



Planbureau voor de Leefomgeving

MIDDENINKOMENS OP DE WONINGMARKT

RUIMTE OP EEN KRAP SPEELVELD

PBL Policy Brief

Middeninkomens op de woningmarkt

Ruimte op een krap speelveld

Manon van Middelkoop en Frans Schilder

Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld

© PBL Planbureau voor de Leefomgeving

Den Haag, 2017

PBL-publicatienummer: 2602

Contact

Manon van Middelkoop [manon.vanmiddelkoop@pbl.nl]

Auteurs

Manon van Middelkoop en Frans Schilder

Met dank aan

Martijn Eskinasi, Carola de Groot en Dorien Manting

Redactie figuren

Beeldredactie PBL

Delen uit deze publicatie mogen worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: Middelkoop, M. van & F. Schilder (2017), *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*, Den Haag: PBL.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is het nationale instituut voor strategische beleidsanalyse 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 wetenschappelijk gefundeerd.

Inhoud

Samenvatting 6

1 Inleiding 8

2 Waar wonen de middeninkomens? 12

2.1 Inkomen en sector 12

2.1 Inkomen en woonuitgaven 14

3 Welke mogelijkheden hebben middeninkomens? 19

4 Willen middeninkomens verhuizen? 23

5 Verschilt het perspectief voor middeninkomens per regio? 27

6 Middeninkomens en scheefwonen 30

7 Discussie 35

7.1 Vraag divers en aan verandering onderhevig 35

7.2 Aanbod sterk in beweging 37

7.3 Regionale verschillen 38

8 Hoe de knoop te ontwarren? 40

8.1 Betaalbaarheid voor het midden 40

8.2 Aanbod voor het midden 43

8.3 Het belang van de koopsector op de korte termijn 45

Literatuur 47

Bijlagen 49

1 Bereikbaarheid huur- en koopprijssegmenten voor enkele deelgroepen binnen de middeninkomens 49

2 Verhuiscapaciteit naar huidige sector 51

3 Betaalruimte van scheefwoners 52

4 Betaalruimte in 2011 en 2014 54

Samenvatting

Middeninkomens kunnen middensegment van de huurwoningmarkt vaak niet betalen...

Huishoudens met een middeninkomen worden in de recente maatschappelijke en beleidsdiscussie vaak in één adem genoemd met het middensegment van de huurwoningmarkt, opgevat als de vrije huursector, met huren tussen circa 700 en 900 euro per maand. De analyses in deze en eerdere studies laten echter zien dat middeninkomens en het middensegment van de huurwoningmarkt zeker niet één-op-één samenvallen. Hoewel de groep middeninkomens zeer divers is (ouderen en jongeren, alleenstaanden en gezinnen) hebben ze één ding gemeenschappelijk: voor hen zijn vrije huurwoningen in het middensegment vaak niet betaalbaar. Dit geldt vooral, maar niet alleen, voor huishoudens met lagere middeninkomens: huishoudens die op basis van hun inkomen net niet meer in de sociale huursector terecht kunnen.

...en dreigen nu tussen wal en schip te gaan vallen

Vooraf wanneer middeninkomens willen verhuizen, of voor het eerst een eigen woning willen betrekken, worden zij geconfronteerd met enkele belemmeringen. Daarbij vormen niet alleen financiële mogelijkheden een belemmerende factor: er is ook een gebrek aan passend aanbod op de woningmarkt. Het aanbod aan betaalbare en toegankelijke huurwoningen is voor middeninkomens relatief klein, de sociale sector is voor hen niet toegankelijk en lang niet alle middeninkomens kunnen of willen een woning kopen.

Het huidige woonbeleid biedt ruimte aan middeninkomens...

Vooral de laagste middeninkomens hebben het op basis van hun financiële mogelijkheden moeilijk op de woningmarkt. Een deel van hen kan nu door een tijdelijke verhoging van de maximale inkomensgrens alsnog in de sociale sector terecht. Verder hebben veel middeninkomens binnen de huidige hypotheeknormen, met daarbij de mogelijkheid om de volledige waarde van de woning te financieren, nog redelijk wat mogelijkheden op de koopwoningmarkt.

...maar bij verdere hervormingen is wellicht flankerend beleid nodig

Er wordt, met het oog op het beter functioneren van de woningmarkt op de lange termijn, al vele jaren gepleit voor verregaande hervormingen op de woningmarkt, ook door het PBL. Het CPB en PBL toonden in 2016 aan dat in dit kader veelgenoemde hervormingen – zoals afbouw van de fiscale voordelen voor koopwoningen en een sterkere focus van de corporatiesector op huishoudens met lage inkomens – op korte termijn behoorlijke negatieve effecten op groepen huishoudens kunnen hebben. Dit geldt zeker ook voor de positie van middeninkomens op de woningmarkt. Om de gevolgen voor middeninkomens wat te dempen, kan worden overwogen om enkele succesvolle elementen uit het huidige beleid te verlengen (bijvoorbeeld de tijdelijke verruiming van de doelgroep voor de sociale huursector, de stabilisatie van de maximale hypotheek in relatie tot de waarde van het huis op 100 procent). Alternatieven zijn ook verkend in de literatuur, variërend van maatregelen die de totstandkoming van het middensegment bevorderen – zoals het ondersteunen van particuliere verhuur – tot het verruimen van de huurtoeslagregeling. Beleidsmakers moeten de afweging tussen de maatschappelijke kosten en baten maken, en zich daarbij bewust zijn van de gevolgen voor middeninkomens.

1 Inleiding

Het middensegment op de woningmarkt is een actueel thema (Buys 2016; Groot et al. 2016; Minister van BZK 2017; Minister voor Wonen 2016a, 2016b; Schilder & Conijn 2015, 2017; Vlak et al. 2017; Vrieselaar 2017). De positie van huishoudens met een middeninkomen staat onder druk: zij kunnen of willen niet altijd kopen, maar hebben vaak ook geen toegang tot de sociale huursector. Door het beperkte aantal vrij toegankelijke huurwoningen¹ zijn prijzen van dit type woningen vaak hoog. Huishoudens die niet in de sociale huursector of de koopsector terecht kunnen, zijn daardoor een relatief groot deel van het inkomen kwijt aan woonlasten (Groot et al. 2016). En hoewel algemeen wordt aangenomen dat een ruimer aanbod in de vrij toegankelijke huursector het functioneren van de woningmarkt kan verbeteren, en denkrichtingen om dit aanbod te vergroten ook in kaart zijn gebracht (Vlak et al. 2017), blijft het de vraag hoe dat middensegment er precies uit zou moeten zien. Zo is niet helemaal duidelijk welke huishoudens precies behoefte zouden kunnen hebben aan huurwoningen in het middensegment, wat zij ervoor zouden kunnen betalen, en hoe zij nu hun woningbehoeften invullen.

In deze notitie hebben we daarom aan de hand van enkele beschrijvende statistieken de mogelijkheden van huishoudens inzichtelijk gemaakt; voor het beleid zijn vooral de huishoudens met een middeninkomen interessant.

Deze notitie is verder als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 maken we inzichtelijk in welke sector huishoudens op dit moment wonen en wat hun woonuitgaven zijn. Hoofdstuk 3 belicht wat huishoudens, gegeven hun inkomen, zouden kunnen uitgeven aan het wonen. We kijken specifiek naar hoeveel zij uit zouden kunnen geven aan huur, respectievelijk naar wat de aankoopprijs van de woning zou kunnen zijn gegeven het inkomen, de eventuele overwaarde van de huidige woning, en de geldende Nibud-normen. Aangezien mogelijkheden op de woningmarkt vooral van belang zijn bij een gewenste verhuizing, beschrijven we in hoofdstuk 4 de verhuisgeneigdheid van huishoudens, ook in relatie tot de financiële en institutionele prikkels. Regionale verschillen komen in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 gaan we in op scheefwoners, huishoudens met een middeninkomen (of hoger) die in een sociale huurwoning van een woningcorporatie wonen. Kunnen zij een geliberaliseerde huurwoning betalen? In het voorlaatste hoofdstuk (7) beschrijven we welke beperkingen de analyses kennen, waarna we in het slothoofdstuk (8) ingaan op de oplossingsrichtingen die de literatuur

aanreikt. In de bijlagen presenteren we aanvullende analyses naar levensfase (voor betaalruimte) en naar huidige woonsituatie (voor verhuisgeneidheid).

Inkomensbegrippen en beleidsgrenzen

In deze notitie bekijken we verschillende groepen huishoudens en verschillende sectoren van de woningmarkt in samenhang. In een dergelijke analyse komt een groot aantal inkomensbegrippen en beleidsgrenzen bij elkaar. Deze grenzen hangen niet noodzakelijkerwijs met elkaar samen en dat maakt vergelijkingen tussen groepen en sectoren moeilijk. In het recente rapport van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) over de middenklasse komt dit probleem ook aan bod (zie Salverda 2017).

Voor de toegankelijkheid van de vrije huursector en de koopsector is het *bruto inkomen* bepalend. In de sociale huursector is dat het *verzamelinkomen* uit de Wet inkomstenbelasting 2001 (dit is ook bekend als het *belastbaar (huishoud)inkomen*). Daarmee is de veelheid aan grenzen en begrippen echter nog lang niet compleet: afhankelijk van de toepassing binnen het domein van de sociale huursector (toelating tot sociale huurwoningen van corporaties, huurtoeslag, inkomensafhankelijke huurverhoging) gelden er uiteenlopende grenzen en worden de inkomens van kinderen en medebewoners wel, niet of deels meegenomen. Tot slot wordt het eventuele vermogen van het huishouden soms wel, en soms niet meegewogen.

Centraal in deze notitie staan de huishoudens met een middeninkomen: huishoudens die net wel of juist net niet toegang hebben tot de sociale huursector. Voor het indelen van huishoudens in verschillende inkomensgroepen baseren we ons op het *belastbaar huishoudinkomen*.² In hoeverre huishoudens in de huursector in staat zijn een woning te betalen volgens de normen van het Nibud ('ability to pay', zie Eskinasi 2015) bepalen we op grond van het *bruto huishoudinkomen*, in combinatie met het *besteedbaar huishoudinkomen* (exclusief de woongerelateerde toeslagen en belastingvoordelen).

Voor de financieringsmogelijkheden in de koopsector gaan we uit van de bestaande regels voor hypothecaire leningen (welke ook gebaseerd zijn op normen van het Nibud) en gebruiken we het *bruto huishoudinkomen*. Daarbij houden we ook rekening met eventueel vermogen opgebouwd in de huidige woning.

In tekstkader 1.1 definiëren we de door ons gehanteerde inkomensgroepen.

Bijna 42 procent van de huishoudens heeft een laag inkomen. Ongeveer 22 procent heeft een middeninkomen dat ligt tussen de toewijzingsnorm voor de sociale sector en anderhalf keer modaal. Iets minder dan 36 procent van de huishoudens heeft een hoog belastbaar jaarinkomen van 52.500 euro of meer. In de analyses hebben we daarbinnen de groep huishoudens vanaf twee keer modaal onderscheiden; deze groep heeft een belastbaar jaarinkomen van minimaal 70.000 euro en omvat een vijfde van alle huishoudens.

1.1 Afbakening middeninkomens

Voor de analyses op het WoonOnderzoek (WoON) 2015 hebben we huishoudens ingedeeld naar het belastbaar huishoudinkomen zoals dat wordt gebruikt om de doelgroep van gereguleerde corporatiewoningen met staatssteun (Diensten van Algemeen Economisch Belang: DAEB) te bepalen. Het peiljaar voor de inkomens in WoON 2015 is 2014; alle gehanteerde grenzen zijn daarom afkomstig uit dat jaar. In 2014 bedroeg de liberalisatiegrens 699,48 euro en de inkomensgrens voor de toegankelijkheid van de sociale huursector 34.678 euro. Daar waar beleidsgrenzen in 2014 niet bestonden, zijn we uitgegaan van grenzen uit andere jaren en hebben we deze via indexatie teruggerekend naar het prijspeil van 2014. De inkomensgroepen zijn als volgt gedefinieerd:

- *Lage inkomens, tot 34.678 euro*: huishoudens die toegang hebben tot de sociale huursector.^a
- *Lage middeninkomens, van 34.678 euro tot 38.690 euro*: huishoudens die door de tijdelijke verruiming van het woonbeleid toegang hebben tot de sociale sector.^b
- *Midden-middeninkomens, van 38.690 euro tot 44.360 euro*: huishoudens met een inkomen vanaf de tijdelijk verruimde inkomensgrens tot de hoogste grens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH).
- *Hoge middeninkomens, van 44.360 euro tot 52.500 euro*: huishoudens met een inkomen tot anderhalf keer modaal (circa 35.000 euro in 2014).
- *Hoge inkomens tot twee keer modaal, van 52.500 euro tot 70.000 euro*: huishoudens met een hoog inkomen tussen anderhalf en twee keer modaal.
- *Hoge inkomens, vanaf 70.000 euro*: huishoudens met een inkomen vanaf twee keer modaal.

^a De lage inkomens zijn de doelgroep van de sociale huursector. Woningcorporaties moeten vanwege Europese regels omtrent staatssteun vanaf 2011 minimaal 90 procent van hun sociale huurwoningen met staatssteun (tot de liberalisatiegrens) verhuren aan huishoudens met een laag inkomen.

^b Deze lage middeninkomens worden ook wel aangeduid als de 'doelgroep van de tijdelijke verruiming van de sociale huursector': tot en met 2020 is de toegang tot sociale huurwoningen tijdelijk verruimd, waarbij corporaties minimaal 80 procent van deze woningen moeten toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen. Daarnaast mogen zij maximaal 10 procent toewijzen aan huishoudens tot de verruimde toewijzingsgrens van 38.690 euro en is maximaal 10 procent van de sociale huurwoningen vrijer toe te wijzen: corporaties moeten daarbij wel voorrang geven aan huishoudens die door persoonlijke, sociale of andere beperkingen moeite hebben met het vinden van een woning.

Ook voor de definitie van het middensegment van de (huur)woningmarkt zijn verschillende afbakeningen in omloop. De meest gebruikte is een huurprijs die boven de liberalisatiegrens ligt en eventueel is afgetopt op maximaal 800 tot 1.000 euro. In de analyses van deze studie sluiten we bij deze afbakening aan, waarbij we onderscheid maken tussen huurwoningen onder en boven 900 euro. De liberalisatiegrens wordt door de overheid vastgesteld en eronder en erboven gelden andere regels voor huurprijsbepaling en bescherming van huurders. Dit is dus een institutionele afbakening. Vanuit de consument bezien zou de grens van het middensegment onder de liberalisatiegrens moeten liggen. Dit is reeds door Schilder en Conijn (2017) geconstateerd, en wordt in deze studie bevestigd.

Tot slot hebben we bij onze analyses enkele selectiecriteria gehanteerd voor de data. We geven alleen huishoudens weer die in een zelfstandige woning wonen en een inkomen hebben boven 60 procent van het sociaal minimum zoals gedefinieerd door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Dit laatstgenoemde selectie criterium hanteren we omdat er bij zeer lage inkomens mogelijk sprake is van uitzonderingssituaties of dataproblemen. Daarnaast hebben we huishoudens met een negatief inkomen verwijderd, evenals 'niet-gezinshuishoudens'. Dit is in lijn met onder meer de analyses van het PBL voor het Interdepartementaal Onderzoek (IBO) Sociale Huur (Eskinasi et al. 2016), maar wijkt af van andere analyses van het PBL (waaronder De Groot et al. 2016). Door deze selectiecriteria ligt het aantal geanalyseerde huishoudens onder het aantal zelfstandig wonende huishoudens in Nederland in 2015.

Noten

- 1 Met 'vrij toegankelijk' bedoelen we: vrij van *wettelijke* regelgeving omtrent toewijzing. Particuliere verhuurders kunnen echter wel hun eigen selectiecriteria hebben. Meestal hanteren zij een minimum (bruto) inkomenseis. De vrij toegankelijke huursector omvat dus de geliberaliseerde corporatiewoningen en alle particuliere huurwoningen.
- 2 Dit is een ander criterium dan in de quickscan die het PBL eerder heeft uitgevoerd voor de vrije huursector (Eskinasi 2015); daar diende het bruto inkomen als uitgangspunt. Bovendien hanteren we in deze studie iets andere inkomensgrenzen bij de afbakening van de inkomensgroepen. Ter controle hebben we de analyses uit onze studie ook uitgevoerd met het bruto huishoudinkomen als indelingscriterium. Dit leverde geen wezenlijk andere inzichten op. Bovendien presenteren we in bijlage 4 een herberekening van de betaalruimte uit de eerdere quickscan volgens de methode die we in de voorliggende studie hanteren. Deze bijlage bevat de betaalruimte voor verschillende groepen, volgens vernieuwde methodiek, op basis van zowel WoON 2012 als WoON 2015.

2 Waar wonen de middeninkomens?

Middeninkomens in het middensegment: zo eenvoudig is de werkelijkheid niet. De meeste huishoudens met een middeninkomen wonen in de koopsector. Bij de hogere middeninkomens is dat beeld nog sterker. Als huishoudens met een middeninkomen in de huursector wonen dan is dat het vaakst in een sociale huurwoning, bij een corporatie. Wanneer zij bij een particuliere verhuurder huren dan gaat het relatief vaak om een geliberaliseerde woning, maar nog altijd meestal om een gereguleerde huurwoning. Vooral jongeren en gezinnen hebben hoge(re) woonuitgaven.

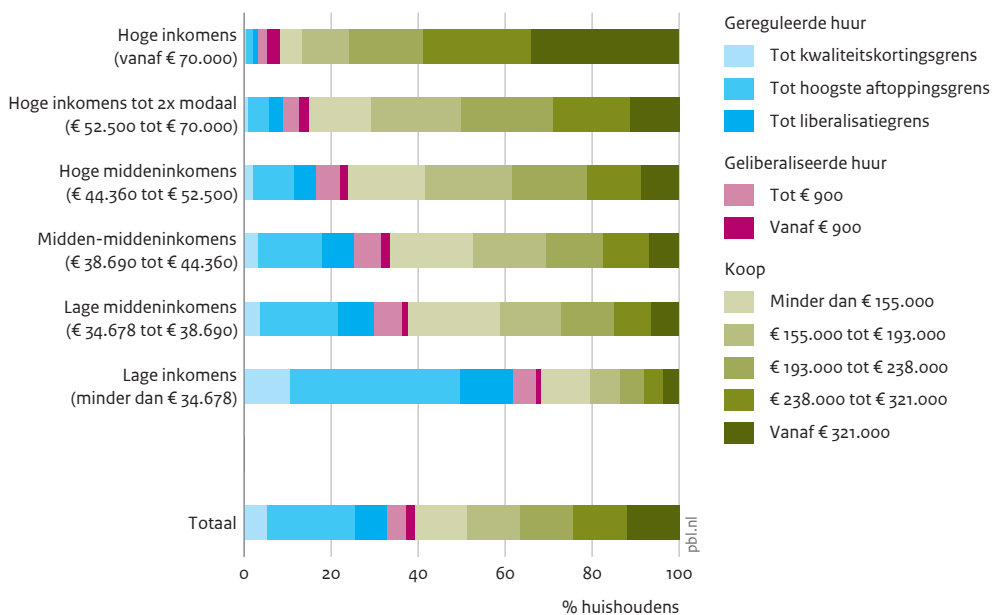
2.1 Inkomen en sector

Om de discussie over het middensegment te verduidelijken laten we zien in welk deel van de woningmarkt huishoudens met verschillende inkomens wonen. Het is algemeen bekend dat huishoudens met een laag inkomen vooral in de sociale sector wonen en huishoudens met een hoog inkomen vooral in de koopsector. Maar waar wonen de middeninkomens? Figuur 2.1 geeft hiervan een overzicht.¹

Figuur 2.1 toont dat naarmate het inkomen van huishoudens stijgt, het aandeel huishoudens in de huursector sterk afneemt. Met name het aandeel huishoudens in de gereguleerde sector daalt stevig wanneer het inkomen toeneemt. Het aandeel huishoudens in geliberaliseerde huurwoningen stijgt niet omgekeerd evenredig mee: huishoudens kiezen bij een stijgend inkomen vaker voor een koopwoning. Zelfs de laagste middeninkomens, met een jaarlijks belastbaar inkomen tot 38.690 euro, wonen in meerderheid in een koopwoning.

Een duidelijke relatie tussen middeninkomens en het middensegment op de huurwoningmarkt ontbreekt. Dat betekent echter niet noodzakelijkerwijs dat huishoudens met een middeninkomen een voorkeur hebben voor de koopsector. Immers, door het gebrek aan voldoende aanbod, zowel in aantal als in diversiteit van kwaliteit en prijs, kunnen huishoudens hun woonwensen niet altijd in de huursector realiseren (Romijn & Besseling 2008). Recente beleidswijzigingen beperken de toegang tot de sociale sector voor huishoudens met een hoger of middeninkomen, en prikkelen hen tot verhuizingen

Figuur 2.1
Inkomensgroepen naar huur- of kooprijdssegment, 2014

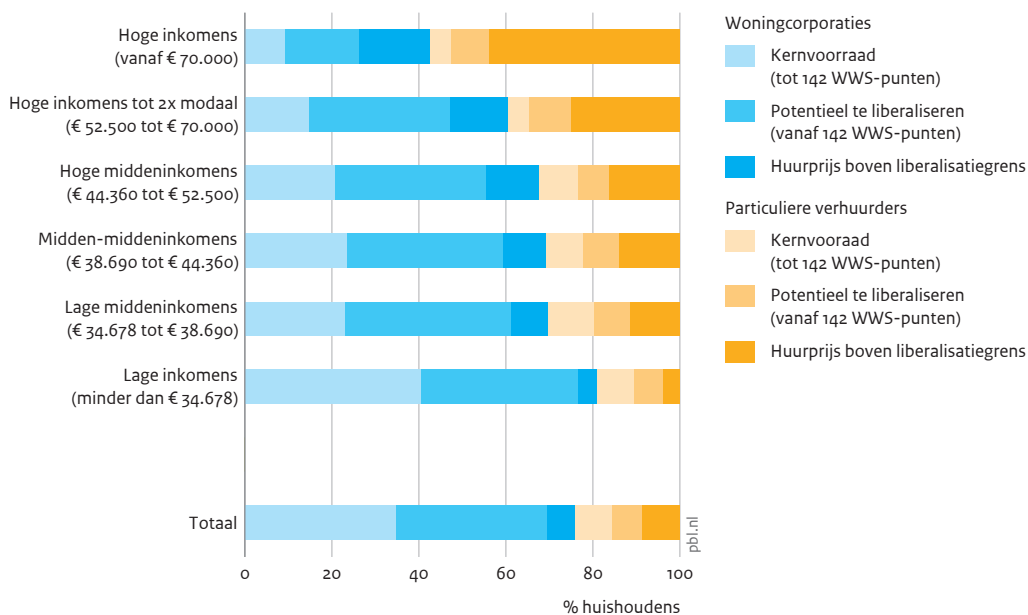


Bron: WoON 2015; bewerking PBL

met inkomensafhankelijke huurverhogingen. Doordat deze beleidswijzigingen pas recent plaatsvonden, zijn eventuele effecten hiervan nog niet of nauwelijks in de figuren zichtbaar. Tegelijkertijd wordt de vraag naar huurwoningen in de vrije sector nog altijd beperkt door de huidige fiscale behandeling van het eigenwoningbezit (met name hypotheekrenteaftrek en vrijstelling van vermogensrendementsheffing) en het ontbreken van subsidiëring in de vrije huursector (Groot et al. 2016).

Figuur 2.2 geeft een tweede blik op waar huishoudens wonen, maar dan verbijzonderd naar de huursector. We maken onderscheid naar de eigenaar van de huurwoning (corporatie of particuliere verhuurder), de huur (boven of onder de liberalisatiegrens) en het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel ofwel WWS (de kernvoorraad met minder dan 142 WWS-punten, potentieel te liberaliseren sociale woningen met minimaal 142 WWS-punten en huurwoningen met minimaal 142 WWS-punten en een huur boven de liberalisatiegrens). De wijziging van het woningwaarderingstelsel per 1 oktober 2015, waarbij de WOZ-waarde een grotere rol speelt, is niet in de analyses meegenomen omdat de gegevens daarvoor in het WoON 2015 ontbreken.

Figuur 2.2
Huurders naar verhuurder en inkomensgroep, 2014



Bron: WoON 2015; bewerking PBL

Uit figuur 2.2 blijkt dat de kernvoorraad, de veelal kleinere sociale huurwoningen met minder huurpunten, voor het grootste deel door huishoudens met een laag inkomen wordt bewoond. Echter, ook onder de verschillende groepen middeninkomens woont een aanzienlijk aandeel van de huishoudens in de kernvoorraad van corporaties. Zoals verwacht stijgt het aandeel huurders met een (duurdere) vrij toegankelijke huurwoning met het inkomen. Door de verschillende omvang van de inkomensgroepen – van alle huurders heeft 73 procent een laag inkomen, 17 procent een middeninkomen en 10 procent een hoog inkomen – speelt er een opvallend volume-effect: van alle vrijesectorhuurwoningen wordt 40 procent verhuurd aan huishoudens met een laag inkomen, 28 procent aan middeninkomens en 32 procent aan huishoudens met een inkomen vanaf 52.500 euro. Ook uit deze cijfers blijkt dat middeninkomens en het middensegment niet een-op-een met elkaar te verbinden zijn.

2.1 Inkomen en woonuitgaven

Het doel van de analyses in deze notitie is om een samenhangend beeld te schetsen van huishoudens, hun inkomen en hun woonuitgaven en -mogelijkheden. Zoals eerder

Tabel 2.1

Uitgaven aan het wonen, naar inkomensgroep en eigendomsverhouding, in euro per maand

	Totaal aantal huis- hou- dens (x 1.000)	Eigendom		Huurder		Eigenaar-bewoner			
		Huur (%)	Koop (%)	Bruto huur (euro)	Netto huur (euro)	Aan- deel met huur- toeslag (%)	Bruto hypo- theek- lasten (euro)	Netto hypo- theek- lasten (euro)	Aandeel met hypo- theek- schuld (%)
Lage inkomens (minder dan € 34.678)	2.801	68	32	518	422	56	400	330	72
Lage middeninkomens (€ 34.678 tot € 38.690)	386	38	62	582	577	5	541	414	85
Midden-middeninkomens (€ 38.690 tot € 44.360)	502	34	66	597	594	2	584	441	86
Hoge middeninkomens (€ 44.360 tot € 52.500)	614	24	76	625	623	2	640	470	88
Hoge inkomens tot 2x modaal (€ 52.500 tot € 70.000)	1.025	15	85	681	680	2	751	538	90
Hoge inkomens (vanaf € 70.000)	1.413	8	92	843	843	1	1.039	679	90
Totaal	6.742	39	61	557	486	41	728	515	86

Bron: WoON 2015, bewerking PBL

onderstreept lopen bij een dergelijke analyse over sectoren heen diverse begrippen door elkaar (zie inleiding). Wanneer we de woonuitgaven van huurders en kopers naast elkaar leggen wordt de vergelijking nog complexer. Vanuit een wetenschappelijke benadering zouden de gebruikskosten met elkaar vergeleken moeten worden (Conijn et al. 2016). In deze benadering worden uitgaven van huurders en kopers vergelijkbaar gemaakt door onder meer te corrigeren voor het investeringsrisico en de waardeontwikkeling bij eigenwoningbezit. In de praktijk blijken eenvoudige woonlasten vaak inzichtelijker, omdat huishoudens bij veel beslissingen geen (juiste) benadering van de gebruikskosten hanteren (Van Dijk 2013). Per slot van rekening: welke eigenaar-bewoner rekent zichzelf, zoals theoretisch zou moeten, opportunitetskosten² voor het ingebrachte eigen vermogen? In tabel 2.1 presenteren we enkele eerste beschrijvende statistieken rond de woonuitgaven voor zowel huurders als eigenaren-bewoners.

Zoals eerder in figuur 2.1 duidelijk werd, neemt het aandeel eigenaren-bewoners sterk toe met het inkomen: lagere inkomens wonen vaak in een sociale huurwoning; vanaf de lage middeninkomens is de meerderheid eigenaar-bewoner.

De bruto huur die huishoudens betalen verschilt relatief weinig tussen de onderscheiden inkomensgroepen. Het verschil tussen huishoudens met een belastbaar inkomen onder 34.678 euro per jaar en huishoudens met een belastbaar inkomen tot 52.500 euro per jaar is iets meer dan 100 euro per maand. De verklaring zit voor een belangrijk deel besloten in figuur 2.2. Die laat zien dat huishoudens met een middeninkomen, wanneer zij huren, vooral voor een gereguleerde huurwoning kiezen. Alleen onder de groep huishoudens met de hoogste inkomens ligt de gemiddelde bruto huur boven de liberalisatiegrens. Het aandeel huurders in deze groep is echter zeer beperkt. Wanneer we kijken naar de netto woonuitgaven is het verschil iets groter. Dit komt door de huurtoeslag: alleen huishoudens met een belastbaar inkomen tot 29.325 euro per jaar (prijsspeil 2014) hebben recht op huurtoeslag. Dit bedrag geldt voor meerpersoons-huishoudens; voor eenpersoonshuishoudens ligt het maximale inkomen waarmee men nog recht heeft op huurtoeslag lager.

In de koopsector is een tegengesteld patroon zichtbaar wat betreft de woonuitgaven. De lage inkomens hebben weliswaar bruto en netto de laagste uitgaven aan de hypotheek, maar het verschil met de hoge inkomens is bij de netto uitgaven juist kleiner dan bij de bruto uitgaven. Dat komt door de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit. Het verschil in gemiddelde bruto hypotheeklasten van huishoudens met een laag middeninkomen en huishoudens met een inkomen hoger dan 70.000 euro is 498 euro per maand; netto is dat verschil 265 euro. Tabel 2.1 illustreert hiermee, in lijn met Groot et al. (2016), hoe huishoudens met een hoger inkomen een sterke fiscale prikkel hebben om te kiezen voor een koopwoning.

Behalve met het inkomen hangen woonlasten ook sterk samen met de levensfase waarin huishoudens zich bevinden. In tabel 2.2a en 2.2b hebben we voor huurders en eigenaren-bewoners de gemiddelde woonuitgaven weergegeven naar zowel inkomen als levensfase. Hierbij hebben we, in lijn met Eskinasi (2015), onderscheid gemaakt naar de aanwezigheid van kinderen (dit zijn de gezinnen) en voor de overige huishoudens naar leeftijdscategorie. Gezinnen, senioren en ouderen in de huursector hebben gemiddeld de hoogste huuruitgaven. In de koopsector hebben gezinnen de hoogste uitgaven, gevolgd door jongeren. Door veelal afgeloste hypotheeklen hebben senioren en ouderen in de koopsector gemiddeld de laagste woonlasten.

Tabel 2.2a

Uitgaven aan het wonen in de huursector, naar inkomensgroep en levensfase, in euro per maand

	Jongeren tot 35 jaar		Medioren 35-54 jaar		Gezinnen		Senioren 55-74 jaar		Ouderen 75+	
	Bruto	Netto	Bruto	Netto	Bruto	Netto	Bruto	Netto	Bruto	Netto
Lage inkomens (minder dan € 34.678)	482	417	481	394	573	429	519	429	530	432
Lage middeninkomens (€ 34.678 tot € 38.690)	598	591	546	541	602	592	557	554	623	623
Midden-middeninkomens (€ 38.690 tot € 44.360)	604	602	558	553	613	609	576	576	680	678
Hoge middeninkomens (€ 44.360 tot € 52.500)	674	673	577	574	605	601	605	604	791	791
Hoge inkomens tot 2x modaal (€ 52.500 tot € 70.000)	727	727	654	652	657	655	676	675	761	761
Hoge inkomens (vanaf € 70.000)	879	879	783	783	919	919	697	697	*	*
Totaal	546	501	524	462	614	523	544	477	552	465

* Te weinig observaties.

Bron: WoON 2015, bewerking PBL

Tabel 2.2b

Uitgaven aan het wonen in de koopsector, naar inkomensgroep en levensfase, in euro per maand

	Jongeren tot 35 jaar		Medioren 35-54 jaar		Gezinnen		Senioren 55-74 jaar		Ouderen 75+	
	Bruto	Netto	Bruto	Netto	Bruto	Netto	Bruto	Netto	Bruto	Netto
Lage inkomens (minder dan € 34.678)	604	454	559	420	614	504	300	263	176	168
Lage middeninkomens (€ 34.678 tot € 38.690)	719	520	659	479	717	531	389	322	239	214
Midden-middeninkomens (€ 38.690 tot € 44.360)	783	565	666	478	730	542	433	343	262	237
Hoge middeninkomens (€ 44.360 tot € 52.500)	806	566	732	528	771	555	454	352	295	250
Hoge inkomens tot 2x modaal (€ 52.500 tot € 70.000)	887	619	803	564	864	613	523	393	334	275
Hoge inkomens (vanaf € 70.000)	1.089	756	1.062	697	1.198	770	708	481	403	314
Totaal	809	577	797	555	955	654	488	368	232	207

Bron: WoON 2015, bewerking PBL

Noten

- In dit rapport hebben we de grenzen binnen de huursector overgenomen uit het huurbeleid. Boven de liberalisatiegrens maken we nog onderscheid tussen huurwoningen onder en boven 900 euro huur. Voor de koopsector hebben we de woningvoorraad op WOZ-waarde verdeeld in vijf kwintielen. Op landelijk niveau is bijvoorbeeld 20 procent van de koopwoningvoorraad goedkoper dan 155.000 euro en hebben de duurste 20 procent koopwoningen een waarde van minimaal 321.000 euro.
- Opportunitetskosten zijn de kosten voor het ingebrachte vermogen (de overwaarde) in de woning, dat niet meer in de beste alternatieve investering (in termen van risico en rendement) kan worden geïnvesteerd.

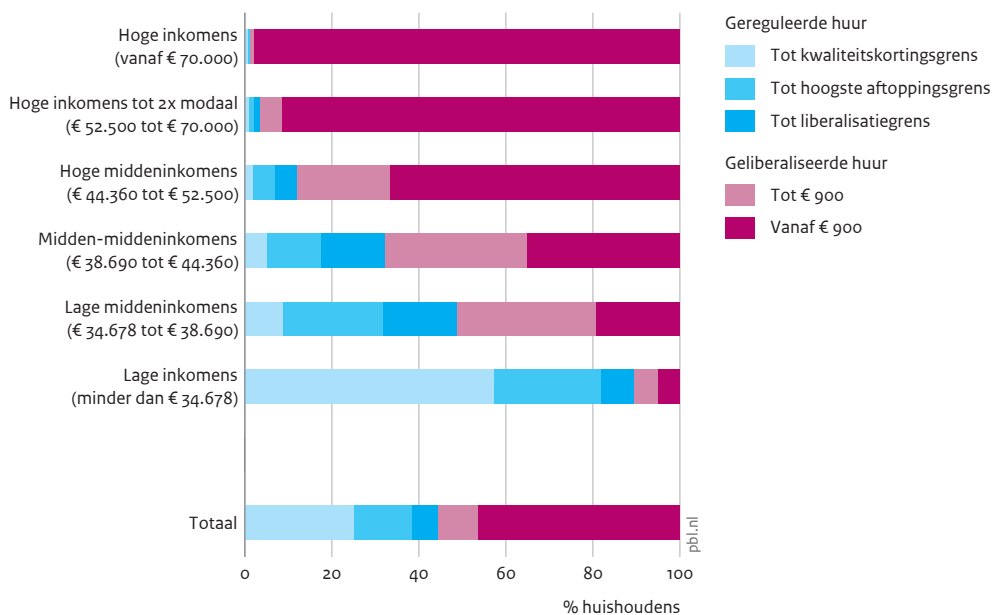
3 Welke mogelijkheden hebben middeninkomens?

Wanneer we op basis van de Nibud-normen bepalen wat huishoudens ongeveer zouden kunnen uitgeven aan huur, dan blijkt dat middeninkomens vrij vaak zijn aangewezen op de sociale sector. Bijna de helft van de huishoudens met een laag middeninkomen kan alleen woonlasten betalen die netto onder de liberalisatiegrens liggen, terwijl zij vanaf 2020 nagenoeg geen toegang meer hebben tot het grootste deel van deze sector. Huishoudens met een hoger middeninkomen kunnen vaak wel een geliberaliseerde huurwoning betalen, hoewel huren boven 900 euro ook voor deze groep lang niet altijd betaalbaar zijn. Of deze huishoudens ook daadwerkelijk een huurwoning in het middensegment zouden willen huren hangt af van de voorkeuren van het huishouden: in de koopsector kunnen zij vaak prima uit de voeten.

In dit hoofdstuk willen we inzichtelijk maken wat huishoudens zouden kunnen uitgeven aan het wonen, of welke woningen bereikbaar zijn gegeven het inkomen en de huishoudenssamenstelling. Voor iedere sector moet dat afzonderlijk gebeuren, omdat in iedere sector andere normen gelden. Voor de toegankelijkheid van de sociale sector moet worden gekeken naar het belastbaar inkomen van het huishouden. Huishoudens met een inkomen boven 34.678 euro hebben in principe geen toegang tot de sociale sector (door een tijdelijke bepaling is het maximuminkomen tot 2020 verhoogd naar 38.690 euro). Corporaties kunnen maar in een beperkt aantal gevallen afwijken van de toewijzingsregels.

De toegankelijkheid in de particuliere sector is niet eenvoudig te duiden. Verschillende verhuurders hanteren verschillende regels. Vaak wordt een inkomenseis gesteld. In tegenstelling tot de sociale sector geldt echter geen maximum, maar een minimum inkomenseis. Vaak wordt bijvoorbeeld gevraagd dat het bruto maandinkomen minimaal 4,5 keer de kale huur is (De Groot et al. 2014). Voor het bepalen van de maximale uitgaven in de (particuliere) huursector sluiten we in dit onderzoek aan bij de Nibud-normen. De methode is beschreven in Schilder en Conijn (2015) en is ook gebruikt in Eskinasi (2015) en SDG (2016).

Figuur 3.1
Inkomensgroepen naar betaalruimte in huursector, 2014



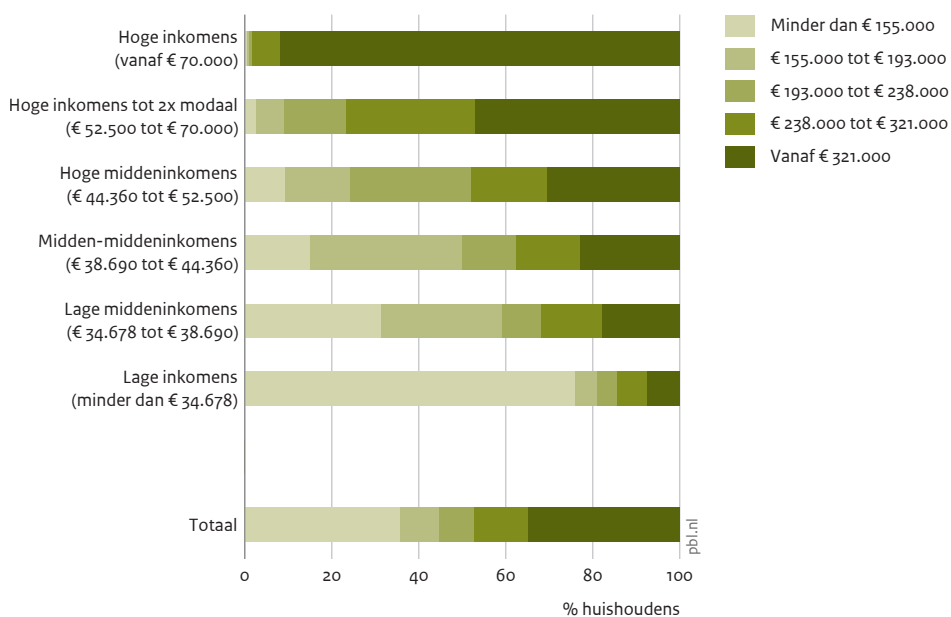
Bron: WoON 2015; bewerking PBL

Om de betaalbaarheid van het aanbod in de koopsector te bepalen maken we gebruik van de Nibud-normen zoals die worden gehanteerd bij de hypotheekverstrekking. Aan de hand van deze normen kunnen we inschatten wat een huishouden maximaal zou kunnen lenen; dit bedrag verrekenen we met aan de woning verbonden schulden (zoals een restschuld of een openstaande hypotheekschuld) en het in de woning opgebouwde vermogen (via overwaarde, aflossing of kapitaalverzekeringsproducten). In lijn met De Groot et al. (2014) nemen we geen andere vormen van vermogen mee, net zo min als andere vormen van schulden.

Figuur 3.1 toont de bereikbaarheid van verschillende huurmarktsegmenten afhankelijk van het inkomen. Deze betaalruimte, ook bekend als de ‘ability to pay’, is gebaseerd op de voorbeeldbegroting van het Nibud en bevat representatieve uitgaven voor huishoudens. De betaalruimte geeft de maximale financiële mogelijkheden aan: dit komt dus niet noodzakelijkerwijs overeen met de gewenste woonconsumptie van huishoudens.

De betaalruimte in figuur 3.1 toont de maximale netto uitgaven aan het wonen. Voor huishoudens met een laag inkomen kan het weergegeven bedrag nog worden

Figuur 3.2
Inkomensgroepen naar financieringsruimte in koopsector, 2014



Bron: WoON 2015; bewerking PBL

verhoogd met huurtoeslag; hiervoor is in de figuur niet gecorrigeerd.¹ Wanneer we kijken naar de middeninkomens, dan valt op dat 72 procent van deze huishoudens maximale woonlasten kan betalen boven het niveau van de liberalisatiegrens. Wanneer het inkomen stijgt, neemt de betaalruimte van huishoudens toe. Een steeds groter deel van de huurwoningmarkt wordt voor hen betaalbaar. Ongeveer 88 procent van de huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen 44.360 en 52.500 euro heeft een betaalruimte die past bij een woning in het geliberaliseerde segment; voor lage middeninkomens, tot 38.690 euro, is dat 51 procent. Bijna de helft van de lage middeninkomens heeft dus niet voldoende inkomen om een geliberaliseerde huurwoning te betalen. In bijlage 1 is bovendien te zien dat de bereikbaarheid van het geliberaliseerde segment binnen een inkomensgroep kan verschillen per huishoudenstype. Gezinnen met kinderen waarbij de inkomensbron uit loon bestaat, kunnen minder vaak een geliberaliseerde woning betalen dan gepensioneerden met een vergelijkbaar middeninkomen; deze verschillen lijken op basis van een eerste verkenning samen te hangen met de huishoudensomvang (meerpersoonshuishoudens hebben hogere kosten voor levensonderhoud en houden dus minder over voor wonen) maar ook de gehanteerde inkomensbegrippen en de daarmee samenhangende regimes voor fiscaliteit en toeslagen spelen een rol.

De betaalruimte zoals weergegeven in figuur 3.1 hangt samen met de financiële ruimte die huishoudens op de koopwoningmarkt hebben, maar komt daar niet een-op-een mee overeen. Aan de hand van de leennormen van het Nibud en eventueel reeds opgebouwd vermogen in de huidige woning hebben we de financieringsruimte van huishoudens bepaald. De ruimte om hiermee op de koopwoningmarkt in de woonvraag te voorzien is weergegeven in figuur 3.2. Het beeld is weinig verrassend: naarmate het inkomen stijgt nemen de mogelijkheden op de koopwoningmarkt toe. Uit bijlage 1 blijkt bovendien dat ouderen fors meer financieringsruimte hebben dan jongere huishoudens in loondienst met een vergelijkbaar middeninkomen. Gezinnen met kinderen in loondienst zitten daartussenin. Bij deze verschillen speelt het vermogen dat is opgebouwd in de huidige woning een belangrijke rol. Of huishoudens binnen hun financieringsruimte ook daadwerkelijk een voor hen geschikte woning kunnen vinden hangt onder andere af van de inkomensvorm (met een flexibel inkomen is financiering bijvoorbeeld lastiger) en van de regio, aangezien de kooprijzen sterke regionale verschillen kennen.

Noot

- 1 Opname van de huurtoeslag in figuur 3.1 zou de vergelijking tussen de groepen op basis van inkomen beïnvloeden. Bovendien is de hoogte van de huurtoeslag afhankelijk van de hoogte van de huur, waardoor twee identieke huishoudens met een andere woning toch een andere betaalruimte op de huurwoningmarkt zouden laten zien. Tot slot gaat deze studie vooral over de positie van de middeninkomens, en die hebben geen recht op huurtoeslag.

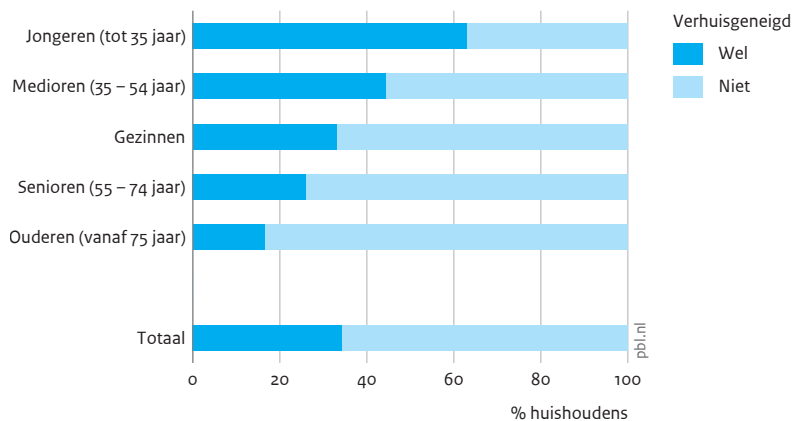
4 Willen middeninkomens verhuizen?

Financiële mogelijkheden op de woningmarkt zijn vooral van belang voor huishoudens die willen verhuizen. De verhuiscapaciteit van huishoudens lijkt niet samen te hangen met het inkomen of de toegang tot de sociale huursector. Verhuiscapaciteit hangt vooral sterk samen met de levensfase: jongeren willen vaker verhuizen dan ouderen. Daarnaast willen huurders vaker verhuizen dan eigenarenbewoners. Vooral huurders in heel goedkope of juist in heel dure huurwoningen willen vaker verhuizen.

De analyses in hoofdstuk 3 schetsen vooral een algemeen beeld van de bereikbaarheid van bepaalde woningen gegeven het inkomen en vermogen van huishoudens. Voor veruit de meeste huishoudens waarvan inzichtelijk is gemaakt wat ze zouden kunnen huren of kopen, is een dergelijk inzicht niet relevant: zij willen blijven wonen waar zij nu wonen. De problematiek van huishoudens met een middeninkomen manifesteert zich vooral op het moment dat zij willen (of moeten) verhuizen en bij starters op de woningmarkt. De sociale sector is voor hen vaak niet toegankelijk, de particuliere sector stelt flinke inkomenseisen en voor een hypotheek is een bestendig inkomen vereist. In dit hoofdstuk belichten we de mogelijkheden en wensen van verhuiscapaciteits huishoudens.¹

Een vergelijking van figuur 4.1 en 4.2 maakt duidelijk dat verhuiscapaciteit vooral samenhangt met levensfase, en niet of veel minder met inkomen; jongeren zijn aanzienlijk vaker verhuiscapaciteits dan ouderen. In de praktijk ligt het aandeel huishoudens dat daadwerkelijk verhuist veel lager dan het aandeel verhuiscapaciteits. Bovendien is er ook een aantal huishoudens dat niet verhuiscapaciteits is, maar toch uiteindelijk verhuist binnen twee jaar. De kosten van het wonen en de financiële mogelijkheden zijn een belangrijke overweging in de verhuiscapaciteitsbeslissing, maar vormen niet het enige motief van een huishouden om te verhuizen (De Groot 2011). Van huishoudens in de geliberaliseerde huursector zou verwacht mogen worden dat zij vaker verhuiscapaciteits zijn vanwege de kosten: in de koopsector en de sociale huursector zijn zij immers (in termen van maandlasten of woonkwaliteit) vaak goedkoper uit dan in hun huidige huurwoning. De resultaten in figuur 4.3 laten zien dat de verhuiscapaciteits in duurdere vrijesectorwoningen inderdaad hoger is, al zijn samenstellingseffecten niet geheel uit te sluiten (bijvoorbeeld als de gemiddeld vaak verhuiscapaciteits jongeren in de

Figuur 4.1
Verhuisceneidheid naar levensfase, 2014

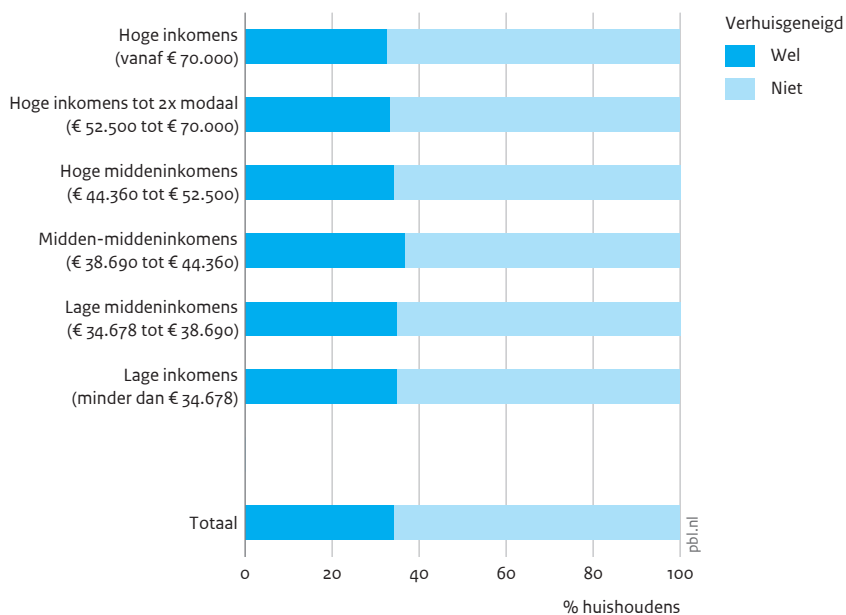


Bron: WoON 2015; bewerking PBL

duurste huurwoningen wonen). De gemiddeld kortere bewoningsduur in geliberaliseerde woningen (tabel 4.1) toont in ieder geval aan dat deze huurders daadwerkelijk vaker verhuizen.

In bijlage 2 hebben we de relatie tussen verhuisceneidheid en toegang tot de sociale sector verder uitgediept naar het huidige woningmarktsegment (we hebben de inkomensgroepen uit figuur 4.2 gecombineerd met de woningmarktsegmenten uit figuur 4.3 en de resultaten weergegeven in drie grafieken). Verwacht zou mogen worden dat huishoudens die bij verhuizing geen (hernieuwde) toegang tot de sociale sector hebben, minder verhuisceneid zijn. De relatief goedkope en aantrekkelijke sociale sector is dan immers niet toegankelijk voor hen. Dat lijkt echter niet zo te zijn; het patroon van verhuisceneidheid naar huidig woningmarktsegment is voor lage inkomensgroepen met toegang tot de sociale sector, voor lage middeninkomens (met tijdelijk verruimde toegang) en voor andere inkomensgroepen (dus zonder toegang tot de sociale huursector) vergelijkbaar. Hiermee is overigens niet gezegd dat huishoudens zonder toegang tot de sociale huursector ook daadwerkelijk even vaak verhuizen.

Figuur 4.2
Verhuisceneidheid naar inkomensgroep, 2014



Bron: WoON 2015; bewerking PBL

Tabel 4.1
Woonduur (in jaren), naar regio, woningmarktsegment en eigenaar*

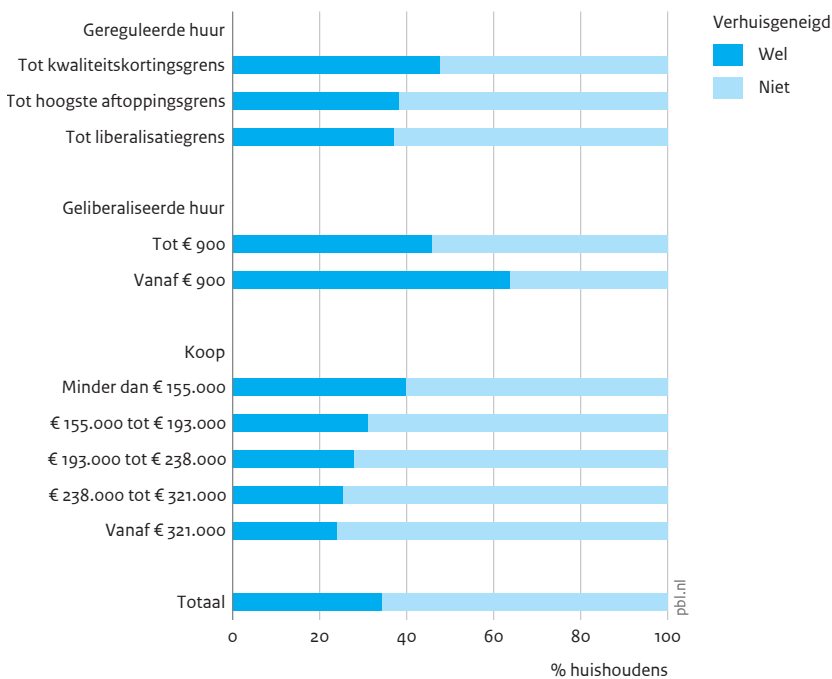
	G4	G32	overig NL
Woningcorporatie - gereguleerd	14	14	15
Woningcorporatie - geliberaliseerd	8	7	9
Particuliere verhuurder - gereguleerd	15	12	14
Particuliere verhuurder - geliberaliseerd	7	8	9
Koop	12	16	18
Totaal	13	14	17

* Gemiddelden voor alle huishoudens, dus niet alleen voor middeninkomens.

Bron: WoON 2015, bewerking PBL

Figuur 4.3

Verhuiscapaciteit naar huur- of kooprijsegment, 2014



Bron: WoON 2015; bewerking PBL

Noot

- 1 Starters ontbreken in de figuren omdat onvoldoende bekend is welke personen nu nog geen zelfstandig huishouden vormen, maar dat wel zouden willen. Zie ook de discussie in hoofdstuk 7. Onder verhuiscapaciteit wordt verstaan: zelfstandige huishoudens, wonend in een woning, die aangeven binnen twee jaar te willen of moeten verhuizen, evenals de huishoudens die aangeven op het moment van ondervraging reeds een toekomstige woning te hebben gevonden.

5 Verschilt het perspectief voor middeninkomens per regio?

Het grootste deel van de Nederlandse woningmarkt bestaat uit koopwoningen. Alleen in de vier grootste steden is de huursector groter dan de koopsector. De geliberaliseerde huursector maakt in de grote steden ook een relatief groot deel uit van de totale huursector. Middeninkomens die een geliberaliseerde huurwoning zoeken, zullen dus regelmatig naar de koopsector uit (moeten) wijken, waarbij sprake is van een kip-of-ei-dilemma: middeninkomens wijken uit bij gebrek aan huuraanbod en het huuraanbod komt niet van de grond omdat het koopaanbod mogelijk aantrekkelijker of goedkoper is.

De financiële ruimte van huishoudens hangt vanzelfsprekend niet af van de plek waar de woning staat, maar van het inkomen (en de samenstelling) van het huishouden. Huishoudens met een hoger inkomen kunnen meer uitgeven aan wonen dan huishoudens met een laag inkomen. Wat zij met de financiële ruimte kunnen doen, hangt vervolgens wel af van het beschikbare aanbod (en de betaalbaarheid daarvan) op regionaal niveau.

Figuur 5.1 toont dat ongeveer 60 procent van de Nederlandse woningvoorraad uit koopwoningen bestaat. In de vier grootste steden (G4) is dat ongeveer 40 procent, in de middelgrote steden (G32) is dat 57 procent en in de rest van Nederland 68 procent. Voor heel Nederland geldt dat de gereguleerde huursector het grootste deel van de huurwoningmarkt uitmaakt. In de vier grootste steden is het aandeel van de geliberaliseerde huursector groter dan in andere regio's.

Wanneer we de potentiële vraag gezien de financiële ruimte afzetten tegen de bestaande voorraad, dan geeft dat een grove benadering van mogelijke knelpunten. Eerder in dit rapport hebben we al benadrukt dat verhuiscriteria niet altijd overeenkomen met daadwerkelijke verhuizingen. Verder geldt dat de totale woningvoorraad niet noodzakelijkerwijs representatief is voor het vrijkomende aanbod op de woningmarkt en hebben we geen rekening gehouden met voorkeuren voor kopen of huren. Niettemin levert de vergelijking een aantal interessante inzichten op.

Tabel 5.1

Regionale verhuiscapaciteit en bereikbaarheid van het geliberaliseerde segment voor middeninkomens

	G4	G32	Overig NL
Verhuiscapaciteit middeninkomens	83.000	170.000	277.000
Aantal dat geliberaliseerde huur kan betalen	55.000	123.000	195.000
Huidige voorraad geliberaliseerde huurwoningen	122.000	129.000	179.000

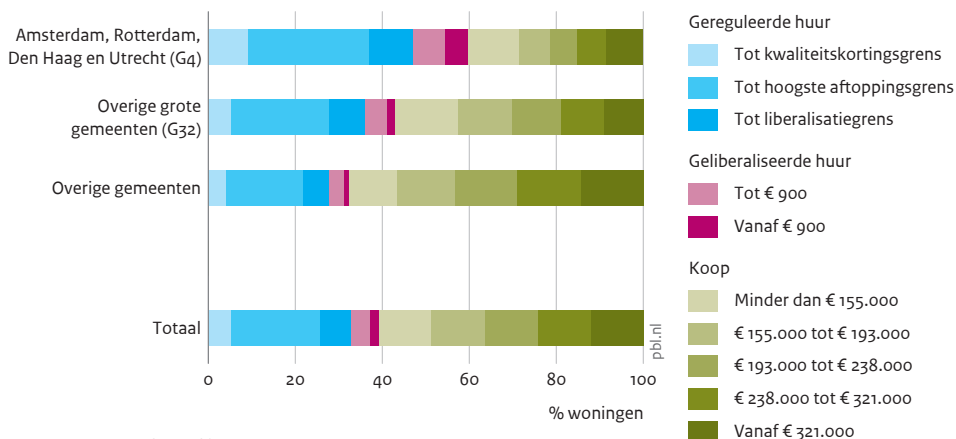
Bron: WoON 2015, bewerking PBL

In de vier grootste steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht (G4) geven ongeveer 83.000 huishoudens met een middeninkomen aan te willen verhuizen; 55.000 daarvan zouden een geliberaliseerde huurwoning kunnen betalen. De totale voorraad aan geliberaliseerde huurwoningen in de regio bestaat, binnen de gekozen afbakening van huishoudens en woningen, uit ongeveer 122.000 woningen (tabel 5.1). In de 38 middelgrote steden die zich hebben verenigd in het G32-netwerk¹ is de voorraad geliberaliseerde huurwoningen nog kleiner ten opzichte van de potentiële vraag: er zijn 170.000 verhuiscapaciteit middeninkomens, waarvan 123.000 een geliberaliseerde huurwoning zouden kunnen betalen, en het totale aanbod bedraagt 129.000 woningen van dit type. Er zijn veel meer potentiële huurders en een bijna even grote voorraad. Tegelijkertijd is de voorraad aan koopwoningen in deze steden aanzienlijk groter dan in de vier grote steden (zie figuur 5.1).

De gekozen indeling in G4, G32 en Overig NL geeft niet per se een realistisch beeld, want een inwoner van bijvoorbeeld G32-gemeente Groningen zal waarschijnlijk niet snel zoeken in een andere G32-gemeente zoals Maastricht. Wel onderstreept deze analyse dat de krapte van het aanbod aan geliberaliseerde huurwoningen geen exclusief grootstedelijk probleem is. Op basis van figuur 5.1 kunnen we vervolgens concluderen dat veel verhuiscapaciteit middeninkomens niet naar de geliberaliseerde huursector trekken, maar in de koopsector terecht komen. Gegeven de samenstelling van de koop- en huurvoorraad zal dat in de middelgrote steden vaker het geval zijn dan in de grootste steden.

Deze analyse van de bereikbaarheid van het geliberaliseerde segment biedt een vereenvoudigde weergave van zaken. We hebben enkel gekeken naar het aanbod, en hebben geen rekening gehouden met andere factoren die de druk op de woningmarkt verder kunnen vergroten, zoals toetredende starters, migratie naar de grote steden en huishoudensverdunding. Ook hebben we geen rekening gehouden met factoren die de druk juist kunnen verlichten, zoals migratie uit de steden, nieuwbouw en transformatie, en eventuele liberalisatie van huurwoningen bij mutatie. Toch onderschrijft deze eenvoudige analyse dat middeninkomens niet alleen voor een koopwoning kiezen

Figuur 5.1
Woningvoorraad naar regio, 2014



Bron: WoON 2015; bewerking PBL

omdat die financieel aantrekkelijker is, maar ook omdat er onvoldoende huurwoningen beschikbaar zijn. En wellicht geldt dit ook voor de overige inkomensgroepen.

Kortom: er is sprake van een kip-ei-situatie waarin het aanbod aan vrij toegankelijke huurwoningen, bijvoorbeeld in het geliberaliseerde prijssegment, niet toeneemt doordat een groot deel van de potentiële vragers volop, of zelfs meer mogelijkheden heeft in de koopsector. Tegelijkertijd zal de vraag naar onder meer het middensegment op de huurwoningmarkt niet toenemen, doordat het aanbod onvoldoende aantrekkelijk en beschikbaar is. Met de invoering van de nieuwe Woningwet is een begin gemaakt met het doorbreken van deze vicieuze cirkel, door in ieder geval de toegang tot de sociale sector te beperken en enige grenzen op te leggen aan de hypothecaire kredietverstrekking (Conijn et al. 2017; Vlak et al. 2017). Verder dragen economische ontwikkelingen, zoals de flexibilisering van de arbeidsmarkt, ertoe bij dat de vraag naar het middensegment zal toenemen (Schilder & Conijn 2017). Huishoudens met een middeninkomen zullen de gevolgen van deze ontwikkelingen als eerste ondervinden.

Noot

1 Zie www.g32.nl voor een overzicht van deze steden.

6 Middeninkomens en scheefwonen

Gegeven de afbakening van de doelgroep van de sociale sector zijn veel middeninkomens scheefwoners. Wanneer we echter naar hun financiële mogelijkheden kijken, dan valt op dat deze huishoudens vaak niet meer kunnen betalen dan de prijzen die in de sociale sector worden gevraagd. De ongesubsidieerde markthuurl is voor deze huishoudens vaak te hoog. Hogere middeninkomens kunnen vaak wel goed terecht in het geliberaliseerde deel van de huurwoningmarkt, of op de koopwoningmarkt.

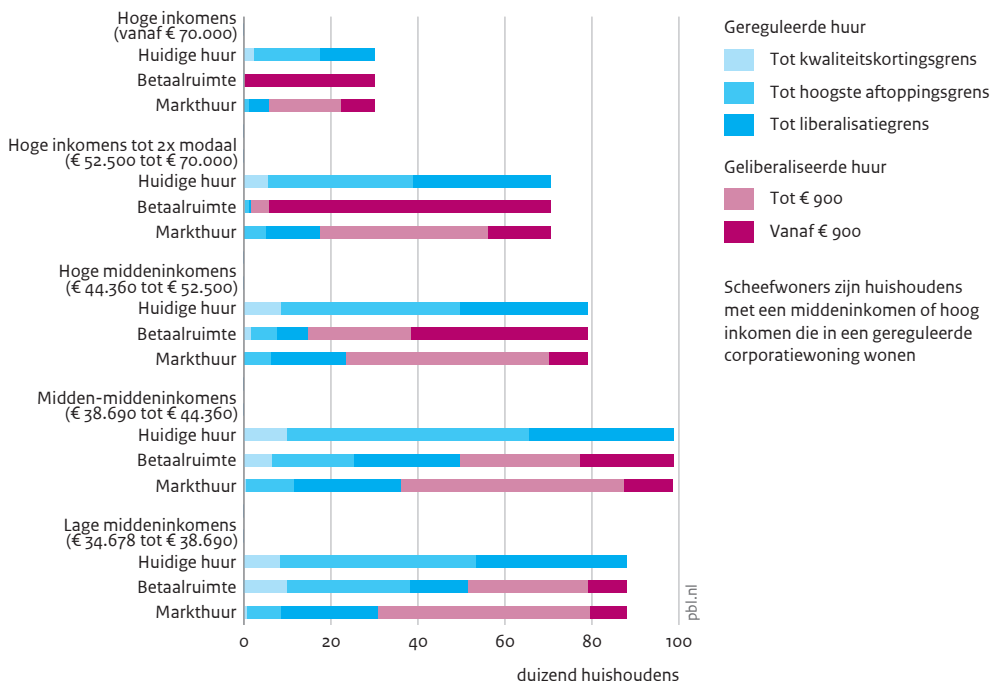
In de discussies rond de woningmarkt, en de sociale huursector in het bijzonder, heeft een bijzondere groep huishoudens veel aandacht gekregen: de (goedkope) scheefwoners. Bij scheefwoners wordt traditioneel vooral gedacht aan huishoudens met een hoog inkomen die in een goedkope sociale huurwoning wonen. In dit hoofdstuk staat een bijzonder deel van de scheefwoners centraal: de middeninkomens in sociale huurwoningen.

Een niet verwaarloosbaar deel van de gereguleerde huurwoningvoorraad wordt verhuurd aan huishoudens die niet tot de doelgroep van de sociale sector behoren (zie figuur 2.1). Toch hoeft dit niet noodzakelijkerwijs op scheefwonen te wijzen. In de particuliere sector kan dit een teken zijn van minder gespannen marktomstandigheden; onder zulke omstandigheden kan de markthuurl van woningen immers onder de liberalisatiegrens liggen. Er is dan geen sprake van goedkope scheefheid; in ieder geval is er bij gereguleerde particuliere huurwoningen nooit sprake van (ongeoorloofde) staatssteun. In deze studie hebben we de definitie van scheefwoners daarom beperkt tot huishoudens in gereguleerde corporatiewoningen die een inkomen hebben boven de toewijzingsnorm.

Middeninkomens als bijzondere groep binnen de scheefwoners zijn interessant, aangezien hun mogelijkheden op de woningmarkt relatief beperkt lijken (zie figuur 3.1 en 3.2). Enerzijds wonen middeninkomens in de sociale sector terwijl ze daar met de nieuwe toewijzingsregels niet opnieuw naar zouden kunnen verhuizen, anderzijds lijken zij op de woningmarkt tussen de wal en het schip te vallen omdat zij niet altijd toegang hebben tot de koopsector of de vrije huursector.¹

Figuur 6.1

Scheefwoners naar huidige, mogelijke en markthuur, 2014



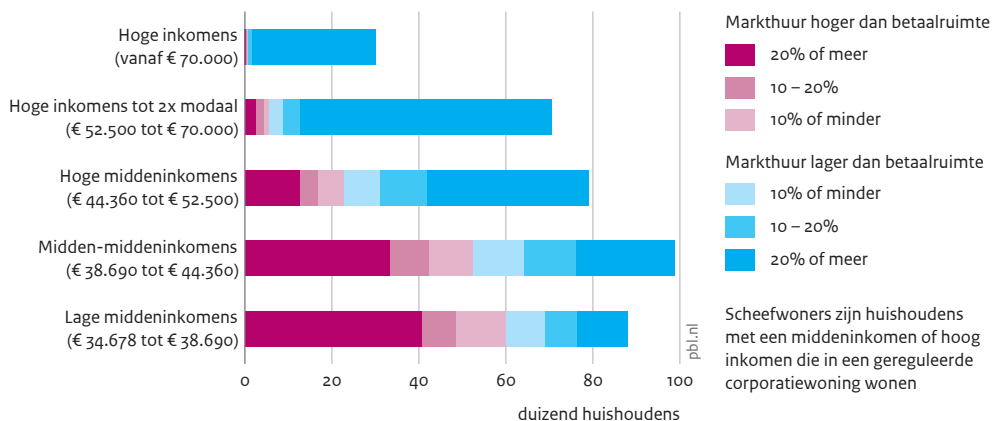
Bron: WoON 2015; bewerking PBL

Figuur 2.2 liet zien waar huurders met verschillende inkomens wonen. Een deel van de midden- en hogere inkomens bleek te wonen in gereguleerde huurwoningen van corporaties. Tegelijkertijd maakt figuur 3.1 duidelijk dat een deel van de middeninkomens een betaalruimte heeft die past bij de huren uit de sociale sector. Deze twee figuren tonen, op hoofdlijnen, de lastige positie waarin middeninkomens zich bevinden.

Op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (Staatscourant 2015) hebben we de verwachte markthuur bepaald van de woningen van alle midden- en hogere inkomens in gereguleerde corporatiewoningen en deze markthuur vergeleken met hun betaalruimte. Als scheefwoners de markthuur betalen zou er immers geen sprake meer zijn van impliciete subsidies. Figuur 6.1 geeft telkens per inkomensgroep binnen de goedkope scheefwoners drie balken van gelijke lengte. De bovenste balk geeft de verdeling aan van huishoudens naar hun huidige huurprijssegment. Deze balk heeft per definitie maar drie kleuren: de figuur beschrijft immers alleen de midden- en hogere inkomens in gereguleerde corporatiewoningen. De middelste balk geeft de maximale betaalruimte weer van de huishoudens. De onderste balk geeft de verdeling

Figuur 6.2

Relatie tussen markthuur en betaalruimte voor scheefwoners naar inkomensgroep, 2014



Bron: WoON 2015; bewerking PBL

van de huishoudens weer als zij voor hun woning de markthuur volgens het Handboek zouden moeten betalen. Naarmate de balk met de maximale betaalruimte en de markthuursituatie meer overeenkomsten vertonen, neemt de kans toe dat, in ieder geval op het niveau van de totale inkomensgroep, er een potentiële match bestaat tussen de mogelijkheden van vragers en het aanbod op markthuurniveau.

Ongeveer 56 procent van de scheefwonende middeninkomens zou een huurwoning op of boven de liberalisatiegrens kunnen betalen. Tegelijkertijd kan 51 procent van alle scheefwonende middeninkomens de markthuur van hun huidige woning niet opbrengen. De meeste huishoudens met een laag middeninkomen wonen in een huurwoning met een huur tot de aftoppingsgrens. Een groot deel van deze inkomensgroep heeft een betaalruimte die impliceert dat zij een huur kunnen betalen die onder de liberalisatiegrens ligt. Wanneer de lage middeninkomens de markthuur voor hun woning zouden moeten betalen, dan zou dit voor de meesten van hen een geliberaliseerde huur zijn. Gegeven de betaalruimte van de meeste huishoudens in deze groep lijkt er daardoor, bij markthuren, sprake van een mismatch tussen het beschikbare aanbod en de betaalruimte van huishoudens. Als we kijken naar de huishoudens met een hoog middeninkomen, dan heeft een minderheid een betaalruimte onder de liberalisatiegrens; het grootste deel kan dus een geliberaliseerde huurwoning betalen. Wanneer we de markthuren van de woningen van deze groep vergelijken met hun betaalruimte, dan lijkt hier geen sprake van een belangrijke mismatch: de hoge middeninkomens kunnen, gemiddeld genomen, de markthuur van hun woning betalen. We hebben uitdrukkelijk niet gekeken of specifieke huishoudens de markthuur van de huidige woning ook werkelijk zouden kunnen betalen; zelfs wanneer

Tabel 6.1

Aandeel scheefwoners dat een huur op of boven de liberalisatiegrens kan betalen, naar inkomensgroep en levensfase, in procenten

	Jongeren tot 35 jaar	Medioren 35-54 jaar	Gezinnen	Senioren 55-74 jaar	Ouderen 75+	Totaal
Lage middeninkomens (€ 34.678 tot € 38.690)	35	11	37	45	84	41
Midden-middeninkomens (€ 38.690 tot € 44.360)	71	39	40	52	81	50
Hoge middeninkomens (€ 44.360 tot € 52.500)	*	88	70	83	*	81
Hoge inkomens (vanaf € 52.500)	100	100	96	100	*	98
Totaal	76	63	64	69	86	68

* Te weinig waarnemingen

Bron: WoON 2015, bewerking PBL

de balken dus voor een inkomensgroep een goede match impliceren kan er op individueel niveau sprake zijn van een mismatch.

Figuur 6.2 toont de mismatch op individueel niveau van huishoudens. Per inkomensgroep is weergegeven in welke mate de maximale betaalruimte voldoende is om de berekende markthuur van de huidige woning te betalen. Bij ruim 40.000 huishoudens uit de groep laagste middeninkomens is de markthuur minstens 20 procent hoger dan de betaalruimte; bijna 12.000 huishoudens uit dezelfde groep wonen in een woning waarvan de markthuur 20 procent onder hun maximale betaalruimte ligt. Met name onder de hoge inkomens is het aandeel huishoudens dat de markthuur kan betalen groot. Onder de middeninkomens is het aandeel huurders dat de markthuur *niet* kan betalen relatief groot, zelfs wanneer we naar de hoge middeninkomens kijken. Van de laagste en midden-middeninkomens is het zelfs aannemelijk dat ruim de helft van de huurders de markthuur van de huidige woning niet zou kunnen betalen.

In tabel 6.1 en 6.2 hebben we de mismatch verbijzonderd naar de levensfasen uit tabel 2.2. Opvallend is daarbij vooral het resultaat in tabel 6.1 dat ouderen vaak een woning boven de liberalisatiegrens zouden kunnen betalen. Zelfs wanneer zij tot de categorie met de lage middeninkomens horen kunnen zij vaak een geliberaliseerde huurwoning betalen. Medioren met een laag middeninkomen kunnen bijna nooit een geliberaliseerde huurwoning betalen (medioren zijn huishoudens van middelbare leeftijd zonder kinderen). De patronen tussen vergelijkbare groepen worden in bijlage 3 bevestigd en lijken, op basis van een eerste verkenning, samen te hangen met de verschillende regimes voor fiscaliteit en toeslagen die voor deze groepen gelden.

Tabel 6.2

Aandeel scheefwoners dat de markthuur van de huidige woning zou kunnen betalen, naar inkomensgroep en levensfase, in procenten

	Jongeren tot 35 jaar	Medioren 35-54 jaar	Gezinnen	Senioren 55-74 jaar	Ouderen 75+	Totaal
Lage middeninkomens (€ 34.678 tot € 38.690)	47	18	31	27	51	32
Midden-middeninkomens (€ 38.690 tot € 44.360)	71	46	37	45	60	47
Hoge middeninkomens (€ 44.360 tot € 52.500)	*	76	61	69	*	71
Hoge inkomens (vanaf € 52.500)	99	97	88	95	*	94
Totaal	78	63	57	58	65	61

* Te weinig waarnemingen

Bron: WoON 2015, bewerking PBL

Wanneer we kijken naar de markthuur van de huidige woning (tabel 6.2) dan valt op dat de percentages wat lager liggen dan in tabel 6.1. Dit impliceert dat de markthuren van veel woningen (ver) boven de liberalisatiegrens liggen. Scheefwonende ouderen kunnen dus vaak een geliberaliseerde huurwoning betalen (tabel 6.1), maar lang niet altijd de markthuur van hun huidige huurwoning (tabel 6.2). Overigens komt het ook andersom voor: onder de jongeren met lage middeninkomens kan 35 procent een geliberaliseerde huurwoning betalen, terwijl 47 procent van deze groep genoeg armslag heeft voor de markthuur van de huidige woning. Dit impliceert dat deze jongeren relatief vaak in kleinere woningen met wat lagere markthuren wonen.

Tot slot laat bijlage 3 zien dat scheefwoners in de G4, zoals verwacht, minder vaak de markthuur van hun huidige woning kunnen betalen dan huishoudens met een vergelijkbaar inkomen in andere gemeenten. Opvallend is echter dat scheefwoners in de G32 vaker de markthuur van hun woning kunnen opbrengen dan vergelijkbare huishoudens in de rest van het land.

Noot

- 1 Met de vrije huursector bedoelen we: alle huurwoningen die buiten de toewijzingsnormen vallen die vanwege Europese regelgeving zijn ingevoerd. Concreet gaat het dan om geliberaliseerde corporatiewoningen en alle particuliere huurwoningen.

7 Discussie

In deze notitie hebben we op verschillende wijzen naar het middensegment op de woningmarkt gekeken. Het perspectief van de consument, van het huishouden, stond daarbij centraal. Het grootste probleem van het middensegment is een mismatch tussen vraag en aanbod. Voor huurwoningen in het middensegment zijn vraag en aanbod echter niet eenvoudig in beeld te brengen. De vraag is daarvoor te divers en verandert bovendien door recente en toekomstige beleidsaanpassingen op de woningmarkt. Bovendien zijn relevante data niet altijd beschikbaar, zoals de inkomensgegevens van starters. Ook aan de aanbodkant zit de grootste beperking in het feit dat we slechts een beschrijving (kunnen) geven van de huidige situatie. Tot slot benadrukken we dat woningmarkten bij uitstek een regionaal of zelfs lokaal schaalniveau hebben. Er resteren nog diverse uitdagingen.

7.1 Vraag divers en aan verandering onderhevig

De huidige marktomvang is waarschijnlijk geen goede voorspeller voor de toekomstige vraag naar middensegmentwoningen. De woningvoorraad in dit segment is immers jarenlang gekrompen door subsidiëring in de koop- en sociale huursector (Vlak et al. 2017), en nu wordt er door aanbieders vrij stevig bijgebouwd (Ministerie van BZK 2017a).

In dit onderzoek ligt de nadruk op de middeninkomens, een bijzondere groep huishoudens die naar verwachting meer dan gemiddeld in de knel raakt op de Nederlandse woningmarkt. Vaak wordt verondersteld dat juist deze groep een woning zoekt in het middensegment op de huurwoningmarkt. Deze veronderstelling volgt logisch uit de observatie dat huishoudens met een middeninkomen door beleidswijzigingen geen of alleen beperkt toegang meer hebben tot gereguleerde woningen van corporaties en lang niet altijd kunnen of willen kopen. Niettemin blijft deze groep lastig te beschrijven. De analyses in deze notitie hebben in elk geval laten zien dat middeninkomens en het middensegment zeker niet altijd met elkaar samenvallen. Ten eerste wonen de meeste huishoudens met een middeninkomen niet in het middensegment (opgevat als de vrije huursector, eventueel tot een bepaalde maximale huurprijs), maar in een koopwoning, of, in mindere mate, in een sociale huurwoning (zie hoofdstuk 2 en ook Schilder & Conijn 2017). Dit hoeft niet eens te wijzen op een

mismatch van vraag en aanbod: een ouder huishouden dat de hypotheek op de koopwoning heeft afgelost en sinds de pensionering een lager inkomen heeft, woont daar natuurlijk prima. Een ander verhaal is het wanneer huishoudens met een relatief hoger inkomen in een sociale huurwoning wonen, of als jonge huishoudens worden 'gedwongen' om een woning te kopen omdat er voor hen geen geschikte huurwoning beschikbaar is. Ten tweede kunnen bijna drie van de tien huishoudens met een middeninkomen geen woning boven de liberalisatiegrens betalen. Het gaat vooral om lage middeninkomens. Zij zijn aangewezen op koopwoningen, of gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders als na 2020 de toegang tot de sociale huursector van corporaties weer wordt beperkt. Mede om deze redenen hebben diverse onderzoekers gepleit voor een andere afbakening van het begrip middensegment (Schilder & Conijn 2017; Vlak et al. 2017).

De groep huishoudens met een middeninkomen is bovendien buitengewoon divers. Hoogopgeleide jongeren met een leuke startersfunctie en goede carrièreperspectieven vallen onder deze groep. Maar ook veel middelbaar en hoger opgeleide gezinnen en medioren behoren tot de middeninkomens, evenals een deel van de gepensioneerden (met aanvullend pensioen). Deze diversiteit maakt het lastig om eenduidige uitspraken te doen over de vraag naar huurwoningen in het middensegment onder de middeninkomens. De preferenties van deze groepen huishoudens verschillen immers sterk. Een jonge, hoogopgeleide alleenstaande heeft waarschijnlijk heel andere verwachtingen van de bewoningsduur en stelt heel andere eisen aan de woning en de woonomgeving dan een middelbaar stel met kinderen of een ouder echtpaar. Behalve qua opleiding en levensfase verschillen de middeninkomens ook qua uitgangspositie op de woningmarkt, zoals onder andere figuur 2.1 laat zien. Daarnaast pakken de uiteenlopende fiscale en toeslageregelingen voor al deze groepen anders uit en hebben zij te maken met verschillende budgetten voor levensonderhoud, waardoor dezelfde woning niet voor elk huishouden binnen een inkomensgroep betaalbaar is. Dit alles beïnvloedt de voorkeuren in het vervolg van de wooncarrière.

Het is gelet op de beperkingen van de data moeilijk om binnen de *huidige beleidskaders* vast te stellen wat de vraag naar het middensegment op de huurwoningmarkt is. De nadruk in de voorgaande zin is een noodzakelijke: in een evenwichtige woningmarkt oefenen huishoudens, gegeven onder meer inkomen, kosten en demografische ontwikkelingen, een redelijk goed te ramen vraag naar woondiensten uit. Juist de huidige verstoring, waarin twee van de drie sectoren worden gesubsidieerd, maakt dat de vraag naar de residuele derde sector (lees: het middensegment) moeilijk te kwantificeren is. Jonge, hoogopgeleide huishoudens zullen in aanvang van hun wooncarrière wellicht centrum-stedelijk willen huren, maar mede door het fiscale voordeel op enig moment, wanneer de perspectieven binnen het huishouden stabiel zijn, toch overstappen naar een koopwoning. Oudere huishoudens zullen, gegeven het huidige prijsniveau van huurwoningen in het middensegment, wellicht toch liever in de corporatiewoning blijven wonen. De woningmarkt bevindt zich in een transitiefase, maar gezien het huidige beleid eindigt die transitie niet in een vrij functionerende,

evenwichtige markt (Conijn et al. 2017; Vlak et al. 2017). Zolang dat niet het geval is, blijven de geschetste problemen ook in toekomstig onderzoek een rol spelen.

Tot slot geldt dat gegevens over een deel van de (toekomstige) toetreders tot de woningmarkt in deze studie ontbreken omdat er geen goede data, met name inkomensgegevens, over hen voorhanden zijn. De problematiek rond het midden-segment en de middeninkomens is primair een probleem voor nieuwe toetreders tot de woningmarkt; huishoudens die een woning zoeken, maar er nu nog geen hebben. Bijvoorbeeld jongeren die langer bij hun ouders blijven wonen omdat zij geen geschikte woning kunnen vinden. Maar bijvoorbeeld ook huishoudens die samen met anderen een woning delen en liever een eigen woning zouden hebben. Deze groep huishoudens heeft het meest urgente probleem en zou mogelijk ook het meest gebaat zijn bij een goed toegankelijk middensegment.

Overigens zouden meer groepen huishoudens baat hebben bij een omvangrijke en goed toegankelijke huursector. Goedkope scheefwoners zouden misschien best willen verhuizen naar een grotere en luxere woning die beter bij hun inkomen past, maar passend aanbod is lang niet altijd beschikbaar.

7.2 Aanbod sterk in beweging

Ook op het gebied van het aanbod ontbreekt het aan goede data. Op de eerste plaats kunnen we alleen een beeld schetsen van de bestaande voorraad aan huurwoningen in het middensegment. Dit beeld kan anders zijn voor huurwoningen die via mutatie of nieuwbouw op de markt beschikbaar komen in dit segment. Zo is de aanvangshuur in sterke mate bepalend voor de huidige, waargenomen huurprijs. Recenter betrokken huurwoningen hebben een relatief hogere huurprijs (tabel 7.1). Dit impliceert dat het vrijkomende aanbod duurder zal zijn dan het huidige aanbod waarvan de data beschikbaar zijn.

Tabel 7.1 toont de gemiddelde verhouding tussen de kale huur en de WOZ-waarde van huurwoningen. Bij geliberaliseerde huurwoningen ligt dit percentage hoger dan bij gereguleerde huurwoningen. Dit reflecteert de invloed van de huurprijsregulering. Zonder huurprijsregulering en bij marktconform gedrag van verhuurders zouden de huren van alle categorieën vergelijkbaar moeten zijn, of zelfs wat lager in de nu geliberaliseerde delen. Immers, de woningen in deze sectoren zijn wat groter en luxer dan de woningen in de gereguleerde sectoren en voor dergelijke luxe in het wonen geldt een afnemend nut: meer luxe levert niet evenredig meer huur op. Verder toont tabel 7.1 dat de huren waarvan de aanvang verder in het verleden ligt, lager zijn dan de huren van recent verhuurde woningen. Cijfers zoals in tabel 2.1 en 2.2 tonen dus de huidige stand van zaken, maar geven geen representatief beeld van de uitgaven van de huishoudens die binnen de markt bewegen of deze nieuw gaan betreden.

Tabel 7.1

Huur als percentage van de WOZ-waarde (%), naar verhuurder, segment en aanvang huurcontract

	2005 of eerder	2006 -2010	2011 -2012	2013 -2015	Totaal
Woningcorporatie - gereguleerd	4,5	4,9	5,3	5,5	4,8
Woningcorporatie - geliberaliseerd	5,6	5,4	5,5	6,0	5,6
Particuliere verhuurder - gereguleerd	3,4	4,4	5,0	5,7	4,4
Particuliere verhuurder - geliberaliseerd	5,4	5,8	5,9	6,2	5,8

Bron: WoON 2015, bewerking PBL

Een tweede probleem met het in beeld brengen van het aanbod is dat, juist voor huurwoningen in het middensegment, de markt enorm in beweging is. De omvang van de particuliere sector, een belangrijke bron van nieuwe huurwoningen in het middensegment, neemt de afgelopen jaren sterk toe (Blijie et al. 2016; Schilder & Conijn 2017). De groei van het aantal particuliere huurwoningen hangt samen met de gunstige omstandigheden voor dit type investeringen: het rendement is relatief hoog (Conijn et al. 2016) en de demografische druk op de woningmarkt houdt voorlopig nog aan (Kooiman et al. 2016).

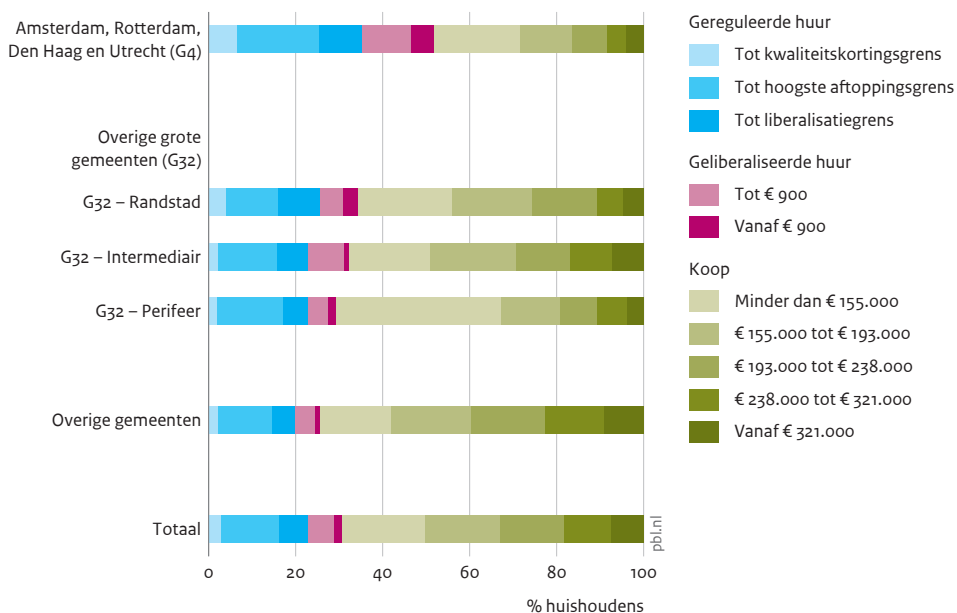
7.3 Regionale verschillen

De analyses in dit rapport gaan vooral over een landelijk gemiddelde. We hebben slechts kort en voorzichtig een uitsplitsing gemaakt naar regio (G4, G32 en overig NL). Tegelijkertijd is de woningmarkt bij uitstek een lokale markt. Dit heeft implicaties voor de interpretatie van de analyses: wanneer in Amsterdam de analyse opnieuw zou worden uitgevoerd, dan volgt waarschijnlijk een ander beeld dan hier gepresenteerd. Hetzelfde geldt voor een herhaling van het onderzoek in Heerlen.

In alle regio's geldt dat vooral de lagere middeninkomens en bepaalde huishoudenstypen woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens moeilijk kunnen betalen. De implicaties voor de woningmarkt en de verschillende actoren daarop zullen in Amsterdam echter anders zijn dan in Heerlen. In beide gemeenten is de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad van corporaties voor middeninkomens beperkt, zeker als na 2020 de tijdelijke verruiming afloopt. In Heerlen kunnen middeninkomens echter een ruime eengezinswoning financieren met de 150.000 tot 200.000 euro die zij volgens figuur 3.2 in meerderheid kunnen betalen. In Amsterdam was daarvoor in 2015 misschien een klein appartementje op een minder gewilde locatie mogelijk. Bovendien ligt in Heerlen de markthuurl voor woningen van particuliere verhuurders binnen het budget van de middeninkomens, terwijl de markthuurl in Amsterdam voor hen minder

Figuur 7.1

Middeninkomensgroepen naar huur- of kooprijdssegment en naar regio, 2014



Bron: WoON 2015; bewerking PBL

vaak betaalbaar is (zie bijlage 3). Middeninkomens wonen dan ook per regio in andere segmenten van de woningmarkt, zoals figuur 7.1 laat zien (Heerlen is een van de G32-gemeenten in perifere regio's).

Deze regionale diversiteit is algemeen bekend en erkend. De samenwerkingstafel middenhuursegment, waarmee het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de ontwikkeling van het middensegment aanjaagt, is daarom gericht op het ondersteunen en faciliteren van actoren binnen een specifieke lokale of regionale situatie (Minister van BZK 2017). Cijfers en analyses op dat schaalniveau zijn daarbij onontbeerlijk.

8 Hoe de knoop te ontwarren?

In dit laatste beschouwende hoofdstuk gaan we in op enkele recente aanbevelingen en oplossingsrichtingen uit andere rapporten en belichten deze aan de hand van onze eigen onderzoeksresultaten. Allereerst gaan we in op een aantal opties om het wonen voor middeninkomens betaalbaar te houden: versoberen van de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit, verruiming van de huurtoeslag, een eigendomsneutrale woontoeslag, prijsregulering van het middensegment en verruiming van de toegankelijkheid van de gereguleerde corporatievoorraad. Vervolgens kijken we naar maatregelen om het aanbod te verruimen en gaan we achtereenvolgens in op: liberalisatie van particuliere huurwoningen, het ontzien van particuliere verhuurders van de verhuurdersheffing, het benutten van de bestaande voorraad van corporaties voor middeninkomens, fiscale voordelen voor particuliere verhuurders en het stimuleren van nieuwbouw door grondprijzen te verlagen. De ultieme afweging van deze opties zullen we hier niet geven: dat blijft een politieke keuze. Wel benoemen we de belangrijkste voor- en nadelen.

Dit onderzoek was vooral bedoeld om de positie van de middeninkomens ten opzichte van het middensegment van de huurmarkt in kaart te brengen. Uit de analyses komen twee belangrijke problemen naar voren: de betaalbaarheid van het wonen voor middeninkomens en het (dreigende) gebrek aan passend aanbod. Door ontwikkelingen in het beleid (beperking van de toegang tot de sociale sector, aanscherping van de normen van hypotheekverstrekking) en ook in de maatschappij (flexibilisering van de arbeidsmarkt) lijken steeds meer huishoudens tegen deze problemen aan te lopen. De vraag is nu: welke maatregelen kunnen op korte termijn de gevolgen verminderen die hervormingen en ontwikkelingen op de woningmarkt (op de lange termijn) voor de middeninkomens hebben?

8.1 Betaalbaarheid voor het midden

De betaalbaarheid van het wonen voor middeninkomens is een lastig begrip. Veel huishoudens met een middeninkomen wonen immers al ergens en kunnen de woonlasten prima dragen. Onderzoek van het PBL toont aan dat in de huursector niet de middeninkomens, maar juist de laagste inkomens betaalrisico's lopen (De Groot et al.

2016). En ook in de koopsector zijn betaalrisico's voor het midden beperkt (De Groot et al. 2014). Vooral middeninkomens met een verhuwens krijgen met de betaalbaarheid van het vrij toegankelijke huursegment te maken, zeker wanneer zij niet voor een koopwoning kunnen of willen kiezen.

Een van de meest ingrijpende manieren om het middensegment van de huurwoningmarkt betaalbaarder te maken is het (versneld verder) *versoberen van de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit* zoals beschreven door CPB en PBL (2016). Deze hervormingsmaatregel voor de lange termijn grijpt niet direct in op de huurwoningmarkt, maar heeft daar wel effect op. Immers, door een meer gelijke behandeling van de koop- en huurmarkt wordt de ongesubsidieerde vrije huursector aantrekkelijker. Voor (potentiële) huurders zal de betaalbaarheid van huren verbeteren doordat de koopwoningprijzen (WOZ-waarden) en daarmee de markthuren iets dalen. Daarbij wordt verkoop van huurwoningen voor verhuurders minder lucratief, waardoor het aanbod aan huurwoningen kan stijgen. Ook dit kan een prijsdrukkend effect hebben.

In figuur 6.2 is weergegeven hoe huishoudens met een middeninkomen in een gereguleerde corporatiewoning in betaalbaarheidsproblemen kunnen raken wanneer zij de markthuurlen voor hun huidige woning zouden moeten betalen. Op vergelijkbare manier kunnen middeninkomens die naar een geliberaliseerde huurwoning verhuizen, met betaalrisico's worden geconfronteerd. Deze huishoudens hebben geen recht op huurtoeslag, omdat hun inkomen te hoog is. Eén van de mogelijke oplossingen om grote betaalrisico's te voorkomen onder huishoudens met een middeninkomen is de *verruiming van de huurtoeslagregeling*. Dit is ingrijpend, aangezien én de doelgroep verruimd zou moeten worden, én de huurprijs waarbij nog recht bestaat op huurtoeslag. In het rapport *Kansrijk woonbeleid* (CPB & PBL 2016) worden suggesties gedaan die, in aangepaste vorm, geschikt zouden kunnen zijn om de betaalbaarheid voor middeninkomens te vergroten. Zo stellen de auteurs voor om huurtoeslag toe te staan bij huren boven de liberalisatiegrens (maar waarbij het deel boven de liberalisatiegrens niet wordt gesubsidieerd). Deze regeling zou alleen toegankelijk zijn voor lage inkomens en heeft (mede) hierdoor een beperkt effect. Groot et al. (2016) vullen de uitbreiding van de huurtoeslagregeling iets anders in, maar met als kern dat ook huishoudens die nu een woning in de vrije sector huren in aanmerking komen voor subsidie. Uitbreiding van de huurtoeslag naar de middeninkomens zou aanvullende berekeningen vereisen voor zowel de omvang van de huurtoeslag (grotere doelgroep) als de effecten ervan op de woningmarkt.

Een andere optie uit *Kansrijk woonbeleid* om de betaalbaarheid voor het midden te vergroten is de eigendomsneutrale woontoeslag. De geliberaliseerde huursector wordt niet gesubsidieerd, waardoor deze ten opzichte van de andere sectoren van de woningmarkt voor bewoners duur uitpakt (Groot et al. 2016). Bij deze regeling worden de huidige subsidies in de koop- en huursector vervangen door een *eigendomsneutrale woontoeslag*. Deze toeslag is een vast percentage van de WOZ-waarde (0,9 procent in *Kansrijk woonbeleid*). Doordat middeninkomens met deze maatregel ook in de vrije sector

een subsidie ontvangen, dalen de woonlasten en neemt de betaalbaarheid van het wonen toe. Aanvullende berekeningen zouden nodig zijn om te bepalen in hoeverre een dergelijke subsidie de betaalbaarheid voor de middeninkomens verbetert.

Een andere mogelijkheid die recentelijk veel aandacht heeft gekregen, is geopperd in de Woonvisie 2025 van de gemeente Amsterdam. In dat voorstel worden potentiële verhuurders van woningen bij nieuwbouw gesubsidieerd met lagere grondprijzen op voorwaarde dat de huur van de woning lager is dan 971 euro per maand en voor een periode van ten minste 25 jaar inflatievolgend wordt verhoogd. Op deze manier worden woningen aan de voorraad toegevoegd waarvan de huur voor een deel van de huishoudens met een middeninkomen betaalbaar is en, door de *prijsregulering van het middensegment*, betaalbaar blijft.

Een laatste optie is inmiddels (tijdelijk) ingevoerd: *verruiming van de toegang tot de sociale sector voor huishoudens met een middeninkomen*. De analyses in dit rapport laten zien dat vooral huishoudens met een laag en midden-middeninkomen moeite zullen hebben om onder meer marktconforme condities een passende woning te vinden. Om de omvang van de uitgebreide doelgroep zo nauwkeurig mogelijk te bepalen zouden de kenmerken van deze huishoudens nader kunnen worden bestudeerd. Ook zal rekening moeten worden gehouden met het complexe systeem aan toeslagen, subsidies en kortingen.

De genoemde mogelijkheden voor de betaalbaarheid van het wonen voor middeninkomens kennen alle drie belangrijke bezwaren. Een versobering van de fiscale behandeling van koopwoningen leidt op langere termijn tot lagere huren, maar de lagere woningprijzen leiden op de korte termijn ook tot vermogensverliezen bij bestaande woningeigenaren. Het verruimen van de huurtoeslageregeling zodat deze ook middeninkomens kan ondersteunen, gaat gepaard met een vergroting van het budget. Dit lijkt een weinig haalbare optie, aangezien er juist een interdepartementaal beleidsonderzoek is afgerond met als doel de ontwikkeling van de uitgaven aan de huurtoeslag te beteugelen (Ministerie van Financiën 2016). De eigendomsneutrale woontoeslag wordt in *Kansrijk woonbeleid* expliciet ook doorgerekend in een pakket aan maatregelen, omdat de maatregel een forse verstoring van de woonconsumptie veroorzaakt. Specifiek wordt de eigendomsneutrale woontoeslag gekoppeld aan markthuren. Zonder de overige maatregelen uit het pakket leidt deze woontoeslag hoogstwaarschijnlijk tot een grote verschuiving van de vraag van de koopsector naar de huursector, met prijsdalingen in de koopsector als gevolg. De Amsterdamse optie, een subsidie onder voorwaarden via de grondmarkt, kent ook meerdere bezwaren. Prijsregulering kan leiden tot een nieuw insider-outsider probleem: de doorstroming in en de toegankelijkheid van het gereguleerde middensegment zullen sterke overeenkomsten vertonen met de huidige gereguleerde sector. Voor de groep middeninkomens die een woning weten te bemachtigen is de prijsregulering aantrekkelijk; voor de rest van de groep is het probleem even groot als voorheen. Bovendien zal door de substantiële impact van de regulering, de subsidie via de grondmarkt voldoende moeten zijn om investeerders te prikkelen om deze woningen te ontwikkelen en

exploiteren. De laatste optie, het verruimen van de toegang tot de sociale sector voor bepaalde groepen middeninkomens, biedt enig perspectief. Immers, er zijn genoeg voorbeelden van huishoudens met een middeninkomen denkbaar die financieel minder ruimte hebben dan de huishoudens die nog net wel toegang tot de sociale sector hebben. Een mogelijk nadeel van deze verruiming is dat de druk op de sociale sector verder toeneemt. Dit komt door de uitwisseling in slaagkansen tussen lage en middeninkomens (Eskinasi et al. 2012). Daarnaast staat deze maatregel op gespannen voet met Europese regelgeving op het gebied van staatssteun.

8.2 Aanbod voor het midden

Een tweede probleem waarvoor huishoudens met een middeninkomen zich geplaagd zien is het gebrek aan aanbod. Vooral de middeninkomens die nog geen woning hebben of die graag willen verhuizen en niet kunnen of willen kopen, krijgen vaak te maken met een beperkt aanbod. Bovendien is dit aanbod, zeker wanneer de vraag hoog is, in de praktijk vaak duur. In recent onderzoek wordt aangenomen dat de woningmarkt beter zou functioneren met een groter aanbod aan huurwoningen in het middensegment (Groot et al. 2016; Vlak et al. 2017). Juist de middeninkomens, die centraal staan in deze notitie, zouden hier baat bij kunnen hebben.

Een belangrijke oorzaak voor het uitblijven van een omvangrijk(er) middensegment is het ontbreken van een *level playing field* tussen corporaties en particuliere verhuurders; via onder meer lagere grondprijzen, achtervang bij financiering en een groot vermogen in de (corporatie)hand, kunnen corporaties lagere huren vragen dan particuliere verhuurders (Conijn 2011; Groot et al. 2016). De ongelijke concurrentieverhouding tussen corporaties en particuliere verhuurders zorgt ervoor dat particulieren minder makkelijk het door hen vereiste rendement kunnen realiseren. Dit speelt met name bij verhuur onder de liberalisatiegrens, waar het rendement bovendien door de verhuurderheffing en huurprijsregulering wordt gedrukt. Boven de liberalisatiegrens is het rendement op huurwoningen hoger dan op basis van de gebruikskosten moet worden verwacht (Conijn et al. 2016). Niettemin zal het aanbod aan huurwoningen in het middensegment gebaat zijn bij maatregelen die bijdragen aan een structureler evenwicht tussen de kosten en baten van investeringen in huurwoningen. Een voorbeeld van zo'n maatregel is het *afschaffen van de verhuurderheffing voor particuliere verhuurders* (Groot et al. 2016) en de daar iets op lijkende maatregel om alle *particuliere huurwoningen te liberaliseren* uit het rapport ten behoeve van de Studiegroep Duurzame Groei (SDG 2016). Doordat particuliere verhuurders bij een dergelijke maatregel een voordeel genieten ten opzichte van corporaties wordt een deel van het huidige verstoorde *level playing field* hersteld. Hiermee wordt het voor particuliere verhuurders interessanter om, als de marktomstandigheden dat toestaan, ook woningen onder de (huidige) liberalisatiegrens te exploiteren. Dit kan met name voor de lagere middeninkomens de toegang tot de woningmarkt verbeteren. Ook zijn er voorstellen denkbaar waarbij de procedure voor de ontwikkeling van huurwoningen wordt vereenvoudigd. Zo zou de markttoets voor

investering in het middensegment door corporaties vervangen kunnen worden door een tender waarop marktpartijen en corporaties gelijktijdig kunnen inschrijven (SDG 2016).

Een tweede belangrijke aanpak om het aanbod in het middensegment te stimuleren wordt gesuggereerd in Vlak et al. (2017). Zij hebben onder andere gekeken naar mogelijkheden om de *bestaande voorraad van corporaties in te zetten voor de ontwikkeling van het middensegment*, bijvoorbeeld door gereguleerde huurwoningen te verkopen aan beleggers of ze toe te voegen aan de niet-DAEB-voorraad¹ van woningcorporaties (die wel toegankelijk is voor middeninkomens). De conclusie luidt dat gemeenten en corporaties binnen de kaders van de huidige Woningwet mogelijkheden hebben om woningen in het middensegment aan te bieden en onderdeel te maken van de gemeentelijke prestatieafspraken. Zonder hierbij controle over het bezit kwijt te raken kunnen corporaties zowel via een administratieve scheiding als via een juridische splitsing woningen in het middensegment verhuren.

Een derde optie is het *fiscaal subsidiëren van particuliere verhuurders*. In *Kansrijk woonbeleid* (CPB & PBL 2016) wordt deze maatregel voorgesteld als een mogelijke beleidsoptie die de huurwoningmarkt helpt te vergroten. Belangrijk nadeel van deze optie is dat de fiscale subsidie aan particuliere verhuurders ten laste komt van de Rijksoverheid, terwijl het woonbeleid nu juist tot doel heeft de totale subsidiëring van het wonen te verminderen. Bovendien is niet zeker of huishoudens (op korte termijn) ook van deze subsidiëring meeprofiten dankzij een groter en goedkoper aanbod.

Een laatste manier om het aanbod in het middensegment te vergroten is het *aanbieden van goedkopere grond aan particuliere ontwikkelaars*, zodat zij nieuwbouw kunnen realiseren (Groot et al. 2016). Een subsidie via lagere grondprijzen is echter economisch inefficiënt. Op de eerste plaats bestaat het risico, zeker wanneer het totale aanbod nog beperkt is, dat de subsidie volledig door de aanbieders wordt geïnternaliseerd: er worden dan weliswaar woningen aan de voorraad toegevoegd, maar door de beperkte omvang ervan zal de prijs wellicht net zo hoog zijn als wanneer de subsidie niet was gegeven. Groot et al. (2016) wijzen bovendien op het risico van verdringing: aanbieders ontwikkelen weliswaar nieuwe huurwoningen, maar zullen door het prijsdrukkende effect ervan, elders (gepland) aanbod onttrekken. De lagere grondprijzen in combinatie met aanvullende regulerende maatregelen, zoals recent voorgesteld in Amsterdam, ondervangen deze risico's niet noodzakelijkerwijs. Investeerders zullen bij regulerende maatregelen geneigd zijn nog minder voor de grond te bieden, of wellicht helemaal niet te investeren.

Zoals aangegeven kleven er ook nadelen aan de opties om het aanbod voor het midden te vergroten. Er kunnen vraagtekens worden geplaatst bij de effectiviteit van subsidies aan de aanbodzijde, omdat zij tot verdringing van gepland aanbod kunnen leiden en, mede daardoor, ook niet noodzakelijkerwijs bijdragen aan meer betaalbaar aanbod voor middeninkomens op de lange termijn. Wanneer de oplossing van het probleem gezocht wordt in de bestaande voorraad, dan moet vooral worden gekeken naar de

corporatiesector. Volgens Vlak et al. (2017) is de voorraad groot genoeg om significant bij te dragen aan de ontwikkeling van het middensegment, maar harde instrumenten om dit op korte termijn af te dwingen zijn er niet. Daarnaast vraagt deze optie om aanvullende strategieën om de sociale huurvoorraad van woningcorporaties (weer) op peil te krijgen en/of te verbeteren met de financiële middelen die vrijkomen bij verkoop of plaatsing in niet-DAEB.

8.3 Het belang van de koopsector op de korte termijn

De roep om een groter toegankelijk middensegment op de huurwoningmarkt is luid en breed, getuige het aantal publicaties dat de problematiek onderstreept (zie onder andere Don 2008; Tijdelijke Commissie Huizenprijzen 2013). Hoewel een groter middensegment voor het functioneren van de woningmarkt ontegenzeggelijk voordelen heeft, hebben huishoudens, in ieder geval tot dusver, redelijk hun weg weten te vinden op de woningmarkt. De koopsector, die door de huidige financieringsmogelijkheden toegankelijk blijft voor huishoudens zonder eigen vermogen, zou daarbij als overdrukventiel kunnen fungeren. De recent ingevoerde wijzigingen gericht op de grote hypotheekschuld in Nederland, de stapsgewijze verlaging van de hypotheekrenteaftrek en de verlaging van de *loan-to-value* (LTV) naar 100 procent doen daar vooralsnog niet veel afbreuk aan.

Het ondersteunen van betaalbaarheid via aan het wonen gerelateerde subsidies leidt altijd tot economische inefficiëntie. Als algemene wetmatigheid daarbij geldt dat objectsubsidies minder efficiënt zijn dan subjectsubsidies, en dat inkomensondersteuning efficiënter is dan de ondersteuning van consumptie. Soms zijn er motieven om een dergelijke inefficiëntie toch te accepteren, bijvoorbeeld als er sprake is van marktfalen, zoals risicoselectie van huurders met een zwakke positie op de arbeidsmarkt. Of omdat er op de korte termijn negatieve effecten optreden bij maatregelen die op de lange termijn het functioneren van de woningmarkt verbeteren. Andersom geldt natuurlijk ook dat wat op korte termijn effectief kan zijn, op langere termijn versturende effecten kan hebben. Geleidelijke invoering van maatregelen wordt vaak voorgesteld om de grootste problemen op korte termijn te voorkomen, maar dit gaat vaak voorbij aan de problemen die ook op de korte termijn moeten worden verholpen.

Onder meer doordat de flexibilisering van de arbeidsmarkt doorzet en hypotheeknormen strikter worden neemt de vraag naar huurwoningen in het middensegment toe. Verder stopt over een paar jaar de tijdelijke verruiming van de toelatingsnormen voor de sociale sector. Nu al lijkt het aanbod in het middensegment kleiner te zijn dan de vraag. De afbouw van ongelijke subsidiëring in verschillende sectoren op de lange termijn gaat vermoedelijk langzamer dan nodig is om het middensegment mee te laten groeien met de toenemende vraag. Oplossingen voor deze discrepantie gaan vaak gepaard met economische inefficiëntie. Nadere studie is nodig om te zien welke kortetermijnoplossingen de grootste bijdrage leveren tegen de laagste kosten; de langetermijneffecten van de maatregelen mogen daarbij geenszins uit het oog worden verloren.

Noot

- 1 Niet-DAEB staat voor corporatiewoningen die niet in aanmerking komen voor staatssteun. Het gaat om geliberaliseerde en gereguleerde woningen die juridisch zijn afgesplitst of administratief gescheiden van de 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB) die wel in aanmerking komen voor staatssteun. DAEB-woningen hebben altijd een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Niet-DAEB woningen kunnen zowel boven als onder de liberalisatiegrens verhuurd worden.

Literatuur

- Blijie, B., K. Gopal, R. Steijvers & W. Faessen (2016), *Wonen in beweging. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*, Delft: ABF Research.
- Buys, A. (2016), *Potentiële reikwijdte van het middensegment huur. Verkenning in opdracht van De Vernieuwde Stad*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Conijn, J. (2011), *Woningcorporaties op een kruispunt. ASRE Vastgoedlezing 2011*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Conijn, J., J. Rouwendal & F. Schilder (2016), 'Veranderende verhoudingen op de Nederlandse woningmarkt', *TPEdigitaal* 10 (2): 23-41.
- Conijn, J., M. Dröes, J. Rouwendal, F. Schilder & P. de Vries (2017), *Het beleid in de koopsector. Verleden, heden, toekomst* (ASRE Research paper 2017-02), Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- CPB & PBL (2016), *Kansrijk woonbeleid*, Den Haag: Centraal Planbureau/Planbureau voor de Leefomgeving.
- Dijk, M. van (2013), *Eigen vermogen en woonconsumptie* (CPB Achtergronddocument). Den Haag: Centraal Planbureau.
- Don, F.J.H. (red.) (2008), *Agenda voor de woningmarkt. Preadvies 2008*, Amsterdam: Koninklijke Vereniging der Staathuishoudkunde.
- Eskinasi, M. (2015), *Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen. Gerectificeerde versie 2017*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- 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: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Eskinasi, M., C. de Groot & F. Schilder (2016), *Huurtoeslag en betaalisico's. Analyses en doorrekening voor het IBO Sociale Huur*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Groot, S., J. Möhlmann & A. Lejour (2016), *De positie van middeninkomens op de woningmarkt* (CPB Policy brief 2016/13). Den Haag: Centraal Planbureau.
- Groot, C. de (2011), *Intentions to move, residential preferences and mobility behaviour: a longitudinal perspective*, Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Groot, C. de, F. Schilder, F. Daalhuizen & F. Verwest (2014), *Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten. Financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Groot, C. de, F. Daalhuizen, F. Schilder & J. Tennekes (2016), *Betaalbaarheid van het wonen in de huursector. Verkenning van beleidsopties*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Kooiman, E., A. de Jong, C. Huisman, C. van Duin & L. Stoeldraijer (2016), *PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016-2040: sterke regionale verschillen*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

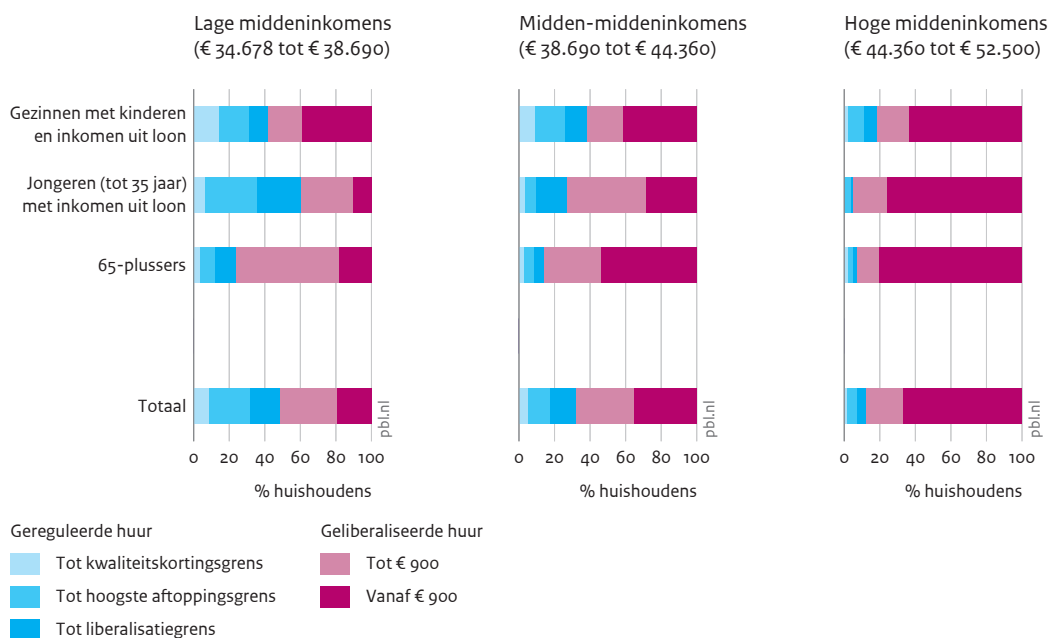
- Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2017), *Samenwerkingstafel middenhuursegment*. Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, dd. 14 februari 2017, kenmerk: 2017-0000082682.
- Minister voor Wonen (2016a), *Middensegment huur*. Brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, d.d. 19 februari 2016, kenmerk: 2016-0000101948.
- Minister voor Wonen (2016b), *Ontwikkeling middensegment*. Brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, d.d. 19 september 2016, kenmerk: niet vermeld.
- Ministerie van BZK (2017a), *Staat van de Volkshuisvesting 2017*, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van BZK (2017b), *Staat van de Woningmarkt 2017*, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van Financiën (2016), *IBO Sociale huur. De prijs voor betaalbaarheid*, Den Haag: Ministerie van Financiën.
- Romijn, G. & P. Besseling (2008), *Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt* (CPB document 165). Den Haag: Centraal Planbureau.
- Salverda, W. (2017), 'Hollen om stil te staan? Tweeverdieners en de Nederlandse middenklasse sinds 1990', In: G. Engbersen, E. Snel & M. Kremer (red.), *De val van de middenklasse? Het stabiele en kwetsbare midden*, Den Haag: Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.
- Schilder, F. & J. Conijn (2015), *Middeninkomens en het middensegment. De ontbrekende schakel op de woningmarkt* (ASRE Research paper 2015-10), Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Schilder, F. & J. Conijn (2017), *Middeninkomens op de woningmarkt. Ontwikkelingen in een veranderend economisch klimaat* (ASRE Research paper 2017-01), Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- SDG (2016), *Rapport werkgroep woningmarkt ten behoeve van de Studiegroep Duurzame Groei*, Den Haag: ministerie van Economische Zaken.
- Staatscourant (2015), 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 van de minister voor Wonen en Rijksdienst van 17 juni 2015, gepubliceerd in de Staatscourant van 19 juni 2015.
- Tijdelijke Commissie Huizenprijzen (2013), *Kosten koper. Een reconstructie van twintig jaar stijgende huizenprijzen*. Den Haag: Tweede Kamer der Staten-Generaal.
- Vlak, A., M. van Middelkoop, F. Schilder & M. Eskinasi (2017), *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt. Verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Vrieselaar, N. (2017), *Huren in het middensegment, stedelijk struikelblok* (Rabobank Themabericht), <https://economie.rabobank.com/publicaties/2017/januari/huren-in-het-middensegment-stedelijk-struikelblok/>, geraadpleegd op 3 oktober 2017.

Bijlagen

1 Bereikbaarheid huur- en kooprijsegmenten voor enkele deelgroepen binnen de middeninkomens

Figuur B1.1

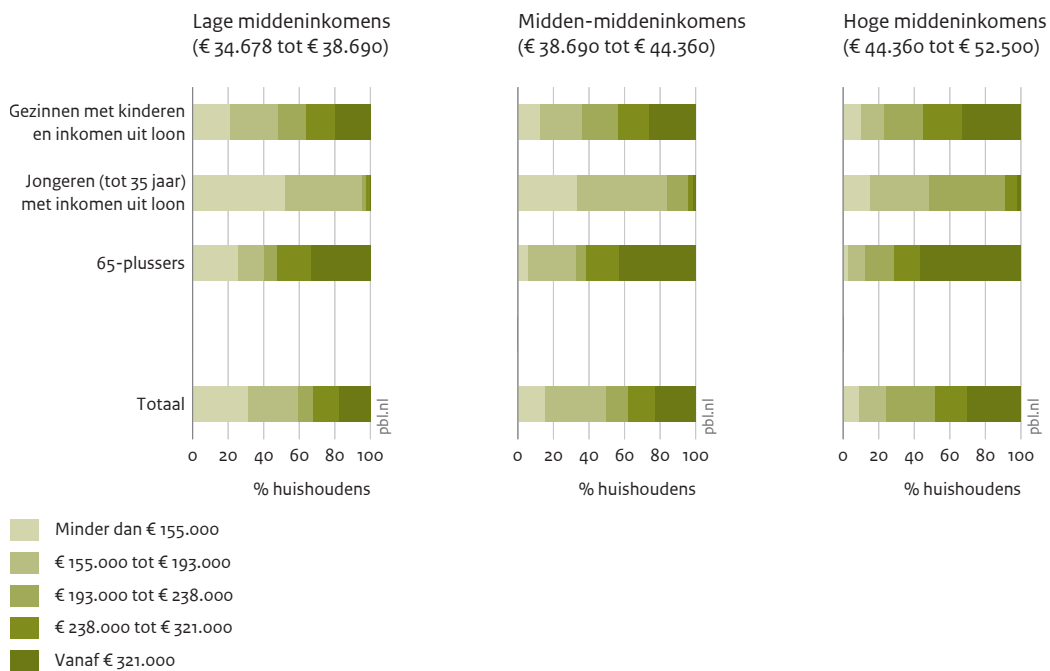
Middeninkomensgroepen naar betaalruimte in huursector, 2014



Bron: WoON 2015; bewerking PBL

Figuur B1.2

Middeninkomensgroepen naar financieringsruimte in koopsector, 2014

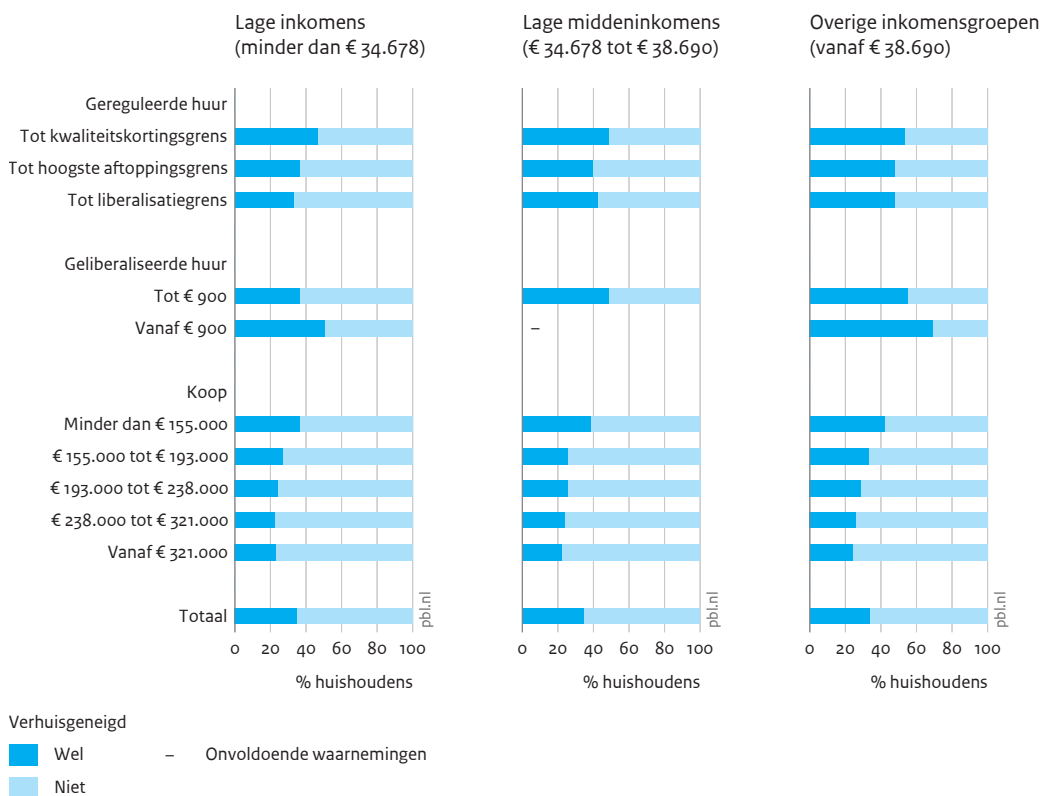


Bron: WoON 2015; bewerking PBL

2 Verhuisceneidheid naar huidige sector

Figuur B2.1

Verhuisceneidheid van inkomensgroepen naar huur- of kooprijsegment, 2014



Bron: WoON 2015; bewerking PBL

3 Betaalruimte van scheefwoners

Tabel B3.1

Aandeel scheefwoners dat een huur op of boven de liberalisatiegrens kan betalen, naar inkomensgroep en profielgroep, in procenten

	65-plussers	Jongeren (tot 35 jaar) met inkomen uit loon	Gezinnen met kinderen en inkomen uit loon	Andere huis- houdens	Totaal
Lage middeninkomens (€ 34.678 tot € 38.690)	81	28	40	pm	41
Midden-middeninkomens (€ 38.690 tot € 44.360)	80	59	40	pm	50
Hoge middeninkomens (€ 44.360 tot € 52.500)	92	91	68	pm	81
Hoge inkomens (vanaf € 52.500)	99	98	96	pm	98
Totaal	85	66	67	pm	68

Bron: WoON 2015, bewerking PBL

Tabel B3.2

Aandeel scheefwoners dat de markthuur van de huidige woning zou kunnen betalen, naar inkomensgroep en profielgroep, in procenten

	65-plussers	Jongeren (tot 35 jaar) met inkomen uit loon	Gezinnen met kinderen en inkomen uit loon	Andere huis- houdens	Totaal
Lage middeninkomens (€ 34.678 tot € 38.690)	47	31	35	pm	32
Midden-middeninkomens (€ 38.690 tot € 44.360)	68	63	37	pm	47
Hoge middeninkomens (€ 44.360 tot € 52.500)	82	84	60	pm	71
Hoge inkomens (vanaf € 52.500)	97	97	88	pm	94
Totaal	66	67	60	pm	61

Bron: WoON 2015, bewerking PBL

Tabel B3.3

Aandeel scheefwoners dat een geliberaliseerde of markthuurl zou kunnen betalen, naar inkomensgroep en regio, in procenten

	Geliberaliseerd			Markthuurl		
	G4	G32	overig NL	G4	G32	overig NL
Lage middeninkomens (€ 34.678 tot € 38.690)	31	46	42	24	37	31
Midden-middeninkomens (€ 38.690 tot € 44.360)	46	55	48	32	56	47
Hoge middeninkomens (€ 44.360 tot € 52.500)	86	83	79	70	78	67
Hoge inkomens (vanaf € 52.500)	97	98	99	81	98	97
Totaal	68	71	66	54	68	60

Bron: WoON 2015, bewerking PBL

4 Betaalruimte in 2011 en 2014

Het PBL presenteerde eerder de betaalruimte van inkomensgroepen naar levensfase op basis van WoON 2012 (zie Eskinasi 2015). Hierbij werden de inkomensgroepen ingedeeld op basis van het bruto huishoudinkomen. We gebruiken in deze studie het besteedbaar inkomen om huishoudens in te delen in groepen. Dit komt overeen met het inkomensbegrip dat wordt gebruikt voor de toegankelijkheid van de sociale huurwoningen van woningcorporaties. Verder zijn in deze notitie huishoudens onder 60 procent van het sociaal minimum niet meegenomen in de analyses (zie tekstkader 1.1). In deze bijlage presenteren we de tabel uit de eerdere studie, met daarin de betaalruimte van inkomensgroepen naar levensfase, in lijn met de analyses in de voorliggende notitie. Tot slot hebben we op verzoek van het ministerie van BZK ook de betaalruimte van de profielgroepen uit de *Staat van de Woningmarkt 2017* (Ministerie van BZK 2017b) berekend.

Tabel B4.1

Gemiddelde betaalruimte ('ability to pay') in de huursector, naar levensfase en inkomensgroep, in euro, 2011

	Jongeren tot 35 jaar	Medioren 35-54 jaar	Gezinnen	Senioren 55-74 jaar	Ouderen 75+	Totaal
Lage inkomens (minder dan € 33.614)	375	296	549	374	398	408
Lage middeninkomens (€33.614 tot € 37.503)	624	585	854	684	834	713
Middeninkomens (€ 37.503 tot € 43.000)	777	690	870	827	961	819
Hoge middeninkomens (€ 43.000 tot € 49.500)	935	860	1.012	943	1.101	965
Hoge inkomens tot 2x modaal (€ 49.500 tot € 66.000)	1.271	1.252	1.268	1.239	1.318	1.261
Hoge inkomens (vanaf € 66.000)	2.226	2.621	2.660	2.908	3.013	2.685
Totaal	877	1.067	1.535	1.078	664	1.169

Bron: WoON 2012; bewerking PBL

Liberalisatiegrens was in 2011: € 652,52

Tabel B4.2

Gemiddelde betaalruimte ('ability to pay') in de huursector, naar levensfase en inkomensgroep, in euro, 2014

	Jongeren tot 35 jaar	Medioren 35-54 jaar	Gezinnen	Senioren 55-74 jaar	Ouderen 75+	Totaal
Lage inkomens (minder dan € 34.678)	350	299	502	361	371	378
Lage middeninkomens (€ 34.678 tot € 38.690)	732	678	885	707	788	760
Middeninkomens (€ 38.690 tot € 44.360)	860	811	939	820	855	863
Hoge middeninkomens (€ 44.360 tot € 52.500)	1.134	1.013	1.117	1.023	1.040	1.070
Hoge inkomens tot 2x modaal (€ 52.500 tot € 70.000)	1.540	1.441	1.441	1.368	1.346	1.428
Hoge inkomens (vanaf € 70.000)	2.603	2.986	2.942	3.159	2.685	2.976
Totaal	869	1.097	1.649	1.125	591	1.203

Bron: WoON 2015; bewerking PBL
 Liberalisatiegrens was in 2014: € 699,48

Tabel B4.3

Gemiddelde betaalruimte ('ability to pay') in de huursector van profielgroepen, naar inkomensgroep, in euro, 2014

	65-plussers	Jongeren (tot 35 jaar) met inkomen uit loon	Gezinnen met kinderen en inkomen uit loon	Totaal
Lage inkomens (minder dan € 34.678)	414	401	657	378
Lage middeninkomens (€ 34.678 tot € 38.690)	806	674	939	760
Middeninkomens (€ 38.690 tot € 44.360)	920	813	964	863
Hoge middeninkomens (€ 44.360 tot € 52.500)	1.116	1.050	1.131	1.070
Hoge inkomens tot 2x modaal (€ 52.500 tot € 70.000)	1.442	1.436	1.436	1.428
Hoge inkomens (vanaf € 70.000)	2.956	2.368	2.978	2.976
Totaal	832	991	1.865	1.203

Bron: WoON 2015; bewerking PBL
 Liberalisatiegrens was in 2014: € 699,48



Planbureau voor de Leefomgeving

Postadres
Postbus 30314
2500 GH Den Haag

www.pbl.nl
[@leefomgeving](#)

November 2017