

# Betaalbaarheid op de woningmarkt

---

Maatregelen om betaalbaarheidsrisico's voor  
lage en middeninkomens te beperken

**eib**

Economisch Instituut  
voor de Bouw

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Oktober 2020

# Betaalbaarheid op de woningmarkt

---

Maatregelen om betaalbaarheidsrisico's voor  
lage en middeninkomens te beperken

---

Taco van Hoek  
Martin Koning  
Hieke Bruinsma  
Vera Uunk



## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>7</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>17</b>
<b>2 Betaalbaarheidsproblemen op de woningmarkt</b>	<b>19</b>
2.1 Betaalbaarheid op de woningmarkt: ontwikkelingen 2009-2018	21
2.2 Betaalbaarheid naar inkomensniveau	23
2.3 Betaalbaarheid naar leeftijdsklasse	26
2.4 Betaalbaarheid naar huishoudenssamenstelling	29
2.5 Wie behoren er tot de risicogroep?	33
<b>3 Beleidsimplicaties</b>	<b>35</b>
3.1 Maatregelen gericht op huurbeperving	35
3.2 Vormgeving huurtoeslag	38
3.3 Regulering middeldure huur	41
3.4 Betaalbaarheid verbeteren door potenties koopsector te benutten	43



---

## Samenvatting

---

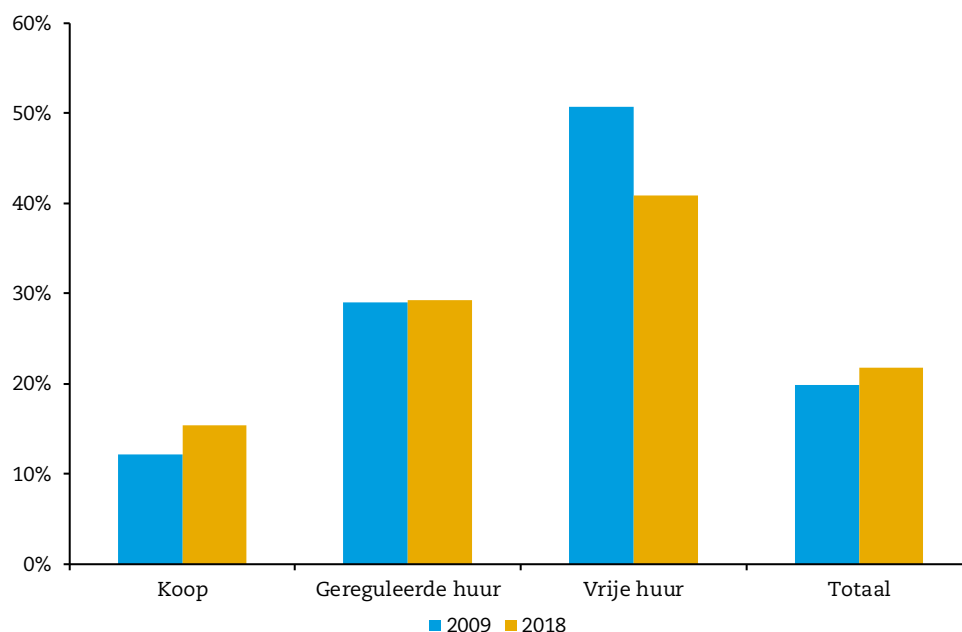
In deze studie wordt ingegaan op de betaalbaarheid van het wonen. Hoe hebben de woonlasten zich ontwikkeld in de tijd? Welke huishoudens hebben zodanig hoge woonlasten dat deze een betaalbaarheidsrisico vormen? Wat is het beeld voor verschillende type huishoudens in de koopsector, de gereguleerde huursector en de vrije huursector? En ten slotte, welk beleid zou betaalbaarheidsproblemen voor risicogroepen effectief kunnen verminderen?

### Woonlasten zijn geen groter deel van het inkomen gaan vormen in de periode 2008-2018

De betaalbaarheid van het wonen heeft veel aandacht gekregen in de laatste jaren en de suggestie wordt daarbij vaak gewekt dat betaalbaarheidsproblemen (sterk) zijn toegenomen in de tijd. Dit beeld spoot echter niet met de feiten. In werkelijkheid is de gemiddelde woonquote - de woonlasten als percentage van het inkomen - in 2018 vrijwel gelijk aan die in 2009. Er is wel een zeker verschil tussen de sectoren. In de vrije huursector is de gemiddelde woonquote gedaald, terwijl deze in de koopsector en de gereguleerde huursector licht is gestegen. In de tijd verschilt het patroon tussen de beide laatste sectoren ook weer. In de gereguleerde huursector is de woonquote tot 2015 gestegen, terwijl deze in de laatste jaren weer is gedaald. In de koopsector daalde de woonquote tot 2015, terwijl deze de laatste jaren weer is gestegen. De relatief gunstige ontwikkeling van de woonquote bij de vrije huursector is veroorzaakt doordat vrij veel huishoudens hier zijn toegetreden met relatief hoge inkomens. Het niveau van de woonquote is in de vrije huursector daarbij nog altijd wel hoger dan in de koopsector en de gereguleerde huursector. Het overkoepelende beeld is, zoals gezegd, er echter een van stabiliteit. Gemiddeld besteden Nederlandse huishoudens nu nog ongeveer een even groot deel van hun inkomen aan woonlasten als in 2009.

Belangrijker nog dan de ontwikkeling van de gemiddelde woonquotes, is de ontwikkeling van het aandeel van de huishoudens met zeer hoge woonquotes. Hierbij wordt doorgaans gekeken naar huishoudens die netto meer dan 40% van het inkomen aan wonen (moeten) besteden. Hierbij geldt opnieuw dat de ontwikkeling vrijwel stabiel is geweest. Voor de onderscheiden sectoren geldt dat alleen op de koopmarkt het aandeel van huishoudens met hoge woonquotes is toegenomen. Wel is het niveau van het aandeel van huishoudens met hoge woonquotes in de koopsector duidelijk het laagst van alle sectoren. In de vrije huursector is het aandeel van huishoudens met hoge woonquotes gedaald in samenhang met de groei van deze sector vanuit hogere inkomensgroepen. Ondanks deze daling kent deze sector kent nog wel altijd het grootste aandeel van huishoudens met hoge woonquotes. In de gereguleerde huursector is het aandeel van huishoudens met hoge woonquotes onveranderd gebleven ten opzichte van 2009. Dit ondanks de verhuurderheffing en de aanvankelijke stijging van de huren in de gereguleerde sector. In termen van het aandeel van huishoudens met hoge woonquotes neemt de gereguleerde huursector een middenpositie in tussen de koop en de vrije huursector. In figuur 1 zijn de hierboven genoemde ontwikkelingen grafisch in beeld gebracht.

**Figuur 1** Aandeel huishoudens met een netto woonquote van meer dan 40%, naar segment, 2009 en 2018



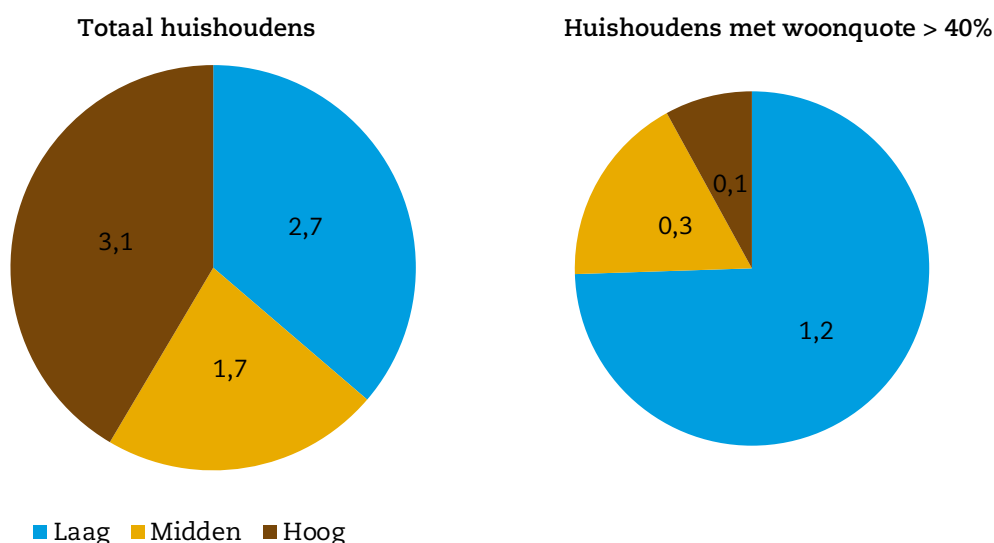
Bron: WoON

### Betaalbaarheidsrisico's sterk geconcentreerd bij lage inkomens

In 2018 waren er in totaal 2,7 miljoen huishoudens met een laag inkomen (tot maximaal € 36.165 op jaarbasis), 1,7 miljoen huishoudens met een middeninkomen (€ 36.165 - € 55.500 per jaar) en 3,1 miljoen huishoudens met een hoog inkomen (meer dan € 55.500 per jaar). Wanneer echter wordt gekeken naar het aantal huishoudens met betalingsrisico's - die meer dan 40% van het inkomen uitgeven aan netto woonlasten - dan ontstaat een heel andere verdeling over de huishoudens. In figuur 2 is de verdeling van de huishoudens en de verdeling van de risicohuishoudens naast elkaar geplaatst.



**Figuur 2** Verdeling van huishoudens naar inkomensgroep en naar risicogroep (miljoen huishoudens), 2018



Bron: WoON

Uit de figuur kan direct worden afgeleid dat de betaalbaarheidsrisico's zowel absoluut als relatief zeer sterk zijn geconcentreerd bij groepen met lage inkomens. Terwijl de groep met lage inkomens ruim een derde is van alle huishoudens, zit hier 75% van de huishoudens met zeer hoge woonquotes. De kans op betalingsrisico's in de vorm van een zeer hoge woonquote neemt sterk af bij een toenemend inkomen. Van de lage inkomens heeft 45% een woonquote van meer dan 40%. Van de middeninkomens geldt dit nog voor 17% van de huishoudens en voor de hoge inkomens gaat het nog slechts om 4%.

Wanneer wij de positie van huishoudens nader bekijken in de verschillende sectoren, dan valt op dat lage inkomens in alle sectoren vaak hoge woonlasten hebben. De vrije huursector spant hier de kroon met bijna 90% van de huishoudens die in de risico-categorie vallen. In de koopsector heeft ruim de helft van de huishoudens met lage inkomens een netto woonquote van meer dan 50%. In de gereguleerde huursector is het aandeel het laagst, maar nog altijd heeft bijna 40% van de huishoudens hier een zeer hoge netto woonquote. Dit ondanks het feit dat huren hier vaak beneden marktconforme niveaus worden gehouden en dat er huurtoeslagen voor lage inkomensgroepen bestaan.

Voor de middeninkomens, waarvoor ook vaak naar problemen met betaalbaarheid wordt gewezen, is het beeld wezenlijk anders. Het aandeel van huishoudens dat tot de risico-categorie behoort ligt veel lager dan die bij de lage inkomens. Over de sectoren bezien is het de vrije huursector die de meeste risicogevoelens oplevert. Veertig procent van de middeninkomens heeft hier een zeer hoge woonquote. In de andere sectoren liggen deze aandelen veel lager. In de koopsector gaat het om 20% van de middeninkomens, terwijl er in de gereguleerde huursector bijna geen middeninkomens zijn die een zeer hoge woonquote hebben.

#### Leeftijd niet sterk verbonden met betaalbaarheidsrisico's

Met uitzondering van de jongste categorie huishoudens tot 25 jaar - waar veel studenten met zeer lage inkomens onderdeel van uitmaken - is er geen sterke relatie tussen betaalbaarheidsrisico's en leeftijd. Het aandeel van huishoudens met een hoge woonquote ligt wel iets hoger voor de groep van 25 tot en met 34 jaar dan voor oudere cohorten, maar de verschillen zijn niet

groot. Alleen in de koopsector zien wij dat de netto woonquote geleidelijk blijft dalen tot de pensioengerechtigde leeftijd. In de gereguleerde huursector is geen duidelijk verband aanwezig, terwijl in de vrije huursector de woonquote zelfs oploopt met de leeftijd. Bij deze beelden moet worden bedacht dat er verschillen zijn tussen de generaties. De jonge generatie is gemiddeld beter opgeleid dan de oudere generaties. Zo mag worden aangenomen dat de woonlasten voor jonge kopers in de tijd belangrijk zullen teruglopen, terwijl bij een vergelijking tussen de generatie jonge kopers en de generatie oudere kopers op dit moment de verschillen deels worden beperkt door een generatie-effect.

### Hoge woonquotes geconcentreerd bij alleenstaanden

Als gekeken wordt naar de gezinssituatie, dan valt direct op dat van hoge woonquotes veel vaker sprake is bij alleenstaanden dan bij paren. Van de alleenstaanden heeft 40% een hoge woonquote, terwijl dit bij paren voor 12% van de huishoudens geldt. Wel moet worden bedacht dat paren gemiddeld ook een lagere woonquote moeten hebben dan alleenstaanden, omdat meer personen vanuit het inkomen moeten worden bediend na aftrek van vaste lasten. Als men de lat voor paren voor een hoge woonquote zou leggen bij 30% in plaats van bij 40%, dan verschillen de betaalbaarheidsrisico's voor beide groepen veel minder sterk. Omgekeerd kan ook worden betoogd dat de groep paren - en dit geldt nog sterker voor paren met kinderen - die een woonquote hebben boven de 40% als huishoudens mogen worden getypeerd die zeer aanzienlijke betaalbaarheidsrisico's dragen. Het gaat hierbij om 230.000 huishoudens met kinderen en 310.000 meerpersoonshuishoudens zonder kinderen.

### Betaalbaarheidsbeleid: beperken huurstijging of aanpassen van huurtoeslagsystematiek?

#### Sociaal Huurakkoord bereikt slechts een fractie van de risicogroep

In 2018 zijn afspraken gemaakt over huurverlaging en huurbevrozing voor verschillende categorieën lagere inkomens. Van de 1,4 miljoen huishoudens die gelet op hun inkomen aanspraak zouden kunnen maken op huurbevrozing of huurverlaging blijken maar 124.000 huishoudens ook daadwerkelijk hiervoor in aanmerking te komen. De reden dat 85% van de lagere inkomens hiervoor niet in aanmerking komt, ligt bij de hoogte van de huur. Huishoudens binnen de gereguleerde huursector die geen relatief hoge huur hebben, komen niet voor de regeling in aanmerking. Zo richt de regeling zich niet op huishoudens met een laag inkomen en een hoge woonquote, maar op huishoudens met een laag inkomen en een hoge huur. De belangrijkste groepen die wel worden bereikt hebben bovendien maar weinig profijt van dit beleid. De reden is dat de huren voor de lage inkomens in veruit de meeste gevallen doorwerken naar de huurtoeslag. Huurmatiging betekent dan ook matiging van de huurtoeslag. De brutohuur valt dan lager uit, maar de netto huur niet of maar in beperkte mate. Wel heeft een kleine groep huurders met lage inkomens die net boven de liberalisatiegrens huren een relatief groot voordeel. Zij krijgen huurverlaging en kunnen vervolgens ook nog huurtoeslag ontvangen, terwijl zij daar eerder niet voor in aanmerking kwamen. De afspraken bereiken daarmee slechts een klein deel van de doelgroep en diegenen die worden bereikt hebben vaak ook nog maar een beperkt voordeel van de afspraken.

#### Generieke huurbevrozing in de corporatiesector stuit op grote doelmatigheidsproblemen

Een alternatieve aanpak is om alle huren in de sociale huursector een aantal jaren te bevrozen. Met een dergelijke aanpak worden duidelijk meer huishoudens met lage inkomens bereikt en ook middeninkomens die een corporatiewoning huren boven de liberalisatiegrens profiteren hiervan. De effectiviteit van deze aanpak wordt echter beperkt doordat de huurbeperving weer doorwerkt in de huurtoeslag. Voor een belangrijk deel van de doelgroep zou een jaarlijkse verhoging van de huur - met de inflatie - immers leiden tot meer huurtoeslag. Als de huren nominaal constant blijven dan wordt de huurtoeslag niet verhoogd in de tijd. Voor grote groepen met lage inkomens verandert er dan weer weinig tot niets en slechts een beperkt deel van de huishoudens ervaart een betekenisvolle verbetering van de netto woonquote. De huishoudens die wel profiteren - en hier verschilt de generieke huurbevrozing ook duidelijk met de afspraken vanuit het Sociaal Huurakkoord - zijn de midden en hogere inkomens in de sociale huursector. Zij hebben geen hoge woonquotes en behoren niet tot de risicogroep, maar kunnen nu de voordelen van de huurmatiging wel volledig naar zich toetrekken. Vanuit het

gezichtspunt van betaalbaarheidsbeleid landen de voordelen dan niet bij de groepen die men bij voorrang zou willen bereiken.

Budgettaire effecten zijn er ook. Voor de corporaties zijn de effecten zeer omvangrijk. Een bevrozing van de huren in de komende vijf jaar - om daarna weer met de inflatie mee te bewegen - zou de corporaties cumulatief € 4 miljard aan huurderiving kosten. Op lange termijn zijn de effecten nog veel omvangrijker als het lagere huurniveau jaarlijks blijft doorwerken. Er is op lange termijn dan sprake van een verlies aan contante waarde van de huuropbrengsten van corporaties ter grootte van € 35 miljard. Voor de overheid staat hier een lagere omvang van de huurtoeslagen tegenover. De besparingen voor de overheid zijn echter veel kleiner dan het verlies aan inkomsten van de corporaties. Het verschil zit uiteraard weer bij de grote groep midden- en hogere inkomens die minder huur gaan betalen, maar geen huurtoeslag hebben.

#### **Effectief betaalbaarheidsbeleid: huurtoeslag meer richten op lage inkomens met hoge woonquotes**

Hierboven is duidelijk geworden dat interventies die zijn gericht op huurbevrozing en huurverlaging vanuit de optiek van betaalbaarheid en het verminderen van betaalbaarheidsrisico's van huishoudens geen effectief en doelmatig beleid opleveren. Het Sociaal Huurakkoord zorgt er met inkomenseisen wel voor dat de voordelen niet bij hogere inkomens terecht komen, maar doordat alleen huishoudens met hoge huren in aanmerking komen wordt een groot deel van de huishoudens met zeer lage inkomens en niet zo hoge huren niet bereikt. Ook geldt dat door de koppeling met de huurtoeslag de lage inkomens die er bruto wel op vooruitgaan, netto weinig voordeel overhouden.

Dit laatste probleem speelt ook nadrukkelijk als je alle huren zou bevrozen. Groot bijkomend probleem is in dat geval dat midden en hogere inkomens met lage woonquotes profiteren van het beleid en anders dan bij lage inkomens geen last hebben van verrekening met de huurtoeslag. Dit soort generiek beleid is bovendien zeer kostbaar omdat het op alle huishoudens in de sociale huursector van toepassing is.

Bovenstaande constatering wijzen de weg naar een oplossing die effectiever en doelmatiger is dan die van huurbepanking. De eerste uitdaging is dan om de grote groep lage inkomens te bereiken, die wel geen hoge gemiddelde huren betalen, maar die in relatie tot hun inkomen niettemin op zeer hoge woonquotes zitten. De tweede uitdaging is om te voorkomen dat voordelen die bij deze groep terechtkomen vervolgens niet worden afgeroomd via de huurtoeslag.

#### **Aanpassing van het systeem van de huurtoeslag biedt perspectief**

Het huidige huurtoeslagsysteem is zo ingericht dat er geen huurtoeslag wordt toegekend over de basishuur. De minimale basishuur bedraagt € 230 per maand voor iedereen en daarna loopt de basishuur op afhankelijk van inkomen en gezinssamenstelling tot maximaal € 450 per maand. Voor huishoudens die geen hoge huur hebben maar wel een zeer laag inkomen, betekent dit dat zij maar een beperkt deel van de huur via de huurtoeslag vergoed krijgen. Als deze basishuur-bepaling wordt geschrapt en huishoudens met lage inkomens volledig huurtoeslag ontvangen over de huidige basishuur, dan worden grote voordelen bereikt voor de lage inkomens. Uit de risicogroep verdwijnen dan 170.000 huishoudens en komen op een netto woonquote uit van minder dan 40%, een daling van de risicogroep met 25%. Ook zijn de inkomenseffecten substantieel voor verschillende groepen. De gemiddelde huurtoeslag voor zittende huurders stijgt van € 170 per maand naar € 240, waarbij de grootste voordelen worden behaald voor de laagste inkomens. Ruim 85% van de groep van 1,3 miljoen huishoudens die erop vooruitgaan heeft een jaarinkomen van minder dan € 25.000 per jaar en de laagste inkomensgroepen gaan er gemiddeld per maand bovendien het meest op vooruit. Daarnaast komt er een nieuwe groep in aanmerking voor huurtoeslag. Het gaat hier om 13.600 huishoudens die nu geen huurtoeslag ontvangen en door het nieuwe beleid er € 200 per maand op vooruit gaan. Het gaat hier bovendien bijna volledig om de groep met zeer lage inkomens (tot maximaal € 20.000 per jaar).

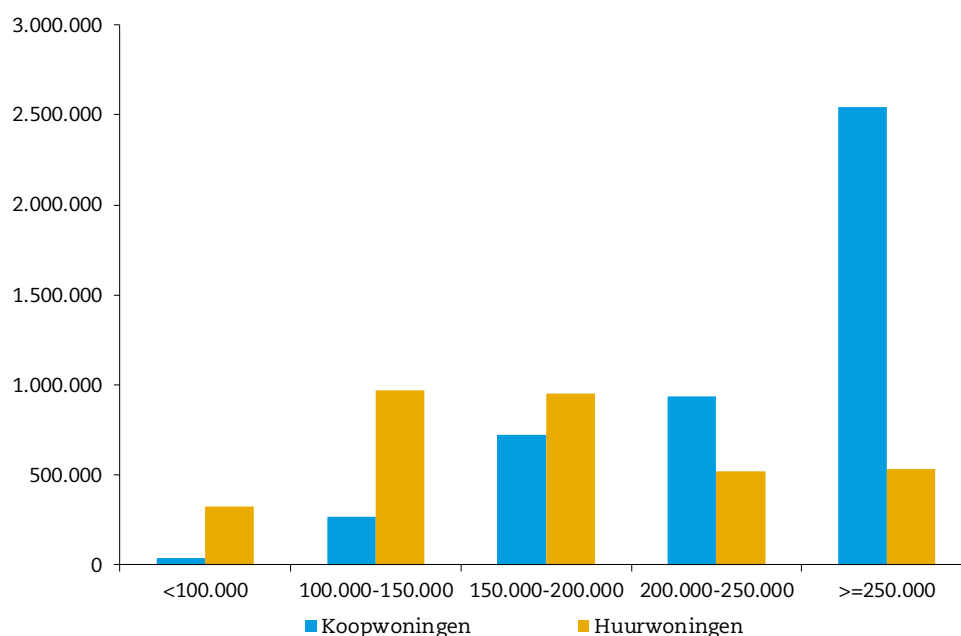
Deze oplossing is zeer effectief in het verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen en het verlagen van betaalbaarheidsrisico's in de sociale huursector. Er hangt wel een prijskaartje aan.

De totale uitgaven voor de huurtoeslag nemen op jaarbasis structureel met ruim € 1 miljard toe. Er zijn overigens wel nog veel keuzemogelijkheden in de uitvoering, waarbij ook het budgettaire beslag kan worden beperkt. Doordat grote groepen er aanzienlijk op vooruit gaan, kan bijvoorbeeld een zekere aftopping aan de bovenkant zo worden doorgevoerd dat de betrokken huishoudens er hier niet meer betekenisvol op vooruit (maar ook niet op achteruit gaan), terwijl er nog steeds grote groepen met zeer lage inkomens stevig op vooruit gaan en de budgettaire uitgaven lager uitvallen dan de hierboven genoemde variant.

### Betaalbaarheid voor middeninkomens: ‘midden-huurbeleid’ veroorzaakt veel problemen

De beleidsanalyse hierboven richt zich op de sociale huursector waar zich veel lage inkomens bevinden. In de laatste jaren is er veel aandacht gekomen voor de zogenaamde middeninkomens en ‘middenhuur’. De premisse bij het beleid - dat bijvoorbeeld in steden als Amsterdam, Utrecht en Haarlem ook in daadwerkelijk beleid is terug te vinden - is dat middeninkomens in de markt tussen wal en schip belanden en daardoor in een zeer moeilijke en kwetsbare positie zitten. De oplossing die vanuit het beleid wordt gehanteerd is die van additionele regulering. Zo wordt bij de nieuwbouw sterk ingezet op wat betaalbare woningen worden genoemd. In het bijzonder wil men vanuit de overheid de bouw van ‘middenhuur’ afdwingen. Dit krijgt bijvoorbeeld vorm in het kader van de 40-40-20 regeling, waarbij naast 40% sociale huur, 40% middenhuur moet worden gebouwd. Hier doet zich een eerste opvallend gegeven voor in de vorm van een verbinding met het aanbod van nieuwe woningen. In de koopsector is het hanteren van prijssegmenten niet ongebruikelijk, maar in de huursector moet worden bedacht dat het leeuwendeel van het aanbod prijsgeruleerd is. Het aanbod van huurwoningen in verschillende prijsklassen zegt in die situatie weinig over relatieve schaarste van woningtypen. Figuur 3, waarin marktwaarden van woningen zijn gehanteerd als uitgangspunt, wijst bepaald niet op een gebrek aan een middensegment in de huursector.

**Figuur 3** Aantallen koop- en huurwoningen naar WOZ-waarde, 2018



Bron: WoON2018

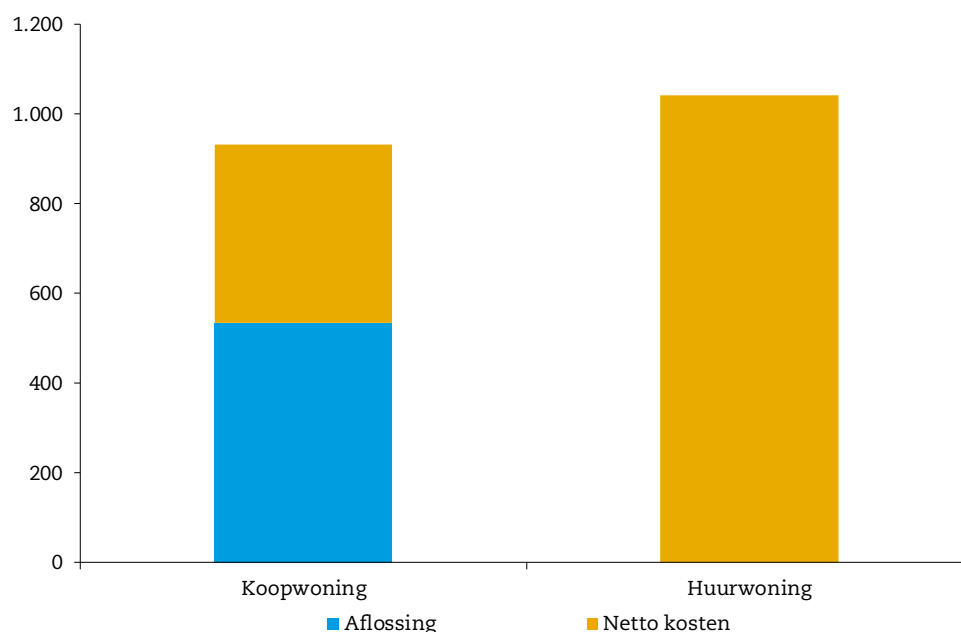
Dat toch vaak wordt gesproken over een ontbrekend middensegment vindt zijn oorsprong in de huurregulering. Er zijn veel huurwoningen beschikbaar in het middensegment, alleen liggen de huren die voor deze woningen worden gevraagd voor een groot deel onder respectievelijk de aftoppingsgrens of de liberalisatiegrens. Het gevolg is dat er weinig woningen worden aangeboden voor een 'middenhuur' van € 700 tot € 1.000 per maand. Als er marktconforme huren werden gehanteerd dan zou deze prijsklasse in de huurmarkt juist omvangrijk zijn. Het gaat dan globaal om de woningen tussen € 150.000 en € 250.000, wat zoals uit de figuur kan worden afgeleid een omvangrijke categorie huurwoningen betreft.

Door vanuit het beleid in te zetten op de bouw van veel extra gereguleerde huurwoningen in 'het middensegment' ten koste van woningaanbod in de vrije sector, wordt in feite de sociale huursector opgerekt. Dit veroorzaakt een aantal problemen. Het eerste is dat het aanbieden van woningen beneden marktconforme prijzen alleen mogelijk is met subsidie. Dit doet een gemeente als Amsterdam door grond beschikbaar te stellen tegen sterk verlaagde grondprijzen. Het gaat om zeer aanzienlijke bedragen die de gemeente en de belastingbetalers van de stad zo mislopen. Het tweede probleem is dat dit beleid geen extra woningen oplevert, maar alleen een verschuiving teweegbrengt. Meer gereguleerde (midden)huurwoningen worden gebouwd ten koste van (koop)woningen in de vrije sector. Deze verschuiving heeft bovendien negatieve effecten op de doorstroming. Als duurdere koopwoningen kunnen worden verkocht dan leidt dit tot veel verhuisbewegingen binnen de stad. Door het aanbod van (duurdere) koopwoningen te ontmoedigen, wordt de doorstroming beperkt. Doorstroming die allerlei huishoudens in verschillende prijssegmenten de kans biedt om de woonsituatie te verbeteren. Ook nadat de woningen zijn gebouwd zijn er in de tijd nog verdere beperkingen op de doorstroming te verwachten. De huishoudens die woningen krijgen aangeboden met (sterk) gesubsidieerde huren, zullen hier niet snel meer vanuit vertrekken. Als zij in de loop van de tijd een betere woning in de vrije sector willen bemachtigen dan is de sprong te groot. In feite zorgt het beleid er zo voor dat er nu een groep middeninkomens ontstaat die vast komen te zitten in de woningen en alleen als zij bereid zijn een grote verhuisbelasting te betalen hieraan kunnen ontkomen.

#### **Betaalbaarheid voor middeninkomens: potenties van de koopsector benutten**

De grote aandacht voor middeninkomens in de huursector zou de indruk kunnen wekken dat veel middeninkomens zijn aangewezen op de huursector. Dit is niet het geval. Ruim 1 miljoen huishoudens met een middeninkomen hebben een koopwoning. Dit betreft ruim 65% van de middeninkomens. Van de middeninkomens woont 25% in een gereguleerde huurwoning en ruim 10% zit in de vrije huursector. Deze laatste groep is dan relatief klein, maar hoge woonquotes met bijbehorende betaalbaarheidsrisico's komen wel relatief veel voor in dit segment. Zo is het percentage van huishoudens met een woonquote van meer dan 40% twee keer zo groot in de vrije huursector in vergelijking met de koopsector. Bovendien is er nog een ander wezenlijk verschil tussen de koop- en de vrije huursector, zoals is te zien in figuur 4.

**Figuur 4** Maandelijkse lasten bij een woning van € 250.000



**Bron: EIB**

Uit de figuur kan worden afgeleid dat een huurwoning gemiddeld tot hogere woonlasten leidt dan als dezelfde woning in eigendom wordt verkregen door de bewoner. Dit geldt al direct in de startsituatie, maar in de loop van de tijd neemt het verschil steeds verder toe. De reden is dat de huren jaarlijks worden geïndexeerd en minimaal reëel constant blijven, terwijl de hypotheeklasten nominaal vrijwel constant blijven en reëel dalen in de tijd. Er is bovendien nog een ander belangrijk verschil tussen kopen en huren. De woonlasten van een koper bestaan voor een belangrijk deel uit aflossen van de hypotheek. De woonlasten zijn dus niet alleen lager en dalen relatief verder in de tijd, maar in tegenstelling tot de huurder bouwt de koper ook nog een omvangrijk vermogen op in de tijd. In het voorbeeld in figuur 4 heeft de koper ruim € 30.000 gespaard in vijf jaar tijd.

Vanuit deze optiek is het opmerkelijk dat overheidsbeleid zo sterk wordt ingezet om huren te stimuleren en kopen te ontmoedigen. Regionaal beleid richt zich op middeldure huur die ook nog met stevige subsidies in de markt wordt gezet, terwijl koopwoningen via quoteringsregelingen worden beperkt. Nationaal overheidsbeleid beperkt de koopsector ook vanuit de vraagkant door zeer strenge leennormen te hanteren, waardoor rantsoenering op de koopmarkt ontstaat. Deze rantsoenering raakt vooral de starters op de koopmarkt. Jonge, goed opgeleide mensen hebben aantoonbaar sterke inkomensperspectieven. Doordat hier geen rekening mee mag worden gehouden door de inkomensnormen die de overheid oplegt aan huishoudens die een hypotheek afsluiten, wordt de groep jonge starters sterk benadeeld ten opzichte van huishoudens die al flink gevorderd zijn met hun arbeidsmarktloopbaan.

Een belangrijke route om de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren is dan om starters beter te faciliteren een eigen woning te kopen. Hierdoor zullen zij vaak direct al op lagere woonlasten zitten dan bij een vrije huurwoning het geval is, zullen zij hun woonquote na de aankoop van het huis jaarlijks ook nog aanzienlijk zien dalen en bouwen zij bovendien veel vermogen op waarmee de financiële weerbaarheid van het huishouden in de tijd wordt versterkt. Om meer huishoudens die nu op de vrije huursector zijn aangewezen een

betalbaarder en meer aantrekkelijk alternatief te bieden op de koopmarkt zijn twee zaken nodig. De eerste is dat op regionale schaal het aanbod van koopwoningen niet zoveel mogelijk wordt ontmoedigd via quoteringsregelingen. Het tweede is om jonge koopstarters beter toegang te geven tot de hypotheekmarkt. Dit kan door ofwel de leenregels (NIBUD-normen) te differentiëren naar leeftijd - zodat huishoudens tot bijvoorbeeld 35 jaar wat meer ten opzichte van hun huidige inkomen mogen lenen - ofwel te werken met startersleningen, die ook eerder zijn beproefd. De stelling die wel wordt verkondigd en als bezwaar van deze route naar voren wordt gebracht is dat een zekere verruiming van de leenregels voor starters alleen maar tot prijsstijging zou leiden. In deze studie wordt aangegeven dat deze stelling zowel economisch-theoretisch als empirisch niet de onderbouwen is. De route om voldoende koopwoningen te bouwen en inkomensperspectieven te betrekken bij de inkomensnormen die de overheid stelt heeft wel veel voordelen. Het is in het belang van de jonge huishoudens die op zoek zijn naar een woning, het is goed voor de betaalbaarheid en financiële weerbaarheid van deze huishoudens en in tegenstelling tot gesubsidieerde middenhuur zorgt het niet voor belemmeringen voor de doorstroming op de woningmarkt en ook zijn er geen grote offers nodig vanuit de overheidsfinanciën.





---

## 1 Inleiding

---

De afgelopen jaren is er veel aandacht geweest voor de betaalbaarheid op de Nederlandse woningmarkt en het beleid waarmee het betaalbaarheidsrisico voor lage en middeninkomens kan worden beperkt. Deze studie richt zich op de feiten rond betaalbaarheid. Hoe hebben de woonlasten zich ontwikkeld in de tijd? Welke huishoudens hebben zodanig hoge woonlasten dat deze een betaalbaarheidsrisico vormen? Wat is het beeld voor verschillende type huishoudens in de koopsector, de gereguleerde huursector en de vrije huursector? En tenslotte, welk beleid zou betaalbaarheidsproblemen voor risicogroepen effectief kunnen verminderen?

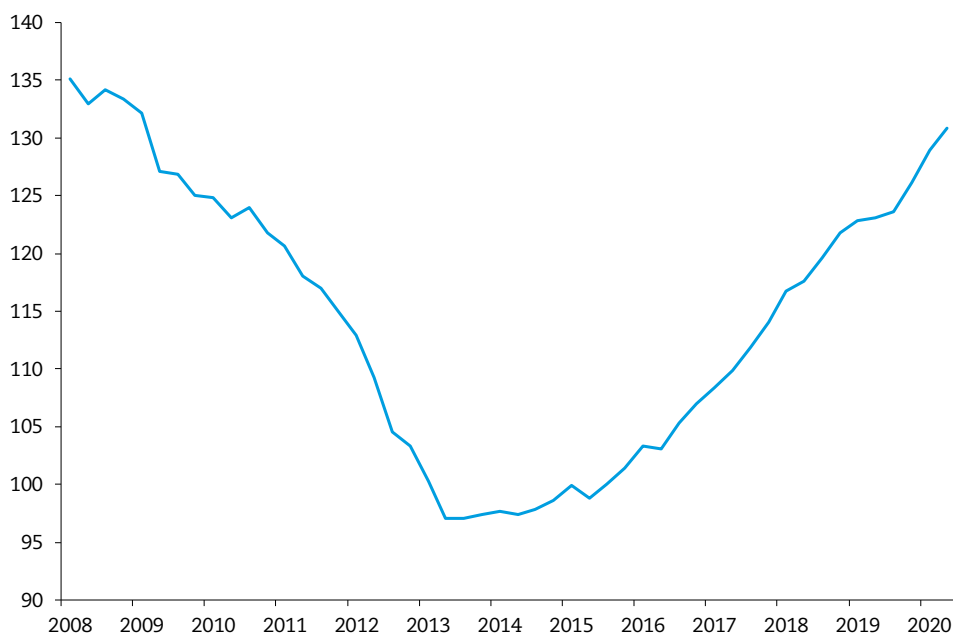
In hoofdstuk 2 worden de feiten omtrent de betaalbaarheid van woonlasten beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op beleid dat de betaalbaarheidsproblemen voor risicogroepen kan verminderen.



## 2 Betaalbaarheidsproblemen op de woningmarkt

Er wordt veel gesproken over betaalbaarheidsproblemen op de Nederlandse woningmarkt. Een steeds verder toenemende vraag en achterblijvend aanbod van (geschikte) woningen heeft de prijzen van woningen de afgelopen jaren doen stijgen. Echter, wanneer de reële verkoopprijsontwikkeling als uitgangspunt wordt genomen, ontstaat er een genuanceerder beeld. Zoals uit figuur 2.1 kan worden opgemaakt, liggen de huidige reële transactiepreisen nog altijd onder het niveau dat in 2008 werd bereikt. Wel is het reële prijsniveau van koopwoningen na een scherpe daling tijdens de crisisjaren weer sterk gestegen.

**Figuur 2.1** Ontwikkeling reële verkoopprijsindex bestaande woningen (2015=100)

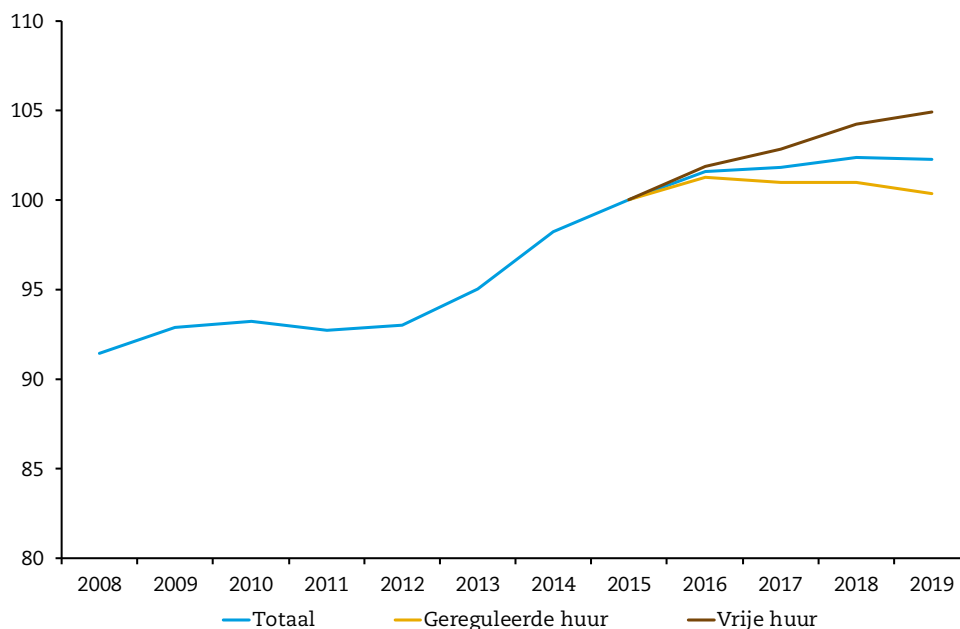


Bron: CBS

De ontwikkelingen op de huurmarkt laten een ander beeld zien. Uit figuur 2.2 kan worden afgeleid dat de reële huurprijzen tijdens de crisis nauwelijks daalden en tussen 2012 en 2016 relatief sterk zijn gestegen. Circa vier op de vijf huurwoningen bevindt zich in het gereguleerde segment en daarmee kan deze stijging worden gerelateerd aan het invoeren van de verhuurderheffing. Vanaf 2015 rapporteert het CBS naast de huurontwikkeling voor de totale huurmarkt ook de ontwikkeling in de afzonderlijke segmenten. Hieruit kan worden afgeleid dat de stabilisatie van de reële huurprijzen die vanaf 2016 wordt waargenomen, samenhangt met de ontwikkelingen in het gereguleerde segment (inflatievolgend huurbeleid). In het vrije segment is de toename van de gemiddelde huurprijs gedurende de periode 2015-2019 met circa 5% toegenomen. Daarmee was de toename van de gemiddelde huurprijs in deze periode een stuk beperkter dan de stijging van de verkoopprijzen. De verklaring voor dit verschil is dat de huurprijsontwikkeling uitgaat van een gemiddelde huurprijs voor zowel zittende huurders als nieuwe huurcontracten, terwijl de verkoopprijsontwikkeling alleen uitgaat van de transacties die in het betreffende jaar hebben plaatsgevonden. Wanneer er alleen naar de ontwikkeling van de aanvangshuur voor nieuwe

contracten wordt gekeken, zal het beeld naar verwachting meer in lijn zijn met de ontwikkeling van de prijzen in de koopsector.

**Figuur 2.2**      **Ontwikkeling reële huurprijsindex (2015=100)**



**Bron: CBS**

### Woonlastenquote als indicator voor het risico op betaalbaarheidsproblemen

Het aandeel van het besteedbaar inkomen dat wordt uitgegeven aan woonlasten kan worden gebruikt om te beoordelen welke huishoudens mogelijk geconfronteerd worden met betaalbaarheidsproblemen. Doorgaans kan een huishouden met een bovengemiddeld inkomen een groter aandeel van het besteedbaar inkomen uitgeven aan woonlasten dan iemand met een laag inkomen zonder in de problemen te komen. Om deze reden betekenen hoge woonlastenquoten niet automatisch dat een huishouden de woonlasten niet kan dragen. Met name huishoudens met relatief lage inkomens en hoge woonlasten lopen een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen. In studies naar de betaalbaarheid van woonlasten worden doorgaans de volgende typen woonlastenquoten onderscheiden<sup>1</sup>:

- *netto huurquote*: het percentage van het besteedbaar inkomen dat wordt uitgegeven aan de netto huurlasten (bruto basishuur – huurtoeslag);
- *netto koopquote*: het percentage van het besteedbaar inkomen dat wordt uitgegeven aan de netto vaste hypotheeklasten (som van hypotheekrente, aflossing en eigenwoningforfait – hypotheekrenteafrek en eventuele rijksbijdrage);
- *netto woonquote*: het percentage van het besteedbaar inkomen dat wordt uitgegeven aan de som van de netto huur- of kooplasten en bijkomende woonuitgaven (energie, water en lokale lasten).

De betaalbaarheid van woonlasten kan dus onder andere worden beoordeeld aan de hand van de netto woonquote. Wanneer het aandeel van het netto inkomen dat aan woonlasten wordt

<sup>1</sup> Woonuitgaven huurders en kopers, ABF Research in opdracht van ministerie van VROM (2010).

uitgegeven meer dan 40% bedraagt, kan dit als risicovol worden bestempeld<sup>2</sup>. Daarom duiden we in deze studie huishoudens met een netto woonquote van meer dan 40% aan als de groep die een hoge woonquote heeft en daardoor een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen loopt. De netto woonquote is zoals vermeld een ruime definitie die ook de energiekosten meeneemt. Bij de netto huur- en koopquote zou een wat lagere grens kunnen worden gehanteerd dan deze 40%, aangezien de bijkomende woonuitgaven hier niet worden meegenomen.

## 2.1 Betaalbaarheid op de woningmarkt: ontwikkelingen 2009-2018

### Betaalbaarheid op de woningmarkt kent grote mate van stabiliteit

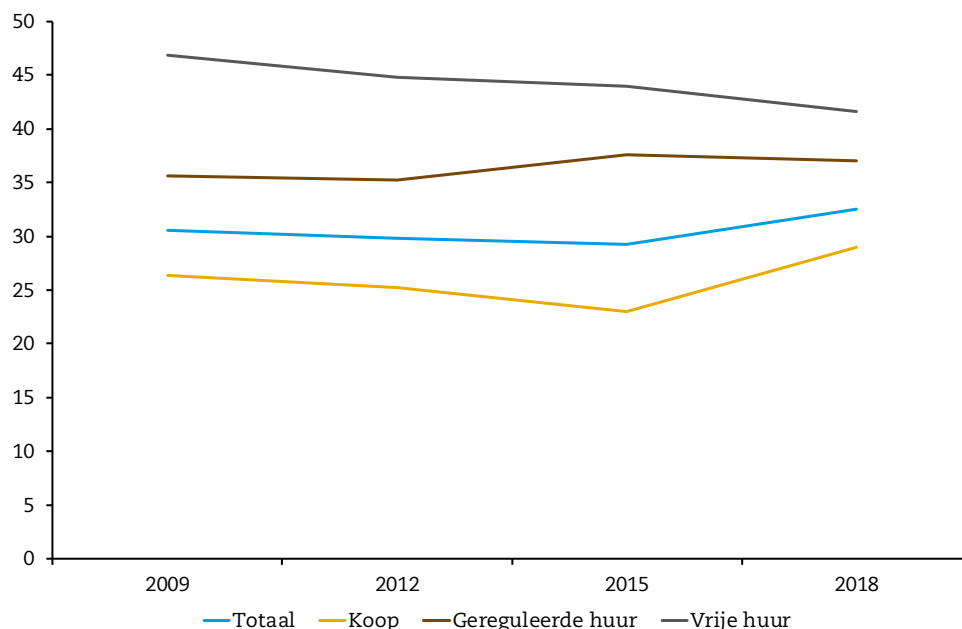
In figuur 2.3 is de ontwikkeling van de gemiddelde netto woonquote tussen 2009-2018 weergegeven. Over alle segmenten bezien, heeft de gemiddelde netto woonquote gedurende deze periode geen grote veranderingen doorgemaakt. Daarmee kent de betaalbaarheid op de woningmarkt een grote mate van stabiliteit. Het beeld naar segment loopt wel iets uiteen. Zo is de gemiddelde netto woonquote voor huishoudens die een woning huren in het vrije segment met circa 5%-punt gedaald. De oorzaak hiervan ligt bij de gewijzigde samenstelling van dit segment. Tussen 2009-2018 verdubbelde de omvang van het vrije huursegment en circa 45% van deze toename betreft huishoudens met een hoog inkomen (meer dan 1,5 keer modaal). Daarentegen is slechts een vijfde van de groei die dit segment heeft doorgemaakt toe te schrijven aan huishoudens met een laag inkomen. In het gereguleerde huursegment is de gemiddelde netto woonquote tussen 2012 en 2015 licht toegenomen, wat samenhangt met de verhuurderheffing die sinds 2013 van toepassing is voor woningcorporaties en grotere particuliere verhuurders. Tussen 2015 en 2018 was de gemiddelde netto woonquote binnen dit segment nagenoeg stabiel, wat gerelateerd kan worden aan het inflatievolgend huurbeleid dat in het Sociaal Huurakkoord is vastgelegd.

In samenhang met de daling van de reële verkoopprijzen en de rente, is de gemiddelde netto woonquote in het koopsegment tussen 2009-2015 afgenomen. Na 2015 nam de gemiddelde netto woonquote voor kopers juist weer toe. Deze ontwikkeling wordt veroorzaakt door toenemende hypotheeklasten die het gevolg zijn van hogere verkoopprijzen en de aflossingsverplichting die in 2013 is ingevoerd. Van de recent verhuisden in het Woononderzoek Nederland (WoON) lagen de jaarlijkse hypotheeklasten in 2018 ruim 5% hoger dan in 2015, terwijl het bedrag wat gemiddeld aan rente werd betaald met bijna 30% daalde. Dit betekent dat het deel van de hypotheeklasten dat aan aflossing is besteed sterk is toegenomen. Van de verdubbeling van de aflossingsuitgaven is een kwart toe te schrijven aan de hogere aankoop-prijs van de woning en komt het resterende deel voort uit de aflossingsverplichting. Tussen 2012 en 2015 nam het aflossingsdeel binnen de hypotheeklasten ook toe als gevolg van de aflossingsverplichting, maar door de relatief beperkte prijsstijging en sterke rentedaling zijn de gemiddelde hypotheeklasten in deze periode nog wel gedaald. Ondanks de recente toename van de hypotheeklasten is de gemiddelde netto woonquote in het koopsegment nog altijd lager dan in de overige woningmarktsegmenten.

---

<sup>2</sup> <https://economie.rabobank.com/publicaties/2018/maart/normalisering-van-duur-wonen/>

**Figuur 2.3**      **Ontwikkeling van de gemiddelde netto woonquote (%) naar sector, 2009-2018**

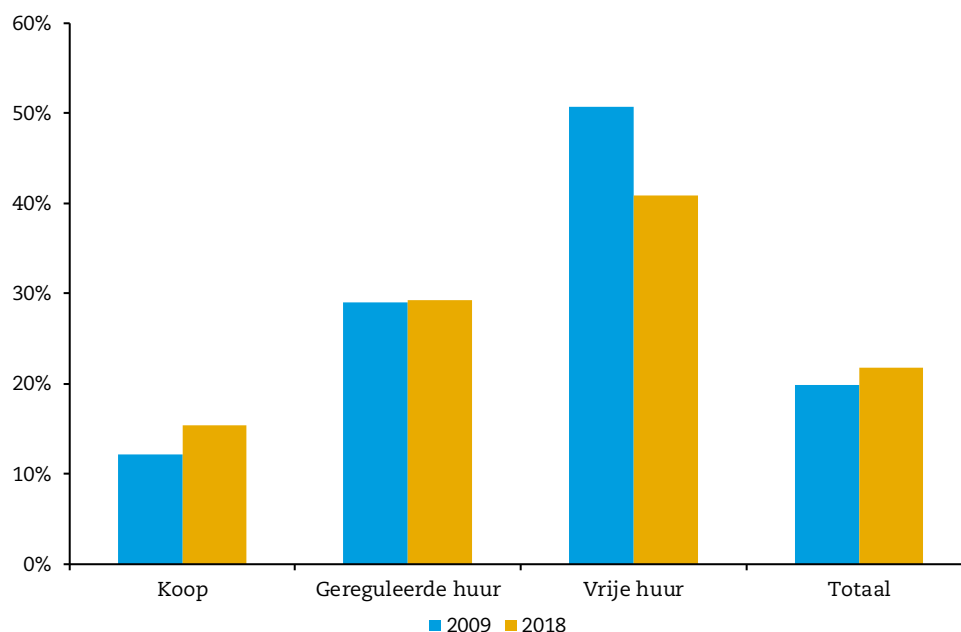


Bron: WoON

#### **Aandeel huishoudens dat tot de risicogroep behoort nagenoeg stabiel tussen 2009-2018**

In lijn met de ontwikkeling van de gemiddelde netto woonquote is ook het aandeel huishoudens met een netto woonquote van meer dan 40%, en daarmee een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen gedurende de periode 2009-2018, nagenoeg stabiel gebleven. Wanneer naar de ontwikkeling van de risicogroep per woningmarktsegment wordt gekeken, sluit het beeld aan bij de ontwikkeling van de gemiddelde netto woonquote in de individuele segmenten (figuur 2.4). Opvallend is dat binnen het vrije huursegment het aandeel huishoudens in de risicogroep sterker is afgenomen dan de gemiddelde netto woonquote. Dit heeft wederom te maken met de veranderingen van de samenstelling binnen dit segment. In 2009 had 45% van de huishoudens in het vrije huursegment een laag inkomen, terwijl dit in 2018 nog 30% betrof. Hierdoor is het aandeel huishoudens dat tot de risicogroep gerekend wordt afgenomen. Binnen het koopsegment is het aandeel huishoudens met een netto woonquote van meer dan 40% licht gestegen. Zoals eerder benoemd is dit voornamelijk het gevolg van de aflossings-verplichting die in 2013 is ingevoerd. Dit betekent daarentegen wel dat het deel van de woonlasten wat aan vermogensopbouw wordt besteed is toegenomen, terwijl de gunstige ontwikkeling van de hypotheekrente gedurende deze periode tot lagere woonkosten heeft geleid. Aangezien de hogere netto woonquote een direct gevolg is van meer vermogensopbouw, lijkt de toename van de risicogroep in het koopsegment geen zorgelijke ontwikkeling.

**Figuur 2.4 Aandeel huishoudens met een netto woonquote van meer dan 40%, naar segment, 2009 en 2018**



Bron: WoON

## 2.2 Betaalbaarheid naar inkomensniveau

Zoals eerder benoemd, geeft de netto woonquote de verhouding tussen het besteedbaar inkomen en woonlasten van huishoudens weer. Het is dan ook te verwachten dat het inkomensniveau bij veel huishoudens met een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen een belangrijke rol speelt. Wanneer het inkomen van een huishouden verdubbelt, wordt er namelijk lang niet altijd twee maal zo veel aan woonlasten besteed. Om het belang van het inkomensniveau in relatie tot het risico op betaalbaarheidsproblemen beter te duiden, zal er in deze studie onderscheid worden gemaakt naar de volgende inkomensklassen:

- *Lage inkomens*: bruto huishoudinkomen tot € 36.165 (sociale huursector doelgroep)
- *Middeninkomens*: - bruto huishoudinkomen tussen € 36.165 - € 55.500<sup>3</sup>
- *Hoge inkomens*: bruto huishoudinkomen hoger dan € 55.500

### Betaalbaarheidsrisico sterk geconcentreerd bij lage inkomens

In 2018 waren er in Nederland circa 7,5 miljoen particuliere huishoudens, waarvan 2,7 miljoen met een laag inkomen, 1,7 miljoen met een middeninkomen en 3,1 miljoen met een hoog inkomen. In tabel 2.1 is de verdeling van huishoudens over verschillende netto woonquote niveaus weergegeven. Hieruit kan worden afgeleid dat het risico op betaalbaarheidsproblemen sterk geconcentreerd is bij lage inkomens. Ook kan worden geconcludeerd dat er vrijwel geen risico bestaat voor huishoudens met hoge inkomens. Daarom zal hierna alleen verder worden ingezoomd op de lage en middeninkomens.

<sup>3</sup> Voor de definitie van middeninkomens is aangesloten bij de studie 'Middeninkomens op de woningmarkt' (PBL, 2017) en het betreft dan inkomens tussen de inkomensgrens van de sociale huursector en 1,5 keer modaal.

**Tabel 2.1 Aandeel huishoudens per netto woonquoteklasse, naar inkomensniveau**

Netto woonquote	Laag	Midden	Hoog	Totaal
<20%	2%	12%	40%	20%
20% - 30%	17%	36%	43%	32%
30% - 40%	36%	35%	14%	27%
40% - 50%	23%	12%	3%	12%
>50%	22%	5%	1%	10%

Bron: WoON2018

#### Lage inkomens behoren in ieder woningmarktsegment vaak tot de risicogroep

Van de 2,7 miljoen huishoudens met een laag inkomen is het leeuwendeel (circa 1,9 miljoen huishoudens) gevestigd in de gereguleerde huursector. Daarnaast zijn 675.000 van deze huishoudens in het bezit van een koopwoning en huren 160.000 huishoudens een woning in het vrije segment. In tabel 2.2 is de verdeling van huishoudens met een laag inkomen over verschillende netto woonquote niveaus weergegeven. Hieruit komt naar voren dat huishoudens met een laag inkomen in elk woningmarktsegment vaak geconfronteerd worden met een netto woonquote van meer dan 40%. Zelfs de huishoudens die een woning huren in het gereguleerde segment hebben in bijna twee op de vijf gevallen te maken met een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen.

**Tabel 2.2 Aandeel huishoudens met een laag inkomen per netto woonquoteklasse, naar segment**

Netto woonquote	Koop	Gereguleerde huur	Vrije huur	Totaal
<20%	3%	2%	0%	2%
20% - 30%	19%	18%	2%	17%
30% - 40%	25%	42%	10%	36%
40% - 50%	22%	23%	28%	23%
>50%	32%	15%	60%	22%

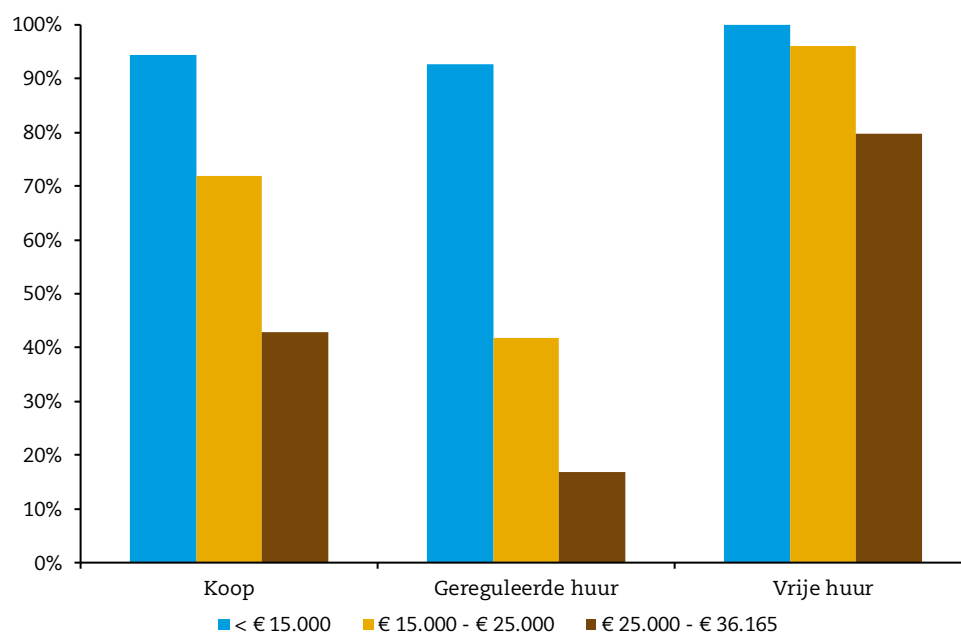
Bron: WoON2018

#### Extreem lage inkomens lopen in ieder woningmarktsegment een aanzienlijk risico

De groep huishoudens met een laag inkomen betreft een vrij brede categorie. Dit wordt duidelijk wanneer er verder onderscheid naar inkomensniveau wordt gemaakt. Van de 245.000 huishoudens met een inkomen tot € 15.000 heeft 95% een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen en dit verschilt nauwelijks per segment (figuur 2.5). Daarnaast zijn er 1,3 miljoen huishoudens met een inkomen tussen € 15.000 en € 25.000, waarvan bijna de helft een netto woonquote van meer dan 40% heeft. Wel is het risico hier duidelijk lager voor huishoudens die een woning huren in het gereguleerde segment dan voor huishoudens die zijn aangewezen op het koop- of vrije huursegment. Tot slot zijn er 1,2 miljoen huishoudens met een inkomen tussen € 25.000 en € 36.165 en binnen deze groep loopt het risico per woningmarktsegment het meest uiteen. Zo lopen de huishoudens in het gereguleerde huursegment maar beperkt risico, terwijl vier vijfde van de huishoudens in het vrije huursegment met een hoge netto woonquote wordt geconfronteerd.



**Figuur 2.5 Aandeel huishoudens met een netto woonquote van meer dan 40%, naar inkomen en segment**



Bron: WoON2018

**Twee op de vijf middeninkomens in het vrije huursegment heeft een hoge netto woonquote**

De 1,7 miljoen huishoudens met een middeninkomen zijn als volgt verdeeld over de woningmarktsegmenten. Met 1,1 miljoen huishoudens is het leeuwendeel van deze groep gevestigd in het koopsegment. Daarnaast huren 395.000 huishoudens een woning in het gereguleerde en 170.000 huishoudens een woning in het vrije segment. In tabel 2.3 is de verdeling van huishoudens over verschillende netto woonquote niveaus weergegeven. Hieruit kan worden afgeleid dat middeninkomens alleen in het vrije huursegment een aanzienlijk betaalbaarheidsrisico hebben. Het probleem voor deze groep lijkt daarmee voor de meeste huishoudens niet bij de betaalbaarheid te liggen, maar bij de toegankelijkheid tot de gereguleerde huur en koopsector.

**Tabel 2.3 Aandeel huishoudens met een middeninkomen per netto woonquoteklasse, naar segment**

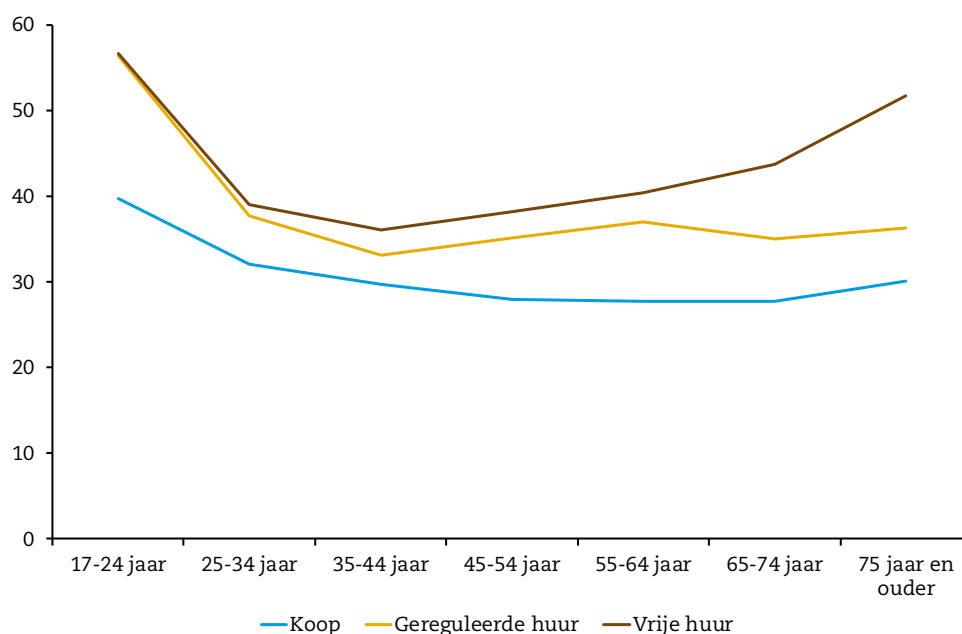
Netto woonquote	Koop	Gereguleerde huur	Vrije huur	Totaal
<20%	13%	14%	0%	12%
20% - 30%	33%	53%	9%	36%
30% - 40%	34%	31%	53%	35%
40% - 50%	13%	2%	31%	12%
>50%	7%	0%	8%	5%

Bron: WoON2018

## 2.3 Betaalbaarheid naar leeftijdsklasse

De leeftijd van huishoudens speelt met name een rol in de toegankelijkheid tot bepaalde woningmarktsegmenten. Jonge huishoudens hebben doorgaans minder vermogen opgebouwd, waardoor de mogelijkheden op de koopmarkt nog beperkt zijn. Onder huishoudens jonger dan 35 jaar is het aandeel dat een woning in het vrije segment huurt dan ook twee maal groter dan in oudere leeftijdsklassen (respectievelijk 10% en 5%). Naarmate huishoudens ouder worden, groeit het aandeel dat in het bezit is van een koopwoning. Bovendien daalt de gemiddelde netto woonquote met de leeftijd (figuur 2.6), wat aangeeft dat de betaalbaarheid van een koopwoning over de tijd gunstiger wordt. Deze vergelijking tussen leeftijdsklassen betreft een momentopname. Wanneer de huidige jonge huishoudens, die doorgaans hoger opgeleid zijn dan oudere generaties, over de tijd worden gevolgd, zal de daling van de gemiddelde netto woonquote naar verwachting sterker zijn. In het vrije- en gereguleerde huursegment is een dergelijke ontwikkeling niet zichtbaar.

**Figuur 2.6** Ontwikkeling gemiddelde netto woonquote naar leeftijdsklasse, procenten



Bron: WoON2018

**Risicoprofiel jonge huishoudens convergeert vrij snel met dat van oudere huishoudens**  
Wanneer naar het aandeel huishoudens met een netto woonquote van meer dan 40% wordt gekeken, is het beeld anders dan voor de ontwikkeling van de gemiddelde netto woonquote. Zo hebben huishoudens in de leeftijdsklasse 25-34 jaar niet veel vaker een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen dan huishoudens in hogere leeftijdsklassen (tabel 2.4). Daarmee lijkt het risicoprofiel van huishoudens beneden de 35 jaar vrij snel te convergeren met dat van huishoudens in oudere leeftijdsklassen. Echter, het is aannemelijk dat er binnen de groep 25-34 jarigen veel variatie bestaat. Zo zal het gemiddelde inkomen van iemand van 25 jaar lager liggen dan dat van iemand van 34 jaar, waardoor het aandeel huishoudens met een hoge woonquote aan de onderkant van deze groep waarschijnlijk groter is. In de leeftijdsgroep 17-24 jaar is de risicogroep wel duidelijk groter, maar omdat deze groep relatief weinig huishoudens betreft waarvan een groot deel nog studeert, is het lastig om hier conclusies aan te verbinden.

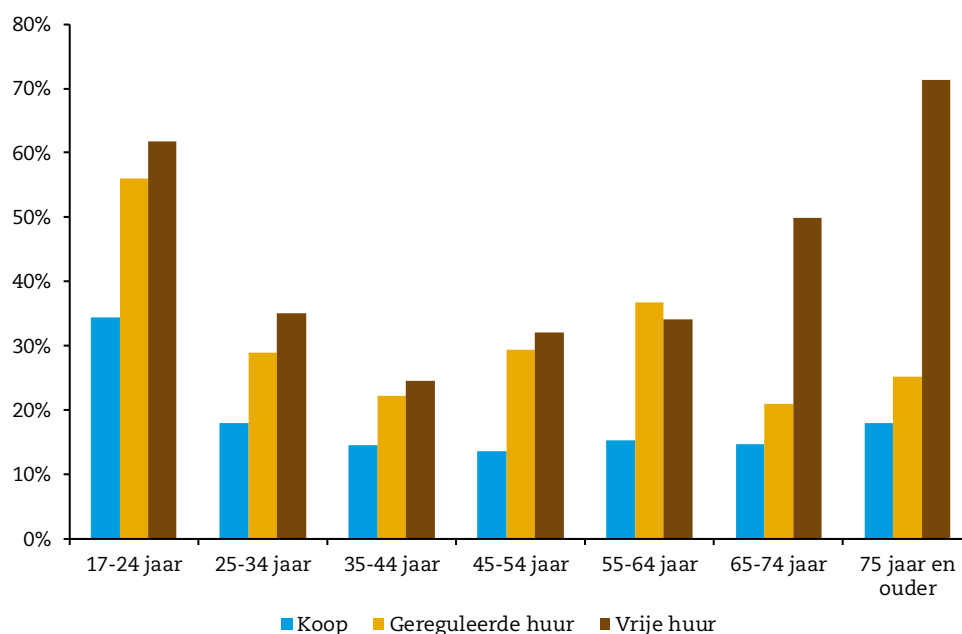
**Tabel 2.4 Aandeel huishoudens per netto woonquoteklasse, naar leeftijdsklasse**

Netto woonquote	17-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75	Totaal
<20%	9%	10%	17%	25%	29%	22%	13%	20%
20% - 30%	19%	34%	40%	34%	29%	29%	25%	32%
30% - 40%	19%	31%	26%	22%	20%	30%	37%	27%
40% - 50%	12%	14%	10%	11%	13%	11%	15%	12%
>50%	40%	11%	7%	8%	10%	8%	11%	10%

Bron: WoON2018

**In geen van de segmenten extreem betaalbaarheidsrisico voor huishoudens jonger dan 35 jaar**  
 Verder onderscheid naar woningmarktsegmenten laat zien dat voor (bijna) geen van deze segmenten het aandeel huishoudens met een netto woonquote van meer dan 40% beduidend hoger is voor huishoudens in de leeftijdsklasse 25-34 jaar dan het geval is voor oudere leeftijdsklassen (figuur 2.7). In het koopsegment zagen we de gemiddelde netto woonquote met de leeftijd afnemen, maar het aandeel huishoudens wat tot de risicogroep behoort blijft nagenoeg stabiel. Dit is te verklaren door verschuivingen binnen de groep huishoudens die initieel al een netto woonquote van minder dan 40% had, terwijl de huishoudens die tot de risicogroep behoorden daar veelal blijven. Daarnaast valt het op dat het aandeel huishoudens dat tot de risicogroep behoort voor elke leeftijdsklasse het laagst is in het koopsegment. Betere toegankelijkheid tot de koopsector kan daarmee een gunstig effect op de betaalbaarheid hebben. Daarnaast is het ook opmerkelijk dat het aandeel huishoudens met een netto woonquote van meer dan 40% in het vrije huursegment sterk toeneemt nadat huishoudens de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Dit betreft naar waarschijnlijkheid een groot aantal huishoudens die eerder in het bezit waren van een koopwoning en door af te lossen op de hypotheek vermogen hebben opgebouwd. Gezien de vermogenspositie van deze huishoudens hoeft hier geen sprake te zijn van betaalbaarheidsrisico's. Ook gaat het met circa 85.000 huishoudens om een betrekkelijk kleine groep.

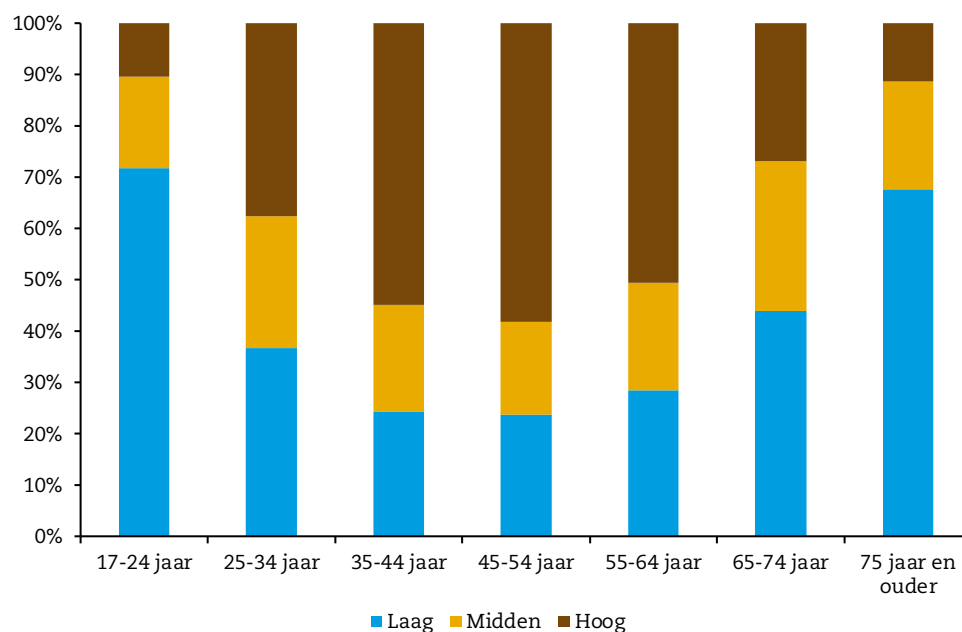
**Figuur 2.7** Aandeel huishoudens met een netto woonquote van meer dan 40%, naar leeftijdsklasse en segment



Bron: WoON2018

**Jonge huishoudens hebben ondanks lager inkomen niet veel vaker een hoge netto woonquote**  
 Hierboven werd geconstateerd dat jonge huishoudens niet veel vaker met een hoge netto woonquote worden geconfronteerd. Dit is opmerkelijk aangezien jonge huishoudens wel vaker een laag inkomen hebben. Omdat jonge huishoudens met lage inkomens voor kleinere en kwalitatief minder goede woningen kiezen of besluiten om een woning te delen, blijft het aandeel dat een betaalbaarheidsrisico heeft beperkt. In figuur 2.8 is de inkomensverdeling per leeftijdsklasse weergegeven. Hieruit kan worden afgeleid dat het aandeel huishoudens met een laag inkomen snel daalt naarmate de leeftijd toeneemt. De combinatie van het geringe betaalbaarheidsrisico in de koopsector en de snelle inkomensstijging die jonge huishoudens doormaken zorgt ervoor dat vooral in de koopsector de betaalbaarheidsrisico's ook voor jonge huishoudens niet veel afwijken van oudere huishoudens.

**Figuur 2.8**    **Inkomensverdeling naar leeftijdsklasse**



Bron: WoON2018

## 2.4    **Betaalbaarheid naar huishoudenssamenstelling**

### **Eenpersoonshuishoudens behoren vaker tot de risicogroep dan meerpersoonshuishoudens**

In Nederland zijn 2,7 miljoen alleenstaanden, 1,9 miljoen meerpersoonshuishoudens met kinderen en 2,8 miljoen meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Van de alleenstaanden heeft twee vijfde (1,1 miljoen huishoudens) een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen, terwijl het aandeel met een hoge netto woonquote voor meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen aanzienlijk lager ligt (tabel 2.5). Aangezien meerpersoonshuishoudens kunnen profiteren van schaalvoordelen<sup>4</sup> en in een deel van de gevallen over twee inkomens beschikken, ligt het in de rede dat alleenstaanden vaker met een hoge netto woonquote worden geconfronteerd. Echter, alleenstaanden hebben ook minder overige lasten dan meerpersoonshuishoudens en kunnen daardoor ook een groter deel van het besteedbaar inkomen uitgeven aan woonlasten zonder in de problemen te komen. Als men de lat voor een hoge netto woonquote voor paren bij 30% zou leggen in plaats van bij 40%, dan verschillen de betaalbaarheidsrisico's voor beide groepen veel minder sterk. Omgekeerd kan ook worden betoogd dat de groep paren - en dit geldt nog sterker voor paren met kinderen - die een woonquote hebben boven de 40% als huishoudens mogen worden getypeerd die zeer aanzienlijke betaalbaarheidsrisico's dragen.

<sup>4</sup> [https://digitaal.scop.nl/armoedein kaart2016/waar\\_ligt\\_de\\_armoedegrens/](https://digitaal.scop.nl/armoedein kaart2016/waar_ligt_de_armoedegrens/)

**Tabel 2.5 Aandeel huishoudens per netto woonquoteklasse naar huishoudenssamenstelling**

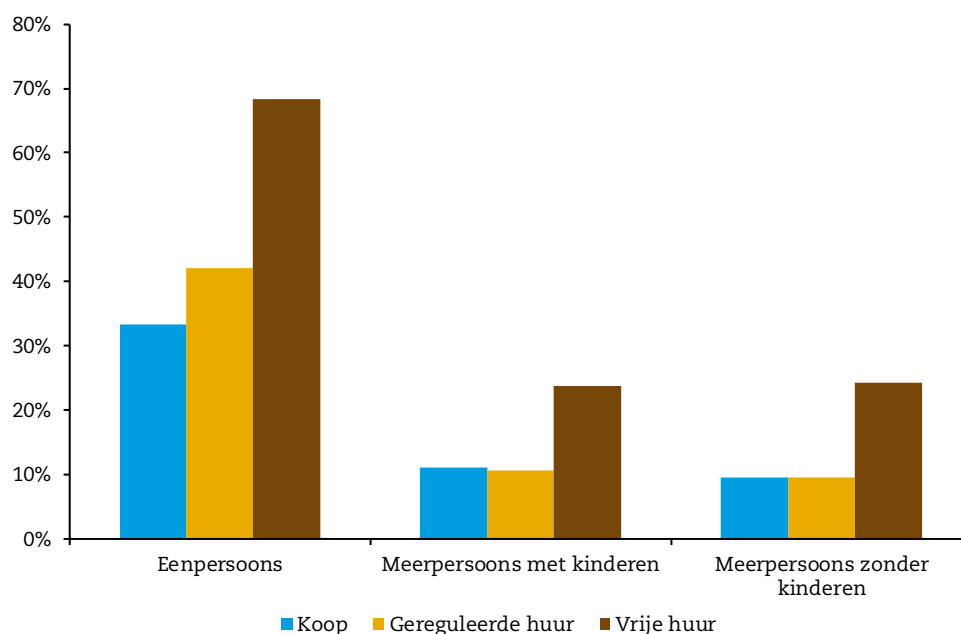
Netto woonquote	Eenpersoons		Meerpersoons		Totaal
		Met kinderen	Zonder kinderen		
<20%	6%	22%	31%	20%	
20% - 30%	17%	44%	38%	32%	
30% - 40%	36%	22%	20%	27%	
40% - 50%	22%	7%	6%	12%	
>50%	18%	5%	5%	10%	

Bron: WoON2018

#### **Eenpersoonshuishoudens in ieder segment vaker hoge netto woonquote**

Van de 2,7 miljoen alleenstaanden woont 40% in een koopwoning, terwijl bijna drie kwart van de 4,8 miljoen meerpersoonshuishoudens in dit segment is gevestigd. Daarentegen is het aandeel dat in het gereguleerde huursegment woont onder alleenstaanden ruim 2,5 maal groter dan onder meerpersoonshuishoudens (55% ten opzichte van 20%). De verschillende huishoudenstypen wonen relatief gezien even vaak in een vrije huurwoning (minder dan 10%). Uit figuur 2.9 kan worden afgeleid dat alleenstaanden in ieder segment vaker een betaalbaarheidsrisico hebben dan meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen. Opvallend is dat het risico voor alleenstaanden in de gereguleerde huursector hoger is dan in de koopsector. Dit komt doordat de eenpersoonshuishoudens met extreem lage inkomens in dit segment geconcentreerd zijn.

**Figuur 2.9** Aandeel huishoudens met een netto woonquote van meer dan 40%, naar huishoudenssamenstelling en segment

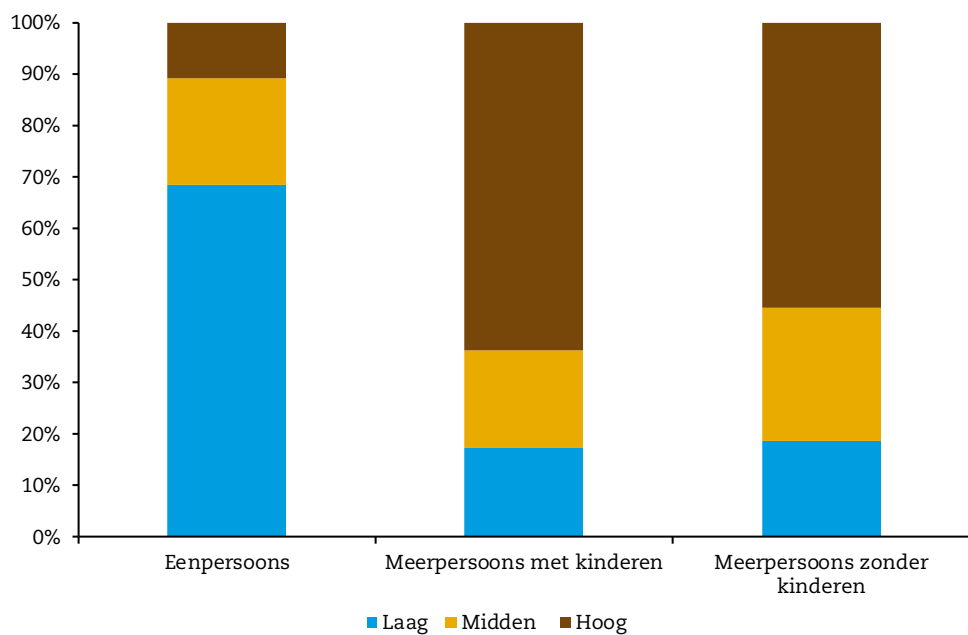


Bron: WoON2018

#### **Alleenstaanden hebben vaker een laag inkomen dan meerpersoonshuishoudens**

Zoals eerder benoemd, wonen alleenstaanden minder vaak in een koopwoning en vaker in het gereguleerde huursegment dan meerpersoonshuishoudens. Dit kan worden verklaard door de inkomensverschillen tussen deze huishoudenstypen. Figuur 2.10 geeft de inkomensverdeling naar huishoudenssamenstelling weer en hieruit kan worden afgeleid dat het leeuwendeel van de eenpersoonshuishoudens een laag inkomen heeft, terwijl meer dan de helft van de meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen tot de hoge inkomensgroep behoort. Gezien de grote hoeveelheid huishoudens met een laag inkomen is het dan ook niet verassend dat alleenstaanden in ieder woningmarktsegment relatief vaak een betaalbaarheidsrisico hebben (tabel 2.6). Ook paren met een laag inkomen hebben relatief vaak een betaalbaarheidsrisico, zeker als ook rekening wordt gehouden met hun grotere overige lasten. De kans op betalingsrisico's in de vorm van een zeer hoge woonquote neemt voor alle huishoudenstypen sterk af bij een toenemend inkomen.

**Figuur 2.10** Inkomensverdeling naar huishoudenssamenstelling



Bron: EIB



**Tabel 2.6 Aandeel huishoudens per netto woonquoteklasse naar inkomensklasse en huishoudenssamenstelling**

Netto woonquote	Laag	Midden	Hoog	Totaal
<b>Eenpersoons</b>				
<20%	2%	9%	30%	6%
20% - 30%	10%	29%	37%	17%
30% - 40%	37%	39%	24%	36%
40% - 50%	27%	17%	6%	22%
>50%	24%	6%	3%	19%
<b>Meerpersoons met kinderen</b>				
<20%	4%	8%	31%	22%
20% - 30%	34%	35%	50%	44%
30% - 40%	31%	39%	14%	22%
40% - 50%	14%	13%	3%	7%
>50%	17%	6%	2%	5%
<b>Meerpersoons zonder kinderen</b>				
<20%	3%	16%	48%	31%
20% - 30%	31%	41%	38%	38%
30% - 40%	35%	31%	11%	20%
40% - 50%	15%	8%	2%	6%
>50%	17%	4%	1%	5%

Bron: WoON2018

## 2.5 Wie behoren er tot de risicogroep?

Op basis van bovenstaande analyse kunnen een aantal conclusies worden getrokken. Het risico op betaalbaarheidsproblemen wordt vooral bepaald door het inkomensniveau. Huishoudens met een laag inkomen worden ongeacht het woningmarktsegment waarin ze zich bevinden relatief vaak geconfronteerd met een hoge netto woonquote. Zelfs voor lage inkomens in het gereguleerde huursegment behoort een substantieel deel tot de risico-groep (710.000 huishoudens), waarvan het in ruim vier op de vijf gevallen inkomen tot € 25.000 betreft (tabel 2.7). Daarmee is dit een omvangrijke groep. Daarnaast heeft bijna 90% van de huishoudens met een laag inkomen in het vrije huursegment een risicovolle netto woonquote. Hier betreft het ruim 140.000 huishoudens. Ook voor lage inkomens in het bezit van een koopwoning is er een groot aantal dat een hoge netto woonquote heeft. In tegenstelling tot huishoudens die huren, bouwt deze laatste groep wel vermogen op. Tot slot leidt ook de combinatie van een middeninkomen en een huurwoning in het vrije segment in twee op de vijf gevallen (65.000 huishoudens) tot een netto woonquote van meer dan 40%. Voor deze huishoudens is het gezien de financieringsrestricties niet eenvoudig om toe te treden tot de koopmarkt, terwijl het aandeel met een hoge netto woonquote in dit segment beduidend lager is. Daarnaast is ook de toegang tot het gereguleerde huursegment voor deze groep beperkt.

**Tabel 2.7 Huishoudens totaal en met hoge netto woonquote naar segment en inkomensklasse**

Inkomensklasse	Koop	Gereguleerde huur	Vrije huur	Totaal
<b>Aantal huishoudens</b>				
Laag	675.000	1.870.000	160.000	2.705.000
Midden	1.090.000	395.000	170.000	1.655.000
Hoog	2.690.000	190.000	210.000	3.090.000
Totaal	4.455.000	2.455.000	540.000	7.450.000
<b>Aantal met netto woonquote &gt;40%</b>				
Laag	360.000	710.000	140.000	1.210.000
Midden	210.000	10.000	65.000	285.000
Hoog	115.000	0	15.000	130.000
Totaal	685.000	720.000	220.000	1.625.000
<b>Aandeel met netto woonquote &gt;40%</b>				
Laag	53%	38%	88%	45%
Midden	19%	2%	38%	17%
Hoog	4%	0%	7%	4%
Totaal	15%	29%	41%	22%

Bron: WoON2018

## 3 Beleidsimplicaties

### 3.1 Maatregelen gericht op huurbepanking

Ongeveer 45% van huishoudens met een laag inkomen heeft een hoge netto woonquote. Het merendeel (70%) van de huishoudens met een laag inkomen woont in de gereguleerde huursector. Hiervan wordt bijna 40% geconfronteerd met een hoge netto woonquote. Het gaat in totaal om 710.000 huishoudens. Een eerste mogelijkheid om de betaalbaarheid in de gereguleerde huursector te vergroten is om aan te grijpen bij huurstijgingen.

**Sociaal Huurakkoord: huurbewriozing of -verlaging gericht op lage inkomens met hoge huren**  
In het Sociaal Huurakkoord 2018 zijn mogelijkheden afgesproken voor huurverlaging en -bewriozing voor huishoudens die relatief te duur wonen in gereguleerde huurwoningen van woningcorporaties. Hoewel het geen wettelijke verplichting betreft, is het wel een morele verplichting om als corporatie iets te doen voor huishoudens die relatief te duur wonen. Of een huishouden in aanmerking komt voor huurbewriozing of huurverlaging hangt af van het aantal personen in het huishouden, het inkomen en de huurprijs. Een eenpersoonshuishouden met een inkomen tot € 15.500 heeft recht op huurbewriozing wanneer het een huur betreft die tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens ligt. Wanneer de huur boven de liberalisatiegrens ligt kan er aanspraak worden gemaakt op huurverlaging. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 15.500-en € 27.000 kunnen alleen aanspraak maken op huurbewriozing, mits de huur boven de liberalisatiegrens ligt. De inkomensgrenzen per huishoudentype verschillen en staan in tabel 3.1 weergegeven. Ruim 1,4 miljoen huishoudens vallen binnen deze inkomensgrenzen.

Tabel 3.1 Criteria voor huurbewriozing of -verlaging Sociaal Huurakkoord 2020 naar inkomen

	Laag	Midden
<b>Definitie inkomensklasse</b>		
1 persoon	≤ € 15.500	€ 15.501- € 27.000
2 personen	≤ € 26.500	€ 26.501- € 37.000
3 of meer personen	≤ € 33.500	€ 33.501-€ 43.500
<b>Maatregel naar huurniveau</b>		
Onder aftoppingsgrens <sup>1</sup>	-	-
Tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Huurbewriozing	-
Boven liberalisatiegrens	Huurverlaging <sup>2</sup>	Huurbewriozing

1 De aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in een huishouden

2 De huurverlaging is zodanig dat het huishouden een beroep kan doen op huurtoeslag

Bron: Aedes

### Ruim 90% van de huishoudens komt niet in aanmerking voor huurbepanking

Van de ruim 1,4 miljoen huishoudens in een corporatiewoning die vallen binnen de gestelde inkomensgrenzen kan ruim 85% geen aanspraak maken op huurbewriozing of huurverlaging omdat hun huur hiervoor te laag is (figuur 3.1). Slechts 124.000 huishoudens komen hier wel voor in aanmerking. Hiervan hebben 58.000 huishoudens een huur boven de liberalisatiegrens en behoren hierdoor niet tot de gereguleerde huursector, maar tot de vrije huur. Ongeveer 107.000 huishoudens profiteren van de huurbewriozing. Het voordeel loopt jaarlijks met de inflatie geleidelijk op. Bij een gemiddelde inflatie van 1½% per jaar bedraagt de huurbepanking

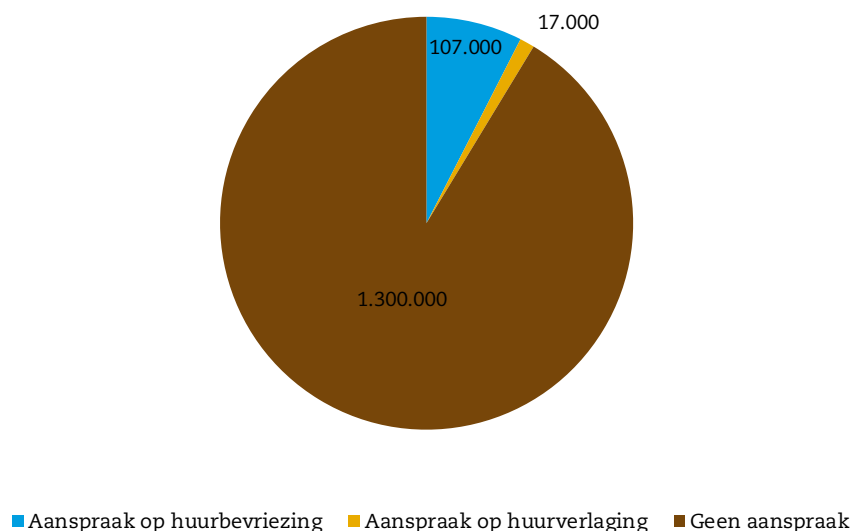
na vijf jaar bijna 8%.

Voor de 71.000 huishoudens die vallen onder de laagste inkomenscategorie met een huur tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens bedraagt het voordeel na vijf jaar gemiddeld circa € 50 per maand. Een deel van het voordeel wordt teniet gedaan door een lagere huurtoeslag. Voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens met ouderen en gehandicapten bedraagt de huurtoeslag 40% over het deel boven de aflossingsgrens. Het netto voordeel voor deze huishoudens bedraagt dan € 30 per maand.

Voor de 36.000 huishoudens uit de middelste inkomenscategorie met een huur boven de liberalisatiegrens bedraagt het voordeel gemiddeld € 60 per maand. In sommige gevallen ontvangen huishoudens nog wel huurtoeslag, maar alleen over het deel van de huur onder de liberalisatiegrens. Huurbetrouwings heeft voor deze groep in eerste instantie geen effect op de huurtoeslag. Op lange termijn kan door indexering van de liberalisatiegrens een deel van deze huurders mogelijk wel aanspraak doen op huurtoeslag.

Voor de bijna 17.000 huishoudens uit de laagste inkomenscategorie met een huur boven de liberalisatiegrens is het voordeel veel groter. Niet alleen wordt de huur in één keer verlaagd tot onder de liberalisatiegrens (gemiddeld bijna € 70). Ook komen veel van deze huishoudens hierdoor in aanmerking voor een huurtoeslag van gemiddeld ruim € 290, waardoor het totale voordeel voor deze huishoudens oploopt tot gemiddeld € 360 per maand. De corporaties ontvangen over een periode van vijf jaar € 275 miljoen minder aan huuropbrengsten. De overheid moet door deze regeling per saldo meer huurtoeslag gaan betalen. In het eerste jaar is dat bijna € 60 miljoen en dit loopt hierna vanwege de huurbetrouwings geleidelijk terug.

**Figuur 3.1** Aantal huishoudens dat aanspraak maakt op huurbepanking binnen de corporatiesector



Bron: EIB

Door de huurbetrouwings en -verlaging neemt het aantal huishoudens met een woonquote van meer dan 40% met ruim 20.000 af<sup>5</sup>. Dit is een relatief beperkte vermindering van de risicogroep (4%). De grootste verlaging van het aantal risicogevallen (9.800) betreft de groep huurders uit de

<sup>5</sup> Wij gaan hierbij uit van een constant reëel inkomen in de tijd.

middelste inkomenscategorie met een huur boven de liberalisatiegrens. Bij de huurders met de allerlaagste inkomens met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens neemt het aantal risicogevalen met bijna 7.100 af (ruim 20%). De kleinste maar wel een relatief sterke verlaging betreft de kleine groep huurders met de allerlaagste inkomens en een huur boven de liberalisatiegrens die profiteren van de huurverlaging. Het aantal risico-gevallen in deze groep valt door de maatregel ruim 3.500 lager uit. Het Sociaal Huurakkoord richt zich vooral op lage inkomens met een huur boven de aftoppingsgrens en beperkt vooral het aantal risicogevalen met een laag inkomen (tabel 3.2).

**Generieke huurbevriezing: veel groter bereik, voordelen voor huurder blijven beperkt**

Het aantal risicogevalen kan veel sterker worden gereduceerd door een generieke huurbevriezing voor corporatiewoningen, waardoor ook een veel groter aantal huishoudens met een huur onder de aftoppingsgrens hiervan kan profiteren. Een generieke bevriezing van de huren is ook onderwerp van een maatschappelijke discussie geweest in verband met de coronacrisis.

Ongeveer 1,5 miljoen huishoudens met een corporatiewoning met een huur onder de aftoppingsgrens profiteren nu wel van de huurbevriezing. Na vijf jaar bedraagt het voordeel gemiddeld € 40 per maand (8%). Van deze groep heeft 80% van de huishoudens een laag inkomen. Voor deze groep geldt wel dat de huurbevriezing ten dele teniet wordt gedaan door minder huurtoeslag. Per saldo resteert een voordeel voor deze groep van € 20 per maand. Hiernaast profiteren ook meer huishoudens met een huur boven de aftoppingsgrens van de maatregel dan bij het Sociaal Huurakkoord, omdat ook huishoudens met een hoger inkomen nu van de huurbevriezing kunnen profiteren. Het voordeel voor de groep bedraagt gemiddeld meer dan € 50 per maand.

Het aantal risicogevalen met een laag inkomen neemt door de maatregel met ruim 113.000 af. Hierdoor wordt het aantal risicogevalen met 20% gereduceerd (tabel 3.2). Het aantal risicogevalen met een middeninkomen neemt met ruim 9.400 af. Een deel hiervan betreft huishoudens met een huur boven de liberalisatiegrens, die voor een groot deel buiten de inkomensgrenzen van het Sociaal Huurakkoord vielen.

Met generieke huurbevriezing voor vijf jaar is meer te behalen in termen van verbetering in de betaalbaarheid, er hangt echter een fors prijskaartje aan. Door de generieke werking van de maatregel ontvangen corporaties bij een huurbevriezing over een periode van vijf jaar € 4 miljard minder aan huuropbrengsten. Dit is veel meer dan bij het Sociaal Huurakkoord. Na deze periode kunnen de corporaties de huren weer verhogen maar de totale contante waarde van gederfde huuropbrengsten bedraagt € 35 miljard. Door de huurbevriezing neemt de totale huurtoeslag voor de overheid wel af met ruim € 700 miljoen.

**Tabel 3.2      Beperking risicogevalen lage en middeninkomens na vijf jaar huurbeperving<sup>1</sup> ten opzichte van huidige situatie**

	Lage inkomens (tot € 36.165)	Midden inkomens (€ 36.165-€ 55.500)
<b>Sociaal Huurakkoord</b>		
Aantal	19.600	850
Percentage	4%	4%
<b>Generieke huurbevriezing</b>		
Aantal	113.500	9.400
Percentage	20%	42%

<sup>1</sup> Bij een gemiddelde huurstijging van 1½% (inflatie) en een constant reëel inkomen

Bron: EIB

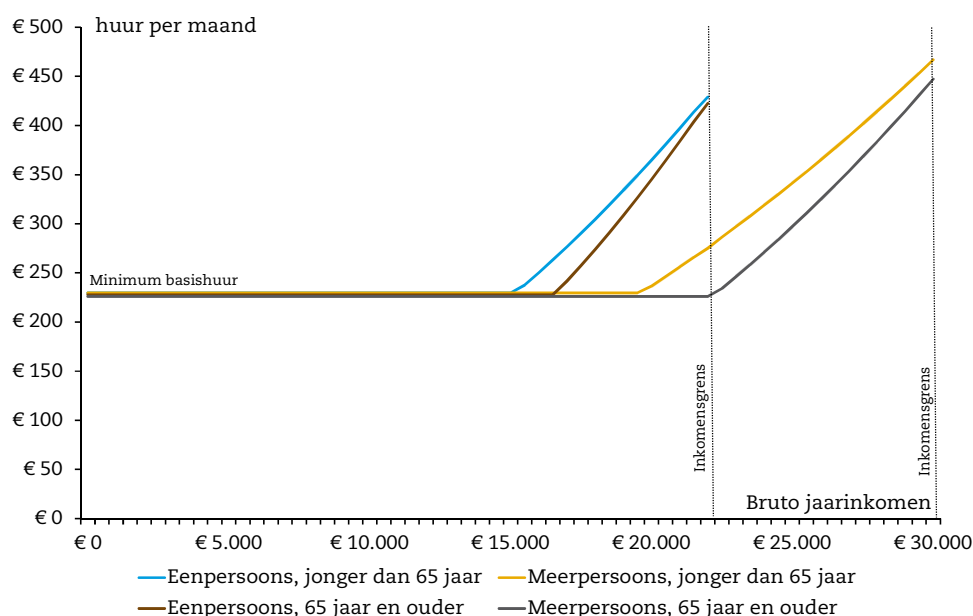
### 3.2 Vormgeving huurtoeslag

Uit de hierboven beschreven varianten blijkt dat met huurbepanking het moeilijk is om de juiste groep te bereiken en bovendien leidt huurbepanking pas op lange termijn tot substantiële effecten. Hoe kan de betaalbaarheid van wonen in de gereguleerde huursector voor huishoudens met een laag inkomen gericht worden verbeterd? Een logisch aangrijppingspunt hiervoor is de huurtoeslagregeling. Deze is immers in het leven geroepen om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren.

#### Huurtoeslagssystematiek: hoe werkt het?

De huurtoeslagregeling is een beleidsinstrument gericht op het mogelijk maken van aanvaardbare woonkwaliteit voor huishoudens met een laag inkomen. De huurtoeslag-systematiek kent drie staffels met aparte vergoedingstarieven. Elk huishouden wordt verondersteld een minimaal niveau aan basishuur zelf te kunnen betalen, deze basishuur is inkomensafhankelijk (figuur 3.2).

Figuur 3.2 Basishuur naar huishoudenstype en huishoudinkomen, situatie 2015



Bron: Belastingdienst, 'Berekening huurtoeslag 2015'

De maandhuur tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed. Ligt de maandhuur boven de kwaliteitskortingsgrens, dan wordt het deel hierboven tot maximaal de aftoppingsgrens voor 65% vergoed. De meeste huishoudens kunnen daarnaast een vergoeding van 40% krijgen op het deel van de maandhuur dat boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens ligt. Dit geldt voor eenpersoonshuishoudens, personen met een AOW-leeftijd of huishoudens met een aangepaste woning vanwege een handicap. Figuur 3.3 geeft een schematische samenvatting van het huurtoeslagsysteem. In 2015 ontvingen ongeveer 1,3 miljoen huishoudens huurtoeslag. De gemiddelde huurtoeslag bedroeg daarbij circa € 170 per maand.

**Figuur 3.3 Huurtoeslagvergoeding naar huishoudenssamenstelling en huurprijs, situatie 2015**

	1-persoons-huishouden	2-persoons-huishouden	3- of meerpersoons-huishouden	
€ 710,68	0% toeslag	0% toeslag	0% toeslag	Liberalisatiegrens
€ 618,24	40% toeslag	40% toeslag*	40% toeslag*	Hoge aftoppingsgrens
€ 586,68		0% toeslag	0% toeslag	Lage aftoppingsgrens
€ 403,06	65% toeslag	65% toeslag	65% toeslag	Kwaliteitskortingsgrens
Basishuur stijgt met inkomen	100% toeslag	100% toeslag	100% toeslag	
Minimum basishuur	0% toeslag	0% toeslag	0% toeslag	

\* Ouderenhuishouden en gehandicapten  
 Voor huishoudens tot 23 jaar is de kwaliteitskortingsgrens de maximale huurgrens. Voor huishoudens boven de 23 jaar geldt de liberalisatiegrens.

Bron: Belastingdienst, 'Berekening huurtoeslag 2015'

Uit het voorgaande hoofdstuk is gebleken dat - ondanks de beschikbaarheid van de huurtoeslagregeling - veel lage inkomens nog te maken hebben met een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen. Hierdoor is gezocht naar een variant die een bijdrage kan leveren aan een groter bereik van de huurtoeslagssystematiek richting huishoudens met een hoge netto woonquote. Voor huishoudens met een laag inkomen kan zelfs de minimum basishuur een grote druk leggen op het bestedingsbudget. Er is een variant doorgerekend waarbij er geen sprake meer is van een minimum basishuur onder de minimum inkomensgrens en waarbij de criteria verder gelijk blijven. De maandhuur tot de kwaliteits-kortingsgrens wordt 100% vergoed. Tabel 3.3 geeft de effecten weer van deze vormgevingswijziging.

#### **Opheffen verplichte basishuur zorgt ervoor dat 170.000 huishoudens uit de verhoogde risicogroep vallen**

Het opheffen van de verplichte basishuur kost de overheid ruim € 1,1 miljard aan extra huurtoeslag. Deze investering zorgt voor een vermindering van het aantal huishoudens dat een verhoogd risico heeft op betaalbaarheidsproblemen met ruim 170.000 huishoudens (tabel 3.4). Zo daalt het aantal huishoudens met een laag inkomen in de gereguleerde huursector met een hoge woonquote van 710.000 naar 540.000. Dit is een daling van 25%. Van de 170.000 huishoudens zijn bijna 120.000 huishoudens met een inkomen tot € 15.000 die uit de groep van een verhoogd risico op betaalbaarheidsproblemen vallen. De allerlaagste inkomens profiteren het sterkst van het opheffen van de verplichte basishuur.

**Tabel 3.3** Effect op gemiddelde huurtoeslag zonder minimum basishuur bij huishoudens die al huurtoeslag ontvingen en bij huishoudens die nog geen huurtoeslag ontvingen, aantallen en euro's, 2015

	Basis	Variant zonder minimum basishuur			
	Toeslag	Bestaande gevallen		Nieuwe gevallen	
		Aantal	Toeslag	Aantal	Toeslag
<b>Huishoudenssamenstelling</b>					
Eenpersoons	€ 166	862.100	€ 249	12.700	€ 197
Meerpersoons met kind	€ 182	206.900	€ 225	800	€ 221
Meerpersoons overig	€ 167	227.800	€ 217	100	€ 0
<b>Leeftijd</b>					
17-24 jaar	€ 142	188.500	€ 338	6.600	€ 178
25-34 jaar	€ 181	208.900	€ 271	1.800	€ 140
35-44 jaar	€ 170	158.700	€ 207	600	€ 151
45-54 jaar	€ 163	171.000	€ 199	2.200	€ 193
55-64 jaar	€ 174	150.000	€ 208	800	€ 220
65-74 jaar	€ 173	170.500	€ 226	1.000	€ 161
75 jaar en ouder	€ 175	249.300	€ 217	700	€ 121
<b>Inkomen</b>					
< € 10.000	€ 152	161.700	€ 381	6.600	€ 184
€ 10.000 – € 15.000	€ 199	130.000	€ 429	5.100	€ 185
€ 15.000 – € 20.000	€ 186	537.400	€ 228	1.800	€ 196
€ 20.000 – € 25.000	€ 163	291.500	€ 173	50	€ 40
€ 25.000 – € 30.000	€ 118	176.300	€ 118	0	€ 0
> € 30.000	€ 95	50	€ 95	0	€ 0
<b>Maandhuur</b>					
< € 220	€ 0	0	€ 0	12.700	€ 183
€ 220 – € 410	€ 101	300.500	€ 242	900	€ 193
€ 410 – € 585	€ 169	656.300	€ 221	0	€ 0
€ 585 – € 625	€ 212	140.200	€ 247	0	€ 0
€ 625 – € 710	€ 238	153.900	€ 287	0	€ 0
> € 710	€ 252	45.900	€ 310	0	€ 0
<b>Totaal</b>	<b>€ 169</b>	<b>1.296.800</b>	<b>€ 240</b>	<b>13.600</b>	<b>€ 197</b>

Bron: WoON2015, CBS, bewerking EIB

#### Afschaffen minimum basishuur zorgt voor 13.600 nieuwe huurtoeslaggerechtigden

Het aantal huishoudens dat huurtoeslag kan aanvragen neemt door het wegvallen van de minimum basishuur met ongeveer 13.600 toe. Deze huishoudens, die voorheen geen huurtoeslag ontvingen, krijgen gemiddeld ongeveer € 200 huurtoeslag. Daarnaast stijgt de gemiddelde huurtoeslag van de huishoudens die voor het afschaffen van de basishuur al recht hadden op huurtoeslag ook, namelijk met ongeveer € 70 naar € 240. De huishoudens met zeer lage inkomens (tot € 15.000) worden het meest ondersteund door deze vormgevingsvariant.



**Tabel 3.4 Effect van afschaffing basishuur op aantal huishoudens met betaalbaarheidsproblemen naar inkomensklasse**

Inkomensklasse	Aantal
< € 10.000	- 53.500
€ 10.000 – € 15.000	- 64.500
€ 15.000 – € 20.000	- 48.100
€ 20.000 – € 25.000	- 4.300
€ 25.000 – € 30.000	0
> € 30.000	0
<b>Totaal</b>	<b>- 170.400</b>

Bron: EIB

### Wijziging Wet op de huurtoeslag 2020

Vanaf 1 januari 2020 is een wijziging van de Wet op de huurtoeslag van kracht. In de wet komen de maximale inkomensgrenzen te vervallen waardoor de huurtoeslag bij een stijging van het inkomen geleidelijk en over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd. De wet zorgt ervoor dat iemand niet langer, door een kleine stijging van het inkomen, direct het recht op huurtoeslag verliest. Hierdoor krijgen circa 115.000 extra huishoudens in een huurwoning met een inkomen iets boven de huidige maximale inkomensgrenzen de mogelijkheid huurtoeslag aan te vragen. Welk jaarinkomen een huishouden maximaal mag hebben om nog toeslag te kunnen krijgen hangt af van de huurprijs, het aantal bewoners en van het al dan niet bereikt hebben van de AOW-leeftijd. Het maximum dat een huishouden aan spaargeld (en ander vermogen) mag hebben is nog wel een harde grens. Met € 1 te veel vermogen vervalt het recht op huurtoeslag. Voor de huidige huurtoeslagontvangers waarvan het inkomen ongewijzigd blijft verandert de wet niets. De maximale inkomensgrenzen gelden nog wel voor de afbakening van de doelgroep waarvoor corporaties op grond van de Woningwet passend moeten toewijzen. Denk hierbij aan een woning toewijzen met een huur onder de toepasselijke aftoppingsgrens.

### 3.3 Regulering middeldure huur

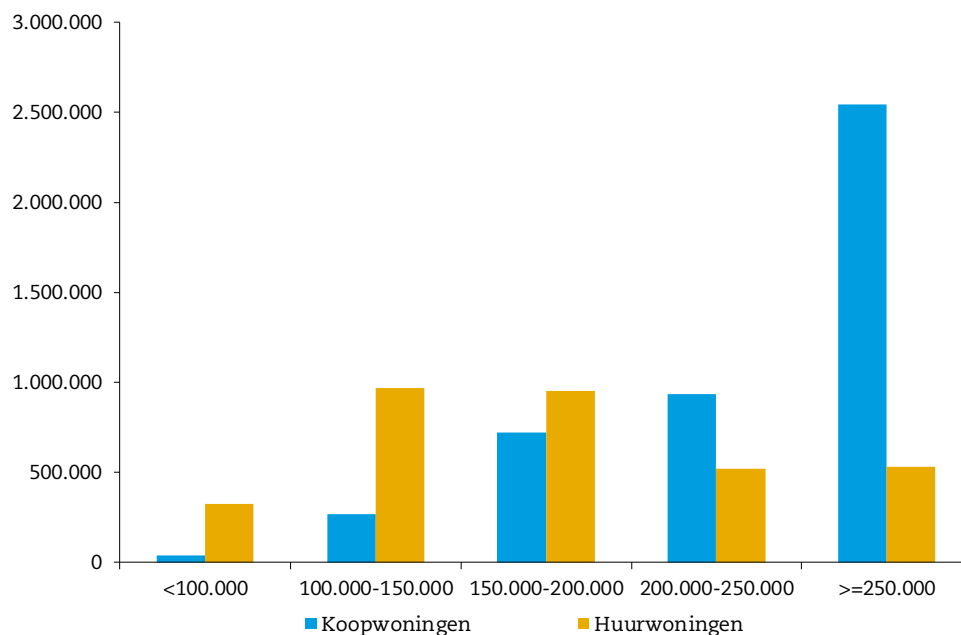
De beleidsanalyse hierboven richt zich op de sociale huursector waar zich veel lage inkomens bevinden. In de laatste jaren is er veel aandacht gekomen voor de zogenaamde middeninkomens en 'middenhuur'. Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat bij de ruim 1,6 miljoen huishoudens met een middeninkomen weinig betaalbaarheidsproblemen optreden. Ruim 80% heeft een netto woonquote lager dan 40%. Alleen in het vrije huursegment is het aandeel huishoudens met een middeninkomen en een netto woonquote van meer dan 40% relatief groot (bijna 40%). Het betaalbaarheidsprobleem is dus geconcentreerd bij een beperkte groep middeninkomens in de vrije huursector (65.000).

#### Geen specifiek tekort aan huurwoningen in het middensegment

De premisse bij het beleid - dat bijvoorbeeld in steden als Amsterdam, Utrecht en Haarlem ook in daadwerkelijk beleid is terug te vinden - is dat middeninkomens in de markt tussen wal en schip belanden en daardoor in een zeer moeilijke en kwetsbare positie zitten. De oplossing die vanuit het beleid wordt gehanteerd is die van additionele regulering. Zo wordt bij de nieuwbouw sterk ingezet op wat betaalbare woningen worden genoemd. In het bijzonder wil men vanuit de overheid de bouw van 'middenhuur' vergroten. Dit krijgt bijvoorbeeld vorm in het kader van de 40-40-20 regeling, waarbij naast 40% sociale huur, 40% middenhuur moet worden gebouwd. Hier doet zich een eerste opvallend gegeven voor in de vorm van een

verbinding met het aanbod van nieuwe woningen. In de koopsector is het hanteren van prijssegmenten niet ongebruikelijk, maar in de huursector moet worden bedacht dat het leeuwendeel van het aanbod prijsgeruleerd is. Het aanbod van huurwoningen in verschillende prijsklassen zegt in die situatie weinig over de relatieve schaarste van woningtypen. Als gekeken wordt naar de marktwaarden (WOZ) van woningen dan is er geen aanwijzing voor een specifiek tekort aan huurwoningen in het middensegment (figuur 3.4).

**Figuur 3.4 Aantallen koop- en huurwoningen naar WOZ-waarde, 2018**



Bron: EIB

Uit de figuur kan worden afgeleid dat er 1,5 miljoen huurwoningen zijn in de prijsklasse tussen € 150.000 en € 250.000. Als er marktconforme huren zouden worden gehanteerd voor deze woningen dan zouden de woningen huren van ongeveer € 700 tot € 1.000 per maand moeten kennen. Alleen worden in de praktijk huren gevraagd die voor een groot deel onder respectievelijk de aftoppingsgrens of de liberalisatiegrens liggen. Als er marktconforme huren werden gehanteerd dan zou deze prijsklasse in de huurmarkt juist omvangrijk zijn. Het gaat dan globaal om de woningen tussen € 150.000 en € 250.000, wat zoals uit de figuur kan worden afgeleid een omvangrijke categorie huurwoningen betreft.

#### **Beleid van extra gereguleerde huurwoningen in middensegment stuit op problemen**

Door vanuit het beleid in te zetten op de bouw van veel extra gereguleerde huurwoningen in 'het middensegment' ten koste van woningaanbod in de vrije sector, wordt in feite de sociale huursector opgerekt. Dit veroorzaakt een aantal problemen.

Het eerste probleem is dat het aanbieden van woningen beneden marktconforme prijzen alleen mogelijk is met subsidie. Zo worden de jaarlijkse huurverhogingen voor deze woningen in de vrije huursector gemaximeerd. Dit heeft gevolgen voor de exploitatie, waarbij de mogelijkheden om de woningen rendabel te ontwikkelen worden beperkt. Om toch voldoende aanbod te realiseren zal hiervoor gecompenseerd moeten worden om de exploitatie te laten sluiten. Zo stelt de gemeente Amsterdam voor deze huurwoningen grond beschikbaar tegen sterk verlaagde grondprijzen. Het gaat om zeer aanzienlijke bedragen die de gemeente en de

belastingbetalers van de stad zo mislopen. In de studie 'Woningmarkt-beleid in Amsterdam; middeninkomens en de effecten van het 40-40-20-beleid' (EIB, 2018) is becijferd dat derving van grondinkomsten in totaal meer dan € 100 miljoen bedraagt.

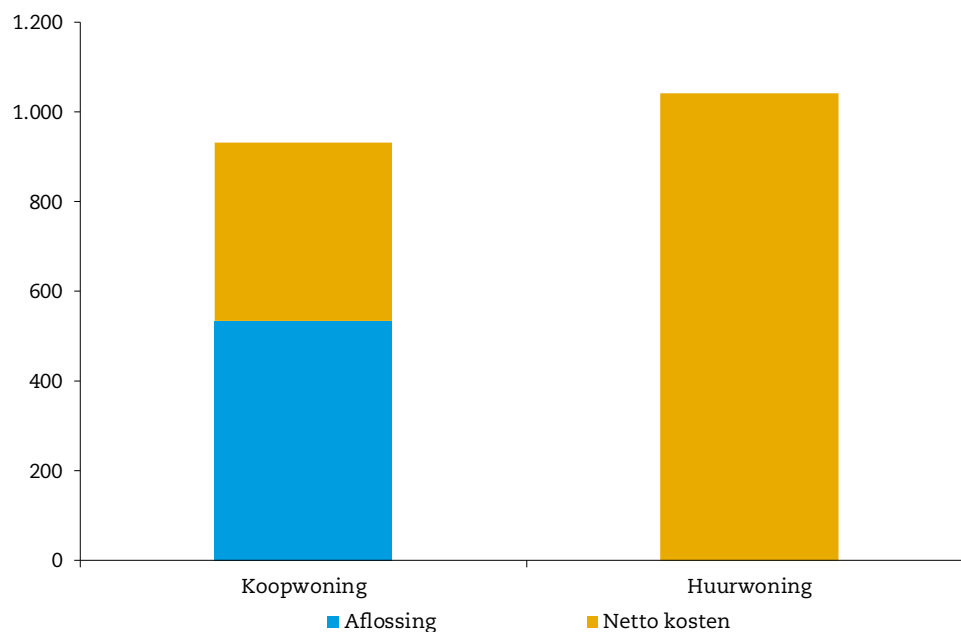
Het tweede probleem is dat dit beleid geen extra woningen oplevert, maar alleen een verschuiving teweegbrengt. Meer gereguleerde (midden)huurwoningen worden gebouwd ten koste van (koop)woningen in de vrije sector. Deze verschuiving heeft bovendien negatieve effecten op de doorstroming. Uit het recente verleden blijkt dat bijna 70% van de afname van het aantal nieuw te bouwen woningen in het dure segment ten koste gaat van de doorstroming binnen de gemeente. Als duurdere koopwoningen kunnen worden verkocht dan leidt dit tot relatief veel verhuisbewegingen binnen de stad. Door het aanbod van (duurdere) koopwoningen te ontmoedigen, wordt de doorstroming beperkt. Doorstroming die allerlei huishoudens in verschillende prijssegmenten de kans biedt om de woonsituatie te verbeteren. Ook nadat de woningen zijn gebouwd zijn er in de tijd nog verdere beperkingen op de doorstroming te verwachten. De huishoudens die woningen krijgen aangeboden met (sterk) gesubsidieerde huren, zullen hier niet snel meer vanuit vertrekken. Als zij in de loop van de tijd een betere woning in de vrije sector willen bemachtigen dan is de sprong te groot. In feite zorgt het beleid er zo voor dat er nu een groep middeninkomens ontstaat die vast komen te zitten in de woningen en alleen als zij bereid zijn een grote verhuisbelasting te betalen hieraan kunnen ontkomen. Zo ontstaat een nieuwe groep scheefwoners in het tot op heden ongesubsidieerde middensegment.

### 3.4 Betaalbaarheid verbeteren door potenties koopsector te benutten

#### **Meeste middeninkomens wonen in koopwoningen met relatief lage woonquotes**

De grote aandacht voor middeninkomens in de huursector wekt de indruk dat veel middeninkomens zijn aangewezen op de huursector. Dit is echter niet het geval. Ruim 65% van de middeninkomens heeft een koopwoning. Het gaat in totaal om ruim 1 miljoen huishoudens. Een kwart van de middeninkomens woont in een gereguleerde huurwoning. Slechts een relatief klein deel (ruim 10%) van de middeninkomens huurt een woning in de vrije huursector. Wel geldt dat in deze laatste groep hoge woonquotes met bijbehorende betaalbaarheidsrisico's relatief veel vaker voorkomen. Zo is het percentage van huishoudens met een woonquote van meer dan 40% twee keer zo groot in de vrije huursector dan in de koopsector. Het kopen van een woning is in de praktijk bovendien goedkoper dan een vergelijkbare woning in de vrije huursector te huren. In figuur 3.5 is het verschil in maandelijkse lasten van een woning van € 250.000 tussen koop en huur in beeld gebracht.

Figuur 3.5 Maandelijks lasten bij een woning van € 250.000



Bron: EIB

De netto maandlasten komen in geval van een koopwoning uit op ongeveer € 930. Een soortgelijk huis huren kost ongeveer € 1.040<sup>6</sup> aan huur, dit is ruim 10% duurder. Bovendien neemt dit verschil in de tijd steeds verder toe. De huren worden jaarlijks met de inflatie geïndexeerd, terwijl de hypotheeklasten nominaal constant blijven en tenminste reëel dalen in de tijd. Een ander belangrijk verschil is dat je bij het kopen van een woning bij de huidige rentekosten een groot deel van de maandlasten (65%) gebruikt om af te lossen en daarmee vermogen wordt opgebouwd (tabel 3.5). In vijf jaar tijd heeft de koper ruim € 30.000 gespaard. Als de woonlasten worden gecorrigeerd voor deze besparingen, zodat de echte netto woonkosten kunnen worden vergeleken, dan betaalt de huurder zelfs bijna het drievoudige van wat de koper betaalt.

<sup>6</sup> Uitgaande van een bruto aanvangsrendement (BAR) van 5%

**Tabel 3.5 Gemiddelde maandelijkse lasten<sup>1</sup> in de eerste vijf jaar bij een hypotheek van € 250.000, euro's**

	<b>Bedrag</b>
Rente	+ 400
Aflossing	+ 530
Bruto maandlasten	= 930
Netto renteaftrek	- 130
OZB	+ 30
Onderhoud	+ 100
Netto maandlasten	= 930

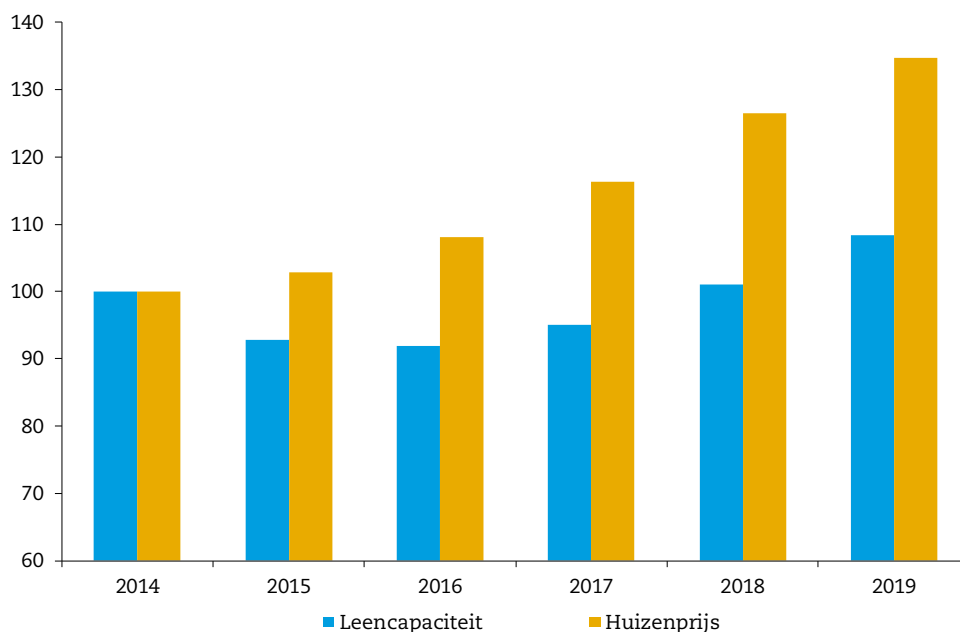
<sup>1</sup> De cijfers zijn op basis van een annuïteitenhypotheek, 15 jaar rentevast met een rente van 2%

Bron: EIB

#### **Ondanks de lagere woonlasten wordt het kopen van een huis door beleid ontmoedigd**

Vanuit deze optiek is het opmerkelijk dat overheidsbeleid zo sterk wordt ingezet om huren te stimuleren en kopen te ontmoedigen. Zoals hiervoor al is beschreven, richt gemeentelijk beleid zich sterk op middeldure huur die met stevige subsidies in de markt wordt gezet, terwijl koopwoningen via quoteringsregelingen worden beperkt. Ook vanuit het nationale overheidsbeleid wordt de koopsector beperkt vanuit de vraagkant door het hanteren van zeer strenge leennormen, waardoor rantsoenering op de koopmarkt ontstaat. Zo laat figuur 3.6 zien dat de maximale leencapaciteit in de afgelopen jaren sterk is achtergebleven bij de ontwikkeling van de huizenprijzen.

**Figuur 3.6**      **Ontwikkeling leencapaciteit<sup>1</sup> en prijsontwikkeling bijbehorende woning voor mediane huishouden, 2014-2019 (2014=100)**



<sup>1</sup> In de figuur is uitgegaan van een variabele hypotheekrente en een gemiddelde inkomensgroei van 2,2%

Bron: CBS, NIBUD, bewerking EIB

De ontwikkeling van de hypotheekrente en de afbouw van de hypotheekrenteaf trek spelen hierbij een belangrijke rol. Zo is in de periode 2014-2019 de hypotheekrente gedaald van bijna 4% tot 2%. De lagere rente draagt bij aan een betere betaalbaarheid van koopwoningen. De hypotheeknormen beperken echter de financierbaarheid voor een groot deel van de huishoudens. Mede hierdoor zijn de huizenprijzen in de afgelopen jaren harder gestegen dan de leencapaciteit, waardoor het voor met name starters alsm aar moeilijker wordt een gewenste woning te financieren.

In tabel 3.6 is de ontwikkeling van de maximale leencapaciteit van een- en tweeverdieners weergegeven voor een aantal inkomenscategorieën. Ondanks de daling van de hypotheekrente en daarmee ook de woonlasten is de maximale leencapaciteit nauwelijks aangepast. Meer dan de helft van de koopwoningen in Nederland heeft een WOZ-waarde van meer dan € 250.000. Deze woningen liggen voor de huishoudens met een inkomen tot € 50.000 buiten bereik.

**Tabel 3.6 Omvang maximale hypotheek naar inkomen, 2016-2020**

Inkomen	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Eenverdiener</b>					
€ 30.000	128.400	128.400	128.400	131.700	131.700
€ 40.000	180.000	184.400	175.600	180.000	180.000
€ 50.000	230.400	235.900	230.400	230.400	230.400
<b>Tweeverdieners<sup>1</sup></b>					
€ 30.000	92.200	108.600	111.900	115.200	128.400
€ 40.000	171.200	184.400	175.600	180.000	180.000
€ 50.000	225.000	230.400	219.500	225.000	225.000

<sup>1</sup> Bij tweeverdieners is een gelijke inkomensbijdrage verondersteld

Bron: NIBUD, bewerking EIB

Deze rantsoenering raakt vooral de starters op de koopmarkt. Jonge, goed opgeleide mensen hebben aantoonbaar sterke inkomensperspectieven. Doordat hier geen rekening mee mag worden gehouden door de inkomensnormen die de overheid oplegt aan huishoudens die een hypotheek afsluiten, wordt de groep jonge starters sterk benadeeld ten opzichte van huishoudens die al flink gevorderd zijn met hun arbeidsmarktloopbaan.

#### **Verbeter betaalbaarheid door starters beter te faciliteren bij de koop van een woning**

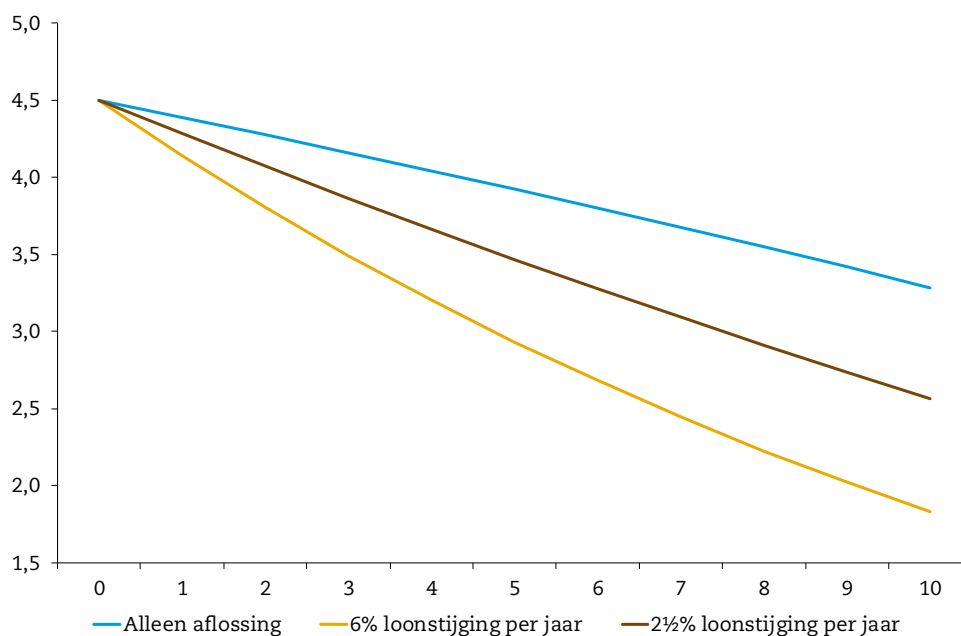
Een belangrijke route om de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren is dan om starters beter te faciliteren een eigen woning te kopen. Hierdoor zullen zij vaak direct al op lagere woonlasten zitten dan bij een vrije huurwoning het geval is, zullen zij hun woonquote na de aankoop van het huis jaarlijks ook nog aanzienlijk zien dalen en bouwen zij bovendien veel vermogen op waarmee de financiële weerbaarheid van het huishouden in de tijd wordt versterkt. Om meer huishoudens die nu op de vrije huursector zijn aangewezen een betaalbaarder en meer aantrekkelijk alternatief te bieden op de koopmarkt zijn twee zaken nodig. De eerste is dat op regionale schaal het aanbod van koopwoningen niet zoveel mogelijk wordt ontmoedigd via quoteringsregelingen. Het tweede is om jonge koopstarters beter toegang te geven tot de hypotheekmarkt. Dit kan door ofwel de leenregels (NIBUD-normen) te differentiëren naar leeftijd - zodat huishoudens tot bijvoorbeeld 35 jaar wat meer ten opzichte van hun huidige inkomen mogen lenen - ofwel te werken met startersleningen, die ook eerder zijn beproefd. De bezwaren die tegen een versoepeling van de inkomensnormen worden aangevoerd zijn tweeledig. Het eerste bezwaar is dat het zou uitnodigen tot het nemen van onverantwoorde risico's. Het tweede bezwaar is dat het de prijzen naar rato zou doen stijgen, zodat de starters er feitelijk geen profijt van hebben. Op beide punten wordt hieronder ingegaan.

#### **Beperkte risico's op betalingsproblemen bij verruiming van kredietnormen**

Dat het vergroten van de leencapaciteit voor starters met aanzienlijk hogere risico's gepaard gaat, is niet goed te onderbouwen. Dit blijkt uit ervaringen met startersleningen, waarmee starters meer kunnen lenen dan de gebruikelijke leencapaciteit. De eerste drie jaar hoeft er geen rente en aflossing te worden betaald. Na drie jaar wordt getoetst of er voldoende financiële ruimte is om de rente en aflossing te betalen. Startersleningen worden sinds 2002 verstrekt en SVn publiceert jaarlijks de landelijke hertoetsresultaten over de verstrekte startersleningen. Ervaringscijfers tot en met 2013 wijzen uit dat van de gebruikers van alle verstrekte startersleningen na het eerste hertoetsmoment die in 2013 met een rijksbijdrage door de SVn waren verstrekt, na drie jaar al 80% voldoende de betaalcapaciteit heeft om de volledige maandlast te kunnen dragen. Na tien jaar geldt dit voor 95% en heeft 65% de lening al volledig afgelost. Er treden in de praktijk dus weinig betalingsproblemen op bij gebruikers van startersleningen.

Omdat het bij koopstarters vooral gaat om relatief jonge mensen aan het begin van hun arbeidsmarktloopbaan hebben zij gunstigere inkomens-perspectieven dan mensen die deze fase al hebben doorlopen. Dit heeft ook invloed op de woonlasten binnen het totale besteedbare budget. Een jonge koopstarter die bij aankoop van de woning 4½ keer zijn inkomen leent, ziet deze loan to income ratio (LTI) al snel teruglopen. Om de invloed van de loonontwikkeling op de LTI te illustreren, is de ontwikkeling van de LTI berekend voor een jonge academicus en voor iemand die het eind van zijn of haar loonschaal al heeft bereikt (figuur 3.7).

**Figuur 3.7**      **Ontwikkeling van LTI bij verschillende inkomensperspectieven**



Bron: EIB

Het gemiddelde reële inkomen van een academicus stijgt tot zijn of haar 40ste jaar met gemiddeld 3,5% per jaar. Daarnaast is er sprake van een jaarlijkse contractloonstijging van 2,5%. Voor de academicus geldt in dit geval dan ook een nominale loonstijging van 6% per jaar. Voor iemand aan het einde van zijn of haar loonschaal geldt nog altijd een contractloonstijging van 2,5%. Terwijl de hypotheek voor iemand aan het eind van zijn of haar loonschaal na vijf jaar door aflossing en inkomensgroei van 4,5 naar 3,5 keer het jaarinkomen is gedaald, geldt voor de academicus een nog sterkere daling naar drie keer het jaarinkomen. Het verruimen van de leenregels voor starters sluit aan bij de levensloop en onderkent dat jonge huishoudens inkomensperspectief hebben en iets minder risicomijdend hoeven te handelen in vergelijking met andere huishoudens. Bovendien geldt dat de woonlasten van de koper in tegenstelling tot de huurder voor een substantieel deel bestaat uit aflossingen, waarmee hij vermogen opbouwt om risico's in de toekomst te kunnen opvangen.

#### **Extra kredietruimte loopt voor een zeer beperkt deel door in de prijzen**

Een andere punt van zorg is dat verruiming van de kredietregels alleen tot prijsstijging van koopwoningen zal leiden en dat de starters hierdoor geen baat van de extra kredietruimte zullen hebben. Nu geldt dat ruimere kredietregels zekere effecten kunnen hebben op woningprijzen, maar deze zijn verre van proportioneel. Het centrale punt hier is dat kredietruimte niet



hetzelfde is als kredietvraag. Uit onderzoek<sup>7</sup> blijkt dat 20 tot 30% van de starters daadwerkelijk gerantsoeneerd is door de huidige normen. Keerzijde is dat 70 tot 80% van de starters dit niet zijn en dat verruiming van de kredietregels voor dit deel van de starters niet tot gedragsaanpassing leidt. De implicatie is dat als starters 20% meer mogen lenen, slechts een beperkt deel van de starters het gedrag aanpast en versneld koopt of wat meer woonkwaliteit gaat vragen. De starters zijn oververtegenwoordigd in het goedkope segment van de koopmarkt (€ 160.000-220.000) en hebben hier een marktaandeel van 75%. Op basis van de ervaringen met startersleningen blijkt dat 25% van de starters door kredietrestricties wordt beperkt. Het effect op de totale vraag in dit segment is dan  $20\% \times 25\% \times 75\% = 3,75\%$ . Uit het onderzoek is verder af te leiden dat degenen die van een starterlening gebruik hebben gemaakt de extra kredietruimte voor circa driekwart benutten, waardoor de totale vraag in de praktijk met  $75\% \times 3,75\% = 2,8\%$  toeneemt. Uit het woningmarktmodel van het CPB blijkt dat 60% van de vraagtoename leidt tot hogere prijzen, ofwel  $60\% \times 2,8 = 1,7\%$ . Op korte termijn kan dit effect iets hoger uitvallen doordat mensen hun vraag vervroegen en het aanbod zich hier niet meteen op kan aanpassen. Op langere termijn kan door concurrentie met andere segmenten van de woningmarkt de berekende prijsstijging wat lager uitpakken. De centrale conclusie is dat de prijzen in het voor starters relevante segment door de extra kredietruimte met enkele procenten zullen toenemen, waarmee de extra geboden kredietruimte voor slechts een klein deel in de prijzen zal lopen. De kredietgerestricteerde starter kan met de extra kredietruimte duidelijk verder reiken in termen van woonkwaliteit. Dit wordt ook bevestigd door de ervaringen met de starterleningen. Er zijn gemeenten die startersleningen aanbieden en gemeenten die dit niet doen. Er zijn geen aanwijzingen dat de huizenprijsontwikkeling tussen beide groepen gemeenten uiteen zijn gelopen.

De route om voldoende koopwoningen te bouwen en inkomensperspectieven te betrekken bij de inkomensnormen die de overheid stelt, heeft wel vele voordelen. Het is in het belang van de jonge huishoudens die op zoek zijn naar een woning, het is goed voor de betaalbaarheid en financiële weerbaarheid van deze huishoudens en in tegenstelling tot gesubsidieerde middenhuur zorgt het niet voor belemmeringen voor de doorstroming op de woningmarkt en ook zijn er geen grote offers nodig vanuit de overheidsfinanciën.

---

<sup>7</sup> Zie ook EIB (2014). 'Gebruik en effecten van de Starterslening'. Amsterdam.







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