-31	-	-28	-	-30	-	-36
Mediane restschuld (€)	-	-19	-	-19	-	-21	-	-26

Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

Met de hiervoor beschreven bouwstenen is, tot slot, de omvang van het eigen vermogen in de woning (of in het geval van een negatief eigen vermogen: de omvang van de potentiële restschuld) berekend.

$$(3) V_t = W_{t,c} - H_t + K V_t$$

Waarbij geldt:

V_t totaal eigen vermogen van het huishouden in de woning op tijdstip t

$W_{t,c}$ woningwaarde van de woning op tijdstip t , gecorrigeerd voor prijsontwikkeling in regio c

H_t hypotheekschuld van het huishouden op tijdstip t

$K V_t$ omvang opgebouwd vermogen in kapitaal-verzekeringsproducten op tijdstip t

4.4 Vermogensrisico's in de tijd en ruimte

Toenemend aandeel huizen onder water

Tussen 2002 en 2012 is het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld sterk toegenomen. Had in 2002 slechts 6 procent van alle eigenaren-bewoners een potentiële restschuld, in 2012 gold dit voor maar liefst 23 procent van alle eigenaren-bewoners. In absolute aantallen stonden in 2012 circa 893.000 huizen onder water. Dat is vier keer zoveel als in 2002, toen circa 216.000 eigenaren-bewoners een potentiële restschuld hadden. Zoals gezegd zijn deze potentiële restschulden in de huidige markt vooral het gevolg van een combinatie van hoge hypothecaire (en vaak deels aflossingsvrije) leningen en dalende woningprijzen (Schilder & Conijn 2012). Opgemerkt moet worden dat het CBS tot een iets hoger aandeel eigenaren-bewoners 'met onderwaarde'

komt: in 2012 had circa 26 procent van alle eigenaren-bewoners een potentiële restschuld. In deze CBS-berekening alsook in eerdere berekeningen van het PBL (Van Middelkoop 2011) is zoals eerder opgemerkt echter – in tegenstelling tot hier – geen rekening gehouden met de aan de hypotheek gelieerde spaarpotjes die veel huishoudens hebben opgebouwd om de hypotheekschuld (al dan niet deels) af te lossen. In 2012 bedroeg het gemiddelde bedrag waarmee huizen onder water stonden circa 36.000 euro (tabel 4.1); dit bedrag is logischerwijze (als gevolg van de verschillen in de berekeningswijze) beduidend lager dan het door het CBS berekende gemiddelde bedrag van de potentiële restschuld van circa 52.000 euro voor begin 2012 (CBS 2014b). Het gemiddelde bedrag van de potentiële restschulden is in de afgelopen jaren iets toegenomen: in de periode 2002-2009 bedroeg dat namelijk circa 30.000 euro (tabel 4.1). De mediane potentiële restschuld is al vanaf 2006 iets toegenomen; van 19.000 euro in 2006 naar 26.000 euro in 2012. Uit de stijgende mediane restschuld kan worden geconcludeerd dat het aandeel huishoudens met een hogere restschuld sterk toeneemt. Er staan in absolute zin echter ook steeds meer huizen voor een 'beperkt bedrag' onder water; deze woningen stonden voor de daling van de huizenprijzen 'boven water'.

Tussen 2009 en 2012 zagen eigenaren-bewoners met overwaarde gemiddeld circa 12.000 euro aan het in de woning opgebouwde vermogen verdampen. Deze 'verdampte overwaarde' hangt samen met de dalende huizenprijzen, waardoor koopwoningen minder waard zijn geworden terwijl tegelijkertijd de gemiddelde hypotheekschuld toenam door de aanwas van nieuwe eigenaren-bewoners met een relatief hoge hypotheekschuld. De verdampte overwaarde is niet gelijk

Tabel 4.2

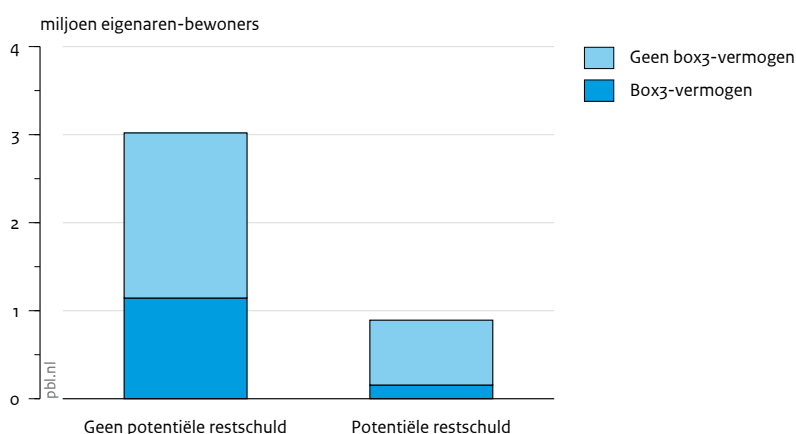
Vermogenscomponenten verbonden aan de eigen woning van eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld (PR) en van eigenaren-bewoners met overwaarde (OW), gemiddelde bedragen (bedragen x 1.000; prijspeil 2012)

	2002			2006			2009			2012		
	PR	OW	Totaal	PR	OW	Totaal	PR	OW	Totaal	PR	OW	Totaal
Woningwaarde	175	229	226	198	290	281	218	292	280	215	284	268
Hypotheekschuld	210	87	95	231	113	125	254	121	142	259	127	157
Kapitaalverzekering	4	7	7	5	9	8	5	10	9	8	12	11
Woningvermogen	-31	150	138	-28	186	166	-30	181	147	-36	169	122

Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

Figuur 4.1

Aantal eigenaren-bewoners naar potentiële restschuld en box3-vermogen, 2012



Bron: WoON 2012

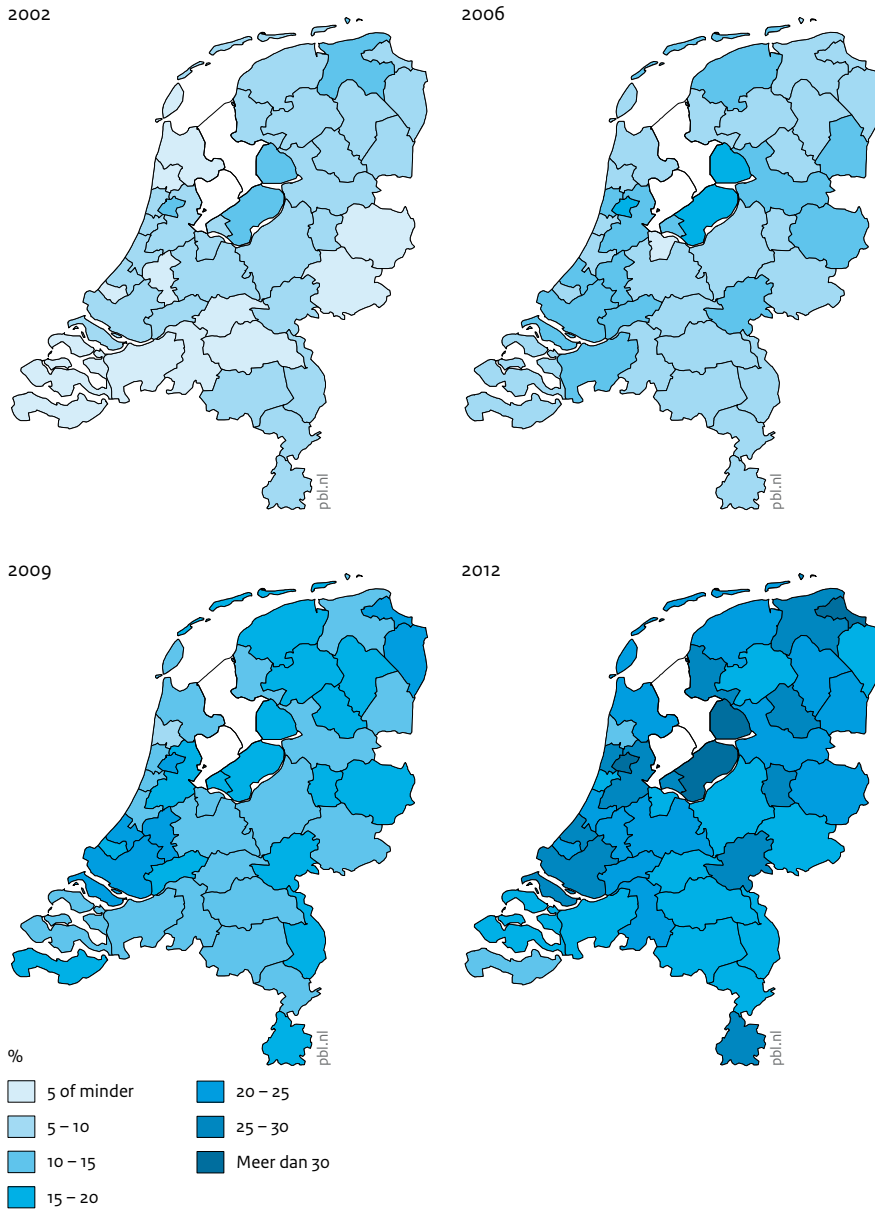
aan het bedrag waarmee de potentiële restschuld toenam. De potentiële restschuld nam in diezelfde periode met circa 6.000 euro toe. Tabel 4.2 laat voorts zien dat de gemiddelde woningwaarde van eigenaren-bewoners met overwaarde hoger is dan de gemiddelde woningwaarde van eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld. Voor de hypotheeksom geldt juist precies het omgekeerde: eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld hebben gemiddeld genomen een duidelijk hogere hypotheek dan eigenaren-bewoners met overwaarde.

De verdampte overwaarde onderstreept het belang van aflossen op de hypotheekschuld. Voor een toenemend aantal woningbezitters is het aflossen op de hypotheekschuld noodzakelijk geworden om een potentiële restschuld te voorkomen. Waar voorheen potentiële restschulden al snel verdampten door continue prijsstijgingen, is hier sinds het uitbreken van de

financiële crisis (in 2007) en de neerwaartse prijzending (in 2008) geen sprake meer van. Deze wetenschap lijkt ook tot eigenaren-bewoners te zijn doorgedrongen. Een recente publicatie van de Nederlandsche Bank (DNB 2014) laat zien dat eigenaren-bewoners aanzienlijk aflossen op de hypotheekschuld. In de eerste drie kwartalen van 2013 losten zij circa 7 miljard euro af, wat neerkomt op ruim 1 procent van de totale hypotheekschuld in Nederland. Toch betekent dit volgens DNB niet dat het restschuldprobleem binnenkort is opgelost. Het zijn namelijk vooral oudere huishoudens met relatief kleine aflossingsvrije hypotheek die extra aflossen. Huishoudens met relatief hoge woonlasten blijven kwetsbaar, aldus DNB. De mate waarin huishoudens mogelijk problemen hebben met het betalen van de maandelijkse woonlasten staat centraal in hoofdstuk 5.

De ruimte om vrijwillig extra af te lossen op de hypotheek hangt samen met het besteedbaar inkomen en eventueel spaargeld. Uit figuur 4.1 blijkt dat de meeste eigenaren-

Figuur 4.2
Aandeel eigenaren-bewoners met potentiële restschuld

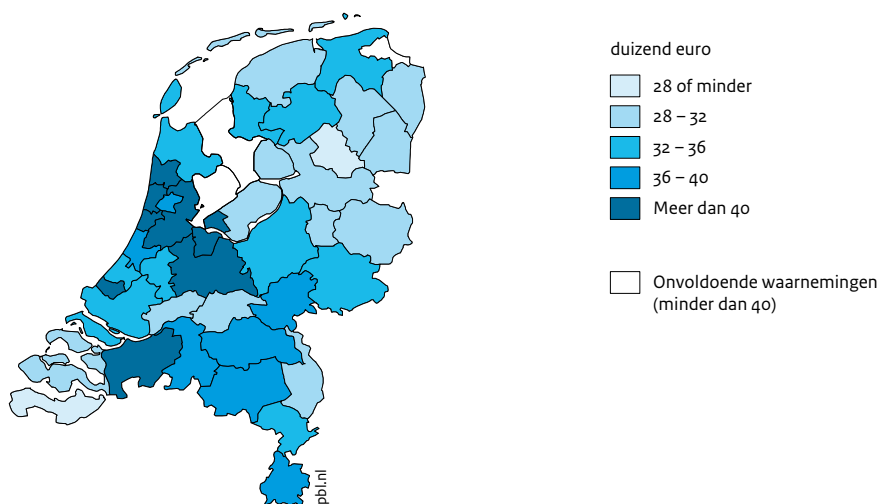


Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

bewoners met een potentiële restschuld geen aanvullend vermogen hebben, of in ieder geval niet in die mate dat er vermogensrendementsheffing over verschuldigd is. Deze eigenaren-bewoners kunnen derhalve niet uit het spaargeld in box 3 putten om extra af te lossen op de hypotheek om de potentiële restschuld te verminderen; een conclusie die eerder is getrokken door de DNB (2014). Circa 17 procent van de eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld beschikt wél over spaargeld in box 3. Deze huishoudens kunnen in principe extra aflossen op de hypotheek om zo het bedrag van de

mogelijke restschuld te verminderen. Of zij dit doen, hangt onder andere af van de liquiditeit van het spaargeld, alsook van het gerealiseerde rendement op het vermogen buiten de woning in verhouding tot de kosten van de hypotheek. Omdat veel huishoudens weinig vermogen hebben, lijkt het grootste deel van de huishoudens met een potentiële restschuld voor extra aflossingen aangewezen op het besteedbaar inkomen.

Figuur 4.3
Gemiddelde potentiële restschuld, 2012



Bron: WoON 2012

Regionale verschillen in vermogensrisico's

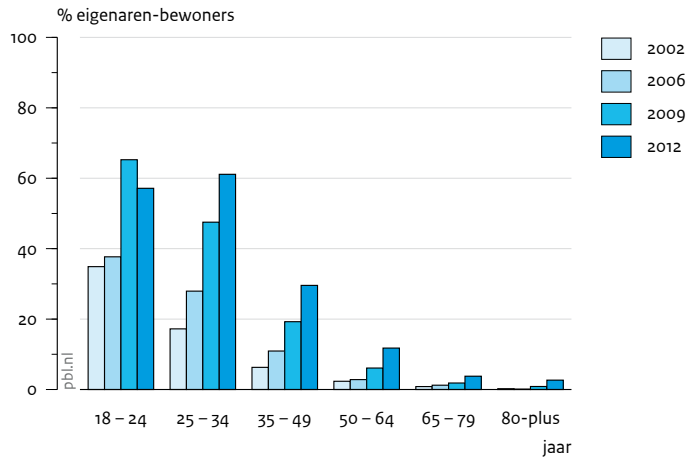
Het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld varieert regionaal sterk: in de ene regio staan beduidend meer huizen onder water dan in de andere (figuur 4.2). Waar in de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen circa 15 procent van de eigenaren-bewoners een potentiële restschuld heeft, is dit aandeel in Amsterdam, Flevoland en Delfzijl (die 'andere' krimpregio) twee keer zo groot. In deze regio's loopt maar liefst 30 procent of meer van de eigenaren-bewoners het risico op een restschuld bij een verhuizing. De kaartbeelden laten voorts zien dat het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld in alle regio's in de afgelopen jaren is toegenomen. Hoewel er regionale verschillen zijn, is de richting van de ontwikkeling hiervan gelijk. In de periode tussen 2002 en 2012 nam het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld in de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen toe met circa 11 en 9 procentpunt; in de regio's Zuid-Limburg, Amsterdam en Flevoland was de toename respectievelijk 20, 21 en 19 procentpunt. De waargenomen regionale verschillen suggereren dat de dalende huizenprijzen de belangrijkste drijfveer zijn achter de ontwikkeling in potentiële restschulden, en niet zozeer regionale verschillen in de bevolkingssamenstelling of het financieringsgedrag. Immers, hoge aandelen eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld komen zowel voor in groei- als in krimpgebieden.

Op zich zegt het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld niet altijd alles. Als in twee verschil-

lende regio's circa 15 procent van de eigenaren-bewoners een potentiële restschuld heeft, maar het gemiddelde daarvan in de ene regio 15.000 euro en in de andere 35.000 euro bedraagt, dan is de problematiek toch wezenlijk anders. In figuur 4.3 is daarom gekeken naar regionale verschillen in de gemiddelde potentiële restschuld. De figuur laat zien dat de woningen in de Noordvleugelregio's van de Randstad verder onder water staan dan die in veel van de noordoostelijke en perifere regio's. Waar eigenaren-bewoners in Amsterdam en in de regio's daaromheen een gemiddelde potentiële restschuld van rond de 44.000 euro hebben, bedraagt die van woningbezitters in het gros van de noordoostelijke en perifere regio's 30.000 euro of minder. Dit betekent niet alleen dat er relatief veel huizen in de Noordvleugelregio's onder water staan, maar ook dat het gemiddelde bedrag waarmee ze onder water staan ook relatief hoog is in vergelijking met andere, meer perifere regio's. De regionale verschillen in de hoogte van de gemiddelde potentiële restschuld hangen samen met regionale verschillen in prijsontwikkeling en -niveau. In sommige perifere regio's, zoals Zeeuws-Vlaanderen en Delfzijl, waar de spanning op de woningmarkt van oudsher lager is, zijn de prijzen na het uitbreken van de woningmarktcrisis minder hard gedaald.

Naarmate de woonomgeving meer stedelijk is, ligt het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld hoger (tabel 4.3). In 2012 had circa 16 procent van de eigenaren-bewoners in niet-stedelijke gebieden een potentiële restschuld. In zeer sterk stedelijke gebieden was dit aandeel bijna twee keer zo groot, namelijk 31 pro-

Figuur 4.4
Aandeel eigenaren-bewoners met potentiële restschuld naar leeftijd



Bron: WBO 2002; WoON vanaf 2006

Tabel 4.3
Aandeel eigenaren-bewoners met potentiële restschuld en gemiddeld bedrag (x 1.000), naar stedelijkheid van de woonomgeving

	2002		2006		2009		2012	
	%	€	%	€	%	€	%	€
Zeer sterk stedelijk	10	26	13	26	23	31	31	38
Sterk stedelijk	8	29	12	28	20	28	27	33
Matig stedelijk	6	32	9	27	15	31	20	37
Weinig stedelijk	4	39	8	32	12	32	17	35
Niet stedelijk	5	31	7	27	11	35	16	39
Totaal	6	31	9	28	16	30	23	36

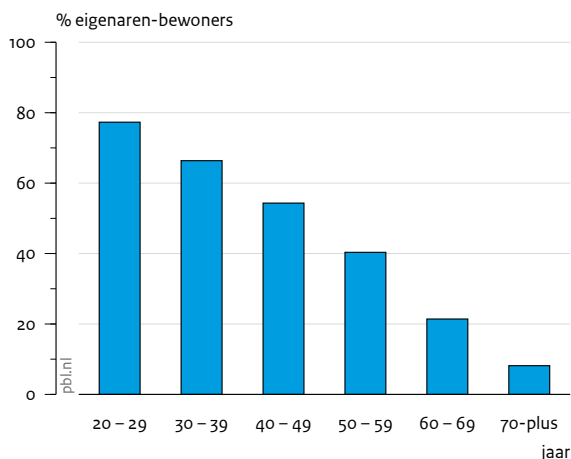
Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

cent. Deze samenhang (tussen de stedelijkheid van de woonomgeving en het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld) lijkt vrij constant te zijn: ook in andere jaren is deze samenhang duidelijk terug te zien. Ook lijken er weinig verschillen te zijn tussen de diverse type gebieden in de ontwikkeling van de aandelen: zowel in meer stedelijke als minder stedelijke gebieden was het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld in 2012 circa 3 tot 4 keer zo groot als in 2002. Vermoedelijk hangt deze relatie samen met het feit dat stedelijke gebieden doorgaans een jongere bevolking kennen dan meer landelijke gebieden. Juist jongere huishoudens hebben vaker een potentiële restschuld dan oudere huishoudens, een samenhang die we hierna verder uitwerken.

Vermogensrisico's naar individuele kenmerken

De verdeling van de potentiële restschulden is niet willekeurig. De woningen van jongere eigenaren-bewoners staan aanzienlijk vaker onder water dan die van oudere eigenaren-bewoners (figuur 4.4). Zo had in 2012 circa 61 procent van alle 25-35-jarige eigenaren-bewoners een potentiële restschuld, tegenover slechts 12 procent van de 50-65-jarige woningbezitters. Dit verschil is niet opmerkelijk: jongere eigenaren-bewoners hebben immers vaak op de top van de markt een hypotheek afgesloten, waarbij vaak naast het volle aankoopbedrag ook de 'kosten koper' en eventueel de kosten voor (onrendabele) verbouwingen werden meegefinancierd, waardoor hun huizen als het ware direct na de aankoop al 'tot aan de vensterbank' onder water staan. In de afgelopen decennia verdampen deze potentiële restschulden al snel door de continue prijsstijgingen,

Figuur 4.5
Aandeel eigenaren-bewoners dat aflost op hypotheek naar leeftijd, 2013



Bron: DNB 2014

maar sinds de financiële crisis is hier geen sprake meer van. Nu de huizenprijzen dalen, komen de woningen van jonge eigenaren-bewoners steeds verder onder water te staan. De financiële crisis heeft derhalve vooral jonge eigenaren-bewoners geraakt. Oudere eigenaren-bewoners hebben daarentegen vaak al een groot deel van hun hypotheek afgelost. De forse prijsdalingen ten spijt, het merendeel van hun woningen staat vooralsnog niet onder water. Niettemin zien we ook bij oudere eigenaren-bewoners een toename in het aandeel met een potentiële restschuld.

Volgens De Nederlandsche Bank (DNB 2014) lossen jonge eigenaren-bewoners een groter deel van de hypotheek af dan oudere eigenaren-bewoners (figuur 4.5). Dit is mede het gevolg van de stringenter kredietverlening en de beperking van het fiscaal voordeel van hypotheekschuld bij aflossingsvrije hypotheek. Omdat jongeren een groter deel van de hypotheek aflossen, nemen de potentiële restschulden onder hen in de loop der jaren af, om op termijn om te klappen in overwaarde. Maar voor het zover is, zijn ze wel een aantal jaren verder, zo is de verwachting van de Rabobank (2014a). Economen van deze bank verwachten dat het ook bij stijgende huizenprijzen nog jaren zal duren voordat de woningen met onderwaarde weer 'boven water' zijn.

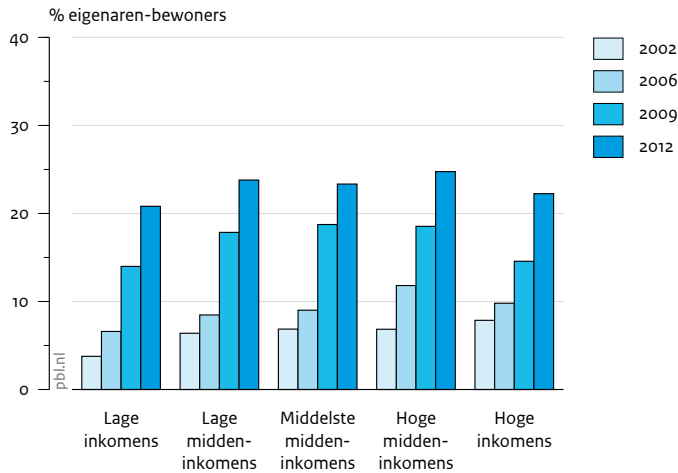
Het onder water staan van woningen hangt niet samen met het bruto huishoudensinkomen; huishoudens met lage inkomens, middeninkomens én hoge inkomens hebben in nagenoeg vergelijkbare mate potentiële restschulden (figuur 4.6).¹ Daarbij geldt als kanttekening dat eigenaren-bewoners met een hoog inkomen in 2002 vaker een potentiële restschuld hadden dan degenen met een lager inkomen; daarmee is het aandeel eigenaren-

bewoners met een potentiële restschuld onder de lage-inkomensgroepen sterker gestegen dan onder eigenaren-bewoners met een hoog inkomen. Dit hangt vermoedelijk samen met fiscaal arbitragegedrag: de fiscaal aftrekbare hypotheekrente kostte lange tijd aanmerkelijk minder dan dat vermogen rendeerd op de financiële markten. Door de fiscale versoering is dergelijk arbitragegedrag niet langer aantrekkelijk. Dit feit, in combinatie met de lage rendementen en hoge risico's op de financiële markten, heeft mogelijk vooral meer welvarende eigenaren-bewoners ertoe bewogen om de hypotheekschuld af te lossen en daarmee de potentiële restschuld te beperken.

4.5 Vermogensrisico's verklaard

In de vorige paragraaf is duidelijk geworden dat zeer verschillende woningmarktregio's hoog scoren op vermogensrisico's. Zowel in de Randstad als daarbuiten zijn regio's te vinden waar het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld relatief hoog is. Regionale verschillen in vermogensrisico's kunnen uiteraard het gevolg zijn van verschillen in de bevolkingssamenstelling. Zo is hiervoor aangetoond dat de potentiële restschuld bij eigenaren-bewoners (onder andere) samenhangt met leeftijd, waarbij jonge eigenaren-bewoners aanzienlijk vaker een potentiële restschuld hebben dan oudere eigenaren-bewoners. Als een regio relatief veel jonge eigenaren-bewoners telt, kan dit verklaren waarom in deze regio relatief veel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld rondlopen. Naast dergelijke samenstellingseffecten is het goed denkbaar dat vermogensrisico's ook samenhangen met de regiokenmerken zelf. Zo werpt Van Middelkoop

Figuur 4.6
Aandeel eigenaren-bewoners met potentiële restschuld naar inkomensklasse



Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

Tabel 4.4
Samenhang aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld en regionale condities: resultaten lineair regressiemodel

	B	Sig	S.E.
Aandeel huurwoningen in woningvoorraad	0,142	**	0,050
Koopprijsontwikkeling (tov 1 jaar eerder)	-0,471	**	0,057
Aandeel jonge huishoudens (tot 35 jaar)	-0,070		0,072
Aandeel werkloze beroepsbevolking	1,685	**	0,229
Krimp- of anticipeerregio (ref: groeiregio)	-0,002		0,007
Constante	0,021		0,019
Adj. R ²			0,569
SEE			0,034
N			160

Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006; CBS

* = $p < .05$, ** = $p < .01$.

(2011) de hypothese op dat het in groeiregio's met veel nieuwbouw langer kan duren voordat de veelal meegefinancierde kosten koper van recent verhuisden zijn gecompenseerd door prijsstijgingen, omdat een snelle uitbreiding van de woningvoorraad de prijsontwikkeling kan dempen. Om de samenhang tussen vermogensrisico's en huishoudens- en regiokenmerken in kaart te brengen, zijn twee type verklarende regressiemodellen geschat: een eenvoudig lineair regressiemodel en een multilevel regressiemodel waarin rekening is gehouden met verklarende variabelen op huishoudens- én regioniveau.

Samenhang aandeel eigenaren-bewoners met potentiële restschuld en regionale condities

Met een eenvoudige lineaire regressie is gekeken of de regionale variatie in het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld te verklaren is door regionale kenmerken als de mate van vergrijzing en de koopprijsontwikkeling. In tabel 4.4 zijn de resultaten van deze verklarende analyse opgenomen.² Een aanzienlijk deel van de variantie – te weten 56,9 procent – kan worden verklaard door de samenstelling van de woningvoorraad, de koopprijsontwikkeling, het aandeel werklozen en de demo-

grafische samenstelling van de populatie. Een stijging van de koopprijs resulteert in een kleiner aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld. Een toename van de werkloosheid resulteert daarentegen in een toename van het aandeel huishoudens met een potentiële restschuld. Rekening houdend met andere regionale condities, is er geen aantoonbare samenhang tussen de regionale bevolkingssamenstelling naar leeftijd en de mate waarin woningen in een regio onder water staan. Hoewel het teken positief is, leidt een groter aandeel jonge huishoudens niet noodzakelijkerwijze tot een groter aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld.³ Dit betekent overigens niet dat er geen samenhang is tussen de kans op een potentiële restschuld voor individuele huishoudens en de leeftijd van het (hoofd van het) huishouden. Tot slot is het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld in krimp- en anticipeerregio's niet significant hoger dan in groei regio's. Dit in tegenstelling tot verwacht; demografische krimp wordt immers vaak in verband gebracht met een daling van de huizenprijzen, waardoor het in de lijn der verwachting ligt dat het aandeel onder water staande woningen vooral hoog is in krimp regio's.

Vermogensrisico huishoudens verklaard vanuit micro- en macrokenmerken

Multilevelmodel: methodiek en overwegingen

In het voorgaande regressiemodel zijn individuele gegevens (namelijk: het al dan niet hebben van een potentiële restschuld) geaggregeerd naar regio's. Door individuele gegevens op een hoger niveau te analyseren, kan echter een verlies aan onderscheidingsvermogen optreden en kunnen ook ecologische fouten en interpretatieproblemen ontstaan (zie voor meer informatie over ecologische fouten, Hox 2002; Veenstra 1999).

In het tweede, aanvullende regressiemodel – met een multilevel design – worden deze problemen ondervangen. In dat model wordt de kans dat een huishouden in 2012 een potentiële restschuld heeft, geschat aan de hand van individuele en regionale kenmerken. In een multilevelmodel wordt rekening gehouden met het feit dat de verklarende variabelen zich op twee schaalniveaus bevinden, namelijk dat van huishoudens en dat van de regio's waarin die huishoudens wonen. Daarnaast wordt rekening gehouden met het feit dat individuele observaties niet volledig onafhankelijk van elkaar zijn (huishoudens die in dezelfde regio wonen, delen immers dezelfde context; zie bijvoorbeeld Hox 2002). Voorts geeft een multilevelmodel grip op de vraag in hoeverre regionale verschillen in vermogensrisico's het gevolg zijn van samenstellingseffecten. Als dit het geval is, dan betekent dit dat de hogere score op de vermogensrisico-

indicator die in sommige regio's is gevonden, samenhangt met de samenklontering van 'risicogroepen' in deze regio's. Als een specifieke regio veel jonge huishoudens telt, en wetende dat jongere huishoudens doorgaans vaker dan oudere huishoudens een potentiële restschuld hebben (zie figuur 4.4), dan ligt het voor de hand dat deze specifieke regio hoger scoort op de vermogensrisico-indicator dan een vergrijsde regio (zie bijvoorbeeld Gijsberts & Dagevos 2002; Van Middelkoop 2011). Tot slot maken multilevelmodellen het mogelijk om uitspraken te doen over de bijdrage van huishoudenskenmerken en die van regio's voor de verklaring van de kans op een potentiële restschuld op het niveau van huishoudens.

Omdat de afhankelijke variabele binair is (wel of geen potentiële restschuld) wordt gebruikgemaakt van een logistisch multilevelmodel. Dit model is in een aantal stappen opgebouwd. Eerst is een zogenoemd nulmodel geschat; met een dergelijk model kan de intraclass correlatie (ICC) worden berekend, die aangeeft hoeveel van de variantie in de uitkomst (ofwel de afhankelijke variabele, hier: het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld) valt toe te schrijven aan verschillen tussen regio's. Een hoge ICC betekent dat de variantie in de uitkomst vooral is toe te schrijven aan verschillen tussen regio's: de variantie in de uitkomst (wel of geen potentiële restschuld) is klein binnen regio's, maar groot tussen regio's. Dit betekent ook dat een regio veel effect heeft op de kans dat eigenaren-bewoners een potentiële restschuld hebben. Een lage ICC betekent daarentegen dat de variantie in de uitkomst vooral het gevolg is van verschillen tussen huishoudens binnen regio's (zie bijvoorbeeld Field 2009; Hox 2002). Overigens betekent een lage ICC niet dat er geen rekening moet worden gehouden met de hiërarchische structuur van de data (Hayes 2006; Nezlek 2008). Vanwege het logistische karakter van het model kan de ICC in dit geval niet exact worden bepaald, maar slechts worden benaderd (voor meer informatie over de berekening, zie Grilli & Rampichini 2007; Hedeker 2003).

Vervolgens zijn verklarende variabelen op huishoudensniveau aan het multilevelmodel toegevoegd. Daarbij is gekozen voor bekende sociaaldemografische en -economische huishoudenskenmerken en kenmerken gerelateerd aan 'het wonen', zoals huishoudenssamenstelling en bewoningsduur. Tot slot zijn verklarende variabelen op het regionale niveau toegevoegd om het effect van regionale kenmerken op de kans op een potentiële restschuld te schatten. Daarbij is gekozen voor regionale kenmerken waarvan op basis van de economische theorie mag worden verwacht dat deze invloed uitoefenen op de mate waarin eigenaren-bewoners potentiële restschulden hebben: de spanning op de woningmarkt (prijzontwikkeling en prijsniveau) en de situatie op de arbeidsmarkt (aandeel werklozen). Bij de

Tabel 4.5

Kans op een potentiële restschuld verklaard uit individuele en regionale condities: resultaten multilevel regressiemodel, 2012

Variabelen op individueel niveau	B	Sig	S.E.
Bewoningsduur	-0,095	**	0,002
Leeftijdscategorie (ref: 35 - 49 jaar)			
18 - 24	0,464	**	0,113
25 - 34	0,870	**	0,041
50 - 64	-0,670	**	0,040
65 - 79	-1,553	**	0,074
80 jaar of ouder	-1,975	**	0,205
Huishoudensamenstelling (ref: paar met kind(eren))			
Alleenstaand	-0,018		0,043
Paar	0,105	**	0,038
Eenouder	-0,091		0,080
Overig	-0,312	*	0,126
Opleidingsniveau (ref: startkwalificatie)			
HBO of WO	0,138	**	0,031
Geen startkwalificatie	0,137	*	0,066
Variabelen op regionaal niveau			
Aandeel werkloze beroepsbevolking	7,872	*	3,407
Prijzontwikkeling woningmarkt	1,378		2,377
'Spanning' (aantal woningen per huishouden)	-1,753		2,840
Aandeel huurwoningen in woningvoorraad	1,602		0,936
Aandeel jonge huishoudens (tot 35 jaar)	-2,137		2,499
Aantal waarnemingen individueel niveau	35680		
Aantal waarnemingen regionaal niveau	40		

Bron: WoON 2012; CBS

* = $p < .05$, ** = $p < .01$.

keuze voor de verklarende variabelen is grotendeels aangesloten bij Van Middelkoop (2011).

Schattingresultaten

De multilevelanalyse bevestigt het beeld dat in de beschrijvende statistieken is gepresenteerd (tabel 4.5). Jongere eigenaren-bewoners lopen significant vaker een vermogensrisico dan oudere eigenaren-bewoners. Verder geldt dat wanneer de eigenaar langer in de huidige woning woont, de kans op een vermogensrisico afneemt. Opvallend is dat paren vaker een vermogensrisico lopen dan andere typen huishoudens. Dit kan mogelijk samenhangen met zogenoemde

levenscyclusgebeurtenissen (bij voornamelijk jongere huishoudens), zoals het kopen van een (nieuwe) woning bij samenwonen. Zowel hoogopgeleiden als laagopgeleiden zonder startkwalificatie hebben een grotere kans op een vermogensrisico dan huishoudens met een startkwalificatie.⁴ Bij hogeropgeleiden zal dit, in combinatie met een lager betaalarisico, minder vaak tot problemen leiden dan bij laag opgeleide huishoudens. Er is sprake van enige regionale samenhang in de variantie in de data. De kans op een potentiële restschuld is groter in regio's waar het aandeel werklozen hoog is. Het gaat hier echter om een zeer zwakke samenhang. Hoewel significant, is de ICC bovendien laag. Feitelijk

betekent dit dat de regio weinig effect heeft op de kans dat een huishouden een potentiële restschuld heeft. Die kans blijkt dus voornamelijk te worden verklaard door de kenmerken van het huishouden; de regionale context voegt daar verder weinig aan toe.

Verder geldt dat de voorspellingskracht van het model beperkt is; een multinomiale logistische regressie met gelijke specificatie kent een pseudo R-kwadraat van ongeveer 23 procent. Dit resultaat wijkt af van eerder onderzoek van Van Middelkoop (2011). Ter controle is er een alternatieve modelspecificatie gehanteerd die meer in lijn ligt met de analyse van Van Middelkoop (2011). In deze schatting is de LTV-ratio van huishoudens als te verklaren variabele opgenomen in plaats van het wel of niet hebben van een potentiële restschuld. Deze schatting leverde resultaten op die meer in lijn liggen met het onderzoek van Van Middelkoop.

4.6 Vooruitblik

Sinds het uitbreken van de crisis zijn er steeds meer eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld. In de huidige markt zijn deze potentiële restschulden terug te voeren op dalende huizenprijzen in combinatie met hoge hypothecaire en (vaak deels) aflossingsvrije hypotheeken (Schilder & Conijn 2012).

De grootste daling in de huizenprijzen lijkt echter voorbij. In sommige regio's trekken de huizenprijzen alweer aan, bijvoorbeeld in de Noordvleugel van de Randstad (Amsterdam en Utrecht) en in studentensteden als Leiden en Delft (NVM 2014). Bovendien zijn er recentelijk in de hervormingsagenda van de woningmarkt diverse maatregelen genomen ten aanzien van de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit en de hypotheekverstrekking; maatregelen die, zeker op termijn, zullen bijdragen aan het beperken van de vermogensrisico's onder eigenaren-bewoners.

Toch is het nog maar de vraag of de problematiek van potentiële restschulden binnenkort tot het verleden behoort. Economen van De Nederlandsche Bank hebben becijferd dat als de nominale huizenprijzen vanaf 2014 jaarlijks met 2 procent stijgen, het nog tien jaar duurt voordat drie kwart van de woningen van eigenaren-bewoners die eind 2012 onder water stonden weer 'boven water' zijn (zie ook Rabobank 2014a). In sommige landelijke regio's in de periferie van Nederland is bovendien nog helemaal geen herstel merkbaar. Woningen en vooral de vrijstaande woningen staan hier nog steeds heel lang te koop en dalen nog steeds in prijs (NVM 2014). Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat Nederland aan de vooravond staat van een demografische kanteling, met afvlakkende huishoudens-groei en meer ouderen op minder jongeren; ontwikkelingen die een neerwaartse druk kunnen

uitoefenen op de ontwikkeling van de huizenprijzen (De Groot et al. 2013; Verwest 2011).

Noten

- 1 Conform Eskinasi et al. (2012) worden in deze studie vijf inkomensgroepen onderscheiden, waarbij de grens voor de lage-inkomensgroep is afgeleid van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen 2011: lage inkomens (een bruto huishoudensinkomen tot 33.614 euro), lage middeninkomens (33.614 euro tot 38.000 euro), middelste middeninkomens (38.000 euro tot 43.000 euro), hogere middeninkomens (43.000 euro tot 62.000 euro) en hoge inkomens (62.000 euro of meer). Ten behoeve van het onderzoek zijn de inkomensgrenzen gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling via de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS. Ter illustratie: waar de grens voor lage inkomens in 2012 34.387 euro bedroeg, bedroeg die in 2009 32.789 euro, in 2006 31.143 euro en in 2002 28.662 euro.
- 2 In het regressiemodel is geen 'Jaar'-variabele opgenomen vanwege de samenhang met de kooprijsoontwikkeling.
- 3 In een alternatieve modelspecificatie is de samenhang onderzocht tussen het aandeel ouderenhuishoudens en het aandeel eigenaren-bewoners met een potentiële restschuld. In vergrijsde regio's staan minder woningen onder water. Wanneer echter ook rekening wordt gehouden met andere regionale condities (zoals het aandeel werklozen en de kooprijsoontwikkeling), dan blijkt de samenhang niet significant te zijn.
- 4 In lijn met de multilevelanalyses in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 is in het multilevelregressiemodel het opleidingsniveau opgenomen als proxy voor het huishoudensinkomen. Bij het opleidingsniveau is gekeken naar het hoogste opleidingsniveau in het huishouden. Laag opgeleid refereert aan het ontbreken van het minimale niveau dat nodig wordt geacht om een volwaardige plaats op de arbeidsmarkt te veroveren, of door te stromen naar vervolgonderwijs (hoger onderwijs). Een startkwalificatie refereert aan een afgeronde havo- of vwo-opleiding of een basisberoepsopleiding (mbo).

Betaalrisico's

5.1 Inleiding

Sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt staat de betaalbaarheid van het wonen flink in de aandacht, zowel rondom het Binnenhof (Tweede Kamer 2013a,b) als bij organisaties als de Woonbond met zijn 'Meldpunt Huuralarm' (Woonbond 2013a,b) en de Vereniging van Eigen Huis met haar 'Meldpunt Betalingsproblemen' (VEH 2013). Mede door de economische crisis zijn er steeds meer huishoudens die moeite hebben om de huur of hypotheek te betalen, zoals blijkt uit het toenemende aantal huishoudens met een betaalachterstand (Panteia 2011). Het toenemende aantal huishoudens dat volgens het Bureau Krediet Registratie achterloopt op de hypotheekbetalingen is daar een goede illustratie van: waren er in 2007 nog circa 30.000 eigenaren-bewoners met een betaalachterstand op hun hypotheek, in 2013 waren dit er bijna 82.000 (Calcasa 2013).

Onder normale omstandigheden zijn betaalachterstanden vooral problematisch voor individuele huishoudens. Zo lopen huurders bij een betaalachterstand van drie maanden het risico dat de huurovereenkomst wordt ontbonden en dat zij de woning worden uitgezet, en kan een betaalstand er voor eigenaren-bewoners toe leiden dat de geldverstrekker overgaat tot een gedwongen verkoop van de woning. Sinds het begin van de kredietcrisis is het aantal gedwongen verkopen met ruim een kwart toegenomen tot circa 2.500 per jaar (Brounen & De Jong-Tennekes 2012). In de eerste helft van 2014 deden 2.265 eigenaren-bewoners een beroep op de Nationale Hypotheek Garantie (NHG 2014). Een gedwongen verkoop gaat doorgaans gepaard met een transactieprijs onder de marktprijs, zeker wanneer de woning wordt verkocht via een openbare executieveiling (Brounen & De Jong-Tennekes 2012). Hierdoor neemt de kans toe dat een huishouden met betaalproblemen achterblijft met een restschuld (zie hoofdstuk 4).

Transacties onder de marktwaarde van de woning kunnen ook nadelig zijn voor eigenaren-bewoners die een soortgelijke woning proberen te verkopen in dezelfde

straat of buurt. Volgens een verkenning van het CPB (2013b) tonen diverse empirische studies aan dat lagere verkoopprijzen bij gedwongen verkopen op lokaal niveau een negatieve druk kunnen uitoefenen op de lokale huizenprijzen (zie bijvoorbeeld Harding et al. 2008). Betaalproblemen kunnen ook doorwerken op de woningmarkt via achterstallig onderhoud. Huishoudens die moeite hebben rond te komen, zullen vaker geneigd zijn het onderhoud van de woning uit of af te stellen. Een huis dat slecht onderhouden is, brengt niet alleen minder op dan een goed onderhouden woning (zie bijvoorbeeld Harding et al. 2006; Knight & Sirmans 1996), maar kan ook negatieve *spillover*-effecten hebben omdat het ook de prijs kan aantasten van nabijgelegen huizen (zie bijvoorbeeld Temple University 2001 op. cit. in Park 2008; Harding et al. 2008).

In dit hoofdstuk zoomen we in op de betaalrisico's onder huurders en eigenaren-bewoners. Betaalrisico's refereren aan het risico dat een huishouden moeite heeft de huur of hypotheeklasten te betalen (zie tekstkader 'Betaalbaarheid en betaalrisico's'). Omdat de betaalbaarheid in Nederland traditioneel in kaart wordt gebracht via woonquoten, bespreken we eerst de woonquoten van huurders en eigenaren-bewoners. Woonquoten zijn echter geen perfecte indicator voor betaalrisico's. Daarom kijken we vervolgens naar de vraag of het huishoudensinkomen toereikend is voor de vaste woonlasten en voor de meest basale, noodzakelijke uitgaven voor het levensonderhoud. We richten de aandacht in het bijzonder op ontwikkelingen in de tijd en vooral op regionale verschillen in betaalrisico's. Ook onderzoeken we in hoeverre betaalrisico's zich vooral voordoen bij specifieke groepen, zoals jongeren of huurders. Dergelijke verschillen in betaalrisico's tussen groepen op de regionale woningmarkt kunnen, in combinatie met specifieke regionale kenmerken als de samenstelling van de bevolking naar inkomen en leeftijd of de samenstelling van de woningvoorraad, regionale verschillen in betaalrisico's helpen verklaren.

Betaalbaarheid en betaalrisico's

De vraag of de huidige woonlasten 'betaalbaar' zijn, wordt soms gevat in termen van 'betalingsrisico's' (Van Brosens 2009; Van Middelkoop 2011) en soms in termen van de 'betaalbaarheid van het wonen' (zie bijvoorbeeld Belsky et al. 2005; Gabriel et al. 2005; Haffner & Boumeester 2010; Haffner & Heylen 2011; Hulchanski 1995; Stone 2006b). In sommige andere studies verwijst de term 'betaalbaarheid' naar de financiële bereikbaarheid van woningen (Linneman & Megbolugbe 1992; Neuteboom & Brounen 2011; Renes et al. 2006). Toegepast op de koopsector, zegt betaalbaarheid iets over de vraag of een huishouden in aanmerking komt voor een hypothecaire lening (Jewkes & Delgadillo 2010; Linneman & Megbolugbe 1992). Waar de financiële bereikbaarheid van woningen vooral een issue is voor degenen die willen verhuizen (Neuteboom & Brounen 2011), lopen alle huishoudens het risico dat ze op een gegeven moment (door huurstijging, rentestijging, echtscheiding of verlies van baan of inkomen) de woonlasten niet meer kunnen betalen. Om het onderscheid tussen betaalrisico's en problemen ten aanzien van de bereikbaarheid helder te houden, reserveren we de term 'betaalbaarheid' voor de financiële bereikbaarheid van woningen; een onderwerp dat in het volgende hoofdstuk wordt uitgediept.

5.2 Van woonlasten naar woonquoten

Een toenemend betaalrisico hoeft niet meteen te resulteren in betaalachterstanden. De grote hamvraag is dan ook vanaf welke grens de onevenwichtigheid tussen het inkomen en de woonlasten zodanig is dat het huishouden vrijwel niet aan zijn maandelijkse betaalverplichting kan voldoen. Deze onevenwichtigheid wordt in de literatuur vaak in kaart gebracht door te kijken naar de verhouding tussen het netto besteedbaar huishoudensinkomen en de netto woonlasten, beter bekend als de woonquote (zie bijvoorbeeld DNB & AFM 2009; Elsinga et al. 2008; Ministerie van VROM 2004; Ras et al. 2010). Daarbij wordt normaliter geen rekening gehouden met eventueel spaargeld. Wanneer het spaargeld liquide is, kunnen vermogende huishoudens hun spaargeld uiteraard aanwenden voor de maandelijkse hypotheek of huurverplichting. In lijn met de gebruikelijke onderzoeken brengen we de betaalrisico's in dit hoofdstuk in kaart door de netto woonlasten te matchen met het netto besteedbaar huishoudensinkomen, zonder rekening te houden met eventueel spaargeld.¹ Overigens kan omgekeerd hetzelfde worden gesteld over eventuele schulden: met de druk op het huishoudensbudget door private schulden (anders dan hypothecaire schulden) houden we evenmin rekening.

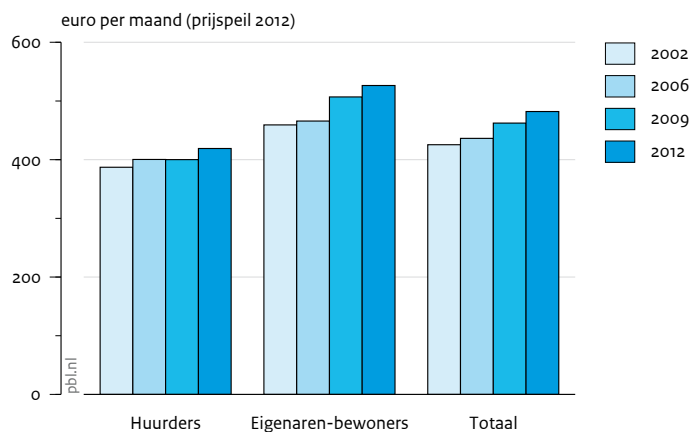
Woonlasten in de tijd en ruimte

In paragraaf 3,3 is al uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling in het netto besteedbaar huishoudensinkomen. Gebleken is dat huishoudens in de randen van Nederland doorgaans minder te besteden hebben dan huishoudens in de centraal gelegen regio's, met een duidelijke uitloper naar de Noordvleugel van de Randstad. Dit hoeft uiteraard nog niet te betekenen dat

deze huishoudens ook vaker worden geconfronteerd met betaalproblemen. Als deze huishoudens ook minder betalen voor het wonen, is er wellicht weinig aan de hand. In 2012 was een huishouden maandelijks gemiddeld 480 euro kwijt aan de primaire netto woonlasten. Deze netto woonlasten bestaan uit de directe lasten die voortvloeien uit het aangaan van een hypotheek (aflossing en hypotheekrente) of het tekenen van een huurcontract (basishuur), verminderd met een eventueel ontvangen huurtoeslag en het fiscale effect van de eigen woning (het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait). De primaire woonlasten omvatten bij eigenaren-bewoners ook bijkomende vaste woonuitgaven inzake de opstalverzekering, het eigenaarsdeel van de onroerendezaakbelasting en een eventuele erfpacht (zie voor meer informatie Ministerie van BZK 2010). De kosten voor gas en elektra worden in deze studie niet tot de primaire woonlasten gerekend, maar tot de bijkomende woonlasten. Hoewel energiekosten noodzakelijk en daarmee moeilijk te vermijden zijn, geldt dit ook tot op zekere hoogte voor uitgavenposten als voeding, verzekeringen en kleding. Bovendien zijn dergelijke noodzakelijke kostenposten – in tegenstelling tot de primaire woonlasten – nog enigszins te beïnvloeden via gedragsaanpassingen, zoals korter douchen, het lager zetten van de thermostaat, of boodschappen doen bij goedkope supermarkten.

Eigenaren-bewoners 'verwonen' meer euro's dan huurders: waren huurders in 2012 circa 420 euro kwijt aan netto woonlasten, voor eigenaren-bewoners was dat circa 530 euro. Een kleine groep huishoudens heeft echter bijzonder hoge woonlasten, wat deze gemiddelde bedragen flink naar boven trekt. De doorsnee huurder was in 2012 390 euro kwijt aan de netto huur, terwijl de doorsnee eigenaar-bewoner 470 euro kwijt was. Onder eigenaren-bewoners bevindt zich tot slot een kleine groep (13 procent) die vrijwel woonlastenvrij is omdat de

Figuur 5.1
Gemiddelde netto woonlasten naar eigendom



Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

hypotheek reeds is afgelost. Vaak gaat het hier om huishoudens met een hoofd van 65 jaar of ouder. Bij deze groep bestaan de maandelijkse netto woonlasten uit de bijkomende vaste woonuitgaven, zoals het eigenaarsdeel van de onroerendezaakbelasting.

In het algemeen vertonen de netto woonlasten, ook na correctie voor de prijsontwikkeling, een opwaartse trend (zie figuur 5.1). In de periode 2002-2012 zijn de netto woonlasten gemiddeld met circa 13 procent gestegen; was een huishouden in 2002 gemiddeld circa 430 euro (prijspeil 2012) kwijt aan het wonen, in 2012 was dit als gezegd circa 480 euro. Vooral eigenaren-bewoners zagen hun netto woonlasten flink stijgen: rekening houdend met de inflatie, namen de netto woonlasten met bijna 15 procent toe. Dit kan deels worden verklaard door de stijgende prijzen in de koopsector in de periode tot 2008. Ook in de huursector zijn de gemiddelde woonlasten gestegen boven inflatie. Dit terwijl de maximale huurtoeslag die de overheid jaarlijks vaststelt doorgaans inflatievolgend is. Dat de huren harder zijn gestegen dan de inflatie heeft vooral te maken met huurharmonisatie. Bij nieuwe verhuringen mogen verhuurders de huur opnieuw vaststellen en vaak resulteert dit dan in een hogere huurprijs, die meer in de buurt ligt van de maximale huurprijs volgens het huurpuntenstelsel (Ministerie van BZK 2013b).

Wat een huishouden gemiddeld kwijt is aan wonen, varieert fors tussen regio's (figuur 5.2). Net als bij het besteedbaar huishoudensinkomen zijn de regionale verschillen het grootst onder eigenaren-bewoners. Zo waren eigenaren-bewoners in de regio's Amsterdam en het Gooi in 2012 maandelijks gemiddeld 610 euro kwijt aan wonen, terwijl eigenaren-bewoners in Zeeuws-Vlaanderen gemiddeld 370 euro kwijt waren. Onder

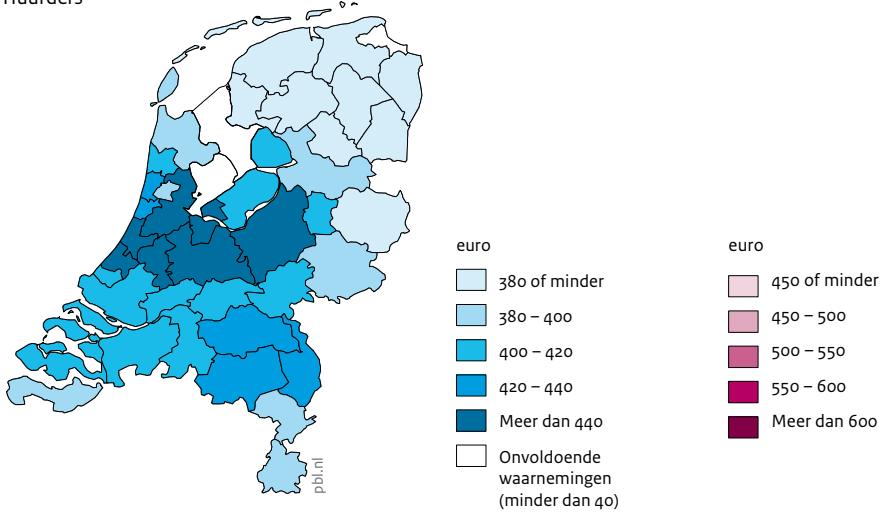
huurders is de regionale variatie een stuk geringer. Huurders in Noord-Friesland hebben gemiddeld de laagste woonlasten: per maand waren zij gemiddeld 350 euro kwijt. Dat is circa 130 euro minder dan wat huurders in het Gooi gemiddeld kwijt waren per maand. Grofweg geldt dat de woonlasten hoger liggen in de regio's in het centrale deel van Nederland en het noordelijk deel van de Randstad dan in de meer perifeer gelegen regio's, in het bijzonder in Friesland, Groningen en Drenthe. Een aanvullende analyse wijst uit dat dit patroon vrij stabiel is in de tijd; ook in 2002 werd de Randstad gekenmerkt door hogere woonlasten dan de meer perifeer gelegen regio's. Het gevonden regionale patroon past uiteraard bij het beeld dat de spanning op de woningmarkt in Randstedelijke regio's groter is dan in perifere regio's; een spanning die tot uiting komt in hogere huizenprijzen en, zeker in de vrijehuursector, hogere huurprijzen en daarmee ook hogere woonlasten. Een andere verklaring is meer demografisch van aard. In paragraaf 3.2 zagen we dat vooral de perifeer gelegen regio's relatief vergrijsd zijn. Omdat ouderen doorgaans honkvast zijn, ligt de gemiddelde bewoningsduur in vergrijsde regio's normaliter hoger dan in een regio met een relatief jonge bevolking. Omdat een lange bewoningsduur – als gevolg van huurprijsregulering en afbetaling van de hypotheek – doorgaans gepaard gaat met lagere woonlasten, kan dit bijdragen aan het gevonden regionale patroon in de netto woonlasten.

Netto woonquote in de tijd en ruimte

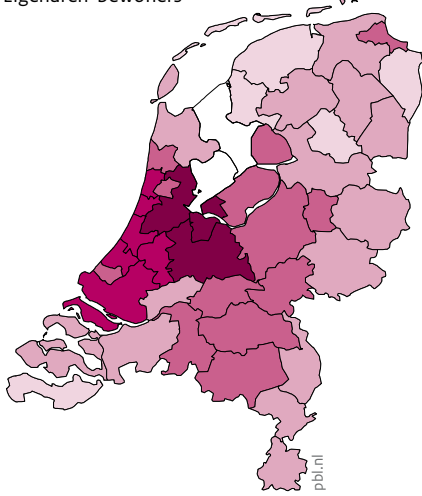
De woonquote geeft weer hoeveel procent van het besteedbaar inkomen wordt besteed aan de netto woonuitgaven. In 2012 was een huishouden gemiddeld circa 20 procent van het besteedbaar huishoudensinkomen kwijt aan de netto woonlasten

Figuur 5.2
Gemiddelde netto woonlasten naar eigendom, 2012

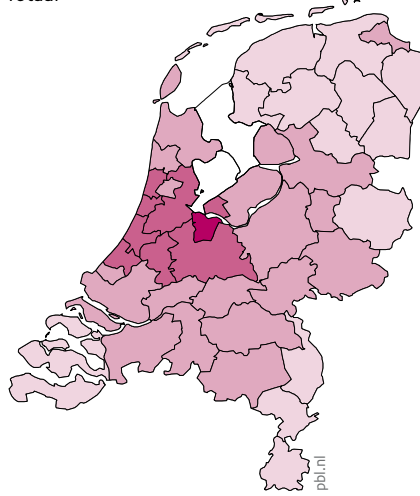
Huurders



Eigenaren-bewoners

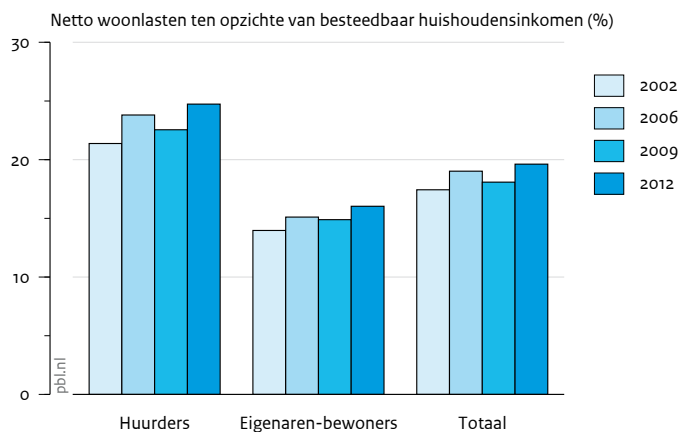


Totaal



Bron: WoON 2012

Figuur 5.3
Gemiddelde netto woonquote naar eigendom



Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

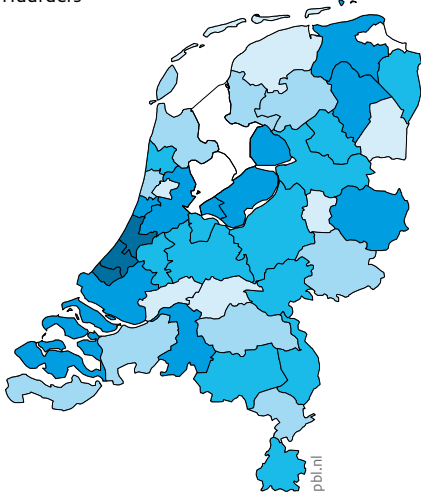
(figuur 5.3). Huurders hebben doorgaans een hogere netto woonquote dan eigenaren-bewoners. Terwijl huurders gemiddeld 25 procent van hun inkomen besteden aan de maandelijkse huur, zijn eigenaren-bewoners gemiddeld 16 procent kwijt aan de hypotheeklasten. In deze woonquoten is echter geen rekening gehouden met bijkomende woonlasten als gas, warmte, water en licht en lokale lasten. Er is een tendens om rekening te houden met deze bijkomende woonlasten bij het bepalen van de *totale* woonquote (zie bijvoorbeeld Ministerie van BZK 2010, 2013b). Een van de achterliggende gedachten daarbij is dat de energiekosten door energieneutrale nieuwbouw en renovatie van de energienota verschuiven naar de maandelijkse hypotheek- of huursom (Van Middelkoop 2014). Kijkend naar de totale woonquote gaven huurders in 2012 gemiddeld 36 procent van het besteedbaar inkomen uit aan de maandelijkse netto huur en bijkomende woonuitgaven. Huiseigenaren waren gemiddeld 25 procent van het besteedbaar inkomen kwijt aan de netto hypotheeklasten en bijkomende woonlasten. In de afgelopen jaren zijn huishoudens een steeds groter deel van het besteedbaar inkomen kwijt aan de maandelijkse netto hypotheek- of huurlasten. Dit hangt samen met de stijgende woonlasten in combinatie met achterblijvende inkomensontwikkeling. Opgemerkt moet worden dat de netto woonquote tussen 2006 en 2009 licht is gedaald. Deze daling is het gevolg van een algehele koopkrachtverbetering onder huurders, die tussen 2006 en 2009 vrijwel gelijkblijvende woonlasten hadden. Hoewel ook huiseigenaren een koopkrachtverbetering zagen, namen tegelijkertijd ook de netto woonlasten in reële zin toe. Hierdoor was de netto woonquote onder huiseigenaren tussen 2006 en 2009 vrijwel stabiel.

De kaartbeelden in figuur 5.4 wijzen op regionale verschillen in de netto woonquote. Zo waren eigenaren-bewoners in Zeeuws-Vlaanderen in 2012 gemiddeld circa 12 procent van het inkomen kwijt aan wonen, terwijl dat aandeel in Flevoland en Delfzijl gemiddeld circa 17 procent bedroeg. Dit zijn opvallend genoeg alle drie regio's met een laag gemiddeld besteedbaar inkomen. Het grote verschil zit dan ook in de gemiddelde netto woonlasten: in Zeeuws-Vlaanderen liggen de gemiddelde netto woonlasten veel lager dan in Flevoland en Delfzijl. Ook onder huurders zijn er regionale verschillen in de gemiddelde woonquote. Waren Friese huurders in 2012 circa 23 procent van hun netto besteedbaar inkomen kwijt aan de maandelijkse netto woonlasten, in regio's in de Zuidvleugel van de Randstad (onder andere Leiden en omgeving, Delft en de regio Den Haag) was dat aandeel circa 26 procent.

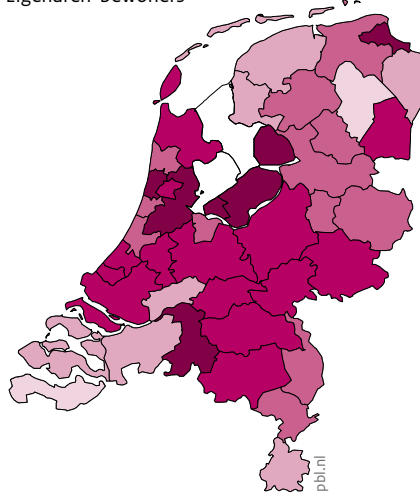
Kijkend naar alle huishoudens, dan springen vooral de regio's in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad naar voren als woningmarktregio's met relatief hoge woonquoten. Waar bij de woonlasten nog een duidelijk regionaal patroon te ontdekken valt, met een duidelijke scheiding tussen perifere regio's enerzijds en de meer centraal en Randstedelijk gelegen regio's anderzijds, is dit bij de woonquoten veel minder het geval. Dit komt deels doordat de regionale patronen in het netto besteedbaar huishoudensinkomen minder scherp zijn. Daarnaast resulteren hoge gemiddelde woonlasten lang niet altijd in een hoge woonquote. Waar het Gooi bijvoorbeeld wordt gekenmerkt door relatief hoge woonlasten, liggen de woonquoten hier rond het nationale gemiddelde, simpelweg omdat het gemiddelde besteedbaar huishoudensinkomen hoger ligt. En waar de Zuidvleugel van de Randstad in vergelijking met de Noordvleugel wordt gekenmerkt door relatief lage woonlasten, ligt de

Figuur 5.4
Netto woonquote naar eigendom, 2012

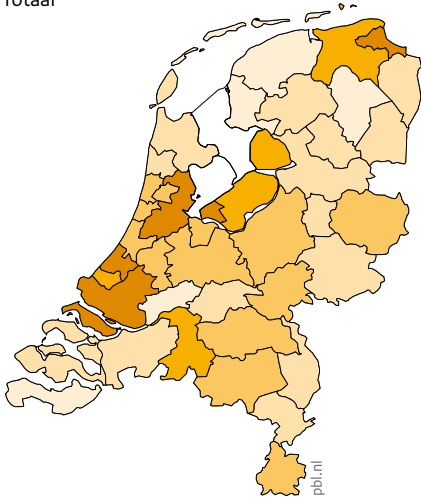
Huurders



Eigenaren-bewoners

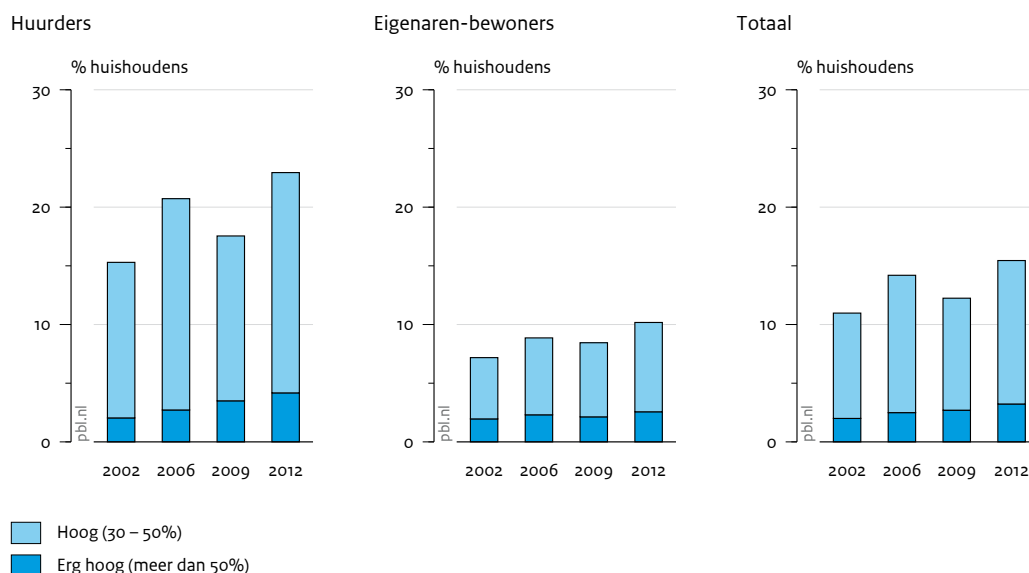


Totaal



Bron: WoON 2012

Figuur 5.5
Aandeel huishoudens met hoge woonquote naar eigendom



Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

woonquote juist hoger in de Zuidvleugel als gevolg van een gemiddeld lager besteedbaar inkomen.

Betaalbaarheid volgens de woonquotebenadering

De grens van welke woonlasten nog betaalbaar worden geacht voor een huishouden varieert gebruikelijk tussen de 20 en 30 procent van het netto inkomen (Hulchanski 1995). Wanneer de woonlasten meer dan 30 procent van het besteedbaar huishoudensinkomen bedragen, wordt verondersteld dat de woonlasten voor het desbetreffende huishouden met moeite zijn op te brengen (Belsky et al. 2005; Gabriel et al. 2005; zie ook Jewkes & Delgadillo 2010).

In 2012 was circa 15 procent van alle huishoudens minstens 30 procent van het huishoudensinkomen kwijt aan de netto woonlasten (figuur 5.5). In de huursector had zelfs circa 23 procent van alle huishoudens in 2012 een hoge woonquote. Daarmee is het aandeel huishoudens met een hoge woonquote in de huursector ruim twee keer zo hoog als in de koopsector. Afgezien van de daling in de netto woonquote in 2009, lijkt het aandeel huishoudens met een hoge woonquote in de loop der jaren toch vooral te zijn toegenomen, vooral onder huurders. Dit hangt ongetwijfeld samen met gedaalde koopkracht en gestegen woonlasten. Het aandeel huishoudens met een hoge woonquote is echter onder huurders wel grilliger dan onder eigenaren-bewoners.

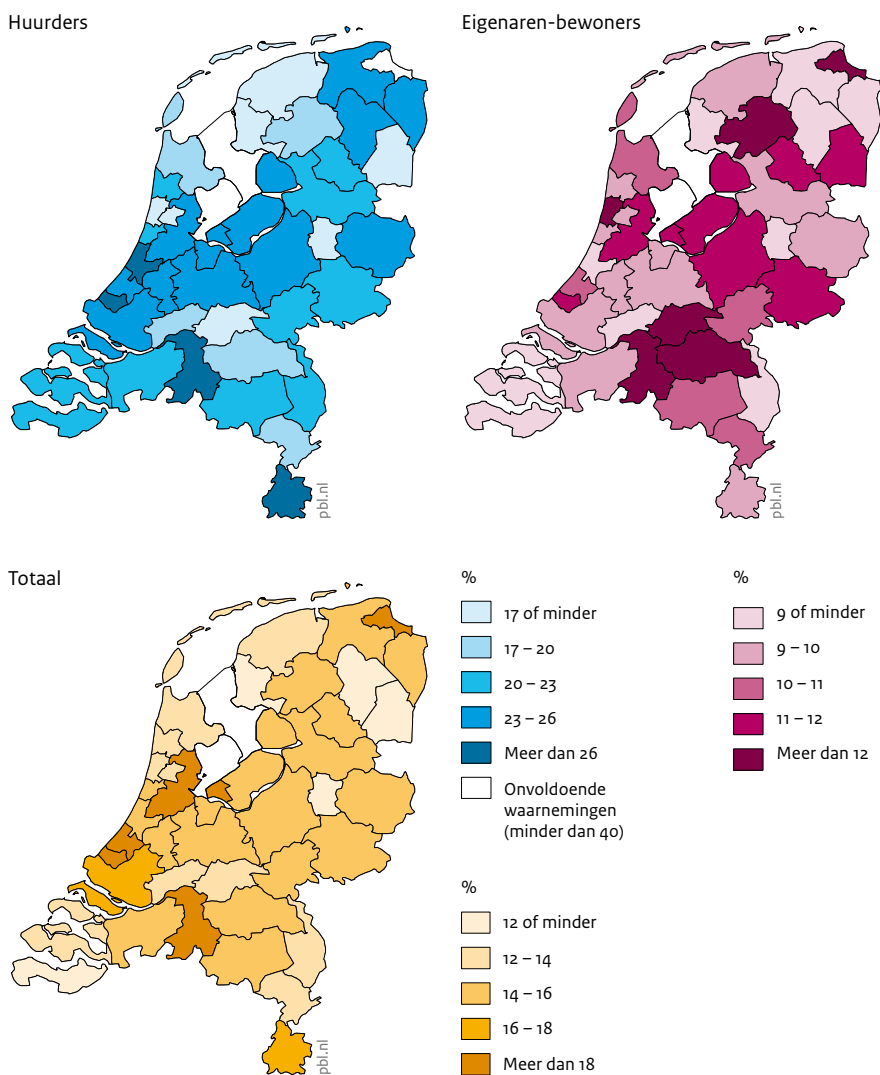
De meeste regio's met relatief veel huishoudens met een hoge woonquote lijken grotendeels in de Randstad en de meer centraal gelegen regio's van Nederland te liggen

(figuur 5.6). Meer noordelijk gelegen regio's worden doorgaans juist gekenmerkt door een lager aandeel huishoudens met een hoge woonquote. Bij huurders is het onderscheid tussen de noordelijke regio's en meer Randstedelijk gelegen regio's het scherpst. Zo heeft in een regio als Zuidwest-Friesland circa 15 procent van de huurders een woonquote van 30 procent of hoger, terwijl dit in regio's als Amsterdam, Flevoland, Den Haag, Leiden en Delft voor 25 procent of meer van de huurders geldt. In de koopsector is het regionale patroon minder duidelijk. Binnen de noordelijke regio's – gekenmerkt door een relatief laag aandeel eigenaren-bewoners met een hoge woonquote – springt Delfzijl eruit. Maar liefst 16 procent van de Delfzijlse eigenaren-bewoners heeft een hoge woonquote. Dit hangt samen met de gemiddeld hoge woonlasten in deze regio. Tot slot wordt de regio Amsterdam zowel in de huur- als in de koopsector gekenmerkt door relatief veel huishoudens met een hoge woonquote.

5.3 Van woonquote- naar budgetbenadering

De vraag is of het voorgaande betekent dat de betaalrisico's in de regio Amsterdam groter zijn dan bijvoorbeeld in de regio Overig-Groningen. Woonquoten zijn namelijk geen perfecte indicator voor betaalrisico's (Gabriel et al. 2005; Haffner & Heylen 2010, 2011; Jewkes & Delgadillo 2010). Zo kent de grens van 30 procent

Figuur 5.6
Aandeel huishoudens met hoge woonquote (30% of meer) naar eigendom, 2012



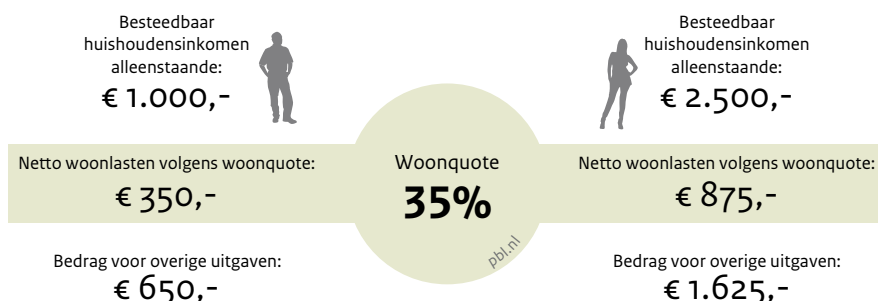
Bron: WoON 2012

geen theoretische achtergrond (Freeman et al. 2000; Haffner & Heylen 2010). Ook zegt een woonquote niets over het bedrag dat na aftrek van de woonuitgaven (ook wel *residueel inkomen* genoemd) overblijft voor het pakket goederen en diensten dat een huishouden nodig heeft om van te leven (zie bijvoorbeeld Gabriel et al. 2005; Jewkes & Delgado 2010). Ter illustratie is in figuur 5.7 een rekenvoorbeeld gegeven van twee alleenstaanden – de één met een laag inkomen, de ander met een hoog inkomen – met beide een hoge woonquote van 35 procent. Op basis van de woonquote lijken beide huishoudens een betaalarisico te lopen. Dit beeld verandert echter als ook wordt gekeken naar wat deze fictieve huishoudens na betaling van de woonlasten overhouden voor andere noodzakelijke lasten. Huishoudens met hoge inkomens houden immers

veel meer over na betaling van de woonlasten dan die met lage inkomens; voor eerstgenoemden is een hoge woonquote daarom ook niet noodzakelijkerwijze problematisch. Tot slot geven persoonlijke voorkeuren voor de genoten woningkwaliteit de doorslag of een huishoudens veel of weinig geld uitgeeft aan wonen (Blijie et al. 2013); een hoge woonquote kan dus evengoed het gevolg zijn van een bewuste keuze.

Mede om deze redenen betogen verschillende onderzoekers dat betaalarisico's het beste kunnen worden afgeleid vanuit een confrontatie van het residuele inkomen met het bedrag dat budgettair nodig is om een zelfstandig huishouden te kunnen voeren (Bramley 1990; Haffner & Heylen 2010; Haffner & Heylen 2011; Stone 2006a,b). Wanneer het residuele inkomen minder is dan

Figuur 5.7
Gevolgen van hoge woonquote voor huishoudens met lage en hoge inkomens



Bron: PBL

het benodigde bedrag om in het levensonderhoud te voorzien, zullen vroeg of laat betalingsproblemen ontstaan (DNB & AFM 2009: 27). Het grote voordeel van deze budgetbenadering is dat er rekening wordt gehouden met het absolute niveau aan benodigde consumptie. Het gevolg is dat huishoudens met hoge en middeninkomens minder snel tot de risicogroep worden gerekend dan bij een willekeurige woonquotenorm van bijvoorbeeld 30 procent (Haffner & Heylen 2010). Er kleven echter ook enkele nadelen aan deze benadering. Zo is het bedrag dat nodig is om een zelfstandig huishouden te kunnen voeren niet eenvoudig te bepalen. Er bestaan namelijk geen algemeen geaccepteerde normen over de noodzakelijkheid en onontkoombaarheid van bepaalde uitgavenposten (Hoff et al. 2009). Binnen de uitgavenposten is bovendien discussie mogelijk over de minimale hoogte van het bedrag dat nodig is om een acceptabele levensstandaard te kunnen bekostigen (Hoff et al. 2009); normbedragen voor bijvoorbeeld kleding en voedsel zijn daarmee enigszins subjectief (Burke & Ralston 2003; Gabriel et al. 2005). Daarnaast kunnen prijzen, bijvoorbeeld voor energie, regionaal (wat) verschillen.

Subjectief of niet, in Nederland is er enige consensus over de noodzakelijkheid en omvang van bepaalde uitgavenposten. Vooral posten als wonen, voedsel, kleding, verzekeringen en persoonlijke verzorging worden als onvermijdbaar gezien (Hoff et al. 2009, 2012). Voor deze voor iedereen onvermijdbare, noodzakelijke uitgaven stelt het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) jaarlijks de minimale normbedragen vast. Bij de samenstelling en toetsing van het basispakket zijn diverse organisaties betrokken, zoals het Voedingscentrum Nederland, de Sociale Alliantie en de ouderenbonden (Hoff et al. 2009). De som van deze minimale bedragen (ook wel basisbedragen genoemd) resulteert in een totaal budget dat een huishouden

minimaal nodig heeft om alle noodzakelijke uitgaven te kunnen bekostigen.

Aan de hand van het minimumbudget stelt het Nibud jaarlijks ook zogenoemde financieringslastpercentages vast (zie ook hoofdstuk 6).² Deze percentages geven het aandeel van het bruto inkomen weer dat een huishouden maximaal kan besteden aan het wonen (specifiek: rente en aflossing), waarbij nog voldoende overblijft om in het levensonderhoud te kunnen voorzien. Feitelijk kunnen deze financieringslastpercentages daarmee worden opgevat als maximale woonquoten. Maar dan wel quoten waarbij rekening wordt gehouden met wat nodig is om te kunnen voorzien in het levensonderhoud.

De financieringslastpercentages variëren met de hoogte van het inkomen. Waar huishoudens met hoge inkomens met een toetsinkomen van meer dan 71.000 euro 'volgens de norm' meer dan 37 procent van hun inkomen mogen besteden aan de primaire woonlasten, is dit voor huishoudens met een inkomen van rond de 20.000 euro minder dan 25 procent. Inmiddels zijn deze financieringslastpercentages sterk verankerd in de spelregels van hypothecaire financieringen. Conform een ministeriële regeling en de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) van de Nederlandse Banken (NVB) moeten hypotheekverstrekkers deze financieringslastpercentages gebruiken bij de bepaling van de maximale hypotheeksom (zie bijvoorbeeld Ministerie van BZK 2013e). De Gedragscode moet huishoudens beschermen tegen te hoge hypotheekschulden en is primair gericht op het voorkomen van betaalrisico's (DNB & AFM 2009). Hoewel er dus geen absolute consensus bestaat over het minimale budget dat huishoudens nodig hebben voor noodzakelijke uitgaven als voedsel en kleding, is dit minimale budget wel een belangrijke component voor de hypotheeknormen zoals vastgelegd in de ministeriële regeling. Gegeven de normen die het Nibud stelt voor de minimale uitgaven kan, voor zowel de koop- als de

Tabel 5.1

Maandelijks minimumbudget voor een alleenstaande in 2002⁵, 2006⁶, 2009 en 2012

	2002	2006	2009	2012
Gas en andere brandstoffen	50	53	52	63
Elektra	20	22	32	28
Heffingen	35 (38)	34 (42)	38 (40)	41 (46)
Water	10	8	8	8
Inventaris en onderhoud huis en tuin	75 (120)	84 (137)	82 (135)	91 (144)
Telefoon, kabel en (vanaf 2009) internet	29	35	46	52
Verzekeringen (zie voetnoot 5)	25 (29)	38 (40)	39 (40)	47 (51)
Niet-vergoede ziektekosten	10	10	21	29
Voeding	135	164	184	191
Kleding e.d.	40	42	47	50
Overige huishoudelijke uitgaven	30	34	46	47
Vervoer	11	12	12	13
Minimaal basisbudget exclusief netto woonlasten	470 (520)	536 (599)	607 (663)	660 (722)

Bron: Nibud; bewerking PBL

De bedragen tussen haakjes hebben betrekking op eigenaren-bewoners. Tot de overige huishoudelijke uitgaven worden bijvoorbeeld uitgaven in het kader van persoonlijke verzorging, kapper, postzegels, de kosten van een identiteitsbewijs en bankkosten gerekend.

huursector, worden bepaald of er bij huishoudens sprake is van een betaalarisico.

Methodiek en bouwstenen

Vanwege de genoemde voordelen van de budgetbenadering worden in het vervolg van dit hoofdstuk de betaalarisico's bepaald via deze benadering. Het wonen wordt daarbij niet gezien als de sluitpost van de begroting. Er wordt gekeken naar de mate waarin huishoudens mogelijk in de knel zitten doordat hun inkomen ontoereikend is om de noodzakelijke uitgaven en de huidige, feitelijke maandelijkse woonlasten te kunnen betalen. Als huishoudens in 'de min' eindigen, zegt dat niet per se iets over de betaalbaarheid van het wonen; wel zegt het iets over potentiële betaalproblemen.

Om te bepalen of het netto besteedbaar inkomen van huishoudens toereikend is om de netto woonlasten en overige noodzakelijke uitgaven te bekostigen, is gekeken hoeveel een alleenstaande minimaal nodig heeft om te voorzien in zijn levensonderhoud. Daarbij is uitgegaan van een alleenstaande woonachtig in een driekamerflat met een gemiddelde huur of gemiddelde hypotheek.³ De bedragen in tabel 5.1 zijn de basisbedragen uit de Nibud-voorbeeldebegrotingen; het zijn bedragen die minimaal nodig zijn wanneer men deze uitgaven heeft. Er zijn afzonderlijke budgetten gehanteerd voor eigenaren-bewoners en huurders, omdat bepaalde uitgaven zoals verzekeringen, onderhoud en heffingen⁴ nu eenmaal

hoger zijn voor eigenaren-bewoners dan voor huurders. Het minimale budget omvat geen uitgaven voor 'sociale participatie', zoals uitgaan, vakanties of het lidmaatschap van een sport- of hobbyclub. In de praktijk blijken mensen namelijk als eerste op dergelijke posten te bezuinigen (Nibud 2013). Het risico op betaalproblemen inzake hypotheek of huur zal dan ook het grootst zijn onder huishoudens die een te laag inkomen hebben om dergelijke sociale activiteiten te bekostigen en voor wie bezuinigen op andere uitgaven nagenoeg niet meer mogelijk zijn. Overigens is in deze minimumbegroting geen rekening gehouden met het feit dat huishoudens met hoge inkomens doorgaans meer uitgeven aan bijvoorbeeld voeding, kleding, inventaris en overige huishoudelijke uitgaven, zoals persoonlijke verzorging, kapper en vervoer (Nibud 2013); het gaat bij betaalarisico's immers om minimale uitgaven en niet om werkelijke uitgaven. Uitzondering hierop vormen de woonlasten, omdat in dit onderzoek wordt uitgegaan van de werkelijke netto primaire woonuitgaven.

Uit tabel 5.1 komt naar voren dat het minimale bedrag dat een alleenstaande nodig heeft om te kunnen voorzien in zijn of haar levensonderhoud in de periode 2002-2012 vrij fors is gestegen. Deze bedragen zijn niet gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling. Rekening houdend met de algemene prijsontwikkeling, zijn vooral de minimale bedragen voor elektra, verzekeringen, voeding alsook de niet-vergoede ziektekosten sterk gestegen.

Tabel 5.2

Voorbeelden van het minimale basisbudget exclusief de netto woonlasten voor acht huishoudenstypen, 2002-2012 (netto maandbedragen in euro's)

		2002		2006		2009		2012	
		Hu	Eig	Hu	Eig	Hu	Eig	Hu	Eig
Alleenstaande		470	522	536	599	607	663	660	722
Paar	Zonder kind	588	653	670	749	759	829	825	903
	1 kind	739	821	843	942	955	1043	1038	1136
	2 kinderen	856	951	976	1091	1105	1207	1202	1315
	3 kinderen	956	1062	1090	1218	1235	1349	1342	1469
Eenoudergezin	1 kind	557	619	636	710	720	786	783	856
	2 kinderen	713	791	813	908	920	1005	1001	1095
	3 kinderen	832	924	949	1060	1074	1173	1168	1278

Bron: Nibud, bewerking PBL

*Hu verwijst naar huurders, Eig naar eigenaren-bewoners.

Om van het minimale budget voor een alleenstaande naar het minimale budget voor een meerpersoons-huishouden te komen, is het minimale budget vermenigvuldigd met zogeheten equivalentiefactoren. Dergelijke factoren geven de schaalvoordelen weer bij het voeren van een gemeenschappelijk huishouden. Voor deze studie nemen we als startpunt de CBS-equivalentiefactoren omdat deze een duidelijke empirische basis kennen en redelijk aansluiten bij de Nibud-budgeten (Soede 2011). De CBS-equivalentiefactoren (E) worden berekend aan de hand van het aantal volwassenen (V) en het totale aantal minderjarige kinderen (K) in het huishouden via de volgende formule:

$$E = \sqrt{(V + 0,8 * K)}$$

De CBS-equivalentiefactoren zijn van origine gebaseerd op een totaalbudget, inclusief de kosten van het wonen. Voor deze studie worden de equivalentiefactoren echter toegepast op een budget zonder woonlasten. De kosten van het wonen kennen andere schaalvoordelen dan de uitgaven voor voeding en kleding. Iemand kan alleen in een eengezinswoning wonen, maar ook met vijf personen. Voor voeding en kleding geldt dat niet of in veel mindere mate; niet iedereen in een huishouden kan dezelfde kleding dragen. Om het minimale budget exclusief woonlasten naar meerpersoonshuishoudens te vertalen, zijn de standaard CBS-equivalentiefactoren daarom gecorrigeerd. De formule voor de equivalentiefactoren zonder woonlasten (E_w) luidt als volgt:

$$E_w = E * \sqrt[n-1]{0,884}$$

De equivalentiefactor zonder woonlasten (E_w) is daarmee gelijk aan de equivalentiefactor E vermenigvuldigd met de wortel van 0,884.⁷ Hierbij is niet de standaard vierkantswortel (tot de macht $\frac{1}{2}$) genomen, maar een wortel tot de macht $(1/(n-1))$ waarbij n het aantal huishoudensleden weerspiegelt. Naarmate het aantal leden in het huishouden toeneemt, wordt de correctie op de equivalentiefactor daardoor kleiner. In tabel 5.2 wordt een overzicht gepresenteerd van het minimale budget voor veelvoorkomende meerpersoonshuishoudenstypen, onderscheiden naar huurders en eigenaren-bewoners.

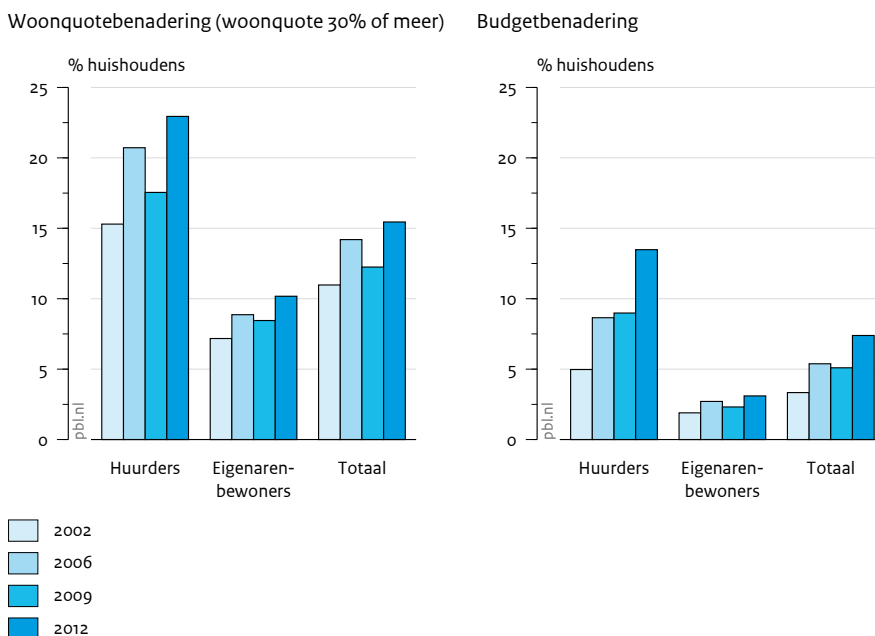
5.4 Betaalrisico's in de tijd en ruimte

Een half miljoen huishoudens hebben een betaalrisico

Uitgaande van de budgetbenadering had in 2012 circa 7 procent van alle huishoudens een betaalrisico (figuur 5.8). Volgens de 'norm' is bij deze circa 510.000 huishoudens het inkomen ontoereikend voor de maandelijkse woonlasten en andere onvermijdbare, noodzakelijke uitgaven als elektra, voedsel, kleding en bijvoorbeeld verzekeringen, laat staan dat er ruimte is voor onverwachte onvermijdbare uitgaven zoals extra ziektekosten of voor andere uitgaven, zoals uitjes. Deze huishoudens lopen een wezenlijk risico dat zij op een gegeven moment niet meer kunnen voldoen aan de maandelijkse hypotheekverplichting of huurbetaling. Betaalrisico's zeggen daarmee iets over potentiële betaalachterstanden.

Een betaalrisico betekent niet automatisch een betaalachterstand. Volgens de Monitor Betalingsachterstanden waren er in 2011 circa 325.000 huis-

Figuur 5.8
Aandeel huishoudens met betaalrisico naar eigendom



Bron: WBO 2002; WoON vanaf 2006

houdens met een werkelijke betaalachterstand op de huur of hypotheek (Panteia 2011), terwijl de BKR Hypotheekbarometer eind 2012 ruim 72.000 eigenaren-bewoners registreerde met een betalingsachterstand (BKR 2012). Deze aantallen liggen lager dan het aantal huurders en eigenaren-bewoners met een betaalrisico (respectievelijk circa 384.000 huurders en circa 126.000 eigenaren-bewoners in 2012). Dat een betaalrisico niet automatisch een betaalachterstand betekent, kan mogelijk worden verklaard door de aanwezigheid van een spaarpotje waarmee huishoudens met een betaalrisico het ‘tekort’ al dan niet tijdelijk kunnen dichten. Daarbij moet overigens wel worden bedacht dat betaalrisico’s vooral voorkomen onder huishoudens met een laag inkomen; huishoudens die doorgaans nauwelijks beschikken over spaargeld (CBS 2012b: 62). Bovendien kunnen tegenover kleine spaartegoeden ook ‘kleine schulden’ staan, bijvoorbeeld schulden in verband met consumptief krediet. Daarnaast is het denkbaar dat huishoudens eerder nog verder bezuinigen op andere posten (zoals onderhoud, kleding of voedsel) dan dat ze de huur of hypotheek niet op tijd betalen; de gevolgen van betaalachterstanden (huisuitzetting, gedwongen verkoop) zijn immers ingrijpend. Verder bezuinigen betekent echter wel dat er een kritische grens wordt overschreden: er wordt nóg minder uitgegeven dan wat het Nibud als absoluut minimum hanteert.

Eerder kwam naar voren dat in 2012 circa 15 procent van alle huishoudens ten minste 30 procent van het huishoudensinkomen kwijt was aan de netto woonlasten. Rekening houdend met het benodigde bedrag voor andere noodzakelijke uitgaven, blijkt het aandeel huishoudens voor wie de netto woonlasten mogelijk moeilijk zijn op te brengen, lager te liggen (figuur 5.8). Dat komt vooral omdat voor huishoudens met een hoog inkomen een hoge woonquote niet vanzelfsprekend problematisch is.

Figuur 5.8 wijst op een aantal opvallende patronen. Ten eerste is er een groot verschil tussen huurders en eigenaren-bewoners. Waar in de koopsector een kleine 3 procent van de huishoudens een betaalrisico heeft, geldt dit voor ruim 13 procent van de huishoudens in de huursector. Het aandeel huishoudens met een betaalrisico is daarmee in de huursector vier keer zo hoog als in de koopsector. Concreet betekent dit dat in 2012 circa 126.000 huiseigenaren en circa 384.000 huurders een besteedbaar inkomen hadden dat ontoereikend was voor de netto woonlasten en de minimale uitgaven voor het levensonderhoud. Dat er meer huurders met een betaalrisico zijn dan huiseigenaren is vermoedelijk deels te wijten aan het gemiddeld lagere netto besteedbare inkomen van huurders, waardoor zij minder gemakkelijk een stijging van de netto woonlasten of van het minimale budget voor overige noodzakelijke uitgaven kunnen opvangen.

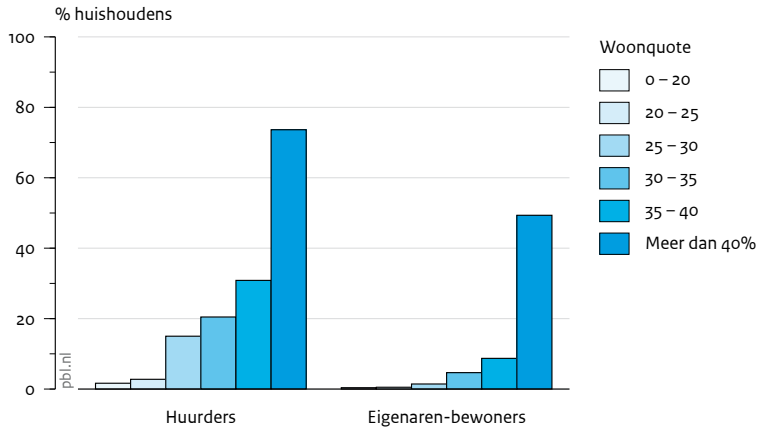
Een andere verklaring kan worden gezocht in de ogenschijnlijke afwezigheid van ‘beschermingsmechanismes’ tegen betaalarisico’s in de huursector. In de koopsector gelden strikte hypotheeknormen die zijn gericht op het voorkomen van betaalarisico’s (zie ook hoofdstuk 6). Het uitgangspunt is daarbij dat huishoudens na betaling van de netto woonlasten voldoende moeten overhouden om in het dagelijkse levensonderhoud te kunnen voorzien. In de sociale huursector lijkt een dergelijk ‘beschermingsmechanisme’, na het vervallen van de passendheidstoets in 2008, afwezig te zijn. Deze passendheidstoets had niet alleen tot doel een sterke stijging van de huurtoeslaguitgaven tegen te gaan, maar ook om huurders te beschermen tegen (te) hoge huurlasten (Ministerie van BZK 2014a). Onderzoek van RIGO (2014) laat zien dat corporaties er vandaag de dag eigenlijk alleen op letten of een huishouden niet te veel verdient bij de toewijzing van sociale huurwoningen (conform de staatssteunregeling). Er worden nauwelijks aanvullende eisen gesteld met hulp van passendheidscriteria om de woonlasten te beperken. Volgens het RIGO (2014) gaan corporaties en gemeenten ervan uit dat het ‘de eigen verantwoordelijkheid [is] van de huurder om een woning te huren die voor hen betaalbaar is en daarbij zelf de afweging te maken welk deel van hun budget zij aan wonen willen besteden. Zij hebben daarbij het beeld dat de woningzoekenden goed in staat zijn om zelf een woning te kiezen die bij hun inkomen en uitgavenpatroon past’ (RIGO 2014: 14). Er zijn echter ook tegengeluiden die dit beeld nuanceren. Zo signaleert de Utrechtse woningcorporatie Bo-Ex dat ‘veel huurders voor een woning kiezen waarbij de huurwijzer rood uitslaat’ (*de Volkskrant* 2014). Dat wil zeggen: zij kiezen voor een woning met een huur die alleen met moeite is op te brengen omdat er na betaling van de huur nauwelijks iets over blijft voor onverwachte kosten of bijvoorbeeld uitjes. En daar kan een corporatie lang niet altijd wat aan doen. Volgens Aedes (2014b: 14) kunnen corporaties – als gevolg van de lokale woonruimteverordening – lang niet altijd een woning weigeren aan een huishouden wanneer de huurprijs eigenlijk te hoog is in verhouding tot het huishoudensinkomen.

Ten tweede is het aandeel huishoudens met een betaalarisico in de afgelopen jaren toegenomen, vooral in de huursector. In 2002 had circa 5 procent van de huurders een betaalarisico. Inmiddels is dat aandeel meer dan verdubbeld. Deze toename kan mede worden verklaard door het feit dat de sociale huursector steeds meer het domein is van groepen die relatief vaak een betaalarisico hebben: huishoudens met een laag inkomen en huurtoeslagontvangers, iets waar we verderop in dit hoofdstuk uitgebreider op ingaan. De toename lijkt voorts deels samen te hangen met economische cycli. Zowel in 2006 als in 2012 nam het aandeel huurders met

een betaalarisico toe; precies in de jaren die worden gekenmerkt door een (in 2012 stevige) economische dip en een afnemende koopkracht. In 2012 waren er 130.000 méér huurders met een betaalarisico dan in 2009. Het aandeel eigenaren-bewoners met een betaalarisico ligt niet alleen een stuk lager, maar lijkt veel stabielier in de tijd. Sinds 2009 is dat aandeel slechts marginaal – met 1 procentpunt – toegenomen. Dit zijn evenwel nog altijd circa 34.000 méér eigenaren-bewoners met een betaalarisico in 2012 dan in 2009. Ten opzichte van 2002 waren er in 2012 twee keer zoveel eigenaren-bewoners met een betaalarisico. Deze toename hangt – gezien het stabiele aandeel eigenaren-bewoners met een betaalarisico – samen met de toename van het totale aantal eigenaren-bewoners. Vandaag de dag zijn er meer eigenaren-bewoners dan in 2002; het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad bedroeg in 2002 circa 54 procent, tegenover 60 procent in 2012.

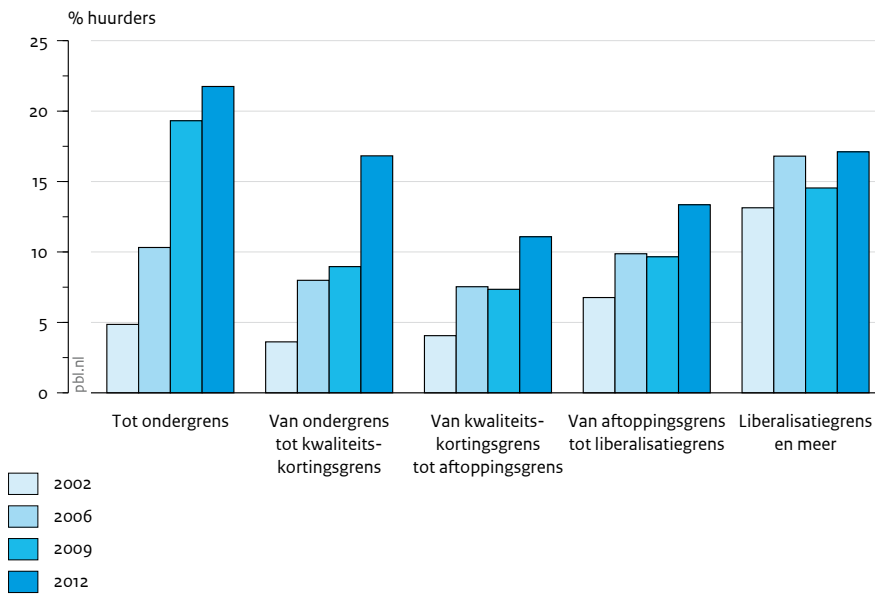
De resultaten van figuur 5.8 suggereren dat het ten tijde van een economische dip vooral de huurders zijn die ‘door het ijs zakken’: gezien hun doorgaans lage inkomen, hebben zij de minste ruimte om een inkomensdaling of een stijging in de woonlasten of andere noodzakelijke kosten op te vangen. Deze resultaten suggereren dat de oorzaak van de toenemende betaalarisico’s eerder in de inkomens- en koopkrachtsfeer ligt dan in de woonlastensfeer. De toename in het aantal en aandeel huishoudens met een betaalarisico betekent daarom niet noodzakelijkerwijs dat de betaalbaarheid van het wonen in algemene zin onder druk is komen te staan of dat de woonlasten te hoog zijn, zoals eerder is gesuggereerd door (onder andere) het RIGO en de Woonbond (Kromhout 2013; VNG & RIGO 2014; Woonbond 2014). Waar een betaalarisico bij sommige huishoudens samen zal hangen met de spanning op de woningmarkt, waarbij goedkopere woningen schaars zijn, kunnen betaalarisico’s bij andere huishoudens simpelweg ook het gevolg zijn van het feit dat zij bewust (al dan niet tijdelijk) een te dure huurwoning hebben betrokken gegeven het inkomen, of van een inkomensval na (echt)scheiding of bijvoorbeeld werkloosheid (zie ook Schilder et al. 2014). Hierop voortbordurend, laat figuur 5.9 zien dat huishoudens met een betaalarisico vaak een hoge woonquote hebben. De gemiddelde woonquote bedraagt circa 46 procent. Het gros van de huishoudens met een woonquote van 40 procent of meer heeft een betaalarisico. Hun inkomen is onvoldoende om zowel de woonlasten te betalen als de andere noodzakelijke uitgaven. Voorts valt op dat wanneer de woonquote lager is dan 25, huishoudens nauwelijks betaalarisico’s hebben. Pas vanaf een woonquote van 25 procent neemt het aandeel huishoudens met een betaalarisico gestaag maar zeker toe, om vanaf een woonquote van 40 flink toe te nemen. Van de huurders met een woonquote van meer

Figuur 5.9
Aandeel huishoudens met betaalrisico naar eigendom en woonquote, 2012



Bron: WoON 2012

Figuur 5.10
Aandeel huurders met betaalrisico naar huurprijsklasse



Bron: WBO 2002; WoON vanaf 2006

dan 40 procent loopt zelfs bijna drie kwart een betaalarisico. Onder huiseigenaren met een woonquote van meer dan 40 procent geldt dit voor circa de helft. Aanvullend onderzoek van Schilder et al. (2014), gebaseerd op de voorliggende studie, laat zien dat eigenaren-bewoners met een betaalarisico in vrijwel alle gevallen 'te duur' wonen volgens de huidige hypotheeknormen. Financieel gezien woont deze groep huiseigenaren 'niet-passend': de huidige hypotheeknormen voor hypothecaire financiering worden overschreden. Concreet betekent dit dat de huidige woonlasten van deze huishoudens hoger zijn dan de maximaal verantwoord geachte woonlasten. Dit hoeft niet te betekenen dat deze huishoudens in het verleden een te dure woning hebben gekocht. Immers: de normen van het Nibud zijn in de laatste jaren wat strikter geworden. Ook kan het inkomen van het huishouden in de loop van de bewoningsduur zijn gedaald als gevolg van werkloosheid of bijvoorbeeld een scheiding. Deze inkomensdaling betekent dat zij de woonlasten vermoedelijk met moeite kunnen opbrengen.

Vooraf huurders aan de onder- en bovenkant van de huursector hebben betaalarisico's

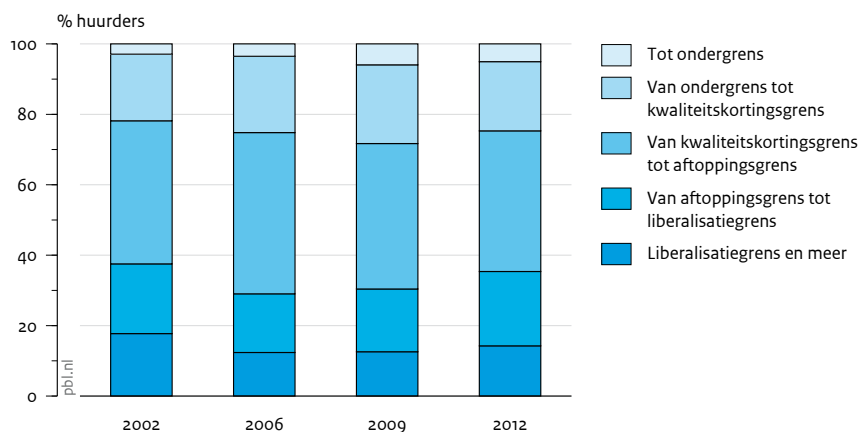
Betaalarisico's komen in relatieve zin vooral voor onder huurders in de vrije sector.⁸ In 2012 had circa 17 procent van de huurders in de vrije sector een betaalarisico (figuur 5.10). In de loop der jaren is er nog een groep bijgekomen die hoog scoort op 'betaalarisico's', namelijk huurders die aan de onderkant van de huurmarkt zitten, met een huur die lager is dan de ondergrens van de huurtoeslag. Dit is de huur die iedere huurder wordt geacht zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen; niemand ontvangt hierover huurtoeslag. In 2002 had circa 5 procent van de huurders met een huur lager dan de huurtoeslaggrens een betaalarisico; in 2012 was dit aandeel gestegen tot circa 22 procent. Betaalarisico's komen daarmee in relatieve zin inmiddels vaker voor onder huurders aan de onderkant van de huurmarkt dan onder huurders in de vrije sector. Ook in het huursegment van de ondergrens tot aan de kwaliteitskortingsgrens nemen de betaalarisico's toe. Vooral tussen 2009 en 2012 is sprake van een scherpe toename: in 2009 had nog circa 9 procent van de huurders met een huur tussen de ondergrens en de kwaliteitskortingsgrens een betaalarisico; in 2012 was dit aandeel gestegen tot circa 17 procent.

Hoewel betaalarisico's in relatieve zin vooral voorkomen onder huurders aan de onder- en bovenkant van de huursector, bestaat de groep huurders met een betaalarisico voor een aanzienlijk deel (circa 40 procent) uit huurders met een huur tussen de ondergrens en de aftoppingsgrens (figuur 5.11). Dit hangt uiteraard samen met de samenstelling van de huurwoningvoorraad naar

huurprijsklasse. Ongeveer de helft van alle huurwoningen heeft namelijk een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (zie ook Ministerie van BZK 2013b). Daarentegen zijn huurwoningen met een huur lager dan de normhuur en vrijesectorhuurwoningen ondervertegenwoordigd in de huurwoningvoorraad. Van de huurders met een betaalarisico huurt circa 14 procent in de vrije sector. Circa 21 procent huurt aan de 'bovenkant' van de gereguleerde huursector, met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Bij deze huurders is het betaalarisico grotendeels een kwestie van 'overconsumptie', waarbij de huur relatief hoog is ten opzichte van het inkomen. Huurders met een betaalarisico aan de bovenkant van de gereguleerde huursector waren in 2012 circa 45 procent van het netto besteedbaar inkomen kwijt aan de netto huur; degenen zonder betaalarisico hebben meer te besteden en waren daardoor slechts een kwart van het inkomen kwijt aan de netto huur. Vrijesectorhuurders met een betaalarisico hadden in 2012 een gemiddelde netto woonquote van maar liefst 60 procent. Zoals opgemerkt door de Rabobank (2014b), kunnen deze groepen de woonlasten meer in balans brengen met het inkomen door te verhuizen naar een goedkopere huurwoning; even los van de vraag of het in de praktijk mogelijk is om dit op korte termijn te realiseren.

Inzoomend op de gereguleerde huursector (met huren tot aan de liberalisatiegrens), dan blijkt dat de groep huurders met een betaalarisico in toenemende mate bestaat uit huurtoeslagontvangers. Van degenen met een betaalarisico in de gereguleerde huursector ontving in 2002 een kleine minderheid (41 procent) huurtoeslag. In de loop der jaren is dit aandeel opgelopen, van circa 56 procent in 2006 naar 62 procent in 2009, tot bijna 70 procent in 2012. Deze trend laat zich enerzijds verklaren doordat de groep huurders in de gereguleerde huursector steeds vaker huurtoeslagontvangers zijn⁹; een trend die samenhangt met de ontwikkeling dat de sociale huursector steeds meer het domein wordt van huishoudens met lage inkomens (zie ook hoofdstuk 3). Anderzijds hangt deze trend samen met het feit dat betaalarisico's vooral en in toenemende mate voorkomen onder huurtoeslagontvangers (tabel 5.3). In 2012 had circa 21 procent van de huurtoeslagontvangers een betaalarisico, meer dan een verdrievoudiging ten opzichte van 2002 (tabel 5.3). In absolute termen komt dit neer op circa 230.000 huurders in 2012 die huurtoeslag ontvingen, maar die desondanks een betaalarisico hadden. Daartegenover staat een omvangrijke groep van circa 860.000 huurtoeslagontvangers die geen betaalarisico had in 2012. Het gros van de huurtoeslagontvangers heeft dus geen betaalarisico. Niettemin komen betaalarisico's beduidend vaker voor onder huurtoeslagontvangers dan onder niet-

Figuur 5.11
Huurders met betaalarisico naar huurprijsklasse



Bron: WBO 2002; WoON vanaf 2006

Tabel 5.3
Aandeel huurders met een betaalarisico in de gereguleerde huursector naar huurtoeslagklasse

	2002	2006	2009	2012
Huurtoeslag	6	13	13	21
Geen huurtoeslag	4	5	5	7
Geen huurtoeslag, wel aangevraagd	12	17	*	31
Totaal	4	8	9	13

Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

* Onvoldoende waarnemingen.

huurtoeslagontvangers. Van de laatstgenoemden had in 2012 slechts 7 procent een betaalarisico. Dit aandeel is bovendien in veel mindere mate toegenomen dan het aandeel huurtoeslagontvangers met een betaalarisico. In absolute aantallen hebben circa 90.000 niet-huurtoeslagontvangers een betaalarisico. Daartegenover staan bijna 1,3 miljoen niet-huurtoeslagontvangers zonder betaalarisico. Tot slot hebben vooral huurders die huurtoeslag hebben aangevraagd maar deze nog niet hebben ontvangen een betaalarisico; bij deze (in omvang geringe) groep is de netto huur (basishuur) vermoedelijk hoog ten opzichte van het inkomen.

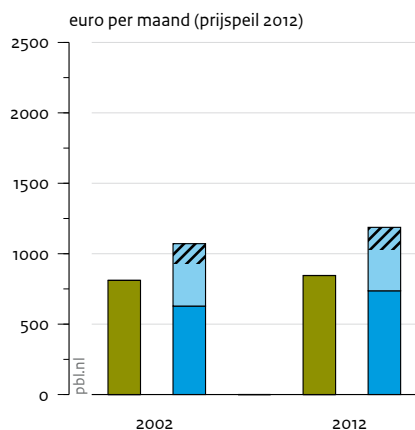
Betaalarisico's komen dus vooral voor onder huurtoeslagontvangers. Dit is op het eerste oog opvallend, omdat de huurtoeslag nu juist een instrument is waarmee de Rijksoverheid poogt te bevorderen dat huishoudens goed kunnen wonen tegen een prijs die voor hen betaalbaar is (Ministerie van BZK 2010). De huursubsidie verlaagt de netto woonlasten voor huishoudens die ten opzichte van de norm een relatief hoge huur betalen. Het instrument

moet voorkomen dat het inkomen na aftrek van de netto woonlasten beneden een sociaal acceptabel minimum uitkomt, en dat de woonlasten als gevolg van een plotselinge daling van het inkomen of een huurverhoging onbetaalbaar worden (RIGO 2008).

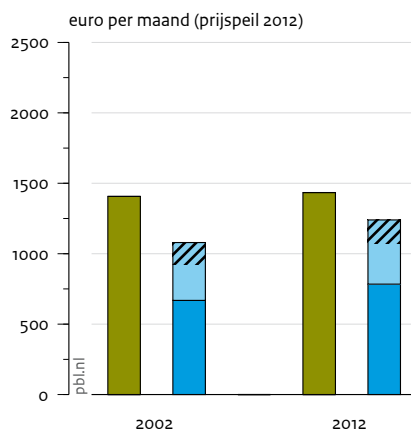
Hoewel de huurtoeslagregeling niet voorkomt dat een deel van de huurtoeslagontvangers een betaalarisico heeft, zorgt zij er wel voor dat de uitgaven meer in balans zijn met hun relatief lage inkomen – dat rond het sociaal minimum ligt. Dit sluit aan bij de constatering van het RIGO (2008) dat huishoudens met een inkomen onder minimaal relatief en absoluut gezien de grootste groep vormen onder huurtoeslagontvangers. Het grote verschil tussen huurtoeslagontvangers mét en zónder betaalarisico is de hoogte van het inkomen; dit was in 2012 niet anders dan in 2002 (figuur 5.12). De bedragen die deze huishoudens gemiddeld kwijt zijn aan het huren en het bedrag dat zij gemiddeld ontvangen aan huurtoeslag, verschilt daarentegen nauwelijks. Het huishoudboekje van huurders in de gereguleerde huursector geeft ook iets meer inzicht in de vraag in

Figuur 5.12
Inkomsten en uitgaven van huurders in woningen onder liberalisatiegrens

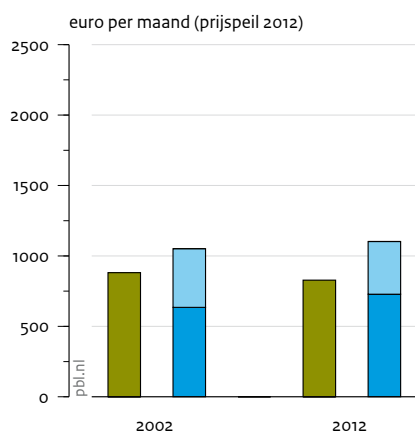
Met huurtoeslag en met betaalrisico



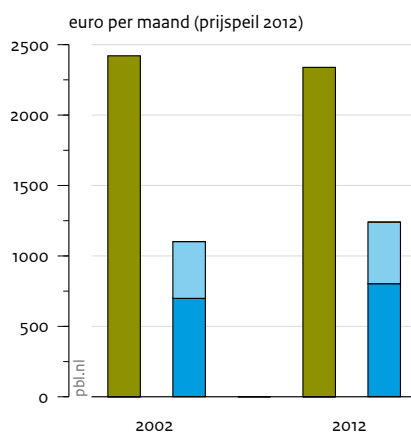
Met huurtoeslag en zonder betaalrisico



Zonder huurtoeslag en met betaalrisico



Zonder huurtoeslag en zonder betaalrisico



Inkomsten

Besteedbaar huishoudensinkomen

Uitgaven

Basishuur

Andere noodzakelijke uitgaven

Huurtoeslag

Netto huur = basishuur – huurtoeslag

Bron: WBO 2002; WoON 2012

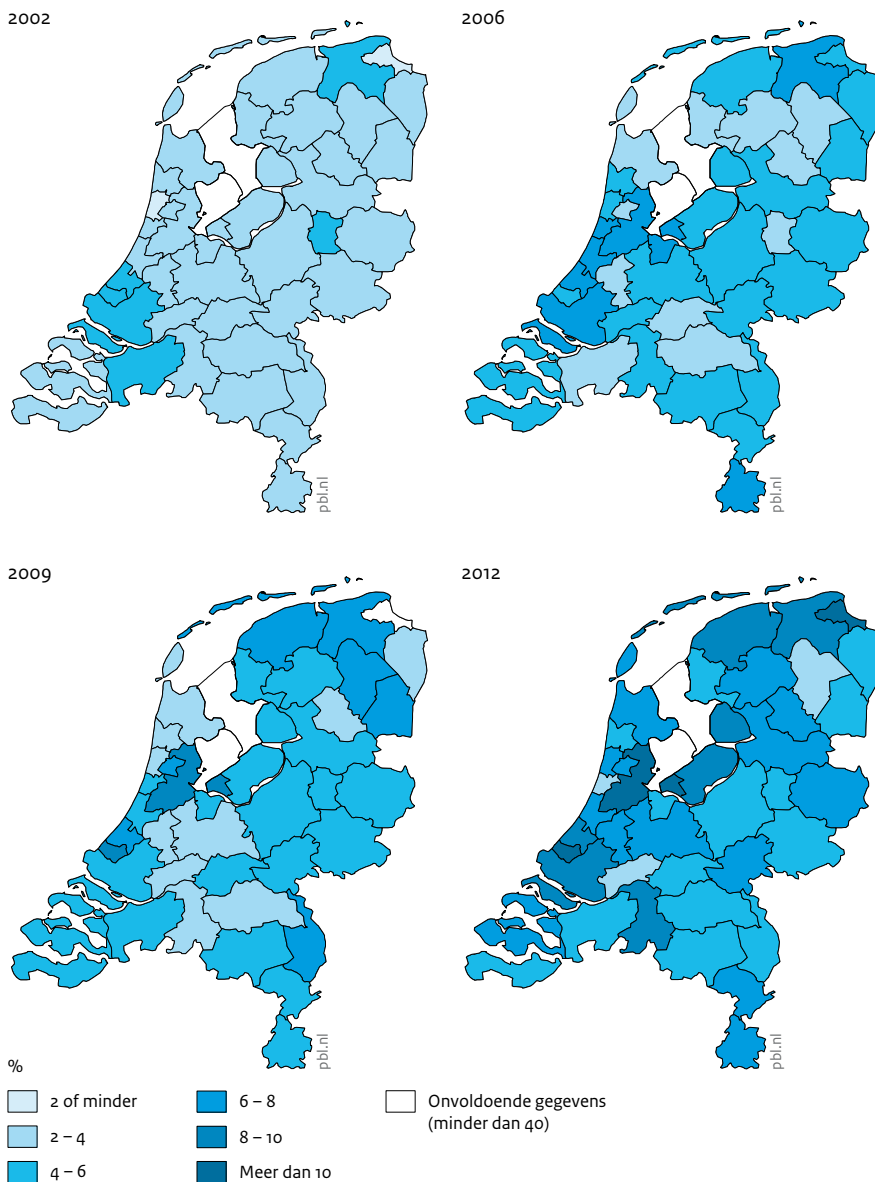
hoeverre ontwikkelingen in het huurbeleid (hoogte van de basishuur en de huurtoeslag) samenhangen met de toegenomen betaalrisico's onder deze huurders. Uit figuur 5.12 kan de conclusie worden getrokken dat de toename in het aandeel huurtoeslagontvangers met een betaalrisico op het eerste oog niet samenhangt met ontwikkelingen in het huurbeleid. Dat wil zeggen: het bedrag dat huurtoeslagontvangers met een betaalrisico gemiddeld aan huurtoeslag ontvingen of kwijt waren aan de netto huur is in reële termen slechts weinig veranderd tussen 2002 en 2012.¹⁰ Wel zijn de kosten voor het levensonderhoud in reële termen duidelijk gestegen, wat de balans tussen inkomsten en uitgaven verder onder druk heeft gezet. De toenemende betaalrisico's onder

huurtoeslagontvangers lijken vooral samen te hangen met de gestegen kosten van het levensonderhoud, in combinatie met de door de economische crisis achtergebleven inkomensontwikkeling. Deze groep zou duidelijk gebaat zijn bij een stijging van het inkomen (Rabobank 2014b).

Vooraf onder huurders regionale verschillen in betaalrisico's

De regionale variatie in het aandeel huishoudens met een betaalrisico is groot (figuur 5.13). Zo heeft in een regio als Zeeuws-Vlaanderen circa 5 procent van de huishoudens een besteedbaar inkomen dat feitelijk ontoereikend is voor de bekostiging van de woonlasten

Figuur 5.13
Aandeel huishoudens met betaalrisico



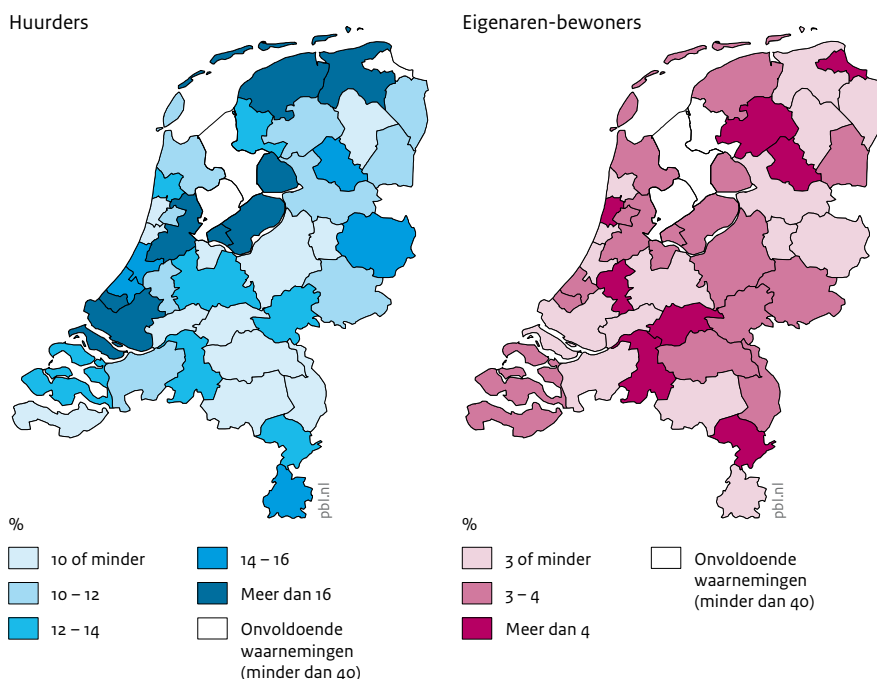
Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

en de andere noodzakelijke uitgaven, terwijl dit aandeel ruim twee keer zo groot is in de regio Amsterdam en de grootstedelijke Zuidvleugelregio's Den Haag en Rijnmond. Ook Flevoland en de noordelijke regio's worden gekenmerkt door een relatief hoog aandeel huishoudens met een betaalrisico. In Delfzijl heeft zelfs circa 13 procent van alle huishoudens een betaalrisico. Zoals Kromhout (2013) eerder constateerde in een onderzoek naar betaalrisico's in de sociale huursector: zeer verschillende woningmarktregio's zijn aan te merken als regio's waar relatief veel huishoudens een betaalrisico hebben.

In de afgelopen jaren is het aandeel huishoudens met een betaalrisico in vrijwel alle regio's toegenomen. Hoewel de snelheid waarmee dit gebeurt verschilt, springen eigenlijk in alle jaren de Zuidvleugel van de Randstad en meer noordelijk gelegen regio's (en in toenemende mate ook de regio's rondom Amsterdam en de regio Amsterdam zelf) in het oog als regio's met relatief veel huishoudens met een betaalrisico.

Uitgesplitst naar huurders en eigenaren-bewoners blijkt de regionale variatie in betaalrisico's in de koopsector beduidend minder groot te zijn dan in de huursector

Figuur 5.14
Aandeel huishoudens met betaalrisico naar eigendom, 2012



Bron: WoON 2012

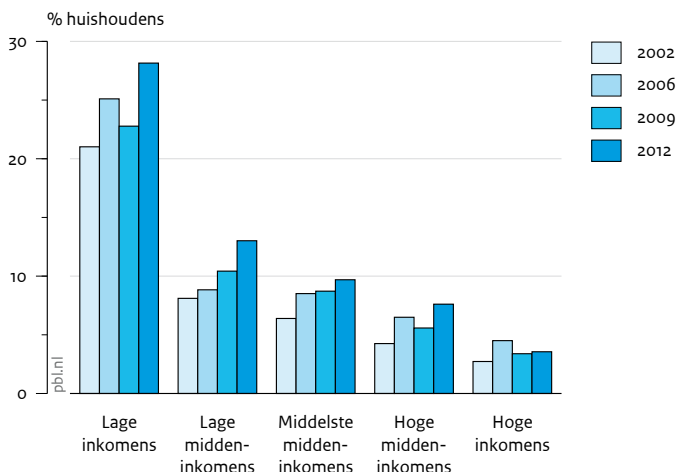
(figuur 5.14); in de koopsector zijn de verschillen zelfs marginaal te noemen. Daarbij worden onder andere de Zuidvleugel regio's, de regio Utrecht en de regio's Haarlem en Leiden gekenmerkt door een wat lager aandeel eigenaren-bewoners met een betaalrisico. Regio's met een iets hoger aandeel huiseigenaren met een betaalrisico liggen verspreid door het land: zowel Delfzijl, IJmond, Midden-Limburg als Oost-Zuid-Holland kennen een iets hoger aandeel huiseigenaren met een betaalrisico. Maar zoals gezegd: de verschillen zijn klein. Zo niet in de huursector. Hier zijn wel grote regionale verschillen zichtbaar in het aandeel huurders met een betaalrisico. Naast een aantal noordelijke regio's (Noord-Friesland en Overig-Groningen) worden vooral meer Randstedelijk gelegen regio's gekenmerkt door een vrij hoog aandeel huurders met een betaalrisico. In uitschieter Flevoland (exclusief Almere) loopt zelfs circa 23 procent van de huurders een betaalrisico. Langs de A2 vanaf Amsterdam tot aan de Limburgse regio's (van Utrecht en Zuidwest-Gelderland tot aan Noordoost- en Zuidoost-Noord-Brabant) is het aandeel huurders met een betaalrisico relatief laag. Naast deze 'A2-regio's' is dat aandeel ook relatief laag in regio's als de Veluwe en de Achterhoek. Voorts blijkt dat de ene krimpregio de andere niet is: waar Zeeuws-Vlaanderen wordt gekenmerkt door een relatief laag aandeel huurders met een betaalrisico, is het aandeel huurders met een betaalrisico in Zuid-Limburg een stuk hoger.

Vooraf huishoudens met lage inkomens en jongeren hebben betaalrisico's

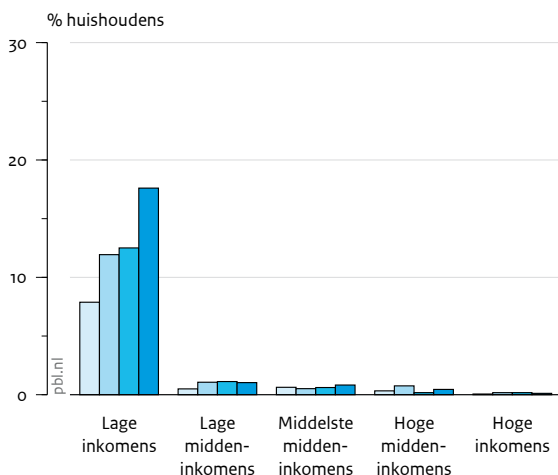
Huishoudens met een betaalrisico behoren vrijwel uitsluitend tot de lage-inkomensgroepen (figuur 5.15).¹¹ Zelfs onder huishoudens met een laag middeninkomen treffen we nauwelijks huishoudens met een betaalrisico aan. Concreet betekent dit dat het netto besteedbaar huishoudensinkomen in theorie toereikend is voor de huidige woonlasten en de minimale uitgaven voor het levensonderhoud van de meeste huishoudens, met uitzondering van een deel van de huishoudens met lage inkomens. De eerder geschetste ontwikkeling in betaalrisico's (figuur 5.8) blijkt derhalve vooral een afspiegeling te zijn van de ontwikkeling in betaalrisico's onder lage-inkomensgroepen. Het aandeel huishoudens met een betaalrisico is binnen deze groep in de afgelopen jaren gestaag toegenomen. Afgezien van 2009, vertoont de ontwikkeling van de woonquoten een vergelijkbaar patroon, zij het dat de hoogte van het 'potentiële probleem' verschilt: het aandeel huishoudens met een hoge woonquote is hoger dan het aandeel huishoudens met een betaalrisico. Figuur 5.15 laat tot slot zien dat in de periode 2002-2012 het aandeel met een hoge woonquote vooral onder huishoudens met lage en middelste middeninkomens is toegenomen. Toch lijkt dit niet direct te hebben geresulteerd in een duidelijke toename van het aandeel huishoudens met een betaalrisico: dit aandeel is

Figuur 5.15
Aandeel huishoudens met betaalrisico naar inkomen

Woonquotebenadering (woonquote 30% of meer)



Budgetbenadering



Bron: WBO 2002; WoON vanaf 2006

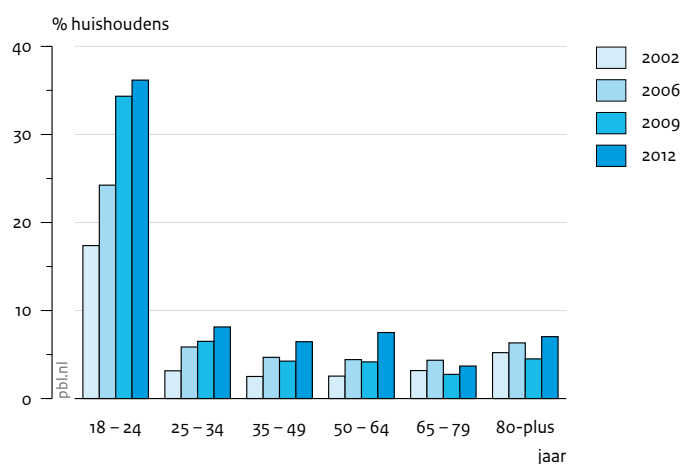
niet alleen gering, maar is in diezelfde periode ook niet of slechts marginaal toegenomen.

Overigens kunnen huishoudens met hoge inkomens zelf wél het gevoel hebben dat de woonlasten met moeite zijn op te brengen. Dit komt omdat de bedragen voor de noodzakelijke uitgaven van het levensonderhoud zijn gebaseerd op een absoluut minimum. Huishoudens met een hoog inkomen zullen hun uitgaven niet op dit minimale niveau willen doen; in de praktijk geven zij dan ook meer uit aan bijvoorbeeld voeding, kleding, en overige huishoudelijke uitgaven als de kapper en persoonlijke verzorging (Nibud 2013). Op deze posten kan echter worden bezuinigd. Als zij genoeg nemen met een beperkter invulling van de primaire

levensbehoeften, heeft het gros van hen, objectief gezien, geen betaalrisico.

Tot slot komen betaalrisico's vooral voor onder zeer jonge huishoudens (figuur 5.16). Van de huishoudens waarvan het hoofd 24 jaar of jonger is, heeft circa 36 procent een betaalrisico. Dit is daarmee twee keer zo hoog als in 2002, toen het nog om circa 17 procent van de jonge huishoudens ging. Na het 25^e levensjaar nemen de aandelen huishoudens met een betaalrisico's sterk af. Dat neemt niet weg dat ook onder wat oudere huishoudens de betaalrisico's in de afgelopen jaren wat zijn toegenomen.

Figuur 5.16
Aandeel huishoudens met betaalarisico naar leeftijd



Bron: WBO 2002; WoON vanaf 2006

5.5 Betaalarisico's verklaard

Een fors aantal huishoudens in Nederland loopt een betaalarisico, vooral in de huursector. Betaalarisico's komen voorts vooral voor onder jongeren en huishoudens met een laag inkomen. Ook is gebleken dat in de ene regio meer huishoudens een betaalarisico hebben dan in de andere. De ene regio is vergrijsd, de andere regio wordt juist gekenmerkt door een relatief jonge bevolking. De ene regio ligt Randstedelijk, de andere meer perifeer. Bovendien is gebleken dat de ene krimpregio de andere niet is.

De vraag is dan ook of de gevonden regionale verschillen in betaalarisico's het resultaat zijn van zogenoemde samenstellingseffecten (waarbij 'jonge' regio's of regio's met relatief veel huishoudens met lage inkomens automatisch hoger scoren op de betaalarisico-indicator) of van het feit dat regio's verschillen in de condities en kenmerken.

Samenhang aandeel huishoudens met een betaalarisico en regionale condities

Om meer grip te krijgen op de mogelijke samenhang tussen betaalarisico's en regionale kenmerken als de samenstelling van de woningvoorraad en bevolking naar leeftijd is allereerst een eenvoudige lineaire regressie geschat.

Er blijkt sprake van een positieve samenhang tussen het aandeel huurwoningen in de woningvoorraad en betaalarisico's (tabel 5.4). Hoe meer de regionale woningvoorraad wordt gedomineerd door huur, hoe hoger het aandeel huishoudens met een betaalarisico. Dit is niet zo verwonderlijk, aangezien huurders veel vaker dan huiseigenaren een betaalarisico hebben. Voorts blijkt er een positieve samenhang te zijn tussen het aandeel

werklozen en het aandeel jonge huishoudens en betaalarisico's. Hoe hoger het aandeel jonge huishoudens en hoe hoger het aandeel werklozen in een regio, hoe hoger het aandeel huishoudens met een betaalarisico. Er is geen significant verschil in de samenhang tussen betaalarisico's en krimp- en anticipeerregio's. Een aanvullende analyse wijst uit dat er ook geen samenhang bestaat tussen de spanning op de woningmarkt (tot uiting komend in de gemiddelde WOZ-waarde) en betaalarisico's. Het aandeel huishoudens met een betaalarisico is in de zogeheten schaarstegebieden niet significant hoger dan in niet-schaarstegebieden. Wel is er een temporeel effect, waarbij het aandeel huishoudens met een betaalarisico in 2012, 2009 en 2006 significant hoger ligt dan in 2002, het referentiejaar in de analyse.

In hoofdstuk 2 is de relatie beschreven tussen betaalarisico's op het microniveau en de regionale context. Een van de redenerlijnen was dat als er weinig werkgelegenheid is, dit dan via de inkomensontwikkeling kan bijdragen aan een disbalans tussen het inkomen enerzijds en de woonlasten en andere kosten voor het levensonderhoud anderzijds, en daarmee aan toenemende betaalarisico's. In aanvulling hierop blijkt er dus ook een statistische samenhang te bestaan tussen het aandeel huishoudens met een betaalarisico in een regio en de regionale samenstelling wat betreft demografie en woningvoorraad.

Betaalarisico van huishoudens verklaard vanuit micro- en macrokenmerken

De mate waarin betaalarisico's zich regionaal ontwikkelen, hangt mede af van de vraag of die risico's vooral door individuele kenmerken of door regionale kenmerken worden ingegeven. Naarmate betaalarisico's meer worden

Tabel 5.4

Samenhang aandeel huishoudens met een betaalarisico en regionale condities: resultaten lineair regressiemodel

	B	Sig	S.E.
Aandeel huurwoningen in woningvoorraad	0,030	*	0,014
Aandeel jonge huishoudens (tot 25 jaar)	0,161	**	0,037
Aandeel werkloze beroepsbevolking	0,192	*	0,079
Krimp of anticipeerregio (ref: groeiregio)	0,306		0,191
Jaar (ref: 2002)			
2006	1,409	**	0,251
2009	0,869	**	0,236
2012	2,490	**	0,290
Constante	0,797		0,579
Adj. R ²			0,600
N			160

Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006; CBS

* = $p < .05$, ** = $p < .01$.

beïnvloed door regionale kenmerken, hebben regionale ontwikkelingen in bijvoorbeeld de werkloosheid een grote invloed op de ontwikkeling van betaalarisico's. Om meer inzicht te krijgen in de mate waarin betaalarisico's door individuele of regionale kenmerken worden bepaald, is dan ook een multilevelregressie uitgevoerd. Deze techniek maakt het mogelijk om de kans te schatten dat een huishouden een betaalarisico heeft aan de hand van individuele kenmerken en regionale kenmerken (zie voor een uitgebreidere toelichting op deze analysetechniek hoofdstuk 4, paragraaf 4.5).

De multilevelanalyse van betaalarisico's bevestigt dat betaalarisico's vooral voorkomen onder specifieke groepen op de woningmarkt (tabel 5.5).¹² Zo hebben jongere huishoudens een statistisch significant grotere kans om met een betaalarisico te worden geconfronteerd. Verder geldt dat de kans op een betaalarisico onder alleenstaanden groter is dan onder andere huishoudens-typen. Huishoudens met een hoog opleidingsniveau (hbo of wo) hebben juist een kleinere kans op een betaalarisico; het inkomen bij deze huishoudens ligt doorgaans ook hoger.¹³ In lijn hiermee hebben huishoudens zonder startkwalificatie een grotere kans op een betaalarisico dan huishoudens met een startkwalificatie. Tot slot bevestigt de analyse dat huurders een grotere kans op een betaalarisico hebben dan eigenaren-bewoners.

Hoewel we zojuist zagen dat het aandeel huishoudens met een betaalarisico significant groter is in regio's met relatief veel huurwoningen (Tabel 5.4), is de kans op een betaalarisico voor individuele huishoudens niet groter

wanneer zij in een regio wonen met relatief veel huurwoningen (tabel 5.5). Dit mechanisme geldt ook voor de samenhang tussen werkloosheid en betaalarisico's. Regio's waarin de werkloosheid relatief hoog is, scoren hoger op de betaalarisico-indicator. Maar het wonen in een regio waar de werkloosheid relatief hoog is, vergroot niet de kans op een betaalarisico voor individuele huishoudens. Wanneer het huishouden zelf werkloos is, neemt een dergelijke kans vanzelfsprekend wel toe. Of een huishouden een betaalarisico heeft, is dus niet zozeer regionaal, maar voornamelijk op individueel niveau bepaald. Regionale condities zoals de werkloosheid of de samenstelling van de woningvoorraad dragen dan ook niet aantoonbaar bij aan de kans op een betaalarisico voor individuele huishoudens. De intraclass correlatie (ICC) bevestigt dat de variantie in de uitkomst (wel of geen betaalarisico) voornamelijk samenhangt met individuele kenmerken; de regio heeft weinig effect op de kans dat huishoudens in deze regio een betaalarisico hebben. Andere modelspecificaties veranderen dit beeld niet. De regionale variatie in betaalarisico's zijn grotendeels het resultaat van samenstellingseffecten. Bepaalde typen huishoudens maken meer kans op een betaalarisico dan andere typen huishoudens. Als er sprake is van een concentratie van dergelijke huishoudentypen binnen de regiogrenzen, dan scoort een regio haast automatisch hoger op de betaalarisico-indicator.

Tabel 5.5

Kans op een betaalrisico verklaard uit individuele en regionale condities: resultaten multilevel regressiemodel, 2012

Variabelen op individueel niveau	B	Sig	S.E.
Bewoningsduur	-0,016	**	0,002
Leeftijdscategorie (ref: 35 – 49 jaar)			
18 - 24	1,395	**	0,080
25 - 34	-0,075		0,066
50 - 64	0,266	**	0,054
65 - 79	-0,607	**	0,072
80 jaar of ouder	-0,611	**	0,094
Huishoudensamenstelling (ref: paar met kind(eren))			
Alleenstaand	1,823	**	0,064
Paar	0,163	*	0,077
Eenouder	0,624	**	0,099
Overig	1,113	**	0,109
Huurder (ref: eigenaren-bewoner)	0,470	**	0,044
Opleidingsniveau (ref: startkwalificatie)			
Hbo of wo	-0,345	**	0,048
Geen startkwalificatie	0,189	**	0,050
Variabelen op regionaal niveau			
Aandeel werkloze beroepsbevolking	4,313		2,593
Prijsontwikkeling woningmarkt	-0,281		1,947
'Spanning' (aantal woningen per huishouden)	-1,759		1,717
Aandeel huurwoningen in woningvoorraad	0,123		0,719
Aandeel jonge huishoudens (tot 35 jaar)	-0,972		1,651
Aantal waarnemingen individueel niveau	58.317		
Aantal waarnemingen regionaal niveau	40		

Bron: WoON 2012; CBS

* = $p < .05$, ** = $p < .01$.

5.6 Vooruitblik

Huishoudens en vooral de huurders onder hen zijn in de afgelopen jaren kwetsbaarder geworden in termen van betaalrisico's. Een toenemend aantal huishoudens heeft een inkomen dat ontoereikend is voor de netto woonlasten en de meest basale, noodzakelijke uitgaven voor het levensonderhoud. Betaalrisico's komen vooral voor onder huurtoeslagontvangers. Dit is opvallend, omdat de huurtoeslag nu juist een instrument is waarmee de Rijksoverheid poogt te bevorderen dat huishoudens goed kunnen wonen tegen een prijs die voor hen betaalbaar is. Tegelijkertijd moet worden bedacht dat veel corporaties vandaag de dag nauwelijks meer kijken

naar passendheidscriteria bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

De toegenomen betaalrisico's in de huursector kunnen niet automatisch worden toegeschreven aan ontwikkelingen binnen het huurbeleid. Sterker nog: de resultaten van deze studie suggereren bovenal dat de toegenomen betaalrisico's samenhangen met ontwikkelingen in de inkomens- en koopkrachtsfeer. En juist deze ontwikkelingen waren in de afgelopen jaren negatief. Sinds kort lijkt er echter een kentering te zijn ingezet: de arbeidsmarkt trekt weer aan (CBS 2014a), de economie lijkt zich te herstellen en vermoedelijk zullen veel huishoudens in 2015 voor het eerst sinds jaren de koopkracht zien verbeteren (CPB 2014).

De Rabobank (2013b) verwacht dan ook dat het aantal huishoudens met een betaalarisico, ceteris paribus, weer zal afnemen. Toch is dit lang niet vanzelfsprekend. Het recente verleden laat namelijk zien dat waar het aandeel huurders met een betaalarisico toeneemt in periodes van economische neergang, het aandeel niet navenant afneemt naarmate de economie weer aantrekt. Dit was bijvoorbeeld het geval tussen 2006 en 2009. Mogelijk hangt deze ontwikkeling samen met andere ontwikkelingen, zoals de gestegen uitgaven voor zorgverzekeringen, voeding en energie. Betaalarisico's zijn immers een samenspel van inkomsten en uitgaven. Als het inkomen verbetert maar de uitgaven harder stijgen dan het inkomen, dan kunnen de betaalarisico's alsnog toenemen.

Op basis van deze studie valt niet te voorspellen hoe het aandeel huurders met een betaalarisico zich de komende jaren zal ontwikkelen. Mocht de inkomensontwikkeling onder huishoudens met lage inkomens en lage middeninkomens achterblijven, dan is het echter denkbaar dat de boveninflatoire huurverhoging, de voorziene stijging van de zorgverzekeringspremie en de grotere eigen bijdragen aan zorg (Tweede Kamer 2014b) de kwetsbaarheid van huurders kunnen versterken, in het bijzonder huurders die nét niet (meer) in aanmerking komen voor zorg- of huurtoeslag.

Noten

- 1 In de reguliere woononderzoeken wordt gewoonlijk een bovengrens van 99,7 gehanteerd als maximale netto woonquote. Voor een kleine 1 procent van alle zelfstandige huishoudens geldt dat de netto woonlasten hoger zijn dan het netto besteedbaar huishoudensinkomen. Conform de gebruikelijke bovengrens zijn dergelijke huishoudens niet meegenomen in de analyses.
- 2 Het uitgangspunt van de financieringslastnormen is dat huishoudens in de laagste inkomensgroepen bij een maximale hypotheeklast een minimaal bedrag over moeten houden voor de overige uitgaven. Bij huishoudens met hogere inkomens is dit minimale bedrag wat hoger, omdat het niet reëel is te veronderstellen dat zij hun overige uitgaven op een minimaal niveau willen houden (Nibud 2013).
- 3 Het budget in 2002 heeft betrekking op een alleenstaande woonachtig in een *driekamertussenwoning* in plaats van een *driekamerflat*. Hierdoor is in 2002 vermoedelijk sprake van een lichte overschatting van de kosten voor gas en elektra in 2002. De post 'verzekeringen' in het basisbudget is voorts verminderd met de premie van de nominale zorgverzekering omdat in het bruto-nettotraject in de woononderzoeken reeds rekening is gehouden met de nominale ziekenfondspremie (2002 en 2006) en de nominale premie van de basisverzekering (2009 en 2012).

- Eventuele premies voor aanvullende zorgverzekeringen zijn niet meegenomen. Zie ook noot 3 in hoofdstuk 3.
- 4 Opgemerkt moet worden dat de echte minima soms in aanmerking komen voor kwijtschelding van bepaalde heffingen; deze kwijtschelding geldt volgens het Nibud echter lang niet altijd voor alle heffingen en de regels voor kwijtschelding kunnen bovendien lokaal variëren.
 - 5 Op advies van het Nibud zijn de bedragen voor 2002 afgeleid vanuit de minimumbegroting (in plaats van de basisbedragen uit de voorbeeldbegrotingen). Deze minimumbegroting is opgesteld voor een alleenstaande huurder. De hier weergegeven bedragen voor heffingen en onderhoud voor alleenstaande *eigenaren-bewoners* zijn bepaald door de basisbedragen uit 2012 te corrigeren voor prijsontwikkelingen. Voor de post 'verzekeringen' kon deze methodiek niet worden toegepast omdat het basisbedrag voor verzekeringen in 2002 een stuk lager lag (vanwege de Ziekenfondswet). Het opgenomen bedrag bij de post 'verzekeringen' is daarom rechtstreeks afgeleid van het minimale bedrag aan verzekeringen voor een alleenstaande in een koopwoning.
 - 6 Voor het WoON 2006 is gebruikgemaakt van gegevens van het Nibud over 2005 en niet 2006. Deze keuze is ingegeven doordat de gekoppelde inkomensgegevens van belastingjaar 2005 zijn. Juist tussen 2005 en 2006 vonden veranderingen plaats in de berekening van het netto besteedbaar huishoudensinkomen doordat per 1 januari 2006 het nieuwe zorgstelsel van kracht werd. De invoering van het nieuwe zorgstelsel ging gepaard met de invoering van de zorgtoeslag en beduidend hogere zorgverzekeringspremies. In het bruto-nettotraject van het netto besteedbaar huishoudensinkomen is (in het WoON 2006) logischerwijze geen rekening gehouden met een eventueel ontvangen zorgtoeslag, noch met de hogere premie voor de basiszorgverzekering.
 - 7 Deze correctiefactor is zodanig vastgesteld dat het verschil tussen het minimale Nibud-budget exclusief wonen en het voor deze studie berekende minimale budget exclusief wonen voor acht huishoudenssamenstellingen (met één of twee volwassenen, met geen tot vier kinderen) in een huurwoning zo klein mogelijk is.
 - 8 Dit zijn huurwoningen met een huur hoger dan de liberalisatiegrens. De overige huurprijsklassen corresponderen met de verschillende huurgrenzen in de huurtoeslagregeling. Iedere huurder wordt geacht een deel van de huur zelf te betalen; dit wordt ook wel de 'normhuur' genoemd. Is de huur lager dan deze normhuur, dan komt de huurder niet in aanmerking voor huurtoeslag. Op het deel van de huur tussen de normhuur en de kwaliteitskortingsgrens kan volledige huurtoeslag worden ontvangen. Van de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens wordt 75 procent van de huur door huurtoeslag gedekt. Voor het deel tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens wordt alleen in uitzonderlijke gevallen huurtoeslag toegekend (Ministerie van BZK 2010, 2013b).

- 9 Van alle huurders in de gereguleerde huursector ontving in 2002 circa 31 procent huurtoeslag. Dit aandeel is in de loop der jaren langzaam gestegen tot 43 procent in 2012.
- 10 De netto huur is het bedrag dat een huurder maandelijks kwijt is aan huurlasten. De netto huur vermeerderd met een (eventuele) huurtoeslag (in figuur 5.12 weergegeven aan de uitgavenkant, zodat duidelijk is welk deel van de huurlasten wordt afgedekt via de huurtoeslag) resulteert in de zogenoemde basishuur. De basishuur is de betaalde huur inclusief servicekosten, verminderd met kosten voor water, verwarming, een garage en andere diensten voor privégebruik als deze kosten zijn opgenomen in de huur. De basishuur wordt als uitgangspunt genomen bij de vaststelling van de hoogte van de eventuele huurtoeslag (Ministerie van BZK 2010).
- 11 Zie voetnoot 1 in hoofdstuk 4 voor de definitie van lage, midden- en hoge inkomens.
- 12 De resultaten van de multilevelanalyse moeten met enige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. De proportie verklaarde variantie in de data is namelijk erg laag. Indien hetzelfde model niet met een multilevelmethode maar met een logistisch regressiemodel wordt geschat, wordt een pseudo R-kwadraat gerapporteerd van net geen 15 procent. Dit resultaat impliceert niet dat de gevonden verbanden in de werkelijkheid niet bestaan; de beschrijvende statistiek toont het bestaan ervan immers ook aan.
- 13 Het opleidingsniveau is opgenomen als proxy van het huishoudensinkomen. Doordat de betaalrisico's mede zijn afgeleid van het huishoudensinkomen, kon dat inkomen niet als verklarende variabele worden opgenomen in het regressiemodel. Zie voetnoot 4 in hoofdstuk 4 voor de gehanteerde indeling naar opleidingsniveau.

Toegankelijkheid woningmarkt

6.1 Inleiding

De betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen zijn sinds decennia belangrijke pijlers van het woonbeleid. Het uitgangspunt van dat beleid is dat iedereen woonruimte moet kunnen vinden die past bij de eigen woonwensen en portemonnee (Ministerie van BZK 2011a; Ministerie van VROM 2006). Waar het debat vóór het uitbreken van de woningmarktcrisis vooral was geconcentreerd op de ontoegankelijkheid van de woningmarkt voor (koop)starters (Brounen 2006; Ministerie van VROM 2006; Oosterwijk 2006; REA 2006; VROM-raad 2007), lijkt de hedendaagse discussie zich meer toe te spitsen op de veronderstelde zwakke woningmarktpositie van huishoudens met middeninkomens. Vooral huishoudens met lage middeninkomens zouden weinig mogelijkheden hebben op de woningmarkt. Mede onder invloed van de in 2011 ingevoerde staatssteunregeling zijn woningcorporaties zich in de afgelopen jaren steeds sterker gaan richten op de doelgroep: huishoudens met lage inkomens. Hierdoor is het lastiger geworden om met een middeninkomen toegang te krijgen tot de sociale huursector (zie bijvoorbeeld Atrive & OpMaat 2011; Blijie & Groenemeijer 2011; Conijn 2011b; Eskinasi et al. 2012; Poulus et al. 2012; RLI 2011; Vogelzang 2012). De vrijhuursector is echter klein, terwijl de mogelijkheden op de koopwoningmarkt beperkt zijn als gevolg van een geringe leencapaciteit. Sinds het uitbreken van de crisis op de woningmarkt zijn koopwoningen echter flink in waarde gedaald. Tussen 2008 en 2012 bedroeg de reële prijsdaling circa 20 procent. In diezelfde periode werden echter ook de hypotheeknormen aangescherpt, zijn de reële inkomens gedaald en is de werkloosheid opgelopen. Dergelijke ontwikkelingen drukken naar alle waarschijnlijkheid de maximale hypotheeksom van woningzoekenden. Het is daarom op voorhand lastig te zeggen in hoeverre de daling van de huizenprijzen voor woningzoekenden daadwerkelijk gepaard is gegaan met verruimde mogelijkheden op de koopwoningmarkt.

Als de prijsdaling heeft geleid tot verruimde mogelijkheden, dan is dat in het licht van de kwetsbaarheid van regionale woningmarkten gunstig. Naarmate huishoudens belemmeringen ondervinden om te verhuizen, ontstaat er namelijk een misallocatie tussen huizen en huishoudens: de woningvoorraad is niet goed afgestemd op de wensen of behoeften van huishoudens (Conijn 2009; Van Ommeren 2006). Als een huishouden niet in staat is om te verhuizen vanwege belemmeringen op de woningmarkt, kan dit ook gevolgen hebben voor de verhuismogelijkheden van *andere* huishoudens, eenvoudigweg omdat er dan minder woningen beschikbaar zijn.¹ Als de verhuismogelijkheden beperkt zijn, dan kan dit bijdragen aan een (verdere) stagnatie op de woningmarkt en daarmee ook aan een toenemende kwetsbaarheid van een woningmarktregio.

Op het niveau van woningmarkten worden belemmeringen tot verhuizen dan ook als welvaartverlagend gezien (Van Ommeren 2006). Zulke belemmeringen kunnen het evenwicht op de nationale arbeidsmarkt tussen arbeidsvraag en -aanbod verstoren. Zo kan het niet kunnen verhuizen naar de plekken waar de vraag naar arbeid hoog is, resulteren in een hogere werkloosheid of een lagere arbeidsparticipatie op de plekken waar de vraag naar arbeid laag is (zie bijvoorbeeld Van Ham 2005; Van Ommeren 2006). Hoewel buiten de scope van dit onderzoek moet volledigheidshalve worden opgemerkt dat ook een hoge of ongelijksoortige verhuisdynamiek in verband kan worden gebracht met negatieve *spillover*-effecten voor de regionale woningmarkt, economie en leefbaarheid (zie voor een beknopte toelichting het kader 'Veel of ongelijksoortige verhuisdynamiek en kwetsbaarheid').

In dit hoofdstuk staat de toegankelijkheid van regionale woningmarkten centraal. In navolging van Neuteboom en Brounen (2011) brengen we de toegankelijkheid van het woningaanbod in kaart voor *woningzoekenden*.² Voor huishoudens die niet willen verhuizen omdat zij prima wonen, zijn issues rondom de toegankelijkheid van het woningaanbod immers geen probleem. In paragraaf 6.2

Veel of ongelijksortige verhuisdynamiek en kwetsbaarheid

In de residentiële verhuisliteratuur wordt niet alleen een link gelegd tussen de (on)mogelijkheden om te verhuizen (resultierend in een geringere verhuisdynamiek) en de kwetsbaarheid van woningmarkten, maar ook tussen (te) veel verhuisdynamiek en kwetsbaarheid. Zo kan veel verhuisdynamiek negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid en de sociale cohesie in buurten (zie bijvoorbeeld Gesthuizen & Veldheer 2009; Sampson et al. 1997). Omgekeerd betekent dit dat weinig verhuisdynamiek in zekere zin ook positieve gevolgen kan hebben. Ook wordt er in de literatuur een link gelegd tussen ongelijksortige dynamiek (qua richting en samenstelling) en de kwetsbaarheid van gebieden. Als een regio te maken heeft met een vertrek van huishoudens dat niet wordt gecompenseerd door een instroom of door natuurlijke bevolkingsgroei, dan zal een regio op den duur te maken krijgen met demografische krimp, met alle ruimtelijke gevolgen van dien voor de lokale en regionale woningmarkt, de bevolkingsgerelateerde bedrijvigheid en de arbeidsmarkt (Daalhuizen et al. 2013; Verwest 2011; Verwest & Van Dam 2010).

Ook wordt gevreesd dat het vertrek van kansrijken – al dan niet in combinatie met een instroom van kansarmen (huishoudens met minder economisch kapitaal, een lager opleidingsniveau en minder cultureel kapitaal (Van Eijk 2010)) – op den duur kan resulteren in een ‘armoedecultuur’ (Permentier et al. 2011). Op het niveau van regio’s worden dergelijke processen in verband gebracht met een braindrain (zie bijvoorbeeld Venhorst et al. 2011). Voor Nederlandse buurten is echter nauwelijks ondersteuning gevonden voor het bestaan van dergelijke socialisatiemechanismen (Permentier et al. 2011). Volgens Venhorst (2012) is het bovendien de vraag of regio’s terecht vrezen voor een braindrain.

In deze studie laten we de mogelijke link tussen een ongelijksortige dynamiek en kwetsbaarheid mede daarom buiten beschouwing en stellen we de link tussen de (on)toegankelijkheid van de woningmarkt en de kwetsbaarheid van huishoudens en daarmee woningmarktregio’s centraal.

brengen we de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod in kaart. Centraal staat de vraag of de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren, mede onder invloed van de daling van de huizenprijzen, financieel gezien beter bereikbaar is geworden voor woningzoekenden en of bepaalde groepen op de woningmarkt (bijvoorbeeld starters of middeninkomensgroepen) meer hebben kunnen profiteren van de prijsdaling dan andere groepen. In paragraaf 6.3 zoomen we in op de toegankelijkheid van de huursector voor woningzoekenden. Centraal staat de vraag of de sociale huursector, die slinkende is als gevolg van onder andere verkoop en sloop van sociale huurwoningen, in de afgelopen jaren minder toegankelijk is geworden voor woningzoekenden met een laag inkomen.

6.2 Determinanten van verhuismogelijkheden

Of huishoudens in staat zijn te verhuizen hangt sterk af van de vraag of zij een woning kunnen vinden die past bij hun woonvoorkeuren en portemonnee (Neuteboom & Brounen 2012: 2242). Dit is mede afhankelijk van het woningaanbod binnen de gewenste zoekregio. Het woningaanbod wordt gevormd door oud- en nieuwbouw. Het beschikbare aanbod binnen de bestaande woningvoorraad is afhankelijk van de mate waarin huishoudens (willen) verhuizen naar een andere

woning. De samenstelling van dit aanbod (bijvoorbeeld naar huur of koop) is daarbij een afspiegeling van de woningvoorraad.³ Wanneer de woningvoorraad meer wordt gedomineerd door koopwoningen, dan is het aannemelijk dat het woningaanbod grotendeels uit koopwoningen bestaat.

Bij de zoektocht naar een woning valt een deel van het woningaanbod af, omdat voor woningzoekende huishoudens niet alle woningen, gegeven de bijbehorende maandelijkse woonlasten, betaalbaar zijn (tabel 6.1). Dergelijke woningen vallen buiten hun financiële bereik. De financiële bereikbaarheid van woningen geeft een indicatie van de toegankelijkheid van de regionale woningmarkt (Neuteboom & Brounen 2012). Deze bereikbaarheid zegt zowel iets over de vraagzijde (de financiële draagkracht van huishoudens) en de aanbodzijde van de markt (het beschikbare aanbod), als over de confrontatie hiertussen (tot uiting komend in huizenprijzen).

In de koopsector valt een deel van het aanbod af doordat de maximale hypothecaire lening is gebonden aan hypotheeknormen conform de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF). Ook in de vrije huursector valt een deel van het aanbod af omdat verhuurders – met het oog op het beperken van betaalrisico’s en daarmee huurachterstanden – vaak inkomenseisen stellen. In deze sector (met huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens) is een vereist bruto maandinkomen van vier tot vijf keer de huurprijs niet ongewoon (Eskinasi et al. 2012). In de sociale huursector worden de

Tabel 6.1

Financiële bereikbaarheid van koop- en huurwoningen in het vrije en gereguleerde segment

		Corporaties	Particuliere verhuurders	Eigenaren-bewoners
Huurwoningen	Gereguleerde huursector (huur < liberalisatiegrens)	Sociale huursector met maximale inkomensgrens van 34.229 euro (2013)	Inkomenseis van minimaal vier keer de bruto huur ^a	
	Vrije huursector (huur >= liberalisatiegrens)	Inkomenseis van 4,5 tot 5,5 keer de bruto huur	Inkomenseis van 4,5 tot 5,5 keer de bruto huur	
Koopwoningen				Hypotheeknormen (conform de GHF)

Bron: Eskinasi et al. 2012; Ministerie van Financiën 2011a; RLI 2011

a) Volgens het RLI-rapport *Open deuren, dichte deuren* (2011) wijzen leden van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) alleen woningen toe aan huishoudens waarvan het bruto maandinkomen minimaal vier keer de maandelijkse huur bedraagt. Het overgrote deel van de particuliere huurwoningen heeft echter een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Daarom is aangenomen dat de door IVBN gehanteerde inkomenseis ook van toepassing is op de gereguleerde huurwoningen in het bezit van particuliere verhuurders.

mogelijkheden niet zozeer bepaald door de vraag of een huishouden *genoeg* verdient, maar vooral door de vraag of het niet *te veel* verdient. Sinds 2011 moeten woningcorporaties minimaal 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan de doelgroep: huishoudens met een laag inkomen tot 34.229 euro (prijspeil 2013).

Naast de financiële bereikbaarheid van het woningaanbod, hangen de verhuismogelijkheden van huishoudens uiteraard ook af van de mate van concurrentie (Neuteboom & Brounen 2011): hoe meer concurrenten een huishouden heeft in het voor hem betaalbare segment, hoe minder mogelijkheden er zijn om te verhuizen. In de koopsector is het woningaanbod traditioneel groter dan het aantal potentiële kopers. Volgens de Krapte-Indicator van het NVM (2014) is in de afgelopen jaren bovendien het aantal aangeboden koopwoningen per koper opgelopen als gevolg van de woningmarktcrisis. Konden kopers voor het uitbreken van de crisis kiezen uit circa 6 à 7 te koop staande woningen, in het eerste kwartaal van 2012 bestond die keuze uit bijna 28 woningen (Rabobank 2014a). In de sociale huursector is het duidelijk een ander verhaal. De lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn een indicatie dat het aantal potentiële vragers het aanbod overstijgt.

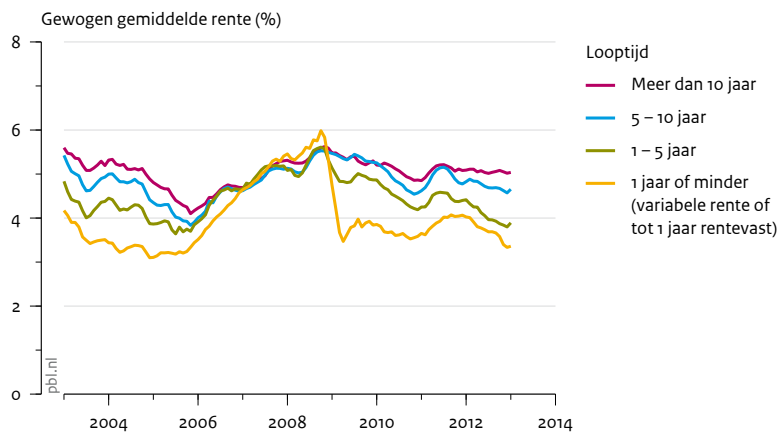
We spitsen dit hoofdstuk als gezegd toe op de toegankelijkheid van het woningaanbod voor woningzoekenden. Daarbij kijken we naar de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod en naar de verhouding tussen de potentiële vraag naar en het vrijkomende aanbod van sociale huurwoningen. Uiteraard zijn er ook andere factoren die de mogelijkheden om te verhuizen kunnen inperken, zoals de voorkeuren ten aanzien van de woning

en woonlocatie en belemmeringen voortkomend uit de huishoudenssituatie en de woonsituatie. Zo maakt de huidige woningmarktcrisis duidelijk dat moeilijkheden rondom de verkoop van de eigen woning een streep kunnen trekken door verhuisplannen. Circa 21 procent van de eigenaren-bewoners die in 2012 naar een huur- of andere koopwoning wilden verhuizen, gaf aan nog niet te zijn verhuisd vanwege het in afwachting zijn van de verkoop van de huidige woning (WoON 2012). Een uitgebreidere toelichting op de overige factoren die een belemmerende of juist faciliterende rol kunnen spelen in het verhuisproces is te vinden in de residentiele verhuisliteratuur (zie bijvoorbeeld Clark & Dieleman 1996; De Groot 2011; Mulder & Hooimeijer 1999).

6.3 Financiële bereikbaarheid koopsector

De koopwoningmarkt werd decennialang, eigenlijk sinds het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw, gekenmerkt door stijgende huizenprijzen. Aan deze lange periode van prijsstijgingen kwam in 2008 abrupt een einde met het uitbreken van de woningmarktcrisis. Inmiddels ligt de gemiddelde vraagprijs van een koopwoning weer op het prijsniveau van de beginjaren van de 21^e eeuw (zie hoofdstuk 3). Tegelijkertijd zijn ook de hypotheeknormen aangescherpt en zijn de reële inkomens gedaald. Het is dan ook de vraag in hoeverre voor woningzoekenden de toegankelijkheid van de koopsector in de afgelopen jaren is verbeterd. Dit vraagstuk diepen we in deze paragraaf uit. Hiertoe brengen we eerst de maximale leencapaciteit van woningzoekenden in kaart. Vervolgens kijken we welke mogelijkheden zij hebben op de koopwoningmarkt, gegeven deze maximale leencapaciteit.

Figuur 6.1
Hypotheekrentes voor nieuwe contracten



Bron: DNB

6.3.1 Maximale hypotheek van woningzoekenden

Gedragcode Hypothecaire Financieringen

De mogelijkheden die woningzoekenden hebben op de koopwoningmarkt worden deels bepaald door de financiële middelen van het huishouden, ofwel het huishoudensinkomen en het eventuele vermogen, al dan niet opgebouwd in de eigen woning (zie ook hoofdstuk 4). De financiële middelen zijn van invloed op de maximale hypothecaire lening die een woningzoekende kan krijgen. Welk bedrag een woningzoekende maximaal kan lenen gegeven het inkomen is afhankelijk van zogeheten hypotheeknormen. Deze hypotheeknormen zijn vastgesteld in de (sinds 2011 bindende) Gedragcode Hypothecaire Financieringen (GHF) van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) (DNB 2011a; Ministerie van Financiën 2011a).⁴ De gedragscode moet huizenkopers beschermen tegen te hoge hypotheekschulden en is primair gericht op het voorkomen van *betaalrisico's* (DNB & AFM 2009).

Het uitgangspunt achter de hypotheeknormen is dat huishoudens na het betalen van de woonlasten (rente en aflossing) voldoende moeten overhouden om in hun levensonderhoud te kunnen voorzien. De hypotheeknormen zijn zodanig vastgesteld dat schokken in het inkomen of in de hypotheekrente niet onmiddellijk hoeven te leiden tot betaalproblemen (DNB & AFM 2009). Net als bij betaalrisico's, draait het dus ook hier om de vraag welk deel van het inkomen een huishouden maximaal verantwoord aan woonlasten kan uitgeven. Dit inkomensdeel wordt weergegeven met zogeheten financieringslastpercentages (ook wel woonlastenpercentages genoemd) (Ministerie van Financiën 2011a).⁵ Het Nibud stelt deze percentages jaarlijks vast, daarbij

rekening houdend met het fiscale voordeel van de hypotheekrenteaftrek en de noodzakelijke uitgaven voor bijkomende woonlasten en levensonderhoud (zoals voor energie, verzekeringen, voeding en kleding). Deze uitgaven zijn afhankelijk van de hoogte van het inkomen en de samenstelling van het huishouden. Bij hogere inkomens geldt dat het huishouden, na betaling van de hypotheeklasten, een bepaald bedrag moet overhouden. Dit bedrag ligt ergens tussen het minimaal benodigde bedrag⁶ en het gemiddelde bedrag dat vergelijkbare huishoudens met een vergelijkbaar inkomen besteden. Als een huishouden minder uitgeeft dan dit bedrag, dan resulteert dit niet in een hogere leencapaciteit. De normen bieden derhalve geen ruimte om te bezuinigen op overige uitgaven ten gunste van een hogere leencapaciteit.

De financieringslastpercentages variëren met het huishoudensinkomen en de rente. Hoe hoger het bruto huishoudensinkomen en hoe lager de rentestand, hoe meer een huishouden kan lenen. Deze factoren zijn uiteraard onderhevig aan schommelingen. Zo was vanaf 2005 tot midden 2008 sprake van stijgende hypotheekrentes (figuur 6.1). Daarna zette een daling in. Eind 2012 lag de variabele rente weer historisch laag, met een percentage van rond de 3,3; een percentage dat vergelijkbaar is met acht jaar daarvoor. Over de hele lijn genomen stond de hypotheekrente echter historisch gezien vrij laag. De hypotheekrente lag in de gehele periode 2003-2013 lager dan de hypotheekrentes die in het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw golden (CPB 2013a).

Mede door de schommelingen in de hypotheekrente alsook door inkomensontwikkeling, fluctueren ook de financieringslastpercentages in de tijd. In de periode rond

2006 waren deze percentages het laagst. Ter illustratie: voor huishoudens met een inkomen van rond de 36.200 euro gold in 2002 een financieringslastpercentage van circa 31,5 procent. Uitgaande van een gangbare loonontwikkeling, bedroeg het financieringslastpercentage circa 30,9 procent in 2006, tegenover 33,2 en 31 procent in 2009 respectievelijk 2012. Het hogere financieringslastpercentage in 2009 hangt vermoedelijk samen met de daling in de hypotheekrente sinds 2008 (zie figuur 6.1). In de afgelopen jaren dalen de financieringslastpercentages echter weer. Deze daling hangt samen met ontwikkelingen in de koopkracht. De hypotheeknormen van het Nibud volgen de koopkracht en in de afgelopen vier jaar is de koopkracht steeds gedaald.

Methodiek: van maximale woonlast naar maximale hypotheeksom

In deze studie is voor alle woningzoekenden in kaart gebracht wat zij maximaal aan hypotheek kunnen krijgen gegeven het inkomen en gegeven de eventuele overwaarde in de eigen woning. Met informatie over de toetsrente in het zoekjaar (van het Contactorgaan Hypothecair Financiers) en over het huishoudensinkomen is eerst bepaald welk percentage van het inkomen een huishouden maximaal aan woonlasten kan uitgeven gegeven de hypotheeknormen conform de GHF.⁷ Normaliter wordt het financieringslastpercentage vastgesteld aan de hand van het *hoogste* inkomen in het huishouden (ook wel het toetsinkomen genoemd). In de drie meest recente woononderzoeken is echter onbekend wat het hoogste inkomen is in het huishouden; er zijn alleen gegevens beschikbaar over het totale bruto huishoudensinkomen. In deze studie zijn de financieringslastpercentages daarom gebaseerd op het totale bruto huishoudensinkomen. Bij tweeverdieners resulteert dit in een overschatting van de maximale woonlasten en daarmee de maximale hypotheeksom. Aanvullende analyses op het oorspronkelijke Woningbehoefteonderzoek 2002 (waarin nog wel gegevens waren opgenomen over het bruto inkomen van de hoofdkostwinner) hebben uitgewezen dat de overschatting van de maximale hypotheeksom in veel gevallen gering is. Van alle huishoudens die in 2001 naar een woning zochten (circa 1,4 miljoen), behoorde circa 60 procent tot de zogenoemde eenverdieners; vaak gaat het hier om alleenstaanden. Bij de helft van de tweeverdieners blijft de maximale overschatting (door bij het vaststellen van het financieringslastpercentage uit te gaan van het totale bruto huishoudensinkomen in plaats van het hoogste bruto inkomen in het huishouden) beperkt tot 8.000 euro. De gemiddelde overschatting bedraagt 15.000 euro. Dat neemt niet weg dat er ook huishoudens zijn waar de overschatting fors is, met een maximale overschatting van circa 39.000 euro. Het gaat

hierbij om tweeverdieners met inkomens die elkaar niet veel ontlopen.

Door het financieringslastpercentage te vermenigvuldigen met het bruto huishoudensinkomen is de maximale jaarlijkse woonlast bepaald die woningzoekenden kunnen dragen. Deze maximale woonlasten zijn vervolgens geconfronteerd met een annuïteitenfactor⁸ om de maximale hypotheek op basis van het huishoudensinkomen te berekenen.

Voor woningzoekenden met een positief vermogen in de eigen woning is de maximale hypotheeksom tot slot vermeerderd met dit positieve vermogen. Het opgebouwde vermogen in de eigen woning is berekend conform de methodiek die voor vermogensrisico's is beschreven in hoofdstuk 4. Woningzoekende eigenaren-bewoners met een negatief vermogen in de eigen woning (degenen met een potentiële restschuld) zijn niet meegenomen in de analyses. In de periode van het onderzoek was het namelijk vrij moeizaam de restschuld mee te financieren (zie bijvoorbeeld Schilder & Conijn 2012). In de schatting van de maximale hypotheeksom is geen rekening gehouden met eventueel vermogen boven de vrijstellingsgrens in box 3. Het is immers onbekend of huishoudens dit vermogen voor een bepaald doel hebben opgebouwd (bijvoorbeeld voor de studie van de kinderen) en hoe liquide dit vermogen is (hoe lang het vermogen vaststaat, bijvoorbeeld in spaardeposito's). Vanwege het ontbreken van gegevens is ook geen rekening gehouden met aanvullende schulden die de leencapaciteit mogelijk beperken. Het is op voorhand niet te stellen hoe deze beperkingen de resultaten van de analyses beïnvloeden. Immers, het niet meenemen van spaargeld en beleggingen leidt tot een onderschatting van de financiële reikwijdte; het niet meenemen van mogelijke schulden leidt tot een overschatting.

Maximale hypotheeksom: resultaten

In 2012 konden woningzoekenden voor een koopwoning gemiddeld circa 258.000 euro hypothecair lenen (tabel 6.2). In reële termen is dit circa 20.000 euro minder dan wat woningzoekenden in 2009 gemiddeld aan hypotheek konden krijgen. Deze afname laat zich verklaren door de aangescherpte hypotheeknormen, de reële inkomensdaling en vermoedelijk ook de verdampte overwaardes in de eigen woning. In reële termen konden woningzoekenden in 2012 nagenoeg even veel lenen als woningzoekenden in 2002.

Uiteraard zijn er grote verschillen tussen inkomensgroepen wat betreft de maximale hypotheeksom (tabel 6.2).⁹ Huishoudens met lage inkomens – die bijna de helft vormen van de totale groep woningzoekenden (zie figuur 6.2) – konden in 2012 gemiddeld circa 102.000 euro lenen. Dit is beduidend minder dan de gemiddelde maximale hypotheeksom van 197.000 euro voor woningzoekenden met een laag middeninkomen.

Tabel 6.2

Gemiddelde maximale leensom* naar inkomensklasse en positie op de woningmarkt (prijspeil 2012)

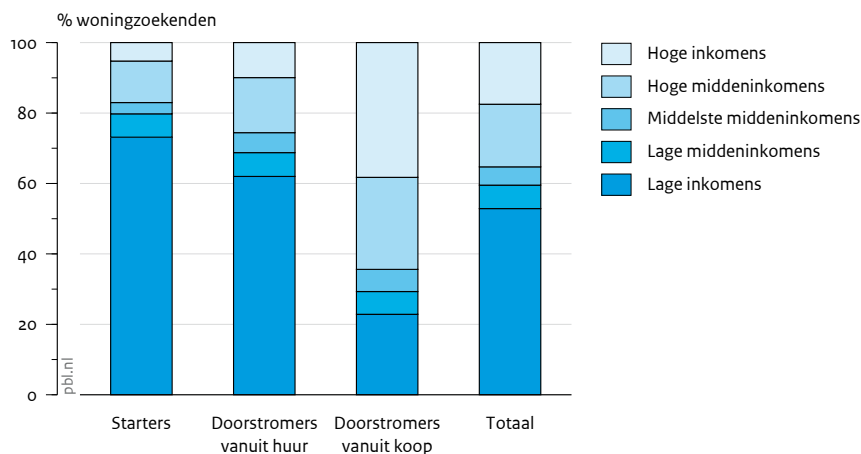
Inkomensklasse	2002	2006	2009	2012
Laag inkomen	112.000	108.000	106.000	102.000
Laag middeninkomen	195.000	202.000	221.000	197.000
Middelste middeninkomen	226.000	231.000	247.000	242.000
Hoog middeninkomen	317.000	303.000	334.000	331.000
Hoog inkomen	582.000	559.000	697.000	684.000
Woningmarktpositie				
Starters	152.000	130.000	147.000	150.000
Doorstromers vanuit huur	184.000	159.000	186.000	171.000
Doorstromers vanuit koop	435.000	443.000	500.000	471.000
Totaal	258.000	245.000	277.000	258.000

Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006

*Bedragen in euro's afgerond op 1.000-tallen.

Figuur 6.2

Woningzoekenden naar inkomensklasse, 2012



Bron: WoON 2012

Hoewel alle inkomensgroepen hun leencapaciteit in de afgelopen jaren zagen dalen, is de daling vooral sterk geweest onder huishoudens met lage middeninkomens. Zij zagen de leencapaciteit met circa 11 procent afnemen.

De leencapaciteit verschilt ook tussen (aspirant-)starters en doorstromers op de woningmarkt; gemiddeld kunnen doorstromers met een koopwoning ten opzichte van starters drie keer zoveel hypothecair lenen (tabel 6.2). Deze verschillen in leencapaciteit zijn terug te voeren op het feit dat doorstromers met een koopwoning in een andere fase van de wooncarrière zitten en (in vergelijking

met starters) een inkomensontwikkeling hebben door- gemaakt tijdens hun arbeidscarrière. Zo heeft circa 80 procent van de starters een laag (midden)inkomen, terwijl dit voor nog geen 30 procent geldt van de doorstromers met een koopwoning (figuur 6.2). Doorstromers beschikken niet alleen over een gemiddeld hoger inkomen, maar in veel gevallen ook over over- waarde die ze kunnen inzetten bij de financiering van een andere koopwoning. Als gevolg van de verdampte overwaardes in de koopsector (zie ook hoofdstuk 4) zagen doorstromers met een koopwoning hun maximale leencapaciteit in de

afgelopen jaren dalen (tabel 6.2; zie ook DNB 2011b; Nibud 2011). In reële termen konden woningzoekende eigenaren-bewoners in 2012 circa 30.000 euro minder aan hypotheek krijgen dan in 2009. Voor starters is de situatie in de afgelopen jaren, ondanks de aangescherpte hypotheeknormen, juist iets verbeterd. In 2012 konden starters in reële termen 3.000 euro méér lenen voor een koopwoning dan in 2009 (tabel 6.2).

6.3.2 Financiële bereikbaarheid koopwoningaanbod

Hoewel de maximale leencapaciteit onder woningzoekenden gestaag is gedaald, betekent dit niet automatisch dat de financiële bereikbaarheid van koopwoningen voor woningzoekenden is verslechterd. De huizenprijzen zijn immers óók gedaald. De financiële bereikbaarheid van koopwoningen wordt gewoonlijk afgeleid uit de mogelijkheden om met een gemiddeld inkomen een gemiddelde woning te kopen, uitgaande van het maximale hypotheekbedrag (Linneman & Megbolugbe 1992; zie ook Jewkes & Delgadillo 2010; Neuteboom & Brounen 2011). De financiële bereikbaarheid wordt daarbij uitgedrukt in het aandeel huishoudens dat een gemiddelde woning (niet) kan kopen (zie bijvoorbeeld Renes et al. 2006). Als variant hierop wordt de financiële bereikbaarheid soms ook uitgedrukt in het aandeel woningen dat gemiddeld binnen het financiële bereik van huishoudens ligt (Neuteboom & Brounen 2011). Het voordeel van deze laatste benadering is dat deze meer inzicht geeft in de mogelijkheden van huishoudens op de woningmarkt. Het kan per slot van rekening zo zijn dat de gemiddelde koopwoning voor een huishouden niet bereikbaar is, maar een groot aandeel andere koopwoningen wél.

Methodiek en bouwstenen

In een eerdere studie van het voormalige Ruimtelijk Planbureau is gekeken naar de financiële bereikbaarheid van de gehele woningvoorraad (zie Renes et al. 2006). In deze studie gaan we nog een stapje verder door de financiële bereikbaarheid van het woningaanbod in kaart te brengen. Dit doet meer recht aan het feit dat het aanbod van koopwoningen geen perfecte afspiegeling is van de totale koopwoningvoorraad; bepaalde woningtypen komen minder snel op de markt dan andere woningtypen.

We berekenen hier de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod aan de hand van twee indicatoren. De eerste indicator vertegenwoordigt, conform de methodiek van Neuteboom en Brounen (2011), het gemiddelde aandeel financieel bereikbare woningen voor woningzoekenden in de (gewenste) zoekregio. De tweede indicator, als aanvulling, is het aandeel woningzoekenden dat de gemiddelde te koop staande woning kan finan-

cieren, conform de betaalbaarheidsindex van Renes et al. (2006).

Informatie over het koopwoningaanbod is afkomstig van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM). Een nadeel van de NVM-cijfers is dat deze niet compleet zijn. Landelijk gezien heeft de NVM immers een marktaandeel van circa drie kwart. Om toch een beeld te krijgen van het totale regionale koopwoningaanbod zijn de NVM-cijfers opgehoogd met een wegingsfactor die het marktaandeel van de NVM benaderd in die regio. Het marktaandeel van de NVM is voor deze studie geschat door het aantal transacties van de NVM te vergelijken met het aantal geregistreerde transacties van het Kadaster één kwartaal later.¹⁰

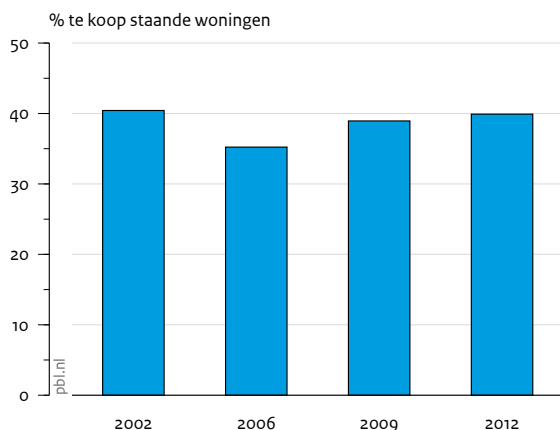
Van alle beschikbare koopwoningen is gekeken naar de laatst bekende vraagprijs. Doorgaans ligt de aankoopprijs, na onderhandelingen, een paar procent onder de vraagprijs (zie bijvoorbeeld Schilder & Conijn 2013b). Door stevig te onderhandelen kunnen financieel onbereikbare woningen (op grond van de vraagprijs) daarmee toch financieel bereikbaar worden. Dit effect wordt echter ten dele tenietgedaan door het feit dat huizenkopers normaaliter de aankoopkosten (grotendeels) meefinancieren in de hypothecaire lening, wat het aantal bereikbare woningen logischerwijze weer wat inperkt.

Het koopwoningaanbod in de (gewenste) zoekregio is voor deze studie geconfronteerd met de individuele leencapaciteit van woningzoekenden die in deze regio naar een woning zochten. Voor huishoudens die in het jaar voorafgaand aan de woononderzoeken zijn verhuisd, is verondersteld dat de huidige woonregio de enige regio is waar zij naar een woning hebben gezocht. Voor woningzoekenden die ten tijde van de woononderzoeken nog niet waren verhuisd, is de zoekregio afgeleid van informatie over de gewenste gemeente. Voor een deel van de woningzoekenden (circa 18 procent) is de locatievoorkeur onbekend in de woononderzoeken. Voor deze groep is verondersteld dat ze op zoek zijn naar een woning in de huidige regio. Vanuit de literatuur is immers bekend dat het merendeel van de huishoudens over korte afstand verhuisd. De kans dat deze woningzoekenden uiteindelijk zullen kiezen voor een woning in de huidige woonregio is daarmee groot (zie ook De Groot et al. 2011).

Financiële bereikbaarheid in de tijd en ruimte: resultaten

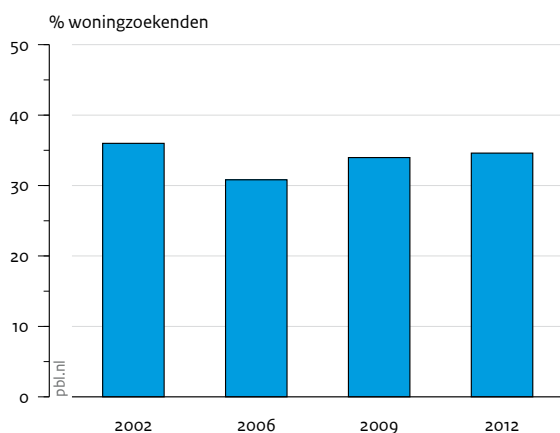
Voor de huishoudens die rond 2012 naar een woning zochten, was gemiddeld circa 40 procent van alle te koop staande woningen financieel bereikbaar (figuur 6.3). Onder invloed van de huisprijsdalingen hadden woningzoekenden in 2012 dus meer mogelijkheden op de koopwoningmarkt dan in 2006. In dat jaar, dus vlak voor het uitbreken van de crisis op de woningmarkt, was gemiddeld circa 35 procent van het

Figuur 6.3
Aandeel te koop staande woningen binnen financieel bereik van woningzoekenden



Bron: NVM; WBO 2002; WoON vanaf 2006

Figuur 6.4
Aandeel woningzoekenden voor wie gemiddelde te koop staande woning financieel bereikbaar is



Bron: NVM; WBO 2002; WoON vanaf 2006

regionale koopwoningaanbod financieel bereikbaar. In 2012 lag de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod weer op het niveau van 2002. In het licht van de forse daling van de huizenprijzen zijn de mogelijkheden van woningzoekenden op de koopwoningmarkt tussen 2009 en 2012 slechts marginaal toegenomen. Dit hangt vermoedelijk samen met de aangescherpte hypotheeknormen en de achtergebleven inkomensontwikkeling.¹¹

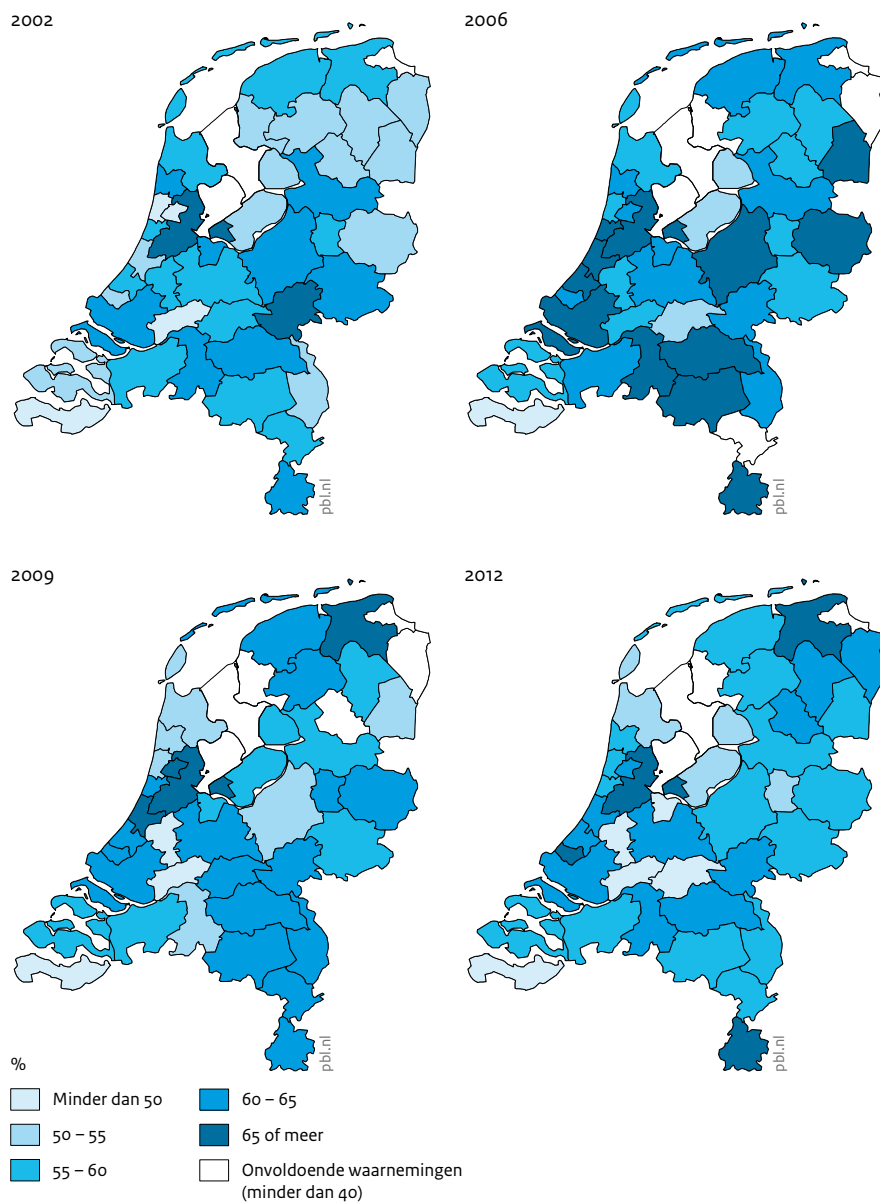
Uit figuur 6.4, waarin het aandeel woningzoekenden is weergegeven dat de *gemiddelde* te koop staande woning kan betalen, blijkt dat circa 35 procent van alle woningzoekenden deze woning kan financieren.¹² De grote uitzondering hierop vormt 2006. In dat jaar kon slechts 30 pro-

cent de gemiddelde woning financieren. In 2006 lijkt er dus voor woningzoekenden een dieptepunt te zijn geweest in de financiële bereikbaarheid van koopwoningen.

Als gevolg van de regionale verschillen in huizenprijzen ligt in sommige regio's vergeleken met andere een kleiner deel van het koopwoningaanbod binnen het financiële bereik van woningzoekenden (figuur 6.5; zie ook Renes et al. 2006). Vooral meer stedelijke regio's lijken te worden gekenmerkt door een geringe financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod. In de regio's Amsterdam en Utrecht ligt gemiddeld circa 65 procent van het koopwoningaanbod buiten het financiële bereik van woningzoekenden. Gegeven de leencapaciteit van woningzoekenden in Amsterdam en Utrecht is het

Figuur 6.5

Aandeel te koop staande woningen buiten financieel bereik van woningzoekenden

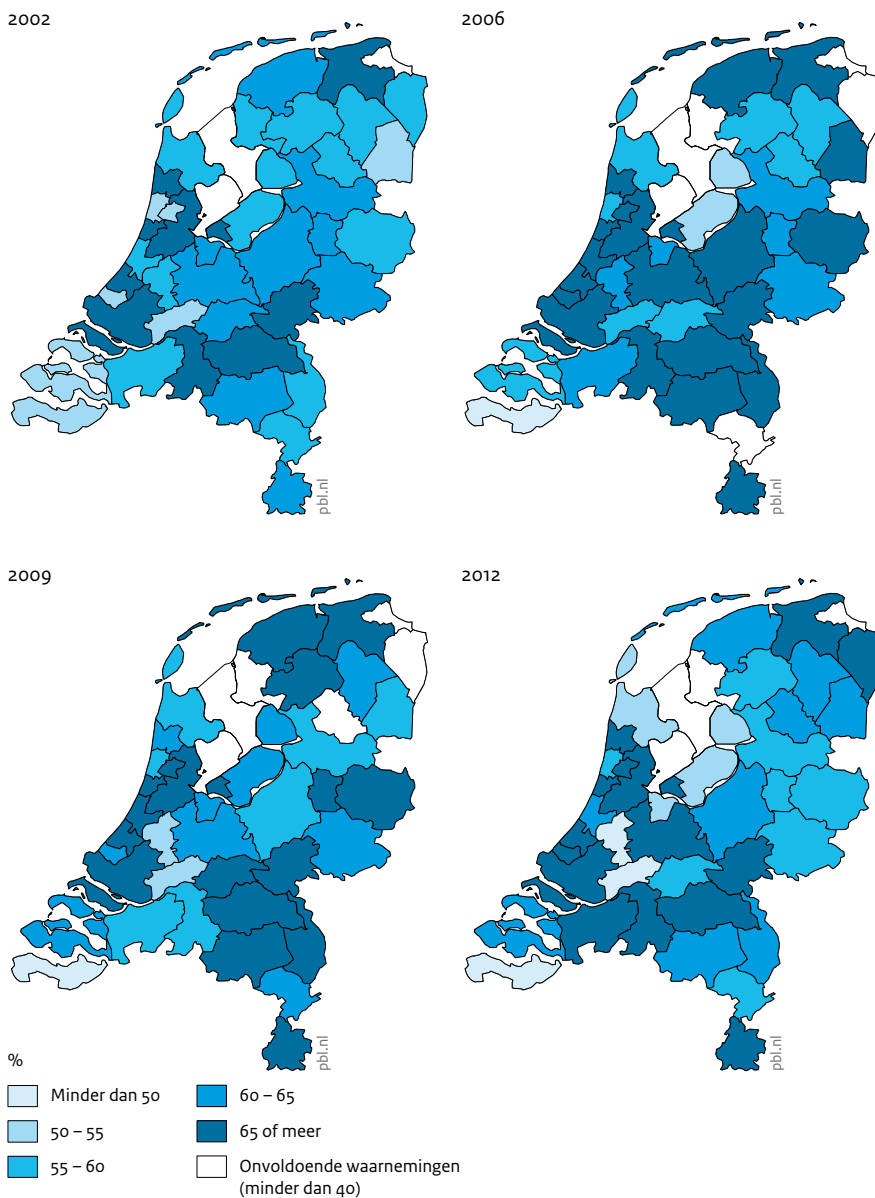


regionale koopwoningaanbod voor velen van hen aan de dure kant. Buiten de Randstad wordt vooral Zuid-Limburg gekenmerkt door een geringe financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod. Maar liefst twee derde van het koopwoningaanbod ligt buiten het financiële bereik van degenen die in deze regio naar een woning zoeken.

De Zeeuwse koopwoningmarkt is daarentegen vrij toegankelijk: in Zeeuws-Vlaanderen ligt slechts 44 procent van het koopwoningaanbod buiten het financiële bereik van woningzoekenden in deze regio.

Ook in de Randstad zijn regio's te vinden waar het koopwoningaanbod financieel gezien vrij goed bereikbaar is, zoals in het zuidoosten van de provincie Zuid-Holland. Opvallend is dat ook het Gooi wordt gekenmerkt door een hoog aandeel financieel bereikbare woningen, ondanks de gemiddeld hoge huizenprijzen in deze regio. De helft van alle te koop staande woningen is financieel bereikbaar voor degenen die in deze regio naar een woning zoeken. Vermoedelijk hangt dit samen met een 'zelfselectie aan de poort', waarbij woningzoekenden met lage inkomens op voorhand al geen voorkeur uitspreken voor een woning in het Gooi. Bekend is dat mensen hun

Figuur 6.6
Aandeel woningzoekenden voor wie gemiddelde te koop staande woning niet financieel bereikbaar is



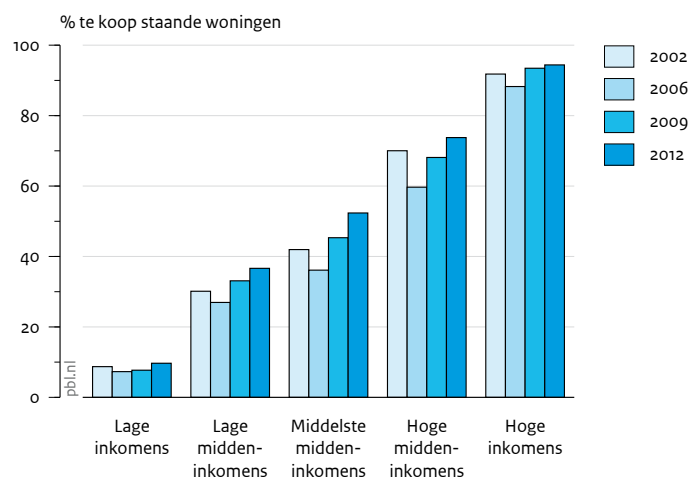
woonvoorkeuren afstemmen op de mogelijkheden die zij hebben gegeven hun inkomen en de situatie op de regionale woningmarkt (De Groot et al. 2011).

Figuur 6.5 laat zien dat de regionale verschillen in de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod in de tijd gezien lang niet altijd constant zijn. Zo varieert de toegankelijkheid van de koopsector in de Zaanstreek en Midden-Brabant in de loop der jaren zeer sterk. Een regio waar de financiële bereikbaarheid in alle jaren juist relatief laag was, is Amsterdam. Daartegenover staat

weer Zeeuws-Vlaanderen, waar woningzoekenden in alle jaren veel mogelijkheden hadden in de koopsector. In vrijwel alle regio's lag het dieptepunt van de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod in 2006. Nadien is de financiële bereikbaarheid in sommige regio's, onder invloed van de daling van de huizenprijzen, licht verbeterd. Dit is onder andere het geval in Flevoland, Zuidwest-Gelderland, het Gooi en in delen van Limburg. In andere regio's, waaronder IJmond, Alkmaar en omgeving en de Veluwe is de financiële bereikbaarheid in de afgelopen jaren iets afgenomen. Mogelijk hangt dit

Figuur 6.7

Aandeel te koop staande woningen binnen financieel bereik van woningzoekenden naar inkomensklasse



Bron: NVM; WBO 2002; WoON vanaf 2006

samen met veranderingen in de samenstelling van de groep woningzoekenden en het koopwoningaanbod (zie ook voetnoot 11 van dit hoofdstuk).

In hoeverre woningzoekenden de *gemiddelde* te koop staande woning in de zoekregio kunnen financieren, varieert regionaal eveneens (figuur 6.6). In de stedelijke regio's in het midden van Nederland en in de Randstad kunnen beduidend minder woningzoekenden de gemiddelde te koop staande woning financieren dan in de meer landelijke regio's. Zo kan in de regio Amsterdam maar liefst 69 procent van de woningzoekenden de gemiddelde koopwoning niet financieren. In Zeeuws-Vlaanderen geldt dit voor slechts 46 procent. Toch zijn er ook in de Randstad regio's waar de gemiddelde te koop staande woning voor relatief veel woningzoekenden binnen bereik ligt, zoals in Zuidoost- en Oost-Zuid-Holland en in het Gooi. In het Gooi is de gemiddelde te koop staande woning voor bijna de helft van de woningzoekenden financieel bereikbaar. Dat is veel meer dan in sommige niet-Randstedelijke regio's. Zo kan in Zuid-Limburg bijna drie kwart van de woningzoekenden de gemiddelde koopwoning niet financieren.

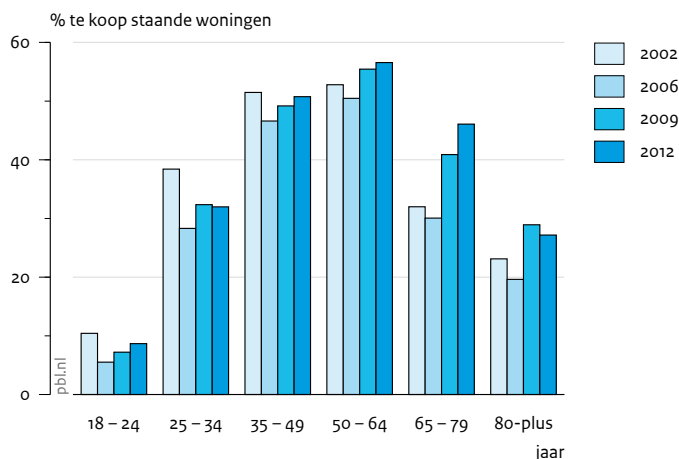
Financiële bereikbaarheid naar individuele kenmerken

De mate waarin woningzoekenden terechtkunnen op de koopwoningmarkt verschilt logischerwijze tussen inkomensgroepen (figuur 6.7). Voor woningzoekenden met lage inkomens is de koopsector, gegeven hun geringe leencapaciteit, nauwelijks bereikbaar: zij kunnen slechts 10 procent van het koopwoningaanbod financieren. Dat er klaarblijkelijk toch nog koopwoningen bereikbaar zijn

voor deze huishoudens, heeft mogelijk te maken met de aanwezigheid van overwaarde in de eigen woning. Naarmate het inkomen hoger is, ligt een groter aandeel van het koopwoningaanbod binnen het financiële bereik. Voor de woningzoekenden met de hoogste inkomens (in 2012 een inkomen vanaf 63.426 euro) is, vermoedelijk mede door opgebouwd vermogen, gemiddeld 94 procent van het koopwoningaanbod financieel bereikbaar. Dit wil overigens niet zeggen dat woningzoekenden met een hoog inkomen al deze koopwoningen in overweging zullen nemen. Doorgaans zoeken hoge-inkomensgroepen niet in de goedkopere segmenten van de woningmarkt (Clark & Dieleman 1996: 85). In de afgelopen jaren zagen vooral de huishoudens met middeninkomens een verbetering in de mogelijkheden op de koopwoningmarkt. Voor huishoudens met hoge middeninkomens was in 2012 maar liefst 74 procent van het koopwoningaanbod financieel bereikbaar. Dit is een verbetering van 6 procentpunten ten opzichte van 2009. Voor de huishoudens in de categorie 'middelste middeninkomens' was in 2012 52 procent van het koopwoningaanbod financieel bereikbaar; in 2009 was dit nog 45 procent van het koopwoningaanbod. Mede door de daling in de huizenprijzen is het woningaanbod voor woningzoekenden met een middeninkomen tegenwoordig beter financieel bereikbaar dan in de jaren voor de crisis.

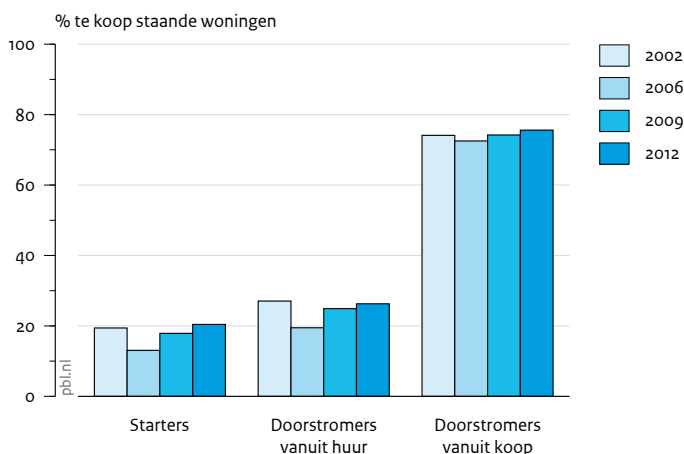
Niet iedereen lijkt te hebben geprofiteerd van de prijsdalingen in de koopsector. Voor jonge woningzoekenden (met een hoofd van het huishouden jonger dan 35 jaar) hebben de huisprijsdalingen en dalende hypotheekrentes vooralsnog nauwelijks geresulteerd in

Figuur 6.8
Aandeel te koop staande woningen binnen financieel bereik van woningzoekenden naar leeftijd



Bron: NVM; WBO 2002; WoON vanaf 2006

Figuur 6.9
Aandeel te koop staande woningen binnen financieel bereik van starters en doorstromers



Bron: NVM; WBO 2002; WoON vanaf 2006

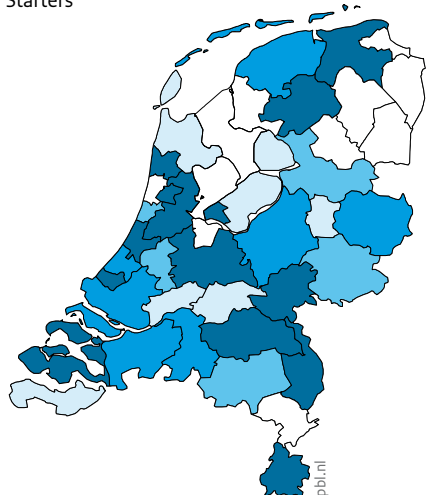
een verbetering van de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod (figuur 6.8). Die bereikbaarheid is na de dip rond 2006 nog niet terug op het niveau van 2002. Het koopwoningaanbod is financieel gezien vooral bereikbaar voor woningzoekenden van middelbare leeftijd (in de leeftijd van 50 tot 65 jaar). Gemiddeld kunnen zij 57 procent van het koopwoningaanbod financieren. Verrassend genoeg zagen woningzoekenden van middelbare leeftijd of ouder de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod in de afgelopen jaren verbeteren. Dit hangt vermoedelijk samen met het feit dat een deel van deze groep woningzoekenden nog altijd beschikt over overwaarde

die kan worden ingezet bij de financiering van een andere koopwoning.

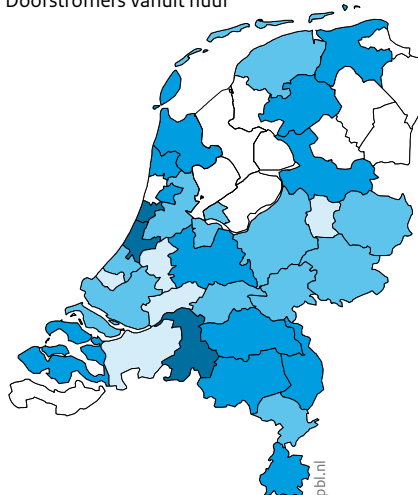
Wat betreft de mogelijkheden op de koopwoningmarkt zijn er eveneens grote verschillen tussen starters en doorstromers (figuur 6.9). In lijn met de eerder geconstateerde verschillen in de maximale hypotheeksom, hebben doorstromers met een koopwoning veel meer mogelijkheden op de koopwoningmarkt dan starters en degenen die vanuit een huurwoning willen verhuizen. Voor doorstromers met een koopwoning was in 2012 circa drie kwart van het koopwoningaanbod financieel bereikbaar. Voor starters was in datzelfde jaar slechts

Figuur 6.10
Aandeel te koop staande woningen buiten financieel bereik van starters en
doorstromers, 2012

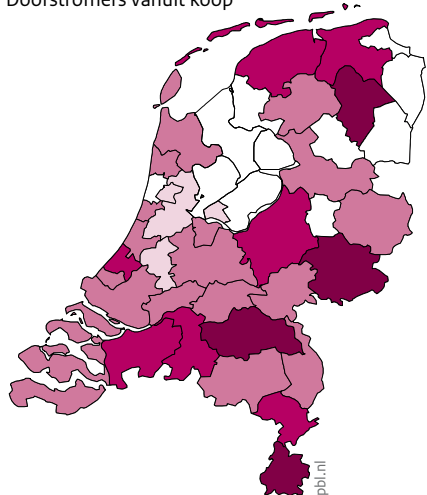
Starters



Doorstromers vanuit huur



Doorstromers vanuit koop



%

- Minder dan 70
- 70 – 75
- 75 – 80
- 80 of meer
- Onvoldoende waarnemingen (minder dan 20)

%

- Minder dan 20
- 20 – 25
- 25 – 30
- 30 of meer
- Onvoldoende waarnemingen (minder dan 20)

Bron: NVM; WoON 2012

20 procent van het koopwoningaanbod financieel bereikbaar, terwijl dat aandeel voor doorstromers met een huurwoning op circa 26 procent lag.

De recente daling in de huizenprijzen heeft voor starters grosso modo tot een lichte verbetering geleid van hun positie op de koopwoningmarkt. Was in 2009 circa 18 procent van het koopwoningaanbod financieel bereikbaar, in 2012 was dit aandeel licht gestegen tot circa 21 procent. Onder doorstromers met een koopwoning is de verbetering in de bereikbaarheid geringer, namelijk 1 procentpunt. Deze ontwikkeling houdt verband met de verdampde overwaardes van eigenaren-bewoners (zie ook hoofdstuk 4).

Tot slot zijn er regionaal gezien grote verschillen tussen starters en doorstromers vanuit de huursector enerzijds en doorstromers vanuit de koopsector anderzijds (figuur 6.10). Hoewel de cijfers met de nodige onzekerheid zijn omgeven vanwege het geringe aantal waarnemingen, lijken starters minder koopopties te hebben in de stedelijke regio's van de Noordvleugel van de Randstad, Arnhem-Nijmegen, delen van Limburg en de regio Noordoost-Noord-Brabant ('Den Bosch'), maar ook in de meer perifeer, noordelijk gelegen regio's. Zo konden starters in 2012 gemiddeld 88 procent van het Utrechtse koopwoningaanbod niet financieren. Starters hebben dus in zeer diverse regio's relatief weinig koopopties. Vermoedelijk heeft dit zowel te maken met het gemiddeld lage inkomen van starters die in deze regio's

Tabel 6.3

Samenhang aandeel te koop staande woningen binnen financieel bereik en regionale condities: resultaten lineair regressiemodel

	B	Sig	S.E.
Aandeel huurwoningen in voorraad	-0,015		0,086
Koopprijs (in duizenden euro, niveau)	-0,001	**	0,000
Aandeel jonge huishoudens (tot 35 jaar)	-0,378	**	0,141
Aandeel werkloze beroepsbevolking	2,059	**	0,525
Krimp- of anticipeerregio (ref: groeiregio)	-0,017		0,012
Jaar (ref: 2002)			
2006	0,003		0,012
2009	0,043	**	0,017
2012	0,078	**	0,016
Constante	0,740	**	0,047
Adj. R ²			0,329
SEE			0,056
N			160

Bron: WBO 2002, WoON vanaf 2006; CBS

* = $p < .05$, ** = $p < .01$.

naar een woning zoeken, als met de spanning op de woningmarkt, die tot uiting komt in hoge vraagprijzen. Starters die op zoek zijn naar een woning in Zeeuws-Vlaanderen en de Kop van Noord-Holland hebben daarentegen beduidend meer koopopties: ongeveer de helft van het koopwoningaanbod ligt financieel binnen bereik. Ook Flevoland en Zuidoost-Zuid-Holland springen er in positieve zin uit: 'slechts' 62 procent van het koopwoningaanbod is financieel gezien onbereikbaar.

Enkele uitzonderingen daargelaten, is het koopwoningaanbod in de meeste regio's voor doorstromers met een huurwoning beter bereikbaar dan voor starters. Zoals hiervoor is aangestipt, hebben doorstromers met een koopwoning de meeste mogelijkheden op de koopwoningmarkt, al zijn er grote regionale verschillen. Deze regionale variatie laat zich het beste omschrijven als een 'regionale lappendeken'. Opvallend is dat de regio Amsterdam er in positieve zin uitspringt. Dit hangt vermoedelijk samen met het feit dat Almere tot de Amsterdamse woningmarktregio is gerekend (zie tekstkader 'Definitie van woningmarktregio's in hoofdstuk 2) en juist Almere wordt gekenmerkt door een relatief goedkope koopwoningvoorraad. Een andere verklaring kan worden gevonden in het feit dat woningzoekenden vaak binnen de regio willen blijven. Denkbaar is dat eigenaren-bewoners die in de regio Amsterdam naar een woning zoeken reeds woonachtig

zijn in deze regio en daarmee mogelijk over veel overwaarde beschikken die zij kunnen inzetten bij de volgende koopwoning. Vooral in Amsterdam en omstreken stegen de huizenprijzen immers sterk in de periode voorafgaand aan de woningmarktcrisis.

6.3.3 Financiële bereikbaarheid koopwoningaanbod verklaard

Samenhang aandeel financieel bereikbare koopwoningen en regionale condities

Hiervoor is duidelijk geworden dat er grote regionale verschillen zijn in de koopopties van woningzoekenden. Zowel binnen als buiten de Randstad zijn regio's te vinden waar woningzoekenden meer of minder mogelijkheden hebben op de koopwoningmarkt, regio's die ook onderling heel divers zijn. Met hulp van een lineaire regressieanalyse is in kaart gebracht in hoeverre deze regionale verschillen het gevolg zijn van regionale verschillen in onder andere de samenstelling van de bevolking (naar leeftijd), de spanning op de woningmarkt (tot uiting komend in de huizenprijzen) en de arbeidsmarkt (het aandeel werklozen).

Tabel 6.3 laat zien dat de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod samenhangt met de spanning op de regionale woningmarkt, tot uitdrukking komend in de gemiddelde vraagprijs van een woning. Naarmate de gemiddelde vraagprijs hoger is, is het gemiddelde

aandeel financieel bereikbare koopwoningen kleiner. Gecontroleerd voor de gemiddelde vraagprijs, hangen de regionale verschillen op de koopwoningmarkt niet samen met verschillen in het aandeel huurwoningen in de woningvoorraad.

De financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod is doorgaans lager in regio's die relatief veel jonge huishoudens tellen. Mogelijk zijn de woningzoekenden in dergelijke regio's vrij jong, wat resulteert in een beperkte leencapaciteit.

Hoewel demografische krimp in verband wordt gebracht met ontspannen woningmarkten en een neerwaartse druk op de huizenprijzen, geldt dat de koopwoningmarkt in krimp- en anticipeerregio's niet automatisch toegankelijker is dan in groei regio's. Rekening houdend met regionale verschillen in vraagprijzen en de samenstelling van de bevolking, zijn er geen significante verschillen in de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod tussen groei regio's enerzijds en krimp- en anticipeer regio's anderzijds. Dit past bij het beeld dat er zowel buiten als binnen de Randstad regio's zijn te vinden waar woningzoekenden relatief veel koopopties hebben en dat krimp regio's onderling verschillen in de mate waarin het koopwoningaanbod financieel bereikbaar is voor woningzoekenden.

Tot slot is de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt, in lijn met de eerder gepresenteerde bivariate analyse (figuur 6.3), significant verbeterd in de afgelopen jaren.

Financiële bereikbaarheid koopaanbod verklaard vanuit micro- en macrokenmerken

De voorgaande analyse suggereert dat regionale verschillen in de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod samenhangen met regionale verschillen in de condities. Maar in hoeverre hebben deze regionale condities daadwerkelijk een zelfstandig effect op de koopopties van woningzoekenden, naast de individuele kenmerken van het huishouden zelf? Om deze vraag te beantwoorden, is wederom een multilevelanalyse uitgevoerd (zie voor een uitgebreidere toelichting op deze analysetechniek hoofdstuk 4, paragraaf 4.5).

De koopopties van woningzoekenden blijken bovenal af te hangen van de kenmerken van het huishouden (tabel 6.4). In lijn met de ruime leencapaciteit van doorstromers met een koopwoning (tabel 6.2), hebben deze doorstromers significant meer koopopties dan starters en doorstromers vanuit de huursector.

De mate waarin het koopwoningaanbod financieel bereikbaar is, verschilt voorts tussen leeftijdsgroepen. Woningzoekenden van middelbare leeftijd hebben de meeste mogelijkheden op de koopwoningmarkt. Vermoedelijk is de leencapaciteit van deze leeftijdsgroep

ruimer als gevolg van een relatief hoog inkomen (zij zitten veelal aan de top van hun arbeidscarrière), en doordat een deel van deze groep beschikt over overwaarde in de eigen woning. Daarentegen hebben jonge woningzoekenden en woningzoekenden van 65 jaar of ouder relatief weinig mogelijkheden op de koopwoningmarkt. Dit hangt vermoedelijk samen met het gemiddeld lage inkomen van jonge huishoudens en (veelal gepensioneerde) ouderenhuishoudens. Vermoedelijk hebben woningzoekende alleenstaanden en eenoudergezinnen om diezelfde reden minder mogelijkheden op de koopwoningmarkt dan woningzoekende stellen en gezinnen.

Ook de hoogst genoten opleiding blijkt relevant voor de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod.¹³

Hoog opgeleide woningzoekenden hebben meer mogelijkheden op de koopwoningmarkt dan woningzoekenden met enkel een startkwalificatie. Degenen zonder startkwalificatie hebben de minste mogelijkheden op de koopwoningmarkt.

In hoeverre woningzoekenden toegang hebben tot de koopwoningmarkt is nauwelijks afhankelijk van de condities in de zoekregio. Dit blijkt uit de intraclass correlatie (ICC): slechts 1 procent van de totale variantie valt toe te schrijven aan de variantie tussen regio's, oftewel aan regionale heterogeniteit. Niettemin verbetert het model wel door het opnemen van de regionale kenmerken van de zoekregio.

Van alle opgenomen regionale kenmerken blijkt alleen de woningmarktdruk een significant effect te hebben op de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod. Naarmate een zoekregio relatief veel woningen per huishouden telt, hebben woningzoekenden meer koopopties.

Hoewel regionale condities een beperkte rol spelen in de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt, boven op de kenmerken van woningzoekende huishoudens, betekent dit overigens niet dat de regio er niet toe doet. Specifieke groepen op de woningmarkt hebben veelal een voorkeur voor specifieke regio's vanwege de veronderstelde regionale kenmerken. Zo hebben grootstedelijke regio's een aanzuigende werking op jonge huishoudens door de grootstedelijke voorzieningen en de aanwezigheid van hoge scholen, universiteiten en banen aldaar. Daarentegen zijn suburbane regio's doorgaans meer in trek bij gezinnen, omdat dergelijke regio's doorgaans worden gekenmerkt door 'gezinsvriendelijke' woningtypen: eengezinswoningen met drie tot vier slaapkamers en een tuin. Ook andere kenmerken, zoals lokale binding of plaatsgehechtheid kunnen de keuze om in een bepaalde regio te gaan zoeken beïnvloeden (zie bijvoorbeeld De Groot et al. 2011).

Tabel 6.4

Aandeel te koop staande woningen binnen financieel bereik verklaard uit individuele en regionale condities: resultaten multilevel regressiemodel, 2012

Individuele kenmerken	B	Std.Err.	Sig.
Bewoningsduur	0,003	0,000	**
Leeftijdscategorie (ref: 35 - 49 jaar)			
18 - 24	-0,200	0,013	**
25 - 34	-0,076	0,009	**
50 - 64	0,026	0,010	*
65 - 79	-0,057	0,014	**
80 jaar of ouder	-0,067	0,031	*
Huishoudensamenstelling (ref: paar met kind(eren))			
Alleenstaand	-0,277	0,009	**
Paar	-0,013	0,010	
Eenouder	-0,248	0,013	**
Overig	-0,007	0,017	
Opleidingsniveau (ref: startkwalificatie)			
HBO of WO	0,144	0,007	**
Geen startkwalificatie	-0,079	0,011	**
Gewenste verhuisbeweging (ref: doorstromer vanuit koop)			
Starter	-0,323	0,011	**
Doorstromer vanuit huur	-0,339	0,008	**
Regionale kenmerken			
Aandeel werkloze beroepsbevolking	-0,515	0,508	
Prijsonwikkeling woningmarkt	-0,403	0,361	
'Spanning' (aantal woningen per huishouden)	0,749	0,342	*
Aandeel huurwoningen in woningvoorraad	0,097	0,140	
Aandeel jonge huishoudens (tot 35 jaar)	0,483	0,325	
Aantal waarnemingen individueel niveau	6.227		
Aantal waarnemingen regionaal niveau	40		

Bron: WoON 2012; CBS

* = $p < .05$, ** = $p < .01$.

6.4 Toegankelijkheid van de huursector

Voor veel starters en huishoudens met een laag inkomen zijn de mogelijkheden in de koopsector zogezegd beperkt (zie vorige paragraaf). Hun inkomen schiet veelal tekort voor het gros van het koopwoningaanbod. Het gaat hier om een grote groep woningzoekenden;

circa de helft van alle woningzoekenden heeft immers een laag inkomen. In de zoektocht naar een woning zijn deze lage-inkomensgroepen en in iets mindere mate woningzoekenden met lage middeninkomens goeddeels aangewezen op de huursector. Maar in hoeverre bieden de vrije en de sociale huursector aan huishoudens met lage inkomens en starters, gegeven hun inkomen, mogelijkheden om te verhuizen?

Vrije huursector nauwelijks toegankelijk voor starters en huishoudens met lage (midden) inkomens

Zoals eerder in hoofdstuk 3 is beschreven, is de vrije huursector in Nederland relatief klein. Slechts 11 procent van alle huurwoningen is te bestempelen als een vrijesectorhuurwoning; deze woningen hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens en worden grotendeels (circa 61 procent) verhuurd door particuliere verhuurders. Hoewel de regio's in de Noordvleugel van de Randstad een groter middensegment kennen dan andere regio's, is dat segment in alle regio's ondervertegenwoordigd (hoofdstuk 3). Het aanbod van woningen in de vrije huursector ligt bovendien lang niet altijd binnen het financiële bereik van starters en woningzoekenden met lage (midden) inkomens. Met het oog op het beperken van betaalrisico's en daarmee huurachterstanden, stellen verhuurders van vrijesectorhuurwoningen (particuliere verhuurders, maar ook corporaties) immers inkomenseisen. Een vereist bruto maandinkomen van vier tot vijf keer de huurprijs is daarbij niet ongewoon (Eskinasi et al. 2012; Gemeente Amsterdam 2011; RLI 2011). Wat betekent dit in termen van de toegankelijkheid van de vrije huursector voor starters en woningzoekenden met een laag (midden) inkomen?

In 2012 bedroeg het gemiddelde bruto maandinkomen van starters circa 2.400 euro.¹⁴ Uitgaande van een inkomenseis van 4,5 keer de huurprijs betekent dit een maximale huur van circa 540 euro per maand; dus minder dan de liberalisatiegrens van 2012 (dat wil zeggen 665 euro). Gemiddeld bedroeg de bruto huur in de vrije huursector echter 840 euro per maand. Om in aanmerking te komen voor een dergelijke woning is een bruto maandinkomen vereist van circa 3.800 euro. In 2012 voldeed nog geen 20 procent van de starters aan deze inkomenseis. Ook woningzoekenden met lage (midden) inkomens hebben een te laag huishoudensinkomen om in aanmerking te komen voor een dergelijke vrijesectorhuurwoning. Deze simpele rekensommetjes bevestigen het door Boterman et al. (2013) geschetste beeld dat starters en huishoudens met lage (midden) inkomens door de gehanteerde minimum inkomenseisen nauwelijks toegang hebben tot het middensegment van de woningmarkt.

Lage-inkomensgroepen zijn aangewezen op de sociale huursector

Woningzoekenden met een laag inkomen, waaronder veel starters, zijn veelal aangewezen op de sociale huursector. Van alle huurwoningen valt ongeveer drie kwart (73 procent) te classificeren als een 'typische' sociale huurwoning.¹⁵ Deze woningen hebben een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en zijn in het bezit

van een sociale verhuurder, zoals een woningcorporatie of bijvoorbeeld de gemeente.

Van oudsher is de sociale huursector gericht op de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen die moeite hebben een woning te bemachtigen op de reguliere woningmarkt waar de prijsvorming tot stand komt door vraag en aanbod (Eskinasi et al. 2012). Sinds 2011 moeten woningcorporaties minimaal 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een laag inkomen, oftewel huishoudens met een inkomen tot 34.229 euro (prijsspeil 2013). In de sociale huursector worden de mogelijkheden voor woningzoekenden daarmee niet zozeer bepaald door de vraag of een huishouden *genoeg* verdient, maar vooral door de vraag of het niet *te veel* verdient.

Wanneer een woningzoekende een inkomen heeft boven de inkomensgrens, dan slinken de opties binnen het sociale huursegment aanzienlijk. Corporaties mogen officieel 10 procent van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen, bijvoorbeeld een laag middeninkomen. Deze groep woningzoekenden heeft nauwelijks toegang tot de vrije huursector en heeft ook minder mogelijkheden in de koopsector dan woningzoekenden met een hoog of middeninkomen. Toch maken lang niet alle corporaties gebruik van deze mogelijkheid (Bureau Severijn 2012). Met de invoering van de staatssteunregeling is het dan ook moeilijker geworden om met een middeninkomen een sociale huurwoning te bemachtigen. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat huishoudens met middeninkomens ook vóór de invoering van de regeling weinig mogelijkheden hadden in de sociale huursector; in diverse regio's werden namelijk al inkomenscriteria gehanteerd in de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen (Eskinasi et al. 2012; Renes & Jókovi 2008: 39; RIGO & OTB 2006; zie ook Kromhout et al. 2010). Voorafgaand aan de regeling werden woningen dan ook veelal passend toegewezen (Eskinasi et al. 2012).

In tabel 6.5 is de ontwikkeling van de inkomensgrens van de primaire doelgroep van de sociale huursector geschetst. Conform de Wet op de huurtoeslag (Wht) werden van oudsher tot de primaire doelgroep huishoudens gerekend met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens hangt af van de leeftijd en samenstelling van het huishouden. Voor alleenstaanden en 65-plussers ligt de inkomensgrens lager dan voor samenwonenden en 65-minners. Vanaf 1 januari 2011 werd de staatssteunregeling (SSR) van kracht. De inkomensgrens conform deze regeling (33.614 euro in 2011) werd gebaseerd op de oude Ziekenfondsgrens uit 2005 (33.000 euro) met een indexatie voor 2010 (Eskinasi et al. 2012). Tabel 6.5 laat zien dat de bovengrens van de huurtoeslaggrens (weergegeven voor

Tabel 6.5

Doelgroep sociale huurwoningen en inkomensgrenzen, in euro's

	Inkomensgrens Wht (samenwonend stel, jonger dan 65 jaar)	Inkomensgrens SSR	Lage-inkomensgrens in deze studie
2002	23.750		28.662
2006	27.175		31.143
2009	28.475		32.789
2012		34.085	34.387

een samenwonend stel jonger dan 65 jaar) onder de in deze studie gehanteerde lage-inkomensgrens ligt.¹⁶

6.4.1 Toegankelijkheid van de sociale huursector voor huishoudens met lage inkomens

Als het inkomen van het huishouden niet te hoog is, dan komen woningzoekenden in theorie in aanmerking voor een sociale huurwoning. Toch zal het in de praktijk lang niet altijd mogelijk zijn een sociale huurwoning te bemachtigen. Toewijzing geschiedt immers veelal op basis van de positie op de wachtlijst. Daarbij draait het in essentie om de vraag of een woningzoekende voldoende inschrijf- of woonduur heeft om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. In sommige delen van het land is echter een lange woon- of inschrijfduur nodig voordat woningzoekenden in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (RIGO & OTB 2006). Afgezien van het bestaan van wachtlijsten, is het denkbaar dat de sociale huursector in de afgelopen jaren minder toegankelijk is geworden voor woningzoekenden met een laag inkomen. De voorraad sociale huurwoningen is immers slinkende, onder andere door verkoop en sloop van sociale huurwoningen en door huurharmonisatie dan wel -liberalisatie (Van Dam et al. 2014; VNG & RIGO 2014).

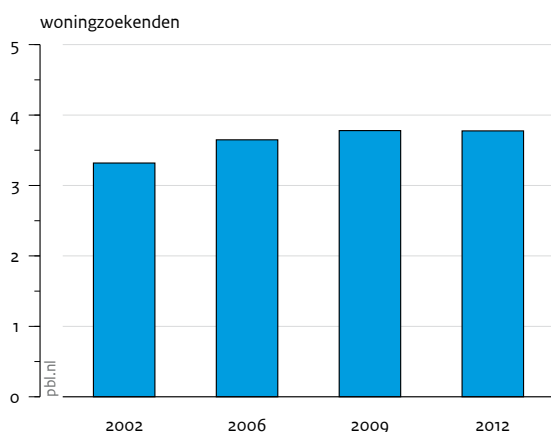
In de rest van dit hoofdstuk brengen we de ontwikkeling in de toegankelijkheid van de sociale huursector voor de doelgroep in kaart. Vanwege de consistentie met eerdere analyses in deze studie is daarbij gekeken naar woningzoekenden met een laag inkomen. Daarbij moet worden bedacht dat in de jaren voorafgaand aan de staatssteunregeling een deel van de woningzoekenden met een laag inkomen officieel niet tot de primaire doelgroep van de sociale huursector behoorde (zie Tabel 6.5).

Methodiek en data

Of een woningzoekende met een laag inkomen daadwerkelijk terecht kan in de sociale huursector is afhankelijk van de positie op de wachtlijst. Helaas zijn er, voor zover ons bekend, op het niveau van afzonderlijke woningmarktregio's geen landsdekkende data beschikbaar over de gemiddelde minimale inschrijf-

of woonduur die nodig is om in aanmerking te komen voor een woning. Wachtlijsten zijn echter een resultante van de spanning tussen de vraag naar en het aanbod van sociale huurwoningen. In deze studie benaderen we de toegankelijkheid van de sociale huursector voor huishoudens met lage inkomens daarom via een confrontatie tussen de potentiële vraag naar en het vrijkomende aanbod van sociale huurwoningen. Het vrijkomende aanbod in woningmarktregio's is afgeleid van het aantal door corporaties toegewezen woonegelegenheden in de sociale huursector. Vanwege de wachtlijsten en daarmee de geringe leegstand in die sector, mag worden verondersteld dat het aantal door corporaties toegewezen woningen in een bepaalde periode bij benadering gelijk is aan het sociale huurwoningaanbod in diezelfde periode. Het totale aantal toegewezen sociale huurwoningen in woningmarktregio's is geschat met informatie van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) over de toewijzing van woonegelegenheden door de afzonderlijke woningcorporaties. Om het aantal woningtoewijzingen te schatten, is aangenomen dat de verdeling van alle toewijzingen door een corporatie grofweg gelijk is aan de verdeling van het bezit (naar woningen en overige woonegelegenheden) van deze corporatie. Informatie over de samenstelling van het corporatiebezit naar woningen en overige woonegelegenheden is afkomstig van het CFV. Voor de jaren 2008 en 2011 waren gegevens over de toewijzingen van woonegelegenheden beschikbaar op het niveau van gemeenten en daarmee regio's. Voor de jaren 2001 en 2005 was deze informatie helaas niet per gemeente beschikbaar. Voor 2005 was echter wel informatie beschikbaar over het bezit (woningen en woonegelegenheden) van een corporatie in een bepaalde gemeente. Met deze informatie is per regio het totale aantal toegewezen sociale huurwoningen geschat. Daarbij is aangenomen dat de verdeling van alle toewijzingen door een corporatie (naar gemeente en naar type woonelegenheden) grofweg gelijk is aan de verdeling van het totale bezit (naar gemeente en naar type woonelegenheden) van deze corporatie. Voor 2001 kon deze analysestrategie niet worden gevolgd vanwege het ontbreken van informatie over de verdeling van het corporatiebezit naar woningen en overige woon-

Figuur 6.11
Aantal woningzoekenden met laag inkomen per aangeboden sociale huurwoning



Bron: CFV; WBO 2002; WoON vanaf 2006

gelegenheden. De samenstelling van het bezit van individuele woningcorporaties bleek echter tussen 2005 en 2008 nagenoeg onveranderd.¹⁷ Om het aantal toegewezen sociale huurwoningen te schatten, is daarom aangenomen dat de samenstelling van het bezit van een corporatie in 2001 gelijk was aan de samenstelling van het bezit van diezelfde corporatie in 2005.¹⁸ Blijkens data van het CFV liggen de schattingen van het totale aantal toewijzingen in de sociale huursector redelijk in de buurt van het totale aantal huurwoongelegenheden die corporaties daadwerkelijk hebben toegewezen.¹⁹ Het geschatte aantal toegewezen sociale huurwoningen is op het niveau van woningmarktregio's gematcht met het aantal woningzoekenden in de regio met een laag inkomen. Deze groep geeft een indicatie van de potentiële vraag naar sociale huurwoningen. De verhouding tussen het aanbod en de potentiële vraag geeft een benadering van de mogelijkheden van huishoudens met lage inkomens in de sociale huursector waarbij, zagezegd, geen rekening is gehouden met de positie op de wachtlijst.

6.4.2 Toegankelijkheid sociale huursector: resultaten

Gemiddeld waren er in 2012 per aangeboden sociale huurwoning circa 4 woningzoekenden met een laag inkomen. Waar in de koopsector veel meer aangeboden koopwoningen zijn dan potentiële kopers (NVM 2014), geldt in de sociale huursector een omgekeerde verhouding. In de afgelopen jaren is het aantal woningzoekenden per aangeboden sociale huurwoning bovendien verder opgelopen (figuur 6.11). De druk op de sociale huursector is dus steeds verder toegenomen. Los van het bestaan van wachtlijsten, lijkt het erop dat

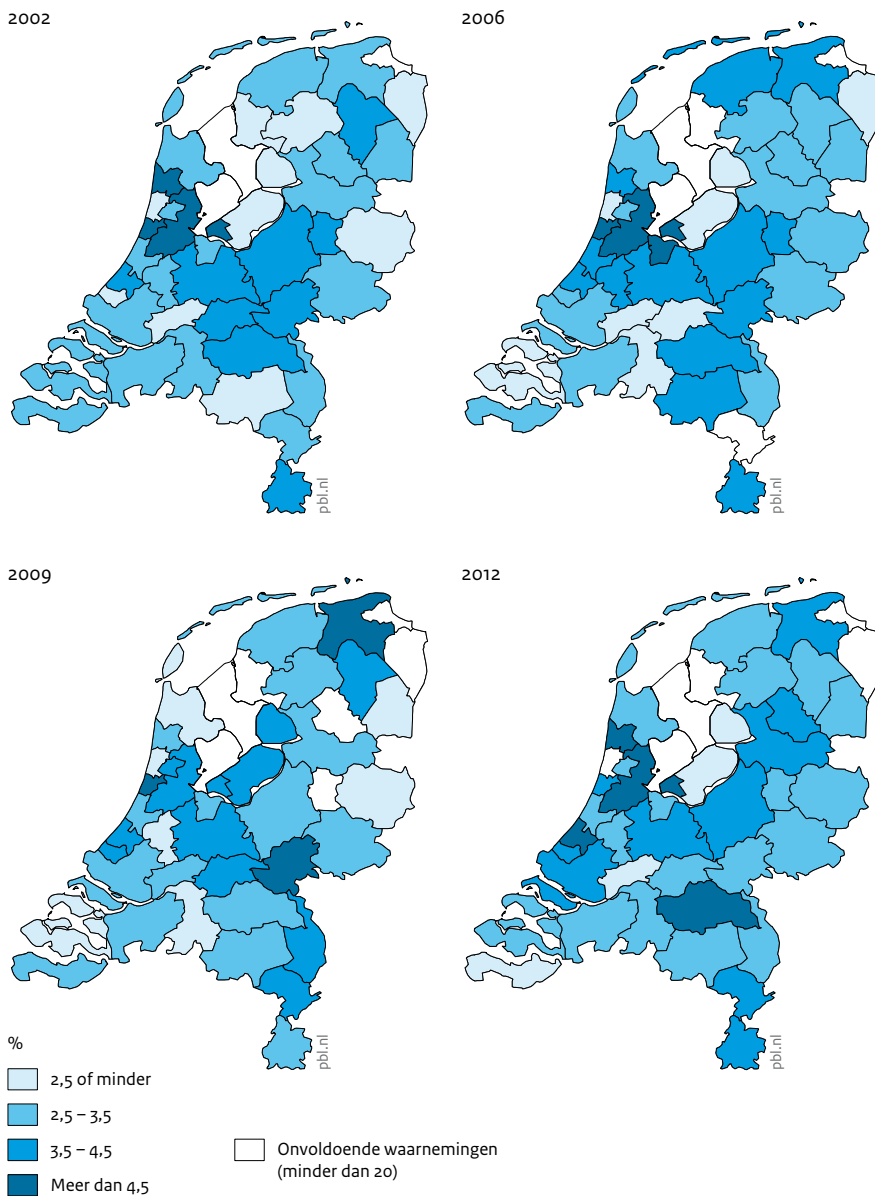
woningzoekenden met een laag inkomen steeds minder gemakkelijk in de sociale huursector terecht kunnen.

Regionaal gezien zijn er in dit opzicht grote verschillen (figuur 6.12). Hoewel de cijfers met onzekerheid zijn omgeven vanwege het geringe aantal waarnemingen, lijkt de spanning het hoogst te zijn in de Randstedelijke Noordvleugelregio's. Doorgaans zijn er in deze regio's meer woningzoekenden met een laag inkomen per aangeboden sociale huurwoning dan in meer perifeer gelegen regio's. Ter illustratie: waar de regio Amsterdam in 2012 een kleine vijf woningzoekenden met een laag inkomen per aangeboden sociale huurwoning telde, waren dat er in Zeeuws-Vlaanderen nog geen twee. Ook centraal gelegen regio's en meer stedelijke regio's (zoals Rijnmond, Groningen, Zuid-Limburg en Arnhem-Nijmegen) lijken eruit te springen als regio's waar de sociale huursector iets minder toegankelijk is. Zo waren er in 2012 in Rijnmond en Zuid-Limburg per aangeboden sociale huurwoning circa vier woningzoekenden met een laag inkomen.

6.5 Vooruitblik

Hoewel er zorgen bestaan over de toegankelijkheid van de woningmarkt voor huishoudens met middeninkomens, zagen juist deze huishoudens in de afgelopen jaren hun mogelijkheden op de koopwoningmarkt toenemen als gevolg van de daling van de huizenprijzen. In 2012 was voor woningzoekenden met een middeninkomen een groter deel van het koopwoningaanbod financieel bereikbaar dan in 2006, toen de huizenprijzen bijna hun hoogtepunt hadden bereikt.

Figuur 6.12
Aantal woningzoekenden met laag inkomen per aangeboden sociale huurwoning



In grote delen van het land lijkt de prijsdaling echter tot stilstand te zijn gekomen. Het is dan ook de vraag in hoeverre de financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod voor de middeninkomensgroepen blijvend is verbeterd. Als de huizenprijzen de komende jaren weer gestaag gaan stijgen, en deze stijging groter is dan de algemene prijsontwikkeling, dan is het denkbaar dat woningzoekenden met een middeninkomen op een gegeven moment hun koopopties weer zullen zien afnemen.

Op dit moment wordt in de hervormingsagenda voor de woningmarkt van het kabinet-Rutte II sterk ingezet op het stimuleren van verhuizingen van huishoudens met hoge en middeninkomens die in een sociale huurwoning wonen. In de hoop dat op die manier meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de doelgroep van de sociale huursector, de lage-inkomensgroepen. Het is dan ook denkbaar dat de toegankelijkheid van de sociale huursector, in termen van het aantal woningzoekenden met een laag inkomen per aangeboden sociale huurwoning, in de komende jaren zal verbeteren.

De vraag is echter ook wat er gebeurt met de huurprijzen van de vrijkomende huurwoningen. Als de huurprijs stijgt door huurharmonisatie en als woningcorporaties met het oog op de betaalbaarheid van het wonen weer passendheidscriteria gaan hanteren bij de toewijzing van vrijgekomen sociale huurwoningen, dan is het nog maar de vraag in hoeverre de toegankelijkheid in de komende jaren daadwerkelijk zal verbeteren voor woningzoekenden met een laag inkomen.

Noten

- 1 Nieuwbouw kan dit effect uiteraard ten dele tenietdoen. Nieuwbouw heeft namelijk een positief effect op de kans om te verhuizen naar een andere woning alsook op de doorstroomkans van huur naar koop (Renes & Jókóvi 2008).
- 2 De groep 'woningzoekenden' bestaat uit huishoudens die in het jaar voorafgaand aan het woononderzoek zijn verhuisd en huishoudens die in diezelfde periode op zoek waren naar een woning maar er nog niet in zijn geslaagd te verhuizen (zie voor de methodiek over 'afgeleide' verhuisintenties Goetgeluk et al. 1991, 1992; De Groot 2011). Ook verhuisgeneigde huishoudens die nog geen zoekactiviteiten hebben ondernomen omdat ze in afwachting zijn van de verkoop van hun woning worden als 'woningzoekend' beschouwd. Omdat een deel van de woningzoekenden in periode i is verhuisd maar anderen nog zoekende zijn, wordt in de tekst soms ook gesproken over (aspirant-)starters en doorstromers; een deel van deze huishoudens is nog zoekende, een deel is reeds verhuisd. We brengen de toegankelijkheid van het woningaanbod in kaart voor huishoudens die in het jaar voorafgaand aan de woononderzoeken op zoek waren naar een woning. Hoewel in de tekst wordt gesproken over de toegankelijkheid in 2002, 2006, 2009 en 2012 is feitelijk gekeken naar de financiële bereikbaarheid van het woningaanbod in 2001, 2005, 2008 en 2011.
- 3 De afspiegeling is echter niet perfect. Zoals eerder opgemerkt in hoofdstuk 3, komen bepaalde woningtypen namelijk minder snel op de markt dan andere.
- 4 In bijzondere gevallen mag hiervan worden afgeweken, mits dit wordt gemotiveerd (volgens het zogenoemde 'pas toe of leg uit-principe' (*comply or explain*). In het verleden maakten kredietverstrekkers veelvuldig onterecht gebruik van deze mogelijkheid (zie bijvoorbeeld Tweede Kamer 2011a). In 2008 weken kredietverstrekkers in circa 33 procent van de gevallen af van de inkomensnorm; in 65 procent van de gevallen was de overschrijding van de norm onverantwoord (DNB & AFM 2009). De in dit onderzoek gehanteerde gegevens laten het niet toe om te bezien in welke mate deze onverantwoorde overschrijdingen daadwerkelijk hebben geleid tot een betaalarisico of zelfs feitelijke betaalachterstanden.
- 5 Deze percentages zijn gebaseerd op de veronderstelling dat een annuïteitenhypotheek wordt aangegaan met een looptijd van 30 jaar.
- 6 Deze minimale bedragen zijn in hoofdstuk 5 gebruikt voor de berekening van de betaalarisico's in de huur- en de koopsector.
- 7 Feitelijk geldt de GHF pas sinds 2007. Toch is ook voor de onderzoeksjaren 2002 en 2006 gerekend met de maximale financieringslastpercentages van het Nibud die golden in het zoekjaar. Hoewel hypotheekverstrekkers vóór 2007 meer vrijheid hadden bij de vaststelling van de maximale hypotheek, bedroeg de hypothecaire lening in 2006 circa viermaal het inkomen (DNB & AFM 2009). Deze verhouding lijkt daarmee te passen binnen de vuistregel van de huidige Gedragscode. Afhankelijk van het inkomen, kunnen huishoudens tegenwoordig grofweg tussen de drie en zes keer het bruto inkomen aan hypotheek krijgen. In 2012 bedroeg de gemiddelde Loan-to-Income 4,4 (WoON 2012).
- 8 $A = g_m^n * [(g_m - 1)/(g_m^n - 1)]$ met n = aantal perioden (ervan uitgaande dat een hypothecaire lening in 30 jaar wordt afgelost in 360 termijnen) en g_m = de gemiddelde toetsrente in het desbetreffende jaar omgerekend naar maanden ($g_m = g_{yr}^{1/12}$).
- 9 Zie voetnoot 1 in hoofdstuk 4 voor de definitie van lage, midden- en hoge inkomens.
- 10 Dit doet recht aan het feit dat de NVM een verkoop registreert bij het tekenen van het koopcontract (de economische transactie), terwijl het Kadaster een verkoop registreert bij het passeren van de akten bij de notaris (de juridische transactie). Gemiddeld zitten hier enkele maanden tussen.
- 11 Tegelijkertijd is het ook denkbaar dat de groep woningzoekenden in 2009 een andere groep was dan de groep woningzoekenden in 2012. Dit wordt onderschreven door het feit dat de crisis op de woningmarkt heeft geresulteerd in vraagtuitval bij doorstromers; volgens Schilder en Conijn (2013c) is het aantal doorstromers binnen de koopsector in de periode 2009-2012 gehalveerd. Ook zal het koopwoningaanbod in 2012 niet op alle punten (bijvoorbeeld naar type en prijs) vergelijkbaar zijn geweest met het koopwoningaanbod in 2009. Dergelijke samenstellingseffecten kunnen uiteraard de ontwikkeling van het financiële bereikbaarheid van het koopwoningaanbod beïnvloeden.
- 12 In 2011 was de gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen circa 255.400 euro.
- 13 Het opleidingsniveau is opgenomen als proxy van het huishoudensinkomen. Doordat de maximale leencapaciteit mede is afgeleid van het huishoudensinkomen, kon dat inkomen niet als verklarende variabele worden opgenomen in het regressiemodel. Zie voetnoot 4 in hoofdstuk 4 voor de gehanteerde indeling naar opleidingsniveau.
- 14 Dit gemiddelde wordt naar boven getrokken door een kleine groep starters die naar verhouding veel verdient. Het maandelijkse bruto inkomen van de doorsnee starter bedraagt circa 1.900 euro.

- 15 De resterende 15 procent van de huurwoningvoorraad bestaat uit huurwoningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens die door particuliere verhuurders worden verhuurd. Voor deze woningen gelden doorgaans geen wachtlijsten. Wel zijn regels rondom het puntenstelsel, de maximale huurprijzen en de maximale huurverhoging van toepassing.
- 16 In deze studie is de lage-inkomensgrens gebaseerd op de inkomensgrens sociale huurwoningen 2011 conform de SSR (tot 33.614 euro). Ten behoeve van het onderzoek is deze inkomensgrens gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling via de CPI van het CBS (zie voor meer informatie noot 1 in hoofdstuk 4).
- 17 Ter illustratie: tussen 2005 en 2008 bedroeg de gemiddelde afwijking van het aandeel woningen in het bezit nog geen halve procent.
- 18 Voor 137 woningcorporaties kon deze methodiek niet worden toegepast omdat deze in 2005 niet (meer) bestonden. Voor deze woningcorporaties is verondersteld dat het aandeel woningen in het bezit gelijk is aan het aandeel woningen in het bezit van de doorsnee corporatie in 2005.
- 19 Voor 2011 is het aantal toegewezen sociale huurwoningen geschat op circa 179.600. Volgens informatie uit het Sectorbeeld realisaties woningcorporaties voor 2011 (CFV 2012) bezaten corporaties in 2011 gezamenlijk 2.414.300 huurwoongelegenheden. Het jaarlijkse percentage mutaties (woningen die na vertrek van de huurder opnieuw worden verhuurd) bedroeg 7,7 procent. Daarbij zijn corporaties die zich specifiek toeleggen op studentenhuisvesting buiten beschouwing gelaten. Dit betekent dat er in 2011 grofweg circa 185.900 huurwoongelegenheden opnieuw zijn verhuurd.

Literatuur

- Adger, N.W. (2006) Vulnerability. *Global Environmental Change*, 16, pp. 268-281.
- Aedes (2014a) Huisuitzettingen in 2013 toegenomen door huurschuld, 13 maart 2014, verkregen via <http://www.aedes.nl/content/artikelen/klant-en-wonen/schuldhulpverlening/feiten-en-cijfers/huisuitzettingen-in-2013-toegenomen-door-huurschuld.xml> op 16 juli 2014.
- Aedes (2014b) Advies Bestuursadviescommissie. Discussie Betaalbaarheid, maart 2014, verkregen op 17 juli 2014 via <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/vereniging/verenigingscongres-17-april-2014/20140320-advies-bestuursadviescommissie-discussie-.pdf>
- AFM (2014) AFM publiceert toetsrente voor hypotheek, nieuwsbericht van 3 februari 2014 verkregen via <http://www.afm.nl/nl/nieuws/2014/feb/toetsrente.aspx>
- Atrive & OpMaat (2011) Werken aan oplossingen voor de middeninkomens, Houten: Atrive & Stichting OpMaat.
- BBC (2014) Negative equity afflicts 'half a million households', *BBC News Business*, 1 March 2014, verkregen via <http://www.bbc.com/news/business-26389009> op 23 mei 2014.
- Beer, J. de (2012) Crisis in de economie, crisis in relatien gezinsvorming? *Bevolkingstrends*, maandag 12 november. Online verkregen via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/bevolkingstrends/archief/2012/2012-bevolkingstrends-conjunctuur-relatie-gezinsvorming-art.htm> op 21 augustus 2013.
- Belsky, E.S., J. Goodman & R. Drew (2005) *Measuring the nation's rental housing affordability problems* (Cambridge, MA: Joint Center for Housing Studies Harvard University).
- Birkmann, J. (2006) Measuring vulnerability to promote disaster-resilient societies: Conceptual frameworks and definitions, pp.9-54 in J. Birkmann (Editor), *Measuring vulnerability to natural hazards: Towards disaster resilient societies* (New York: United Nations University Press).
- BKR (Bureau Krediet Registratie) (2012) BKR Hypotheekbarometer: ruim 72.000 huiseigenaren met een betalingsachterstand op de hypotheek, 12 oktober 2012, verkregen op 5 mei via <http://perskamer.bkr.nl/bkr-hypotheekbarometer-ruim-72-000-huiseigenaren-met-een-betalingsachterstand-op-de-hypotheek>.
- BKR (2013) BKR Hypotheekbarometer: bijna 82.000 huiseigenaren hebben betalingsachterstand op hypotheek, persbericht 15 april 2013, verkregen op 22 juni via <http://perskamer.bkr.nl/bkr-hypotheekbarometer-bijna-82000-huiseigenaren-hebben-betalingsachterstand-op-hypotheek/>
- Blijie, B. & L. Groenemeijer (2011) *Peiling toepassing en gevolgen EC-regel*, Delft: ABF Research, i.o.v. het Ministerie van BZK/WWI.
- Blijie, B., L. Groenemeijer & W. Philipsen (2013) *Woonuitgaven huurders en eigenaren-bewoners 2012. Uitkomsten WoON 2012* (Delft: ABF Research).
- Boterman, W., C. Hochstenbach, R. Ronald & M. Sleurink (2013) *Duurzame toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt voor starters*, studie in opdracht van Ministerie van BZK (Amsterdam: Universiteit van Amsterdam).
- Bramley, G. (1990) *Access, Affordability and Housing Need*, paper gepresenteerd op het ESRC Housing Studies Conference, University of Surrey, September 1990. Mimeo, SAUS, University of Bristol.
- Briguglio, L., G. Cordina, N. Farrugia & S. Vella (2009) *Economic vulnerability and resilience: concepts and measurements*. *Oxford Development Studies*, 37(3), pp. 229-247.
- Brosens, T. (2009) *Hypotheekrisico's voor huizenbezitters*, *ESB*, 94(4570), pp. 614-617.
- Brounen, D. (2006) *Starters in het nauw*, *Christen Democratische Verkenningen* lente, pp. 35-42.
- Brounen, D. & M. de Jong-Tennekes (2012) *Executieveilingen: verbeteren of voorkomen?*, online verkregen via http://www.mejudice.nl/docs/default-source/download/executieveilingen_2012.pdf op 18-10-2013.
- Bureau Severijn (2012) *Analyse van de effecten van de regeling staatssteun* [in opdracht van het Ministerie van BZK], Denekamp: Bureau Severijn.
- Burke, T. & L. Ralston (2003) *Analysis of expenditure patterns and levels of household indebtedness of public and private rental households, 1975 to 1999*, April, *Australian Housing and Urban Research Institute*.
- Calcasa (2013) *The WOX Quarterly Q2 2013*, online verkregen via http://www.calcasa.nl/uploads/downloads/calcasa_wox_2013k2.pdf op 18-10-2013.
- CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) (2012a) *Tweeverdieners met koopwoning lopen groot risico op restschuld*, CBS webartikel, maandag 26 november

- 2012, verkregen op 15 maart 2014 via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-tweeverdieners-met-koopwoning-lopen-groot-risico-op-restschul-pub.htm>
- CBS (2012b) Welvaart in Nederland. Inkomen, vermogen en bestedingen van huishoudens en personen (Den Haag: CBS).
- CBS (2013a) Grootste huurstijging sinds 1994, CBS webmagazine, donderdag 5 september 2013, verkregen op 25 juli 2014 via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2013/2013-3887-wm.htm>.
- CBS (2013b) Koopkracht in 2012 opnieuw lager, Webmagazine, dinsdag 20 augustus 2013, online verkregen op 17-2-2013 via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/inkomen-bestedingen/publicaties/artikelen/archief/2013/2013-3878-wm.htm>.
- CBS (2014a) Werkloosheid daalt opnieuw, CBS webmagazine, 17 juli 2014, verkregen op 25 juli 2014 via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/arbeid-sociale-zekerheid/publicaties/artikelen/archief/2014/2014-044-pb.htm>
- CBS (2014b) Aantal huishoudens met onderwaarde eigen woning fors gegroeid, CBS webmagazine, 21 maart 2014, verkregen op 11 augustus 2014 via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/inkomen-bestedingen/publicaties/artikelen/archief/2014/2014-4044-wm.htm>
- CBS (2014c) Huren van woning 9 procent duurder sinds nieuwe huurbeleid, CBS Webmagazine, donderdag 4 september 2014, verkregen op 22 september 2014 via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2014/2014-4118-wm.htm?RefererType=RSSItem&RSSFeedTitle=Bedrijven>.
- CFV (Centraal Fonds Volkshuisvesting) (2012) Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2011 (Baarn: CFV).
- Clark, W.A.V. & F.M. Dieleman (1996) Households and housing (New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research)
- Conijn, J.B.S. (2009) Dubbele kloof woningmarkt naar twee kanten prijsverstorend, Interview met Prof. Conijn op Algemene Ledenvergadering 2009, Steengoed, 6, pp. 10-12, verkregen via <http://www.vastgoedbelang.nl/files/conijn.pdf>
- Conijn, J.B.S. (2011a) De Vastgoedlezing 2011. Woningcorporaties op een kruispunt (Amsterdam: ASRE).
- Conijn, J.B.S. (2011b) Het middensegment in de huursector. De ontbrekende schakel. Amsterdam: ASRE/UVA.
- Conijn, J., Kramer, B., Rouwendal, J. en F. Schilder (2014) Verzilveren van overwaarde: De rol van het woningbezit in de bekostiging van wonen, zorg en pensioen. ASRE Research paper 2014-01.
- CPB (Centraal Planbureau) (2011) Macro Economische Verkenningen 2012 (Den Haag: CPB).
- CPB (2013a) De Nederlandse woningmarkt – hypotheekrente, huizenprijzen en consumptie. Op verzoek van minister Blok van Wonen en Rijksdienst (Den Haag: CPB).
- CPB (2013b) Afbouw van consumentenschuld - welke rol voor de overheid? CPB Achtergronddocument (Den Haag: Centraal Planbureau).
- CPB (2014) Macro Economische Verkenning (MEV) 2015 (Den Haag: CPB).
- CSED (Commissie Sociaal Economische Deskundigen) (2010) Naar een integrale hervorming van de woningmarkt (Den Haag: Sociaal Economische Raad SER).
- Daalhuizen, F., H. van Amsterdam & C. Huisman (2013) Tekort aan verzorgers voor ouderen. ESB (98), 4672, pp. 686-689.
- Dam, F. van, C. de Groot & F. Verwest (2006) Krimp en ruimte. Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid (Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau).
- Dam, F. van, F. Daalhuizen, C. de Groot, M. van Middelkoop, P. Peeters (2013) Vergrijzing en ruimte (Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving).
- Dam, F., M. Eskinasi & C. de Groot (2014) Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt. Balans van de Leefomgeving 2014, deel 2 (Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving).
- DNB (De Nederlandsche Bank) & AFM (Autoriteit Financiële markten) (2009) Risico's op de hypotheekmarkt voor huishoudens en hypotheekverstrekkers (Amsterdam: DNB/AFM).
- DNB (2011a) Overwegingen bij de voorgenomen normen voor hypothecaire kredietverlening, bijlage bij Kamerstuk 29507, nr. 99, Vergaderjaar 2010-2011.
- DNB (2011b) Koopwoningen beter betaalbaar voor starters, DNBulletin, 29 december 2011, verkregen op 27 september 2013 via <http://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/dnbulletin-2011/dnb264344.jsp#>
- DNB (DNB) (2012) Overzicht Financiële Stabiliteit, voorjaar 2012 (Amsterdam: DNB).
- DNB (DNB) (2014) Overzicht Financiële Stabiliteit, voorjaar 2014 (Amsterdam: DNB).
- De Volkskrant (2014) Huurwijzer van Utrechtse corporatie is een hit, maandag 17 maart 2014, verkregen via www.volkskrant.nl.
- Duffy, D. (2010) Negative equity in the Irish housing market, *The Economic and Social Review*, 41(1), pp. 109-132
- Eijk, G. van (2010) Unequal networks. Spatial segregation, relationships and inequality in the city, proefschrift Technische Universiteit Delft.
- Elsinga, M., Van der Heijden, H., & P. Neuteboom. (2008) Financieel economische risico's van het wonen. Onderzoeksinstituut OTB, Delft.

- Eskinasi, M., C. de Groot, M. van Middelkoop, F. Verwest & J. Conijn (2012) Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomens op de woningmarkt – een simulatie (Den Haag: PBL).
- Ferreira, F., J. Gyourko & J. Tracy (2008) Housing busts and household mobility, National Bureau of Economic Research Working Paper 14310, September.
- Field, A.P. (2009) Discovering statistics using SPSS: and sex and drugs and rock 'n' roll (London: Sage publications).
- Francke, M. (2010) Krimp en woningprijzen. De invloed van demografische krimp op de woningprijs (Rotterdam: Ortec Finance/SEV).
- Francke, M. & F. Schilder (2013) Schade en schuld op de hypotheekmarkt. Economisch Statistische Berichten, 98(4668), pp. 558 – 560.
- Francke, M.K. & K.M. Lee (2013) De waardeontwikkeling op de woningmarkt in aarbevingsgevoelige gebieden rond het Groningenveld. Ortec Finance Research Center, Rotterdam, Nederland.
- Freeman, A., C. Kiddle & C. Whitehead (2000) Defining affordability, pp. 100-105 in: S. Monk & C. Whitehead (Redactie) Restructuring housing systems: From social to affordable housing? (York: Joseph Rowntree Foundation).
- Frenken, K., F.G. van Oort & Th. Verburg (2005) Het gelijik van variëteit, Economisch Statistische Berichten (ESB), 03-06-2005, pp. 247-249.
- Gabriel, M., K. Jacobs, K. Arthurson & T Burke (2005) Conceptualising and measuring the housing affordability problem, research paper 1 van de Australian Housing and Urban Research Institute, verkregen via http://www.ahuri.edu.au/downloads/NRV3/NRV3_Research_Paper_1.pdf op 23-10-2013.
- Gallopín, G.C. (2006) Linkages between vulnerability, resilience, and adaptive capacity. *Global Environmental Change* 16(3), pp. 293-303.
- Gemeente Amsterdam (2011) Woningmarktpositie middensegment (Amsterdam: Gemeente Amsterdam).
- Gesthuizen, M. & V. Veldheer (2009) Sociale samenhang in de wijk (Nijmegen/Den Haag: Nederlandse Sociologische Vereniging/SCP).
- Gijsberts, M. & J. Dagevos (2004) Concentratie en wederzijdse beeldvorming tussen autochtonen en allochtonen, *Migrantenstudies*, 20(3), pp. 145-168.
- Girouard, N., M. Kennedy and C. André (2006) Has the rise in debt made households more vulnerable?, OECD Economics Department Working Papers, No. 535, OECD Publishing.
- Glaeser, E.L. & J. Gyourko (2005) Urban decline and durable housing, *Journal of Political Economy*, 113(2), pp. 345-375.
- Glaeser, E.L., J. Gyourko & R. Saks (2006), Urban growth and housing supply, *Journal of Economic Geography*, vol. 6, no.1, pp. 71-89.
- Glock, B. (2006) Stadtpolitik in schrumpfenden Städten Duisburg und Leipzig im Vergleich, Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften GWV Fachverlage GmbH.
- Goetgeluk, R.W. & P. Hooimeijer (1991) Household formation and access to housing in the Netherlands. Paper voor het congres 'Housing Policy as a Strategy for Change', 24-27 juni 1991, Oslo.
- Goetgeluk, R.W., P. Hooimeijer & F.M. Dieleman (1992) The effectiveness of housing search; The role of motives for moving and housing market adjustment. Paper voor het congres 'European Cities: Growth & Decline', 13-16 april 1992, Den Haag.
- Grilli, L. & Rampichini, C. (2007) A multilevel multinomial logit model for the analysis of graduates' skills. *Statistical Methods and Applications* 16, pp. 381-393.
- Groot, C. de (2011) Longitudinal analysis, in: S.J.T. Jansen, H.C.C.H. Coolen & R.W. Goetgeluk (Red.), The measurement and analysis of housing preferences and choice, pp. 225-252 (Dordrecht; Springer Nederland).
- Groot, C. de, D. Manting & S. Boschman (2008) Verhuiscwensen en verhuisgedrag in Nederland Een landsdekkend onderzoek (Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving).
- Groot, C. de, F. Daalhuizen, F. van Dam & C. H. Mulder (2011), Once an outsider, always an outsider? The accessibility of the Dutch rural housing market among locals and non-locals, *Journal of Rural Studies*, 28, pp. 302-313.
- Groot, C. de, F. van Dam & F. Daalhuizen (2013) Vergrijzing en Woningmarkt (Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving).
- Gudell, S. (2014) Negative equity crosses 20 percent threshold to end 2013, Zillow Real Estate Research, 27 februari 2014, verkregen via www.zillow.com op 23 mei 2014.
- Gyourko, J. & A. Saiz (2003) Urban decline and housing reinvestment: The role of construction costs and the supply side, Federal Reserve Bank of Philadelphia Working Paper No. 03-9, May.
- Haffner, M. & F. van Dam (2011) Langetermijneffecten van de kredietcrisis op de regionale woningmarkt (Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving).
- Haffner, M. & K. Heylen (2010) Wat is betaalbaar wonen?, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 5, pp. 48-52.
- Haffner, M. & K. Heylen (2011) User costs and housing expenses. Towards a more comprehensive approach to affordability, *Housing Studies*, 26(4), pp. 593-614.
- Haffner, M.E.A. & H.J.F.M. Boumeester (2010) The affordability of housing in the Netherlands: An increasing income gap between renting and owning?, *Housing Studies*, 25(6), pp. 799-820.
- Ham, M. van (2002) Job access, workplace mobility, and occupational achievement (Universiteit Utrecht: Utrecht).

- Ham, M. van (2005) Job-related migration in the Netherlands. The role of geographical access to employment in a polynucleated urban region, *Journal of Housing and the Built Environment*, 20, pp. 107–127.
- Harding, J.P., S.S. Rosenthal & C.F. Sirmans (2007) Depreciation of housing capital, maintenance, and house price inflation: Estimates from a repeat sales model, *Journal of Urban Economics*, 61(2), pp. 193–217.
- Harding, J.P., E. Rosenblatt & V.W. Yao (2008) The contagion effect of foreclosed properties, *Journal of Urban Economics*, 66(3), pp. 164–178. Beschikbaar via SSRN: <http://ssrn.com/abstract=1160354>
- Haughwout, A., S. Sutherland & J. Tracy (2013) Negative equity and housing investment, Federal Reserve Bank of New York Staff Report No. 636, verkregen via http://www.newyorkfed.org/research/staff_reports/sr636.pdf
- Hayes, A.F. (2006) Primer on Multilevel Modeling, *Human Communication Research*, 32, pp. 385–410.
- Hedeker, D. (2003). A mixed effects multinomial logistic regression model. *Statistics in medicine*, 22(9), pp. 1433–1446.
- Heijman, W.J.M., & Kroes, R.G. (2011). Regionale verschillen in werkgelegenheid en inkomen. *Economische Statistische Berichten*, 96(4626), pp. 13–14.
- Henley, A. (1998) Residential mobility, housing equity and the labour market, *The Economic Journal*, 108(447), pp. 414–427.
- Hilbers, H., D. Snellen, F. Daalhuizen, A. de Jong, J. Ritsema van Eck, B. Zondag (2011) *Nederland in 2040. Een land van regio's. Ruimtelijke verkenning 2011* (Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving).
- Hoff, S, A. Soede, C. Vrooman, C. van Gaalen, A. Luten & S. Lamers (2009) *Genoeg om van te leven. Focusgroepen in discussie over de minimale kosten van levensonderhoud* (Den Haag: SCP & Nibud).
- Hoff, S., A. Soede & C. Vrooman (2012) *Armoede volgens de budgetbenadering, hoofdstuk 3 in Armoedemonitor 2012* (Den Haag: SCP en CBS).
- Hox, J. (2002) *Multilevel analysis. Techniques and applications* (New York: Taylor & Francis Group).
- Hulchanski, D. J. (1995) The concept of housing affordability: six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio, *Housing Studies*, 10, pp. 471–491.
- Iersel, J. van, Buys, A., Scheele, J. en E. Smeulders (2011) *De woningmarkt in krimpgebieden. In opdracht van BZK/WWI, (Amsterdam: RIGO).*
- Immergluck, D. & G. Smith (2006) The external costs of foreclosure: The impact of single family mortgage foreclosures on property values, *Housing Policy Debate*, 17(1), pp. 57–79.
- Jewkes, M.D. & L.M. Delgado (2010) Weaknesses of housing affordability indices used by practitioners, *Journal of Financial Counseling and Planning* 21(1), pp. 43–52.
- Jong, A. de, L. van den Broek, S. Declerck, S. Klaver & F. Vernooij (2008) *Regionale woningmarktgebieden. Verschillen en overeenkomsten, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/RPB.*
- Knight, J.R., & C.F. Sirmans (1996) Depreciation, maintenance, and housing prices, *Journal of Housing Economics*, 5(4), pp. 369–389.
- Kromhout, S. (2006) *Doorstroming bevorderen via woonruimteverdeling. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 4, pp. 32–35.
- Kromhout, S. (2013) *Woonlasten van huurders. Huur- en energielasten in de gereguleerde huursector, in opdracht van Vereniging Nederlandse Woonbond (Amsterdam: RIGO).*
- 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 BV i.o.v. Nederlandse Woonbond & Aedes.*
- Lam, A. (2011) *Government interventions in housing finance markets: An international overview. Working paper (PLAATS: Office of Policy Development and Research).*
- Latten, J. & N. Kooiman (2011) *Aantrekkingskracht van regio's en demografische gevolgen, Bevolkingstrends*, 2e kwartaal, pp. 105–110.
- Lin, Z., E. Rosenblatt & V.W. Yao (2009) Spillover effects of foreclosures on neighborhood property values, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 38(4), pp. 387–407.
- Lindner, M., M. Maroschek, S. Netherer, A. Kremer, A. Barbati, J. Garcia-Gonzalo, R. Seidl, S. Delzone, P. Corona, M. Kolström, M.J. Lexer & M. Marchetti (2010). Climate change impacts, adaptive capacity, and vulnerability of European forest ecosystems. *Forest Ecology and Management*, 259(4), pp. 698–709.
- Linneman, P.D. & I.F. Megbolugbe (1992) Housing affordability: Myth or reality? *Urban Studies*, 29(3/4), pp. 369–392.
- Lupi, T. & K. van Dijken (2013) *Financiële risico's van woningeigenaren in krimpregio's. Analyse van ontwikkelingen en factoren op individueel, lokaal en regionaal niveau (Den Haag: Platform 31).*
- Manting, D. (2013) *Ruimtelijk beleid kan niet zonder demografische analyse. Oratie 488, Universiteit van Amsterdam.*
- Melzer, B. (2010) *Debt overhang: reduced investment by homeowners with negative equity, Kellogg School of Management Working Paper*
- Middelkoop, M. van (2010) *Hypotheekrisico's in regionaal perspectief. Economisch Statistische Berichten*, vol. 95, no. 4592.

- Middelkoop, M. van (2011) Hypotheken: individuele en regionale risicofactoren, Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, nr.1, februari 2011, pp. 16-21.
- Middelkoop, M. van (2014) Energiebesparing: voor wie loont dat? Onderzoek naar de betaalbaarheid van energie en energiebesparing voor huishoudens (Den Haag: PBL).
- Miller, F., H. Osbahr, E. Boyd, F. Thomalla, S. Bharwani, G. Ziervogel, B. Walker, J. Birkmann, S. Van der Leeuw, J. Rockström, J. Hinkel, T. Downing, C. Folke & D. Nelson (2010). Resilience and vulnerability: complementary or conflicting concepts?. *Ecology and Society* 15(3): 11.
- Ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (2010) Woonuitgaven huurders en kopers. Uitkomsten WoON 2009 (Den Haag: Ministerie van BZK).
- Ministerie van BZK (2011a) Tussen wens en werkelijkheid. Analyse naar de verhuisgeneigdheid en het daadwerkelijke verhuisgedrag, onderzoek uitgevoerd door GFK (Den Haag: BZK).
- Ministerie van BZK (2011b) Reactie op motie Blanksma-Van den Heuvel over voortzetting verhoogd grensbedrag Nationale Hypotheek Garantie, Brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal, 31 oktober 2013 (Den Haag: BZK).
- Ministerie van BZK (2013a) Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2013 tot en met 30 juni 2014, Circulaire 15-03-2013, verkregen via www.rijksoverheid.nl op 30-09-2013.
- Ministerie van BZK (2013b) Wonen in ongewone tijden. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012 (Den Haag: BZK).
- Ministerie van BZK (2013c) Uitwerking restschulden onder Nationale Hypotheekgarantie, Brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal, 31 oktober 2013 (Den Haag: BZK).
- Ministerie van BZK (2013d) Restschuld mag mee onder NHG, nieuwsbericht 31-10-2013, verkregen via www.rijksoverheid.nl op 21 juli 2014.
- Ministerie van BZK (2013e) Integrale visie op de woningmarkt, Brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de Hervormingsagenda Woningmarkt aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal, kamerstuk 32 847, nr 87, 17 september 2013.
- Ministerie van BZK (2014a) Implementatie Hervormingsagenda Woningmarkt, Brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal, 11 april 2014 (Den Haag: BZK).
- Ministerie van BZK (2014b) Reactie van Minister Blok op initiatiefnota 'Regionale verschillen; omgaan met krimp' aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal, 11 juli 2014, kenmerk 2014-0000331604 (Den Haag: BZK).
- Ministerie van BZK (2014c) Huurverhoging, Brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal, 13 mei 2014 (Den Haag: BZK).
- Ministerie van BZK (2014d) Maatwerk bij hypotheekverstrekking, Brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal, 2 juli 2014 (Den Haag: BZK).
- Ministerie van BZK (2014e) Update ontwikkelingen restschulden, Brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal, 2 april 2014 (Den Haag: BZK).
- Ministerie van Financiën (2011a) Regels voor de financiële dienstverlening (Wet financiële dienstverlening); Brief van de Minister van Financiën over aanscherping normen hypothecaire kredietverlening aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten Generaal, Kamerstuk 29507, nr 97 met als bijlage de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, 21 maart 2011 (Den Haag: Ministerie van Financiën)
- Ministerie van Financiën (2011b) Kabinet versterkt vertrouwen op woningmarkt en verlaagt overdrachtsbelasting, Persbericht, 01-07-2011, verkregen via www.rijksoverheid.nl
- Ministerie van Financiën (2012) Tijdelijke regeling hypothecair krediet, Staatscourant, 20 december 2013, nr. 26433.
- Ministerie van Financiën (2013) Schenkbelasting. Tijdelijke verruiming van de vrijstelling voor de schenking voor de eigen woning, Staatscourant, 2 oktober 2013, nr. 27678.
- Ministerie van VROM (Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu) (2004). Betaalbaarheid van het wonen (Den Haag: Ministerie van VROM).
- Ministerie van VROM (2006) Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt (Den Haag: Ministerie van VROM).
- Ministerie van VROM & CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) (2010) Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009 (Den Haag: Ministerie van VROM & CBS).
- Mulder, C.H. & P. Hooimeijer (1999) Residential relocations in the life course, pp. 159-186 in L.J.G. van Wissen & P.A. Dykstra (Redactie), *Population issues. An interdisciplinary focus* (New York: Kluwer Academic/Plenum Publishers).
- Myers, D. & S. H. Ryu (2008). Aging of the baby boomers and the generational housing bubble: Foresight and mitigation of an epic transition. *Journal of the American Planning Association* 74 (winter), pp. 17-33.
- Neuteboom, P. & D. Brounen (2011). Assessing the accessibility of the homeownership market. *Urban Studies*, 48(11), 2231-2248.

- Nezlek, J.B. (2008). An introduction to multilevel modeling for Social and Personality Psychology, *Social and Personality Psychology Compass*, 2, pp. 842-860.
- NHG (Nationale Hypotheek Garantie) (2014) Halfjaarcijfers: Meer garanties, verliezen stabiel, prognose onveranderd. Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, 2e kwartaal 2014.
- Nibud (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting) (2011) Nibud Hypotheeknormen 2012 bekend, nieuwsbericht 4 november 2011, online verkregen op 11-12-2013 via <http://www.nibud.nl/over-het-nibud/actueel/nieuws/artikel/nibud-hypotheeknormen-2012-bekend.html>
- Nibud (2013) Budget handboek 2013. Kerncijfers huishoudfinanciën (Utrecht: Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting).
- Notten, F. (2011) Hypotheekschuld in Nederland, pp. 207-224 in *De Nederlandse economie 2011* (Den Haag: CBS).
- NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen) (2014) Woningmarkt blijft aantrekken in tweede kwartaal, NVM-kwartaalcijfers, 15 juli 2014, verkregen via nvm.nl op 21 juli 2014.
- OECD (Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling) (2009) *OECD Economic Outlook*, Vol. 2009/1, OECD Publishing, doi: 10.1787/eco_outlook-v2009-1-en
- OECD (2013) *OECD Economic Outlook*, Vol. 2013/2, OECD Publishing, doi: 10.1787/eco_outlook-v2013-2-en
- Ommeren, J. van (2006) Verhuismobiliteit. Een literatuurstudie naar belemmeringen tot verhuizen (Den Haag: Ministerie van VROM).
- Oosterwijk, J.W. (2006) Naar een open economie, *ESB* 91 (4477), pp. 4-7.
- Panteia (2011) Monitor Betalingsachterstanden. Meting 2011 (Zoetermeer: Panteia).
- Park, K. (2008) Good Home Improvers Make Good Neighbors, Wo8-2, Working Paper of Joint Center for Housing Studies Harvard University.
- Permentier, M., M. Das & K. Wittebrood (2011) Dynamiek in stadswijken: sociale stijging en verhuizingen, *Bevolkingstrends*, 4e kwartaal, pp. 71-75.
- Platform 31 (2013) Problemen aan onderkant particuliere woningmarkt in beeld. Voorstudie bij experiment 'Aanpak goedkope koop' (Den Haag: Platform 31).
- Pommer, E. & J.M. Wildeboer Schut (2006) *Economie en Welvaart*, pp. 61-93 in A. Steenbekkers, C. Simon & V. Veldheer (Redactie) *Thuis op het Platteland* (Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau).
- Poulus, C., B. Blijie, B. Ferment, H. Heida & G. van Leeuwen (2012) Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt – Doorkijk tot 2020, Delft: ABF Research, i.o.v. het Ministerie van BKZ/WBI.
- Pouwels-Urlings, N. & J. Nieuweboer (2014) Aantal huishoudens met onderwaarde eigen woning fors gegroeid, *CBS Webmagazine* 21 maart 2014, verkregen via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/inkomen-bestedingen/publicaties/artikelen/archief/2014/2014-4044-wm.htm>
- Priemus, H. (1984) *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad* (Delft: Delft University Press).
- Rabobank (2014a) Het dal voorbij, Kwartaalbericht Woningmarkt, mei 2014, Rabobank Kennis en Economisch Onderzoek, verkregen via <https://economie.rabobank.com/publicaties/2014/mei/het-dal-voorbij/>
- Rabobank (2014b) Het water aan de lippen: ruim half miljoen Nederlandse huishoudens met een te laag inkomen, Rabobank artikel in reactie op PBL indicator Betaalrisico's in de huur- en koopsector, 24 juli 2014. Verkregen via <https://economie.rabobank.com/publicaties/2014/juli/het-water-aan-de-lippen/> op 25 juli 2014.
- Ras, M., I. Ooms & E. Eggink (2010) Kopers in de knel? Een scenariostudie naar de gevolgen van de crisis voor eigenaar-bewoners met een hypotheek. SCP-special 56. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.
- REA (Raad van Economisch Adviseurs) (2006) De woningmarkt uit het slot. Advies van de REA over goede intenties en de harde wetten van de woningmarkt, Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006, 30 507, nr. 2. 2006, Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Renes, G. & M. Jókövi (2008) Doorstroming op de woningmarkt: van huur naar koop (Den Haag/Rotterdam: RPB/NAi Uitgevers).
- Renes, G., M. Thissen & A. Segeren (2006) Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid (Rotterdam/Den Haag: NAi Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau).
- RIGO & OTB (2006) Woonruimteverdeling opnieuw bekeken. Bouwstenen voor discussie, Amsterdam/Delft: RIGO Research en Advies BV/OTB.
- RIGO (2008) Een essay over de huurtoeslag. Instrument van woonbeleid of inkomenspolitiek? Onderzoek in opdracht van Ministerie van VROM-DGW (Amsterdam: RIGO Research en Advies)
- RIGO (2014) Sturen op inkomen. Toewijzingscriteria in de woonruimteverdeling (Amsterdam: RIGO Research en Advies).
- Risseeuw, P.A. & R. Dorenbos (2010) Afwegingskader regiospecifiek Rijksbeleid voor het wonen (Amsterdam: SEO Economisch Onderzoek).
- Ritsema van Eck, J., F. van Dam, C. de Groot & A. de Jong (2013) Demografische ontwikkelingen 2010-2040. Ruimtelijke effecten en regionale diversiteit (Den Haag: PBL).
- RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) (2013) COROP-gebieden 2013. In: *Volksgezondheid Toekomst Verkenning, Nationale Atlas Volksgezondheid*, www.zorgatlas.nl, Zorgatlas\Thema's\Gebiedsindelingen\Gebiedsindelingen, 16 september 2013.

- RLI (Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur) (2011) Open deuren, dichte deuren. Middeninkomensgroepen op de woningmarkt, Den Haag: RLI.
- Rogers, W.H. & W. Winter (2009) The impact of foreclosures on neighboring housing sales, *Journal of Real Estate Research*, 31(4), pp. 455-479.
- Romijn, G. en P. Besseling (2008) Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt. CPB Document no. 165.
- Sampson, R.J., S.W. Raudenbush & F. Earls (1997) Neighborhoods and violent crime: A multilevel study of collective efficacy, *Science*, 277(5328), pp. 918-924.
- Schilder, F. & J. Conijn (2012) Restschuld in Nederland: omvang en consequenties. ASRE Research paper 2012-01.
- Schilder, F. & J. Conijn (2013a) Financierbaarheid van de restschuld. ASRE Researchpaper 2013-01.
- Schilder, F. & J. Conijn (2013b) Restschuld en het functioneren van de koopwoningmarkt. ASRE Research paper 2013-02.
- Schilder, F. & J. Conijn (2013c) Verhuizen in de crisis. ASRE Research paper 2013-11.
- Schilder, F. & J. Conijn (2013d) Restschuld en het functioneren van de koopwoningmarkt. ASRE Researchpaper 2013-02.
- Schilder, F., C. de Groot & J. Conijn (2014) Kopers in de knel? Betaalbaarheid in de koopsector, ASRE research paper 2014-04.
- SER (Sociaal-Economische Raad) (2013) Nederlandse economie in stabiel vaarwater. Een macro-economische verkenning (Den Haag: SER).
- Simmie, J. & R. Martin (2010) The economic resilience of regions: towards an evolutionary approach, *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 3, pp. 27-43.
- Soede, A. (2011) Armoedegrens op basis van de budgetbenadering – revisie 2010 (Den Haag: SCP).
- Standard & Poor's (2013) Europe's home Price declines continue, but stabilization may be around the corner, S&P Capital IQ Economic Research, 31 oktober 2013, verkregen via www.globalcreditportal.com op 23 mei 2014
- Stone, M. E. (2006a) A housing affordability standard for the UK, *Housing Studies*, 21(4), pp. 453-476.
- Stone, M. E. (2006b) What is housing affordability? The case for the residual income approach, *Housing policy debate*, 17(1), pp. 151-184.
- Suarez, P. (2002) Urbanization, climate change and flood risk: Addressing the fractal nature of differential vulnerability. Second Annual IIASA-DPRI Meeting Integrated Disaster Risk Management Megacity Vulnerability and Resilience. 29-31 juli 2002, Laxenburg, Oostenrijk.
- Temple University Center for Public Policy and Eastern Organizing Project (2001) Blight Free Philadelphia: A Public-Private Strategy to Create and Enhance Neighborhood Value.
- Thywissen, K. (2006) Components of risk. A Comparative Glossary. Studies of the University: Research, Counsel, Education (SOURCE). Publication Series of the United Nations University-Institute for Environment and Human Security (UNU-EHS) No 2.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal (2011a) Regels voor de financiële dienstverlening (Wet financiële dienstverlening), Vergaderjaar 2010-2011, Kamerstuk 29 507, nr. 99.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal (2011b) Huurbeleid. Lijst van vragen en antwoorden, Vergaderjaar 2011-2012, Kamerstuk 27 926, nr. 171.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal (2013a) Vaststelling van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2014. Motie van de leden Knops en Verhoeven, Vergaderjaar 2013-2014, Kamerstuk 33 750, nr 17.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal (2013b) Vragen gesteld door de leden der Kamer met de daarop door de regering gegeven antwoorden, Vergaderjaar 2013-2014, Aangangsel van de handelingen, ah-tk 20132014-84.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal (2013c) Kosten Koper. Parlementair onderzoek 'Huizenprijzen', Vergaderjaar 2012-2013, Kamerstuk 33 194, nr. 3.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal (2014a) Kamerbrief 'Update ontwikkelingen restschulden' van Minister Blok, 2 april 2014.
- Tweede kamer der Staten-Generaal (2014b) Miljoenennota 2015, vergaderjaar 2014-2015, 34 000, nr. 1 (Den Haag: Rijksoverheid).
- Veenstra, R. (1999) Leerlingen – klassen – scholen. Prestaties en vorderingen van leerlingen in het voortgezet onderwijs. Proefschrift Rijksuniversiteit Groningen (Amsterdam: Thela Thesis).
- Venhorst, V.A. (2012) Smart move? The spatial mobility of higher education graduates, proefschrift Rijksuniversiteit Groningen.
- Verenigde Naties (VN) (2004) Living with Risk. A global review of disaster reduction initiatives, 2004 versie, volume 1 (New York en Geneve: Verenigde Naties, International Strategy for Disaster Reduction).
- VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) & RIGO (2014) Betaalbaarheid van het wonen. Inzicht en handvaten voor lokale bestuurders, verkregen op 1 juli 2014 via <http://www.vng.nl/files/vng/20140606-betalbaarheid-in-beeld-rigo.pdf>
- VEH (Vereniging van Eigen Huis) (2013) Eigen Huis introduceert meldpunt betalingsproblemen, persbericht, 03 mei 2013, verkregen via eigenhuis.nl op 14-05-2014.
- Verwest, F. & F. van Dam (2010) Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland

- Beleidsstrategieën voor huidige en toekomstige krimpregio's (Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving).
- Verwest, F. (2011) Demographic decline and local government strategies. A study of policy change in the Netherlands, proefschrift Radboud Universiteit Nijmegen (Delft: Eburon).
- Vogelzang, J. (2012), Effecten EU-regeling Rotterdam: Explica, i.o.v. Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden.
- VROM-raad (2007) Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans (Den Haag: VROM-raad).
- Warnaar, M., & C. van Gaalen (2012) Een referentiebuffer voor huishoudens: onderzoek naar het vermogen en het spaargedrag van Nederlandse huishoudens (Utrecht: Nibud).
- Weterings, A. , D. Diodato & M. van den Berge (2013) De veerkracht van regionale arbeidsmarkten (Den Haag: PBL).
- Woonbond (2013a) Inkomensafhankelijke huurverhoging, brief aan de leden van de Kamercommissie voor Wonen en Rijksdienst, briefkenmerk V13.0069.BB, 22 januari 2013.
- Woonbond (2013b) Huurverhoging 2013: Veel fouten, privacyschending en betaalbaarheidsproblemen, Rapportage Meldpunt Huurverhoging (Amsterdam: Nederlandse Woonbond).
- Woonbond (2014) Betaalbaarheid wonen verder onder druk, Nieuwsbericht 06-06-2014 verkregen op 4 juli 2014 via www.woonbond.nl.

Planbureau voor de Leefomgeving

Postadres
Postbus 30314
2500 GH Den Haag

Bezoekadres
Oranjevuitensingel 6
2511 VE Den Haag
T +31 (0)70 3288700

www.pbl.nl
[@leefomgeving](https://twitter.com/leefomgeving)

Oktober 2014