RIGO Research en Advies BV
De bewoonde omgeving
www.rigo.nl

Tussen wal en schip

Twee deelstudies naar de gevolgen van de 90%-norm

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies BV
De bewoonde omgeving
www.rigo.nl

Tussen wal en schip

Twee deelstudies naar de gevolgen van de 90%-norm

Opdrachtgever

Nederlandse Woonbond & Aedes

Auteurs

Steven Kromhout

Elien Smeulders

Jan Scheele-Goedhart

Uitgave

juni 2010

Rapportnummer

P16080

RIGO Research en Advies BV · De Ruyterkade 139 · 1011 AC Amsterdam

Telefoon 020 522 11 11 · Fax 020 627 68 40 · E-mail info@rigo.nl · www.rigo.nl

Voorwoord

De Minister van Wonen Wijken en Integratie wil woningcorporaties verplichten om ten minste 90% van de huurwoningen tot de liberalisatiegrens te verhuren aan de doelgroep. De doelgroep is gedefinieerd als huishoudens met een belastbaar inkomen tot 33.000 euro. Aedes en de Woonbond hebben twijfels bij deze grens.

De voorgestelde regeling is het gevolg van afspraken tussen de Nederlandse regering en de Europese Commissie over de staatssteun die gegeven wordt aan woningcorporaties. In deze afspraken is ook de grens van 33.000 euro genoemd. De Woonbond en Aedes hebben in een brief aan de Minister en de Tweede Kamer al op 26 oktober 2009 aangegeven dat zij deze doelgroep te beperkt vinden. Zij maken zich vooral zorgen over de woonlasten van huishoudens die straks geen beroep meer kunnen doen op de sociale huursector.

Aedes en de Woonbond hebben daarom aan RIGO gevraagd om twee deelstudies te verrichten. Dit rapport bevat de uitkomsten van beide deelstudies.

- *Deelstudie 1* richt zich op de groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen 33.000 en 38.000 euro. De grens van 38.000 is gekozen, omdat deze ongeveer overeenkomt met de geïndexeerde voormalige ziekenfondsgrens, die in 2005 door de minister is bepaald als bovengrens van de 'secundaire' doelgroep van beleid. In deze studie wordt de omvang, samenstelling en woonsituatie van deze groep huishoudens in kaart gebracht.
- *Deelstudie 2* is gericht op de alternatieve huisvestingsmogelijkheden van huishoudens met een inkomen van 33.000 euro. Welke woningen kunnen zij betalen? En hoeveel aanbod is er voor deze huishoudens? Ten slotte wordt onderzocht hoeveel moeten huishoudens verdienen om voor 10% van het koopaanbod in aanmerking te komen.

We beperken ons in deze rapportage tot het aandragen van 'facts & figures'. Oogmerk daarvan is het leveren van een bijdrage aan het debat over de voorgestelde '90%-maatregel'. Een oordeel over de voor- en nadelen van die maatregel wordt in dit rapport niet gegeven.

Samenvatting

Deel 1 Huishoudens tussen 33 en 38 duizend

- Ruim een half miljoen huishoudens in Nederland heeft een inkomen tussen 33 en 38 duizend euro. Qua leeftijd en huishoudensamenstelling is deze groep zeer divers.
- Huishoudens met een inkomen tussen 33 en 38 duizend zijn in alle segmenten van de woningmarkt te vinden, van goedkope huurwoningen tot dure koopwoningen.
- Een doorsnee huishouden tussen 33 en 38 duizend geeft 29% van zijn netto inkomen uit aan woonlasten. Huishoudens van rond de 30 à 40 jaar zijn aanzienlijk meer kwijt wanneer zij een koopwoning of niet-sociale huurwoning hebben dan in de sociale huursector.
- Huishoudens met een inkomen tussen 33 en 38 duizend verhuizen vooral naar woningen in het middensegment, zowel qua prijs als qua kwaliteit. 35% is verhuisd naar een sociale huurwoning van een woningcorporatie.
- 43% van de huishoudens met een inkomen tussen 33 en 38 duizend heeft een voorkeur voor een huurwoning tot aan de liberalisatiegrens. In de vier grote steden geldt dit voor bijna de helft van deze huishoudens.

Deel 2 Alternatieven voor huishoudens vanaf 33 duizend euro

- Wanneer huishoudens geen beroep meer kunnen doen op de sociale huursector, dan hebben zij in theorie drie mogelijkheden: ze kunnen een woning kopen; ze kunnen een woning huren van een verhuurder die geen toegelaten instelling is; of ze kunnen een corporatiewoning in de vrije sector huren.
- In de koopsector kan een huishouden met een inkomen van 33.000 euro volgens de NHG-normen zonder vermogen of speciale financiering een bestaande koopwoning tot 130.000 euro financieren.
- Volgens het Woon Onderzoek Nederland 2009 heeft 96% van de zelfstandige koopwoningen een geschatte verkoopwaarde en een WOZ-waarde boven de 130.000 euro. Van het actuele koopaanbod op Huizenzoeker.nl heeft 7% een vraagprijs tot 130.000 euro.
- Uit beide bronnen blijkt dat betaalbare koopwoningen het meest schaars zijn in de Noordvleugel van de Randstad en Noord-Brabant. In de krimpgebieden en de Zuidvleugel is relatief gezien het grootste aanbod.
- Voor huishoudens met een inkomen van 33.000 euro zijn zeer weinig particuliere huurwoningen beschikbaar die passen in hun bestedingspatroon.
- Uitgaande van de gedachte dat tenminste 10% van het koopaanbod betaalbaar moet zijn voor huishoudens die niet meer terecht kunnen in corporatiewoningen met een huur tot de liberalisatiegrens, zou de inkomensgrens in de meeste regio's hoger komen te liggen dan 33.000 euro.
- De omvang van de groep huishoudens met een inkomen van meer dan 33.000 euro en die (zonder eigen vermogen of bijzondere financieringsconstructies) minder dan 10% van het koopaanbod kan betalen in zijn regio, bedraagt ca. 667.000 huishoudens.
- Van deze huishoudens verhuizen er jaarlijks ongeveer 58.000. Van deze groep kunnen maximaal 15.000 huishoudens gehuisvest worden in de resterende 10% van de vrijkomende corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens.

Inhoudsopgave deel 1

Hoofdstuk 1	**Huishoudens tussen 33 en 38 duizend**	**11**
1.1	Over wie hebben we het?	11
1.2	Aantallen en kenmerken	11
1.3	Conclusies	12
Hoofdstuk 2	**Woonsituatie**	**13**
2.1	Eigendom en prijs	13
2.2	Woonlasten	13
2.3	Woningkenmerken	14
2.4	Conclusies	15
Hoofdstuk 3	**Verhuizingen**	**16**
3.1	Verhuizingen	16
3.2	Verhuisplannen	17
3.3	Conclusies	17

Bijlagen

Bijlage 1	**Kenmerken huishoudens**	**21**
Bijlage 2	**Woonsituatie**	**22**
Bijlage 3	**Verhuisde huishoudens**	**24**
Bijlage 4	**Huishoudens met verhuisplannen**	**26**

Hoofdstuk 1

Huishoudens tussen 33 en 38 duizend

Wie zijn de huishoudens met een inkomen tussen 33 en 38 duizend euro?

1.1 Over wie hebben we het?

Volgens een onlangs gemaakte afspraak van de Nederlandse regering met de Europese Commissie moeten corporaties 90% van al hun vrijkomende woningen gaan toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot 33.000 euro. De Woonbond is van mening dat deze grens moet worden opgetrokken tot 38.000 euro. Dit onderzoek richt zicht op de groep daartussen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van 33.000 tot 38.000 euro.

De cijfers die we voor dit onderzoek gebruiken zijn afkomstig uit het Woon Onderzoek Nederland. De meest recente versie van dit onderzoek heeft als peildatum 1 januari 2009.

1.2 Aantallen en kenmerken

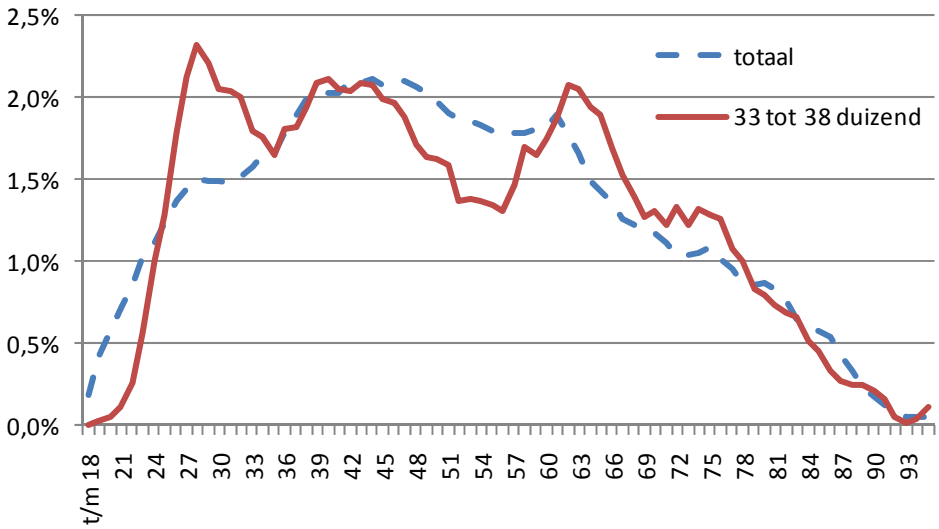
In 2009 waren er 534.000 huishoudens met een inkomen tussen 33 en 38 duizend, 7,3% van het totale aantal huishoudens in Nederland.

Vergelijken we de huishoudensamenstelling van deze groep met alle huishoudens dan valt op dat in de groep tussen 33 en 38 duizend wat minder gezinnen voorkomen. Alleenstaanden en stellen zijn licht oververtegenwoordigd.

In figuur 1-1 is de leeftijdsverdeling van de onderzoeksgroep afgezet tegen die van alle huishoudens. De groep tussen 33 en 38 duizend is oververtegenwoordigd onder jonge huishoudens tussen 25 en 35 jaar en oudere huishoudens tussen 65 en 75 jaar. In de leeftijdsgroep tussen 45 en 60 jaar is de onderzoeksgroep ondervertegenwoordigd, omdat relatief veel huishoudens in deze levensfase méér verdienen. Bij de jongste huishoudens zijn juist de huishoudens met een lager inkomen oververtegenwoordigd.

Zoals van huishoudens met een middeninkomen verwacht mag worden, scoort een groot deel van de groep tussen 33 en 38 duizend ook qua opleiding in het middelgebied. Ze hebben vaak hun middelbare school afgerond en/of een lagere of middelbare beroepsopleiding. Huishoudens die alleen lager onderwijs hebben genoten of juist hoger onderwijs zijn licht ondervertegenwoordigd.

figuur 1-1 Leeftijdsverdeling huishoudens tussen 33 en 38 duizend en alle huishoudens



1.3 Conclusies

Ruim een half miljoen huishoudens in Nederland heeft een inkomen tussen 33 en 38 duizend euro. Qua leeftijd en huishoudensamenstelling is deze groep zeer divers.

Een groot deel van de Nederlandse huishoudens heeft tijdens een of meerdere fasen in hun leven een inkomen tussen de 33 en 38 duizend euro. Over het algemeen stijgt het inkomen van huishoudens aanvankelijk naarmate de leeftijd vordert en daalt deze op latere leeftijd weer wanneer men zich terugtrekt uit het arbeidsproces. Veel huishoudens die op weg zijn naar een hoger inkomen hebben rond hun dertigste een inkomen van tussen 33 en 38 duizend. In de gezinsfase ligt het inkomen vaak daarboven. Wanneer men (evt. vervroegd) met pensioen gaat, daalt het inkomen van de meeste huishoudens weer en komt het bij sommige weer tussen de 33 en 38 duizend terecht.

Naast de groep huishoudens die tijdelijk een middeninkomen hebben, zijn er ook huishoudens die het grootste deel van hun (arbeidzame) leven een inkomen tussen 33 en 38 duizend hebben. Veel huishoudens uit de groep hebben wel hun middelbare school en/of een beroepsopleiding afgemaakt, maar geen hoger onderwijs genoten. Hun kansen om een hoger inkomen te krijgen zijn daardoor beperkt.

Hoofdstuk 2

Woonsituatie

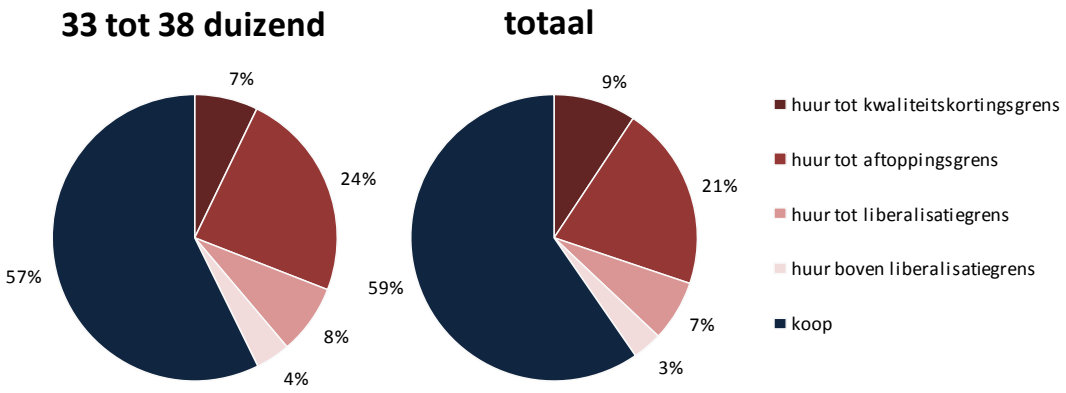
In 2009 woonde 98,5% van de 534.000 huishoudens met een inkomen tussen 33 en 38 duizend euro in een zelfstandige woning. In dit hoofdstuk gaan we in op de woonsituatie van deze groep.

2.1 Eigendom en prijs

De meerderheid (57%) van de groep tussen 33 en 38 duizend woont in een koopwoning. Dit percentage ligt 2% lager dan het totaalpercentage voor alle Nederlandse huishoudens. In de G4 heeft slechts 35% van de huishoudens tussen 33 en 38 duizend een koopwoning.

Van de onderzoeksgroep woont 33% in een sociale huurwoning. In de grote steden woont een groter deel in een sociale huurwoning: 46% in de G4 en 35% in de G27. Sociale huurwoningen definiëren we hier als alle huurwoningen van woningcorporaties met een huur tot de liberalisatiegrens. De overige 9% woont in een particuliere huurwoning of een corporatiewoning in de vrije sector.

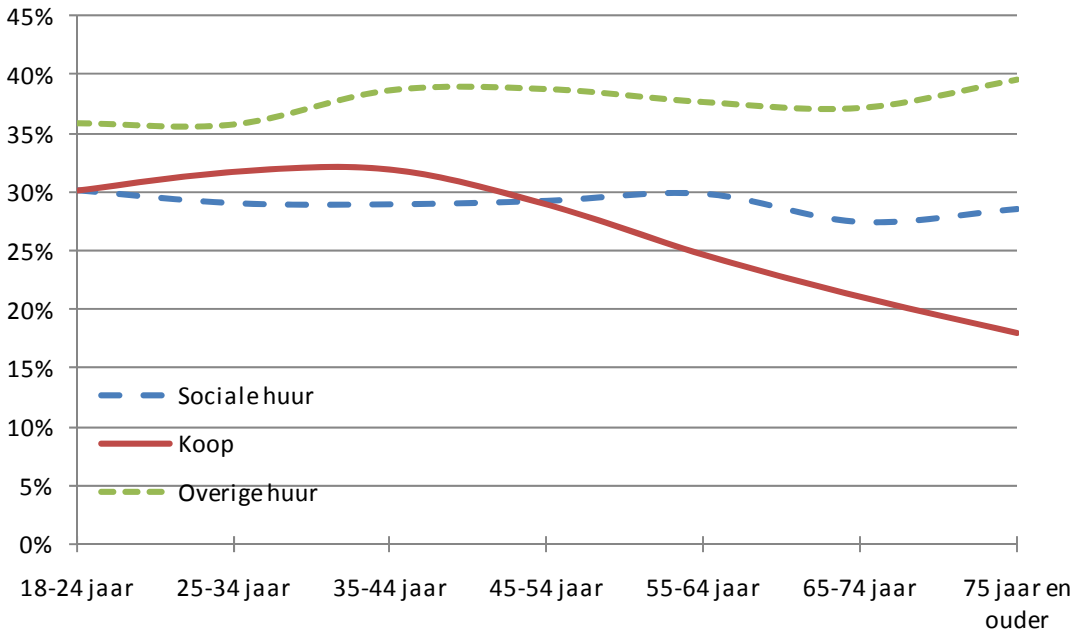
figuur 2-1 Woonsituatie huishoudens naar eigendomsvorm en prijsklasse



2.2 Woonlasten

De netto woonquote van een doorsnee huishouden tussen 33 en 38 duizend bedraagt 29% (mediaan). Dat is bijna 2% meer dan landelijk. Bij de onderzoeksgroep is de woonquote van huishoudens die in een sociale huurwoning wonen 2% hoger dan van huishoudens die in een koopwoning wonen (respectievelijk 29% en 27%). Huishoudens van 33 tot 38 duizend die niet in een sociale huurwoning van een corporatie wonen, hebben met 38% de hoogste woonquote.

figuur 2-2 Netto woonquote (mediaan) huishoudens tussen 33 en 38 duizend per leeftijdscategorie en eigendomsvorm



Bij de woonquote per eigendomsvorm speelt de leeftijd een belangrijke rol. Voor jongeren met een inkomen tussen 33 en 38 duizend geldt dat zij een kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten wanneer zij in een sociale huurwoning wonen. Oudere huishoudens die al lang in een koopwoning wonen hebben vaak lage woonlasten, omdat zij al zoveel vermogen hebben opgebouwd dat zij weinig aan hypotheek hoeven te betalen. De woonquote van ouderen die een woning in de vrije sector huren is juist hoog.

Naast de leeftijd speelt ook de gemeentegrootte een rol van betekenis. In de vier grote steden is de woonquote voor de groep tussen 33 en 38 duizend in de sociale huur 27%, in de koop 29% en in de overige huursector 36%. In de overige gemeenten bedraagt de woonquote in de sociale huur 28%, in de koop 28% en in de overige huursector 38%. Het gat tussen sociale huur en koop is in de vier grote steden dus groter dan in de rest van Nederland.

2.3 Woningkenmerken

Huishoudens tussen 33 en 38 duizend euro wonen minder vaak (65%) in een eengezinswoning dan andere huishoudens (69% voor alle huishoudens). Vooral bij de luxe eengezinswoningen ((half)vrijstaand) is de onderzoeksgroep ondervertegenwoordigd.

Dit is ook terug te zien in de vierkante meters: de groep van 33 tot 38 duizend bewoont relatief vaak een woning van tussen de 50 en 120 vierkante meter en minder vaak een woning met meer dan 150 vierkante meter.

Hetzelfde patroon geldt voor het aantal kamers: 58% van de onderzoeksgroep heeft 3 of 4 kamers ter beschikking (tegen 51% landelijk), terwijl slechts 33% 5 of meer kamers heeft (tegen 40% landelijk).

2.4 Conclusies

Huishoudens met een inkomen tussen 33 en 38 duizend zijn in alle segmenten van de woningmarkt te vinden, van goedkope huurwoningen tot dure koopwoningen. Ze zijn wel oververtegenwoordigd in het middensegment, zowel qua prijs (goedkope koopwoningen) als qua woonvorm. De woningen zijn vaak vrij gemiddeld qua aantal kamers en vierkante meters. In de vier grote steden woont 46% in een sociale huurwoning tegen 33% landelijk.

Een doorsnee huishouden tussen 33 en 38 duizend geeft 29% van zijn netto inkomen uit aan woonlasten. Huishoudens van rond de 30 à 40 jaar zijn aanzienlijk meer kwijt wanneer zij een koopwoning of niet-sociale huurwoning hebben dan in de sociale huursector. De oudere generatie kopers heeft lage woonlasten. Ouderen die in de vrije sector huren, betalen veel meer.

Hoofdstuk 3

Verhuizingen

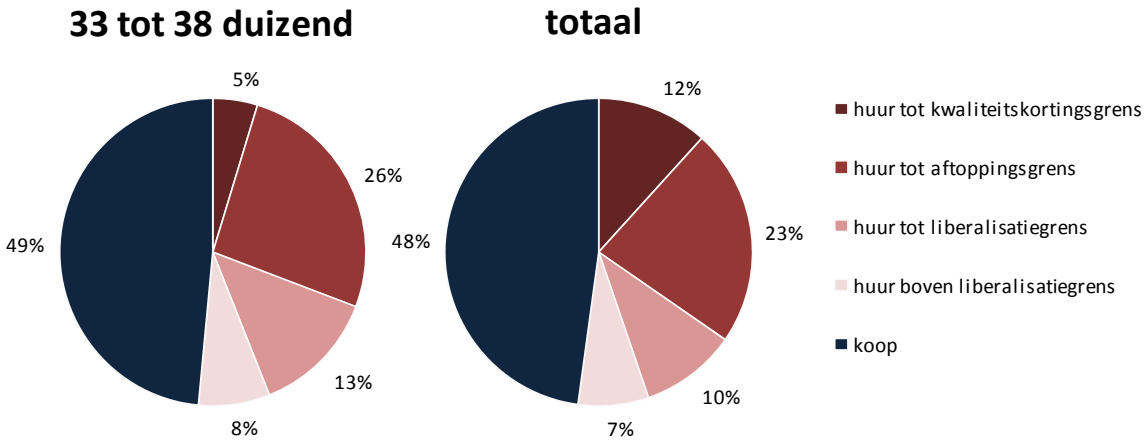
Voor de discussie over de 90%-norm zijn vooral de verhuizingen van belang. In hoeverre verhuizen huishoudens tussen 33 en 38 duizend naar sociale huurwoningen? Hiervoor kijken we zowel naar verhuizingen in het verleden als de verhuisplannen.

3.1 Verhuizingen

Van de huishoudens met een inkomen tussen 33 en 38 duizend zijn er 98.000 in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek verhuisd naar een zelfstandige woning. Van deze groep is 35% verhuisd naar een sociale huurwoning en 49% naar een koopwoning. Beide percentages zijn een procent lager dan voor alle verhuisde huishoudens in Nederland. Relatief veel huishoudens uit de onderzoeksgroep zijn naar een particuliere huurwoning of een corporatiewoning in de vrije sector verhuisd: 17% van de groep van 33 tot 38 duizend tegenover 16% voor alle verhuisde huishoudens.

In de huursector zijn huishoudens tussen 33 en 38 duizend relatief vaak naar een woning vanaf de kwaliteitskortingsgrens verhuisd en juist minder vaak naar een woning met een lage huur tot de kwaliteitskortingsgrens.

figuur 3-1 Verhuisde huishoudens naar eigendomsvorm en prijsklasse

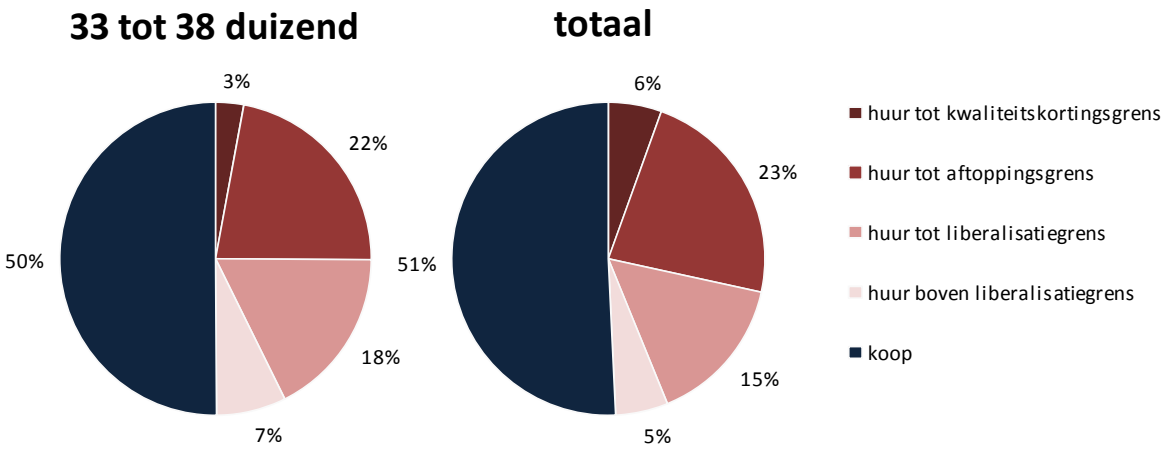


Wat betreft de overige kenmerken van de woningen die huishoudens van 33 tot 38 duizend euro betrokken hebben, kunnen we dezelfde conclusies trekken als we eerder hebben gedaan in het vorige hoofdstuk. De onderzoeksgroep verhuist minder vaak naar een eengezinswoning – en zo wel dan meestal een rijtjeswoning – en kiest relatief vaak voor een woning van gemiddelde grootte: 70 tot 120 vierkante meter, 3 of 4 kamers.

3.2 Verhuisplannen

In 2009 hadden ruim 125.000 huishoudens met een inkomen tussen 33 en 38 duizend verhuisplannen voor de nabije toekomst. Van deze groep wilde 50% verhuizen naar een huurwoning; 43% had daarbij een voorkeur woning met een huur tot de liberalisatiegrens[1]. Dit geldt voor 47% van de huishoudens die in de G4 wonen.

figuur 3-2 Huishoudens met verhuisplannen naar gewenste eigendomsvorm en prijsklasse



57% van de huishoudens met een inkomen tussen 33 en 38 duizend wilde een eengezinswoning. Dat is meer nog dan andere huishoudens. Daarbij gaan zij niet voor de allergrootste eengezinswoningen.

3.3 Conclusies

Huishoudens met een inkomen tussen 33 en 38 duizend verhuizen vooral naar woningen in het middensegment, zowel qua prijs als qua kwaliteit. 35% is verhuisd naar een sociale huurwoning van een woningcorporatie.

De meeste huishoudens tussen 33 en 38 duizend die willen verhuizen, hebben een voorkeur voor de koopsector, liefst een (bescheiden) eengezinswoning.

43% van de huishoudens met een inkomen tussen 33 en 38 duizend heeft een voorkeur voor een huurwoning tot aan de liberalisatiegrens. In de vier grote steden geldt dit voor bijna de helft van deze huishoudens.

[1] In het WoON 2009 wordt bij de woonwensen geen onderscheid gemaakt tussen woningen van corporaties en particulieren.

Bijlagen

Bijlage 1

Kenmerken huishoudens

	33 tot 38 duizend	totaal
Aantal huishoudens (N)	534.000	7.163.000
Huishoudensamenstelling		
Eenpersoonshuishouden	37%	36%
Meerpersoonshuishouden.met minderjarig(e) kind(eren)	22%	27%
Meerpersoonshuishouden zonder minderjarig(e) kind(eren)	41%	38%
Huishoudensamenstelling uitgebreid		
Eenpersoonshuishouden	37%	36%
Paar	34%	29%
Paar met kind(eren)	19%	28%
Eenoudergezin	8%	6%
Niet-gezinshuishouden	1%	1%
Leeftijd		
18-24 jaar	4%	6%
25-34 jaar	19%	16%
35-44 jaar	20%	20%
45-54 jaar	16%	20%
55-64 jaar	18%	17%
65-74 jaar	13%	11%
75 jaar en ouder	10%	10%
Opleiding		
Lager onderwijs	7%	9%
LBO	17%	14%
MAVO, MULO, VMBO	15%	12%
HAVO, VWO, MBO	35%	35%
HBO, Universiteit	26%	29%
Anders	0%	0%
Tweeverdieners		
Geen tweeverdieners	49%	46%
Tweeverdieners	51%	54%

Bijlage 2

Woonsituatie

	33 tot 38 duizend	totaal
Aantal zelfstandig wonende huishoudens (N)	526.000	6.996.000
Eigendomsvorm		
Sociale huur	33%	32%
Koop	57%	59%
Overige huur	9%	9%
Eigendom en prijs		
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	7%	9%
Huur tot aftoppingsgrens	24%	21%
Huur tot liberalisatiegrens	8%	7%
Huur boven liberalisatiegrens	4%	3%
Koop	57%	59%
Netto woonquote		
Mediaan	29%	27%
Woonquote naar eigendom		
Sociale huur	29%	32%
Koop	27%	23%
Overige huur	38%	37%
Woningtype		
Eengezinswoning	65%	69%
Meergezinswoning	35%	32%
Woningtype uitgebreid		
Eengezins vrijstaand	11%	15%
Eengezins , 2-onder-1-kap	11%	13%
Eengezins , hoekwoning	13%	13%
Eengezins , tussenwoning	29%	27%
Eengezins , overig	1%	2%
Etagewoning	35%	32%

	33 tot 38 duizend	totaal
Woninggrootte		
Minder dan 50 m2	6%	7%
50-69 m2	15%	14%
70-89 m2	20%	17%
90-119 m2	23%	20%
120-149 m2	17%	17%
150-199 m2	11%	14%
200 m2 of meer	7%	11%
Kamers		
1 of 2 kamers	9%	9%
3 kamers	24%	20%
4 kamers	34%	31%
5 kamers	23%	25%
6 of meer kamers	10%	15%

Bijlage 3

Verhuisde huishoudens

	33 tot 38 duizend	totaal
Aantal huishoudens verhuisd naar zelfstandige woningen (N)	98.000	1.168.000
Eigendomsvorm		
Sociale huur	35%	36%
Koop	49%	48%
Overige huur	17%	16%
Eigendom en prijs		
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	5%	12%
Huur tot aftoppingsgrens	26%	23%
Huur tot liberalisatiegrens	13%	10%
Huur boven liberalisatiegrens	8%	7%
Koop goedkoop	49%	48%
Woningtype		
Eengezinswoning	50%	51%
Meergezinswoning	50%	49%
Woningtype uitgebreid		
Eengezins vrijstaand	4%	8%
Eengezins , 2-onder-1-kap	8%	9%
Eengezins , hoekwoning	11%	11%
Eengezins , tussenwoning	26%	23%
Eengezins , overig	1%	1%
Etagewoning	50%	49%
Woninggrootte		
Minder dan 50 m2	7%	11%
50-69 m2	19%	18%
70-89 m2	26%	19%
90-119 m2	20%	19%
120-149 m2	17%	15%
150-199 m2	6%	10%
200 m2 of meer	5%	8%

Kamers		
1 of 2 kamers	17%	18%
3 kamers	33%	27%
4 kamers	29%	28%
5 kamers	15%	17%
6 of meer kamers	7%	9%

Bijlage 4

Huishoudens met verhuisplannen

	33 tot 38 duizend	totaal
Aantal huishoudens met verhuisplannen (N)	125.000	1.891.000
Eigendomsvorm		
Huur tot liberalisatiegrens	43%	44%
Vrije sector huur	7%	5%
Koop	50%	51%
Eigendom en prijs		
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	3%	6%
Huur tot aftoppingsgrens	22%	23%
Huur tot liberalisatiegrens	18%	15%
Huur boven liberalisatiegrens	7%	5%
Koop	50%	51%
Woningtype		
Eengezinswoning	57%	56%
Meergezinswoning	43%	44%
Woningtype en kamers		
Eengezins, 1-3 kamers	18%	16%
Eengezins, 4 kamers	23%	21%
Eengezins, 5 of meer kamers	17%	20%
Meergezins, 1-3 kamers	33%	35%
Meergezins, 4 of meer kamers	10%	9%

Inhoudsopgave deel 2

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**29**
1.1	Op zoek naar alternatieven	29
1.2	Leeswijzer	29
Hoofdstuk 2	**Alternatieven in de koopsector**	**31**
2.1	Welke koopwoningen kan men betalen?	31
2.2	In hoeverre zijn er woningen in dit segment?	31
2.3	In hoeverre is er aanbod in dit segment?	32
2.4	Is er voldoende aanbod?	33
Hoofdstuk 3	**Alternatieven in de huursector**	**34**
3.1	Welke huurwoningen kan men betalen?	34
3.2	In hoeverre is er voorraad in dit segment?	34
3.3	In hoeverre is er aanbod in dit segment?	35
3.4	Is er voldoende aanbod?	36
Hoofdstuk 4	**Welke huishoudens vallen tussen wal en schip?**	**37**
4.1	Berekeningswijze	37
4.2	Uitkomsten	37
4.3	Hoeveel huishoudens?	39

Hoofdstuk 1

Inleiding

Wanneer huishoudens geen beroep meer kunnen doen op de sociale huursector, dan hebben zij in theorie drie mogelijkheden: ze kunnen een woning kopen; ze kunnen een woning huren van een verhuurder die geen toegelaten instelling is; of ze kunnen een corporatiewoning in de vrije sector huren.

1.1 Op zoek naar alternatieven

Volgens de cijfers uit het Woononderzoek Nederland 2009 zijn van de bijna zeven miljoen zelfstandige woningen in Nederland 2,3 miljoen corporatiewoningen met een huur tot de liberalisatiegrens: bijna een derde van de voorraad. Van de overige 4,7 miljoen zijn verreweg de meeste woningen koopwoningen: 4,1 miljoen (58,9% van de totaal voorraad). Dan blijven nog ruim een half miljoen huurwoningen van niet-corporaties over (7,5%) en een kleine 90.000 corporatiewoningen in de vrije sector (1,3%). Huishoudens die buiten de boot van de sociale huursector vallen, zullen dus vooral op de koopsector aangewezen zijn.

Er bestaan grote verschillen tussen regio's in Nederland in de opbouw van de woningvoorraad. Dit heeft ook gevolgen voor de woonopties van huishoudens die niet in aanmerking komen voor gereguleerde corporatiewoningen. Immers, hoe groter het aandeel corporatiewoningen, hoe kleiner het aandeel woningen waarvoor zij in aanmerking komen. Daarnaast bepaalt de verhouding tussen particuliere huur en koop in belangrijke mate of deze huishoudens alleen aangewezen zijn op de koopsector of ook in de huursector terecht kunnen.

In figuur 1-1 zijn de verschillen tussen de regio's[1] goed te zien. In de minst gespannen woningmarktgebieden aan de randen van Nederland is het aandeel koopwoningen het grootst, terwijl de koopsector in de drie grootste stedelijke agglomeraties het kleinst is. Het percentage huurwoningen waarvoor de 90%-norm niet geldt, is in bijna alle regio's minder dan 10%. Alleen in de stedelijke regio's Amsterdam en Den Haag ligt het percentage beduidend hoger (17%).

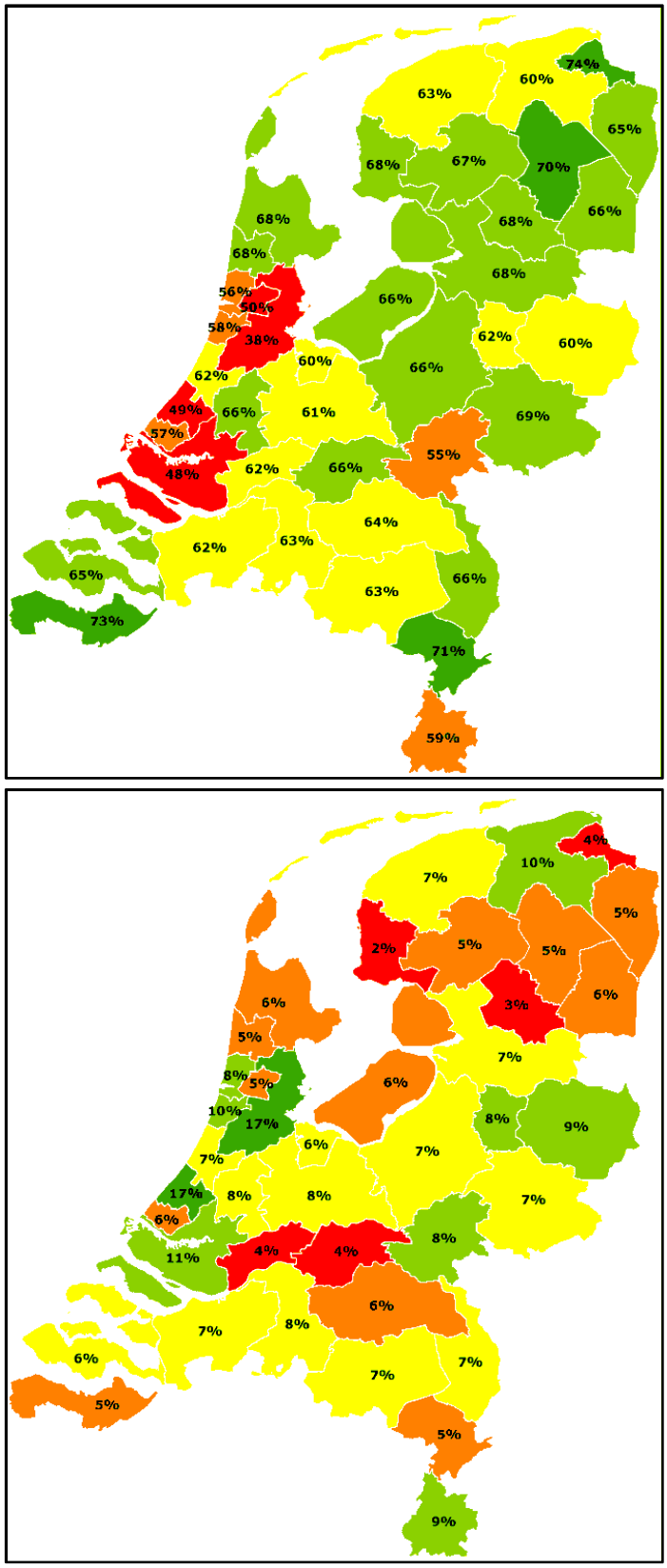
1.2 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken vervolgen we onze zoektocht naar alternatieven op de woningmarkt voor huishoudens die geen beroep meer kunnen doen op de sociale huursector. In hoofdstuk 2 kijken we naar de koopsector, in hoofdstuk 3 naar alternatieven in de huursector. In beide gevallen kijken we eerst welke prijzen betaalbaar zijn voor huishoudens tot 33.000 euro. Vervolgens brengen we in beeld hoeveel woningen betaalbaar zijn in de voorraad en in het actuele aanbod.

In hoofdstuk 4 kijken we andersom: hoe hoog moet je inkomen zijn om de goedkoopste 10% van het koopaanbod in je eigen regio te kunnen financieren?

[1] In dit rapport maken we voor de regio-indeling gebruik van coropgebieden.

figuur 1-1 Percentage koopwoningen (boven) en huurwoningen excl. gereguleerde corporatiewoningen (onder), per regio



Hoofdstuk 2

Alternatieven in de koopsector

Als huishoudens met een inkomen boven de 33.000 euro geen beroep meer kunnen doen op corporatiewoningen tot de huurtoeslaggrens, dan zal een groot deel van hen zijn heil moeten zoeken in de koopsector. Maar zijn er ook voldoende goedkope koopwoningen voor deze groep?

2.1 Welke koopwoningen kan men betalen?

De eerste vraag waar we antwoord op moeten geven is de vraag voor welk bedrag een huishouden met een inkomen van 33.000 euro een woning kan kopen.

Het Nibud stelt de jaarlijks financieringslasttabellen die onder meer gebruikt worden voor de hypotheeknormen van de Nationale Hypotheek Garantie. Volgens de tabellen voor 2010 kunnen huishoudens met een verzamelinkomen van 33.000 euro een hypotheek krijgen van 4,7 keer hun bruto inkomen. Dit resulteert in de volgende maximale hypotheken en (rekening houdend met bijkomende kosten) koopsommen voor nieuwbouw en bestaande bouw.

	bruto inkomen	maximale hypotheek	nieuwbouw	bestaande bouw
1ps65min	€ 30.870	€ 145.089	€ 134.342	€ 129.544
1ps65plus	€ 31.168	€ 146.490	€ 135.639	€ 130.794
2ps65min	€ 30.870	€ 145.089	€ 134.342	€ 129.544
2ps65plus	€ 31.027	€ 145.827	€ 135.025	€ 130.203

Huishoudens met een inkomen van 33.000 kunnen zonder eigen vermogen of andere aanvullende financiering (bijv. starterslening of koopsubsidie) dus een bestaande koopwoning van ca. 130.000 euro betalen. Voor het vervolg van de berekeningen gaan we uit van dit bedrag.

Nu we weten hoeveel een huishouden met een inkomen van 33.000 euro te besteden heeft, is de volgende vraag: kan men voor dit bedrag – 130.000 euro – ook overal in Nederland een woning vinden?

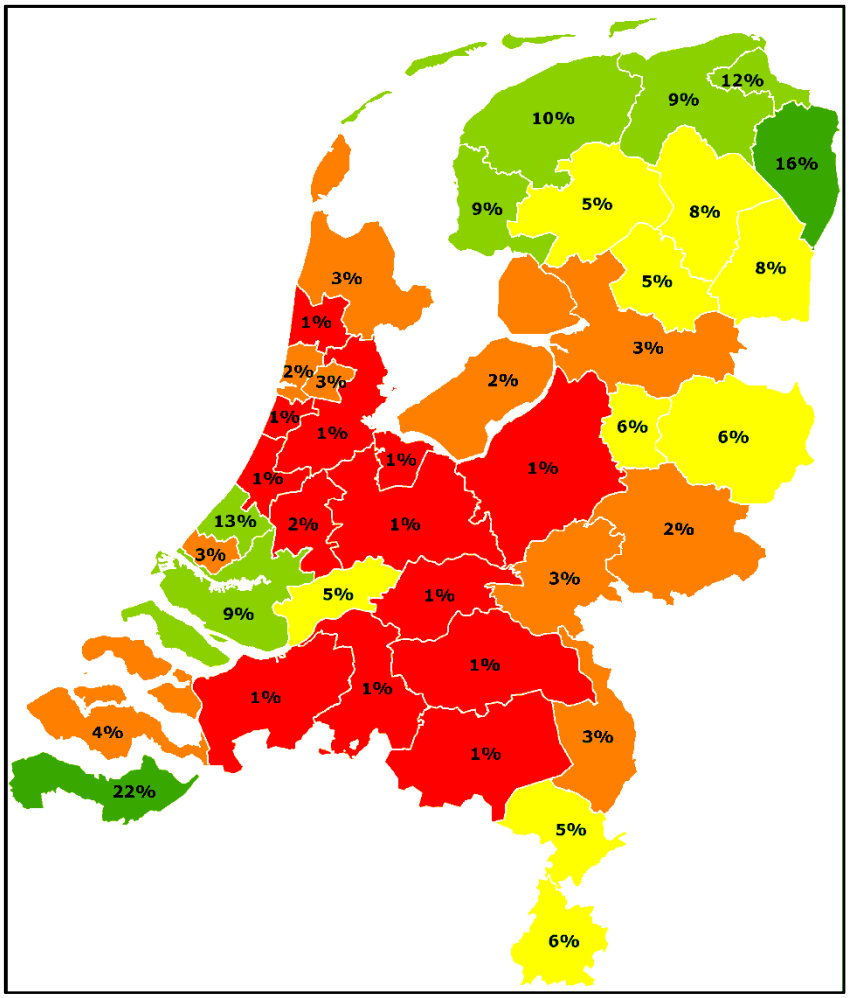
2.2 In hoeverre zijn er woningen in dit segment?

Allereerst kijken we naar de voorraad. In het Woon Onderzoek Nederland (WoON) 2009 is kopers gevraagd om de verkoopwaarde van hun woning te schatten. Op basis van deze cijfers heeft 96% van de zelfstandige koopwoningen een verkoopwaarde die hoger is dan 130.000 euro. Op basis van de WOZ-waarde komen we op hetzelfde percentage[2].

[2] Ter vergelijking: uit het sectorbeeld corporaties 2009 van het CFV blijkt dat in 2008 de gemiddelde verkoopprijs voor corporatiewoningen inclusief geboden korting € 145.200 bedroeg.

Regio's met een hoger percentage betaalbare koopwoningen zijn vooral te vinden in de noordelijke provincies. Zeeuws-Vlaanderen heeft het grootste aandeel goedkope koop. In de Randstad, waar de percentages goedkope koopwoningen over het algemeen zeer laag zijn, zijn Den Haag en Rotterdam de positieve uitzonderingen.

figuur 2-1 Percentage zelfstandige koopwoningen met een verkoopwaarde t/m 130.000 euro per regio

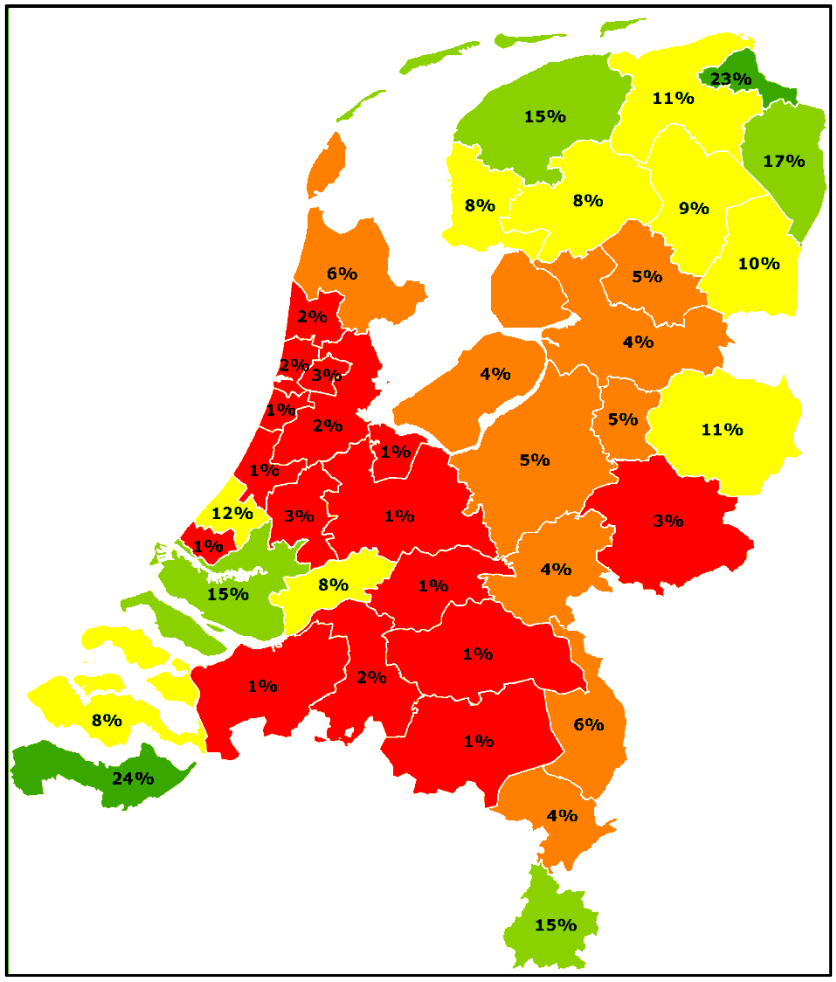


2.3 In hoeverre is er aanbod in dit segment?

Op de website Huizenzoeker.nl wordt het actuele woningaanbod getoond van alle huizensites op Internet (waaronder Funda). Op 1 juni 2010 werden meer dan 200.000 koopwoningen[3] in Nederland aangeboden. Van alle aangeboden woningen heeft bijna 7% een vraagprijs van 130.000 euro of minder. Dit percentage verschilt sterk per regio. In de krimpregio's Delfzijl en Zeeuws-Vlaanderen is bijna een kwart van het koopaanbod betaalbaar voor een huishouden met een inkomen van 33.000 euro. In de Noordvleugel van de Randstad en Noord-Brabant is slechts 1% tot 3% van het totale koopaanbod betaalbaar volgens de NHG-normen. Opvallend is opnieuw dat in en om Den Haag en Rotterdam relatief veel woningen betaalbaar zijn, in tegenstelling tot de regio's Amsterdam en Utrecht.

[3] Recreatiewoningen en overige objecten (bijv. parkeergarages) zijn eruit gefilterd.

figuur 2-2 Percentage koopaanbod t/m 130.000 euro per regio vanaf 30 m2



Naast de kwantiteit is ook de kwaliteit van belang. Niet elke woning is voor elk huishouden geschikt. Het ligt voor de hand dat de woningen die het laagst geprijsd zijn ook de minste kwaliteit hebben.

We zien bijvoorbeeld dat een doorsnee woning met een vraagprijs tot en met 130.000 euro een oppervlakte heeft van 70 vierkante meter, terwijl de mediane oppervlakte voor het totale koopaanbod 120 vierkante meter is. Ook hierin zijn regionale verschillen, met name bij de woningen tot 130.000, waarvan de doorsnee oppervlakte varieert van 40 vierkante meter in Holland Rijnland tot 90 vierkante meter in Oost-Groningen.

Naast verschillen in de woningkwaliteit mogen we verwachten dat de goedkoopste woningen met name in de steden vaak niet in de beste buurten staan.

2.4 Is er voldoende aanbod?

Op basis van het bovenstaande kunnen we stellen dat er voor een huishouden met een inkomen van 33.000 euro in grote delen van Nederland weinig geschikt koopaanbod is. De meesten van hen kunnen alleen een woning kopen wanneer zij beschikken over eigen vermogen of geholpen worden door bijzondere koopvarianten, subsidies of financieringsconstructies.

Hoofdstuk 3

Alternatieven in de huursector

Voor huishoudens die geen geschikte koopwoning kunnen betalen is er wellicht nog de mogelijkheid om een particuliere huurwoning te huren of een corporatiewoning in de vrije sector. Ook hier is de vraag of er voldoende betaalbaar aanbod is.

3.1 Welke huurwoningen kan men betalen?

Net als voor de koopsector heeft het Nibud ook voor de huursector normen ontwikkeld voor de betaalbaarheid. Het Nibud verzamelt cijfers over de uitgaven van verschillende typen huishoudens. In de onderstaande tabel staan de bruto en besteedbare inkomens van verschillende huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van 33.000 euro. Daarnaast staan de overige uitgaven van huishoudens ('voorbeeldbedrag') die volgens de cijfers van het Nibud passen bij het inkomen ('voorbeeldbedragen'), exclusief huur en onderhoud[4]. Wanneer we van het besteedbare inkomen het voorbeeldbedrag en de onderhoudsuitgaven aftrekken (en delen door 12 maanden), houden we het bedrag over dat huishoudens maandelijks kunnen besteden aan huur.

	verzamel	bruto	besteed-baar	voorbeeld-bedrag	onder-houd	over voor maandhuur
1ps65min	€ 33.000	€ 30.870	€ 22.041	€ 15.621	€ 888	€ 461
1ps65plus	€ 33.000	€ 31.168	€ 26.584	€ 19.144	€ 1140	€ 525
2ps65min	€ 33.000	€ 30.870	€ 24.816	€ 19.188	€ 732	€ 408
2ps65plus	€ 33.000	€ 31.027	€ 29.340	€ 23.229	€ 972	€ 428

3.2 In hoeverre is er voorraad in dit segment?

Volgens de voorgestelde regeling komen de meeste huishoudens met een belastbaar inkomen vanaf 33.000 euro niet meer in aanmerking voor corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens. Dan blijven over:

- Corporatiewoningen met een huur vanaf de liberalisatiegrens
- Particuliere huurwoningen

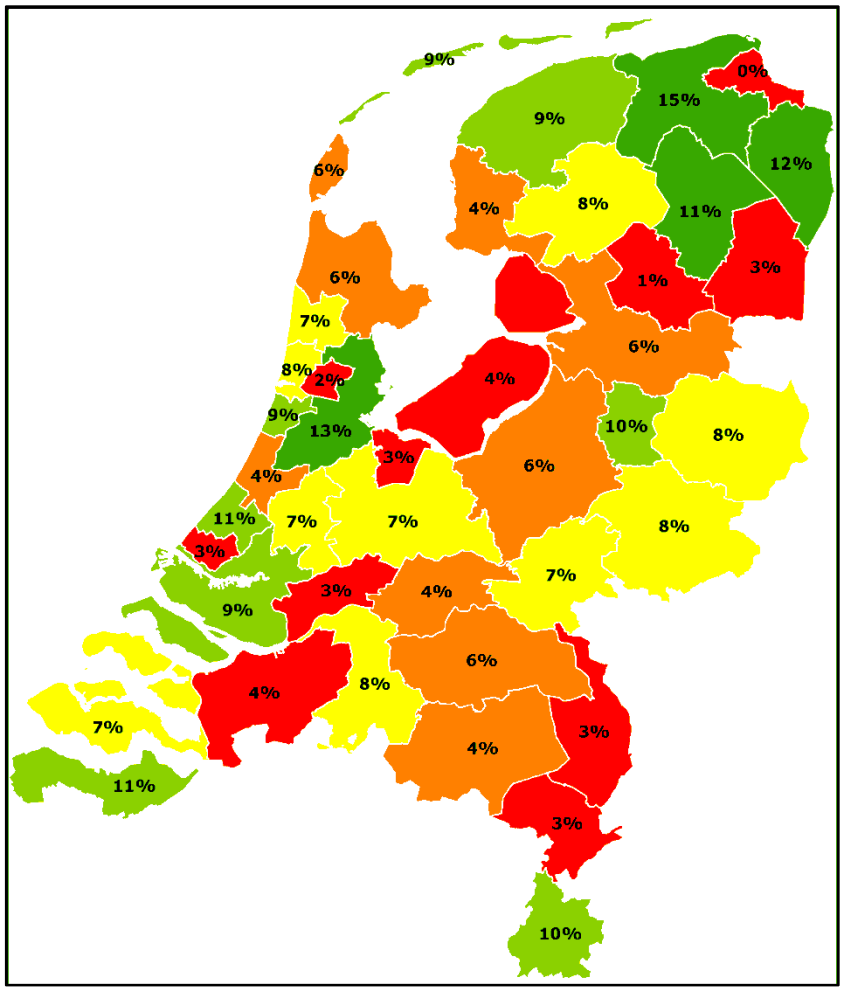
Volgens de cijfers uit het Woononderzoek Nederland 2009 wonen 2.876.000 huishoudens in een zelfstandige huurwoning, waarvan 82% wordt verhuurd door woningcorporaties. Een kleine 4% van de corporatiewoningen heeft een huur boven de liberalisatiegrens. Van de huurwoningen die niet door corporaties worden verhuurd heeft 28% een huur in de vrije sector. Wanneer huishoudens niet meer in aanmerking komen voor corporatiewoningen tot de liberalisatie-

[4] Deze cijfers zijn afkomstig uit het rapport Betaalbare woonlasten dat woningcorporatie Com.Wonen recentelijk heeft laten opstellen door het Nibud.

grens, dan blijft 21% van de zelfstandige huurwoningen over. De vraag is of deze woningen ook onder de Nibud-normen vallen.

Wanneer we maximale huurgrenzen van het Nibud hanteren, dan blijft van het totale aantal zelfstandige huurwoningen in Nederland nog 8% over voor eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar, 10% voor eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar, 6% voor meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar en 7% voor meerpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar. Deze percentages verschillen per regio, zoals te zien in figuur 3-1.

figuur 3-1 Zelfstandige huurwoningen die toegankelijk en betaalbaar zijn voor eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar met een inkomen van 33.000 euro als percentage van alle zelfstandige huurwoningen



3.3 In hoeverre is er aanbod in dit segment?

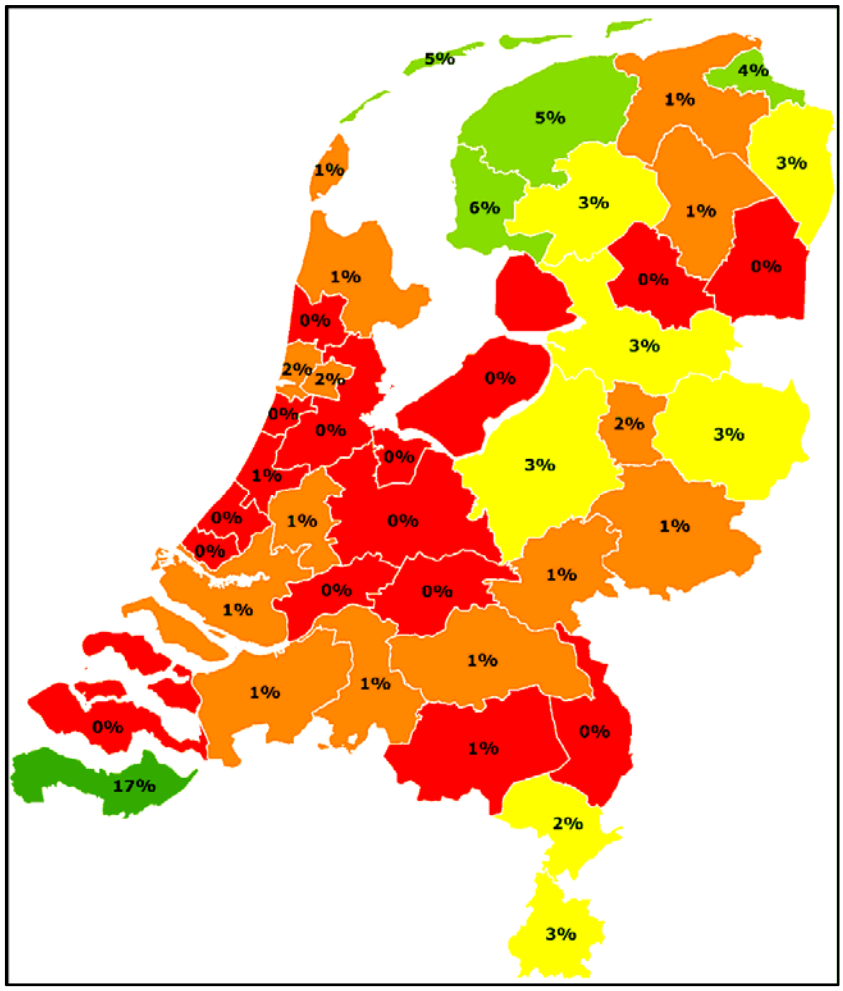
Op de website Huizenzoeker.nl worden ook huurwoningen aangeboden van een groot aantal huizensites, waaronder Direct Wonen en Pararius. Dit aanbod is weliswaar minder volledig dan bij het koopaanbod, maar biedt wel inzicht in de prijzen in de particuliere huursector. Van de corporatiewoningen in de vrije sector hebben we geen informatie, maar de omvang van dit segment is zeer beperkt.

Veel aangeboden huurwoningen op Huizenzoeker.nl zijn klein. Het gaat vaak om kamers. Om hiervoor te corrigeren is ervan uitgaan dat alleenstaanden ten minste 30 vierkante meter

woonoppervlakte nodig hebben en meerpersoonshuishoudens 60 vierkante meter. In figuur 3-2 is te zien hoeveel van het aanbod vanaf 30 m2 onder de maximale huurgrens van het Nibud-grens voor eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar met een inkomen van 33.000 euro. In een groot deel van het land is bijna geen aanbod voor deze groep. Landelijk is minder dan één procent van het aanbod voor hen betaalbaar.

Meerpersoonshuishoudens hebben meer vierkante meters nodig en hebben volgens het Nibud minder bestedingsruimte. Daarom is er voor hen nog minder aanbod: 0,1 procent van de particuliere huurwoningen.

figuur 3-2 Huuraanbod vanaf 30 m2 t/m 461 euro per regio als percentage van aangeboden particuliere huurwoningen



3.4 Is er voldoende aanbod?

Om deze vraag te beantwoorden moeten we niet alleen kijken naar de bovenstaande percentages maar ook naar de opbouw van de voorraad. Alleen wanneer in een regio een substantiële voorraad huurwoningen is waarvan een substantieel deel betaalbaar is, kunnen deze woningen een reëel alternatief vormen voor huishoudens met 33.000 euro. In de agglomeraties van Amsterdam en Den Haag is het aandeel huurwoningen waarvoor de 90%-norm niet geldt weliswaar relatief groot, maar het aandeel daarvan dat voldoende groot en betaalbaar is voor met name meerpersoonshuishoudens is zeer klein. Dit huursegment vormt voor deze huishoudens dus geen reëel alternatief voor de gereguleerde corporatiesector en de koopsector.

Hoofdstuk 4

Welke huishoudens vallen tussen wal en schip?

Wanneer je stelt dat er onvoldoende aanbod is voor huishoudens met een inkomen van 33.000 euro, dan moet je eigenlijk een idee hebben over hoeveel aanbod er dan wel zou moeten zijn. Dat is een heikele kwestie, omdat elke grens arbitrair is. We hanteren hier een grens waarbij ten minste 10% van het koopaanbod in een regio betaalbaar moet zijn voor een huishouden dat geen beroep meer kan doen op een corporatiewoning

4.1 Berekeningswijze

Om per regio tot een inkomensgrens te komen, nemen we de volgende rekenstappen:

- We kijken we per regio naar de bovengrens van het eerste deciel (= goedkoopste 10%) van de vraagprijzen van de aangeboden koopwoningen op Huizenzoeker.nl;
- Dit bedrag vermeerderen we met 12% (bijkomende kosten) om de benodigde hypotheek te berekenen;
- Vervolgens delen we het benodigde hypotheekbedrag door 4,7: de factor waar het Nibud mee rekent t.b.v. de NHG-normen.
- Ten slotte ronden we de grenzen af op duizendtallen.

4.2 Uitkomsten

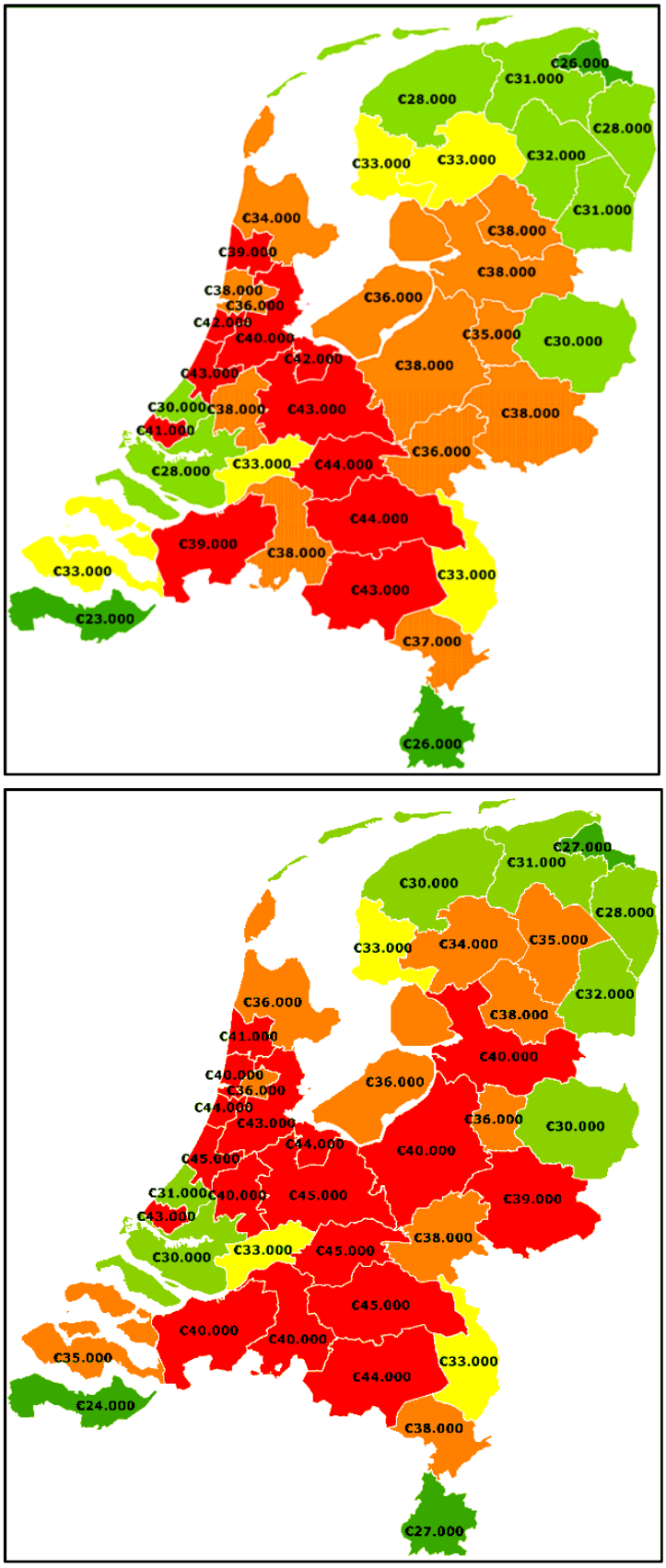
De aldus berekende inkomensgrenzen zijn afgebeeld in de kaarten op de volgende pagina. Het gaat hier om bruto inkomens. Het belastbaar inkomen (verzamelinkomen) ligt nog iets hoger.

In de bovenste kaart zijn alle woningen meegenomen vanaf 30 vierkante meter, voor alleenstaanden. Wanneer we ervan uitgaan dat meerpersoonshuishoudens ten minste 60 vierkante meter aan woonoppervlakte nodig hebben en we ook hen uit ten minste 10% van het aanbod (vanaf 60 vierkante meter) willen kunnen laten kiezen, dan komen we tot de grenzen in de onderste kaart.

In enkele regio's ligt de inkomensgrens waarbij 10% van het koopaanbod betaalbaar is op of onder de 33.000 (bruto). Het gaat met name om de krimpregio's. In het grootste deel van Nederland ligt deze inkomensgrens echter hoger. Met name in een band van Leiden via de Noordvleugel van de Randstad naar Eindhoven is een relatief hoog inkomen noodzakelijk om een substantieel gedeelte van het koopaanbod te kunnen betalen.

De bovenstaande rekenexercitie levert per regio twee inkomensgrenzen op voor verschillende huishoudentypen. Het is duidelijk waar de problemen zich het meeste voordoen. Geografisch gezien is dat het gebied dat loopt in een brede band van het noordelijk deel van de Randstad via Utrecht naar vooral het oostelijke deel van Noord-Brabant. De groep die het meeste in de knel komt zijn de gezinnen met een bescheiden middeninkomen.

figuur 4-1 Benodigd bruto huishoudinkomen voor 10% van het actuele koopaanbod, vanaf 30 m2 (boven) en 60 m2 (onder)

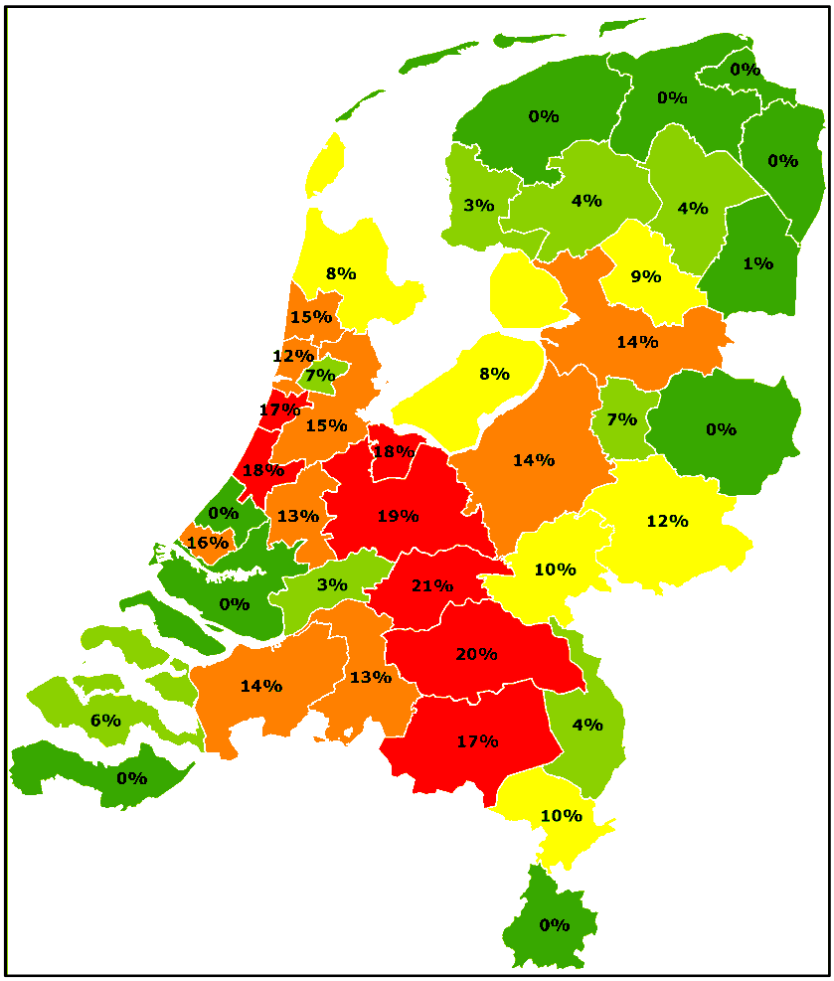


4.3 Hoeveel huishoudens?

Om de omvang van de groep die tussen wal en schip dreigt te vallen te berekenen gaan we uit van de inkomensgrenzen die we hierboven hebben berekend. Huishoudens met een belastbaar inkomen boven de 33.000 en een bruto inkomen onder de grenzen in figuur 4-1 kunnen volgens de voorgestelde regeling geen beroep meer doen op corporatiewoningen en kunnen minder dan 10% van het koopaanbod betalen. Voor hen lijkt de koopsector onvoldoende soelaas te kunnen bieden. Om hoeveel en welke huishoudens gaat het?

Op basis van de inkomensverdeling van zelfstandig wonende huishoudens per regio in het WoON 2009 schatten we de omvang van de groep die buiten de boot valt voor een corporatiewoning en (zonder eigen vermogen of bijzondere financieringsconstructies) minder dan 10% van het koopaanbod kan betalen in zijn regio op 667.000 huishoudens: bijna 10% van het totaal aantal zelfstandig wonende huishoudens. Bijna tweederde van deze groep (ruim 438.000 huishoudens) betreft meerpersoonshuishoudens. In figuur 4-2 is per regio afgebeeld welk deel van alle zelfstandig wonende huishoudens straks niet meer terecht kan in de corporatiesector en onvoldoende aanbod in de koopsector kan vinden.

figuur 4-2 Huishoudens met een inkomen boven de 33.000 voor wie minder dan 10% van het koopaanbod betaalbaar is, als percentage van alle zelfstandig wonende huishoudens



Van de 667.000 huishoudens verhuizen er jaarlijks ongeveer 58.000. Deze huishoudens zullen grote moeite hebben om binnen hun regio een betaalbare woning te vinden wanneer zij niet meer in aanmerking komen voor een corporatiewoning tot de liberalisatiegrens.

Op grond van de 90%-norm kan 10% van de corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens verhuurd worden aan huishoudens boven de 33.000 euro. Wanneer deze 10% volledig benut zou worden om huishoudens uit de bovenstaande groep te huisvesten, dan zijn er jaarlijks nog ca. 43.000 van de 58.000 verhuizende huishoudens over, die niet in aanmerking komen voor een corporatiewoning tot de liberalisatiegrens. Als we kijken naar het aantal huishoudens dat wil of moet verhuizen dan kunnen jaarlijks ca. 71.000 verhuisgeneigde huishoudens geen beroep doen op de gereguleerde corporatiesector.

De grootste verschillen tussen enerzijds de 10% beschikbare corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens en anderzijds de verhuizingen en verhuiswensen doen zich voor in de onderstaande regio's.

	10%	verhuisd	verschil met 10%	verhuis-geneigd	verschil met 10%
Groot-Amsterdam	2.300	8.200	-6.000	12.500	-10.200
Utrecht	1.400	7.200	-5.800	14.300	-12.900
Noordoost-Noord-Brabant	800	4.500	-3.700	5.800	-5.000
Zuidoost-Noord-Brabant	900	4.600	-3.700	6.100	-5.200
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	500	3.100	-2.600	3.900	-3.300