

## PERSBERICHT

**Nummer** TvH - 181  
**Datum** 3 november 2020  
**Inlichtingen bij** Taco van Hoek  
(020) 205 16 00  
tvhoek@eib.nl

**Contact**  
Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00  
eib@eib.nl  
www.eib.nl

### **Aanpassing huurtoeslag meest effectief om betaalbaarheid te verbeteren**

*Met een aanpassing van het systeem van de huurtoeslag kunnen lage inkomens veel beter worden bereikt dan nu het geval is en kunnen 170.000 huishoudens uit een situatie met een hoog betaalbaarheidsrisico worden gehaald. Verbetering van de betaalbaarheid voor middeninkomens is het meest effectief en doelmatig te bereiken door de toegang tot de koopmarkt te verbeteren.*

Dit concludeert het EIB in de zojuist verschenen studie 'Betaalbaarheid op de woningmarkt'.

#### **Betaalbaarheidsrisico's sterk geconcentreerd bij lage inkomens**

Huishoudens met lage inkomens - tot € 36.165 bruto per jaar - hebben relatief zeer hoge woonquotes. Bijna de helft van deze huishoudens besteedt meer dan 40% van het inkomen aan woonlasten en dit aandeel loopt vervolgens ook nog sterk op met afnemen van het inkomen binnen deze categorie. Zo heeft 90% van de huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 15.000 per jaar een woonquote van meer dan 40%.

Voor middeninkomens - € 36.165 tot € 55.500 bruto per jaar - is het beeld wezenlijk anders. Van deze huishoudens heeft 20% een woonquote van meer dan 40%. Huishoudens die hier tot de risicogroep behoren zijn vooral te vinden in de vrije huursector. In de koopsector is het beeld duidelijk gunstiger en in de sociale huursector zijn nauwelijks nog middeninkomens te vinden met hoge woonquotes.

#### **Huurbepanking: laag bereik of hoge kosten**

In de studie worden twee varianten bekeken van huurbepanking in de corporatiesector. De eerste is gebaseerd op het Sociaal Huurakkoord dat in 2018 is gesloten. De afspraken die hier zijn gemaakt bieden mogelijkheden voor huurverlaging of huurbevrozing voor verschillende categorieën huurders. Na analyse moet echter worden geconstateerd dat 90% van de huurders met hoge woonquotes hier niet van zullen profiteren. De achtergrond hiervan is dat veel huurders die in absolute zin geen hoge huren hebben, maar die wel in relatie tot hun inkomen een zeer hoge huur betalen, niet voor huurbepanking in aanmerking komen.

Een alternatief om met huurbepanking grotere groepen te bereiken, is om alle huren in de sociale huursector een aantal jaren te bevroren. Mede in relatie tot corona is hierover ook in de Tweede Kamer gedebatteerd. Deze variant heeft wel een duidelijk groter bereik, maar is toch weinig effectief in het bereiken van de groepen met de hoogste woonquotes. Bijkomend probleem is dat huurmatiging voor de meeste lage inkomens ook weer betekent dat de huurtoeslag lager uitvalt dan anders het geval zou zijn. Relatief profiteren midden- en hogere inkomens meer van een dergelijk beleid dan de laagste inkomens. Ten slotte is dit beleid kostbaar. Als de huren in de corporatiesector vijf jaar worden bevroren, dan kost dit de sector € 4 miljard aan

gederfde huuropbrengsten en ook als na vijf jaar de huren weer kunnen stijgen levert dit de sector een verlies aan contante waarde op van € 35 miljard.

### **Basishuur binnen de huurtoeslag brengen**

Aanpassing van het systeem van de huurtoeslag maakt het mogelijk om de groep huurders met hoge woonquotes die nu niet worden bereikt binnen het systeem te brengen. Het kernprobleem bij de huidige vormgeving is dat er een basishuur wordt gehanteerd waarover geen huurtoeslag wordt toegekend. De huur wordt als het ware in schijven verdeeld en over de eerste schijf geldt een nultarief. Dit leidt ertoe dat huishoudens met een niet al te hoge huur, maar met een zeer laag inkomen weinig huurtoeslag ontvangen. Een eenvoudige oplossing is om huishoudens met een inkomen tot bijvoorbeeld € 20.000 per jaar huurtoeslag over de basishuur toe te kennen. Dit zorgt ervoor dat de laagste inkomens aanzienlijk meer huurtoeslag ontvangen. Met een dergelijke maatregel worden 170.000 huishoudens uit de risicogroep gehaald, waarbij hun woonquote weer onder de 40% van het inkomen komt te liggen. Ook zijn er 13.600 huishoudens die nu in het geheel geen huurtoeslag ontvangen en bij de nieuwe vormgeving wel.

Groot voordeel van deze maatregel is dat de voordelen terecht komen bij de groepen die de grootste betaalbaarheidsproblemen hebben. Niet alleen hebben zij zeer hoge woonquotes, maar na aftrek van de huur is het resterende besteedbaar inkomen nog eens veel lager dan voor groepen met hogere inkomens.

Aan de maatregel hangt wel een serieus prijskaartje. Zo nemen de uitgaven voor de huurtoeslag bij de hier gehanteerde vormgeving met ruim € 1 miljard per jaar toe. Het voordeel van deze beleidsroute is echter dat er vele keuzen in de vormgeving mogelijk zijn. Zo hoeft men niet 100% van de basishuur met huurtoeslag te dekken of kan men de percentages in de hogere schijven wat aanpassen. Zo kan men optimaliseren tussen betaalbaarheidswinst en budgettaire beslag.

### **Middeninkomens: het wenkend perspectief van de koopsector**

Het overheidsbeleid om de toegankelijkheid en betaalbaarheid voor middeninkomens te verbeteren richt zich vrijwel volledig op de huursector. Met quoteringsregels proberen gemeenten het aandeel van middeldure huurwoningen op te voeren bij de nieuwbouw. Dit beleid gaat echter ten koste van woningbouw in de koopsector en heeft ook repercussies in de vorm van minder doorstroming. Het beleid is bovendien moeilijk te richten als middeninkomens in de tijd hoge inkomens worden en nog altijd de impliciete subsidies blijven ontvangen. De subsidies zijn bovendien zeer omvangrijk, zoals blijkt uit analyse van de situatie in Amsterdam.

Een effectievere en veel doelmatiger aanpak om de toegankelijkheid en betaalbaarheid van het wonen voor middeninkomens te verbeteren is om deze groepen een betere toegang tot de koopmarkt te bieden vanuit de hypotheekmarkt. Door quoterings-systemen op lokaal niveau en zeer strenge leenregels vanuit de nationale overheid is het op dit moment moeilijk voor met name jonge huishoudens met middeninkomens om tot de koopmarkt toe te treden. Als zij wel een koopwoning zouden kunnen financieren en zo de overstap van de vrije huursector naar de koopsector kunnen maken, dan gaat de betaalbaarheid er fors op vooruit voor deze groep.

In de volgende figuur worden de woonlasten vergeleken van zowel een koopwoning als een huurwoning in de vrije sector met een marktwaarde van € 250.000.

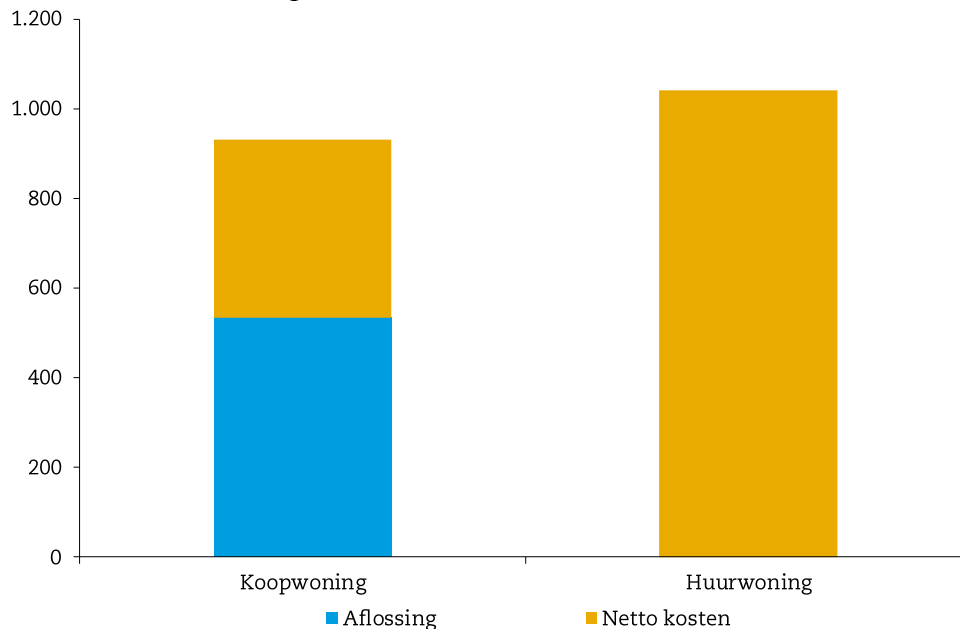
### **Contact**

Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl  
www.eib.nl

**Pagina**  
2

**Figuur 1** Maandelijkse woonlasten van een koopwoning en een vrije sector huurwoning met een marktwaarde van € 250.000



**Contact**  
Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00  
eib@eib.nl  
www.eib.nl  
**Pagina**  
3

Uit de figuur kan worden afgeleid dat een koopwoning in het eerste jaar al iets gunstiger scoort in termen van totale woonlasten. Dit voordeel neemt jaarlijks toe als de huren worden geïndexeerd, terwijl de kooplasten vrijwel stabiel blijven. De klap op de vuurpijl is het verschil in samenstelling van de woonlasten. Bij de koper bestaat het grootste deel van de woonlasten uit aflossing. Dit zijn geen woonkosten, maar besparingen die ten goede komen aan de koper zelf. Na vijf jaar heeft de koper in dit voorbeeld op deze manier € 30.000 gespaard, terwijl de huurder niets aan vermogen heeft opgebouwd. Op deze wijze neemt ook de financiële weerbaarheid van kopers in de tijd sterk toe.