Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt

- Doorkijk tot 2020 -

Mogelijke effecten van de Kabinetsmaatregelen op de woningmarkt

- Doorkijk tot 2020 -

Uitgevoerd in opdracht van BZK WBI

C. Poulus, B. Blijie, B. Ferment, H. Heida, G. van Leeuwen

Maart 2012 | r2011-0056CP | 11209-WON

ABF RESEARCH
VERWERSDIJK 8 | 2611 NH DELFT | **T** [015] 27 99 300

Inhoudsopgave

Samenvatting		**1**
1	**Inleiding**	**7**
1.1	De Kabinetsmaatregelen	7
1.2	Effecten in beeld	7
1.3	Twee beleidsgerichte gedragsvarianten	9
1.4	Twee macro-economische scenario's	13
2	**De woningmarkt: kerncijfers van toen en nu**	**17**
2.1	Ontwikkelingen in de afgelopen jaren	17
2.2	Ontwikkeling in de huurtoeslag	19
2.3	Verschillen tussen groepen huishoudens	19
2.4	Regionale verschillen	20
2.5	Ontwikkelingen bij de corporaties	22
3	**De grote lijnen naar de toekomst**	**25**
3.1	De ontwikkeling in de komende jaren	25
3.2	Veranderende verhouding huur-koopsector	26
3.3	Positie corporaties	26
3.4	Effecten Kabinetsmaatregelen	27
4	**Effect op de huren**	**29**
4.1	Huurontwikkeling	30
4.2	Verschillen tussen huishoudens	31
4.3	Regionale verschillen	32
4.4	Wat gebeurt er met de huren?	32
5	**Effect op de betaalbaarheid**	**33**
5.1	Betaalbaarheid uitgedrukt in huurquote	34
5.2	Huurtoeslag	35
5.3	Wat gebeurt er met de betaalbaarheid?	36
6	**Effect op dynamiek in huur- en koopsector**	**37**
6.1	Het bouw- en sloopprogramma	38
6.2	Opbouw van de voorraad	39
6.3	Bewoning van de voorraad	40
6.4	Huisvesting van verschillende inkomensgroepen	40
6.5	Wat gebeurt er met huur- en koopsector?	43
7	**Effect op financiële positie corporaties**	**45**
7.1	Inkomsten en uitgaven corporaties	46
7.2	Financiële positie corporaties	47
7.3	Wat gebeurt er financieel met de corporaties?	49
Bijlage 1: Toelichting uitgangspunten		***51***

Samenvatting

Maatregelen

Het Kabinet zet in op een aantal maatregelen welke gericht zijn op de huursector. Concreet:

- Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht de woning tegen een redelijke prijs te kopen.
- De toewijzing van sociale huurwoningen wordt stapsgewijze beperkt tot lagere inkomensgroepen.[1]
- Voor huishoudens met een inkomen tot 43.000 euro stijgen de huren bij gereguleerde woningen met niet meer dan de inflatie.
- De doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen van meer dan 43.000 euro een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan.
- De 'Vogelaarheffing' wordt afgeschaft.
- Het aantal WWS-punten wordt in regio's met schaarste verhoogd met 15 of 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde.
- Verhuurders, die meer dan 10 woningen verhuren, zullen bijdragen aan de huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing met een opbrengst van 0,76 miljard in 2014.

Effect op vier thema's

In dit rapport wordt een beeld geschetst van het effect van deze maatregelen voor het brede woondomein. Hierbij wordt aandacht besteed aan vier thema's:

1. De ontwikkeling van de **huren** staat centraal.
2. Vervolgens gaat het om de **betaalbaarheid**. Hoe verhouden de huren zich tot de inkomens en wat betekent dit aan **huurtoeslaguitgaven**.
3. Daarna gaat het om de dynamiek in **de vraag naar huur en koopwoningen** en de huisvesting van inkomensgroepen.
4. Tenslotte komt de **financiële positie van de corporaties** in beeld.

Blik op het verleden

Alvorens de effecten van de Kabinetsmaatregelen voor de toekomst in beeld gebracht worden, wordt eerst teruggeblikt. Als er iets is dat opvalt in de ontwikkelingen van de afgelopen 25 jaar, dan is dat wel de snelle stijging van het eigen woningbezit. Bij de Nota Mensen, Wensen, Wonen van 2000 werd de ambitie geformuleerd te groeien naar een eigen woningbezit van 65% in 2010. Dat percentage is niet bereikt maar snel is de ontwikkeling de afgelopen 25 jaar wel gegaan: van 43% in 1986 naar bijna 60% in 2009. Tegelijk is de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad toegenomen. Zo zijn woningen bijvoorbeeld groter geworden. En ook zijn woningen duurder geworden. De gemiddelde huurquote is

[1] De nieuwe EC beschikking voorziet in 90% toewijzing van sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro.

tussen 1986 en 2009 gestegen van 18% naar 23%.[2] De gemiddelde koopquote is gestegen van 13% naar 16%. Bovendien zijn de bijkomende lasten toegenomen waardoor huurders op dit moment 37% van hun inkomen aan wonen uitgeven en eigenaar-bewoners 26%.

Blik op de toekomst

Voor de genoemde thema's worden de te verwachten ontwikkelingen voor de komende jaren in beeld gebracht, eerst op basis van een aantal berekeningen waarin nog geen rekening is gehouden met de Kabinetsmaatregelen. Dat levert een Referentievariant op. Daarna wordt het beeld geschetst wanneer in de berekeningen wel rekening gehouden wordt met de Kabinetsmaatregelen. Dit gebeurt in twee gedragsvarianten (GVA en GVB). Door deze twee varianten te vergelijking met het beeld van een ontwikkeling zonder Kabinetsmaatregelen, wordt het effect van de Kabinetsmaatregelen duidelijk.
In de gedragsvarianten wordt rekening gehouden met twee gradaties van reacties van verhuurders op de ruimte in het nieuwe huurbeleid. In gedragsvariant GVA maken verhuurders beperkt gebruik van de geboden ruimte voor huuraanpassing. In gedragsvariant GVB maken de verhuurders zoveel mogelijk gebruik van de geboden ruimte.

Economische verwachtingen

De vraag is natuurlijk ook hoe de economie en daarvan afgeleid tal van economische en woningmarkt relevante grootheden zich de komende jaren zullen gaan ontwikkelen. Om daar zicht op te krijgen wordt in dit rapport ook gewerkt met twee macro-economische scenario's: een Basisscenario en een Crisisscenario. Het Basisscenario krijgt de meeste aandacht. De cijfers in de navolgende hoofdstukken zijn steeds gebaseerd op het Basisscenario. Alleen in de samenvatting aan het eind van ieder hoofdstuk wordt kort aangegeven in welke mate het beeld verandert wanneer uitgegaan zou worden van het Crisisscenario.

Voor beide scenario's gelden de CPB cijfers als uitgangspunt.[3] Het CPB verwacht een beperkte inkomensdaling voor de komende jaren van 1% in 2011 en 2012 en 0,5% in 2013 en 2014. Deze CPB cijfers lopen tot 2015. Voor de jaren na 2015 zijn in dit rapport twee scenario's ontwikkeld. In het Basisscenario blijven de inkomens na 2015 op dat niveau: een reële groei van 0%. In het Crisisscenario dalen de inkomens verder, ook na 2015 met 0,5% per jaar.
Een en ander werkt door op de vraagzijde en de aanbodzijde van de woningmarkt. Door de crisis en de recente maatregelen van de AFM is de animo om een woning te kopen gezakt. Naar verwachting gaat het hier om een structurele aanpassing van de markt die doorwerkt tot 2020. In het Crisisscenario wordt – bij verder dalende inkomens na 2015 – een nog verdere afname van de vraag naar koopwoningen verwacht. Hetzelfde geldt in grote lijnen voor de aanbodzijde. Er wordt tot 2015 gerekend op een bouwprogramma van 67.000 toevoegingen per jaar (inclusief zo'n 6000 woningen die via verbouw toegevoegd worden). Na 2015 kan dit aantal iets omhoog gaan in het Basisscenario (tot 71.000) maar daalt het bouwprogramma in het Crisisscenario verder tot 56.800 in de berekeningen.
Voor beide scenario's geldt dat uitgegaan wordt van een lange termijn inflatie van 2% per jaar en een lange rente van 4,5% per jaar.

De op deze wijze ingevulde scenario's geven een minder rooskleurig beeld van de toekomst dan waar voor enkele jaren nog op gerekend werd. Doel is om een beeld te schetsen dat aansluit bij de sombere signalen welke vanuit de economie op dit moment worden afgegeven.

[2] Het gaat hier om de microhuurquote. Dan macrohuurquote welke verderop gepresenteerd zal worden bij de toekomstvooruitzichten is toegenomen van 16 naar 20% tussen 1986 en 2009.

[3] Actualisatie Economische Verkenning 2011-2015 (verwerking Regeerakkoord), dd. November 2010; aangevuld met Macro Economische Verkenning 2012; dd September 2011.

Grote lijnen in de effecten van het beleid in de komende jaren

Gegeven de markt, de omstandigheden en de vooruitzichten van dit moment, zal er de komende jaren meer vraag naar huurwoningen komen dan de afgelopen jaren het geval geweest is. De huursector kan daardoor in omvang groeien. In de in 2010 naar buiten gebrachte prognoses werd nog rekening gehouden met een afnemende vraag naar huurwoningen: -45.000 tussen 2010 en 2020.[4] In de hier opgestelde Referentievariant wordt een toename van de vraag naar huurwoningen verwacht: +75.000 in dezelfde periode.

Door de Kabinetsmaatregelen wordt de toegang tot de huursector echter beperkt, zodat in de varianten GVA en GVB de huursector in omvang vrijwel gelijk blijft resp. licht daalt.

(1) Effect op de huren

De huren in de bestaande voorraad gaan de komende jaren omhoog door het generieke huurbeleid (huurstijging = inflatie van 2%). Verder gaan de huren omhoog door a) nieuwbouw en sloop (effect op de huur +0,8%); b) woningverbetering (effect +0,2%) en c) huurharmonisatie (effect +0,5%). Dit laatste effect loopt in de loop der jaren langzaam terug doordat steeds meer woningen al opgetrokken zijn in huurprijs.

Zonder rekening te houden met de Kabinetsmaatregelen zullen de huren tot 2020 als gevolg van deze oorzaken stijgen met gemiddeld 3,3% per jaar, waarvan dus 2% door inflatie. Hierbij groeit de huur geleidelijk naar de markthuur toe: van nu gemiddeld 82% van de markthuur naar 87% van de markthuur in 2020. Dit komt doordat de markthuur de komende jaren met inflatie toeneemt en de huren boven inflatie. Doordoor wordt het verschil tussen de feitelijke huur en de markthuur kleiner. Overigens is de markthuur niet gelijk aan de huur bepaald op basis van de huurpunten. Aanvullend op de huur op basis van de punten wordt de markthuur hier namelijk gemaximeerd op 4,5% van de WOZ-waarde (zie ook kader in hoofdstuk 1).

Door de Kabinetsmaatregelen gaan de huren sterker omhoog, namelijk met gemiddeld 3,6% per jaar in de periode 2010-2020 in de GVA-variant. In de GVB-variant is dat in dezelfde periode gemiddeld 3,9% per jaar. Deze maatregelen raken vooral de huurders met een hoger inkomen. Verder doen de bovengemiddelde huurverhogingen zich met name voor in de schaarstegebieden.

(2) Effect op de betaalbaarheid

Huurquoten voor de huurders

In de Referentievariant waarin geen rekening gehouden wordt met de Kabinetsmaatregelen loopt de gemiddelde (macro) huurquote op van 21,2% in 2011 naar 24,2% in 2020. Ter vergelijking: tussen 1986 en 2010 is deze quote opgelopen van 16 naar 20%. De oorzaak van deze toenemende huurquote ligt in het feit dat de huren stijgen met 1,3% boven inflatie terwijl de inkomens daar bij achter blijven; die dalen in de periode tot 2015 zelfs.

De maatregelen leiden ertoe dat de huurquote verder toeneemt naar 25,1% resp. 26,1% in 2020, afhankelijk van de mate waarin de verhuurders gebruik maken van de hen geboden ruimte.

Daarbij stijgt de quote van de huurders met een hoger inkomen *verhoudingsgewijs* sterker dan gemiddeld. De huishoudens die recht hebben op huurtoeslag zien hun quote in de meest vergaande GVB-variant oplopen van 24% in 2011 naar 28% in 2020. Dat is een absolute toename van 4% punten en een *relatieve* toename van 16%. Voor de huishoudens met een inkomen boven 43.000 euro loopt de quote op van 16% naar 20% in dezelfde variant en periode. Ook dat is een absolute toename van 4% punten maar een *relatieve* toename van 25%.

Verder slaan de maatregelen met name neer in de schaarstegebieden.

[4] Woningmarktverkenningen Socrates 2010, ABF augustus 2010

Huurtoeslaguitgaven voor de overheid

In de Referentievariant neemt de gemiddelde huurtoeslag per woning tot 2020 toe met gemiddeld 3,2% per jaar. Dit bij een stijging van de huren met 3,3% per jaar. Hierbij is uitgegaan van de huidige toeslagsystematiek en is rekening gehouden met de aanscherping van de kwaliteitskorting vanaf 2012.
De Kabinetsmaatregelen leiden tot een grotere huurstijging en dus ook tot een grotere stijging van het huurtoeslagbedrag per woning, namelijk met 3,3% tot 3,6% gemiddeld per jaar, afhankelijk van de gedragsvariant.

Voor de vertaling in termen van het huurtoeslagbudget is naast het gemiddelde bedrag per woning ook de omvang van de huursector van belang. Zonder rekening te houden met de Kabinetsmaatregelen zou de huursector in omvang toenemen met 0,3%. In combinatie met stijging van het huurtoeslagbedrag per woning van 3,2% per jaar zou het totale budget tussen 2011 en 2020 toenemen met gemiddeld 3,5% per jaar. Dit bij een inflatie van 2% per jaar.
De maatregelen leiden tot een grotere huurstijging maar een kleinere huursector. In gedragsvariant GVA leidt de vrijwel gelijkblijvende omvang van de huursector in combinatie met de stijging van het bedrag per woning van 3,3% tot een budgettoename van gemiddeld 3,3% per jaar voor de periode 2011-2020. In gedragsvariant GVB leidt de afname van de huursector met circa 0,5% in combinatie met de stijging van het bedrag per woning van 3,6% tot een budgettoename van gemiddeld 3,0% per jaar voor de periode 2011-2020.

(3) Effect op vraag en aanbod en huisvesting in huur en koopsector

Door de crisis en de mede daardoor afgenomen belangstelling voor de koopsector, zal de komende jaren een flink deel van de nieuwbouw in de huursector gerealiseerd moeten worden. In de Referentievariant zou circa 60% van de nieuwbouwwoningen een huurwoning moeten zijn. De groei van koopsector valt dan terug. Het aandeel van de koopsector neemt in deze Referentievariant nog licht toe van bijna 60% in 2010 naar 61% in 2020. Volgens de varianten GVA en GVB groeit het aandeel van de koopsector sterker en wel tot 62% resp. 64% in 2020. Bij deze varianten speelt de extra verkoop van corporatiehuurwoningen (8000 resp. 16.000 woningen per jaar extra) een belangrijke rol.

De Kabinetsmaatregelen hebben met name betrekking op de huursector tot de liberalisatiegrens. Dit segment omvat anno 2010 2,7 miljoen woningen. In de Referentievariant blijft dit huursegment de komende jaren vrijwel gelijk in omvang. Er komen (in beperkte mate) meer huishoudens met een laag inkomen in te wonen en minder huishoudens met een middeninkomen of hoger inkomen.[5] Deze ontwikkeling sluit aan bij de trend van de afgelopen jaren.
In de GVA-variant neemt dit segment aanzienlijk in omvang af, en wel met zo'n 145.000 woningen. Dit komt door de extra huurverhogingen alsmede door de verkoop van deze woningen. Het aantal huishoudens met een laag inkomen in dit segment blijft onveranderd in deze variant. Maar het aantal huishoudens met een hoger inkomen neemt flink af. Waar in 2010 21% van dit segment bewoond wordt door de hogere inkomensgroepen, wordt in 2020 nog maar 12% bewoond door deze inkomensgroepen.
In de GVB-variant zijn de effecten sterker. Het segment onder de liberalisatiegrens neemt in deze variant in omvang af met 360.000 woningen. Het absolute aantal huishoudens met een laag inkomen in dit segment verandert wederom niet of amper. Maar huishoudens met een middeninkomen of hoger inkomen verdwijnen uit dit segment. Waar in 2010 19% van deze woningen bewoond wordt door middengroepen, is dat percentage in 2020 gezakt naar 13%. Het aandeel van de hogere inkomens-groepen in dit huursegment onder de liberalisatiegrens neemt af van 21% in 2010 naar 10% in 2020.

[5] Zie hoofdstuk 1.2 voor een nadere toelichting op de indeling in inkomensgroepen.

De middeninkomens en hogere inkomens die door de Kabinetsmaatregelen op termijn uit de huursector onder de liberalisatiegrens verdwijnen, verschuiven naar de duurdere huur en koopsector. De mate waarin dit gebeurt, is geschat op basis van het WoON2009 en heeft tot resultaat dat grofweg de helft van deze groepen naar de duurdere duursector verschuift en de andere helft naar de koopsector.

(4) Effect op de financiële positie van de corporaties[6]

Bij de vertaling van deze ontwikkelingen naar de positie van de corporaties, is er vanuit gegaan dat de corporaties circa 82% van de opgave in de huursector voor hun rekening nemen. Dit percentage komt overeen met hun huidige marktaandeel. De corporaties realiseren dit aandeel over de volle breedte van de huursector; zo is de aanname. Dit betekent dat corporaties ook een flink aantal huurwoningen boven de liberalisatiegrens gaan bouwen. Met het bouwen van woningen in een hoger prijssegment, zullen en kunnen de corporaties het onrendabel investeren in de nieuwbouw geleidelijk gaan terugdringen. In de Referentievariant hebben de investeringen van de corporaties in de nieuwbouw een onrendabele top van 20%. Dit als gevolg van het feit dat de aanvangshuur (gemiddeld) 5% van de investering bedraagt. In de GVA-variant wordt uitgegaan van een aanvangshuur van 5,3% (gemiddeld) waardoor het percentage onrendabel zakt naar 15%. In de GVB-variant wordt uitgegaan van een aanvangshuur van 5,6% van de investering waardoor het percentage onrendabel zakt naar 7%.

In de Referentievariant neemt het aantal corporatiewoningen verder toe met ruim 70.000 woningen tussen 2010 en 2020. In combinatie met de huurprijsstijging van 3,3% per jaar nemen de totale inkomsten in deze variant toe met 3,6% per jaar (bij 2% inflatie). De totale uitgaven stijgen harder namelijk met 4,1% per jaar.
Bij gedragsvariant GVA blijft de omvang van de corporatiesector vrijwel gelijk. Bij een huurprijsstijging van 3,6% per jaar stijgen de totale inkomsten in deze variant met 3,5% per jaar. De totale uitgaven stijgen met 4% gemiddeld per jaar tot 2020. Dit ondanks het feit dat rekening is gehouden met de heffing van 600 miljoen. Door de beperking van de onrendabele toppen worden de uitgaven, waaronder de eenmalige uitgaven in de vorm van onrendabele toppen bij nieuwbouw, ingeperkt.
Bij gedragsvariant GVB neemt de omvang van de corporatiesector af met 115.000 woningen tussen 2010 en 2020. De huren stijgen met 3,9% per jaar. In combinatie met een kleiner wordend bezit stijgen de totale inkomsten met 3,4% per jaar. Nog meer dan in de GVA-variant worden de onrendabele toppen in deze variant teruggedrongen waardoor de totale kosten nog maar met 3,5% gemiddeld per jaar toenemen.

Op basis van deze inkomsten en uitgaven blijkt vervolgens dat in de Referentievariant het exploitatieresultaat per woning in de loop der jaren geleidelijk minder wordt. Inclusief de mutatie actuele waarde (MAW) neemt het resultaat af van 450 naar 160 euro per woning. Getotaliseerd gaat het om een resultaat dat afneemt van 1,1 miljard op jaarbasis naar 400 miljoen.
In de GVA-variant blijft het exploitatie resultaat per woning op niveau waardoor ook het totaal resultaat rond de 2 miljard per jaar uitkomt. In de GVB-variant groeit het exploitatieresultaat waardoor in 2020 3,9 miljard overblijft uit de exploitatie.

De corporaties hebben eind 2010 een eigen vermogen van 26,2 miljard euro als er nog geen rekening gehouden wordt met de Kabinetsmaatregelen. Dit eigen vermogen zou in deze Referentievariant op kunnen lopen naar 33,9 miljard in 2020.
Door de Kabinetsmaatregelen wordt de verdiencapaciteit van het huidige bezit en daarmee het eigen vermogen hoger gewaardeerd. In de GVA-variant leidt het exploitatieresultaat de komende jaren tot een verdere stijging van het eigen vermogen van 31,3 miljard per 2010 tot 39,8 miljard in 2020. In de

[6] De cijfers welke hier gepresenteerd worden zijn niet gelijk aan de cijfers zoals het CFV die met regelmaat naar buiten brengt. Ze geven echter wel een goed beeld van de financiële positie van de corporaties in de hier doorgerekende varianten.

GVB-variant leidt het positieve exploitatieresultaat tot een verder oplopend eigen vermogen van 33,8 miljard in 2010 naar 57,5 miljard in 2020.
Het eigen vermogen neemt in euro's toe maar doordat het totaal van de bezittingen (de activa) sterker toeneemt in waarde, daalt de solvabiliteit in de Referentievariant van 23,9% in 2010 naar 20,9% in 2020. In de GVA-variant daalt de solvabiliteit eveneens, namelijk van 27,3% in 2010 naar 24,0% in 2020. In de GVB-variant groeit de solvabiliteit van 28,9% in 2010 naar 32,8% in 2020.

Niet alleen de solvabiliteit ook de rentabiliteit wordt door de Kabinetsmaatregelen positief beïnvloed. In de Referentievariant zonder Kabinetsmaatregelen daalt de rentabiliteit van 7,2% in 2010 naar 6,4% in 2020. In de GVA- en GVB-variant ligt de rentabiliteit hoger en ontwikkelt zich ook beter. Tenslotte verandert er door Kabinetsmaatregelen niet erg veel in de kasstromen. De rentedekkingsgraad blijft rond de waarde 2 schommelen. Deze waarde geeft aan dat de corporaties voldoende liquide blijven.

1 Inleiding

1.1 De Kabinetsmaatregelen

In het regeerakkoord van 30 september 2010 tussen VVD en CDA is op pagina 46 aangegeven welke maatregelen dit nieuwe kabinet zou willen introduceren. De paragraaf over wonen opent met een algemeen geformuleerd overzicht van voorgestane veranderingen: meer ruimte voor het bedrijfsleven, meer aandacht voor regionale verschillen, meer ruimte voor specifieke woonvoorzieningen, meer ruimte voor specifiek beleid, meer ruimte voor maatwerk, meer ruimte voor kleinschaligheid en particulier opdrachtgeverschap, meer aandacht voor krimpregio's e.d.
Daarnaast wordt een aantal meer specifieke voornemens benoemd. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat de corporaties een belangrijke rol vervullen in de sector en tegelijk klinkt door dat deze rol scherper gedefinieerd wordt qua doelgroep. Ook het toezicht op de corporaties wordt versterkt.

Concreet worden de navolgende maatregelen benoemd:
- Huurders van een corporatiewoning krijgen het recht de woning tegen een redelijke prijs te kopen.
- De toewijzing van sociale huurwoningen wordt stapsgewijze beperkt tot lagere inkomensgroepen.[7]
- Voor huishoudens met een inkomen tot 43.000 euro stijgen de huren bij gereguleerde woningen met niet meer dan de inflatie.
- De doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen van meer dan 43.000 euro een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan.
- De 'Vogelaarheffing' wordt afgeschaft.
- Het aantal WWS-punten wordt in regio's met schaarste verhoogd met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde.
- Verhuurders, die meer dan 10 woningen verhuren, zullen bijdragen aan de huurtoeslag middels een jaarlijkse heffing met een opbrengst van 0,76 mld. in 2014.

De vraag is nu: wat is het effect van deze maatregelen op het "brede woondomein"? Wat verandert er en hoe raken deze veranderingen de verschillende partijen: bewoners, eigenaren en overheid.

1.2 Effecten in beeld

De aangekondigde Kabinetsmaatregelen hebben met name betrekking op de huursector. In dat licht focust dit rapport zich op een viertal samenhangende domeinen in het woondossier.

1. De ontwikkeling van de **huren** staat hierbij centraal.

[7] De nieuwe EC beschikking voorziet in 90% toewijzing van sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro.

2. Vervolgens gaat het om de **betaalbaarheid** voor de bewoners en de effecten voor het **huurtoeslagbudget** van de Rijksoverheid.
3. Daarna gaat het om de effecten op **vraag en aanbod in huur- en koopsector**.
4. Tenslotte komt de **financiële positie van de corporaties** in beeld.

Vanuit deze vier domeinen komen de volgende praktische vragen aan bod in dit rapport:

- Wat gebeurt er met de **huren**. In welke mate gaan de huren omhoog. Hoe verhouden de huren zich tot de markthuur? Welke verschillen zijn er tussen huishoudens? En welke regionale verschillen zijn er?
- Hoe ontwikkelt zich de **betaalbaarheid**.
    - Hoe pakt dit uit voor de burger en zijn **huurquote**. Zijn er op dit punt grote regionale verschillen of zijn er wellicht inkomensgroepen die extra geraakt worden door hogere huren.
    - Hoe pakt dit uit voor de overheid waar het gaat om de uitgaven voor **huurtoeslag**. Hoe verlopen deze uitgaven?
- Wat verandert er aan de **vraag - aanbod verhoudingen in huur- en koopsector**, mede gelet op de crisis. Welk bouwprogramma is op dit moment gewenst. En hoe pakt een en ander uit voor verschillende inkomensgroepen.
- Hoe gaat de **financiële positie van de corporaties** zich ontwikkelen? Kan de heffing als bijdrage in het huurtoeslagbudget betaald worden. En zijn de corporaties in staat te blijven investeren?
  De effecten voor de particuliere verhuurders worden in dit rapport niet in beeld gebracht omdat er geen gegevens beschikbaar zijn omtrent de financiële positie van de particuliere sector (als geheel)

Definitie markthuur in dit rapport

Bij de markthuur gaat het om de huur die redelijkerwijs voor een bepaalde woning, met een bepaalde kwaliteit en gelegen op een bepaalde plaats gevraagd kan worden. Deze huur wordt in dit rapport geoperationaliseerd op basis van het (WWS) huurpuntensysteem in combinatie met de WOZ-waarde. Primair wordt uitgegaan van het puntensysteem en van de daarbij horende huur. Aanvullend hierop geldt de restrictie dat deze huur niet hoger kan zijn dan 4,5% van de WOZ-waarde. Dit percentage van 4,5% is gebaseerd op onderzoeken en doorrekeningen welke in het verleden gemaakt zijn. Verwezen zij naar de berekeningen ten behoeve van de heroverwegingen. De huurprijs die uit deze combinatie van huur op basis van huurpunten en WOZ-waarde afgeleid kan worden, wordt in dit onderzoek beschouwd als richtsnoer en aangeduid als “markthuur”.

Definitie inkomens in dit rapport

In dit rapport worden drie inkomens groepen onderscheiden: huishoudens met een (laag) inkomen relevant voor de EC beschikking (tot 33.000 euro per jaar), de middeninkomens (met een inkomen van 33.000 tot 43.000 euro) en de huishoudens met een hoger inkomen (meer dan 43.000 euro). Het gaat hier om een indeling op basis van het belastbaar inkomen.
Alleen in hoofdstuk 6 - waar de verhouding tussen huur- en koopsector aan bod komt - laten de beschikbare gegevens een berekening op basis van het belastbaar inkomen niet toe. In dat hoofdstuk wordt gerekend op basis van netto besteedbare inkomens. Zie verder bijlage 1.

1.3 Twee beleidsgerichte gedragsvarianten

Deze rapportage laat de effecten van de beleidsmaatregelen zien voor huishoudens, verhuurders en overheid. De lijst van maatregelen en de invoering ervan staat min of meer vast. De reacties van de verschillende (markt en corporatie) partijen op de plannen nog niet. Om die reacties in te schatten, houden we rekening met twee gradaties.

In gedragsvariant GVA werken de Kabinetsmaatregelen beperkt door. In gedragsvariant GVB werken de Kabinetsmaatregelen sterker door. Het verschil zit in de mate waarin en de wijze waarop de verhuurders inspelen op de maatregelen. Hieronder worden de verschillende maatregelen beschreven en wordt per maatregel in twee varianten geschetst hoe de mogelijke gedragsreacties zouden kunnen zijn. Aanvullend is in bijlage 1 een schematisch overzicht opgenomen van de uitwerking van de gedragsvarianten. In dat overzicht is ook de zgn. Referentievariant terug te vinden waarin de Kabinetsmaatregelen nog niet verdisconteerd zijn.

1.3.1 Toepassing huurharmonisatie

Informatie

Uit verschillende rapportages blijkt dat woningen verhuurd worden voor een bedrag gemiddeld 30% lager ligt dan de toegestane maximale huur op basis van de huurpunten (vroeger wel aangeduid als de maximaal redelijke huur).[8] De afgelopen decennia hebben verhuurders op dit punt een zekere inhaalslag gemaakt. Wanneer een woning opnieuw verhuurd wordt, wordt de huur meer en meer opgetrokken naar een niveau dat dichter ligt bij de maximale huur. Daardoor ligt de huur van woningen die recent verhuurd zijn circa 10% hoger dan het gemiddelde van de huurvoorraad.

Gedragsreacties

GVA: In deze gedragsvariant wordt door de verhuurders voor een beperkt deel extra gebruik gemaakt van de mogelijkheden voor huurharmonisatie. Waar de afgelopen jaren bij circa 25% van de nieuwe verhuringen de huur werd verhoogd naar de markthuur, gaat dat in deze variant bij 35% van de nieuwe verhuringen gebeuren.

GVB: In deze gedragsvariant maken de verhuurders meer gebruik van de al langer bestaande mogelijkheden voor huurharmonisatie. In deze variant wordt bij 45% van de nieuwe verhuringen de huur opgetrokken tot de markthuur.

1.3.2 Beleidsmaatregel: Huurverhoging €43.000+

Gedragsreacties

GVA: In deze gedragsvariant maken verhuurders beperkt gebruik van de mogelijkheid de huren voor huishoudens met een inkomen boven 43.000 euro extra te verhogen. Alleen in de schaarstegebieden[9] worden de huren voor deze huishoudens boven inflatie verhoogd; en wel met 3%. In de rest van het land worden de huren dus niet extra verhoogd.

GVB: In deze gedragsvariant maken de verhuurders wel zoveel mogelijk gebruik van de mogelijkheid de huren extra te verhogen. In de schaarstegebieden gebeurt dat ten volle: hier worden de huren met 5% boven inflatie verhoogd. In de rest van Nederland biedt de markt minder mogelijkheden. Daar

[8] Zie: Feiten en achtergronden huurbeleid 2011, pagina 14.

[9] De schaarstegebieden zijn de navolgende COROP regio's: 13 Veluwe, 16 ZW Gelderland, 17 Utrecht, 19 Alkmaar, 21 Haarlem, 23 Groot Amsterdam, 24 Gooi, 25 Leiden, 35 NO Brabant en 36 ZO Brabant.

worden de huren voor huishoudens met een inkomen boven 43.000 euro verhoogd met 3% boven inflatie. De eerder gedefinieerde markthuur geldt in beide varianten als bovengrens.

Informatie

Dit regionale onderscheid tussen schaarstegebieden en de rest van Nederland wordt ondersteund door de huurverhogingen die verhuurders de afgelopen jaren bij mutatie de facto doorgevoerd hebben. In schaarstegebieden ligt de huurprijs van recent opnieuw verhuurde woningen 13% hoger dan het gemiddelde van de totale huurvoorraad. In niet schaarstegebieden ligt de huurprijs 8% hoger dan gemiddeld.
In de berekeningen wordt er verder overigens vanuit gegaan dat de huurverhogingen die op deze wijze tot stand komen bij huurders met een inkomen boven 43.000 euro, gehandhaafd blijven wanneer de huurder met het hoge inkomen de woning verlaat. Daarmee wordt via deze extra huurverhoging voor hoge inkomens de huurharmonisatie in een versneld tempo doorgevoerd.

1.3.3 Beleidsmaatregel: Verhoging WWS-punten in schaarstegebieden

Informatie

In de zogenaamde schaarstegebieden worden 15 extra huurpunten toegekend aan huurwoningen met een WOZ-waarde van minder dan 2900 euro per m^2. Is de WOZ-waarde hoger, dan worden 25 extra punten toegekend. Deze toekenning van extra huurpunten biedt verhuurders de gelegenheid om bij mutatie de huren extra te verhogen. In beide gedragsvarianten wordt uitgegaan van deze toevoeging van huurpunten en een daarmee hoger liggende markthuur.

1.3.4 Beleidsmaatregel: EC-besluit toewijzing corporaties

Informatie

De middeninkomens worden in het deel van dit onderzoek waarin de verhouding tussen huur- en koopsector centraal staat, in beeld gebracht op basis van de beschikbare statistische informatie. Het belastbaar inkomen dat in de EC richtlijn genoemd wordt, kan niet met alle statistische gegevens exact bepaald worden. Middeninkomens worden om die reden in de vraag-aanbod analyses voor de huur- en koopsector in beeld gebracht op basis van het derde en middelste inkomensquintiel dat bepaald is op basis van het netto besteedbaar inkomen. In bijlage 1 is een toelichting te vinden op de verschillende inkomensbegrippen (netto besteedbaar versus belastbaar).

Gedragsreacties

In de praktijk hebben de corporaties gelet op het EC-besluit een marge van 10% om gereguleerde huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen of hoger inkomen. Deze marge is bijvoorbeeld nodig om bijzondere groepen en gehandicapten te huisvesten. In het rekenmodel is een dergelijke marge echter niet goed in te vullen. Vandaar dat beide gedragsvarianten hier extreem zijn ingevuld.
GVA: In deze gedragsvariant wordt er vanuit gegaan dat verhuurders (corporaties en particuliere verhuurders tezamen[10]) huurwoningen onder de liberalisatiegrens blijven verhuren aan de middeninkomens met een inkomen tussen 33.000 en 43.000 euro. Zowel de particuliere huursector als de gegeven marge van 10% zou dit mogelijk kunnen maken.
GVB: In deze gedragsvariant komen de middeninkomens niet meer in aanmerking voor huurwoningen onder de liberalisatiegrens.

[10] In het rekenmodel dat voor dit onderdeel gebruikt wordt, wordt geen onderscheid gemaakt tussen de particuliere en de sociale huursector.

In beide gedragsvarianten geldt verder dat de hogere inkomens zowel hun voorkeuren als gedrag aanpassen zodat zij na een verhuizing niet meer terecht komen in een huurwoning onder de liberalisatiegrens.

1.3.5 Beleidsmaatregel: Heffing 760 miljoen verhuurders

De voorgenomen heffing van 760 miljoen aan verhuurders met meer dan 10 woningen in hun portefeuille vormt in beide gedragsvarianten een gegeven. Per gedragsvariant wordt nagegaan of de corporaties in staat zijn om gebruik makend van de eerder benoemde beleidsmaatregelen voldoende middelen te genereren.
Overigens zullen de corporaties gezamenlijk circa 600 van de hier genoemde 760 miljoen moeten opbrengen. De resterende 160 miljoen wordt geheven bij particuliere verhuurders.

1.3.6 Beleidsmaatregel: Kooprecht huurders corporatiewoning

Informatie
Het Kabinetsbeleid zet in op verkoop van huurwoningen aan zittende bewoners. Dit onderdeel van de Kabinetsmaatregelen is echter nog minder expliciet ingevuld. In dit rapport wordt er vanuit gegaan dat corporaties dit kooprecht zullen invullen met extra ambities ten aanzien van de woningverkopen.
Omdat de praktijk van de laatste jaren leert dat vooral woningen verkocht worden wanneer de woning vrijkomt voor een nieuwe bewoner, is hier uitgegaan van die trend waarbij 80% verkocht wordt aan nieuwe bewoners. Verkoop aan zittende bewoners vindt plaats aan hogere inkomensgroepen en huishoudens onder de 65 jaar.

Gedragsreacties
GVA: In deze gedragsvariant verkopen de corporaties jaarlijks zo'n 8 duizend huurwoningen extra – bovenop de reguliere, trendmatige aantallen (18.000). Totaal komt het aantal verkopen hiermee op 26.000 per jaar.
GVB: In deze gedragsvariant verkopen de corporaties jaarlijks zo'n 16 duizend huurwoningen extra. Het totaal aantal verkopen komt hiermee op 34.000 per jaar.

1.3.7 Beleidsmaatregel: Afschaffing Vogelaarheffing

De Vogelaarheffing wordt geleidelijk in drie jaar tijd afgeschaft. Dit heeft enkel invloed op de financiële boekhouding van de corporaties (onderling).

1.3.8 Overzicht

Samenvattend worden de ontwikkelingen, beleidsmaatregelen en gedragsreacties op de Kabinetsmaatregelen als volgt ingeschat (zie schema). Links in het schema staan ontwikkelingen en beleidsinterventies die betrekking hebben op de vraagzijde van de woningmarkt. Rechts staan de punten die relevant zijn voor het woningaanbod.

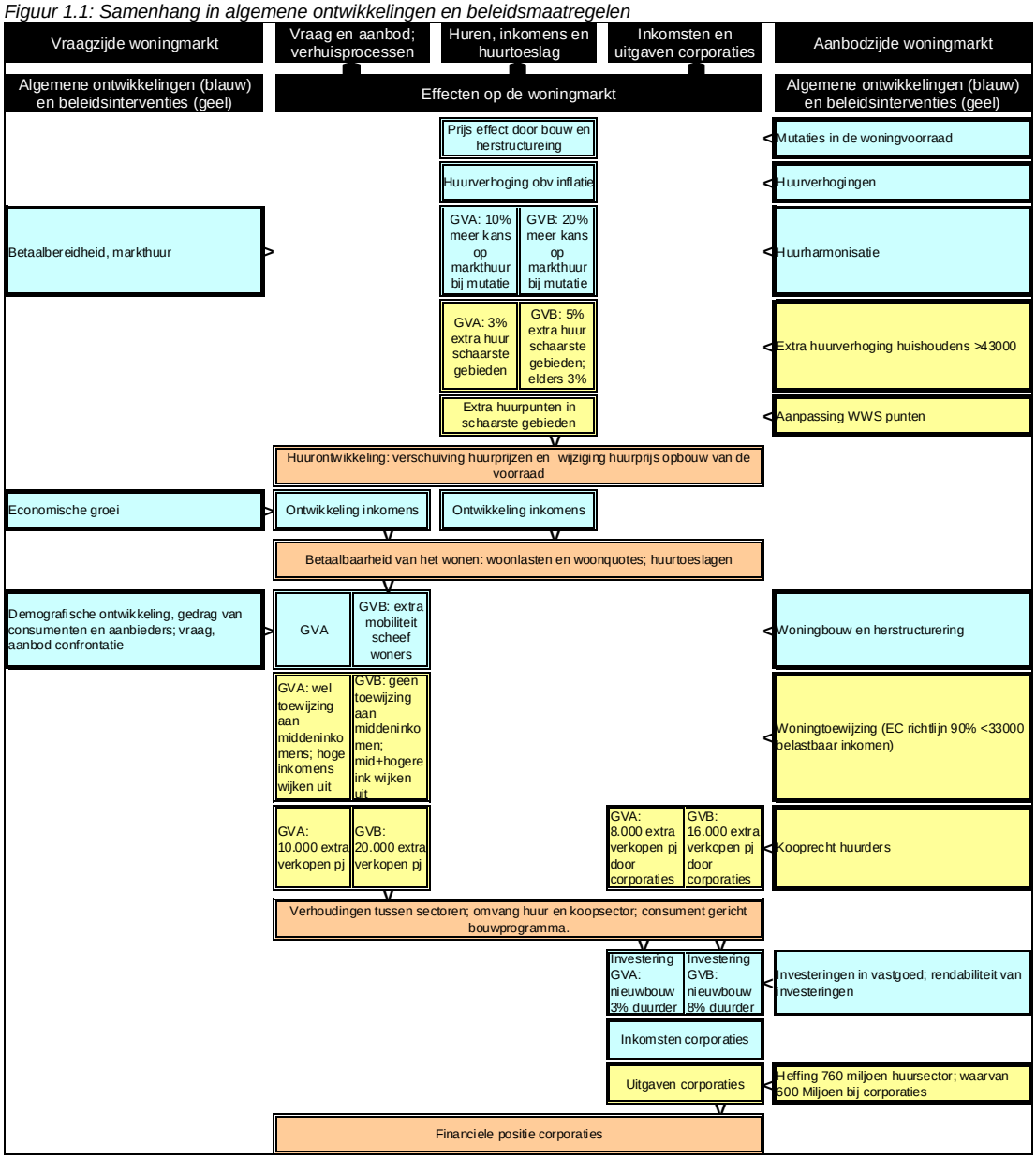
Centraal staan de vier genoemde domeinen in het woondossier. Deze zijn in het schema terug te vinden als oranje balken. In het schema is stapsgewijs aangegeven welke ontwikkelingen en welke beleidsinterventies een rol spelen in deze vier domeinen.

Om de ontwikkelingen te kunnen kwantificeren, wordt gebruik gemaakt van een drietal rekenmodellen, die onderling afgestemd zijn. Deze rekenmodellen vormen de middelste drie kolommen van het schema. Voor de vragen over huren (1) en de betaalbaarheid (2) is met name het rekenmodel uit de

middelste kolom van belang. Inzicht in de verhouding tussen huur- en koopsector (3) wordt gegenereerd vanuit een rekenmodel dat vraag en aanbod in beeld brengt (linker middenkolom). Inzicht in de financiële positie van corporaties (4) komt uit een rekenmodel dat inkomsten en uitgaven in de sector laat zien (rechter middenkolom).

In de blauwe vlakken (links en rechts in het schema) staan de algemene ontwikkelingen. In de gele vlakken zijn de maatregelen uit het Kabinetsbeleid beschreven. Per maatregel is aangegeven welk gedragseffect verwacht wordt in de twee onderscheiden gedragsvarianten (GVA en GVB). De hier weergegeven korte typeringen zijn in de voorgaande paragraaf meer uitgebreid beschreven. Verder is in Bijlage 1 een korte samenvatting terug te vinden.

Figuur 1.1: Samenhang in algemene ontwikkelingen en beleidsmaatregelen

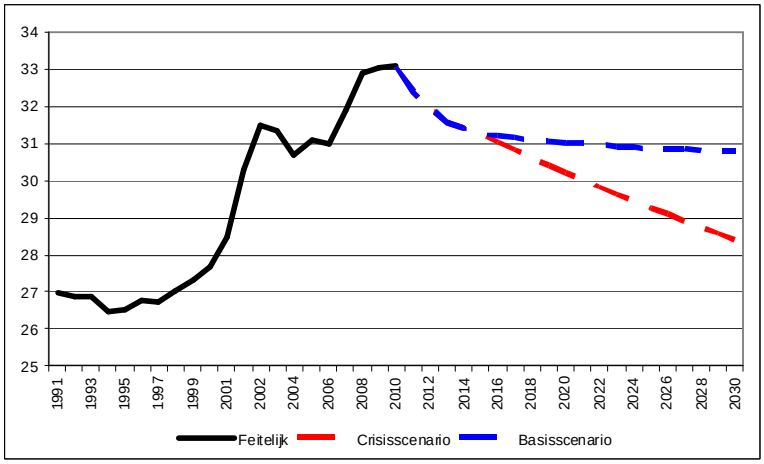


1.4 Twee macro-economische scenario's

Net als de gedragsreacties is ook het macro-economisch toekomstbeeld onzeker. De vraag is hoe de economie en daarvan afgeleid tal van economische en woningmarkt relevante grootheden zich de komende jaren zullen gaan ontwikkelen. Om daar zicht op te krijgen wordt in dit rapport opnieuw gewerkt met twee alternatieven. In dit geval twee macro-economische scenario's: een basisscenario en een crisisscenario. In beide scenario's wordt rekening gehouden met de economische neergang zoals het CPB die voor de eerstkomende paar jaar voorspelt. In het basisscenario treedt vervolgens vanaf 2015 een zeker herstel op van de economie. In het crisisscenario is dat niet het geval en zet de economische krimp zich ook op langere termijn door. In bijlage 1 is meer uitgebreide informatie te vinden over deze twee macro-economische scenario's.

Om het verschil tussen beide macro-economische scenario's in grote lijnen te overzien is bijgaande grafiek opgenomen. Hierin is de ontwikkeling van het gemiddeld inkomen over de afgelopen twintig jaar weergegeven. Het gemiddeld inkomen is gegroeid van 27.000 euro per jaar (in 1991) naar 33.000 euro per jaar (in 2010). Dit alles gemeten in euro's van 2010. Het CPB verwacht tot 2015 een beperkte afname met globaal een enkel procent per jaar. Met een gemiddeld huishoudinkomen van 31.000 euro per jaar zijn we in 2015 terug op het niveau van begin deze eeuw.[11]
In het macro-economisch Basisscenario blijft het gemiddeld huishoudinkomen op langere termijn op dit niveau. Maar in het macro-economisch Crisisscenario zakt het inkomen verder met 0,5% per jaar waardoor het in 2030 uitkomt op 28.000 euro per jaar: vergelijkbaar met het inkomen van kort voor de eeuwwisseling.

Figuur 1.2: Ontwikkeling netto besteedbaar huishoudinkomen (in euro's 2010), 1991-2030



Huurontwikkeling
Waar het gaat om de huuruitgaven, wordt uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid. Echter door nieuwbouw, sloop, kwaliteitsverbetering en huurharmonisatie neemt de gemiddelde huur gerekend over de totale voorraad per jaar toe met circa 1,5% boven inflatie (door nieuwbouw/sloop 0,8%, door harmonisatie 0,5%; door verbetering 0,2%). Verschillende onderzoeken laten een vergelijkbaar cijfer zien.[12] Op dit punt zijn er overigens geen verschillen tussen beide macro-economische scenario's.

[11] Actualisatie Economische Verkenning 2011-2015 (verwerking Regeerakkoord), dd. November 2010; aangevuld met Macro Economische Verkenning 2012; dd September 2011. Deze CPB prognoses lopen tot 2015; voor de langere termijn geeft het CPB geen voorspelling.
[12] Zie: Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2011; woningverbetering 0,2% (pagina 11); harmonisatie 0,5% (pagina 19).

Verhuis en zoekgedrag

Waar het gaat om het verhuis en zoekgedrag van huishoudens zijn de verwachtingen gebaseerd op het WoonOnderzoek Nederland 2009 en de hierbij aansluitende meer recente deelonderzoeken. Op basis van deze gegevens en de inmiddels bekende statistieken van het CBS tot en met 2010, is duidelijk dat de verhuismobiliteit op dit moment circa 15% lager ligt dan enkele jaren terug. Ook de koopbereidheid is met name onder starters flink teruggelopen. In beide macro-economische scenario's wordt uitgegaan van deze structureel lagere mobiliteit waardoor jaarlijks ongeveer 7% van alle huishoudens verhuist.

Een nieuw element betreft de per 1 augustus 2011 ingevoerde AFM maatregelen die voorzien in een aanscherping van de hypotheekverstrekking. Het gaat hierbij met name om de regel om bij nieuwe hypotheken minimaal 50% af te lossen. Het effect daarvan op de leencapaciteit en de woonlasten is aanzienlijk en structureel. De maatregelen zorgen met deze lastenverzwaring voor eigenaarbewoners voor een verdere afname van de animo om een woning te kopen.[13]
Dit raakt met name de zgn. First Time Buyers (huishoudens die voor het eerst kopen: starters en huurders).[14] In het macro-economisch Basisscenario blijft de belangstelling om te kopen op langere termijn op dit niveau. In het macro-economisch Crisisscenario gaan de inkomens omlaag en neemt ook de bereidheid om een woning te kopen nog wat verder af.

Demografische ontwikkeling

Zowel in het Basisscenario als in het Crisisscenario wordt uitgegaan van dezelfde meest recente demografische prognose (de Primos 2011 prognose en de daaraan ten grondslag liggende nationale CBS prognose van eind 2010). Vooralsnog zijn effecten van een grotere dan wel kleinere economische groei op de huishoudenontwikkeling namelijk niet aangetoond. Onderzoeken die begin jaren tachtig uitgevoerd zijn, wezen ook in deze richting namelijk dat huishoudenvorming in Nederland niet of amper beïnvloed wordt door de variatie in economische groei.
Door demografische ontwikkelingen groeit het aantal huishoudens tot 2015 nog met 63.000 per jaar. Wel neemt het groeitempo betrekkelijk vlot af naar 53.000 in de periode 2015-2020. Na 2020 zakt de groei verder naar 38.000 huishoudens per jaar. Rond het jaar 2035-2040 zal het aantal huishoudens niet meer stijgen.

Woningbouw

De bouwproductie ligt voor de eerstkomende jaren al vrijwel vast. De lage TNO bouwprognose van eind 2010 – die ook gebruikt is voor de Primos 2011 prognose – is hier overgenomen voor de periode tot 2015.[15] Inclusief de toevoegingen door verbouw e.d. wordt uitgegaan van een nieuwbouwproductie van 67.000 woningen per jaar tot 2015. In combinatie met het verwachte sloopprogramma van 16.500 woningen, groeit de Nederlandse woningvoorraad hierdoor met 50.500 woningen per jaar. Tot 2015 blijft de groei van de voorraad daardoor behoorlijk achter op de toename van het aantal huishoudens. Die groei bedraagt 63.000 huishoudens per jaar. Hierdoor zal de woningmarkt de eerstkomende jaren verkrappen. Tot 2015 lijken de ontwikkelingen daarmee in grote lijnen vast te liggen.
Hoe het na 2015 verder gaat zal mede afhangen van de macro-economische ontwikkeling. Daarom is de woningbouw na 2015 uitgewerkt voor beide scenario's apart. In het macro-economisch

[13] Doordat minimaal 50% aflossing in de hypotheekverstrekking verplicht gesteld is per 1 augustus 2011, nemen de lasten ten opzichte van een volledige aflossingsvrije hypotheek voor een individuele bewoner met circa 25% toe. Vertaald naar de woningmarkt zal hierdoor onder de First Time Buyers 10% afgeschrikt worden, tegen 2% bij de eigenaar bewoners. De inschatting van deze percentages is gebaseerd op een gevalideerde samenhang tussen woonlasten en woonvoorkeuren, zoals gemeten in de reeks van WBO's 1986-1998 en WoON 2002-2009.

[14] Daarnaast zijn er voorstellen om de NHG-grens aan te passen, de NIBUD-richtlijnen bij te stellen, de maximale hypotheeksom aan te passen en de onderhoudskosten niet meer via een hypotheek te laten financieren. Het effect van deze maatregelen is recent in beeld gebracht door onderzoekinstituut OTB. Uit dat onderzoek komt een beperkt effect naar voren waarbij de prijzen eind 2015 5,8% lager zullen liggen dan bij ongewijzigd beleid. Kortom een relatief beperkt effect van ongeveer 1% per jaar. Vandaar dat voor het effect van deze maatregelen geen aparte plaats ingeruimd is in deze rapportage.

[15] De recent gepubliceerde TNO bouwprognose van eind 2011 komt lager uit dan de hier gebruikte TNO bouwprognose van eind 2010.

Basisscenario volgt de woningbouw de demografische groei waardoor het tekort niet verder oploopt. In het Crisisscenario daarentegen stagneert de productie waardoor het tekort wel aanzienlijk verder oploopt. In bijlage 1 zijn tabellen opgenomen met de verwachte woningbouw en verkoop van huurwoningen, voor beide macro-economische scenario's.

Financiële parameters

De uitgaven van de corporaties voor nieuwbouw, onderhoud en bedrijfslasten, groeien tot 2014 gelijk met de inflatie. De ontwikkeling op langere termijn verschilt per macro-economisch scenario. In het Basisscenario nemen deze kosten vanaf 2015 weer met een procent boven inflatie toe. Deze verwachting is gebaseerd op de langjarige trend uit de afgelopen jaren waarbij deze uitgaven overigens vaak met meer dan een enkel procent boven inflatie toenamen. In het Crisisscenario zal de kostenstijging – zo is de gedachte – structureel (moeten) verdwijnen en is gerekend met een inflatievolgende ontwikkeling.

Van de te verkopen woningen stijgt de prijs met inflatie. De lange rente is gesteld op 4,5% per jaar en de discontovoet (net als bij het CFV) op 5,25%.

2 De woningmarkt: kerncijfers van toen en nu

2.1 Ontwikkelingen in de afgelopen jaren

Als er iets is dat opvalt in de ontwikkelingen van de afgelopen 25 jaar, dan is dat wel de snelle stijging van het eigen woningbezit in Nederland. Bij de Nota Mensen, Wensen, Wonen werd rond 1998 de ambitie geformuleerd te groeien naar een eigen woningbezit van 65% in 2010. Dat percentage is niet bereikt maar snel is de ontwikkeling de afgelopen 25 jaar wel gegaan: van 43% in 1986 naar bijna 60% in 2009. Tegelijk is de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad toegenomen. Zo zijn woningen bijvoorbeeld groter geworden: had destijds 33% van de woningen 5 of meer kamers, nu geldt dat voor 40% van alle woningen.

Vanaf 1998 geldt in de huurtoeslagsystematiek een kwaliteitskortingsgrens. De huur tot die grens wordt – waar deze hoger is dan de eigen bijdrage – volledig gesubsidieerd. De huur boven de kwaliteitskortingsgrens wordt voor 75% gesubsidieerd. Dit betekent dat huurders van die woningen een (extra) eigen bijdrage moeten opbrengen. In de loop der jaren is de voorraad woningen met een huur onder deze kwaliteitskortingsgrens kleiner geworden.

Woningen zijn dus duurder geworden. Als we de huren van vroeger omrekenen in euro's van 2009, dan blijkt dat in 1986 het leeuwendeel (84%) van alle huurwoningen minder dan 410 euro per maand kostte. Nu geldt dat voor 45% van alle huurwoningen. Voor de koopsector geldt een nog sterkere prijsstijging. Rekenen we de voorkoopwaarde van de woningen om in euro's van 2009, dan bleef destijds 94% onder de 220.000 euro; nu is dat nog maar 33%.[16]

Tabel 2.1: Opbouw Nederlandse woningvoorraad; bron: WBO-WoON 1986-2009

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009
Eigenwoningbezit	43%	45%	48%	51%	54%	56%	59%
5 of meer kamers	33%	34%	33%	35%	38%	38%	40%
Huur onder kwaliteitskorting - huursector				31%	29%	26%	25%
Huur onder 410 euro (2009) - huursector	84%	77%	70%	55%	51%	46%	45%
Prijs onder 220.000 euro - koopsector	94%	90%	86%	71%	40%	32%	33%

Deze prijsstijgingen heeft de samenleving zich kunnen permitteren door een behoorlijke inkomensstijging. Het gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen steeg (opnieuw gemeten in euro's van 2009) van 24.000 euro per jaar naar 35.000 euro per jaar. Dat is een stijging met 46% boven de inflatie. Daarbij is er een verschil opgetreden tussen huur- en koopsector. In de huursector is

[16] Gegeven de inflatie (van 57% tussen 1986 en 2011) moest destijds een woning minder dan 575 gulden per maand kosten om onder deze huurgrens van 410 euro's van 2009 te liggen; voor koopwoningen gold gegeven de inflatie een prijsgrens van destijds ruim 300.000 gulden.

het gemiddeld inkomen in 25 jaar tijd met 15% boven inflatie gestegen; in de koopsector met 53%. Dit verschil is natuurlijk niet veroorzaakt doordat de groep eigenaar-bewoners (van toen) zoveel meer inkomensstijging heeft meegemaakt dan de groep huurders (van toen). Het verschil is met name ontstaan doordat de huurders met de hoogste inkomens verhuisd zijn naar de koopsector. Deze selectieve uitstroom van de beter verdienende huurders heeft ervoor gezorgd dat het gemiddeld inkomen van de huurders (van nu), 25 jaar na dato, beperkt gestegen is in vergelijking met toen.
Verder is duidelijk dat de samenleving niet alleen van inkomen maar ook van aangezicht veranderd is: er zijn onder andere meer hoogopgeleiden dan vroeger en meer alleenstaanden.[17]

Tabel 2.2: Inkomen en achtergrond kenmerken Nederlandse huishoudens; bron: WBO-WoON 1986-2009

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009
Gem netto besteedbaar huishoudinkomen (*1000)	24	26	27	28	34	31	35
Index inkomensontwikkeling huursector	100	103	108	105	119	107	115
Index inkomensontwikkeling koopsector	100	110	117	122	148	137	153
Hoog opgeleid	18%	23%	21%	23%	23%	25%	28%
Alleenstaand	26%	28%	29%	32%	33%	33%	34%

Als we wat preciezer naar de ontwikkeling van de huren kijken dan blijkt dat de huur met name in de jaren tachtig en negentig flink boven inflatie gestegen is. Destijds bedroeg de stijging per jaar al gauw zo'n 3% boven inflatie. De laatste tien jaar bleef de stijging van de huren beperkt tot hooguit 1% per jaar boven inflatie.[18] In de koopsector zijn de verkoopprijzen vooral rond de eeuwwisseling flink gestegen, destijds wel met zo'n 10% per jaar. Die stijging is geleidelijk aan verdwenen.[19]

Tabel 2.3: Kerncijfers huur- en koopprijzen Nederlandse woningvoorraad; bron: WBO-WoON 1986-2009

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009
Gemiddelde huur	288	327	359	405	418	433	442
Index huurontwikkeling	100	113	125	141	145	150	153
Gemiddelde stijging per jaar in %		3.2%	2.4%	3.1%	0.8%	0.9%	0.7%
Gemiddelde verkoopwaarde (*1000) - koopsector	106	126	149	197	288	320	316
Index waardeontwikkeling	100	119	140	186	271	301	298
Gemiddelde stijging per jaar in %		4.4%	4.3%	7.3%	9.9%	2.7%	-0.4%

Met gestegen prijzen en gestegen inkomens is het de vraag of de inkomensgroei de prijsstijging heeft kunnen bijhouden. Dat is niet helemaal het geval. In de huursector zijn de huurquoten vooral in de jaren tachtig en negentig opgelopen. De laatste jaren zijn de huurquoten min of meer stabiel. Wel zijn de bijkomende uitgaven voor gas, licht, water e.d. de laatste jaren sneller opgelopen.[20] Voor de koopsector geldt eveneens dat de lasten geleidelijk gestegen zijn. Wel liggen de lasten hier – in relatie tot het inkomen – lager dan in de huursector. Dit verschil in quote tussen huur- en koopsector wordt overigens voor een belangrijk deel veroorzaakt doordat hoge inkomensgroepen gemiddeld een kleiner deel van hun inkomen uitgeven aan wonen dan lage inkomensgroepen. Hoge inkomensgroepen wonen doorgaans in de koopsector. Dit drukt de gemiddelde quote in de koopsector.

In de tabel zijn de micro woonquoten (waarover doorgaans gerapporteerd wordt) weergegeven in de eerste regels. Op de laatste regel is voor de huuruitgaven ook de macro huurquote weergegeven Dit om in de volgende hoofdstukken, waar een prognose voor de macro huurquote gegeven wordt, een vergelijking te kunnen maken.

[17] Met de veranderde methodiek in het WBO 2002 (inkomensinformatie direct van de belastingsdienst i.p.v. de respondent) is er een tijdbreuk opgetreden tussen 1998 en 2002. Verder zijn er de nodige problemen geweest bij het in beeld brengen van de inkomens in het WoON 2006.

[18] In bijlage 1 is onder het kopje huurprijsontwikkeling beschreven welke factoren zorgen voor de prijsstijging in de huursector.

[19] De koopprijzen zijn hier gebaseerd op de verkoopwaarden zoals de respondent die zelf aangeeft in het WBO/WoON. Bekend is dat deze prijzen niet geheel correct zijn; niet iedereen is en was zeker vroeger in staat deze prijs goed te schatten. Desalniettemin geeft dit cijfer een mooi beeld over een lange periode; de meeste andere prijsindicatoren omvatten een kortere periode.

[20] Het gaat hier om de "out of pocketkosten" waar niet alle uitgaven in meegenomen zijn: niet de kosten van het eigen vermogen, niet de extra onderhoudslasten, niet de risico's maar ook niet de mogelijke waardeverandering.

Tabel 2.4: Uitgaven aan woonlasten in relatie tot het inkomen in Nederland; bron: WBO-WoON 1986-2009

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009
Huursector - Netto huurlasten	18%	20%	23%	24%	22%	24%	23%
Huursector - Bijkomende woonlasten	11%	9%	9%	10%	9%	12%	13%
Huursector - Totale woonlasten	29%	29%	31%	34%	30%	36%	37%
Koopsector - Netto lasten	13%	13%	17%	18%	15%	16%	16%
Koopsector - Bijkomende woonlasten	11%	8%	8%	7%	7%	9%	10%
Koopsector - Totale woonlasten	24%	22%	25%	25%	22%	25%	26%
Huursector - macro quote netto huurlasten	*16%*	*17%*	*18%*	*21%*	*19%*	*21%*	*20%*

2.2 Ontwikkeling in de huurtoeslag

Ruim 1 miljoen huishoudens ontvangen huurtoeslag. Gemiddeld per maand gaat het om een bedrag van zo'n 150 euro (per jaar is dat circa 1800 euro). Het totale huurtoeslag budget bedraagt ruim 2 miljard euro.
In de periode 2006-2009 (sinds de huurtoeslag via de Belastingdienst verloopt), is het budget gestegen met gemiddeld 2,2% per jaar.

Tabel 2.5: Aantal toekenningen, gemiddeld bedrag en budget van huurtoeslag; bron: Huurtoeslag cijfers ministerie BZK[21]

	Aantal toekenningen (*1000)	Huurtoeslagbedrag per jaar	Budget (*1 Miljoen)
Op basis van cijfers over de periode 1 juli-30 juni; voor 1998 geldt 1-7-1997 tm 30-6-1998			
1998	1031	1416	1453
1999	1045	1464	1527
2000	1029	1500	1540
2001	992	1560	1551
2002	963	1620	1562
2003	1002	1656	1656
2004	1015	1728	1748
2005	1033	1716	1773
2006	986	1776	1756
Op basis van cijfers over de periode 1 januari - 31 december (Belastingdienst)			
2006	1088	1697	1847
2007	1105	1708	1888
2008	1123	1774	1992
2009	1122	1793	2012
Toename per jaar			
(2006-2009)	0.8%	1.4%	2.2%

2.3 Verschillen tussen groepen huishoudens

Het inkomen is niet de enige maar wel een belangrijke factor voor de wijze waarop mensen (kunnen) wonen. Huishoudens in de lagere inkomensgroepen wonen veelal, maar niet uitsluitend, in de huursector. Het omgekeerde geldt voor hogere inkomensgroepen: die wonen doorgaans in de koopsector. In samenhang hiermee zien we ook verschillen naar prijs en woonkwaliteit: lage inkomensgroepen wonen in kleinere en goedkopere woningen.

[21] In deze tabel zijn de budgetten naar toeslagjaar (de toeslag betrekking hebbende op het jaar) opgenomen. Dit is niet hetzelfde als de budgetten naar begrotingsjaar (de in een kalenderjaar uitgekeerde bedragen). Tot 2006 omdat het toeslagjaar van juli tot juli liep, in plaats van januari tot januari, vanaf 2006 vanwege de gehanteerde systematiek waarbij in eerste instantie voorschotten worden verstrekt en achteraf (na afloop van het toeslagjaar) na berekening van de definitieve toekenningen verrekening plaatsvindt via nabetalingen en terugvorderingen.

Tabel 2.6: Woonsituatie en achtergrondkenmerken groepen huishoudens; bron: WoON 2009[22]

	Huurtoeslag doelgroep	Aanv EC Doelgroep (tot 33000)	33-38.000	38-43.000	>43.000	Alle huishoudens
Eigenwoningbezit	28%	41%	54%	65%	83%	59%
5 of meer kamers	22%	24%	30%	37%	57%	40%
Huur onder kwaliteitskorting - huursector	34%	24%	18%	15%	12%	25%
Prijs onder 220.000 euro - koopsector	46%	43%	51%	49%	26%	33%
Gem netto besteedbaar huishoudinkomen (*1000)	17	22	27	30	52	35
Hoog opgeleid	17%	19%	26%	25%	38%	28%
Alleenstaand	52%	68%	45%	33%	11%	34%

Het Kabinetsbeleid is er op gericht de hogere inkomensgroepen die nu in de goedkope huursector wonen plaats te laten maken voor lagere inkomensgroepen. Huishoudens die met een hoger inkomen in de huursector wonen, geven over het algemeen een kleiner deel van hun inkomen uit aan huur, in vergelijking met lagere inkomensgroepen.

Tabel 2.7: Uitgaven aan woonlasten in relatie tot het inkomen voor groepen huishoudens; bron: WoON 2009

	Huurtoeslag doelgroep	Aanv EC Doelgroep (tot 33000)	33-38.000	38-43.000	>43.000	Alle huishoudens
Gemiddelde huur	404	436	459	479	524	442
Huursector - Netto huurlasten	26%	26%	21%	20%	15%	23%
Huursector - Bijkomende woonlasten	17%	12%	10%	9%	7%	13%
Huursector - Totale woonlasten	43%	38%	31%	29%	22%	37%
Koopsector - Netto lasten	26%	16%	17%	17%	14%	16%
Koopsector - Bijkomende woonlasten	16%	16%	13%	11%	8%	10%
Koopsector - Totale woonlasten	42%	32%	30%	28%	22%	26%

Een nadere blik op de hogere inkomens in de huursector leert dat deze huishoudens in de wat betere en duurdere segmenten gehuisvest zijn. Een behoorlijk deel van de woningen waar zij in wonen zou, gelet op het aantal (WWS) huurpunten geliberaliseerd kunnen worden. Ook de markthuur van nogal wat woningen waarin deze groepen gehuisvest zijn, ligt boven het landelijk gemiddelde. Verder blijkt dat deze groep – meer dan gemiddeld – huurt bij een particuliere verhuurder en ook meer dan gemiddeld in een van de schaarsteregio's woont.

Tabel 2.8: Kerncijfers huursector voor groepen huishoudens; bron: WoON 2009

	Huurtoeslag doelgroep	Aanv EC Doelgroep (tot 33000)	33-38.000	38-43.000	>43.000	Alle huishoudens
Gem aantal huurpunten WWS	128	130	136	140	148	134
Gem huur per huurpunt	3.2	3.4	3.4	3.5	3.6	3.3
Huurwoningen > 142 punt (liberalisatiegrens)	31%	33%	42%	47%	58%	38%
Gemiddelde WOZ waarde (*1000) - huursector	163	168	174	181	204	174
Gemiddelde markthuur	521	539	564	585	631	552
Huurt bij corporatie	86%	82%	80%	80%	75%	82%
Woont in schaarstegebied	34%	36%	38%	38%	42%	37%

2.4 Regionale verschillen

Binnen Nederland zijn er aanzienlijke regionale verschillen op de woningmarkt. Niet eens zozeer in de huursector, maar met name in de koopsector.
Het verschil tussen de Randstad en de rest van Nederland in prijs en kwaliteit, is bekend. Binnen de Randstad zijn er vervolgens verschillen tussen de 4 Grote Steden en de omliggende regio's, maar ook tussen centrale stadsdelen en buitenwijken.

[22] De huishoudengroepen zijn, aansluitend bij de EC maatregel, ingedeeld in vijf groepen op basis van het belastbaar inkomen. In de tabel zijn (ook) de gemiddelde netto huishoudinkomens vermeld.

In de 4 Grote Steden zien we – in vergelijking met de rest van het land – minder koopwoningen, minder grote woningen en meer woningen met een lage prijs. Het feit dat de inkomens in de grote steden gemiddeld lager liggen, past daar in zekere zin bij. Ook het feit dat er meer alleenstaanden zijn past hierbij. Opmerkelijk is alleen dat in de 4 Grote Steden meer hoogopgeleiden wonen – maar die zijn vaak nog vrij jong: er wonen hier nogal wat studenten.

Tabel 2.9: Regionale verschillen in woonsituatie en achtergrondkenmerken; bron: WoON 2009

	4 Grote Steden	Overig Randstad	Noord / Oost Nederland	Zuid Nederland	Nederland
5 of meer kamers	18%	41%	45%	45%	40%
Eigenwoningbezit	35%	62%	64%	63%	59%
Gemiddelde verkoopwaarde (*1000) - koopsector	291	336	299	322	316
Gemiddelde WOZ waarde (*1000) - koopsector	216	267	232	249	245
Huur onder kwaliteitskorting - huursector	29%	21%	27%	25%	25%
Prijs onder 220.000 euro - koopsector	44%	28%	38%	32%	33%
Gem netto besteedbaar huishoudinkomen (*1000)	30	38	34	35	35
Hoog opgeleid	39%	28%	26%	24%	28%
Alleenstaand	49%	32%	32%	31%	34%

Tussen de 4 Grote Steden en de rest van Nederland zijn er amper verschillen in gemiddelde huurprijs. Wel besteden huishoudens in de 4 Grote Steden – gegeven de lagere inkomens – een iets groter deel van hun inkomen aan de huur en de kosten van de hypotheek.

Tabel 2.10: Regionale verschillen in woonlasten in verhouding tot het inkomen; bron: WoON 2009

	4 Grote Steden	Overig Randstad	Noord / Oost Nederland	Zuid Nederland	Nederland
Gemiddelde huur	448	455	423	441	442
Huursector - Netto huurlasten	25%	23%	23%	22%	23%
Huursector - Bijkomende woonlasten	13%	13%	14%	13%	13%
Huursector - Totale woonlasten	38%	36%	37%	36%	37%
Koopsector - Netto lasten	19%	15%	16%	16%	16%
Koopsector - Bijkomende woonlasten	9%	10%	11%	11%	10%
Koopsector - Totale woonlasten	28%	25%	27%	26%	26%

Meer in detail bezien, blijkt dat in de huursector van de 4 Grote Steden per (WWS) punt meer betaald wordt dan elders. De huurprijs per punt ligt in de Grote Steden hoger dan gemiddeld. Ook de WOZ-waarde is in de Grote Steden hoger dan gemiddeld. Toch ligt de markthuur hier lager dan het landelijk gemiddelde. Dat komt door de mindere intrinsieke kwaliteit van de huurwoningen in de Grote Steden: die zijn vaak klein.

Verder komt het overal in Nederland voor dat de markthuur lager ligt dan de maximale huur op basis van het puntensysteem. Dat komt door de restrictie dat de markthuur niet hoger is dan 4,5% van de WOZ-waarde. Met name buiten de Randstad levert deze restrictie een beperking van de markthuur op.

Tabel 2.11: Regionale kerncijfers huursector; bron: WoON 2009

	4 Grote Steden	Overig Randstad	Noord / Oost Nederland	Zuid Nederland	Nederland
Gemiddelde huur	448	455	423	441	442
Gem aantal huurpunten WWS	119	135	138	142	134
Gem huur per huurpunt	3.7	3.4	3.1	3.1	3.3
Huurwoningen > 142 punt (liberalisatiegrens)	23%	38%	43%	48%	38%
Gemiddelde WOZ waarde (*1000) - huursector	184	183	158	168	174
Gemiddelde markthuur	499	585	544	574	552
Gemiddelde maximale huur obv punten	538	614	630	646	608
% Woningen Markthuur < Maximale huur obv punten	36%	35%	62%	55%	47%

De Kabinetsmaatregelen richten zich op de huursector. Een van de maatregelen is erop gericht de markthuur in de meest gespannen regio's meer ruimte te bieden. Met een verwijzing naar de hogere koopprijzen in deze schaarstegebieden, wordt het aantal huurpunten hier met 15 of 25 verhoogd.

De verschillen tussen de schaarstegebieden en de rest van Nederland worden in de navolgende tabel in beeld gebracht. Doordat de schaarstegebieden op regionaal schaalniveau zijn afgegrensd, zijn de verschillen met de rest van Nederland kleiner dan voor de 4 Grote Steden apart het geval is. De huur en het aantal huurpunten zijn in de schaarstegebieden (gemiddeld) vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. De intrinsieke kwaliteit van de huurvoorraad is er, gelet op de WWS-punten, eveneens (gemiddeld) vergelijkbaar met heel Nederland. Maar door de vaak gewilde ligging is de WOZ-waarde er wel hoger. Dat laatste maakt dat ook de markthuur in deze schaarstegebieden hoger ligt dan elders.

Tabel 2.12: Kerncijfers huursector in schaarstegebieden en overig Nederland; bron: WoON 2009

	Schaarste gebieden	Overig Nederland	Nederland
Gemiddelde huur	446	439	442
Gem aantal huurpunten WWS	133	134	134
Gem huur per huurpunt	3.4	3.3	3.3
Huurwoningen > 142 punt (liberalisatiegrens)	37%	38%	38%
Gemiddelde WOZ waarde (*1000) - huursector	207	154	174
Gemiddelde markthuur	588	532	552

2.5 Ontwikkelingen bij de corporaties

De corporaties ontvingen in 2010 12,5 miljard euro aan huuropbrengsten. De totale opbrengsten bedroegen 15,1 miljard. Daartegenover stond 10,9 miljard aan uitgaven zonder nog rekening te houden met de rentelasten. Met deze lasten en enkele andere uitgavenposten meegerekend kwam het exploitatieresultaat (na belastingen) uit op 0,3 miljard.

Overigens is aan de lastenkant een ontwikkeling zichtbaar waarbij steeds meer corporaties het eigen bezit niet meer waarderen op historische kostprijs maar op bedrijfswaarde. Daardoor worden de afschrijvingen en de totale kosten beïnvloed. Als gevolg daarvan is een langjarige trend voor de totale kosten hier eigenlijk niet goed te schetsen. Wel robuust is de waarneming dat de totale huurinkomsten sinds 1994 gestegen zijn met gemiddeld 3,7% per jaar en dat ook de uitgaven voor onderhoud en overige bedrijfslasten met 3,4% resp. 3% per jaar gestegen zijn: ruim boven inflatie. Daartegenover staat de gunstige ontwikkeling van de rente waardoor de totale rentelasten juist gedaald zijn.

Tabel 2.13: Kerncijfers inkomsten en uitgaven van corporaties in miljarden (lopende prijzen); bron: Financiële jaarverslagen corporaties (BBSH), 1994-2010

	Huuropbreng-sten	**Totale baten**	Afschrijving en waardeverandering	Onderhoud	Overige bedrijfslasten	**Totale lasten**	Rentelasten	Exploitatie resultaat
1994	7.0	**10.5**	0.9	1.8	1.9	**4.6**	5.9	0.9
1995	7.5	**9.2**	1.1	1.9	1.3	**5.1**	5.4	-0.1
1996	7.9	**9.6**	1.0	1.9	1.4	**5.1**	5.1	0.2
1997	8.2	**10.1**	1.2	2.0	2.5	**6.6**	5.2	-1.0
1998	8.6	**10.5**	1.2	2.2	2.7	**6.9**	5.1	-0.8
1999	8.9	**10.8**	1.4	2.2	1.7	**6.3**	4.9	0.3
2000	9.2	**10.8**	1.5	2.3	1.7	**6.6**	4.8	0.2
2001	9.4	**11.2**	1.5	2.4	1.9	**6.9**	4.6	0.3
2002	9.7	**11.6**	1.5	2.6	2.2	**7.6**	4.2	0.3
2003	10.1	**12.0**	2.0	2.6	2.2	**8.2**	3.7	0.4
2004	10.4	**13.1**	2.8	2.6	2.4	**9.2**	3.4	0.8
2005	10.8	**13.5**	2.7	2.8	2.5	**9.4**	3.2	1.2
2006	11.1	**14.0**	3.0	2.9	2.7	**10.2**	3.2	1.0
2007	11.3	**14.5**	3.3	3.2	2.8	**10.9**	3.2	0.9
2008	11.6	**14.4**	3.7	3.4	3.0	**12.1**	3.4	-0.9
2009	12.0	**14.6**	3.9	3.4	3.1	**12.3**	3.5	-1.0
2010	12.5	**15.1**	2.7	3.1	3.0	**10.9**	3.6	0.3
Toename per jaar								
(1994-2010)	3.7%	2.3%	7.2%	3.4%	3.0%	5.5%	-3.1%	

Doordat de corporaties in hun jaarrekening verschillend omgaan met de waardering van het bezit en daarmee het eigen vermogen, zijn ook de balansen van de corporaties eigenlijk niet goed vergelijkbaar. Desalniettemin blijft als grote lijn wel de conclusie over dat de corporatiesector op dit moment een grotere solvabiliteit kent dan in de jaren negentig.

*Tabel 2.14: Kerncijfers woongelegenheden (aantal*1000) en vermogen van corporaties in miljarden (lopende prijzen); bron: Financiële jaarverslagen corporaties (BBSH), 1994-2010*

	Woongelegen heden in eigendom	Totale passiva	**Eigen vermogen**	Solvabiliteit in %
1994	2386	87.0	**7.5**	8.6%
1995	2432	81.1	**6.7**	7.9%
1996	2442	81.0	**6.9**	8.2%
1997	2455	81.5	**7.4**	
1998	2465	82.3	**8.0**	
1999	2445	82.5	**8.7**	9.9%
2000	2449	83.2	**9.5**	
2001	2440	83.0	**11.7**	13.2%
2002	2432	83.1	**12.8**	14.5%
2003	2420	83.3	**14.0**	15.7%
2004	2412	87.1	**18.1**	16.3%
2005	2408	92.3	**21.6**	16.9%
2006	2404	97.3	**24.3**	16.8%
2007	2376	103.0	**26.4**	22.9%
2008	2388	110.7	**27.4**	22.8%
2009	2404	119.8	**28.9**	22.9%
2010	2408	130.5	**34.1**	23.5%
Toename per jaar				
(1994-2010)	0.1%	2.6%	10.0%	

3 De grote lijnen naar de toekomst

In dit hoofdstuk worden de grote lijnen naar de toekomst toe geschetst. Eerst komt de ontwikkeling in beeld zonder rekening te houden met de Kabinetsmaatregelen. De verhouding tussen huur- en koopsector, die dan zou gaan ontstaan, wordt daarna beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de positie van de corporaties en (in grote lijnen) de effecten van het Kabinetsbeleid.

3.1 De ontwikkeling in de komende jaren

Basisscenario
In het macro-economisch Basisscenario wordt uitgegaan van omlaag gaande en later gelijkblijvende inkomens. Er wordt minder verhuisd en ook de belangstelling voor de koopsector is – in het licht van een minder optimistisch toekomstperspectief – minder groot dan enkele jaren terug nog het geval was. Bovendien hebben de recente maatregelen van de AFM gericht op verplichte aflossing van hypotheken hun effect.

Door dat alles is de belangstelling voor de koopsector terug op het niveau van de jaren negentig. We gaan er in dit rapport vanuit dat deze veranderende consumentenwensen gevolgd zullen worden door de markt. Wanneer deze ontwikkeling zich doorzet en zonder de nu voorliggende Kabinets-maatregelen, mag een zekere trendbreuk met het verleden verwacht worden. Waar het aandeel van de koopsector tussen 1990 en 2010 gegroeid is van 45 naar bijna 60%, neemt het aandeel van de koopsector dan nog maar beperkt toe naar 61% in 2020.
Dit betekent dat de huursector in absolute aantallen weer kan gaan groeien, zij het met geen al te grote aantallen. Tussen 2010 en 2020 zouden er dan 80.000 huurwoningen bij kunnen komen (op een totale groei van de voorraad met 500.000 woningen). Dit plaatst de huursector voor een uitdaging.

Crisisscenario
Mocht de economie ook na 2015 een verdere krimp laten zien, iets waar het Crisisscenario vanuit gaat, en de markt op slot blijft zitten, dan worden de neerwaartse effecten nog sterker. Het eigen woningbezit groeit dan amper meer. De huursector zou in dat geval nog wat sterker kunnen groeien (doordat de inkomens licht achteruit gaan zodat de animo voor het kopen van een woning verder afneemt) en wel met 120.000 woningen op een totale groei van de voorraad met 450.000 woningen.[23]

[23] In het Crisis scenario komt het nieuwbouw en herstructureringsprogramma 20% lager uit waardoor er tot 2020 per saldo ongeveer 50.000 woningen minder bijkomen.

3.2 Veranderende verhouding huur-koopsector

Positie sectoren zonder Kabinetsmaatregelen

In beide macro-economische scenario's ligt er derhalve een uitdaging voor de huursector. De trend zoals we die kennen uit de afgelopen twintig jaar met een in aandeel krimpende huursector, zou ten einde kunnen komen. Door de economische crisis en de als gevolg daarvan terugvallende koopbereidheid neemt de vraag naar koopwoningen af, in vergelijking met het recente verleden. Dit effect wordt nog versterkt door de recente AFM maatregelen die erop gericht zijn starters in de koopsector tenminste 50% van de hypotheek te laten aflossen. Deze verplichte opbouw van eigen vermogen leidt tot hogere maandlasten en een lager leenvolume. Vooral de hogere maandlasten – gespiegeld aan de maandlasten in de huursector – zorgen ervoor dat de koopbereidheid daalt naar het niveau van de jaren negentig.

3.3 Positie corporaties

Er vanuit gaande dat voor de grotere vraag naar huurwoningen gebouwd kan worden en er eveneens vanuit gaande dat de corporaties binnen die dan groeiende huursector hun aandeel op peil willen houden (een aandeel van 82% anno 2011), levert dat een opgave op voor de corporatiesector.

Er is in dit onderzoeksrapport dus vanuit gegaan dat de corporaties deze opgave invullen door hun huidige aandeel (van 82%) over de volle breedte van de huursector realiseren: niet alleen in de goedkope segmenten van de huursector maar ook in de duurdere segmenten. Over de wijze waarop de corporaties die opgave organisatorisch en juridisch oppakken, wordt geen uitspraak gedaan. Wel wordt er vanuit gegaan dat de corporaties in zowel de nieuwbouw, de sloop als de verkoop van huurwoningen hun marktaandeel van 82% realiseren.

De nieuwbouw van huurwoningen wordt gezien de vraag (naar verwachting) voor een deel onder de liberalisatiegrens gerealiseerd, maar gelet op een verantwoorde exploitatie in het algemeen wel boven 500 euro per maand. Daarnaast wordt door de corporaties ook gebouwd in het prijssegment boven de liberalisatiegrens.
In hoofdstuk 6 wordt aangegeven dat de corporaties – gegeven hun 82% marktaandeel – zonder Kabinetsmaatregelen per jaar circa 27.000 huurwoningen onder de liberalisatiegrens zouden bouwen en 7000 boven de liberalisatiegrens. Door de Kabinetsmaatregelen loopt dit laatste aantal van 7000 woningen op naar 10.000 (GVA) tot 15.000 (GVB) woningen per jaar boven de liberalisatiegrens (zie verder hoofdstuk 6).

Onrendabel investeren?

Nieuwbouw ging in het verleden gepaard met forse onrendabele investeringen. Corporaties zijn de afgelopen jaren geconfronteerd met investeringen in de nieuwbouw waarvan men aanzienlijke onrendabele toppen heeft afgeboekt. Als dat zo blijft en nieuwbouw eigenlijk niet betaald kan worden vanuit de huuropbrengsten zelf, gaat er een dilemma ontstaan voor de corporaties: bouwen wat financieel gedragen kan worden versus bouwen voor de vraag naar huurwoningen.
In dit rapport is van het laatste uitgegaan: de corporaties gaan bouwen voor de volle breedte van de huursector. Vandaar dat er ook vanuit gegaan wordt dat de corporaties in de toekomst hun onrendabele toppen geleidelijk aan omlaag zullen brengen wanneer zij meer gaan bouwen in een hoger prijssegment.

3.4 Effecten Kabinetsmaatregelen

Rem op groei van de huursector

Door de voorgenomen Kabinetsmaatregelen wordt de bovengeschetste ontwikkeling beïnvloed. Wanneer midden en hogere inkomensgroepen geen toegang meer krijgen tot de vrijkomende huurwoningen onder de liberalisatiegrens, zullen deze huishoudens hun toevlucht elders moeten zoeken. Voor een deel in de huursector boven de liberalisatiegrens en voor een deel in de koopsector. Dit betekent dat de groei van de huursector kleiner zal zijn door de Kabinetsmaatregelen.

In welke mate de Kabinetsmaatregelen precies doorwerken is onzeker. Om die reden worden de effecten ingeschat op basis van twee “gedragsvarianten” (zie hoofdstuk 1). In de GVA-variant (Gedragsvariant A) raakt het Kabinetsbeleid de middengroepen niet of amper. In de GVB-variant (Gedragsvariant B) wel. Met name in deze tweede variant gaat er dan een substantiële huursector ontstaan met een huurprijs boven de liberalisatiegrens: een nieuw tussensegment tussen de relatief goedkope sociale huursector en de relatief dure koopsector.
Aansluitend hierbij worden in GVA per saldo 8.000 extra corporatiewoningen per jaar verkocht; in GVB 16.000 per jaar.

Herschikking van de markt

Door deze ingrepen kantelt de verdeling van de markt in de richting van de koopsector. In GVA groeit het aandeel van de koopsector naar 62% in 2020. In GVB groeit dit percentage naar 64%. Dit betekent enerzijds een kleinere opgave voor de huursector en de corporaties om te investeren. Anderzijds maakt de verkoop middelen vrij om financieel gezond te blijven.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt meer in detail ingegaan op de effecten van de Kabinetsmaatregelen op de vier centrale thema’s:

1. De ontwikkeling van de huren
2. De betaalbaarheid in termen van woonlasten en huurtoeslag budget
3. De dynamiek in de vraag naar huur- en koopwoningen
4. De financiële positie van de corporaties

Per thema worden de te verwachten ontwikkelingen voor de komende jaren in beeld gebracht. Dat gebeurt door eerst de berekeningen te presenteren waarin nog geen rekening is gehouden met de Kabinetsmaatregelen. Daarna wordt het beeld geschetst wanneer in de rekenmodellen wel rekening gehouden wordt met de Kabinetsmaatregelen. Dit gebeurt in twee gedragsvarianten (GVA en GVB). Door deze twee varianten te vergelijking met de cijfers van een variant zonder Kabinetsmaatregelen, wordt het effect van de Kabinetsmaatregelen duidelijk.

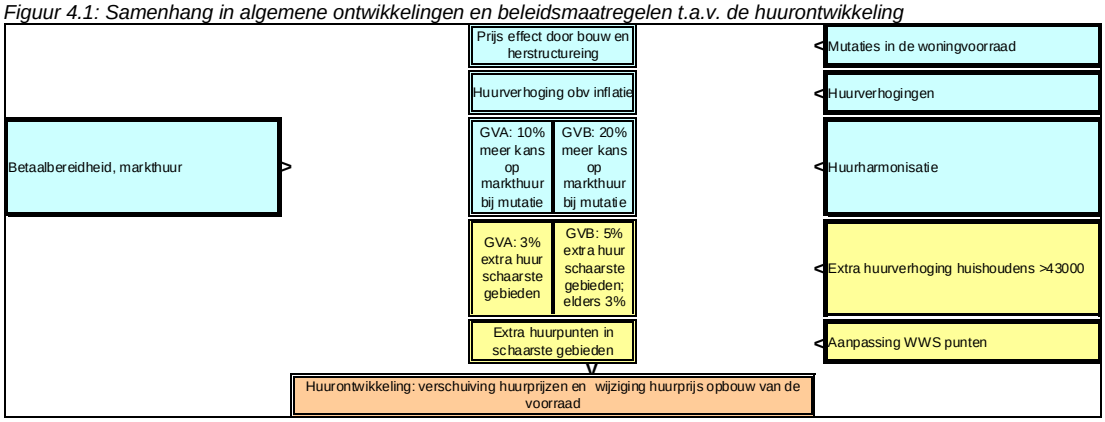
Centraal staat het eerder toegelichte macro-economisch Basisscenario. Dat lijkt het meest plausibele scenario voor dit moment. Daarnaast worden – zij het summier – cijfers gepresenteerd gebaseerd op het Crisisscenario. Deze cijfers zijn vooral bedoeld om een beeld te schetsen van de mate waarin cijfers veranderen voor het geval de inkomens en de verwachtingen na 2015 nog verder omlaag gaan.

Ieder hoofdstuk opent met een algemene beschrijving van de factoren die van belang zijn. Daarbij wordt het relevante onderdeel van het schema dat in hoofdstuk 1 gepresenteerd is, herhaald.

4 Effect op de huren

De huurontwikkeling wordt gestuurd door een aantal ontwikkelingen die min of meer autonoom verlopen. Deze autonome ontwikkelingen zijn hier “grijs” ingekleurd. De Kabinetsmaatregelen zijn in het schema geel ingekleurd. Zo speelt de jaarlijkse bouw van nieuwe en sloop van oude woningen een rol. Ook woningverbetering zorgt voor huurprijsstijging. Daarnaast zijn er de jaarlijkse huurverhogingen – conform inflatie. Verder is er het effect van huurharmonisatie. Dit laatste effect wordt overigens in de loop der jaren kleiner doordat steeds meer woningen een huur hebben die overeenkomt met de markthuur. *Zonder Kabinetsmaatregelen* stijgt de huur met 3,3% per jaar tot 2020 (waarvan 2% door aanpassing van de huur aan inflatie).

Figuur 4.1: Samenhang in algemene ontwikkelingen en beleidsmaatregelen t.a.v. de huurontwikkeling



Door de Kabinetsmaatregelen stijgen de huren sterker. De extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen van meer dan 43.000 euro en de extra puntenruimte in een tiental regio’s, maken hogere huren mogelijk. Bovendien ligt het in de rede dat ook de jaarlijkse huurharmonisatie geïntensiveerd wordt, mede omdat er een heffing van 760 miljoen opgelegd wordt aan de huursector waarvan 600 miljoen voor rekening van de corporaties.
In de GVA-variant gaat het om een jaarlijkse stijging met 3,6% per jaar tot 2020. In de GVB-variant ligt de huurprijsstijging op 3,9% gemiddeld per jaar.[24]

[24] Op basis van de huurverhogingen kan de huur voor een individueel huishouden voor de komende jaren relatief eenvoudig voorspeld worden. Het effect op de gemiddelde huur voor groepen en segmenten, wordt daarnaast ook nog bepaald door de omvang van die groepen en segmenten. Deze omvang wordt afgeleid van de verhouding tussen huur en koopsector (hoofdstuk 6). In het schema is deze terugkoppeling vanwege het totaal overzicht niet opgenomen.

4.1 Huurontwikkeling

Omvang van de sector

De omvang van de huursector groeit de komende jaren, wanneer er nog geen rekening gehouden wordt met de Kabinetsmaatregelen. In hoofdstuk 6 wordt uitgebreid ingegaan op achtergronden en oorzaken van deze ontwikkeling.

Echter, door de Kabinetsmaatregelen gaat de verhouding tussen huur- en koopsector verschuiven, waardoor de huursector minder in omvang zal groeien. In de GVA-variant blijft de huursector ongeveer op het huidige aantal. In de GVB-variant neemt de huursector met 0,5% op jaarbasis in omvang af.

Basishuren[25]

De huren stijgen de komende jaren met 3,3% per jaar tot 2020 (bij een inflatie van 2%), wanneer er nog geen rekening gehouden zou worden met de Kabinetsmaatregelen. Door de Kabinetsmaatregelen gaat dat percentage omhoog. Dan stijgen de huren met 3,6 tot 3,9% per jaar in resp. de GVA -en GVB-variant.

Tabel 4.1: Ontwikkelingen aantal huurders en basishuur (lopende prijzen), 2011-2020

	Aantal huurders (*1000)			Basis huur per maand			
	2011	2015	2020	2011	2015	2020	
Zonder maatregelen	2839	2873	2918	487	557	653	
GVA	2829	2819	2816	488	566	674	
GVB	2816	2760	2689	489	575	692	
Stijging per jaar in %					***2011-2015***	***2015-2020***	***2011-2020***
Zonder maatregelen		0.3%	0.3%		3.4%	3.3%	3.3%
GVA		-0.1%	0.0%		3.8%	3.5%	3.6%
GVB		-0.5%	-0.5%		4.1%	3.8%	3.9%

Verhouding huur t.o.v. de markthuur

De toename van de huren zorgt ervoor dat de huur geleidelijk dichter bij de markthuur komt te liggen. Op zich is dat logisch: de huurprijs gaat meer omhoog dan de inflatie. De maximale huur op basis van de punten en ook de WOZ-waarde gaan met inflatie omhoog. Vandaar dat het verschil tussen de feitelijke huur en de markthuur kleiner wordt.

De verhouding tussen huur en markthuur ligt op dit moment rond de 81%.[26] Dat percentage gaat omhoog naar circa 84% in 2015 en circa 87% in 2020. De Kabinetsmaatregelen hebben op dit percentage amper effect. De huren gaan wel meer omhoog, maar door de puntenmaatregel gaat ook de markthuur omhoog.

Tabel 4.2: Verhouding basishuur en markthuur,2011-2020

	Huur tov markthuur		
	2011	2015	2020
Zonder maatregelen	81%	84%	87%
GVA	81%	83%	87%
GVB	81%	84%	88%

[25] De basishuur is het bedrag dat de verhuurders vragen aan de huurder; hierbij is geen rekening gehouden met eventuele huurtoeslag.

[26] Ten opzichte van de maximale huur op basis van enkel de huurpunten ligt de verhouding op 72% (bron: WoON2009). In de hier gebruikte markthuur geldt echter dat de huur niet hoger kan zijn dan 4,5% van de WOZ-waarde. De markthuur ligt dus in een aantal gevallen lager dan de maximale huur op basis van de huurpunten. Om die reden komt het percentage in deze tabel hoger uit.

De corporaties en de particuliere huursector

In deze berekeningen is er vanuit gegaan dat de corporaties hun huidige marktaandeel (van 82%) op peil houden. Dit leidt ertoe dat de omvang van het corporatiebezit zonder Kabinetsmaatregelen licht groeit, met circa 60.000 woningen. Het bezit van de particuliere verhuurders neemt eveneens licht toe, met circa 17.000 woningen.

De Kabinetsmaatregelen zorgen voor een vrijwel gelijkblijvende voorraad in de GVA-variant en voor een lichte daling in de GVB-variant.

Over het algemeen stijgen de huren in de particuliere sector iets sterker dan bij de corporaties. Het verschil wordt voor een deel veroorzaakt doordat in de particuliere huursector meer huishoudens wonen met een inkomen boven 43.000 euro (27%) dan bij de corporaties (17%). Hierdoor nemen de totale huuropbrengsten in de particuliere huursector iets sterker toe dan gemiddeld.

Tabel 4.3: Voorraad, huur en huuropbrengsten (lopende prijzen) naar verhuurder,2011-2020

Voorraad (aantal * 1000)	2011			2015			2020			Gemiddelde jaarlijkse toename 2011-2020		
	Corporaties	Particuliere Huur	Totaal	Corporaties	Particuliere Huur	Totaal	Corporaties	Particuliere Huur	Totaal	Corporaties	Particuliere Huur	Totaal
Zonder maatregelen	2329	511	2839	2353	519	2873	2389	528	2918	0.3%	0.4%	0.3%
GVA	2320	509	2829	2307	511	2819	2302	514	2816	-0.1%	0.1%	-0.1%
GVB	2309	507	2816	2257	503	2760	2195	494	2689	-0.6%	-0.3%	-0.5%
Gemiddelde huur per maand	2011			2015			2020			Gemiddelde jaarlijkse toename 2011-2020		
	Corporaties	Particuliere Huur	Totaal	Corporaties	Particuliere Huur	Totaal	Corporaties	Particuliere Huur	Totaal	Corporaties	Particuliere Huur	Totaal
Zonder maatregelen	462	605	487	526	695	557	616	823	653	3.3%	3.5%	3.3%
GVA	462	606	488	535	710	566	633	858	674	3.5%	3.9%	3.6%
GVB	463	607	489	543	721	575	649	884	692	3.8%	4.3%	3.9%
Huuropbrengst (*1 miljard)	2011			2015			2020			Gemiddelde jaarlijkse toename 2011-2020		
	Corporaties	Particuliere Huur	Totaal	Corporaties	Particuliere Huur	Totaal	Corporaties	Particuliere Huur	Totaal	Corporaties	Particuliere Huur	Totaal
Zonder maatregelen	12.9	3.7	16.6	14.9	4.3	19.2	17.7	5.2	22.9	3.5%	3.9%	3.6%
GVA	12.9	3.7	16.6	14.8	4.4	19.2	17.5	5.3	22.8	3.5%	4.0%	3.6%
GVB	12.8	3.7	16.5	14.7	4.4	19.1	17.1	5.2	22.3	3.2%	4.0%	3.4%

4.2 Verschillen tussen huishoudens

De huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag betalen anno 2011 gemiddeld per maand 445 euro aan basishuur. De huishoudens met een (belastbaar) inkomen boven 43.000 euro betalen 581 euro per maand. De stijging van de huur is voor de meeste inkomensgroepen vergelijkbaar wanneer er geen rekening gehouden wordt met de Kabinetsmaatregelen. Uitzondering vormen de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag; bij deze huishoudens is de huurstijging minder dan gemiddeld.

Door de Kabinetsmaatregelen loopt de gemiddelde huurstijging op. Bovendien raken deze maatregelen vooral de huurders met een inkomen boven 43.000 euro.[27]

Tabel 4.3: Ontwikkelingen basishuur per inkomensgroep, 2011-2020

	2011	Stijging 2011-2020 in % per jaar		
		Zonder maatregelen	GVA	GVB
Huurtoeslag doelgroep	445	3.1%	3.4%	3.6%
Aanv EC Doelgroep (tot 33000)	479	3.5%	3.8%	4.1%
33-38.000	507	3.4%	3.8%	4.0%
38-43.000	529	3.5%	3.8%	4.1%
>43.000	581	3.5%	4.1%	4.7%
Alle huishoudens	487	3.3%	3.6%	3.9%

[27] Ook huishoudens met een lager inkomen ondervinden hiervan een effect doordat de huur voor huishoudens met een inkomen boven 43.000 euro extra verhoogd wordt. Wanneer deze huishoudens de woning verlaten blijft de huur op dat verhoogde niveau. De extra huurstijging voor huishoudens met een hoger inkomen zorgt dus voor een versnelde huurharmonisatie. Als gevolg daarvan worden op termijn ook huishoudens met een lager inkomen geconfronteerd met een duurdere voorraad beschikbare huurwoningen.

4.3 Regionale verschillen

De regionale verschillen in basishuur zijn beperkt (zie ook hoofdstuk 2). Deze verschillen hangen voor een belangrijk deel samen met verschillen in opbouw van de huurvoorraad.

Wanneer geen rekening gehouden wordt met de Kabinetsmaatregelen, zou de stijging van de huur in zowel schaarstegebieden als overige regio's redelijk vergelijkbaar zijn.
De Kabinetsmaatregelen pakken regionaal gedifferentieerd uit. De extra WWS-punten worden immers toegedeeld aan woningen in de schaarstegebieden. Verder bepaalt de omvang van de groep huurders met een inkomen boven 43.000 euro, de mate waarin extra huurverhogingen doorgevoerd kunnen worden.[28] Door dit samenspel van factoren komt de huurstijging in de schaarstegebieden hoger uit dan elders.

Tabel 4.4: Ontwikkelingen basishuur regionaal, 2011-2020

	2011	Stijging 2011-2020 in % per jaar		
		Zonder maatregelen	GVA	GVB
Geen schaarste gebied	484	3.3%	3.5%	3.8%
Schaarstegebied	494	3.4%	3.9%	4.2%
Nederland	487	3.3%	3.6%	3.9%

4.4 Wat gebeurt er met de huren?

Bij een macro-economische trendontwikkeling

- De huren gaan tot 2020 met 3,3% per jaar omhoog zonder Kabinetsmaatregelen.
- De maatregelen leiden ertoe dat de huren met 3,6 tot 3,9% per jaar omhoog gaan.
- De huren groeien naar de markthuur toe: van gemiddeld 81% nu naar 87% in 2020.
- Op dit punt is er amper enig effect van de Kabinetsmaatregelen. Niet alleen de huur maar ook de markthuur gaat door deze maatregelen omhoog.
- De maatregelen raken vooral de huurders met een hoger inkomen.
- De maatregelen slaan met name neer in de schaarstegebieden.

Bij een minder gunstige macro-economische ontwikkeling na 2015

- Neemt de omvang van de huursector nog wat sterker toe.
- Aan de huur per woning verandert echter vrijwel niets.
  - Zonder Kabinetsmaatregelen gaan de huren met eenzelfde 3,3% per jaar omhoog.
  - De maatregelen leiden ook tot eenzelfde huurstijging van 3,6 tot 3,9% per jaar.

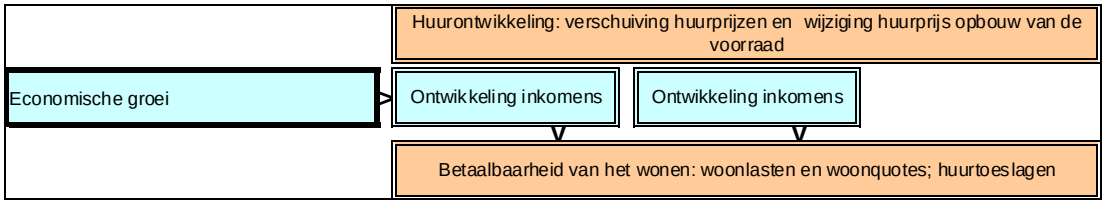
[28] In de schaarstegebieden heeft 22% van alle huurders een belastbaar inkomen van meer dan 43.000 euro tegen 19% landelijk gemiddeld.

5 Effect op de betaalbaarheid

Betaalbaarheid voor de burger

De betaalbaarheid van de huren wordt beoordeeld op basis van de verhouding tussen huur en inkomen. Hieruit wordt een quote afgeleid. Deze quote geeft aan welk deel van het inkomen aan huur wordt besteed. Voor de huur wordt uitgegaan van de netto huur: de basishuur minus de eventuele huurtoeslag. Voor het inkomen wordt uitgegaan van het netto besteedbaar huishoudinkomen.[29]

Aan de huurontwikkeling zoals besproken in het voorgaande hoofdstuk, wordt hier de inkomensontwikkeling – afgeleid van de economische groei – toegevoegd. Mede door een beperkte inkomensontwikkeling (tot 2015 en eventueel ook daarna) gaan de quoten omhoog. *Zonder Kabinetsmaatregelen* stijgt de huurquote van 21% in 2011 naar 24,2% in 2020.



De Kabinetsmaatregelen hebben in zowel de GVA- als de GVB-variant, een lichte verdere verhoging van de huurquoten tot gevolg. In de GVA-variant stijgt de huurquote naar gemiddeld 25,1%. In de GVB-variant stijgt de huurquote naar 26,1% in 2020.

Huurtoeslaguitgaven voor de overheid

Voor de overheid is het huurtoeslagbudget van belang. Dit budget wordt bepaald door enerzijds de gemiddelde huurtoeslag per huurder en anderzijds het aantal huurders.[30] Zonder Kabinetsmaatregelen neemt het huurtoeslagbudget (in lopende prijzen) toe van 2,17 miljard anno 2011 naar 2,97 miljard in 2020. Dat is een toename van 3,5% per jaar (bij een inflatie van 2%). De Kabinetsmaatregelen leiden tot een lager budget met name doordat de huursector en dus ook het aantal huurders met huurtoeslag, minder sterk stijgt. In de GVA-variant groeit het budget naar 2,91 miljard op jaarbasis. In de GVB-variant wordt dat 2,84 miljard in 2020.

[29] In dit hoofdstuk worden macro huurquoten gepresenteerd. Hierbij wordt voor alle huurders of een groep huurders de totale netto huursom gerelateerd aan de totale inkomenssom. In hoofdstuk 2 zijn micro huurquoten gepresenteerd. In dat geval gaat het om het gemiddelde van de verhouding tussen huur en inkomen per individueel huishouden. Dat levert een andere uitkomst op. Voor de vergelijkbaarheid is in hoofdstuk 2 daarom ook de macro huurquote vermeld voor een reeks van jaren.

[30] Voor de bepaling van de huurtoeslag per huishouden is voor toekomst uitgegaan van de huidige huurtoeslagsystematiek waarbij de parameters aangepast zijn voor de inkomensontwikkeling. Verder is vanaf 2012 de wetswijziging verwerkt waarbij de kwaliteitskorting tot de aftoppingsgrens van 25% naar 35% verhoogd wordt en boven de aftoppingsgrens van 50% naar 60%.

5.1 Betaalbaarheid uitgedrukt in huurquote

Huurquote

De macro huurquote bedraagt anno 2011 ongeveer 21%. Zonder rekening te houden met de Kabinetsmaatregelen, zou de huurquote oplopen naar 24,2% in 2020. De oorzaak van deze toenemende huurquote ligt in het feit dat de huren stijgen met 1,3% boven inflatie terwijl de inkomens daar bij achter blijven; die dalen in de periode tot 2015 zelfs.

Door de Kabinetsmaatregelen neemt de quote verder toe. In de GVA-variant stijgt de quote tot 25,1% (een toename met 18%). In de GVB-variant stijgt de quote tot 26,1% (een toename met 22%).

Tabel 5.1: Ontwikkelingen macro huurquote, 2011-2020

	Macro huurquote			Index macrohuurquote		
	2011	2015	2020	2011	2015	2020
Zonder maatregelen	21.2%	22.0%	24.2%	100	104	114
GVA	21.3%	22.5%	25.1%	100	106	118
GVB	21.4%	23.1%	26.1%	100	108	122

Huurquoten bij verschillende huishoudens

De huishoudens die in principe recht hebben op huurtoeslag betalen anno 2011 24% van hun inkomen aan huur. Bij de huishoudens met een inkomen boven 43.000 euro is dat 16%. Wanneer er geen rekening wordt gehouden met de Kabinetsmaatregelen gaan de quoten voor alle inkomensgroepen omhoog, met een lichte uitzondering voor de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag.

Door de Kabinetsmaatregelen stijgen de quoten sterker waarbij met name de huurders met een inkomen boven 43.000 euro een relatief sterkere toename laten zien. Deze groep huurders betaalt in de GVB-variant in 2020 20% van zijn inkomen aan huur. Voor de doelgroep van de huurtoeslag ligt de quote in de GVB-variant in 2020 op 28% en voor de aanvullende EC doelgroep (tot 33.000 euro) op 32%.

Tabel 5.2: Ontwikkelingen macro huurquote per inkomensgroep, 2011-2020

	2011	2020			Index 2020 tov 2011		
		Zonder maatregelen	GVA	GVB	Zonder maatregelen	GVA	GVB
Huurtoeslag doelgroep	24.0%	26.5%	27.3%	28.0%	110	113	116
Aanv EC Doelgroep (tot 33000)	26.9%	30.4%	31.4%	32.5%	113	117	120
33-38.000	22.5%	25.2%	26.0%	26.7%	112	115	118
38-43.000	20.8%	23.4%	24.1%	24.8%	113	116	119
>43.000	15.7%	18.0%	19.0%	20.0%	114	121	127
Alle huishoudens	21.2%	24.2%	25.1%	26.1%	114	118	122

Huurquoten regionaal

Waar het gaat om de huurquote bestaan er op dit moment slechts kleine regionale verschillen. Dit komt mede door de huurtoeslagsystematiek welke (overal) compensatie biedt voor een relatief hoge basishuur. Wanneer er geen rekening wordt gehouden met de Kabinetsmaatregelen gaan de quoten overal omhoog. Door de Kabinetsmaatregelen stijgen de quoten met name extra in de schaarstegebieden.

Tabel 5.3: Ontwikkelingen macro huurquote regionaal, 2011-2020

	2011	2020			Index 2020 tov 2011		
		Zonder maatregelen	GVA	GVB	Zonder maatregelen	GVA	GVB
Geen schaarste gebied	21.3%	24.1%	24.9%	25.8%	113	116	120
Schaarstegebied	21.1%	24.2%	25.6%	26.7%	114	121	125
Nederland	21.2%	24.2%	25.1%	26.1%	114	118	122

5.2 Huurtoeslag

Gemiddeld per woning

Zonder de Kabinetsmaatregelen neemt de huurtoeslag per huurwoning tot 2020 toe met gemiddeld 3,2% per jaar. Dit percentage is vrijwel gelijk aan het percentage waar de huren mee stijgen (3,3%). Hierbij is uitgegaan van de huidige toeslagsystematiek en is rekening gehouden met de aanscherping van de kwaliteitskorting vanaf 2012.

Door de Kabinetsmaatregelen stijgen de huren iets harder en is de toename van de huurtoeslag per woning ook iets groter: 3,3 tot 3,6% per jaar tot 2020 voor resp. de GVA- en GVB-variant.

Tabel 5.4: Ontwikkeling huurtoeslag gemiddeld per woning, 2011-2020

	Huurtoeslag per maand			
	2011	2015	2020	
Zonder maatregelen	64	68	85	
GVA	64	69	86	
GVB	64	70	88	
Stijging per jaar in %		***2011-2015***	***2015-2020***	***2011-2020***
Zonder maatregelen		1.6%	4.6%	3.2%
GVA		1.8%	4.6%	3.3%
GVB		2.1%	4.7%	3.6%

Bereik en budget

Het percentage van de huurders dat huurtoeslag ontvangt, neemt de komende jaren licht toe. Zonder rekening te houden met de Kabinetsmaatregelen neemt dit percentage toe van 38,9% anno 2011 naar 39,4% in 2020. Door de Kabinetsmaatregelen verandert er weinig op dit punt.

Wel hebben de Kabinetsmaatregelen invloed op de omvang van de huursector als geheel. Zonder deze maatregelen groeit de huursector. Maar door de maatregelen groeit de huursector niet (GVA-variant) of gaat in omvang achteruit (GVB-variant). In hoofdstuk 4 is dit al aangegeven.

Zonder rekening te houden met de Kabinetsmaatregelen neemt het huurtoeslagbudget toe van 2,17 miljard in 2011 naar 2,97 miljard in 2020. Dit komt neer op een stijging met gemiddeld 3,5% per jaar (bij een inflatie van 2% per jaar). Door de Kabinetsmaatregelen (en de dan kleinere huursector), groeit het budget naar 2,91 resp. 2,84 miljard in 2020: een stijging met 3,3 resp. 3,0% per jaar.

Tabel 5.5: Ontwikkeling aantal en aandeel huurders met toeslag en huurtoeslagbudget, 2011-2020

	Huurders met huurtoeslag (*1000)			% Huurders met huurtoeslag			Huurtoeslagbudget (*1 miljoen)			
	2011	2015	2020	2011	2015	2020	2011	2015	2020	
Zonder maatregelen	1103	1093	1150	38.9%	38.0%	39.4%	2173	2343	2972	
GVA	1101	1073	1104	38.9%	38.0%	39.2%	2173	2324	2907	
GVB	1098	1054	1057	39.0%	38.2%	39.3%	2175	2314	2843	
Stijging per jaar in %								***2011-2015***	***2015-2020***	***2011-2020***
Zonder maatregelen								1.9%	4.9%	3.5%
GVA								1.7%	4.6%	3.3%
GVB								1.6%	4.2%	3.0%

5.3 Wat gebeurt er met de betaalbaarheid?

Bij een macro-economische trendontwikkeling

Voor de burger

- De gemiddelde huurquote gaat omhoog van 21,2% in 2011 naar 24,2% in 2020 zonder Kabinetsmaatregelen.
- De maatregelen leiden ertoe dat de huurquote verder toeneemt naar 25,1 resp. 26,1% in 2020.
- De maatregelen raken vooral de huurders met een hoger inkomen: de quote van deze huishoudens gaat relatief gezien sterker dan gemiddeld omhoog.
- De maatregelen slaan met name neer in de schaarstegebieden.

Voor de overheid

- De gemiddelde huurtoeslag per woning neemt zonder rekening te houden met Kabinetsmaatregelen, toe met 3,2% per jaar.
- De maatregelen leiden tot een grotere huurstijging; de gemiddelde huurtoeslag per woning neemt toe met 3,3% resp. 3,6% gemiddeld per jaar.
- Zonder maatregelen stijgt het totale budget tot 2020 met gemiddeld 3,5% per jaar.
- Doordat de huursector in omvang gelijk blijft of daalt als gevolg van de Kabinetsmaatregelen, stijgt het budget minder, namelijk met 3,3% resp. 3,0% per jaar.

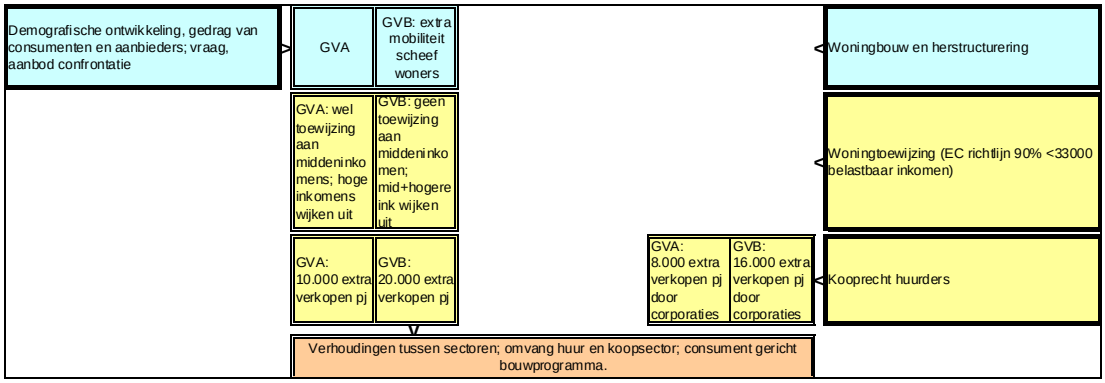
Bij een minder gunstige macro-economische ontwikkeling na 2015

- Komt de huurquote in 2020 zonder en met Kabinetsmaatregelen circa 0,7% hoger uit.
- Komt de huurtoeslag per woning lager uit.

- Verder heeft een iets groter aantal huurders en ook een groter aandeel van de huurders huurtoeslag (ruim 1% meer).
- Met meer huurders en een lager bedrag per woning verandert er weinig aan het budget.

6 Effect op dynamiek in huur- en koopsector

De minder gunstige inkomensontwikkeling, in combinatie met de crisis, de strengere eisen vanuit de AFM voor hypotheekverstrekking en de minder gunstige vooruitzichten voor de komende jaren, beïnvloeden de woningmarkt negatief: er wordt minder gebouwd met name in de koopsector. *Zonder de Kabinetsmaatregelen* groeit het aandeel van de koopsector amper meer, namelijk van bijna 60% in 2010 naar 61% in 2020.



De Kabinetsmaatregelen zorgen ervoor dat vooral lage inkomensgroepen in het betaalbare segment van de huursector komen te wonen. Doordat middeninkomensgroepen en hogere inkomensgroepen minder makkelijk toegang hebben tot het huursegment onder de liberalisatiegrens, verdwijnen deze groepen geleidelijk uit het betaalbare segment dat tegelijk kleiner in omvang wordt. Een deel van deze groepen zal terecht komen in een nieuw middensegment; tussen de relatief goedkope sociale huursector en de relatief dure koopsector in. Een ander deel van deze groepen zal eerder, vaker of sneller een overstap maken naar de koopsector.

Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor de extra verkoop van corporatie huurwoningen. Hierdoor zet de historische trend van de afgelopen decennia zich toch weer door en blijft het aandeel van de koopsector toenemen. In de GVA-variant groeit de koopsector naar een marktaandeel van 62% in 2020. In de GVB-variant is dat 64%.

6.1 Het bouw- en sloopprogramma

In het macro-economisch Basisscenario dat hier centraal staat komen er tussen 2010 en 2020 (per saldo) 580.000 huishoudens bij. De verdeling over de inkomensklassen is niet gelijk doordat de inkomens tot 2015 licht afnemen en daarna gelijk blijven. Als gevolg hiervan groeit vooral het aantal huishoudens met een laag inkomen: in het eerste en tweede quintiel komen er 545.000 huishoudens bij. Het aantal huishoudens in het vijfde quintiel neemt daarentegen juist af met 135.000.[31]
Als uitgangspunt geldt hier dat er de komende decennia zoveel mogelijk gebouwd wordt volgens de voorkeuren van de consument. Er wordt dus vanuit gegaan dat met name het nieuwbouwprogramma zodanig ingevuld wordt dat daarmee optimaal tegemoet gekomen wordt aan de kwalitatieve woningbehoefte van de burger.[32] [33] [34]

Voor de periode 2010-2020 wordt een woningbouwprogramma verwacht van 69.000 woningen gemiddeld per jaar (in het Basisscenario; zie bijlage 1). Wanneer er geen rekening gehouden wordt met de Kabinetsmaatregelen, zou (aansluitend bij de wensen van de consument) 61% van dit programma gerealiseerd moeten worden in de huursector. Vooral in het huursegment net onder de liberalisatiegrens (631 euro per 2009), zou een groot aantal huurwoningen gebouwd moeten worden.
Door de Kabinetsmaatregelen verschuift dit programma enigszins. Er zouden minder maar vooral wat duurdere huurwoningen gebouwd moeten worden. Boven de liberalisatiegrens zou een nieuw segment van de grond kunnen komen. De nadruk ligt hierbij op huurwoningen tot 800 euro. Veel vraag naar huurwoningen boven 800 euro is er niet.

De in dit hoofdstuk genoemde prijsgrenzen voor huur- en koopsector zijn overigens ontleend aan het WoON2009. De inflatie is dus niet verwerkt in de naamgeving van de prijssegmenten in de tabellen: de labels van de diverse prijsklassen verwijzen naar het prijsniveau 2009.

*Tabel 6.1: Samenstelling van het consument gerichte nieuwbouwprogramma (aantal*1000), 2010-2020*

	Zonder maatregelen	GVA	GVB
Huur			
tot 361 euro	0	0	0
361-410	0	0	0
410-535	0	0	0
535-631	337	292	191
631-799	42	77	149
800 euro e.m.	42	48	53
Totaal huur	421	417	393
Koop			
tot 170.000	37	35	32
170-215.000	37	33	32
215-265.000	57	58	66
265-350.000	63	67	79
350-500.000	49	52	59
500.000 e.m.	31	31	34
Totaal koop	274	277	302
Totalen			
Totaal huur en koop	695	695	695
Huur tm LibGrens	337	292	191
Huur boven Lib Grens	84	125	202
% Huur	*61%*	*60%*	*57%*

[31] De indeling van de quintielen is gelijk gehouden en dus niet aangepast aan de nieuwe inkomensverdeling.

[32] Ook in het sloopprogramma geldt dit uitgangspunt. Het totaal aantal woningen dat gesloopt gaat worden is op voorhand bepaald. De verdere invulling welke woningen gesloopt worden is afgeleid van de mate waarin bepaalde woningen niet meer in trek zijn en dreigen wat langer leeg te blijven staan.

[33] Hetzelfde geldt ook voor de verkoop van huurwoningen. Ook daarvan is het totaal aantal op voorhand bepaald (zie uitgangspunten bijlage 1). De verdere invulling welke woningen verkocht worden, sluit aan bij de wensen van de consument.

[34] Op deze regel geldt de uitzondering dat huurwoningen met een huurprijs lager dan 500 euro per maand niet meer nieuw gebouwd kunnen worden.

Zonder veel verder in te gaan op dit bouwprogramma, kan gemeld worden dat dit nieuwbouw-programma, juist omdat het afgeleid is van de consumentenvoorkeuren, redelijk goed aansluit op de verwachte woningbehoefte. De kwalitatieve mismatch in termen van "restvraag en restaanbod" verandert volgens de verschillende varianten weinig in vergelijking met situatie van dit moment.

Sloop en verkoop

Er wordt voor dezelfde periode 2010-2020 gerekend op een sloop van circa 18.500 woningen per jaar (in het Basisscenario) waarvan bijna 70% in de huursector. Verder is rekening gehouden met de verkoop van huurwoningen. Zonder Kabinetsmaatregelen zou het kunnen gaan om ruim 23.000 te verkopen huurwoningen per jaar; waarvan 20% ofwel ruim 18.000 door de corporaties. Voor de GVA-variant is rekening gehouden met 33.000 te verkopen huurwoningen, waarvan 26.000 door de corporaties. In de GVB-variant gaat het om 43.000 huurwoningen waarvan 34.000 door de corporaties.

6.2 Opbouw van de voorraad

Door het woningbouw en herstructureringsprogramma verandert de opbouw van de woningvoorraad. Dat gaat vanzelfsprekend langzaam, gegeven de beperkte omvang van het programma in verhouding tot de bestaande voorraad. Zonder rekening te houden met de Kabinetsmaatregelen neemt de huursector in (absolute) omvang toe. Het goedkoopste prijssegment wordt kleiner. Het segment net onder de liberalisatiegrens zou juist in omvang kunnen groeien. De groei van de koopsector is beperkt in vergelijking met het recente verleden.

Door de Kabinetsmaatregelen blijft de huursector vrijwel op het huidige niveau (GVA) of wordt in omvang kleiner (GVB). Verder verplaatst de groei zich in de huursector naar een prijssegment boven de liberalisatiegrens. De extra groei van de koopsector als gevolg van de Kabinetsmaatregelen zit met name in het goedkope segment.

Tabel 6.2: Opbouw van de Nederlandse woningvoorraad in procenten en aantallen, 2010-2020

	2010	Zonder maatregelen	GVA	GVB
Huur				
tot 361 euro	12%	8%	8%	8%
361-410	6%	5%	5%	5%
410-535	15%	13%	13%	12%
535-631	4%	8%	7%	6%
631-799	2%	3%	3%	4%
800 euro e.m.	1%	1%	2%	2%
Totaal huur	41%	39%	38%	36%
Koop				
tot 170.000	8%	9%	10%	10%
170-215.000	10%	11%	11%	12%
215-265.000	12%	12%	12%	12%
265-350.000	13%	13%	13%	14%
350-500.000	10%	10%	10%	10%
500.000 e.m.	6%	6%	6%	6%
Totaal koop	59%	61%	62%	64%
Aantallen *1000				
Huur tm LibGrens	2677	2675	2533	2318
Huur boven Lib Grens	242	309	352	440
Koopsector	4253	4698	4797	4924
Totaal	7172	7682	7682	7682

6.3 Bewoning van de voorraad

De vraag “wie woont waar” heeft twee ingangen. Enerzijds de ingang waarbij vanuit de woningen bezien wordt wie in een bepaald segment woont. Deze ingang volgen we in deze paragraaf. In de volgende paragraaf wordt uitgegaan van de huishoudens en bezien we in welk marktsegment bepaalde inkomensgroepen gehuisvest zijn.

De meeste aandacht gaat uit naar het huursegment onder de liberalisatiegrens. Daarop richten zich immers de Kabinetsmaatregelen. Zonder Kabinetsmaatregelen blijft dit huursegment vrijwel gelijk in omvang. Er komen meer huishoudens met een laag inkomen in te wonen en minder huishoudens met een midden of hoger inkomen.
Overigens moet (alleen) in dit hoofdstuk gewerkt worden met gegevens welke gebaseerd zijn op netto besteedbare inkomens en niet op het belastbaar inkomen zoals in de andere hoofdstukken het geval is (zie de navolgende paragraaf 6.4 plus bijlage 1 voor een verdere toelichting).

In de GVA-variant neemt dit segment aanzienlijk in omvang af, en wel met zo’n 145.000 woningen. Dit komt door de extra huurverhogingen alsmede door de verkoop van deze woningen. Vooral het aantal huishoudens met een hoger inkomen in dit segment onder de liberalisatiegrens neemt in deze gedragsvariant af. In de GVB-variant zijn de effecten sterker. Het segment neemt in die variant in omvang af met 360.000 woningen. Het aantal huishoudens met een laag inkomen in dit segment verandert door de Kabinetsmaatregelen amper. Wel wordt het aandeel van de huishoudens met een laag inkomen groter. Huishoudens met een middeninkomen of hoger inkomen zullen op termijn veel minder te vinden zijn in dit segment onder de liberalisatiegrens.

Tabel 6.3: Huishoudens in de huursector onder de liberalisatiegrens, 2010-2020

	2010	Zonder maatregelen	GVA	GVB
Aantal huishoudens (*1000)				
Lage inkomens (Q12)	1545	1695	1691	1724
Midden inkomens (Q3)	503	475	468	301
Hoge inkomens (Q45)	552	436	306	226
Totaal huishoudens	2600	2606	2465	2251
Leegstand	77	68	68	67
Totale voorraad	2677	2675	2533	2318
Verdeling in %				
Lage inkomens (Q12)	59%	65%	69%	77%
Midden inkomens (Q3)	19%	18%	19%	13%
Hoge inkomens (Q45)	21%	17%	12%	10%
Totaal huishoudens	100%	100%	100%	100%

6.4 Huisvesting van verschillende inkomensgroepen

In deze paragraaf wordt per inkomensgroep bezien hoe ze gehuisvest (zullen) zijn. Voor alle inkomensgroepen – ook voor de lage inkomensgroepen – geldt dat het eigen woningbezit de komende jaren sowieso toeneemt. Dit is een gevolg van het feit dat onder nieuwe generaties senioren beduidend meer eigenaar bewoners aanwezig zijn dan onder de oudere generaties senioren.

Lage inkomensgroepen[35]

Zonder Kabinetsmaatregelen woont in 2020 53% van de lage inkomensgroepen in een huurwoning onder de liberalisatiegrens. Daar verandert weinig aan.

Tabel 6.4: Huisvesting van lage inkomens in procenten en aantallen, 2010-2020

	2010	Zonder maatregelen	GVA	GVB
Huur				
tot 361 euro	22%	14%	14%	14%
361-410	10%	9%	9%	9%
410-535	22%	19%	19%	21%
535-631	5%	11%	11%	10%
631-799	2%	3%	3%	3%
800 euro e.m.	1%	2%	2%	2%
Totaal huur	62%	58%	57%	58%
Totaal huur tm LibGrens	59%	53%	53%	54%
Koop				
tot 170.000	9%	11%	12%	11%
170-215.000	7%	9%	9%	9%
215-265.000	7%	8%	8%	7%
265-350.000	8%	7%	7%	7%
350-500.000	5%	5%	5%	4%
500.000 e.m.	3%	3%	3%	3%
Totaal koop	38%	42%	43%	42%
Aantallen *1000				
Huur tm LibGrens	1545	1695	1691	1724
Huur boven Lib Grens	92	141	131	131
Koopsector	999	1345	1361	1331
Totaal	2636	3181	3182	3186

Middeninkomensgroepen[36]

Bij de uitwerking van de Kabinetsmaatregelen gaat het er om of deze middengroepen nog toegang houden tot de huursector onder de liberalisatiegrens. Zowel de 10% marge als de particuliere huursector bieden hier in principe ruimte voor. Houdt deze groep toegang tot huurwoningen onder de liberalisatiegrens zoals dat ook in het verleden het geval geweest is – de relatief extreme uitwerking in de GVA-variant – dan verandert er niet al te veel. Maar mocht dat in het geheel niet meer het geval zijn – de relatief extreme uitwerking in de GVB-variant – dan verandert er veel meer. In dat geval zal deze groep verdwijnen uit de huursector onder de liberalisatiegrens en terugkomen in de duurdere huursector en de goedkopere delen van de koopsector.

Zonder Kabinetsmaatregelen woont in 2020 30% van de middengroepen in de huursector onder de liberalisatiegrens. In de GVA-variant blijft dat percentage gehandhaafd. In de GVB-variant daalt dat percentage tot 19%.

[35] De lage inkomensgroepen bestaan in dit hoofdstuk uit het eerste en twee quintiel samen; quintielen ingedeeld op basis van netto besteedbaar huishoudinkomen; het gaat om huishoudens met een netto besteedbaar jaarinkomen tot 24.000 euro per jaar. Zie bijlage 1.

[36] De midden inkomensgroepen bestaan in dit hoofdstuk uit het derde quintiel; quintielen ingedeeld op basis van netto besteedbaar huishoudinkomen; het gaat om huishoudens met een netto besteedbaar jaarinkomen van 24 tot 34.000 euro per jaar. Zie bijlage 1.

Tabel 6.5: Huisvesting van middeninkomens in procenten en aantallen, 2010-2020

	2010	Zonder maatregelen	GVA	GVB
Huur				
tot 361 euro	8%	6%	5%	4%
361-410	6%	4%	4%	2%
410-535	17%	13%	13%	9%
535-631	5%	8%	8%	4%
631-799	3%	3%	3%	7%
800 euro e.m.	1%	1%	2%	2%
Totaal huur	39%	35%	34%	28%
Totaal huur tm LibGrens	35%	30%	30%	19%
Koop				
tot 170.000	10%	11%	12%	13%
170-215.000	13%	15%	15%	17%
215-265.000	13%	14%	14%	15%
265-350.000	12%	13%	13%	14%
350-500.000	8%	9%	9%	9%
500.000 e.m.	4%	4%	4%	4%
Totaal koop	61%	65%	66%	72%
Aantallen *1000				
Huur tm LibGrens	503	475	468	301
Huur boven Lib Grens	53	71	69	134
Koopsector	864	1024	1033	1131
Totaal	1420	1571	1571	1566

Hoge inkomensgroepen[37]

De Kabinetsmaatregelen leiden ertoe dat de hogere inkomens minder vaak in een woning zullen wonen onder de liberalisatiegrens en vaker eigenaar-bewoner zullen zijn. Zonder Kabinetsmaatregelen woont in 2020 16% van de hogere inkomensgroepen in de huursector onder de liberalisatiegrens. In de GVA-variant is dat 11%. In de GVB-variant is dat 8%.

Tabel 6.6: Huisvesting van hoge inkomens in procenten en aantallen, 2010-2020

	2010	Zonder maatregelen	GVA	GVB
Huur				
tot 361 euro	4%	3%	2%	2%
361-410	3%	2%	1%	1%
410-535	9%	7%	5%	3%
535-631	3%	4%	3%	2%
631-799	2%	2%	4%	4%
800 euro e.m.	1%	1%	1%	2%
Totaal huur	22%	19%	16%	14%
Totaal huur tm LibGrens	19%	16%	11%	8%
Koop				
tot 170.000	6%	7%	7%	8%
170-215.000	11%	11%	11%	12%
215-265.000	16%	16%	17%	17%
265-350.000	19%	20%	21%	21%
350-500.000	15%	17%	17%	17%
500.000 e.m.	10%	10%	10%	10%
Totaal koop	78%	81%	84%	86%
Aantallen *1000				
Huur tm LibGrens	552	436	306	226
Huur boven Lib Grens	83	84	141	164
Koopsector	2267	2239	2310	2368
Totaal	2901	2759	2758	2759

[37] De hoge inkomensgroepen bestaan in dit hoofdstuk uit het vierde en vijfde quintiel samen; quintielen ingedeeld op basis van netto besteedbaar huishoudinkomen; het gaat om huishoudens met een netto besteedbaar jaarinkomen van meer dan 34.000 euro per jaar. Zie bijlage 1.

6.5 Wat gebeurt er met huur- en koopsector?

Bij een macro-economische trendontwikkeling

- Door de crisis en de mede daarmee afnemende belangstelling voor de koopsector, zal zonder rekening te houden met de Kabinetsmaatregelen een flink deel van de nieuwbouw in de huursector gerealiseerd moeten worden (61%).
- In dat geval groeit de koopsector nog maar beperkt: het aandeel van de koopsector neemt nog licht toe van bijna 60% in 2010 naar 61% in 2020.
- De maatregelen leiden ertoe dat de koopsector sterker toeneemt naar een aandeel van 62% (GVA) tot 64% (GVB) in 2020. De verkoop van huurwoningen speelt hierbij een belangrijke rol.
- De invulling van het kabinetsbeleid op het punt van de woningtoewijzing is essentieel voor de woonruimteverdeling op termijn. Op dit punt zijn de zijn twee varianten relatief extreem uitgewerkt. in de GVA-variant houden de middengroepen volledig toegang tot de huursector onder de liberalisatiegrens. In de GVB-variant hebben zij geen enkele toegang meer bij woningtoewijzing.
    - In beide varianten komen hogere inkomensgroepen niet meer in aanmerking voor huurwoningen onder de liberalisatiegrens.
- Dit segment onder de liberalisatiegrens wordt op dit moment voor 59% bewoond door huishoudens met een lager inkomen. Dit percentage neemt licht toe naar 65% zonder Kabinetsmaatregelen.
- In de GVA-variant verdwijnen de hogere inkomens uit dit segment en krimpt het segment met 145.000 woningen. Voor de middengroepen verandert er weinig.
- In de GVB-variant verdwijnen ook de middengroepen uit dit segment dat dan afneemt met 360.000 woningen.

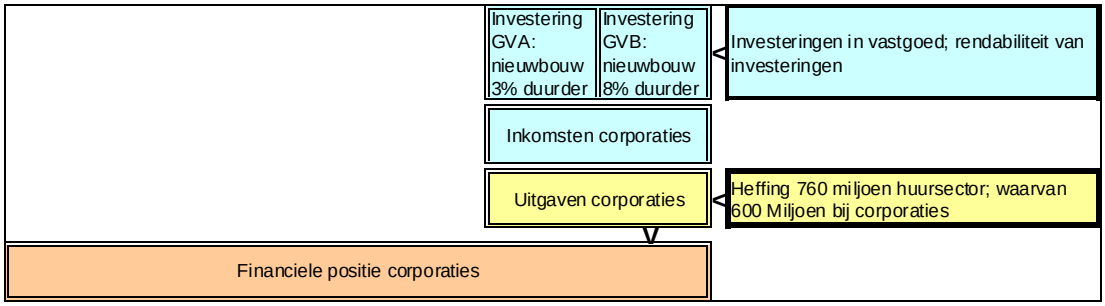
Bij een minder gunstige macro-economische ontwikkeling na 2015

- Loopt de totale productie terug.
- Neemt het aandeel van de huursector verder toe
- Maar in absolute aantallen blijft de opgave voor de sector ongeveer gelijk.
- Ook het effect van de maatregelen op de positie van verschillende inkomensgroepen op de woningmarkt, blijft hetzelfde.

7 Effect op financiële positie corporaties

De financiële positie van de corporaties is een logische afgeleide van de jaarlijkse inkomsten en uitgaven. De huren vormen de belangrijkste bron van inkomsten. Deze zijn in feite in hoofdstuk 4 al ter sprake gekomen als “de huren van de bewoners”. Waar het gaat om de uitgaven vormen de rentelasten, de onderhoudsuitgaven en de overige bedrijfslasten de belangrijkste componenten.
Verder is van belang in hoeverre de investeringen rendabel zijn. Dit hangt met name af van de huren die gevraagd worden. Aansluitend bij de Kabinetsmaatregelen is hier het uitgangspunt gehanteerd dat corporaties over de volle breedte van de huursector de opgave oppakken en dus ook in het duurdere huursegment bouwen.[38] Daardoor kunnen de onrendabele investeringen naar verwachting omlaag.

De huren stijgen *zonder Kabinetsmaatregelen* harder dan de inflatie. Daartegenover staat echter dat ook de uitgaven boven inflatie omhoog gaan. Het eigen vermogen groeit in absolute cijfers wel, maar ten opzichte van de totale passiva loopt de solvabiliteit terug van 23,9% in 2010 naar 20,9% in 2020.[39] De rentedekkingsgraad blijft rond de 2 schommelen.



Door de Kabinetsmaatregelen verandert er aan de totale inkomsten weinig (hogere huren maar kleiner omvang van het bezit). Ook de uitgaven gaan omlaag (kleiner bezit en vooral minder onrendabel investeren). Verder levert de verkoop van huurwoningen een flinke kasstroom op, maar moet wel 600 miljoen aan heffing afgedragen worden. In de GVA-variant daalt de solvabiliteit van 27,3% in 2010 naar 24,0% in 2020. In de GVB-variant groeit de solvabiliteit naar 32,8% in 2020. De rentedekkingsgraad blijft in beide varianten schommelen rond de waarde 2.

[38] Er is vanuit gegaan dat de corporaties 82% van de opgave in de huursector voor hun rekening nemen. Dat komt overeen met hun huidige marktaandeel.

[39] Het Centraal Fonds komt tot een hogere solvabiliteit. Hierbij volgt het Fonds in principe de bedrijfswaardeberekening van de corporaties en brengt daarbij eventueel op een aantal punten een zekere correctie aan. In het hier gebruikte rekenmodel is de bedrijfswaarde gebaseerd op in het model zelf berekende kasstromen voor de komende jaren zodat op deze wijze alle corporaties uniform behandeld worden. Een verschil met het CFV is verder dat het vastgoed dat in ontwikkeling is nog niet meegeteld wordt in de bedrijfswaarde.

7.1 Inkomsten en uitgaven corporaties

Inkomsten

In hoofdstuk 4 is al aangegeven dat de huren stijgen met 3,3% (bij een inflatie van 2%) wanneer geen rekening wordt gehouden met de Kabinetsmaatregelen. Verder groeit de huursector licht in omvang zodat de huurinkomsten toenemen met 3,8% per jaar.
Door de Kabinetsmaatregelen nemen de huren sterker toe. Tegelijk stabiliseert de huursector in omvang (GVA) of daalt enigszins (GVB). Door dit alles groeien de huurinkomsten van de corporaties in de GVA-variant ook met 3,8% per jaar en in de GVB-variant met 3,6% per jaar.

Ook de bijzondere baten nemen toe door de Kabinetsmaatregelen. Hier worden de inkomsten uit de woningverkopen geboekt. In de GVA-variant verkopen de corporaties per jaar 8000 woningen extra ten opzichte van de referentievariant zonder Kabinetsmaatregelen. Per woning houden de corporaties aan de verkoop zo'n 90.000 euro over: het verschil tussen de verkoopprijs en de bedrijfswaarde waarmee gerekend wordt bij verhuur. Dit betekent dat 8000 extra woningverkopen zo'n 700 miljoen extra inkomsten opleveren in 2010. In de GVB-variant worden 16.000 extra woningen verkocht waardoor deze extra inkomsten nog eens 700 miljoen hoger uitkomen.

De totale inkomsten nemen zonder rekening te houden met de Kabinetsmaatregelen toe met 3,6% gemiddeld per jaar. In de GVA-variant is dat 3,5% en in de GVB-variant is dat 3,4% gemiddeld per jaar.

Tabel 7.1: Inkomsten corporaties, 2010-2020, miljarden euro's

	2010 Zonder maatregelen	GVA	GVB	2020 Zonder maatregelen	GVA	GVB
Huurinkomsten	12,5	12,4	12,4	18,0	18,0	17,7
Vergoedingen	0,7	0,7	0,7	0,9	0,9	0,9
Subsidies	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Overige baten	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4
Bijzondere baten	1,8	2,5	3,2	2,2	3,0	3,8
Rentebaten	0,4	0,4	0,4	0,8	1,0	1,1
Totale baten	15,8	16,4	17,0	22,4	23,2	23,9
Baten per woning	6559	6843	7132	9028	9734	10501
Baten per woning excl. Bijz. baten	5798	5797	5797	8157	8492	8843

Uitgaven

Wanneer er nog geen rekening gehouden wordt met de Kabinetsmaatregelen, nemen de rentelasten toe als gevolg van een groter wordende corporatiesector. Ook de bijzondere lasten en de mutatie actuele waarde nemen met meer dan 5% per jaar toe.[40] De stijging van de kosten voor onderhoud en beheer (na 2014 weer 1% boven inflatie) is gebaseerd op een langjarige trend waarbij deze kosten in het verleden sterker gestegen zijn dan de inflatie.
Door de Kabinetsmaatregelen nemen diverse lasten minder toe. Het minder onrendabel investeren vertaalt zich in lagere bijzondere lasten (eenmalige afboeking van de onrendabele top onder deze lastenpost). Dit effect is aanzienlijk en compenseert de 600 miljoen heffing welke eveneens onder de kop bijzondere lasten terug te vinden is.

Wanneer geen rekening gehouden wordt met de Kabinetsmaatregelen, bedraagt de onrendabele top van de investeringen van de corporaties in de nieuwbouw over de periode 2010-2020 zo'n 20%. In de GVA-variant wordt nieuwbouw echter tegen een hoger percentage van de stichtingskosten verhuurd (zie bijlage 1), Deze verwachting is gebaseerd op het uitgangspunt dat de corporaties de opgave voor

[40] De onrendabele investeringen, afgeboekt onder de bijzondere lasten, spelen hierbij een belangrijke rol.

de huursector over de volle breedte van de sector oppakken en in alle prijssegmenten 82% van de gewenste productie realiseren: dus ook in het duurdere huursegment. Hierdoor zakt de onrendabele top van de investeringen naar circa 15%. In de GVB-variant ligt het aanvangshuurpercentage nog wat hoger waardoor de onrendabele top verder zakt naar zo'n 7%.

Tabel 7.2: Uitgaven corporaties, 2010-2020, miljarden euro's

	2010 Zonder maatregelen	GVA	GVB	2020 Zonder maatregelen	GVA	GVB
Rentelasten	3,4	3,4	3,4	5,8	5,7	5,4
Erfpacht	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Onderhoudsuitgaven	3,4	3,4	3,4	4,5	4,4	4,2
Bedrijfslasten (personeel)	1,8	1,8	1,8	2,3	2,2	2,1
Belasting	0,3	0,4	0,5	0,2	0,4	0,7
Overige bedrijfslasten	3,2	3,2	3,2	4,0	3,8	3,7
Bijzondere lasten	1,8	1,6	1,5	3,3	3,1	2,3
Mutatie actuele waarde	0,8	0,6	0,5	1,8	1,7	1,7
Totale lasten	14,7	14,4	14,2	22,0	21,4	20,0
Lasten per woning	6104	6015	5945	8867	8952	8786

Exploitatieresultaat

Zonder rekening te houden met de Kabinetsmaatregelen verslechtert het exploitatieresultaat per woning in de loop der jaren geleidelijk. Inclusief de mutatie actuele waarde (MAW) neemt het resultaat af van 450 naar 160 euro per woning. Getotaliseerd gaat het om een resultaat dat afneemt van 1,1 miljard op jaarbasis naar 400 miljoen.

In de GVA-variant blijft het exploitatie resultaat per woning op niveau waardoor ook het totaal resultaat blijft uitkomen op bijna 2 miljard per jaar. In de GVB-variant groeit het exploitatieresultaat waardoor in 2020 3,9 miljard overblijft uit de exploitatie.

Tabel 7.3: Exploitatie resultaat corporaties, 2010-2020, miljarden euro's

	2010 Zonder maatregelen	GVA	GVB	2020 Zonder maatregelen	GVA	GVB
Exploitatieresultaat voor belasting	2,2	3,0	3,8	2,4	3,9	6,3
Exploitatieresultaat na belasting	1,9	2,6	3,3	2,2	3,6	5,6
Exploitatieresultaat na belasting incl. MAW	1,1	2,0	2,8	0,4	1,9	3,9
Exploitatieresultaat na belasting incl. MAW per woning	455	829	1187	160	781	1714

7.2 Financiële positie corporaties

De corporaties hebben eind 2010 een eigen vermogen van 26,2 miljard euro als er nog geen rekening gehouden wordt met de Kabinetsmaatregelen. Dit eigen vermogen zou in deze referentievariant op kunnen lopen naar 33,9 miljard in 2020.

Door de Kabinetsmaatregelen wordt de verdiencapaciteit van het huidige bezit en daarmee het eigen vermogen hoger gewaardeerd.[41] In de GVA-variant leidt het exploitatieresultaat tot een verdere stijging van het eigen vermogen tot een bedrag 39,8 miljard in 2020. In de GVB-variant leidt het positieve exploitatieresultaat tot een verder oplopend eigen vermogen van 57,5 miljard in 2020.

[41] Door deze maatregelen verandert het perspectief van hun bezit en gaan o.a. de huurinkomsten omhoog. Als gevolg daarvan neemt het eigen vermogen direct en op dit moment dus al toe.

Tabel 7.4: Balans corporaties, 2010-2020, miljarden euro's

Activa	2010 Zonder maatregelen	GVA	GVB	2020 Zonder maatregelen	GVA	GVB
Bedrijfsw aarde	94,9	99,0	100,6	133,5	132,2	135,3
Financiële vaste activa	7,4	7,9	8,3	17,2	20,9	24,8
Vlottende activa	7,4	7,7	8,1	11,6	13,2	15,3
Totale activa	109,7	114,6	117,0	162,3	166,3	175,4
Passiva	Zonder maatregelen	GVA	GVB	Zonder maatregelen	GVA	GVB
Eigen vermogen	26,2	31,3	33,8	33,9	39,8	57,5
Egalisatierekening	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Lange termijn schulden, inclusief RWC	73,6	73,5	73,4	114,2	112,4	104,8
Korte termijn schulden	9,7	9,7	9,7	14,2	14,1	13,1
Totale passiva	109,7	114,6	117,0	162,3	166,3	175,4

De solvabiliteit van de corporaties neemt zonder rekening te houden met de Kabinetsmaatregelen af van 23,9% in 2010 naar 20,9% in 2020. In de GVA-variant daalt de solvabiliteit eveneens, namelijk van 27,3% in 2010 naar 24,0% in 2020. In de GVB-variant groeit de solvabiliteit naar 32,8% in 2020.

Tabel 7.5: Financiële kengetallen corporaties, 2010-2020

	2010 Zonder maatregelen	GVA	GVB	2020 Zonder maatregelen	GVA	GVB
Solvabiliteit (eigen vermogen / totaal passiva)	23,9%	27,3%	28,9%	20,9%	24,0%	32,8%
Rentabiliteit (expl na belasting / eigen vermogen)	7,2%	8,3%	9,8%	6,4%	9,0%	9,7%
Rentedekkingsgraad (expl saldo / rentelasten)	1,96	1,93	1,89	1,90	1,87	1,98

Niet alleen de solvabiliteit ook de rentabiliteit wordt door de Kabinetsmaatregelen positief beïnvloed. In de Referentievariant zonder Kabinetsmaatregelen daalt de rentabiliteit van 7,2% in 2010 naar 6,4% in 2020. In de GVA- en GVB-variant ligt de rentabiliteit hoger en ontwikkelt zich ook beter. Tenslotte verandert er door Kabinetsmaatregelen niet erg veel in de kasstromen. De rentedekkingsgraad blijft rond de waarde 2 schommelen.

7.3 Wat gebeurt er financieel met de corporaties?

Bij een macro-economische trendontwikkeling

- Zonder Kabinetsmaatregelen nemen de huurinkomsten toe met 3,8% per jaar.
- Daarentegen nemen de uitgaven nog sterker toe door enerzijds een langjarige trend waarin onderhoud en beheerslasten boven inflatie stijgen en anderzijds een investeringsopgave waarbij in nieuwbouw onrendabel geïnvesteerd wordt.
- Zonder de Kabinetsmaatregelen neemt het exploitatie resultaat op termijn dan ook af van 1,1 miljard op jaarbasis naar 400 miljoen.
- Het eigen vermogen groeit wel van 26,2 naar 33,9 miljard. Maar ten opzichte van de totale passiva daalt de solvabiliteit wel van 23,9% in 2010 naar 20,9% in 2020.
- Door de Kabinetsmaatregelen nemen de huren sterker toe. Ook zetten de corporaties een lijn in waarbij minder onrendabel geïnvesteerd wordt, hetgeen samenhangt met de opgave om ook voor het duurdere segment van de huursector te bouwen.
- Verder zijn er de extra inkomsten van de extra woningverkopen.
- Aan de uitgaven kant staat echter de 600 miljoen aan heffing.
- Per saldo resulteert dit in de GVA-variant op termijn in een vrijwel gelijkblijvend positief exploitatie resultaat. De solvabiliteit loopt licht terug van 27,3% in 2010 naar 24,0% in 2020.
- In de GVB-variant groeit het exploitatieresultaat juist verder door. Het eigen vermogen neemt daardoor toe en de solvabiliteit komt uit op 32,8% in 2020.
- Door de Kabinetsmaatregelen neemt verder de rentabiliteit op het eigen vermogen toe.
- De kasstromen en de rentedekkingsgraad blijven zowel met als zonder Kabinetsmaatregelen er gezond uitzien; de waarde 2 geeft aan dat de corporatie voldoende liquide blijven.

Bij een minder gunstige macro-economische ontwikkeling na 2015

- Lopen de inkomsten iets terug.
- Lopen de uitgaven sterker terug omdat onderhoud en beheerslasten niet boven inflatie stijgen.
- Met name dit laatste leidt tot een positiever exploitatieresultaat.
- De solvabiliteit komt daardoor op termijn hoger uit.
- Met name door de lagere kostenstijging komt de solvabiliteit in de GVA-variant in 2020 uit op 31%. In de GVB-variant op 38% in 2020.

Bijlage 1: Toelichting uitgangspunten

Tabel B.1: Algemene uitgangspunten[42]

	Crisis Scenario	Basis Scenario
Macro economische ontwikkeling		
Inflatie	2%	2%
Inkomensgroei per huishouden tm. 2015 (reeel)	CPB	CPB
Inkomensgroei per huishouden na 2015 (reeel)	-0.5%	0.0%
Huurontwikkeling		
Effect voorraad mutaties op gemiddelde huur (reeel)	0.8%	0.8%
Jaarlijkse huurverhoging (reeel)	0%	0%
Effect huurharmonisatie op gemiddelde huur (reeel)	0.5%	0.5%
Effect woningverbetering op gemiddelde huur (reeel)	0.2%	0.2%
Mobilititeit en woonvoorkeuren		
Uitgangspunt mobiliteit en woonvoorkeuren	Woon2009	Woon2009
Mobiliteit (verhuiskans per jaar)	7%	7%
Mobiliteit tov Woon2009	-15%	-15%
Aanpassing voorkeur voor koopsector door crisis + AFM; FTB	-30%	-20%
Aanpassing voorkeur voor koopsector door crisis + AFM; eigenaren	-12%	-8%
Demografische ontwikkeling obv Primos 2011		
Toename huishoudens 2010-2015 pj	63000	63000
Toename huishoudens 2015-2020 pj	53000	53000
Toename huishoudens 2020-2030 pj	38000	38000
Woningbouw (2010-2015)		
Nieuwbouw incl. productie anderszins (6000)	67000	67000
Sloop	16500	16500
Toename voorraad	50500	*50500*
Verkoop huurwoningen	23500	23500
Woningbouw (2015-2020)		
Nieuwbouw incl. productie anderszins (6000)	56800	71000
Sloop	16400	20500
Toename voorraad	*40400*	*50500*
Verkoop huurwoningen	18800	23500
Financiele parameters		
Bouwkostenstijging per jaar (reeel)	0%	0% tm 2014; daarna 1%
Onderhoudskostenstijging per jaar (reeel)	0%	0% tm 2014; daarna 1%
Bedrijfskostenstijging per jaar (reeel)	0%	0% tm 2014; daarna 1%
Prijsontwikkeling te verkopen woningen (reeel)	0%	0%
Lange rente	4.5%	4.5%
Discontovoet (bedrijfswaarde)	5.25%	5.25%
Rentebaten financiele activa	3%	3%
Afbouw onderhoud en beheer bij einde exploitatie (sloop)	2 jaar voor eind exploitatie	2 jaar voor eind exploitatie

[42] AFM: Autoriteit Financiële Markten; FTB: First Time Buyers (starters en huurders)

Tabel B.2: Beleidsmatig uitgangspunten

`	Zonder Kabinets-maatregelen	Gedrag Variant A	Gedrag Variant B
Huurharmonisatie			
- Bij x% van de nieuwe verhuringen aanpassing	25%	35%	45%
- Macro effect per jaar (aflopend)	0.5%	0.7%	0.9%
Huurverhoging huishoudens >43.000			
- Huurverhoging in schaarstegebieden		3%	5%
- Huurverhoging in niet schaarstegebieden		0%	3%
Verhoging WWS punten in schaarstegebieden			
- 15 extra huurpunten bij WOZ < 2900 m2		X	X
- 25 extra huurpunten bij WOZ >= 2900 m2		X	X
- Markthuur (maximaal 4,5% WOZ)	X	X	X
EC Maatregel toewijzing corporatiebezit onder huurtoeslaggrens			
- Middeninkomens (netto besteedbaar 24-34.000; zie figuur B1) in huursector <LibGrens	Toegelaten	Toegelaten	Niet Toegelaten
- Hogere inkomens (netto besteedbaar >34.000; zie figuur B1) in huursector <LibGrens	Toegelaten	Niet Toegelaten	Niet Toegelaten
Heffing 760 miljoen			
- Waarvan 600 miljoen bij corporaties		X	X
Kooprecht huurders			
- Extra verkoop van huurwoningen per jaar		+10000	+20000
- Totale verkoop huurwoningen per jaar (Basisscenario)	23500	33500	43500
- Extra verkoop van huurwoningen per jaar door corporaties		+8000	+16000
- Totale verkoop corporatiewoningen per jaar	18500	26500	34500
Investeringen			
- Kosten nieuwbouwwoning	150000	154500	162000
- Aanvangshuur (in % nieuwbouwinvestering)	5.0%	5.3%	5.6%
- Kosten woningverbetering	16000	16000	16000
- Huurverhoging bij verbetering	5.0%	5.3%	5.6%

Macro-economische ontwikkeling

De inflatie is langjarig gesteld op een niveau van 2%. Voor de inkomensontwikkeling is aangesloten bij de verwachtingen van het CPB uit de Middellange Termijn Verkenningen 2011-2015, aangevuld met de bijstellingen uit de MEV 2012.[43]

In 2010 heeft zich een inkomensdaling voorgedaan van 2%. Voor 2011 en 2012 wordt gerekend op een inkomensdaling van 1%. Voor 2013 en 2014 wordt gerekend op een daling met 0,5%. Het gaat hierbij om de “statische koopkracht”, die beïnvloed wordt door loonontwikkeling, inflatie, belastingheffing, AOW en pensioenen e.d. Bij dit soort statische vooruitzichten wordt geen rekening gehouden met loonontwikkeling als gevolg van individuele ontwikkelingen vanuit carrière perspectief: promotie, ander werk, werkloosheid, pensionering e.d. De dynamische vooruitzichten houden met deze individuele ontwikkelingen wel rekening. Als gevolg daarvan komen de dynamische vooruitzichten over het algemeen 1% hoger uit dan de statische vooruitzichten. Dat verschil van 1% is in tijden van recessie vaak wat kleiner. Om die reden zijn de (statische) verwachtingen van het CPB hier als uitgangspunt gehanteerd voor de (dynamische) inkomensontwikkeling in de te presenteren toekomstbeelden.

[43] Actualisatie Economische Verkenning 2011-2015 (verwerking Regeerakkoord), dd. November 2010; aangevuld met Macro Economische Verkenning 2012; dd September 2011.

Voor de wat langere termijn maakt het CPB geen prognoses. Om die reden wordt in deze rapportage gewerkt met een aantal alternatieven met een in historisch perspectief beperkte verdere inkomensontwikkeling.

Huurprijsontwikkeling

Bij de huurontwikkeling spelen een aantal factoren een rol. Op de eerste plaats is er het effect van de voorraadmutaties: nieuwbouw, sloop, verkoop e.d. Dit effect wordt beïnvloed door de omvang van het programma en de huurprijzen van nieuwbouw resp. te slopen woningen. In het macro-economisch basisscenario worden in 2010 44.000 nieuwe huurwoningen gebouwd met een huurprijs van ruim 600 euro (5% van de stichtingskosten a circa 150.000 euro). Verder worden 13.000 huurwoningen gesloopt met een huurprijs van 300 euro. Dat leidt bij een voorraad van 2,9 miljoen huurwoningen met een huurprijs van 442 euro (bron WoON2009) tot een huurtoename van circa 0,8%. In de varianten waarin het Kabinetsbeleid wordt berekend, liggen de stichtingskosten 3 resp. 8% hoger en is daardoor de huur van nieuwe woningen evenveel hoger. Maar doordat er iets minder nieuwe huurwoningen gebouwd worden, resulteert een vergelijkbaar macro effect.[44]

Een tweede factor die bepalend is voor de huurprijs, vormt de jaarlijkse huurverhoging. Op dit punt wordt uitgegaan van een inflatievolgend huurbeleid.

De derde factor betreft de jaarlijkse huurharmonisatie. Bij circa 25% van de nieuwe verhuringen wordt de huur opgetrokken naar de maximale huur. Gegeven een mobiliteitsniveau waarbij 8% van de huurders onder 65 jaar jaarlijks verhuist en 4% van de huurders boven 65 jaar, verhuizen jaarlijks circa 200.000 huurders (gemiddeld bijna 7% van alle huurders). Wanneer 25% van de nieuw betrokken woningen geharmoniseerd wordt, komt dat neer op jaarlijks 1,7% van de huurvoorraad. Wanneer de huur op dat moment met circa 30% wordt opgetrokken, heeft dat tot effect dat de totale huursom stijgt met circa 0,5%. Overigens dempt dit effect op termijn uit. Doordat er steeds meer woningen een huur hebben die past bij het aantal punten uit het woningwaarderingsysteem, kunnen geleidelijk aan minder woningen alsnog geharmoniseerd worden.

De vierde en laatste factor die van belang is betreft de woningverbetering. Jaarlijks worden circa 100.000 huurwoningen verbeterd, waarbij de gemiddelde investering circa 15.000 euro bedraagt. De huur gaat hierdoor over het algemeen maar beperkt omhoog (met 2,8% ofwel 30 euro per maand). Het macro effect hiervan op de totale voorraad is circa 0,2%.

Door al deze factoren tezamen neemt de gemiddelde huur gerekend over de totale voorraad per jaar toe met circa 1,5% boven inflatie (nieuwbouw/sloop +0,8%; harmonisatie +0,5%; verbetering +0,2%). Verschillende onderzoeken laten een vergelijkbaar cijfer zien.[45]

Vergelijking van het WoON 2006 en 2009 laat een huurprijsstijging zien van bijna 1% per jaar. Ook de meest recente BBSH jaarverslagen komen uit op bijna 1% huurstijging boven inflatie per jaar.

Ontwikkeling koopprijzen

Vooralsnog ontbreekt het aan gevalideerde en breed geaccepteerde prognoses van de te verwachten koopprijzen in de komende jaren. Vandaar dat hier een voorzichtige aanname is gedaan van een prijsontwikkeling die gelijke tred houdt met de inflatie. Deze aanname is met name relevant voor de inkomsten van de corporaties bij woningverkoop.

Mobiliteit en woonvoorkeuren

Als gevolg van de crisis welke zich in 2008 aandiende, is de mobiliteit gedaald. Dit blijkt uit cijfers van het CBS. Sinds het doorzetten van de crisis in 2009 zijn er ten opzichte van de jaren daarvoor minder verhuizingen gemeten: een afname van 10% in 2009 en 12% in 2010. Naast de CBS statistieken biedt ook het onderzoek “Wens en werkelijkheid” aangrijpingspunten.[46] Uit dat onderzoek komt naar voren

[44] In de afgelopen jaren met 23000 nieuwe huurwoningen en 15000 gesloopte huurwoningen was dit effect minder dan 0,5%

[45] Zie: Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2011; woningverbetering 0,2% (pagina 11); harmonisatie 0,5% (pagina 19).

[46] Onderzoek “Wens en werkelijkheid” ; rapportage “Peiling Woonvoorkeuren en reacties beleidsplannen 2011” (te verschijnen 2012).

dat mensen hun verhuisplannen meer en meer op de lange termijn projecteren. Ook bij het WoON2009 was die tendens al zichtbaar – in vergelijking tot het onderzoek uit 2006. Op basis van de combinatie van CBS statistieken en dit recente marktonderzoek, is de verhuismobiliteit omlaag bijgesteld met circa 15%. Verder is uit het zelfde onderzoek "wens en werkelijkheid" afgeleid dat de wens om een woning te kopen met circa 10% omlaag is gegaan.

Dit geldt met name voor de starters in de koopsector (First Time Buyers). Voor eigenaar-bewoners geldt dit minder: wanneer zij verhuizen blijven ze over het algemeen sterk gericht op de koopsector.

Naast de crisis zullen de recent uitgevaardigde regels van de AFM voor hypotheekverstrekking zeker hun effect hebben op de woningmarkt. De verplichting om minimaal 50% van de lening af te lossen leidt ertoe dat de netto woonlasten in de eerste tien jaar met circa 25% omhoog gaan.[47] Nu blijken aflossingsvrije hypotheken de afgelopen jaren redelijk populair geworden te zijn. Bij circa 40% van de nieuw afgesloten hypotheken wordt gebruik gemaakt van een aflossingsvrije hypotheek.[48] Derhalve nemen de lasten voor eigenaar-bewoners gemiddeld met (25% * 40% =) 10% toe. De vraag is hoe deze prijsstijging uitpakt voor de vraag naar koopwoningen.

Om dat effect in te schatten is gebruik gemaakt van een aantal analyses uitgevoerd op de reeks van WBO-WoON onderzoeken over de jaren 1986-2009. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen starters, huurders en eigenaar-bewoners. De eerste twee groepen blijken in de loop der jaren de nodige fluctuatie ten toon te spreiden in hun voorkeuren. De voorkeuren van de eigenaar bewoners veranderen veel minder in de loop der jaren.

De enkele jaren terug al eens uitgevoerde analyses[49] zijn recent opnieuw uitgevoerd, met toevoeging van de meer recente onderzoeken WoON 2006 en 2009. De eerder gevonden resultaten zijn bij deze update bevestigd. Dit houdt in dat op basis van de huur en de "koopkosten voor First Time Buyers" de voorkeur voor de koopsector in de loop der jaren goed voorspeld kan worden: de verklaarde variantie bedraagt resp. 92, 81 en 94%. Gebruik makend van die analyse is ingeschat dat door de hogere lasten als gevolg van het verplicht aflossen (AFM maatregel) de koopwens bij starters en huurders met circa 10% zal afnemen. Bij eigenaar-bewoners is de afname aanzienlijk minder, namelijk circa 2%.

Combinatie van beide factoren (crisis + AFM) leidt ertoe dat voorlopig ingeschat kan worden dat de voorkeur om een woning te kopen bij starters 20% lager ligt en bij eigenaar-bewoners circa 8% lager ligt dan in het WoON2009 gemeten is. Gaf in het WoON2009 35% van de starters op te willen verhuizen naar een koopwoning, dan zakt dat percentage nu (met 20%) naar circa 27%. Bij eigenaar bewoners is het effect minder groot. Zocht in 2009 86% van de eigenaarbewoners een koopwoning, nu blijft dat percentage boven de 80%.

Deze cijfers gelden voor het macro-economisch Basisscenario. In het Crisisscenario gaan de inkomens verder omlaag en neemt ook de animo om een woning te kopen nog wat verder af.

Demografische ontwikkeling

In alle scenario's en varianten wordt uitgegaan van de Primos 2011 prognose. In het algemeen geldt dat demografische ontwikkelingen langjarig doorwerken en amper beïnvloed worden door bijvoorbeeld economische of inkomensontwikkelingen: kinderen gaan toch het huis uit; mensen gaan toch scheiden; ouderen verlaten toch de woningmarkt – ook in economisch mindere tijden.

Verder geldt dat de woningmarkt in behoorlijke mate in staat is een zekere verruiming of verkrapping op te vangen. Bij een krappere markt gaan kinderen een paar maanden later de deur uit; wonen ze iets langer op kamers; nemen mensen iets vaker genoegen met minder woonruimte etc. Bij een verruiming van de markt, geldt het omgekeerde. Zonder al te veel problemen groeide het aantal huishoudens tussen 1990 en 1994 beduidend harder dan de woningvoorraad. Tussen 1994 en 1998 heeft zich juist het omgekeerde voorgedaan. Opnieuw zonder dat er heel veel "mis ging" op de woningmarkt.

[47] Deze stijging van de woonlasten is onderbouwd met zowel het WoON2009 als met een voorbeeldhypotheek waarbij uitgegaan wordt van 50% aflossing en 35% fiscaal voordeel. Dit fiscale voordeel van 35% is ontleend aan het WooN2009.

[48] Zie : DNB en AFM, Risico's op de hypotheekmarkt voor huishoudens en hypotheekverstrekkers; 2009; pagina 9.

[49] Zie: VROM, Notitie woningmarktontwikkelingen en huurbeleid; mei 2004; bijlage 3; toegestuurd aan Tweede Kamer in het kader van het huurbeleid.

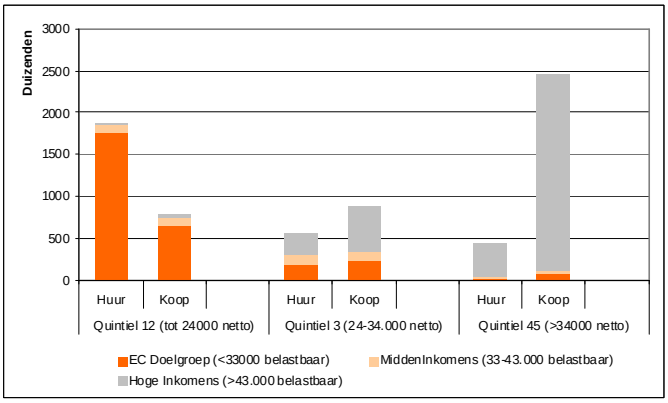
Kortom: de Primos 2011 prognose kan als demografische onderlegger verantwoord gebruikt worden voor verschillende macro-economische scenario's en verschillende beleidsmatige varianten.

Inkomens

In de huurtoeslagregeling en ook in de nieuwe EC beschikking over toewijzing van corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens, worden inkomensgrenzen aangehouden gebaseerd op het belastbaar inkomen. De berekeningen die in dit rapport gemaakt worden omtrent de huurprijzen, de woonlasten en de huurtoeslag maken dan ook gebruik van dat inkomensbegrip.

Alleen in hoofdstuk 6, waar de verhouding tussen huur- en koopsector aan bod komt, is dit niet mogelijk. Daar doet zich het probleem voor dat de hierbij benodigde statistische gegevens gebaseerd zijn op netto besteedbare inkomens en niet op de belastbare inkomens. Doordat het bruto-netto traject per huishouden verschillend kan verlopen, zijn er huishoudens met een behoorlijk belastbaar inkomen en toch een laag netto inkomen. In de navolgende figuur (ontleend aan het WoON 2009) is de indeling op basis van netto inkomens vergeleken met de beleidsmatige indeling op basis van belastbaar inkomen.

Figuur B.1: Aantal huurders en eigenaar-bewoners ingedeeld op basis van belastbaar inkomen en op basis van netto besteedbaar inkomen. Bron: WoON2009



De overlap tussen beide inkomensdefinities is groot waar het de lage en de hoge inkomensgroepen betreft. Circa 90% van de huishoudens die behoort tot de EC doelgroep behoort tot de groep met een laag netto inkomen (Q12).[50] En circa 90% van de huishoudens met een laag netto inkomen (Q12) behoort ook tot de EC doelgroep.

Bij de middeninkomens is er een groter verschil tussen beide definities. Zoals gezegd is alleen in hoofdstuk 6 gerekend met netto besteedbare inkomens. Maar omdat in dat hoofdstuk de woningtoewijzing en het verhuisproces ook gerelateerd zijn aan het netto inkomen (quintiel 3 kan in GVA nog wel en in GVB niet meer verhuizen naar een huurwoning onder de liberalisatiegrens) geeft dit hoofdstuk op dat punt natuurlijk wel een goed beeld van de effecten van het beleid.

Woningbouw

Aansluitend bij de demografische Primos prognose wordt hier in het macro-economisch Basisscenario het bouwprogramma gehanteerd dat ook in de Primos prognose gehanteerd is. Het gaat hier om de lage TNO bouwprognose (aangevuld met de zgn. productie anderszins: woningen die toegevoegd worden aan de voorraad door verbouw e.d.). De totale nieuwbouwproductie tot 2015 bedraagt daarmee 67.000 woningen. Tegelijk worden 16.500 woningen gesloopt. Dit aantal is eveneens ontleend aan het Primos programma. Hierdoor groeit de Nederlandse woningvoorraad per saldo met

[50] Van de EC doelgroep heeft 90% dus een netto besteedbaar jaarinkomen van maximaal 24.000 euro; Bron: WoON 2009.

50.500 woningen per jaar tot 2015. Deze groei van de voorraad blijft behoorlijk achter bij de toename van het aantal huishoudens met 63.000 per jaar. Tot 2015 worden er op deze manier ruim 60.000 woningen te weinig gebouwd. Derhalve zal de woningmarkt de eerst komende jaren verkrappen en zal het tekort over enkele jaren flink zijn opgelopen. Tot 2015 lijken de ontwikkelingen daarmee in grote lijnen vast te liggen.
Hoe het na 2015 verder gaat zal mede afhangen van de macro-economische ontwikkeling. Daarom is de woningbouw na 2015 uitgewerkt voor beide scenario's apart. In het macro-economisch Basisscenario volgt de woningbouw de demografische groei waardoor het tekort niet verder oploopt. In het Crisisscenario daarentegen stagneert de productie waardoor het tekort wel aanzienlijk verder oploopt.

In bijgaande tabel zijn de cijfers opgenomen van het Basisscenario. De invulling van het totale bouw- en herstructureringsprogramma naar de verschillende sectoren (koop, particuliere en sociale huur) verschilt per beleidsvariant. In de variant zonder Kabinetsmaatregelen (de referentievariant) worden de meeste huurwoningen gebouwd en de minste huurwoningen verkocht.

*Tabel B.3: Nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen in het Basisscenario naar sector, 2010-2020 (aantal *1000)*

	Zonder Kabinetsmaatregelen	Gedrag Variant A	Gedrag Variant B
Nieuwbouw	69.4	69.5	69.5
Nieuwbouw Koop	27.5	28.4	31.5
Nieuwbouw Huur	41.9	41.1	38.0
- Sociale huur (80%)	33.5	32.9	30.4
- Particuliere huur (20%)	8.4	8.2	7.6
Sloop	18.5	18.5	18.5
Sloop Koop	5.9	6.0	6.0
Sloop Huur	12.6	12.5	12.6
- Sociale huur (80%)	10.1	10.0	10.1
- Particuliere huur (20%)	2.5	2.5	2.5
Verkoop Huurwoningen	23.4	33.3	43.2
- Sociale huur (80%)	18.7	26.7	34.6
- Particuliere huur (20%)	4.7	6.7	8.6

*Tabel B.4: Nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen in het Crisisscenario naar sector, 2010-2020 (aantal *1000)*

	Zonder Kabinetsmaatregelen	Gedrag Variant A	Gedrag Variant B
Nieuwbouw	62.2	62.3	62.3
Nieuwbouw Koop	20.5	20.9	21.5
Nieuwbouw Huur	41.7	41.4	40.8
- Sociale huur (80%)	33.4	33.1	32.6
- Particuliere huur (20%)	8.3	8.3	8.2
Sloop	16.5	16.5	16.5
Sloop Koop	5.3	5.4	5.4
Sloop Huur	11.2	11.1	11.1
- Sociale huur (80%)	8.9	8.9	8.9
- Particuliere huur (20%)	2.2	2.2	2.2
Verkoop Huurwoningen	21.1	31.0	40.9
- Sociale huur (80%)	16.9	24.8	32.8
- Particuliere huur (20%)	4.2	6.2	8.2

De cijfers van het Crisisscenario zijn eveneens opgenomen. Bij deze cijfers hoort wel een zekere kanttekening. In dit scenario wordt namelijk aanzienlijk minder gebouwd dan er huishoudens bijkomen. De verhouding tussen woningbouw en demografische groei (aantal huishoudens) komt daarmee buiten de bandbreedte van hetgeen we in de afgelopen decennia gezien hebben. Daarop zijn meerdere correcties mogelijk. Het kan zijn dat de productie aangemoedigd gaat worden – maar dan van beduidend eenvoudigere en goedkopere woningen. Het kan ook zijn dat de herstructurering flink afgebouwd wordt. Ook grootschalige verbouw van bijvoorbeeld leegstaande kantoorgebouwen is

denkbaar. Dit alles vanzelfsprekend binnen de financiële polsstok van de woonconsument. Die moet bereid en in staat zijn deze woonruimte te betalen.
In theorie is tenslotte ook nog denkbaar dat er een effect van de krappe woningmarkt uitgaat in de richting van de demografische groei. Vanuit de huidige trends is zo'n bijstelling echter niet waarschijnlijk.

Financiële parameters

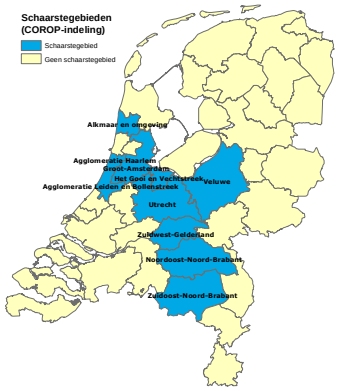
De afgelopen jaren hebben corporaties relatief sterk oplopende kosten laten zien. Zowel onderhoud als beheer alsook nieuwbouw zijn aanmerkelijk meer in prijs gestegen dan volgens inflatie. Onder andere vanuit het Centraal Fonds Volkshuisvesting is deze ontwikkeling als zorgelijk benoemd. Op dit moment gaat namelijk ruim 50% van de huurinkomsten op aan uitgaven die niet bijdragen aan de financiering van de woning. Die trend zou gekeerd moeten worden. In de meest recente cijfers van de jaarverslagen over 2009 en 2010, is er dan ook een zekere kentering te zien. Vandaar dat hier voor de eerst komende jaren, met een doorwerking uit de crisis, een kostenontwikkeling is voorzien die gelijke tred houdt met de inflatie.
De ontwikkeling op langere termijn verschilt per macro-economisch scenario. In het Basisscenario nemen deze kosten vanaf 2015 weer met een procent boven inflatie toe. Deze verwachting is gebaseerd op de langjarige trend uit de afgelopen jaren. In het Crisisscenario zal de kostenstijging – zo is de gedachte – structureel (moeten) verdwijnen en is gerekend met een inflatievolgende ontwikkeling.

Waar het gaat om de opbrengst van de te verkopen woningen, wordt van een prijsontwikkeling conform inflatie uitgegaan.[51] Vooralsnog ontbreekt het aan gevalideerde en breed geaccepteerde prognoses van de te verwachten koopprijzen in de komende jaren. Vandaar dat hier een voorzichtige aanname is gedaan van een prijsontwikkeling die gelijke tred houdt met de inflatie.

Voor de discontovoet wordt uitgegaan van een percentage van 5,25%. Dit is het percentage waar ook het CFV mee rekent in zijn verkenningen.

Schaarstegebieden

Figuur B.2: Schaarstegebieden



[51] Dit lijkt wat optimistisch in het licht van de prijsontwikkeling in de afgelopen twee jaar. Maar op een termijn tot 2020 lijkt een stabiel prijsniveau toch een verantwoord uitgangspunt.