



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Staat van de Woningmarkt

## Jaarrapportage 2017



# Staat van de Woningmarkt

## Jaarrapportage 2017

*November 2017*

# Inhoud

Samenvatting	p.2.
Inleiding	p.5.
Hoofdstuk 1: Algemeen beeld woningmarkt	p.6.
Hoofdstuk 2: Eigendomsverhoudingen en financiering van de woningmarkt	p.29.
Hoofdstuk 3: Middeninkomens op de woningmarkt	p.38.
Hoofdstuk 4: Energie en woningmarkt	p.50.
Bijlage 1. Jaarverslag Wet op de huurtoeslag	p.64.
Bijlage 2. Gebruik heffingsverminderingen in de Verhuurderheffing	p.67.
Bijlage 3. Tijdelijke huurcontracten	p.69.
Bijlage 4. Middeninkomens	p.73.
Begrippenlijst	p.75.

# Samenvatting

De Staat van de Woningmarkt geeft een overzicht van de stand van de woningmarkt op basis van actuele beschikbare cijfers. Het rapport start met een algemene analyse van de woningmarkt, gevolgd door een verdieping op drie onderwerpen, namelijk de eigendomsverhoudingen op de woningmarkt, de positie van middeninkomens op de woningmarkt en de energieprestatie van de woningvoorraad.

## Actueel beeld van de woningmarkt

De groeiende economie en de lage rente dragen bij aan een sterke vraag naar koopwoningen. Het aantal transacties is toegenomen van 110.000 in 2013 naar 215.000 in 2016. Bestaande koopwoningen waren in september 2017 7,3% duurder dan in september 2016, maar gemiddeld nog bijna 5% onder het niveau van de vorige piek in augustus 2008. Vergeleken met het dal in juni 2013 zijn de prijzen gemiddeld ruim 21% hoger. De spanning op delen van de woningmarkt is groot, waarbij met name in grote steden forse prijsstijgingen worden gerealiseerd en in toenemende mate boven de vraagprijs wordt geboden.

De opleving van de woningmarkt gaat gepaard met een toename van de hypotheekproductie. In de twaalf maanden tot februari zijn er 320.000 hypotheekleningen verstrekt voor een gemiddelde hypotheeksom van € 271.000. De totale hypotheekproductie komt daarmee uit op € 85,3 miljard. Dat is € 18 miljard meer dan in de twaalf maanden tot en met februari 2016.

De gerealiseerde huurstijgingen zijn volgens de huurenquête gematigd. Uit cijfers van het CBS blijkt dat afgelopen jaar de laagste huurstijging sinds 2010 is geweest. De huren voor gereguleerde woningen lagen in juli 2017 gemiddeld 1,4% hoger dan in juli 2016. Dit is inclusief het effect van harmonisatie (huurstijging bij mutaties). Voor zittende huurders in een gereguleerde huurwoning lag de gemiddelde huurstijging op 1,1%, terwijl dat vorig jaar nog 1,3% was. In het geliberaliseerde segment ligt de gemiddelde huurstijging exclusief huurstijgingen bij mutatie op 1,7%.

De investeringen in woningen blijven groeien met gemiddeld 12,8% in 2017 en 6,1% in 2018. Na een tijdelijke dip neemt het aantal afgegeven bouwvergunningen sinds medio 2016 weer toe. Gemeenten waar de woningkrachte het meest nijpend is spannen zich in om bouwprojecten te versnellen.

Het aantal nieuwgebouwde woningen is in 2016 opgelopen naar 55 duizend woningen, het hoogste niveau sinds 2011. Gegeven de toename van het aantal huishoudens wordt in de jaren tot 2020 nog wel een oplopende spanning op de huizenmarkt geraamd.

## Eigendomsverhoudingen op de woningmarkt

In deze Staat is nader ingegaan op de verdeling van de Nederlandse woningen over verschillende typen eigenaren. In hoofdlijnen is uitgegaan van een driedeling; koopwoningen (in bezit van eigenaar-bewoners), huurwoningen van corporaties en huurwoningen van overige verhuurders. De groep overige verhuurders is divers van aard, dit kunnen kleine particuliere verhuurders met een paar woningen zijn, maar ook grote bedrijfsmatige verhuurders en institutionele beleggers. Van de woningvoorraad betreft in 2016 56% koopwoningen, 29% woningen van corporaties en 13% woningen van overige verhuurders. Van de huurwoningen bij overige verhuurders is 62% in handen van natuurlijke personen en 35% in handen van bedrijven. Tussen 2012 en 2016 is het aantal koopwoningen met 2,7% gestegen en het aantal huurwoningen bij overige verhuurders met 16,7%. Het aantal woningen van corporaties is ongeveer gelijk gebleven. De stijging van het aantal koopwoningen komt vooral door nieuwbouw en aankopen bij corporaties. Bij particuliere huurwoningen zijn de toevoegingen verdeeld over nieuwbouw, overige toevoegingen en verschuiving vanuit de koop of corporatiesector. Bij corporaties stijgt de voorraad door nieuwbouw, en daalt de voorraad door sloop en verkoop van woningen.

De verdeling van het aantal woningen over de verschillende eigenarcategorieën is niet gelijk aan de verdeling van de woningwaarde. Koopwoningen hebben gemiddeld genomen een hogere WOZ-

waarde. Waar de gemiddelde WOZ-waarde in Nederland op € 210 duizend ligt is de gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning € 251 duizend. De gemiddelde WOZ-waarde van een corporatiewoning is € 137 duizend en van een particuliere huurwoning € 185 duizend. De totale woningwaarde in Nederland betreft dan ook voor 71% koopwoningen.

Een groot gedeelte van de woningmarkt wordt gefinancierd met leningen. Om een woning te kopen sluiten de meeste huishoudens een hypotheek af. Gemiddeld bedroeg in 2015 op de koopmarkt de hypotheeksom 62% van de woningwaarde. In de corporatiesector bedragen de langlopende leningen 27% van de WOZ-waarde. De LTV op basis van marktwaarde in verhuurde staat bedraagt in de corporatiesector 36,4%. Op basis van onderzoek in het kader van de evaluatie van de verhuurderheffing is berekend dat de gemiddelde LTV voor overige verhuurders (niet zijnde corporaties) in 2014 lag tussen 21% (institutionele beleggers) en 39% (overige commerciële verhuurders).

### **Middeninkomens op de woningmarkt**

Middeninkomens staan in de belangstelling in de actuele discussies over de woningmarkt. Van alle huishoudens behoren er qua inkomen ongeveer 21% tot deze groep. Het merendeel, tweederde, is in het bezit van een eigen woning. Verder maken middeninkomens ten opzichte van de rest van Nederland het meeste gebruik van de vrije huursector.

Bij de verkenning naar de middeninkomens blijken er drie grote groepen het meest onderscheidend te zijn. Dit zijn de ouderen met een AOW uitkering en aanvullend pensioen, jongeren (onder de 35 jaar) met een inkomen uit loon en een vaak hoge opleiding en gezinnen met kinderen (35-65 jaar) met een inkomen uit arbeid.

Huishoudens met een laag inkomen verhuizen veel vaker dan huishoudens met een middeninkomen en die verhuizen weer vaker dan die met een hoger inkomen. Verhuisgedrag is echter meer afhankelijk van kenmerken van het huishouden (huishoudensamenstelling, leeftijd, bron van inkomen) dan van de hoogte van het inkomen.

Bij de middeninkomens wil bijna driekwart van de jonge alleenstaanden verhuizen en bijna tweederde van de paren zonder kinderen jonger dan 35 jaar. Ouderen, alleenstaand of samenwonend, willen veel minder vaak verhuizen. Bij de middeninkomens gaat het om 20% en daarvan is slechts 20 à 30% zeker van zijn zaak. Gezinnen met kinderen zitten daar tussen in. Bij de middengroepen wil ruim een derde verhuizen, waarvan 40% serieuze bedoelingen heeft.

Wat deze groepen middeninkomens kunnen besteden aan wonen, varieert aanzienlijk (zowel naar inkomen als naar levensfase waarin het huishouden zich bevindt). Voor de groep jongeren onder de 35 jaar is de betaalruimte in vergelijking met de ouderen en de gezinnen kleiner, maar hierbij geldt dat deze groep in het algemeen hoog opgeleid is (en er dus inkomensgroei mag worden verwacht) en dat deze groep er ook in het algemeen goed in slaagt de verhuishwens om te zetten in een feitelijke verhuizing. Van alle huishoudens met een laag-middeninkomen heeft 51% een betaalruimte die past bij een woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Voor de midden-middeninkomens ligt het percentage op 68%, en voor de hoge middeninkomens loopt dit op naar 88%. Voor de koopmarkt geldt dat naast het inkomen de levensfase zeer bepalend is voor de mogelijkheden op dit deel van woningmarkt. Vooral ouderen hebben fors meer leencapaciteit dan jongere huishoudens met een vergelijkbaar middeninkomen. Gezinnen met kinderen zitten daar tussenin. Hierbij speelt het vermogen dat is opgebouwd in de huidige woning een belangrijke rol.

### **Energieprestatie van de voorraad**

Het energieverbruik in woningen is van invloed op het milieu (CO<sub>2</sub>-uitstoot) en op de uitgaven van huishoudens. Het daadwerkelijk energieverbruik van huishoudens hangt af van de energetische staat van woningen, maar ook van het verbruiks- en investeringsgedrag van de bewoners.

In 2016 hebben ruim 3,2 miljoen woningen een definitief energielabel (42% van de totale woningvoorraad). Dit betreft voornamelijk het corporatiebezit, maar het aantal geregistreerde labels onder eigenaar-bewoners is de laatste drie jaar sterk gestegen. Bijna zes op de tien woningen hebben in 2016 een A, B of C label. Tegelijkertijd kan worden geconcludeerd dat nog

voor ruim 3 miljoen woningen actie van eigenaren-bewoners, corporaties en particuliere verhuurders is vereist om tot de situatie te komen dat bijvoorbeeld alle woningen in Nederland minimaal label C hebben.

De meest grote in 2016 genomen energiebesparende maatregelen zijn de installatie van een HR-ketel en/of het plaatsen van HR-glas, gevolgd door het plaatsen van zonnepanelen. Eind 2016 beschikten bijna 3 miljoen huishoudens over een slimme meter. Uit onderzoek blijkt dat aangeboden slimme meters door negen van de tien huishoudens zijn geaccepteerd. Huishoudens die weigerden deden dat voornamelijk om redenen van privacy. Bijna een derde van de huishoudens met een slimme meter, of een andere slimme toepassing zoals een energieverbruiksmanager, geeft aan daardoor bewuster om te gaan met elektrische apparaten. Een kwart gaat bewuster om met de centrale verwarming.

Het daadwerkelijk energieverbruik is naast de energetische staat van woningen een graadmeter van de mate van verduurzaming van de energiehuishouding. Uiteindelijk zal, gezien de doelstellingen ten aanzien van het energieverbruik en de verduurzaming ervan, bijvoorbeeld het gasverbruik in woningen in de loop der tijd moeten afnemen. Huishoudens zijn enerzijds nog steeds de grootgebruikers van aardgas, anderzijds neemt het jaarlijks aardgasverbruik in woningen al sinds 2004 af. Dat is een gevolg van onder meer energiebesparende maatregelen, energiezuinige nieuwbouw, en een toename van alternatieve warmtebronnen voor verwarming, zoals stadsverwarming en warmtepompen. Ongeveer 85% van de huishoudens had in 2015 centrale verwarming op aardgas. Slechts 4% van het verbruik betreft warmtelevering door derden via stadsverwarming. Het verbruik van aardgas verschilt overigens behoorlijk per woning: vrijstaande woningen en woningen gebouwd voor 1983 verbruiken gemiddeld meer aardgas.

## Inleiding

Sinds 2014 wordt jaarlijks in het najaar door het Kabinet gerapporteerd over de ontwikkelingen op de woningmarkt. De aanleiding voor de eerste Staat van de Woningmarkt vormde het rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen, die de aanloop naar de woningmarktcrisis onderzocht.

Daarnaast wordt sinds 2015 ieder voorjaar een Staat van de Volkshuisvesting gepubliceerd. In de Staat van de Volkshuisvesting 2016 is aangegeven dat de twee publicaties samen zullen voorzien in een halfjaarlijkse rapportage over de stand van de woningmarkt op basis van actuele beschikbare cijfers.

De voorliggende rapportage opent daartoe met een algemene analyse van de woningmarkt in relatie tot macro-economische en demografische ontwikkelingen (hoofdstuk 1). Belangrijke onderdelen hierin zijn de prijsontwikkeling in de huur- en koopmarkt en de aanpassing van de woningvoorraad aan de veranderende vraag.

Deze algemene analyse van de woningmarkt wordt gevolgd door een aantal capita selecta waarbij dieper ingegaan wordt op enkele geselecteerde onderwerpen. Dit betreft de eigendomsverhoudingen (en de verschuivingen daarin) op de woningmarkt (hoofdstuk 2), de positie van middeninkomens op de woningmarkt (hoofdstuk 3) en de ontwikkelingen rond de energieprestatie van de Nederlandse woningvoorraad (hoofdstuk 4). In bijlage 1 is het jaarverslag van de wet op de Huurtoeslag opgenomen.

# 1. Algemeen beeld woningmarkt

Dit hoofdstuk geeft een algemeen beeld van de stand van de woningmarkt tegen de achtergrond van de economische situatie. In de eerste paragraaf wordt ingegaan op de economische situatie, de woningmarkt en de bouwsector. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de regionale verschillen op de koopwoningmarkt, en de huurmarkt. De laatste paragraaf gaat over de omvang en samenstelling van de woningvoorraad, de uitbreidingsbehoefte en de mate waarin de woningproductie reageert op de vraag.

## 1.1. Stand van de economie en algemeen beeld woningmarkt en woningbouw

### Economisch herstel

De economische groei zet stevig door, met naar verwachting 3,3% in 2017 en 2,5% in 2018. De werkgelegenheid groeit sterk en de verwachte werkloosheid daalt naar 4,3% in 2018.

Ondanks de aantrekkende arbeidsmarkt blijft een loonimpuls en daarmee een sterke groei van de inflatie uit. De inflatie komt in de raming van het CPB in beide jaren uit op 1,3%.

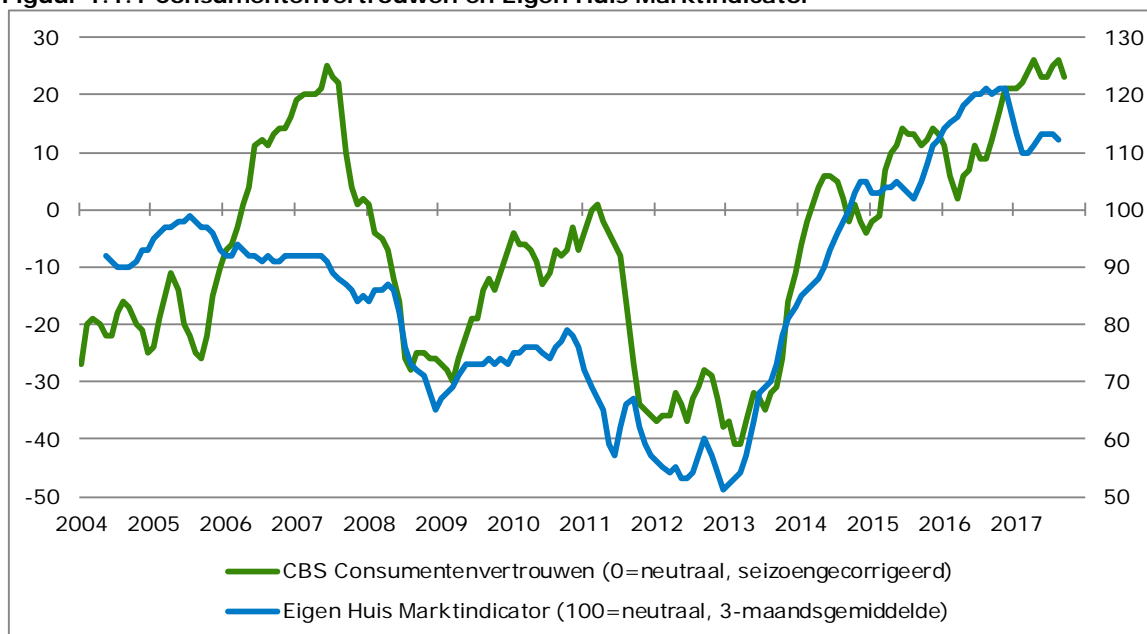
**Tabel 1.1.1 Kerngegevens economie, mutaties in procenten, tenzij anders aangegeven**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Groei bbp	-0,2	1,4	2,3	2,2	3,3	2,5
Werkgelegenheid (uren)	-0,9	0,7	0,6	2,0	2,0	1,6
Werkloze beroepsbevolking (niveau in % beroepsbevolking)	7,3	7,4	6,9	6,0	4,9	4,3
Inflatie hcpi	2,6	0,3	0,2	0,1	1,3	1,3
Koopkracht	-1,4	1,2	1,0	2,7	0,3	0,6
Consumptie huishoudens	-1,0	0,3	2,0	1,6	2,2	2,4
Lange rente (niveau in %)	2,0	1,5	0,7	0,3	0,6	0,8

Bron: CPB, MEV 2018 september 2017

De mediane statische koopkracht verbetert in 2017 en 2018 in beperkte mate, met respectievelijk 0,3% en 0,6%. Hierin is de verbetering van de CAO-lonen verwerkt. Daarnaast is er ook nog sprake van incidentele loonontwikkeling.

**Figuur 1.1.1 Consumentenvertrouwen en Eigen Huis Marktindicator**



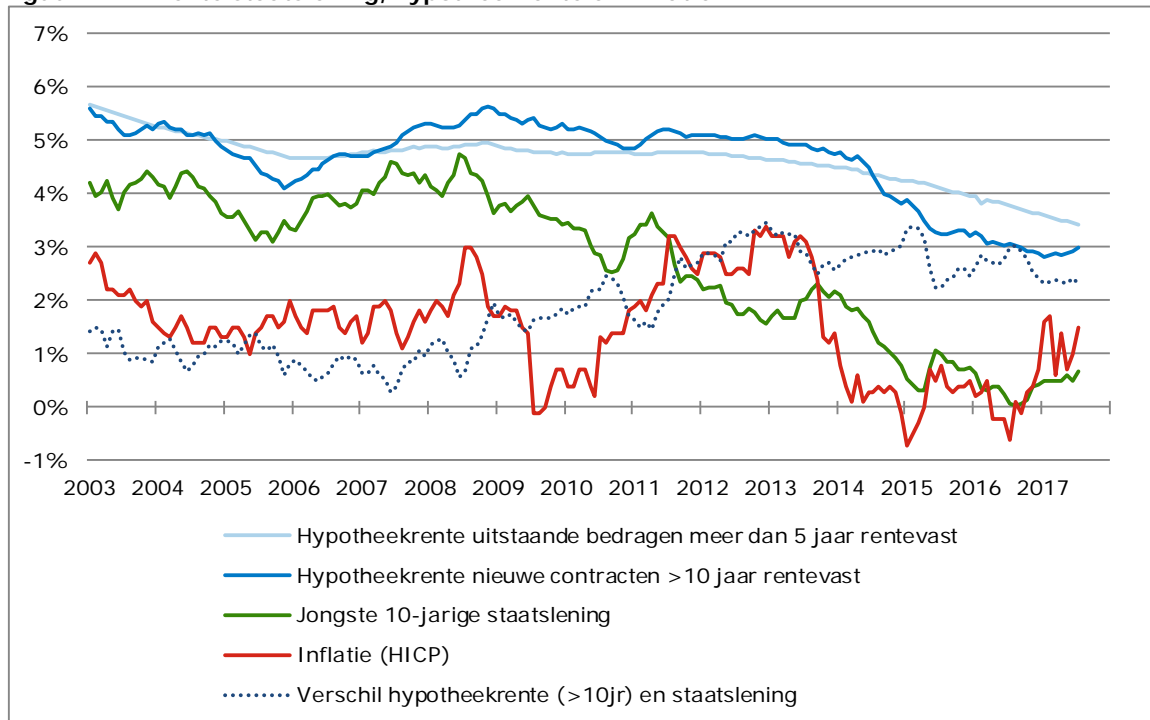
Bron: CBS, VEH



Wereldwijd staan de vertrouwensindicatoren hoog. Ook in Nederland is dit het geval, blijkt uit figuur 1.1.1. Het vooruitzicht op krachtigere BBP-groei en meer inflatoire druk is voor de Amerikaanse centrale bank reden het beleid te normaliseren. De Federal Reserve verhoogde op 15 maart 2017 de officiële rentetarieven voor de tweede keer met 25 basispunten. De ECB heeft haar belangrijkste rentetarief nog niet verhoogd.

De lange rente wordt door het CPB geraamd op 0,6% in 2017 en 0,8% in 2018. Het verschil tussen de rente op staatsleningen en de hypotheekrente is in 2007 tot 2016 opgelopen, en vanaf 2016 weer licht gedaald. De hypotheekrente bevindt zich op een historisch zeer laag niveau. De ruimte voor verdere daling lijkt klein.

**Figuur 1.1.2 Rente staatslening, hypotheekrente en inflatie**



Bron: DNB, CBS

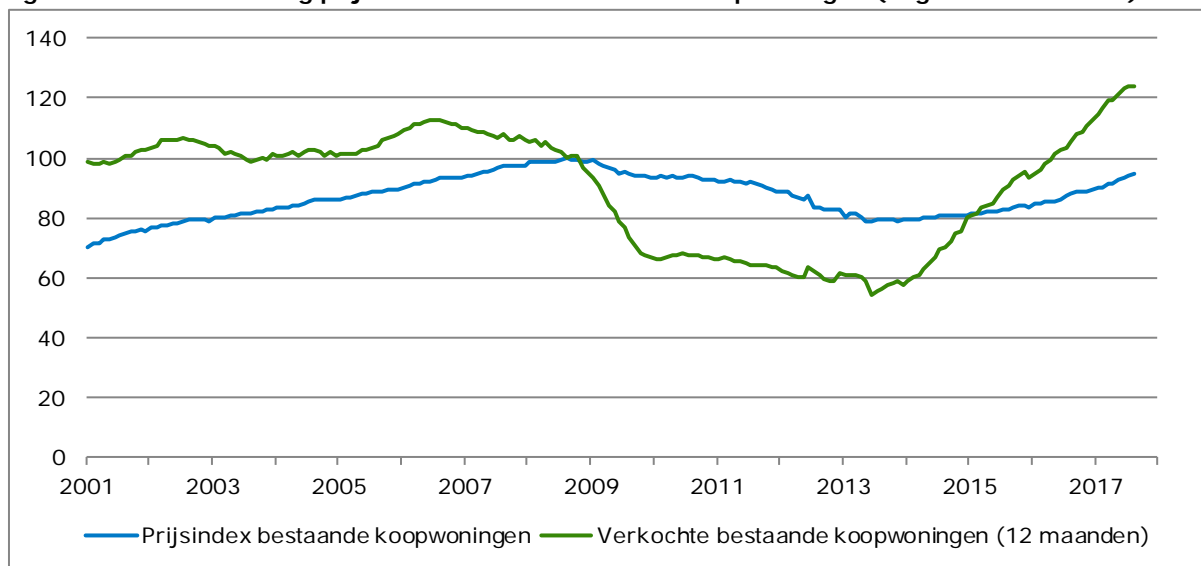
### Sterke groei prijzen en transacties op koopwoningmarkt

De loonontwikkeling, de toename van de werkgelegenheid en de lage rente dragen bij aan een sterke vraag naar koopwoningen. De combinatie van lage rentes en stijgende inkomens droeg tussen 2013 tot 2016, ondanks de gestegen prijzen, bij aan een verbetering van de betaalbaarheid van koopwoningen<sup>1</sup>.

Woningen en hypotheekleningen zijn door het herstel van de woningmarkt als belegging interessanter geworden ten opzichte van staatsobligaties of een spaarrekening. Dit komt tot uiting in een toenemend aantal aankopen zonder financiering met vreemd vermogen, en aankoop voor verhuur, vooral in de grote (studenten-)steden. De toegenomen concurrentie op de hypotheekmarkt van verzekeraars en pensioenfondsen bewijst dat ook hypotheekleningen als een interessante belegging worden beschouwd.

<sup>1</sup> ING 20 juli 2017, publicatie op internet "Huizenprijzen stijgen dit jaar met 7%". Uitgangspunt is een startend huishouden met een gemiddeld netto huishoudinkomen en een woning met een gemiddelde woningprijs.

**Figuur 1.1.3 Ontwikkeling prijs en transacties bestaande koopwoningen (augustus 2008=100)**

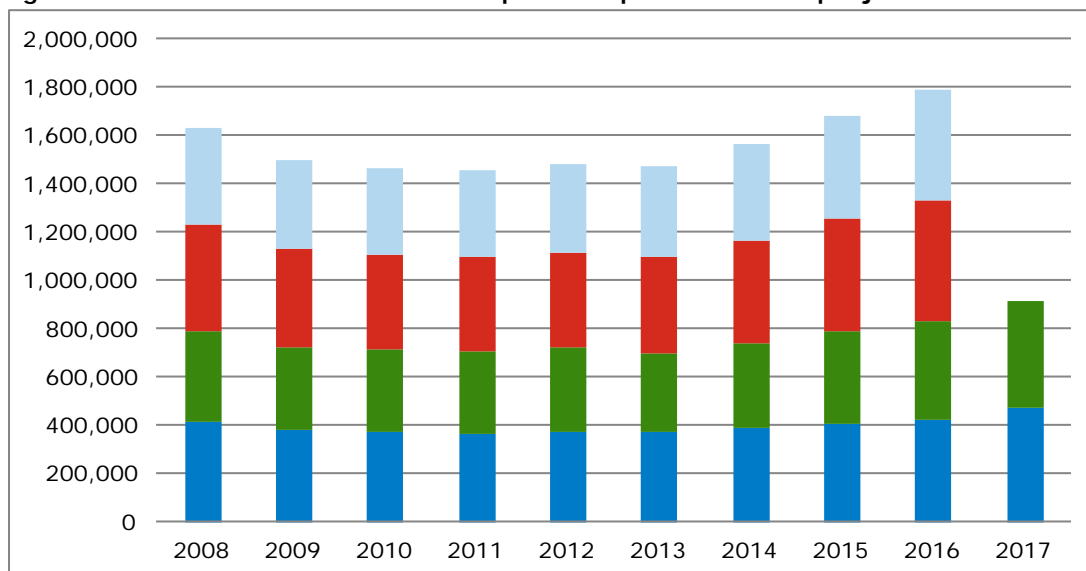


Bron: CBS/Kadaster 2017, bewerking BZK

Het aantal transacties is toegenomen van 110.000 in 2013 naar 215.000 in 2016. Bestaande koopwoningen waren in september 2017 7,3% duurder dan in september 2016, maar gemiddeld nog bijna 5% onder het niveau van de vorige piek in augustus 2008. Vergeleken met het dal in juni 2013 zijn de prijzen ruim 21% hoger<sup>2</sup>. Wanneer het huidige tempo van huizenprijsstijging aanhoudt, zal het niveau van de vorige piek in de loop van 2018 worden bereikt. Wanneer gecorrigeerd wordt voor inflatie zal dit in 2020 het geval zijn.

De toegenomen transactieaantallen op de koopwoningmarkt zijn een belangrijke verklaring voor de toename van het aantal verhuisde personen. In 2016 verhuisden 1,8 miljoen personen, terwijl dit aantal in de jaren 2009 tot 2013 rond 1,5 miljoen lag.

**Figuur 1.1.4 Binnen Nederland verhuisde personen per kwartaal en per jaar**



Bron: CBS, 2017

<sup>2</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/42/recordaantal-huizen-verkocht-in-derde-kwartaal-2017>, 20 oktober 2017

Wat betreft de spanning op delen van de woningmarkt, waarbij met name in grote steden forse prijsstijgingen worden gerealiseerd en in toenemende mate boven de vraagprijs wordt geboden, zijn vier aandachtspunten te benoemen:

- Risico's voor huishoudens op te hoge woonlasten en krediteringsrisico's. Deze risico's worden beheerst door de toepassing van inkomensnormen en LTV-normen die gelden bij het afsluiten van een hypotheek. Een stijging van de hypotheekrente hoeft voor de meeste huizenbezitters niet direct een probleem te vormen omdat de afgelopen jaren de voorkeur voor een lange rentevastperiode sterk is toegenomen. Het merendeel van de nieuwe huizenkopers kiest voor een rentevaste periode van tien jaar of langer. Voor huizenkopers jonger dan 35 jaar was dat in 2015 meer dan 80%<sup>3</sup>. Meer dan 70% van de nieuwe hypotheeklen heeft tegenwoordig een rentevaste periode van meer dan 5 jaar. Tevens is in de NIBUD-norm een toetsrente van 5% verwerkt voor looptijden korter dan 10 jaar. Ook uit een analyse van De Nederlandsche Bank<sup>4</sup> blijkt dat een stijging van de rente naar bijvoorbeeld 5% gemiddeld genomen nog goed op te vangen is door bestaande huizenbezitters.
- Huishoudens die zijn aangewezen op een hypotheek kunnen risico's lopen als zij onder druk afzien van voorbehouden van financiering en bouwkundige keuring. BZK laat daarom onderzoek uitvoeren naar het gebruik van deze voorbehouden. In fase 1 van het onderzoek, waarover de Tweede Kamer is geïnformeerd (TK 32847, nr. 304) is gebruik gemaakt van het GfK Panel, bestaande uit een representatieve afspiegeling van Nederlandse consumenten. Binnen het Panel zijn 46 duizend respondenten bevestigd, waarvan 5 duizend respondenten na 1 januari 2012 een woning hebben gekocht. Van deze groep respondenten zegt 63% een financieringsvoorbehoud opgenomen te hebben in het koopcontract, 20% een voorbehoud van bouwkundige keuring en 11% een voorbehoud verkoop eigen woning. 23% van de respondenten geeft aan geen van deze drie ontbindende voorwaarden te hebben opgenomen. Uit een eerdere steekproef onder NVM-makelaars kwam naar voren dat landelijk 88% van de woningen verkocht wordt met financieringsvoorbehoud en 43% met voorbehoud van bouwkundige keuring. In fase 2 van het onderzoek wordt ook gekeken naar mogelijke verklaringen voor de cijfers.
- De toegankelijkheid van de woningmarkt voor specifieke groepen zoals starters kan in regio's met gespannen woningmarkten onder druk komen.
- Macro-economische risico's. Een les uit de crisis van 2008 is dat zeepbelvorming op de woningmarkt risico's met zich mee kan brengen voor de financiële stabiliteit en de economische groei. De Nederlandsche Bank stelt dat voornamelijk van een krediet gedreven zeepbel op de woningmarkt geen sprake is<sup>5</sup>. De prijsstijgingen worden gevoed door de lage rente en door een sterk gestegen inbreng van eigen geld. Kopers gebruiken eigen vermogen daarbij vaak voor het kopen van een huis boven de vraagprijs. Een deel van deze kopers koopt de woning als beleggingsobject of voor verhuur. De toegenomen vraag vanuit beleggers hangt samen met de lage rendementen op alternatieve beleggingen. De Nederlandsche Bank concludeert verder dat er geen aanwijzingen zijn voor irrealistische prijsverwachtingen. De snelle stijging in huizenprijzen gaat bovendien tot nu toe gepaard met een beperkte hypothecaire kredietgroei. Het aandeel huishoudens dat maximaal leent ten opzichte van het inkomen en de waarde van de woning is in grote steden lager dan in de rest van Nederland.

## Woningbouw

De nieuwbouwproductie zit in de lift: het aantal opgeleverde woningen bedroeg 48.400 in 2015, 54.800 in 2016 en 29.000 in de eerste helft 2017. Voor 2017 en 2018 verwacht het Economisch Instituut voor de Bouw een productie van rond de 60.000 woningen<sup>6</sup>, en voor de periode 2019-2022 een productie van gemiddeld 70.000 woningen per jaar. Het niveau van voor de crisis (in 2007: 85.200) is hiermee nog niet bereikt.

<sup>3</sup> De Nederlandsche Bank, Overzicht financiële stabiliteit, 2016-1

<sup>4</sup> De Nederlandsche Bank, Overzicht financiële stabiliteit, 2016-1. Bij een verdubbeling van de rente in 2019 nemen de gemiddelde netto hypotheeklasten met € 110 per maand toe. Bij 8% van de huishoudens neemt de netto maandlast met meer dan € 300 per maand toe. Dit zijn vaak huishoudens van 40 jaar en ouder met een groot deel aflossingsvrije hypotheek.

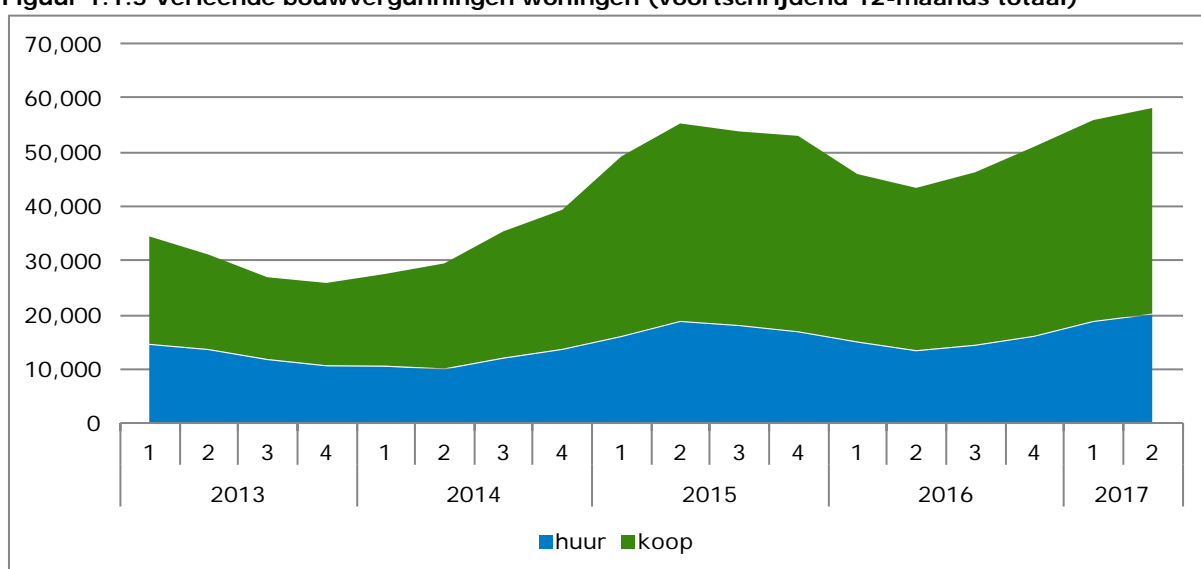
<sup>5</sup> De Nederlandsche Bank, Overzicht Financiële stabiliteit 2017-1

<sup>6</sup> EIB Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2017, januari 2017 en Tweede bijstelling 27 oktober 2017.

Na een tijdelijke dip neemt het aantal afgegeven bouwvergunningen sinds medio 2016 weer toe. Ook het aantal opdrachten bij architecten stijgt. Verder groeien de orderportefeuilles van bouwbedrijven aanhoudend in omvang. Deze verbeteringen komen onder andere doordat gemeenten waar de woningkrapte het meest nijpend is, zich inspinnen om bouwprojecten te versnellen. Na jaren van krimp neemt de werkgelegenheid in de bouwsector dan ook weer toe. In de bouwsector worden echter capaciteitsknelpunten gesignaleerd in personeel en materiaal. In 2017 is voor het eerst sinds de crisis ondercapaciteit in de bouwsector<sup>7</sup>. Ongeveer één op de vijf hoofdaannemers in de bouw en infra kampt momenteel met een tekort aan arbeidscapaciteit. Circa een kwart verwacht dat dit op korte termijn zal gaan optreden. Het tekort betreft vooral uitvoerende capaciteit<sup>8</sup>.

Voor 15.300 nieuwbouwwoningen werd in het tweede kwartaal van 2017 een vergunning verleend. Dat is bijna 22% meer dan in dezelfde periode een jaar eerder. Dit is het vierde kwartaal op rij dat het aantal vergunde nieuwbouwwoningen hoger is in vergelijking met het voorgaande jaar.

**Figuur 1.1.5 Verleende bouwvergunningen woningen (voortschrijdend 12-maands totaal)**



Bron: CBS, bewerking BZK

Naast de nieuwbouw leverde transformatie van leegstaande gebouwen sinds 2013 aanvullend gemiddeld tussen de 6.000 en 8.000 woningen per jaar op. Het (voorlopige) cijfer voor 2016 is met 8.095 het hoogste aantal van de afgelopen vijf jaar.

**Tabel 1.1.2 Woningen gerealiseerd door transformaties**

	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal plausibele transformaties	3.755	7.520	6.395	7.825	8.095

Bron: CBS, Transformaties op de woningmarkt 2015-2016

Dit is een schatting van het CBS van het aantal plausibele transformaties op basis van verschillende gegevensbronnen (BAG, WOZ, BRP). De helft van de woningen die door transformatie zijn ontstaan had voorheen een kantoorfunctie. Van alle gemeentes hebben Amsterdam en Eindhoven de grootste aantallen transformaties tot woningen.

Als gevolg van veel gunstig gelegen leegstaande objecten, een sterk aantrekkende woningmarkt, aanpassing van de regelgeving en routine in de transformatie-aanpak werden de afgelopen jaren

<sup>7</sup> DNB Economische vooruitzichten juni 2017, p. 21

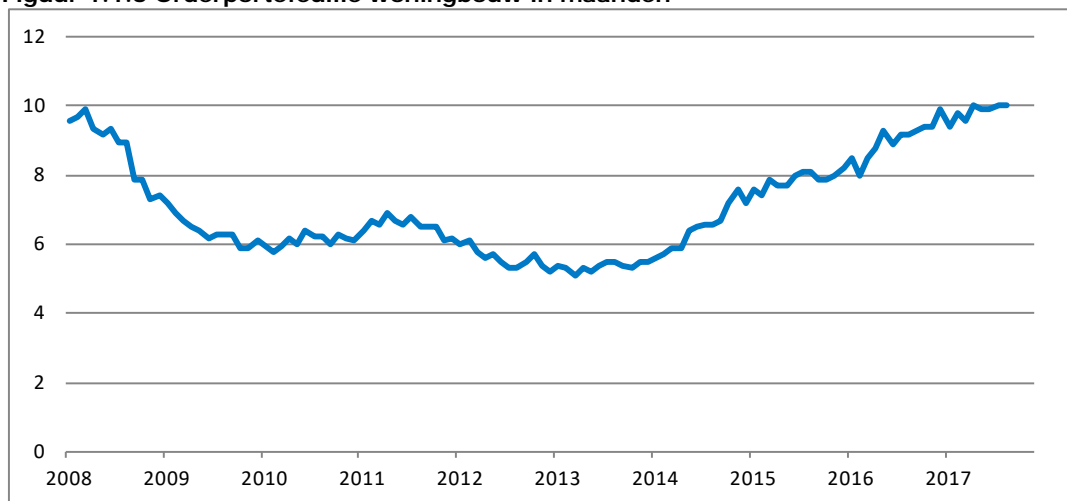
<sup>8</sup> EIB "Bouw in beeld 2015-2016" publicatiedatum december 2016.

relatief veel woningen gerealiseerd door transformatie van kantoren. In 2015 en 2016 werden ruim 600 duizend respectievelijk 750 duizend vierkante meters aan kantoren getransformeerd in woningen<sup>9</sup>. Halverwege 2017 zijn circa 133 duizend vierkante meter getransformeerd. Dat is beduidend minder dan vorig jaar in dezelfde periode. De verklaring voor deze afname is mogelijk dat het aantal voor transformatie geschikte kantoorpanden op aantrekkelijke locaties is afgenomen. Over het aantal woningen dat in de toekomst door transformatie van kantoren, winkels en ander vastgoed gerealiseerd kan worden bestaan verschillende inschattingen. Dynamis verwacht een afname van het aantal woningen dat door transformatie van kantoren gerealiseerd kan worden. De invoering van een verplicht energielabel C voor kantoren kan juist zorgen voor een extra aanbod van te transformeren kantoren. Ook de leegstand van winkelruimte biedt mogelijkheden om woningen te realiseren.

De investeringen in de gehele woningvoorraad (nieuwbouw en renovatie, onderhoud) blijven sterk en boven trendmatig groeien. Wel vlakkt de groei af na een forse inhaalslag in de afgelopen jaren. Na de hoge groei van gemiddeld 18% in de periode 2014 t/m 2016 groeien de investeringen in woningen in 2017 met 12,8% en in 2018 met 6,1%. De afnemende groei in 2018 vloeit voort uit de verwachte afname van de groei van de transacties en het bereiken van capaciteitsgrenzen in de bouwsector. De investeringen in woningen komen in 2018 in de buurt van het recordniveau van 2008<sup>10</sup>.

Het herstel van de woningbouw blijkt ook uit de groeiende orderportefeuille van de bouwsector voor de woningbouw (figuur 1.1.6).

**Figuur 1.1.6 Orderportefeuille woningbouw in maanden**



Bron: EIB

Het kabinet faciliteert de woningbouw onder andere door verhuurders een korting op de verhuurderheffing te geven indien zij betaalbare woningen realiseren. In bijlage 2 wordt ingegaan op het gebruik van de heffingsvermindering in de Verhuurderheffing.

## 1.2. Koopwoningmarkt

### Algemeen

De koopwoningmarkt ontwikkelt zich onder de invloed van de groei van de economie en de lage rente positief. Het toegenomen aantal transacties is voor een deel toe te schrijven aan inhaalvraag van huishoudens die in de crisisperiode hun verhuwswens niet hebben kunnen realiseren.

Op de woningmarkt in de Randstad en de grotere steden doen zich sterke prijsstijgingen voor, en

<sup>9</sup> Dynamis, Spreekende cijfers Kantorenmarkt 1 juli 2017

<sup>10</sup> CPB, Macro economische verkenning 2017

een toenemend aantal verkopen boven de vraagprijs. Door de stijgende prijzen kunnen woningzoekenden genoodzaakt zijn om hun woonvoorkeuren aan te passen (kleiner wonen), of uit te wijken naar alternatieven in de omgeving (bijvoorbeeld omliggende gemeenten) waardoor ook daar de druk op de koopmarkt toeneemt.

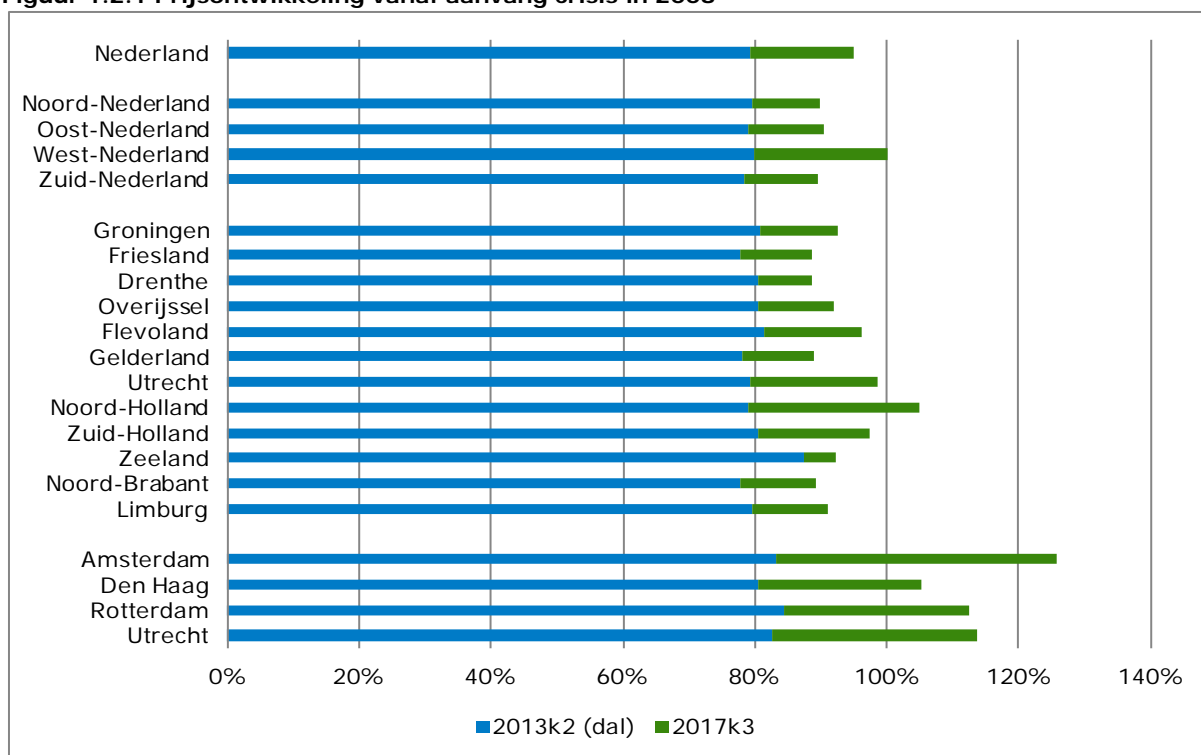
Particuliere beleggers worden steeds actiever op de koopwoningmarkt. De afgelopen 10 jaar is het aantal natuurlijke personen met 3 tot 50 woningen in eigendom bijna verdubbeld. Zij kochten in 2016 bijna 6% van het totaal aantal verkochte woningen<sup>11</sup>. De meeste beleggers richten zich op dezelfde woningen als starters<sup>12</sup>.

### Prijzontwikkeling

In september 2017 waren de woningprijzen gemiddeld 7,3% hoger dan een jaar eerder. In Amsterdam en Rotterdam stegen de prijzen met circa 14%. De prijsstijging per provincie liep uiteen van bijna 11% in Noord Holland en 9% in Utrecht tot 3% in Zeeland<sup>13</sup>.

In figuur 1.2.1 is aangegeven of de huizenprijzen in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2017 het topniveau voor aanvang van de crisis in augustus 2008 al hebben bereikt. Dit niveau is op 100% gesteld. De blauwe balk geeft aan dat de prijzen tijdens het dieptepunt van de crisis (tweede kwartaal 2013) ongeveer 80% bedroegen van het topniveau van augustus 2008. De groene balk geeft de prijstoename sinds het dal aan. In de vier grote steden en Noord Holland is het prijsniveau van de vorige top al overtroffen.

**Figuur 1.2.1 Prijzontwikkeling vanaf aanvang crisis in 2008**



Bron: CBS/Kadaster, bewerking BZK. Prijzen zijn niet gecorrigeerd voor inflatie

### Transactieaantallen en aanbod

Het herstel van prijzen en transactieaantallen, dat vanaf 2013 begon in de Noordvleugel van de Randstad, en daarbinnen met name Amsterdam en Utrecht, heeft zich de afgelopen jaren uitgebreid tot vrijwel het gehele land.

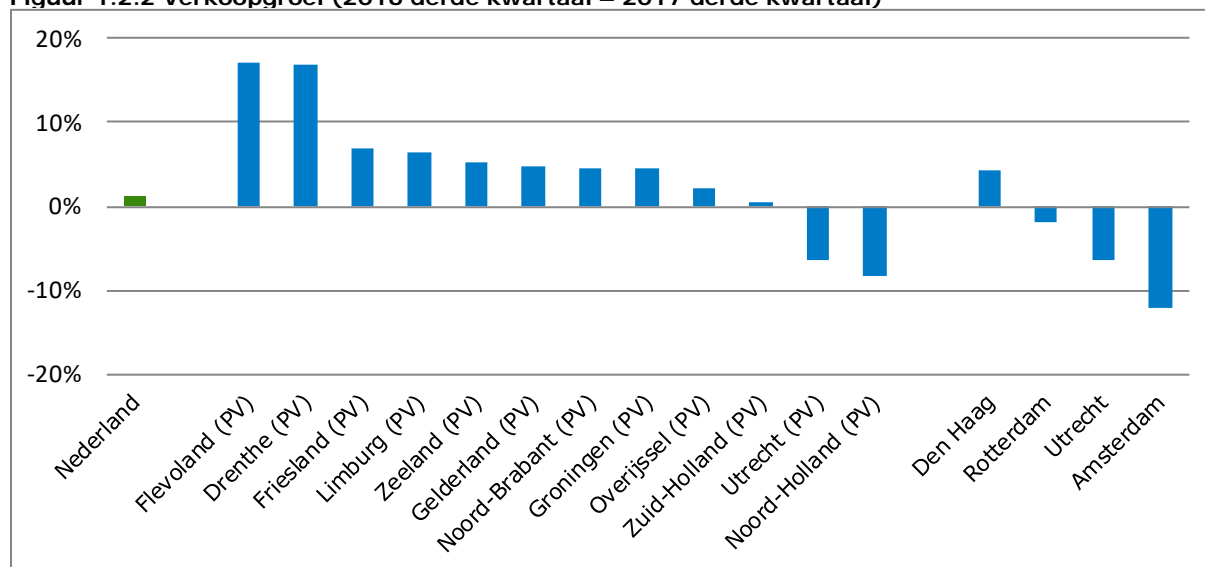
<sup>11</sup> NVM/Kadaster

<sup>12</sup> NVM, 3<sup>e</sup> kwartaalbericht, 12 oktober 2017

<sup>13</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/42/recordaantal-huizen-verkocht-in-derde-kwartaal-2017>, 20 oktober 2017

In het derde kwartaal werd een recordaantal van 61 duizend transacties van bestaande koopwoningen gerealiseerd, ongeveer 1% hoger dan het derde kwartaal van 2016 (figuur 1.2.2). De hoogste groei werd gerealiseerd buiten de Randstad. In steden met een gespannen woningmarkt zoals Amsterdam, Leiden en Delft lag het aantal transacties in het derde kwartaal 2017 rond 15% onder het niveau van een jaar eerder. Dit wordt veelal veroorzaakt door een tekort aan nieuw aanbod van bestaande koopwoningen. In het derde kwartaal van 2017 stonden landelijk 86 duizend woningen te koop, 37% minder dan een jaar eerder<sup>14</sup>.

**Figuur 1.2.2 Verkoopgroei (2016 derde kwartaal – 2017 derde kwartaal)**

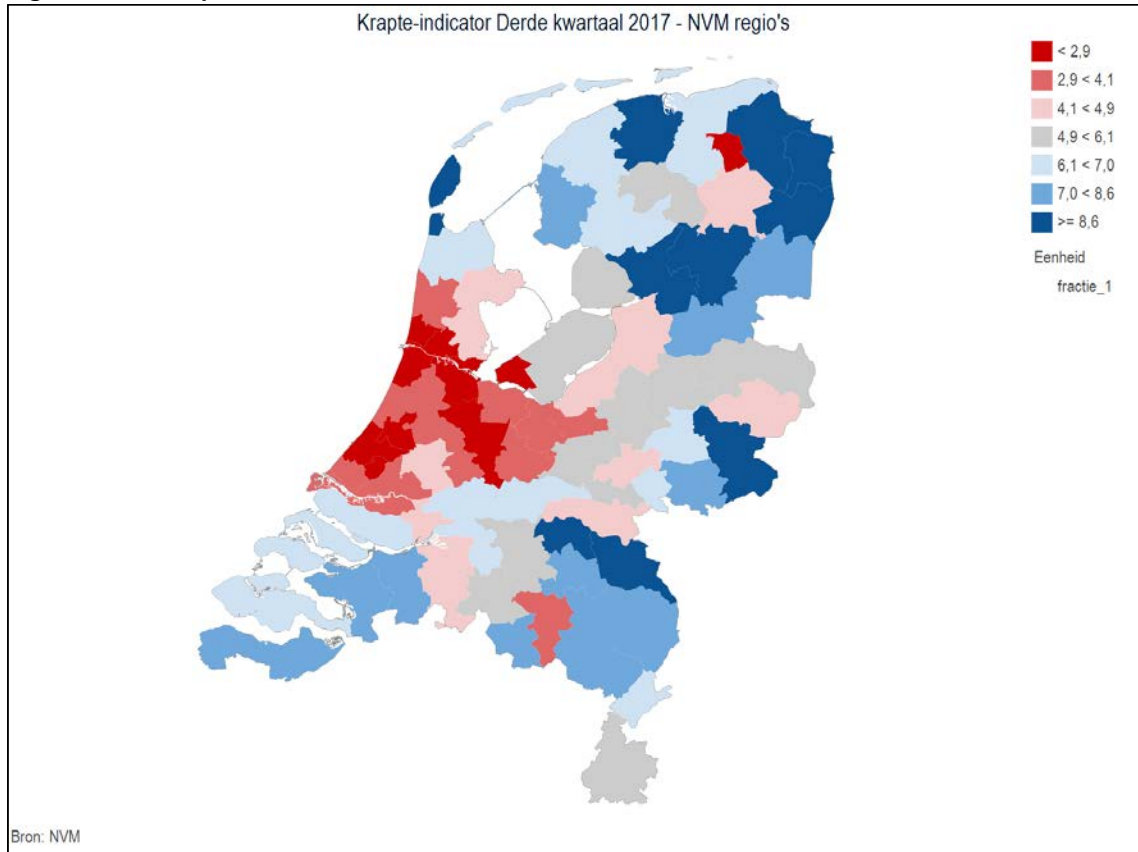


Bron: Kadaster

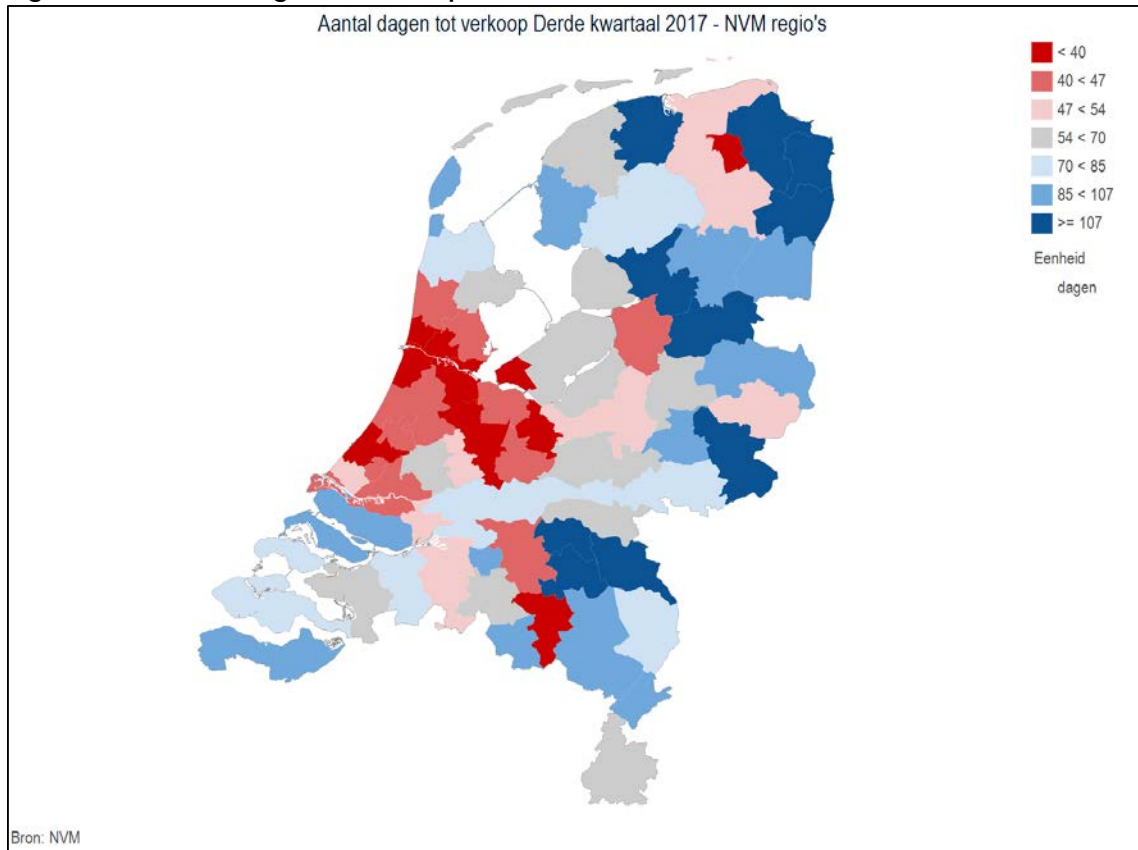
De krapte-indicator geeft aan uit hoeveel woningen een koper kan kiezen. In de jaren voor de crisis lag dit aantal vrij stabiel rond de 5, in de crisis piekte deze naar 25. De landelijke krapte-indicator bedroeg in het derde kwartaal van 2017 4,7 terwijl deze een jaar eerder nog 7,4 was. Dat de regionale verschillen groot zijn, blijkt uit figuur 1.2.3. Ook de regionale verschillen in het aantal dagen dat nodig is om een woning te verkopen zijn groot (figuur 1.2.4).

<sup>14</sup> NVM, derde kwartaalbericht 2017, 12 oktober 2017

**Figuur 1.2.3 Krapteindicator**



**Figuur 1.2.4 Aantal dagen tot verkoop**

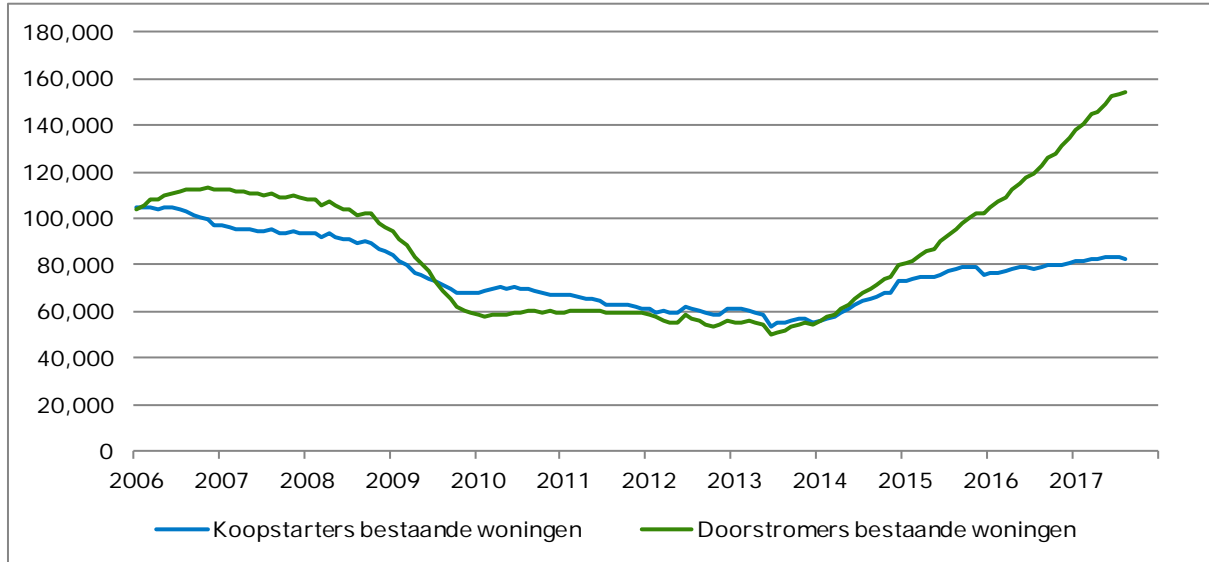




### Doorstromers en starters

Het sterke herstel van de koopwoningmarkt komt voornamelijk voor rekening van doorstromers. In de crisis waren zij vooral degenen die 'afhaakten'. Nu zijn ze verantwoordelijk voor het overgrote deel van de koopwoningtransacties. In 2016 werden zo'n 140 duizend van de 220 duizend gekochte woningen gekocht door doorstromers. Dit aantal ligt alweer ruim boven het pre-crisis niveau van ongeveer 100 duizend.

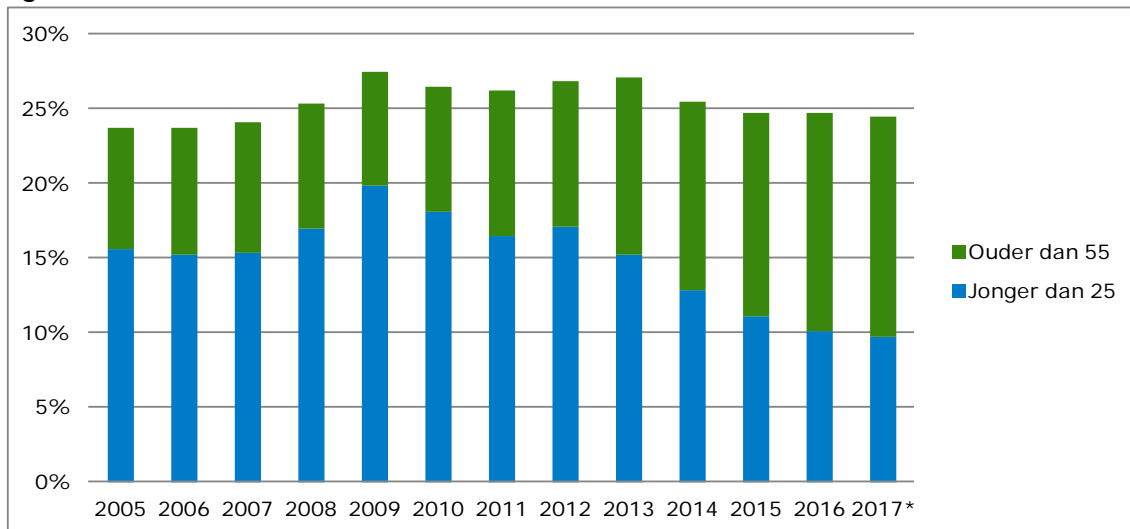
**Figuur 1.2.5 Starters en doorstromers in de koopsector (twaalfmaandstotaal)**



Bron: Kadaster. In deze cijfers zijn verkopen onder voorwaarden (o.a. Koopgarant) meegenomen. Daarom zijn ze ca 5.000 hoger dan de transactie aantallen genoemd in paragraaf 1.1.

De stijging van het aantal koopstarters is hierbij vergeleken veel gematigder. Het aandeel jongeren (tot 25 jaar) op de koopwoningmarkt dat in 2015 nog 15% bedroeg is gedaald naar 10% in 2016. Het aandeel ouderen (55+) is daarentegen toegenomen van ongeveer 8% tot 15%. Onder de koopstarters bevinden zich relatief veel jongeren en jongvolwassenen, terwijl doorstromers vaak wat ouder zijn. Tot 2013 kochten 25-minners in totaal jaarlijks méér woningen dan 55-plussers, maar sindsdien is het omgekeerd.

**Figuur 1.2.6 Aandeel van de transacties in de bestaande bouw**



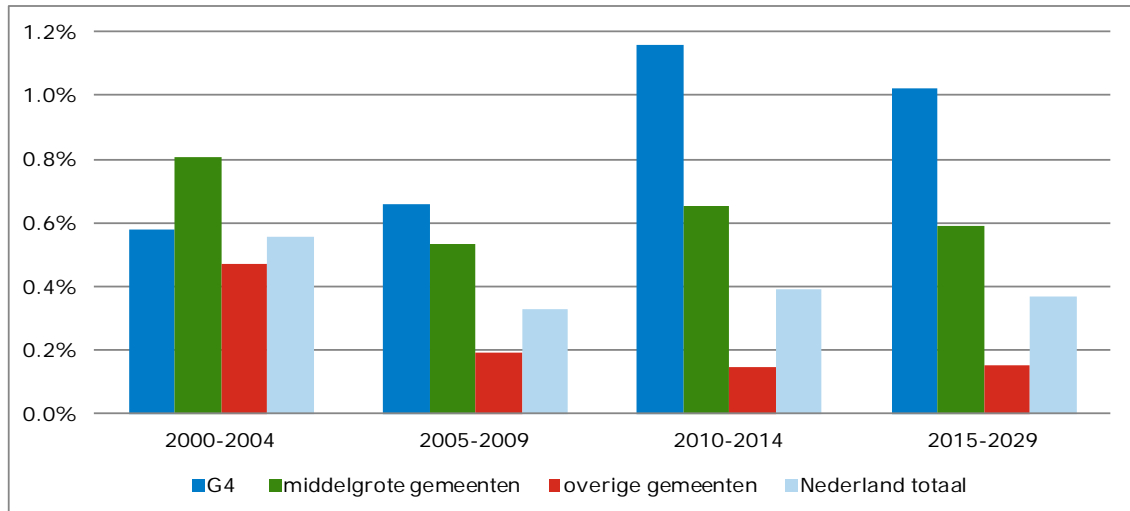
Bron: Kadaster

\*2017 is gebaseerd op de cijfers tot en met juli 2017

## De trek naar de stad

Het sterke herstel van de koopwoningmarkt in de steden wordt gevoed door inhaalvraag na de crisis en een structurele trek naar de stad door met name hoogopgeleide jongeren. Uit figuur 1.2.7 blijkt dat tussen 2000 en 2014 er een sterke verandering heeft plaats gevonden van een gelijkmatig verdeelde bevolkingsgroei over verschillende type gemeenten, naar een sterke groei van de grote steden. Het PBL en het CBS verwachten dat de bevolkingsgroei de komende 15 jaar iets zal afnemen, maar dat deze verreweg het grootst blijft in de steden.

**Figuur 1.2.7 Jaarlijkse bevolkingsgroei naar regio**



Bron: PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016–2040

In 2015 verhuisden meer mensen dan in voorgaande jaren uit de vier grote steden naar elders in Nederland. Vaak was de bestemming een van de dichtbijgelegen gemeenten. Grote steden groeiden vooral door immigratie en een geboorteoverschot. Binnen de vier grote steden is Rotterdam de uitzondering: daar nam ook de binnenlandse instroom toe. Een mogelijke verklaring voor de netto uitstroom in drie van de vier grote steden is dat de hoge huur- en kooprijzen de grote steden moeilijker te betalen hebben gemaakt.

In 2015 verhuisden 39 duizend Amsterdammers naar een andere locatie in Nederland, meer dan in voorgaande jaren. Het aantal mensen dat vanuit andere gemeenten naar Amsterdam verhuisde nam ook toe (tot 38 duizend). Hierdoor vertrokken in 2015 voor het eerst sinds het begin van de crisis in 2008 meer mensen uit Amsterdam dan er voor terug kwamen. In de periode 2000-2008 was dit ook jaarlijks het geval<sup>15</sup>.

## Betaalbaarheid koopwoningen

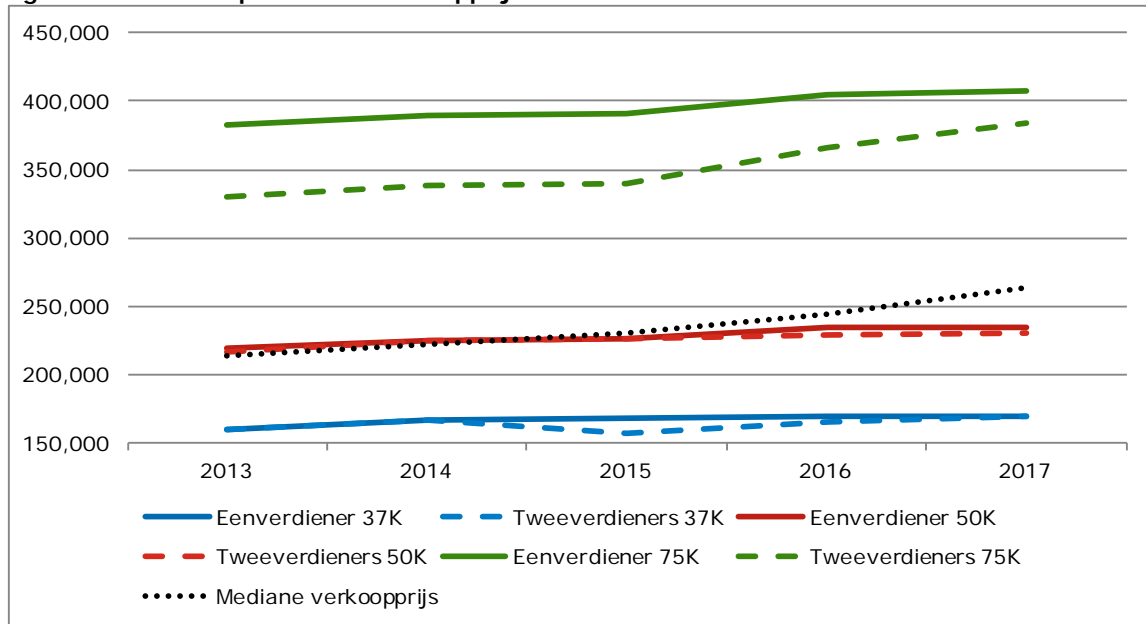
De rente op nieuwe hypotheekcontracten in Nederland is gedaald van 2,8% begin 2016 naar 2,4% begin 2017 en is op dat niveau gestabiliseerd. De daling van de hypotheekrente hangt samen met de gedaalde financieringskosten voor hypotheekverstrekkers en de afgenomen rentemarge<sup>16</sup>.

Figuur 1.2.8 toont de leencapaciteit bij verschillende huishoudinkomens vanaf 2013, het jaar waarin de hypotheekrenteaftrek werd beperkt tot hypotheekrenten waarop wordt afgelost. Als gevolg van de renteontwikkeling (figuur 1.1.2) en inkomensstijging ontwikkelt de leencapaciteit zich positief. Een belangrijke wijziging is dat in 2017 een tweede inkomen niet langer voor de helft maar voor 60% wordt meegeteld bij het bepalen van welk percentage van het gezamenlijke toetsinkomen (financieringslastpercentage) gebruikt kan worden voor woonlasten.

<sup>15</sup> CBS (2016) Meer mensen verhuizen uit grote stad. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/08/meer-mensen-vertrekken-uit-grote-stad>

<sup>16</sup> De Nederlandsche Bank, Overzicht Financiële Stabiliteit 2017-1

**Figuur 1.2.8 Leencapaciteit en verkoopprijs**



Bron: BZK 2017 Onder eenverdiener vallen in bovenstaande grafiek zowel alleenstaanden als meerpersoonshuishoudens met één kostwinner.

De gemiddelde betaalbaarheid van koopwoningen is vanaf 2013 tot 2016 verbeterd. De daling van de hypotheekrentes en het gestegen besteedbare inkomen hadden een groter effect op de betaalbaarheid dan de huizenprijsstijgingen. Vanaf 2016 zet een lichte vermindering van de betaalbaarheid in als gevolg van stabilisatie van de rente en de toename van de huizenprijzen. De effecten zijn afhankelijk van de inkomenshoogte, de huishoudensamenstelling en, bij tweeverdieners, van de inkomensverdeling.

Starters zijn in 2017 in het eerste jaar na aankoop zo'n 23% van hun inkomen kwijt aan hypotheeklasten (inclusief aflossing) wanneer ze een gemiddelde woning in Nederland kopen. In crisisjaar 2008 moesten starters maandelijks zo'n 27% van hun inkomen neerleggen<sup>17</sup>.

Volgens het Woononderzoek Nederland (WoON) bedroegen de gemiddelde feitelijke netto kooplasten van alle Nederlandse woningeigenaren in 2015 20% van het besteedbare huishoudeninkomen. De woonlasten van de groep alle eigenwoningbezitters, de groep recente kopers en de recente starters zijn verschillend, omdat de woonlasten afhankelijk zijn van de woningprijs en het rentepercentage op het moment waarop de woning werd gekocht, en van de hypotheekvorm.

Binnen de groep kopers is de positie van starters anders dan die van doorstromers. De financiële risico's van een hypotheek voor huizenkopers zijn de afgelopen jaren afgenomen door de stapsgewijze afbouw van de toegestane loan-to-value (LTV) van 106% in 2012 naar 100% in 2018. Deze afbouw maakt de koopmarkt voor potentiële starters minder toegankelijk omdat zij eigen geld moeten inbrengen bij de aankoop van een woning. De gemiddelde lening ten opzichte van de woningwaarde (LTV) van starters bedroeg in het vierde kwartaal van 2016 97,5%, en de gemiddelde lening ten opzichte van het inkomen (LTI) 390%<sup>18</sup>.

Grosso modo kan worden aangenomen dat de verscherpte leennormen voor doorstromers minder knellend zijn. Zo moeten starters de volledige hypotheek in 30 jaar aflossen om de rente te kunnen aftrekken van de belasting. Voor doorstromers die voor 2013 hun hypotheek zijn aangegaan geldt dit niet. Doorstromers kunnen ook overwaarde op de oude woning inbrengen, waardoor zij meer

<sup>17</sup> ING 20 juli 2017 publicatie op internet "Huizenprijzen stijgen dit jaar met 7%"

<sup>18</sup> De Nederlandsche Bank, Overzicht Financiële Stabieliteit 2017-1

kunnen betalen voor een nieuwe woning. Hierdoor zijn de netto maandlasten van dezelfde woning voor starters hoger dan voor doorstromers. Daarentegen bouwen starters wel sneller vermogen op.

### Ontwikkeling totale hypotheekvolume

De opleving van de woningmarkt gaat gepaard met een toename van de hypotheekproductie. In de twaalf maanden tot februari 2017 zijn er 320.000 hypotheekleningen verstrekt voor een gemiddelde hypotheeksom van € 271.000. De totale hypotheekproductie komt daarmee uit op € 85,3 miljard.

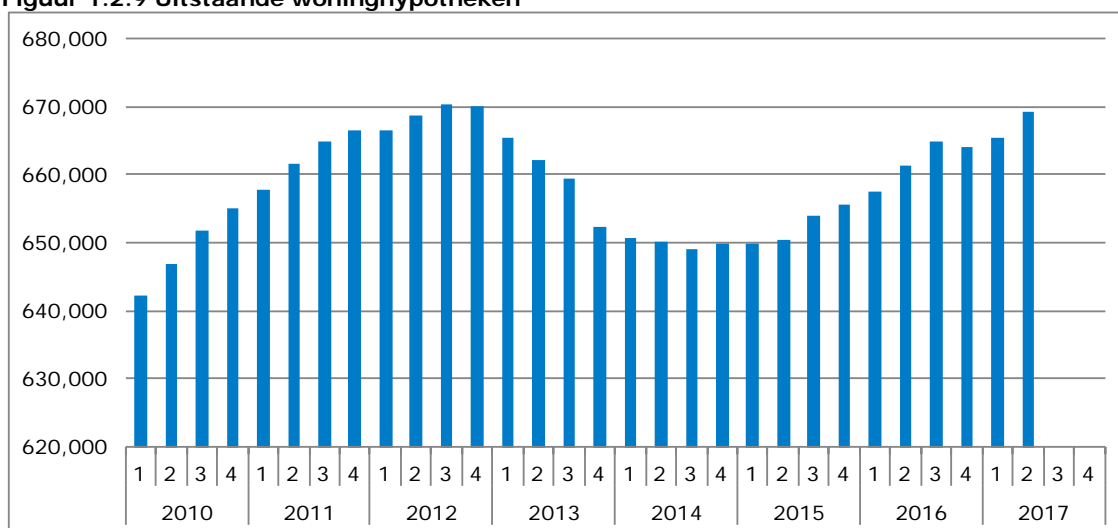
Dat is € 18 miljard meer dan in de twaalf maanden tot en met februari 2016.

De toename van de hypotheekproductie is vooral toe te schrijven aan doorstromers. Volgens cijfers van IG&H nam hun aandeel in de productie vorig jaar toe van 50% naar 54%. Het aandeel van starters daalde van 31% naar 27%, terwijl het aandeel van oversluiters gelijk bleef op 19%. De lage rente en de mogelijkheid om de vergoedingsrente (vaak ook boeterente genoemd) af te trekken, maken oversluiten aantrekkelijk. Inmiddels hebben veel huishoudens hun hypotheekcontract herzien. De kans is dus groot dat het aandeel van oversluiters in de hypotheekproductie geleidelijk weer zal afnemen.

Per saldo is het uitstaande bedrag aan hypotheekleningen in 2016 met € 8 miljard toegenomen tot € 664 miljard<sup>19</sup>, wat neerkomt op 95% van het BBP. Deze toename was een gevolg van de hoge hypotheekproductie, die de aflossingen overtrof. Ondanks deze toename was de hypotheekschuld ultimo 2016 nog bijna 1% lager dan ultimo 2012. Dat de hypotheekschuld tussen ultimo 2012 en ultimo 2016 niet is gestegen terwijl de huizenprijsstijging 8% bedroeg komt door de toename van vrijwillige aflossingen. Vanaf 2013 tot en met 2016 is naar schatting €55 miljard vrijwillig afgelost op de uitstaande hypotheekschuld. De lage spaarrente vormt voor een groeiende groep huizenbezitters reden om hun spaargeld aan te wenden om extra af te lossen.

De belastingvrijstelling op schenkingen is in 2017 na tijdelijke verruimingen permanent verruimd tot € 100.000. Daarnaast zijn de fiscale regels voor aflossen op spaar- en beleggingshypotheekleningen versoepeld. Huishoudens hoeven niet langer vijftien tot twintig jaar premie in te leggen voordat zij hun opgebouwde spaar- en beleggingstegoeden belastingvrij kunnen opnemen. Vanaf 1 april 2017 mogen zij deze tegoeden gebruiken om hun oude spaar/beleggingshypotheek af te lossen, ongeacht hoe lang zij premie inleggen.

**Figuur 1.2.9 Uitstaande woninghypotheekleningen**



Bron: CBS

De beperkte hypothecaire kredietgroei kan ook worden toegeschreven aan demografische factoren. Met name door de structurele daling van het geboortecijfer is het aandeel van jongeren op de woningmarkt gedaald tot circa 40% in 2016, terwijl het aandeel ouderen is toegenomen tot bijna

<sup>19</sup> Het CBS heeft een herziening van de nationale rekening uitgevoerd, waardoor het uitstaande hypotheekvolume niet vergelijkbaar is met Staat van de Woningmarkt 2016.

20%. Ouderen lenen over het algemeen minder dan jongeren omdat ze vaak over eigen geld beschikken. Tot slot wordt de kredietgroei gedempt door overheidsbeleid, zoals de verlaging van de maximale LTV-ratio en het beperken van de hypotheekrenteaf trek tot annuïtaire en lineaire hypotheeken.

### **ZZP-ers en maatwerk hypotheekverstrekking**

Hypotheekverstrekkers hebben hun richtlijnen versoepeld en richten zich meer op inkomens- in plaats van baanzekerheid. Dankzij de ruimere kredietmogelijkheden vragen steeds meer zzp'ers een hypotheek aan. Volgens cijfers van Hypotheek Data Netwerk is het aantal aanvragen van zzp'ers vorig jaar gestegen tot 30.000, ongeveer 8% van het totaal aantal aanvragen.

De regeling hypothecair krediet biedt kredietverstrekkers ruimte om bij individuele huishoudens middels maatwerk van de inkomensnormen af te wijken. Dit is de zogenaamde 'explainbepaling', die individueel maatwerk toestaat mits goed onderbouwd wordt waarom het verantwoord is om van de standaardnorm af te wijken en de aanleiding om af te wijken een bestendige situatie is. Naar aanleiding van signalen dat kredietverstrekkers weinig gebruik maken van de mogelijkheden tot maatwerk heeft BZK het Platform maatwerk opgericht. Dit platform is gestart met een onderzoek om meer inzicht te krijgen in het daadwerkelijke gebruik van maatwerk. In juli 2017 is de Tweede Kamer geïnformeerd over de uitkomst van het Platform maatwerk bij hypotheekverstrekking<sup>20</sup>. Knelpunten zijn gesignaleerd bij senioren, starters zonder vast contract en oversluiters. Het platform heeft oplossingsrichtingen geïnventariseerd. Een voorbeeld is de perspectiefverklaring, die uitzendkrachten de mogelijkheid biedt om de bestendigheid van hun inkomen aan te tonen en zo een hypotheek af te sluiten op basis van het huidige inkomen. De verklaring is geïntroduceerd door Randstad, Obvion en Vereniging Eigen Huis en wordt door een aantal kredietverstrekkers en het Waarborgfonds Eigen woningen geaccepteerd. Ook de Hypotheekshop en Intelligence Group zijn met een initiatief gestart, namelijk de arbeidsmarktscan. Werknemers met een flexibele arbeidsovereenkomst kunnen met de arbeidsmarktscan de bestendigheid van hun verdien capaciteit aantonen.

### **Onderwaterhypotheeken**

De onderwaterproblematiek neemt af. Het aandeel onderwaterhypotheeken is terug op het niveau van voor de crisis. Na het eerste kwartaal van 2017 was voor 14,8% van de huiseigenaren de waarde van de woning lager dan de hypotheekschuld, tegen 33% in 2013<sup>21</sup>. Naast huizenprijsstijgingen dragen vrijwillige aflossingen bij aan het reduceren van het aantal onderwaterhypotheeken: naar schatting 10% van de hypotheeken is hierdoor boven water gekomen. De daling van het aandeel onderwaterhypotheeken is het grootst in de grote steden. In Amsterdam bijvoorbeeld stond eind 2016 minder dan 10% van de hypotheeken onder water, tegenover meer dan 40% in 2013. Ter vergelijking: in de provincie Flevoland stond nog 20% van de hypotheeken onder water<sup>22</sup>.

### **Nationale Hypotheekgarantie**

De cijfers omtrent de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) laten zien dat de kredietrisico's afnemen. Het aantal verliesdeclaraties daalde in 2016 met 22% tot 3.500. In het eerste halfjaar van 2017 werden 1.176 verliesdeclaraties ingediend. Het gemiddelde bedrag dat het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) uitkeerde, nam in 2016 af met 14% tot € 34.000. In het eerste halfjaar van 2017 nam dit bedrag verder af tot € 26.773. Het totaal uitgekeerde bedrag daalde in 2016 met 36% naar € 101 miljoen, om in het eerste halfjaar van 2017 verder te dalen naar € 26,8 miljoen. Doordat de maximale kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen de afgelopen jaren is verlaagd naar € 247.450, vallen minder transacties binnen de limiet. Het NHG-aandeel in de transacties in bestaande en nieuwbouwwoningen is de laatste jaren gedaald van 76% in 2012 naar 48% in 2016. Toch blijft de garantie interessant voor de doelgroep. Binnen de NHG-limiet blijft het aandeel met driekwart van de aankopen hoog.

<sup>20</sup> Maatwerk bij hypotheekverstrekking 6 juli 2017, Ministerie van BZK (TK 32847, nr. 303)

<sup>21</sup> De Nederlandsche Bank, Loan Level data

<sup>22</sup> De Nederlandsche Bank, Overzicht financiële stabiliteit 2017-1

## 1.3. Huurmarkt

### Huurontwikkeling

De gerealiseerde huurstijgingen in de gereguleerde voorraad waren in 2017 gematigd. Uit cijfers van het CBS blijkt dat de huurstijging afgelopen jaar de laagste sinds 2010 is geweest. De huren voor gereguleerde woningen lagen in juli 2017 gemiddeld 1,4% hoger dan in juli 2016. Dit is inclusief het effect van harmonisatie (huurstijging bij mutaties). Voor zittende huurders in een gereguleerde huurwoning lag de gemiddelde huurstijging op 1,1%, terwijl dat vorig jaar nog 1,3% was. Dit komt door het gewijzigde huurbeleid en de lagere inflatie dan voorgaande jaren. De totale huurinkomsten van een corporatie mogen over het kalenderjaar 2017 met niet meer stijgen dan de inflatie<sup>23</sup> van 0,3% verhoogd met 1 procentpunt.

Tabel 1.3.1 Huurontwikkeling in de gereguleerde voorraad (procent) 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Huurstijging excl. harmonisatie</b>	<b>2,2</b>	<b>4,1</b>	<b>3,9</b>	<b>2,0</b>	<b>1,3</b>	<b>1,1</b>
Corporaties	2,2	4,2	4,0	1,9	1,0	0,6
Commerciële verhuurders	2,0	3,7	3,5	2,4	2,0	2,4
<b>Huurstijging incl. harmonisatie</b>	<b>2,7</b>	<b>4,8</b>	<b>4,6</b>	<b>2,6</b>	<b>1,8</b>	<b>1,4</b>
Corporaties	2,8	5,0	4,7	2,6	1,6	1,1
Commerciële verhuurders	2,4	4,0	3,8	2,7	2,3	2,6

Bron: CBS huurenquête, bewerking Companen 2017

De huurstijging was niet overal in Nederland gelijk. In Noord Holland werd de hoogste huurstijging (incl. harmonisatie) in de gereguleerde voorraad gerealiseerd (1,7%) en in Gelderland, Groningen en Drenthe de laagste (1,0%).

Een deel van de huursector bestaat uit huurwoningen met een geliberaliseerd contract, die niet onder de huurprijsregulering vallen. De huurstijging van deze woningen bedraagt in 2017 gemiddeld 1,7%, exclusief huurstijgingen bij mutatie (inclusief dit harmonisatie-effect 2,3%). In 2015 en 2016 bedroeg de huurstijging exclusief huurstijgingen bij mutatie gemiddeld 1,6%.

### Huurverlaging bij een op de twintig huurwoningen

In 2017 heeft bij 77% van de huurwoningen een huurverhoging plaatsgevonden, in 18% bleef de huur gelijk en bij 5% van de huurwoningen werd de huur verlaagd. Vorig jaar was dit nog 4%. Bij bewonerswissel kunnen verhuurders de huur harmoniseren. Daarbij wordt de huur richting het marktniveau verhoogd, waarbij het woningwaarderingstelsel de maximale huur bepaalt, en kunnen investeringen in renovatie en/of energiebesparing worden doorberekend. Bij woningen met een huur onder de (laagste) aftoppingsgrens hebben corporaties bij mutatie in ongeveer 80% van de gevallen de huur verhoogd.

Bij huurwoningen met een huur vanaf de onderste aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens hebben corporaties de huur in ongeveer even veel gevallen verhoogd als verlaagd. De huurverlagingen zijn een gevolg van de passendheidsnorm, die corporaties verplicht om aan minimaal 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag een woning toe te wijzen met een huur onder de aftoppingsgrenzen.

### Laagste huurstijging bij lage inkomens

Binnen het huursombeleid kunnen verhuurders een inkomensafhankelijk huurbeleid voeren. Huishoudens met een inkomen tot € 40.349 kunnen maximaal een huurstijging van inflatie (0,3%) plus 2,5% krijgen. Voor huishoudens met een inkomen vanaf € 40.349 kan een maximale huurstijging worden doorberekend van inflatie plus 4%. Voor huishoudens waarvan een of meer leden AOW gerechtigd zijn en huishoudens met vier of meer personen geldt altijd een maximale

<sup>23</sup> De relevante inflatie voor de Huursomstijging 2017 is de consumentenprijsindex (cpi) tussen 1 december 2015 en 1 december 2016. Deze bedroeg 0,3%.

huurstijging van inflatie plus 2,5%. Corporaties verhoogden de huren voor de inkomens tot € 40.349 met 0,5% (excl. harmonisatie) en voor de hogere inkomens met 2% (tabel 1.3.2).

**Tabel 1.3.2 Huurontwikkeling in de gereguleerde voorraad (procenten), exclusief harmonisatie, naar verhuurderscategorie en inkomensgroep, 2017**

Inkomen	Corporaties	Commerciële verhuurders	Totaal	Maximaal mogelijke huurstijging 2017
Lage inkomens IAH*	0,5	2,3	0,9	2,8
Hoge inkomens IAH	2,0	2,7	2,3	4,3
Totaal	0,6	2,4	1,1	

\*inclusief huishoudens met een of meer leden die AOW gerechtigd zijn en huishoudens met vier of meer personen, die dezelfde huurstijging krijgen als de huishoudens met een laag inkomen.

Bron: CBS huurenquête, bewerking Companen 2017

Van alle huurders van een gereguleerde huurwoning heeft in 2017 18% de maximale huurverhoging gekregen die op grond van het huishoudinkomen mogelijk was. In 2016 bedroeg dit aandeel nog 24%. Bij huurders van een toegelaten instelling lag dit aandeel nog lager, namelijk op 6%. Bij commerciële verhuurders bedroeg dit aandeel 67%.

### **Gevraagde huur ten opzichte van de maximale huur**

Verhuurders van woningen met een gereguleerd contract moeten zich houden aan de maximale huurprijzen. Gemiddeld is de afstand van de feitelijke gevraagde huur tot de maximale huurprijs groter bij corporaties dan bij commerciële verhuurders. In 2017 bedraagt in de gereguleerde huursector de kale huur 72% van de maximale huur. Bij corporatiewoningen is dit 71% en bij commerciële huurwoningen 85%.

### **Beschikbaarheid sociale huurwoningen**

Uit de woningbehoefteprognose in de Staat van de Woningmarkt 2016 bleek een afname van de gereguleerde huurvoorraad in de periode 2015-2024 met 66 duizend woningen (scenario Laag Doelgroep) of 315 duizend woningen (scenario MiddenMarkt) als gevolg van een lagere behoefte ten gevolge van inkomensgroei en toenemend eigenwoningbezit onder lagere inkomensgroepen. Voor de kortere termijn is een tekort aan gereguleerde huurwoningen aanwezig ten opzichte van de vraag. De spanning op dit deel van de woningmarkt komt tot uiting in de wacht en zoektijden voor een sociale huurwoning, die in een aantal stadsregio's aanzienlijk zijn<sup>24</sup>, hoewel veel ingeschrevenen niet actief op zoek zijn naar een woning.

In reactie op de spanning op dit deel van de woningmarkt hebben corporaties in hun meest recente voornemens (dPI 2016 voor de periode 2017 t/m 2021) een 22% hogere nieuwbouwproductie opgenomen dan in de vorige vijfjaarsprognose. In de prognose zal de corporatievoorraad in 2021, rekening houdend met sloop en verkoop van woningen, op circa 2,39 miljoen woongelegenheden uitkomen. Dit is hetzelfde niveau als in 2015. Binnen de geplande productie is een verschuiving zichtbaar naar het goedkope en vooral het betaalbare segment<sup>25</sup>, ten koste van het dure segment tot de huurtoeslaggrens. Corporaties letten meer dan in het verleden op de betaalbaarheid in verband met de eis om passende woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag.

In de staat van de Volkshuisvesting 2017 is gesignaleerd dat de in 2016 ingevoerde tijdelijke verhoging van de toewijzingsgrens tot € 40.349 met name voor gezinnen bijdraagt aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Als gevolg van de toewijzingsgrens van corporaties, de inkomenseisen in de vrije huursector en de aangescherpte hypotheeknormen kunnen middeninkomens, waaronder starters en flexwerkers, moeite hebben om een passende en betaalbare woning te vinden op de plek van hun voorkeur. Dit komt aan bod in hoofdstuk 3 over middeninkomens.

<sup>24</sup> Rigo, 2016, Wachten, zoeken, vinden.

<sup>25</sup> Het goedkope segment heeft een maandhuur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 414,02), en het betaalbare segment heeft een maandhuur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (€ 592,55 voor huishoudens van één of twee personen, € 635,05 voor huishoudens van drie of meer personen, prijspeil 2017).

### Doorstroming huurmarkt en scheefheid

Uit het WoON 2015 blijkt dat de goedkope scheefheid (huishoudens met een inkomen boven € 36.165 woonachtig in een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens) sinds 2009 is afgenomen. De goedkope scheefheid in de gereguleerde corporatiewoningen is afgenomen tot 410 duizend, op een corporatievoorraad van circa 2,3 miljoen wooneenheden. In de periode 2013 - 2016 nam het aandeel huishoudens met een middeninkomen in een gereguleerde corporatiewoning af van 13% naar 11% en nam het aandeel huishoudens met een hoger inkomen af van 18% in 2013 naar 13% in 2016 (huurenquête 2016).

**Tabel 1.3.2 Goedkope scheefheid naar segment huursector, 2009 - 2015**

	Corporaties	Particulier
2015	409.800	118.700
2009	661.300	127.900

Bron: WoON2009, WoON2015, Staat van de woningmarkt 2016

De afname van de goedkope scheefheid is voor een deel een gevolg van de crisis, waardoor de inkomens gedaald zijn. Ook is de instroom in de sociale sector aan strengere regels gebonden, met een inkomenseis die bepaalt of een huishouden toegang kan krijgen tot een sociale huurwoning. De toewijzingsnorm werd ingevoerd in 2011 op € 33.600 (in 2017 € 36.165). In 2016 is deze grens voor een periode van 5 jaar verhoogd (tot € 40.349 in 2017).

Binnen het huidige huursombeleid, waarbij de toename van de totale huursom wordt gemaximeerd op inflatie plus 1%, is het nog steeds mogelijk voor corporaties om een inkomensafhankelijk huurbeleid te voeren. Uitgezonderd van de huursomgrens zijn namelijk de woningen waarvan de huurprijs per 1 juli 2017 inkomensafhankelijk is verhoogd (mogelijk voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349) mits in de prestatieafspraken staat dat deze extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en voor zover deze inkomsten de in de prestatieafspraken opgenomen investeringsbedragen niet overschrijden.

De stimulans voor de hogere middeninkomens (vanaf € 40.349) om door te stromen kan vanaf 2017 toenemen, omdat voor deze huishoudens (met uitzondering van gezinnen en ouderen) een extra huurverhoging van maximaal 1,5 procentpunt (bovenop het basishuurverhogingspercentage van inflatie+2,5%) wordt toegestaan, terwijl voor die middeninkomens tot en met 2016 een extra huurverhoging van maximaal 0,5 procentpunt was toegestaan.

In de Wet doorstroming huurmarkt die in 2016 van kracht werd, wordt niet alleen ingezet op financiële prikkels maar zijn ook de mogelijkheden om tijdelijke huurcontracten af te sluiten verruimd. Hierdoor kan de scheefheid worden beperkt. Over het gebruik van deze contracten wordt verslag gedaan in bijlage 3.

### Ontwikkeling middenhuursegment

Uit WoON 2015 blijkt een toename van de vraag naar huurwoningen in het middensegment. Het aanbod in dit segment blijft nog achter bij de vraag, maar krijgt toenemende aandacht van gemeenten en marktpartijen. Het beleid is er op gericht om de totstandkoming van een volwaardig middensegment te faciliteren, zodat de middeninkomens een alternatief voor de gereguleerde huursector krijgen. Het voortouw hierbij ligt bij gemeenten en de marktsector. Het kabinet heeft de Samenwerkingstafels onder leiding van de heer van Gijzel ingesteld, om de lokale samenwerking te stimuleren. Ook heeft het kabinet diverse maatregelen genomen om middenhuur te faciliteren, bijvoorbeeld de vorming van middenhuur als nieuwe categorie in het bestemmingsplan.

De Woningwet 2015 verplicht corporaties om per 1-1-2018 een scheiding aan te brengen in een deel Daeb (Diensten van algemeen economische belang) en een deel niet-Daeb. Het bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen is een Daeb-taak. Onder voorwaarden kunnen corporaties investeren in huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Uit de in 2016 ingediende voorlopige scheidingsvoorstellen blijkt dat corporaties van plan zijn ongeveer 75.000 woningen over te brengen naar de niet Daeb-tak. Dit zijn hoofdzakelijk woningen met een huur die



nu onder de liberalisatiegrens ligt. De niet Daeb-tak bevat straks met deze plannen in totaal zo'n 150.000 woningen. Deze woningen kunnen op termijn worden verkocht of in de vrije sector verhuurd worden, waardoor het middensegment kan worden versterkt. Corporaties kunnen de opbrengst gebruiken om te investeren in huisvesting van de doelgroep.

## 1.4 Woningbehoefte en woningaanbod

In deze paragraaf wordt ingegaan op de samenstelling van de woningvoorraad en de woningbehoefte. Ook wordt stil gestaan bij de vraag in hoeverre het aanbod reageert op de stijging van de prijzen.

**Tabel 1.4.1 Woningvoorraad**

	2012	2013	2014	2015	2016
Beginstand voorraad	7.386.743	7.449.298	7.535.315	7.587.964	7.641.323
Nieuwbouw	48.668	49.311	45.170	48.381	54.849
Overige toevoeging	42.193	63.837	34.242	30.015	30.819
Sloop	13.653	12.903	10.989	11.519	10.138
Overige onttrekking	26.278	18.427	16.151	14.005	31.169
Correctie	11.604	4.196	371	464	490
Saldo voorraadmutaties	62.534	86.014	52.643	53.336	44.851
Eindstand voorraad	7.449.298	7.535.315	7.587.964	7.641.323	7.686.178

Bron: CBS

Tabel 1.4.1 toont de ontwikkeling van de woningvoorraad in Nederland. De nieuwbouwproductie groeit van 48.400 in 2015 naar 54.800 in 2016. In hoofdstuk 2 wordt dieper ingegaan op de verdeling van deze ontwikkelingen tussen de verschillende spelers op de woningmarkt (kopers, corporaties, overige verhuurders).

### Woningbehoefte

De prognose voor het jaar 2025 laat een groei van de bevolking zien naar 17,6 miljoen inwoners<sup>26</sup>, maar de bandbreedte ligt tussen 17,3 miljoen en 17,9 miljoen. Deze bandbreedte leidt, ook op regionaal niveau, tot onzekerheid in de exacte woningbehoefte voor de middellange termijn.

In de Staat van de Woningmarkt 2016 is een woningbehoefteprognose opgenomen waarin een groei van de woningbehoefte in de periode 2015 tot 2020 wordt geraamd van ongeveer 73.000 woningen per jaar. Tot en met 2025 wordt in deze variant een toename van de woningbehoefte verwacht van rond de 610 duizend woningen. Daarbij geldt dat ook op dit moment regionaal al knelpunten gesignaleerd kunnen worden (met name in Amsterdam en Utrecht) in de aansluiting tussen vraag en aanbod.

Op basis van de bouwplannen (inventarisatie via het IPO voor de Primos-prognoses van 2016) wordt verwacht dat de woningvoorraad in de periode 2015-2025 wordt uitgebreid met 706 duizend woningen: 502 duizend nieuwe koopwoningen en 204 duizend nieuwe huurwoningen. Daarnaast wordt verwacht dat gelijktijdig 133 duizend woningen worden gesloopt: 94 duizend huurwoningen en 39 duizend koopwoningen. Dit resulteert per saldo in een toename van de woningvoorraad in dezelfde periode met 573 duizend woningen.

De confrontatie tussen de toename van de woningbehoefte (610 duizend) en de geprognosticeerde toename van de woningvoorraad (573 duizend) zorgt voor een lichte verkrapping van de woningmarkt van 37 duizend woningen tot 2025. Deze verkrapping zal zich afspeelen in de koopsector en de middeldure huursector, terwijl een afname van het gereguleerde huursegment

<sup>26</sup> ABF Research (2016) Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt, p. 7.

wordt voorspeld als gevolg van toenemend eigenwoningbezit onder lagere inkomens en inkomensgroei.

Mede bepalend voor de mate waarin aan de woningbehoefte tegemoet kan worden gekomen is de beschikbare plancapaciteit. Een inventarisatie van plancapaciteit die begin dit jaar is uitgevoerd<sup>27</sup> duidde op een tekort in de woningmarktregio's U16 (Utrecht) en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam van 24.000 respectievelijk 18.000 aan plancapaciteit om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. In de andere woningmarktregio's lijkt voldoende harde en zachte plancapaciteit aanwezig om aan de voorspelde woningbehoefte tot en met 2024 te kunnen voldoen. Wat betreft de confrontatie van de beschikbare plancapaciteit met de woningbehoefte gelden twee kanttekeningen. Enerzijds is planaanbod nog geen feitelijk woningaanbod; een deel van de plannen komt niet tot uitvoering binnen de beschouwde periode, of sluit niet (meer) aan op de kwalitatieve woningbehoefte. Anderzijds is plancapaciteit geen statisch gegeven, en kan in de komende jaren juist weer nieuwe plancapaciteit beschikbaar komen.

Naast de immigratie en emigratie is er een aantal processen op de woningmarkt die zorgen voor onzekerheid ten aanzien van de exacte woningbehoefte en de samenhangende spanning op de woningmarkt. Voor deze spanning zijn factoren als leegstand en het woningdelen en het gebruik van niet reguliere woonvormen van cruciaal belang. Zij zorgen namelijk voor de zogeheten "sponswerking" op de woningmarkt: het verschijnsel dat het herbergend vermogen van de woningvoorraad kan fluctueren met de woningvraag. Voor deze Staat van de Woningmarkt zijn beide onderwerpen nader onderzocht door ABF Research. Het gaat dan om een analyse van de leegstand en de huishoudens die niet in een reguliere woning wonen zoals een woonwagen, woonboot of vakantiewoning, die een onzelfstandige wooneenheid bewonen of die een reguliere woning delen met een of meer andere huishoudens. Met het beschikbaar komen van microdatabestanden van het CBS en de koppeling hiervan aan de Basis Registratie Personen (BRP) en de Basis Administratie Gebouwen (BAG) zijn op een laag schaalniveau vergelijkingen gemaakt tussen enerzijds de huishoudens die in een woning wonen en anderzijds de woningvoorraad. Uit deze vergelijking komt naar voren dat er per 1 januari 2016 7.716 duizend huishoudens waren in Nederland en 7.641 duizend woningen. 94% van de huishoudens woont in een zelfstandige woning en 501 duizend huishoudens wonen in een niet reguliere woning of delen een woning. Van de 7.641 duizend woningen worden 7.215 duizend bewoond, ofwel 94%. De overige woningen zijn vermoedelijk niet beschikbaar voor bewoning of staan leeg en zijn beschikbaar.

### **Leegstand**

Leegstand is een onvermijdelijk en noodzakelijk verschijnsel op een dynamische woningmarkt: bij bewonerswisseling, renovatie en functietransformatie is een periode van leegstand noodzakelijk waarin aanpassingen van de woningvoorraad aan de veranderende behoeften mogelijk worden gemaakt. Grofweg kan de leegstand van woningen worden opgesplitst in langdurige leegstand (> 1,5 jaar) en kortdurende leegstand (< 1,5 jaar). Onder langdurige leegstand vallen zowel woningen die langdurig leeg staan en ongeschikt zijn voor bewoning als woningen die wel geschikt zijn voor bewoning, maar leeg staan als gevolg van renovatie en functieverandering. Onder kortdurende leegstand verstaan we frictieleegstand.

Door koppeling van de BAG met elektriciteits- en gasverbruik en de WOZ-registratie is gekeken of een deel van de leegstaande woningen niet toch bewoond wordt. Niet alle langdurige leegstaande woningen met laag energieverbruik<sup>28</sup> zijn echter beschikbaar voor de woningmarkt.

Volgens het CBS<sup>29</sup> zijn er op 1 januari 2016 366 duizend leegstaande woningen. Hiervan staat 173 duizend langdurig leeg. Van deze langdurig leegstaande woningen zijn er 101 duizend geschikt

---

<sup>27</sup> Deze analyse is opgenomen in de brief aan de Tweede Kamer van 21 februari 2017 (TK 32847, nr. 295)

<sup>28</sup> Als een woning volgens de WOZ-bestanden binnen één van de volgende gebruikscategorieën valt, bestempelen we die woning als 'niet beschikbaar voor woningmarkt': recreatiewoningen en overige woningen (bijvoorbeeld verpleegtehuis), boerderij, en niet-woning (bijvoorbeeld een kantoor of hotel).

<sup>29</sup> Volgens het CBS-onderzoek "Leegstaande woning: wel of niet beschikbaar voor de woningmarkt? Een inventarisatie van het energieverbruik, de nevenfuncties en sloopvergunningen" (2015) waarin de duur van administratieve leegstand op dezelfde wijze is bepaald.

voor bewoning. Een groot deel (193 duizend) staat voor korte tijd leeg in afwachting van nieuwe bewoners.

Sinds 1 juli 2013 is het aantal langdurig leegstaande woningen met 189 duizend afgenomen, en de kortdurende leegstand (tot 1,5 jaar) is afgenomen met 30 duizend woningen.

De groei van de woningvoorraad heeft de laatste jaren de groei van het aantal huishoudens niet kunnen bijhouden. Dit heeft geleid tot meer huishoudens die een leegstaande woning zijn gaan bewonen, waarmee het totale aantal leegstaande woningen is afgenomen.

### **Huishoudens die niet in een reguliere woning wonen, of een woning delen**

Van de 7.716 duizend huishoudens woont 94% in een zelfstandige woning. De overige 501 duizend huishoudens zijn woonachtig in een niet verblijfsobject of een verblijfsobject zonder woonfunctie of woont in bij andere huishoudens<sup>30</sup>.

Begin 2016 wonen 27 duizend huishoudens in niet verblijfsobjecten (niet-vbo's) zoals woonboten en woonwagens<sup>31</sup>. Amsterdam telt met 2.650 met afstand de meeste bewoonde niet-vbo's. Dit zijn daar voor het overgrote deel woonboten. Daarnaast wonen 67 duizend huishoudens in een verblijfsobject zonder woonfunctie. Deze huishoudens zijn verdeeld over 36.000 verblijfsobjecten. Het betreft overwegend vbo's met een logiesfunctie (38%), gevolgd door vbo's met industrie- (15%), winkel- (15%), kantoor- (12%) of bijeenkomstfunctie (8%).

Het overgrote deel (407 duizend) zijn inwonende huishoudens, vaak studenten, die een reguliere woning delen met een of meer andere huishoudens, of een onzelfstandige studenteneenheid bewonen. Dit verschijnsel is geconcentreerd in de studentensteden.

Wanneer het aantal huishoudens in een woning vergeleken wordt met het aantal bewoonde adressen dan blijken er 407 duizend huishoudens 'meer' te zijn. Deze groep deelt een woning met minstens één ander huishouden. Bij elkaar genomen delen 619 duizend huishoudens gezamenlijk een adres. Dit gebeurt op 212 duizend adressen, waarmee gemiddeld door bijna drie huishoudens een adres gedeeld wordt. Op basis van het WoON kan worden geraamd dat 22% van de huishoudens die een woning delen of woonachtig zijn in een niet reguliere woning serieus op zoek is naar een reguliere woning (110 duizend huishoudens).

### **Prijselasticiteit van het woningaanbod**

De mate waarin het woningaanbod reageert op veranderingen in huizenprijzen (de aanbodelasticiteit) speelt een belangrijke rol op de woningmarkt. Deze elasticiteit geeft weer wat er met het aanbod gebeurt als de vraag naar woonruimte verandert, bijvoorbeeld door een lagere hypotheekrente, subsidies op eigenwoningbezit of huren, of bevolkingsgroei. Bij een hoge aanbodelasticiteit leidt een grotere vraag naar woonruimte maar weinig tot prijswijzigingen en neemt vooral het woningaanbod toe. Daarentegen leidt een stijging van de vraag bij een lage elasticiteit juist vooral tot stijgende huizenprijzen. Het CPB<sup>32</sup> heeft de aanbodelasticiteit onderzocht. De belangrijkste conclusie van deze studie is dat de aanbodelasticiteit geen statisch gegeven is, maar sterk afhangt van de tijdsperiode. In de jaren 1995-2007 was er sprake van een substantiële toename van reële huizenprijzen, terwijl de hoeveelheid nieuwbouw juist afnam. De aanbodelasticiteit in deze periode is dan ook laag. Als de bouwvergunningen of gereed gemelde woningen als indicator voor het woningaanbod worden gebruikt was de aanbodelasticiteit negatief<sup>33</sup>. Als gekeken wordt naar de investeringen in de woningvoorraad resulteerde een aanbodelasticiteit ongeveer gelijk aan nul. Dat suggereert dat de investeringen in de

---

<sup>30</sup> Dit aantal is hoger dan de laatste WoON meting (213 duizend). Het WoON onderschat de omvang van deze groep omdat deze groep moeilijk te benaderen is voor deelname aan het WoON-onderzoek. De CBS meting is mogelijk een overschatting omdat er administratieve vertragingen in de registraties kunnen zitten waardoor het aantal huishoudens op één adres overschat wordt.

<sup>31</sup> Dit aantal kan nog niet betrouwbaar worden vastgesteld voor eind 2016. Begin 2016 waren er ruim 23 duizend bewoonde niet-vbo's waar 27 duizend huishoudens in wonen.

<sup>32</sup> Prijselasticiteit van het woningaanbod. De aanbodelasticiteit van de Nederlandse woningmarkt empirisch geanalyseerd. CPB, 15 augustus 2017

<sup>33</sup> Volgens het CPB was dit mogelijk een gevolg van overheidssturing en capaciteitsproblemen in de Vinexperiode, in combinatie met stijgende prijzen door ruimere hypotheekmogelijkheden aan de vraagkant.

woningvoorraad geen relatie hadden met veranderingen in de woningprijzen (en daarmee de vraag) gedurende deze periode. De elasticiteit in Nederland is in deze tijd fors lager dan in andere landen, zoals Engeland of Duitsland. Voor zover de lage elasticiteit het gevolg is van onnodige belemmeringen of marktfalen op de markt voor grond of woningbouw, zal het wegnemen hiervan leiden tot welvaartswinst - op de woningmarkt, maar ook indirect door een beter functionerende arbeidsmarkt en minder druk op infrastructuur<sup>34</sup>.

In de daarop volgende crisisperiode (2008-2016) daalden zowel de woningprijzen als de nieuwbouw en woningmarktinvesteringen en is er juist sprake van een sterk verband tussen huizenprijzen en woningbouw. De aanbodelasticiteit in die periode was dan ook relatief hoog (1,4). Deze asymmetrische reactie van de woningproductie op prijsveranderingen zou kunnen worden verklaard doordat het stilleggen of uitstellen van geplande projecten eenvoudiger is dan het ontwikkelen van nieuwe projecten. Omdat in de periode vanaf 2011 ook het ruimtelijk beleid en woningbouwbeleid werd gedecentraliseerd kan volgens het CPB de oorzaak van de verandering van de aanbodelasticiteit niet eenduidig worden vastgesteld.

De sterke ontwikkeling van de koopwoningmarkt en de spanning op de huurmarkt vormen economische prikkels voor uitbreiding van de woningbouw. De nieuwbouw- en transformatieproductie is sinds de crisis ook toegenomen, maar blijft in enkele regio's nog achter bij de behoefte. Bouwen van woningen vergt een aanzienlijke voorbereidingstijd in een dichtbevolkt land als Nederland, waarbij de ruimtelijke inpassing van woningbouw een zorgvuldige afweging vergt waarbij infrastructuur, omgevingskwaliteit en behoud van natuur en open ruimte een rol spelen. De bouwproductie reageert daarom niet snel op veranderingen in de vraag. De vertraagde reactie van de woningbouw zou deels kunnen worden verklaard doordat tijdens de crisis de personele capaciteit van gemeenten, corporaties en marktpartijen is verlaagd, en de productiecapaciteit van bouwmaterialen is gedaald en niet snel kan worden opgevoerd. Daarnaast gaat de beleidsmatige voorkeur voor binnenstedelijk bouwen (vastgelegd in de Ladder van duurzame verstedelijking) gepaard met een langere voorbereidingstijd en hogere kosten dan bij nieuwbouw op uitleglocaties.

#### **Gesprekken met de woningmarktregio's**

De benodigde inzet en aanpak op de woningmarkt verschilt per regio. Dit is aanleiding geweest om met alle 19 in 2016 gevormde woningmarktregio's<sup>35</sup> in gesprek te gaan over de specifieke regionale omstandigheden op de woningmarkt. Doel van deze gesprekken was om in samenspraak met de regio's te inventariseren in welke mate in de woningbehoefte kan worden voorzien en of hierbij knelpunten optreden. De gesprekken hebben plaatsgevonden in de periode februari – september van dit jaar.

Vanuit de regio's nam(en) de gedeputeerde(n) van de betreffende provincie(s), een aantal wethouders van grotere en kleinere gemeenten, corporatiebestuurders en vertegenwoordigers uit de markt, zoals projectontwikkelaars, aannemers of particuliere verhuurders, deel aan het gesprek.

Hoofdonderwerp van de gesprekken was de regionale woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief), de mogelijkheid om regionaal en lokaal aan die behoefte te kunnen voldoen en het functioneren van 'het systeem' (Woningwet, ruimtelijke ordeningsprocedures, de bouwsector, etc.).

In veel regio's was het de eerste keer dat in een zo brede samenstelling over dit thema gesproken werd. Dit werd gewaardeerd.

Voorafgaand aan de gesprekken is voor alle regio's een analyse gemaakt van de regionale opgave, gebaseerd op de ramingen op regionaal niveau<sup>36</sup>. Op hoofdlijnen werd het beeld van de regionale

<sup>34</sup> Sociaal Economische Raad, Naar een integrale hervorming van de woningmarkt, 2010

<sup>35</sup> TK 32847, nr. 262

<sup>36</sup> Deze analyse is opgenomen in de brief aan de Tweede Kamer van 21 februari 2017 (TK 32847, nr. 295)

ontwikkeling van de woningbehoefte en de benodigde nieuwbouw gedeeld. De gesprekken bevestigden de grote regionale verschillen. In sommige regio's moeten alle gemeenten zich inspannen om bij te bouwen. In andere regio's moeten er keuzes worden gemaakt waar wel en waar niet bij te bouwen. Een belangrijk signaal uit de regio's was verder dat niet alleen tussen, maar ook binnen de regio's grote diversiteit bestaat, waarbij de presentatie van gemiddelde cijfers op regionaal schaalniveau, geen recht doet aan de daadwerkelijke opgaven op meer lokaal niveau. De observatie hierbij is dat over het algemeen genomen het stedelijke gebied steeds meer in trek is, en dat in plattelandsgebieden de vraag terugloopt en ook de bevolkingssamenstelling verandert. Dit leidt er in bijna alle regio's toe dat de steden een extra bouwopgave hebben. Ook in krimpgebieden is er vraag naar extra woningen in de steden, terwijl nabijgelegen plattelandsgemeenten te maken hebben met stabilisatie of krimp. De leefbaarheid, het behoud van voorzieningen en de modernisering (onder andere verduurzaming) van de bestaande voorraad zijn in deze kleinere gemeenten een grotere opgave dan de nieuwbouwopgave.

Het al dan niet beschikken over voldoende plancapaciteit is in alle regio's onderwerp van gesprek geweest. Over het algemeen werd gesteld dat er voor de korte termijn voldoende plancapaciteit is, al zijn er gemeenten die voor de langere termijn op zoek zijn naar nieuwe plancapaciteit. Tegelijkertijd ligt de beschikbare plancapaciteit niet altijd op de 'goede' plek. In steden waar de vraag naar woningen groot is, moeten gemeenten veel moeite doen tijdig voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben, terwijl soms op relatief korte afstand in kleinere gemeenten capaciteit over is. Daar moet plancapaciteit geschrapt worden omdat er – op die plek – geen vraag (meer) is. Dit speelt met name in regio's waar de woningvraag en woningbehoefte op regionaal niveau redelijk in evenwicht zijn, maar waar de regionale vraag zich sterk concentreert in de stad. Het schrappen van plancapaciteit is in veel gevallen een moeizaam proces. Soms moeten met ontwikkelende partijen afgesloten overeenkomsten worden herzien. Vaak is hier veel geld mee gemoeid. Ook moeten oude afspraken op regionaal niveau herzien worden (bijvoorbeeld voor wat betreft de 'verdeling' van de woningbouwaantallen). Om in deze gevallen toch tot een goede oplossing te komen, is samenwerking tussen alle partijen nodig. Overigens zijn er niet alleen zorgen over het tijdig beschikbaar zijn van voldoende plancapaciteit, maar ook over de beschikbaarheid van bouwcapaciteit (werknemers en materialen), zo kwam uit de gesprekken naar voren.

In verschillende regio's kwam de verantwoordelijkheid en rol van gemeenten en provincies aan de orde. Zoals bij de hierboven genoemde verdeling van plancapaciteit, maar ook bij de afweging tussen binnenstedelijk bouwen of gebruik maken van uitleglocaties. Hierbij kan de provincie vanuit het belang van meerdere doelen (zowel de woningmarkt als de groene ruimte) andere afwegingen maken dan een gemeente. De gespreksdeelnemers vonden het veelal logisch dat voor de uiteindelijke afwegingen en concrete plannen de verantwoordelijkheid op het lokale niveau ligt. Tegelijkertijd benoemden zij dat een heldere visie vanuit het Rijk wenselijk is.

Interessant aan de gesprekken was het tegelijkertijd aanwezig zijn van alle partijen. Hoewel de betrokken partijen veel opgaven delen en samen oppakken, heeft iedere partij ook eigen accenten en inzichten in de gesprekken ingebracht. Vanuit corporaties werd bijvoorbeeld ingegaan op de werking van de Woningwet voor wat betreft betrokkenheid van corporaties bij de bouw van niet-daeb woningen. De achterliggende doelen van de wet worden over het algemeen ondersteund: corporaties zijn er primair voor de kerntaak in casu de bouw en het beheer van sociale huurwoningen binnen de daeb. Gevraagd werd echter om te kijken naar mogelijkheden tot vereenvoudiging van enkele regels, bijvoorbeeld op het terrein van de markttoets. Verder werd gewezen op de cumulatie van de (financiële) effecten van de verhuurderheffing, passend toewijzen en de beperkingen die de Woningwet oplegt met betrekking tot de niet-daeb. Dit stelt grenzen aan wat van corporaties verwacht kan worden.

De rol en betrokkenheid van marktpartijen bleek sterk te verschillen tussen de regio's. In enkele regio's waren marktpartijen al betrokken in het regionale overleg over hoe om te gaan met het voorzien in de woningbehoefte, in andere regio's waren dergelijke partijen minder in beeld. Dit

heeft enerzijds te maken met de ambitie en inzet van de lokale marktpartijen, maar ook de gemeente kan een rol spelen in de mate waarin en wijze waarop naast corporaties ook marktpartijen betrokken worden. Marktpartijen kunnen bijvoorbeeld een belangrijke rol spelen bij de ontwikkeling van middeldure huurwoningen. Hierbij werd verschillende malen benoemd dat schaalgrootte hierbij wel van belang is en dat niet op alle locaties de behoefte aan middeldure huurwoningen voldoende omvangrijk is om voor commerciële partijen interessant te zijn.

Verder bleek uit de gesprekken ook dat er op veel plaatsen actief wordt samengewerkt en nagedacht over/gewerkt aan vernieuwende manieren om aan de regionale behoeften te voldoen. Het gaat hier bijvoorbeeld om concepten rond de bouw van meer tijdelijke woningen vooruitlopend op een verwachte daling van de behoefte in de toekomst, en bijdragen aan de herstructurering en sloop van oude woningen vanuit de opbrengsten van in de regio gerealiseerde nieuwbouwwoningen.

In de gesprekken werd benadrukt dat de opgave vooral gaat om de kwalitatieve aansluiting tussen vraag en aanbod. Daarbij werd ook aandacht gevraagd voor de mogelijkheden van doorstroming, bijvoorbeeld zodat ouderen makkelijker kunnen doorstromen naar geschiktere woningen en de grotere woningen beschikbaar komen voor andere woningzoekenden.

De energietransitie en verduurzaming van bestaande woningen vergen grote (financiële) inspanningen. De corporaties moeten volgens henzelf in gebieden met een grote druk op de woningmarkt steeds vaker kiezen tussen investeringen in de bestaande voorraad of bijbouwen voor de doelgroep.

Gemeenten maken zich zorgen over de investeringsmogelijkheden van particuliere eigenaren, met name in regio's waar de woningwaarde minder hard stijgt dan in andere regio's en waar eigenaren zelf minder financiële armslag hebben. In diverse gesprekken is geopperd om de aanpak van de particuliere voorraad 'mee te nemen' in de verduurzamingsaanpak door corporaties. Particuliere eigenaren kunnen dan voor wat betreft de organisatorische aspecten meeliften met de corporatie maar de kosten wel zelf dragen. Op deze wijze maken particulieren gebruik van de kennis bij corporaties en besparen ze dankzij de gezamenlijke aanpak op kosten.

In enkele regio's werd de Woningwetregio als afbakening van de regiogesprekken minder logisch gevonden. In andere regio's komt de omvang van de Woningwetregio precies overeen met al bestaande bestuurlijke samenwerkingen (zoals in de Metropoolregio Amsterdam). De meerwaarde van het regiogesprek zat daar met name in de samenstelling van de gespreksdeelnemers.

## 2. Eigendomsverhoudingen en financiering van de woningmarkt

De afgelopen jaren is de woningmarkt aan veranderingen onderhevig door een combinatie van economische ontwikkelingen en beleidsmaatregelen. De doorwerking van de economische fluctuaties zoals beschreven in hoofdstuk 1 ging samen met wijzigingen in het beleid zoals de nieuwe Woningwet op grond waarvan corporaties zich meer gaan richten op hun kerntaken. Ook is er beleid gevoerd om investeringen in de middeldure huursector te laten toenemen. Dit heeft gevolgen voor de verhoudingen op de Nederlandse woningmarkt. In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de (veranderende) eigendomsverhoudingen tussen de drie woningmarktsegmenten (koop, particuliere huur en corporatiesector) en de financiering van de sectoren.

Het hoofdstuk is als volgt opgedeeld: paragraaf 2.1 gaat in op het eigendom van de huidige woningvoorraad. Paragraaf 2.2 geeft inzicht in de veranderingen van de voorraad en de mutaties tussen eigenaren en paragraaf 2.3 beschrijft de woningwaarde en financiering ervan.

### 2.1. De huidige woningvoorraad

Op 1 januari 2016 stonden er in Nederland ruim 7,6 miljoen woningen. Dit waren er 3,4% meer dan in 2012. Van de woningvoorraad bestond in 2016 56% uit koopwoningen, 29% uit corporatiewoningen en 13% uit particuliere huurwoningen (tabel 2.1.1). Tabel 2.1.2 geeft de veranderingen weer tussen 2012 en 2016. De groei van het aantal woningen heeft plaatsgevonden in de particuliere huursector en de koopsector. De koopsector groeit ongeveer gelijkmatig mee met de totale woningvoorraad, waardoor dat aandeel de laatste jaren ongeveer gelijk blijft. De sterke stijging in de particuliere huursector is mogelijk versterkt door de crisis op de koopwoningmarkt en veranderingen in de leegstandswet. Door een tijdelijke wijziging in de leegstandswet is het voor particulieren gemakkelijker geworden om een koopwoning langer tijdelijk te verhuren.

**Tabel 2.1.1 Samenstelling woningvoorraad 2012-2016 (aantallen\*1000)**

	2012	2014	2016
Koopwoningen	4.183	4.237	4.297
Huurwoningen corporaties	2.270	2.274	2.253
Huurwoningen particulier	852	940	994
Onbekend	82	85	98
Totaal woningen	7.387	7.535	7.641
Koopwoningen	57%	56%	56%
Huurwoningen corporaties	31%	30%	29%
Huurwoningen particulier	12%	12%	13%
Onbekend	1%	1%	1%
Totaal woningen	100%	100%	100%

Bron: CBS

**Tabel 2.1.2 Veranderingen in de woningvoorraad tussen 2012 en 2016**

	Aantal (* 1000)	%
Koop	114	2,7%
Huurwoningen corporaties	-17	-0,8%
Huurwoningen particulier	142	16,7%
Totaal	255	3,4%

Bron: CBS

**Particuliere huurwoningen**

Waar de koopsector uit individuele huishoudens bestaat en de corporatiesector vooral uit stichtingen en daarnaast een kleiner aantal verenigingen, is de particuliere huursector divers van samenstelling. Deze sector varieert qua samenstelling tussen particuliere personen die tijdelijk een koopwoning verhuren en mensen die enkele woningen verhuren als vorm van pensioen, tot aan grote institutionele beleggers met duizenden woningen in bezit. Het CBS heeft een onderzoek gedaan om de groep particuliere verhuurders en het aantal woningen dat zij in bezit hebben beter in beeld krijgen<sup>37</sup>.

De uitkomsten uit het CBS-onderzoek zijn weergegeven in tabel 2.1.3. Uit deze tabel blijkt dat verreweg de meeste particuliere huurwoningen (61,7%) in het bezit zijn van natuurlijke personen. Het betreft hier particuliere personen die een woning verhuren waar ze zelf niet in wonen.

Van de woningen in eigendom van particuliere verhuurders is 3,3% in het bezit van non-profit organisaties<sup>38</sup> en 35% in het bezit van for-profit organisaties. Van de 259.000 woningen in bezit van for-profit organisaties is ongeveer de helft in eigendom van organisaties met meer dan 250 woningen. Institutionele beleggers bevinden zich in deze groep. Het aantal woningen bij for-profit organisaties met meer dan 250 woningen is 1,9% van de totale woningvoorraad.

**Tabel 2.1.3 Aantal huurwoningen in bezit van een particuliere verhuurder (1-1-2015)**

	Aantal woningen per eigenaar					%
	1	2-49	50-249	250 of meer	Totaal	
Natuurlijke personen	250.840	184.625	17.700	3.815	456.980	61,7%
For-profit organisaties	12.285	57.735	50.635	138.820	259.480	35,0%
Non-profit organisaties	365	5.730	8.220	10.125	24.440	3,3%
Totaal particuliere sector	263.490	248.090	76.560	152.760	740.900*	100%
% aantal woningen per eigenaar (totaal)	35,6%	33,5%	10,3%	20,6%	100%	

\*Het aantal huurwoningen in de particuliere sector ligt hoger: van circa 225 000 huurwoningen kon in deze tabel geen toedeling worden gemaakt.

Bron: CBS, 2017

**Corporatiewoningen**

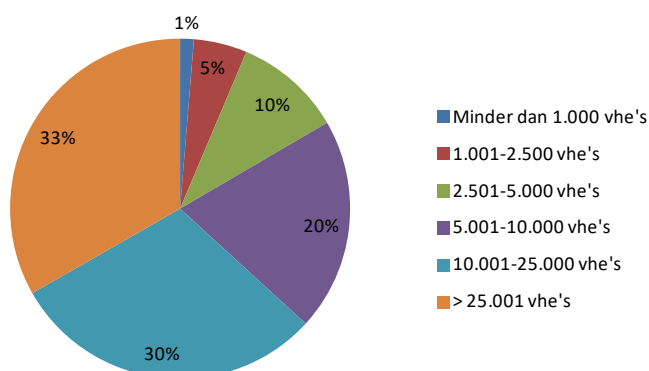
Figuur 2.1.1 toont de verdeling van het aantal woningen van corporaties naar grootteklasse. Hieruit blijkt dat 63% van alle corporatiewoningen in het bezit is van grote woningcorporaties met meer dan 10.000 woningen. Dit in tegenstelling tot de particuliere huursector, waar juist de meeste woningen in het bezit zijn van kleine particuliere verhuurders (minder dan 50 woningen).

<sup>37</sup> Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2017). Haalbaarheidsstudie onderscheid particuliere verhuurders van woningen.

<sup>38</sup> Onder 'for-profit organisaties' vallen pensioenfondsen, verzekeringsinstellingen etc. 'non-profit organisaties' zijn organisaties die niet winstbeogend zijn.



**Figuur 2.1.1** verdeling van aantal woningen naar de omvang van de corporaties



Bron: DVI 2015

## 2.2. Eigendomsmutaties

In de voorgaande paragraaf is getoond dat er in de afgelopen jaren verschuivingen zijn opgetreden in de eigendomsverhoudingen op de Nederlandse woningmarkt. Het aandeel koopwoningen is ongeveer constant gebleven, het aandeel particuliere huurwoningen is gestegen, het aandeel corporatiewoningen gedaald. Deze paragraaf gaat in op de onderliggende mutaties. Welk deel van de verschuivingen is te verklaren door nieuwbouw, door sloop en door onderlinge verkopen?

Hiervoor is nader onderzoek gedaan (CBS) naar de jaren 2014 en 2015. In tabel 2.2.1 wordt een samenvatting gegeven van de mutaties tussen januari 2014 en januari 2016. De stijging van het aantal koopwoningen komt vooral door nieuwbouw (41.000 van de 60.000 toegevoegde koopwoningen). Een andere belangrijke bron van nieuwe koopwoningen betreft aankopen bij corporaties (26.000). Bij particuliere huurwoningen zijn de toevoegingen verdeeld over nieuwbouw, overige toevoegingen en verschuiving vanuit de koop of corporatiesector. Bij corporaties stijgt de voorraad door nieuwbouw, en daalt de voorraad door slopen en verkopen van woningen.

**Tabel 2.2.1 Mutaties Nederlandse woningmarkt 2014-2015 (aantallen\*1000)**

	Koop	Particuliere huur	Corporaties
<i>Stand 1-1-2014</i>	4.237	940	2.274
nieuwbouw	41	18	28
sloop	-2	-3	-14
Overige onttrekking/toevoeging	5	13	2
van/naar Koop	0	9	-26
van/naar Particuliere huur	-9	0	-11
van Corporaties	26	11	0
van/naar Onbekend	-1	6	-1
Totaal mutatie 2014/2015	60	55	-21
<i>Stand 1-1-2016</i>	4.297	994	2.253

Bron: CBS

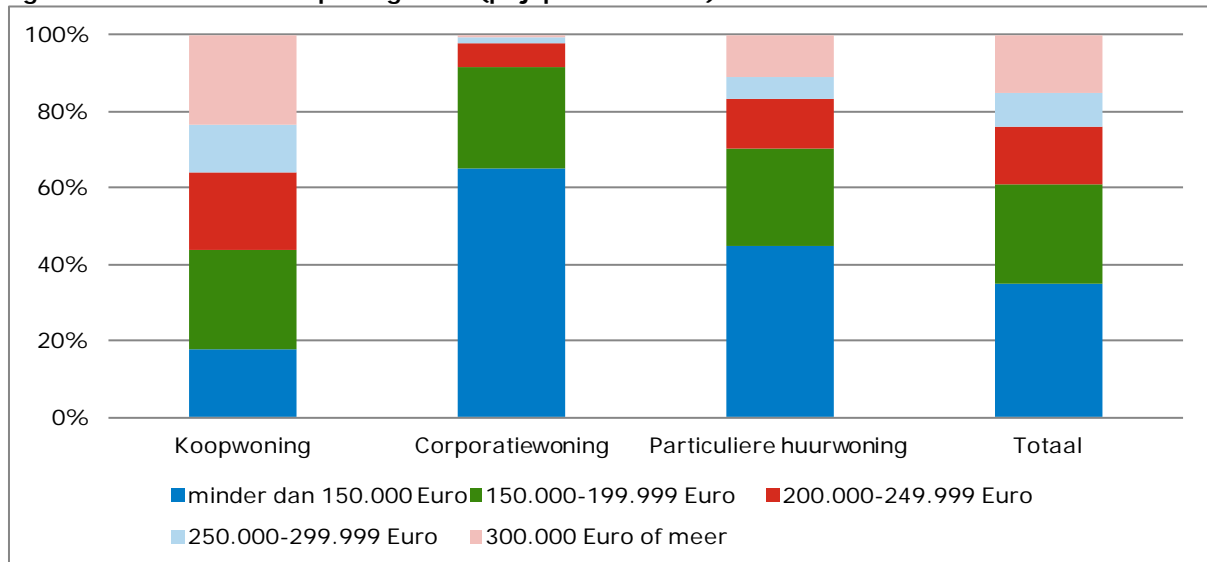
## 2.3. Woningwaarde en financiering

De Nederlandse woningmarkt wordt voor een groot deel gefinancierd met geleend geld. In deze paragraaf wordt de WOZ-waarde van het woningbezit als uitgangspunt genomen om het vermogen van woningeigenaren te benaderen, om vervolgens na te gaan in hoeverre dit met leningen gefinancierd wordt.

## WOZ-waarde

Er zijn grote verschillen tussen de gemiddelde waarde van een koopwoning, particuliere huurwoning en sociale huurwoning. Figuur 2.3.1 laat de verschillen tussen deze drie eigendomssegmenten zien. Hieruit blijkt dat koopwoningen gemiddeld een aanmerkelijk hogere WOZ-waarde hebben dan huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde in Nederland is € 210.000. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen is € 251.000. De gemiddelde WOZ-waarde van corporatiewoningen bedraagt € 137.000. De particuliere huurwoningvoorraad ligt qua verdeling tussen de corporatiesector en de koopsector in. De gemiddelde WOZ-waarde van particuliere huurwoningen is € 185.000.

**Figuur 2.3.1 WOZ-waarde per eigenaar (prijsspeil 1-1-2014)**



Bron: WoON 2015

Het feit dat de gemiddelde woningwaarde van koopwoningen hoger ligt dan de gemiddelde woningwaarde van huurwoningen leidt er toe dat het aandeel van de koopmarkt in de woningwaarde hoger is dan het aandeel van de koopmarkt in het aantal woningen. Waar 56% van de woningen een koopwoning betreft, beslaat de woningwaarde van koopwoningen 70% van de totale woningwaarde in Nederland.

## Financiering van de woningmarkt

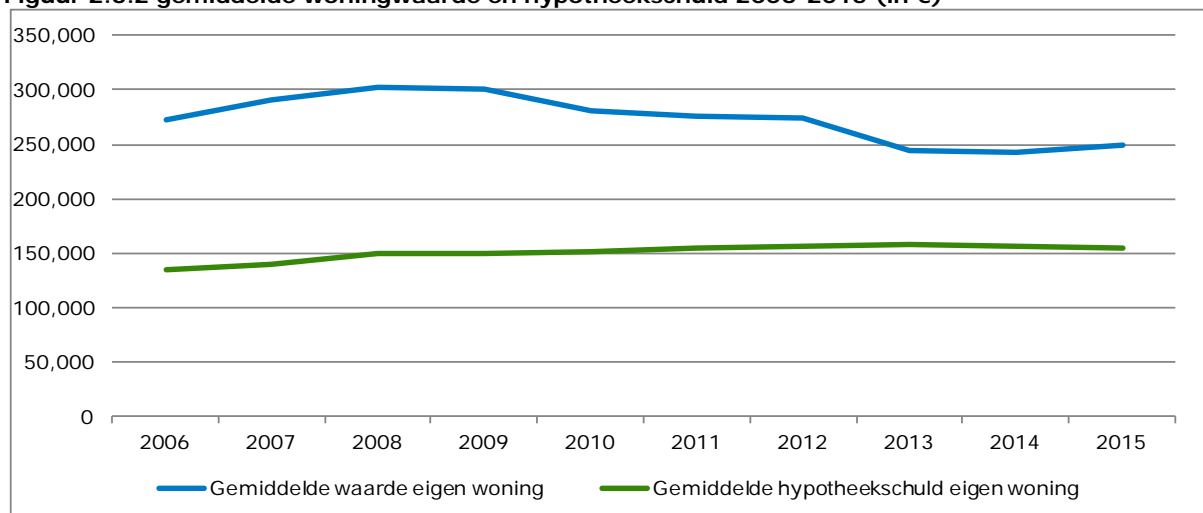
Een groot gedeelte van de woningmarkt wordt gefinancierd met leningen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingezoomd op de financiering binnen de koopwoningmarkt, de particuliere huursector en de corporatiesector.

### *Koopwoningmarkt*

Om een woning te kopen sluiten de meeste huishoudens een hypotheek af. In hoofdstuk 1 is al aangegeven dat per saldo het uitstaande bedrag aan hypotheekleningen in 2016 € 664 miljard bedraagt, wat neerkomt op 95% van het BBP. In 2015 ging het gemiddeld om 62% van de waarde van de woningen.

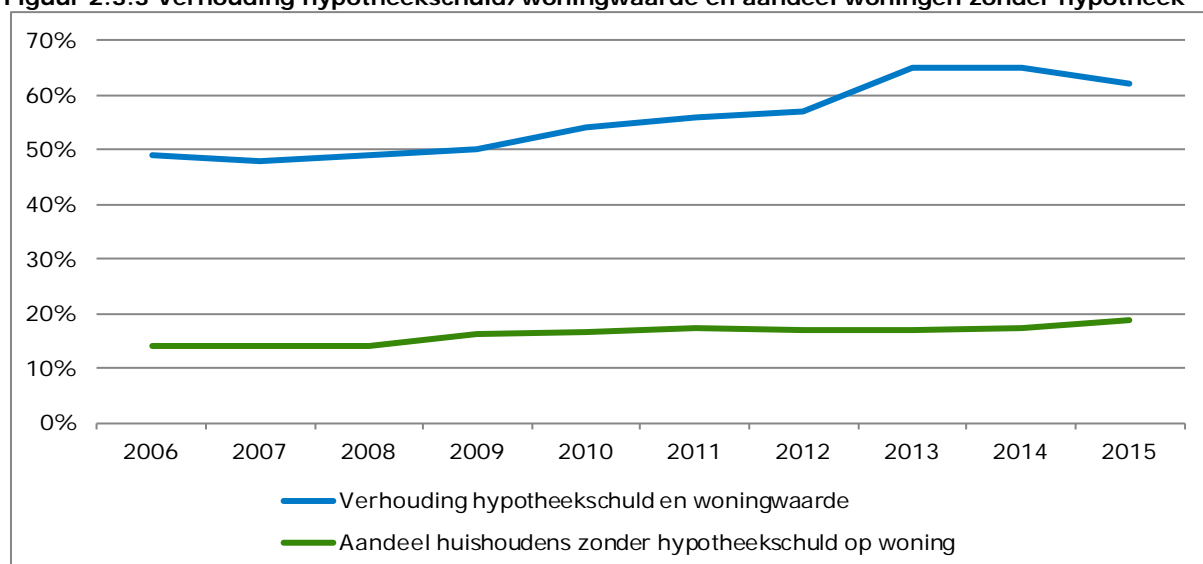
In figuur 2.3.2 wordt de gemiddelde woningwaarde vergeleken met de gemiddelde hypotheekschuld door de jaren heen. Zoals bekend is de gemiddelde woningwaarde tijdens de crisis sterk gedaald. Dit heeft tot gevolg gehad dat de verhouding tussen de hypotheekschuld en de woningwaarde is gestegen, van 49% in 2006 naar 65% in 2014 (figuur 2.3.3). Sinds 2014 neemt deze verhouding weer langzamerhand af. Tussen 2006 en 2015 is het aandeel woningen waar geen hypotheek op rust gestegen. Waar dit in 2006 nog 14% was, was dit in 2015 al bijna 19% van alle woningen (CBS).

**Figuur 2.3.2 gemiddelde woningwaarde en hypotheekschuld 2006-2015 (in €)**



Bron: CBS

**Figuur 2.3.3 Verhouding hypotheekschuld/woningwaarde en aandeel woningen zonder hypotheek**



Bron: CBS

In een onderzoek van het Kadaster<sup>39</sup> is dezelfde ontwikkeling te zien bij nieuw gekochte woningen. Uit het onderzoek blijkt dat het aandeel woningen dat gekocht wordt zonder hypotheek sterk is toegenomen. Waar in 2006 nog 11% van de woningen zonder hypotheek werd gekocht, was dit in 2013 19%. Sinds 2013 daalt het aandeel weer licht naar 17% in 2016. Het betreft hier overigens alle aankopen van woningen. Een deel van deze woningen kan dus bestemd zijn voor verhuur in de particuliere huursector.

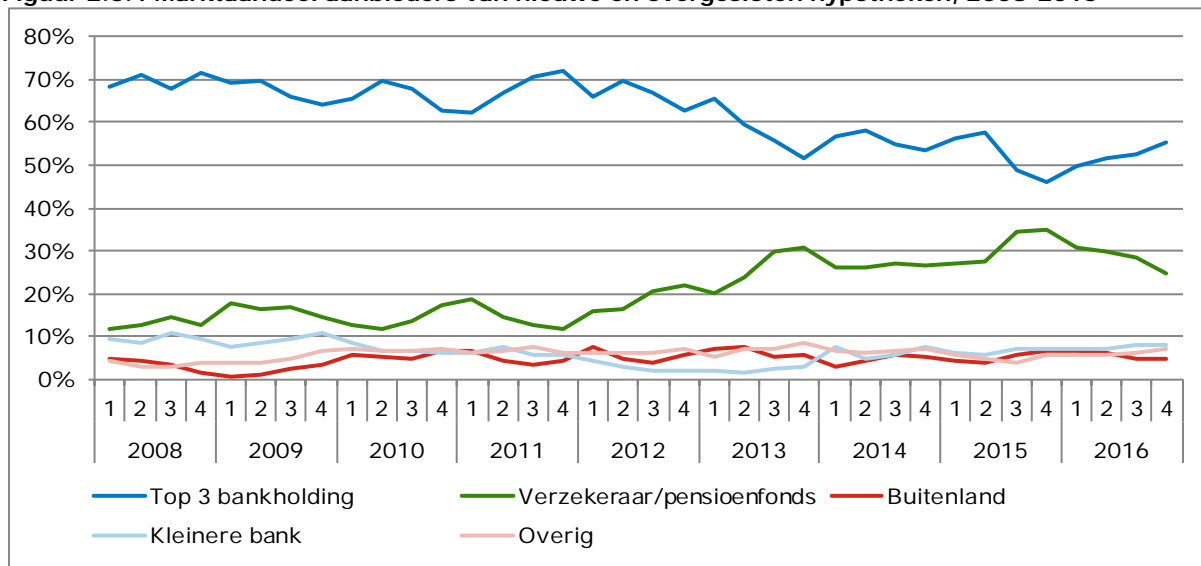
Uit hetzelfde onderzoek blijkt er regionaal veel verschil te zijn in het aantal hypotheekloze aankopen. Met name in de G4, de kustgebieden en het grensgebied worden er veel woningen gekocht zonder dat daar een hypotheek aan gekoppeld is. In de kustgebieden in Zeeland gaat het zelfs om 30% tot 40% van de woningen.

De hypotheek worden voor het merendeel gefinancierd door banken en andere financiële instellingen. Consultancybureau IG&H maakt ieder kwartaal een overzicht van de verdeling van de hypotheekmarkt over de verschillende aanbieders. In figuur 2.3.4 worden deze cijfers gepresenteerd. De grafiek betreft alleen de nieuwe en overgesloten hypotheek. Sinds 2012 is het

<sup>39</sup> Kadaster (2017) "Wie kopen er hypotheekloos?"

volume-aandeel van de grote drie bankholdings (ABN AMRO, ING en Rabobank) in de markt voor nieuwe en overgesloten hypotheeklen afgenomen van 70% naar 46% eind 2015. Tegelijkertijd is het aandeel hypotheeklen dat gefinancierd wordt door verzekeraars en pensioenfondsen toegenomen. Sinds begin 2016 is het aandeel van de grote drie banken weer toegenomen. Deze stijging komt met name door de groei van het aantal doorstromers, een segment waar de banken relatief goed vertegenwoordigd zijn. Het aandeel hypotheeklen dat door buitenlandse partijen wordt gefinancierd is beperkt en ligt al jaren rond de 5%.

**Figuur 2.3.4 Marktaandeel aanbieders van nieuwe en overgesloten hypotheeklen, 2008-2016**



Bron: IG&H

### Particuliere huursector

Zoals aangegeven is de particuliere huursector heel divers samengesteld. Verhuurders lopen uiteen van kleinere particuliere verhuurders die één of enkele huizen verhuren tot grote institutionele verhuurders uit binnen- en buitenland. Deze paragraaf gaat in op het investeringsklimaat en financiering van de particuliere huursector.

In 2016 is met behulp van gegevens van de Belastingdienst een onderzoek verricht onder particuliere verhuurders die ten minste tien gereguleerde huurwoningen verhuren<sup>40</sup>. In dit onderzoek zijn onder meer de LTV en enkele meningen van de particuliere verhuurders over het investeringsklimaat in de particuliere huursector in Nederland kaart gebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie typen particuliere verhuurders. De eerste categorie betreft ‘institutionele beleggers’. Dit zijn instellingen als verzekeraars en pensioenfondsen die het onder hun beheer vallende kapitaal beleggen of laten beleggen. Bij de bij dit onderzoek betrokken partijen betreft het beleggingen in vastgoed, waarvan ten minste deels woningen. De tweede categorie betreft ‘commerciële verhuurders’. Dit zijn verhuurders die bedrijfsmatig woningen verhuren met het oogmerk daar winst mee te maken. Het betreft geen toegelaten instellingen. De derde categorie betreft ‘natuurlijke personen’. Deze groep is gedefinieerd als zijnde niet-bedrijfsmatig opererende verhuurders die met de verhuur van woningen beogen winst te maken. Zij hebben geen rechtspersoon (bv, nv, vof, vereniging, stichting etc.) en worden daarom aangeduid als natuurlijke personen.

<sup>40</sup> Inhoudelijke evaluatie verhuurderheffing voor particuliere verhuurders, Companen, 7 juni 2016.

**Tabel 2.3.1 LTV particuliere verhuurders**

	2010	2011	2012	2013	2014
Institutionele beleggers	26,5%	20,5%	30,8%	31,1%	21,4%
Commerciële verhuurders	42,7%	42,1%	41,3%	41,4%	39,4%
Natuurlijke personen	19,0%	18,0%	26,0%	25,0%	30,0%

Bron: Companen 2016

Bovenstaande tabel laat zien dat de LTV bij de commerciële verhuurders het grootst is en licht dalend tussen 2010 en 2014. Bij institutionele beleggers was de LTV het laagst in 2014 en ongeveer 9% lager dan bij natuurlijke personen. Recentere cijfers zijn niet beschikbaar, maar het is waarschijnlijk dat met de gestegen huizenprijzen de LTV zal zijn gedaald.

Onderstaande tabel geeft de mening van de verhuurders weer op de stelling dat er goed rendement mogelijk is op de verhuur van woningen.

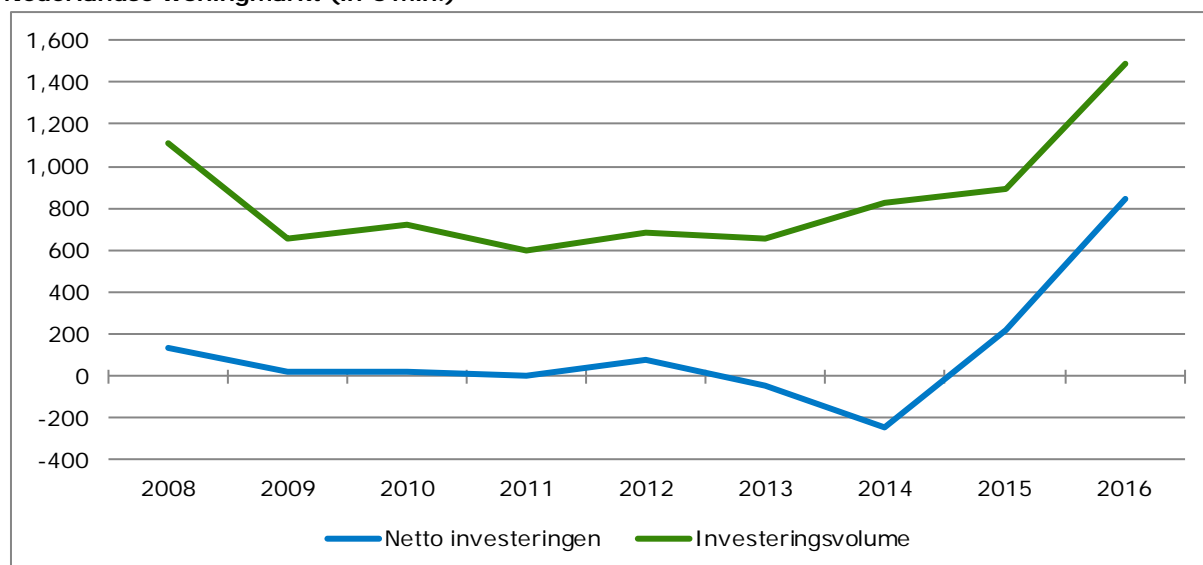
**Tabel 2.3.2 Stelling: Er is goed rendement mogelijk op de verhuur van woningen, 2016**

	Helemaal eens	Mee eens	Neutraal	Mee oneens	Helemaal oneens
Institutionele beleggers	29%	36%	14%	14%	7%
Commerciële verhuurders	7%	30%	35%	21%	7%
Natuurlijke personen	7%	18%	34%	29%	12%

Bron: Companen 2016

Voor de institutionele beleggers zijn het (helemaal) eens met deze stelling. Commerciële verhuurders en natuurlijke personen zijn in 2016 minder positief over het rendement van huurwoningen.

Voor deze Staat van de Woningmarkt zijn gegevens opgevraagd van MSCI. MSCI heeft informatie over de portefeuille van institutionele beleggers in de Nederlandse woningmarkt met een portefeuille van € 100 miljoen of meer. Hierbij gaat het om ongeveer 107.000 woningen. Uit figuur 2.3.5 blijkt dat de investeringen in woningen door deze beleggers na de crisis zijn gestegen.

**Figuur 2.3.5 Netto jaarlijkse investeringen en investeringsvolume institutionele beleggers in de Nederlandse woningmarkt (in € mln.)**

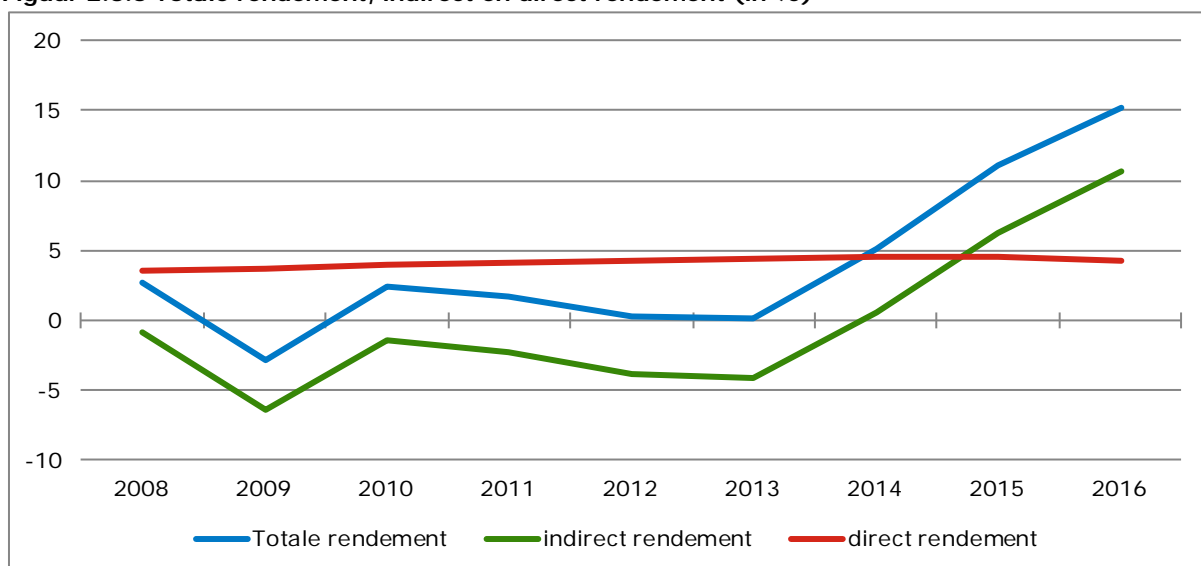
Bron: MSCI 2017

De grafiek toont in de groene lijn de bruto investeringsuitgaven, de blauwe lijn toont de netto

investeringen (dus gesaldeerd met desinvesteringen). De netto investeringen zijn aanvankelijk gedaald vanaf 2008 tot een dieptepunt van ongeveer € 240 miljoen negatief in 2014. Daarna zijn de investeringen fors toegenomen, tot netto ongeveer € 845 miljoen ultimo 2016. Het bruto investeringsvolume van de grote institutionele beleggers in de Nederlandse woningmarkt bedraagt ultimo 2016 afgerond ongeveer € 1,5 miljard.

Figuur 2.3.6 laat zien dat het direct rendement (huurinkomsten) vrij stabiel is en iets boven de 4% ligt. Door het herstel op de woningmarkt en gestegen prijzen is het indirect rendement, en daarmee het totale rendement vanaf 2013 fors toegenomen.

**Figuur 2.3.6 Totale rendement, indirect en direct rendement (in %)**



Bron: MSCI 2017

De vereniging van de grootste beleggers in vastgoed in Nederland, IVBN, telt ruim 30 leden waarvan een deel zelf huurwoningen in eigendom heeft en beheert. In 2016 bedraagt het belegd vermogen van IVBN-leden in onroerend bezit in Nederland ongeveer € 45 miljard, waarvan ongeveer € 22 miljard in woningen met een gemiddelde waarde van € 163.000 per woning (Bron: IVBN). Een aantal grote buitenlandse beleggers heeft in Nederland huurwoningen aangekocht. De grootste beleggers zijn Patrizia uit Duitsland (ook lid van IVBN) en Round Hill Capital uit Engeland. Zij hebben respectievelijk 10.000 (waarde € 1,1 miljard) en 8.000 (waarde € 850 miljoen) huurwoningen in Nederland aangekocht in de periode 2014-2016. Nog enkele andere buitenlandse beleggers hebben gezamenlijk ongeveer 2.500 huurwoningen aangekocht over deze periode (bron: Capital Value). De aankopen betreffen een mix van bestaande corporatiewoningen en particuliere huurwoningen en ook een mix van goedkopere en duurdere huurwoningen.

In Nederland zijn er veel kleinere beleggers die zowel huur- als koopwoningen kopen voor verhuur. Voor Amsterdam heeft ING het aantal transacties van kleine beleggers (bezit 2 tot 9 woningen) onderzocht. Die laat een opgaande lijn zien. Zo is in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2016 het aandeel van deze transacties circa 16% van alle transacties in Amsterdam. ING schat het aantal "buy to let" woningen in Nederland op zo'n 350.000 tot 400.000 woningen, circa 5% van de woningvoorraad.

### Corporatiesector

Op basis van de WOZ-waarde is de waarde van het bezit van de corporatiesector in 2015 € 314,9 miljard. De marktwaarde in verhuurde staat ligt lager, op € 233,8 miljard. Tegenover deze vastgoedbezittingen staan langlopende schulden ter waarde van € 84,5 miljard. Het aandeel van de

schulden in de waarde van het vastgoed bedraagt afhankelijk van de wijze van waardering van het vastgoed 26,1% of 36,4%<sup>41</sup>.

**Tabel 2.3.3 Bezit en schulden corporatiesector**

	2013	2014	2015
WOZ-waarde bezit (€ miljard)	335,3	323,6	323,4
Waarvan woningen (€ miljard)	326,8	315,0	314,9
Marktwaaarde onroerende zaken in exploitatie		224,3	233,8
Totaal langlopende schulden (nominale waarde; €miljard)	88,9	87,4	84,5
LTV op basis van WOZ-waarde bezit	26,5%	27,0%	26,1%
LTV op basis van marktwaaarde in verhuurde staat	40,0%	39,0%	36,4%

Bron: dVi 2011-2015, Sectorbeeld 2016 Aw

Het overgrote deel (€ 82,2 miljard ultimo 2016) van de leningen van corporaties is geborgd door het WSW. Hiervan is weer het grootste deel (88,4%) afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten of de Nederlandse Waterschapsbank (Jaarverslag WSW 2016). De niet door WSW geborgde langlopende financiering (3,1 miljard, 2015) is divers samengesteld. Vaak loopt deze financiering al zeer lang.

Zoals ook in de staat van de Volkshuisvesting 2017 aangegeven lopen de rente-uitgaven van corporaties langzaam terug. Dit komt voor een groot deel door de lage rente. Het effect van de lage rente werkt langzaam door in de totale rente-uitgaven omdat jaarlijks voor een deel van de leningportefeuille een renteherziening plaatsvindt.

**Tabel 2.3.4 Gemiddeld rentepercentage leningen**

	2013	2014	2015
Gemiddeld rentepercentage WSW-geborgde leningen	4,20%	4,04%	3,92%
Gemiddeld rentepercentage nieuwe WSW geborgde leningen	2,90%	2,71%	1,78%

Bron: Jaarverslag WSW 2015

<sup>41</sup> Het is bij de beoordeling van de financiële positie van de corporatiesector niet gebruikelijk om de LTV in termen van WOZ-waarde te hanteren. Om een met de paragrafen over koopwoningen en particuliere verhuurders vergelijkbaar cijfer te kunnen presenteren is deze waarde hier wel opgenomen.

### 3. Middeninkomens op de woningmarkt

De aanleiding voor een apart hoofdstuk middeninkomens in de Staat van de Woningmarkt is de vele aandacht die er is voor deze groep en de vele verschillende definities en opvattingen hierover. Er zijn geluiden dat de middeninkomens het moeilijker hebben gekregen op de woningmarkt, ondermeer omdat de sociale huur voor hen niet meer toegankelijk is of doordat door de huidige beperkte omvang van het aantal vrije sector huurwoningen de prijzen van deze woningen vaak hoog zijn. Ook kunnen of willen ze niet altijd kopen. Uit de Staat van de Volkshuisvesting 2017 is gebleken dat de groep middeninkomens een zeer diverse groep is. Het doel van dit hoofdstuk is om deze groep verder te analyseren. De kern van het hoofdstuk gaat in op de mogelijkheden van middeninkomens op de woningmarkt. De eerste paragraaf beschrijft de groep middeninkomens, uitgesplitst naar woonsituatie en huishoudentypes. Ook wordt gekeken in hoeverre er duidelijk deelgroepen binnen de middeninkomens zijn te onderscheiden die relevant zijn vanuit hun positie op de woningmarkt. In de tweede paragraaf wordt aan de hand van het WoON gekeken naar de verhuiscriteria en verhuiscriteria van de middeninkomens. Tot slot wordt in de derde paragraaf gekeken naar wat de middeninkomens te besteden hebben voor wonen; wat kunnen zij huren of kopen?

#### 3.1. Kenmerken middeninkomens

Deze paragraaf schetst een beeld van de groep middeninkomens. Hiermee wordt de groep huishoudens bedoeld met een belastbaar jaarinkomen tussen de € 34.679 en € 52.499<sup>42</sup>. De groep is nog verder te verdelen naar de lage, midden en hoge middeninkomens op basis van de tijdelijk verhoogde toewijzingsgrens voor sociale huur (€ 38.690) en de oorspronkelijke hoogste grens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (€ 44.360).

#### Inkomensbegrippen

In dit hoofdstuk worden verschillende groepen huishoudens en verschillende sectoren van de woningmarkt in elkaars samenhang bekeken. Hierdoor komt een aantal inkomensbegrippen bij elkaar die onderling sterk verschillen. In de sociale huursector speelt het belastbaar inkomen een belangrijke rol, terwijl voor de toegankelijkheid van de vrije huursector en de koopsector het bruto inkomen juist leidend is. De begrippen leiden tot ongelijke groepen en maken een vergelijking moeilijk, zeker wanneer deze sectoren overstijgt. Omdat de waarde van de analyse juist schuilt in het perspectief over de verschillende sectoren wordt daarom een enkel inkomensbegrip gehanteerd om huishoudens in groepen in te delen, te weten het jaarlijks belastbaar huishoudinkomen. De mate waarin het bruto, belastbaar en netto inkomen van elkaar verschilt hangt sterk af van de individuele omstandigheden van een huishouden. Onderstaande tabel geeft ter indicatie de verhouding tussen de verschillende inkomensbegrippen voor een aantal voorbeeldhuishoudens (cijfers 2017).

	Alleenstaande		Alleenverdiener zonder kinderen		Tweeverdiener zonder kinderen <sup>43</sup>	
<b>Bruto inkomen</b>	35.000	50.000	35.000	50.000	35.000	50.000
<b>Belastbaar inkomen</b>	33.669	47.760	33.669	47.760	34.247	48.549
<b>Netto inkomen</b>	25.559	32.719	26.460	33.620	30.994	40.983
<b>Nominaal besteedbaar inkomen</b>	24.036	31.196	23.633	30.575	28.088	37.937

<sup>42</sup> De ondergrens is gebaseerd op de toewijzingsgrens voor een sociale huurwoning, als bovengrens is een inkomen van anderhalf keer modaal gehanteerd. Omdat de analyse is gebaseerd op enquêteresultaten uit 2014 zijn de grenzen voor dat jaar gehanteerd.

<sup>43</sup> Gezamenlijk inkomen, gelijk verdeeld.



Van alle huishoudens in Nederland in een zelfstandige huur- of koopwoning behoren er qua inkomen 1,5 miljoen tot de middengroep, 21% van alle huishoudens.

Deze groep is tussen de jaren 2009 en 2015 met ongeveer 30.000 huishoudens toegenomen<sup>44</sup>. Een toename van 2%. Het totaal aantal huishoudens is in diezelfde periode met ruim 4% toegenomen. De onderstaande tabel laat zien in welke sector huishoudens naar hun inkomen nu wonen.

**Tabel 3.1.1 Inkomensgroepen op de woningmarkt (x 1.000)**

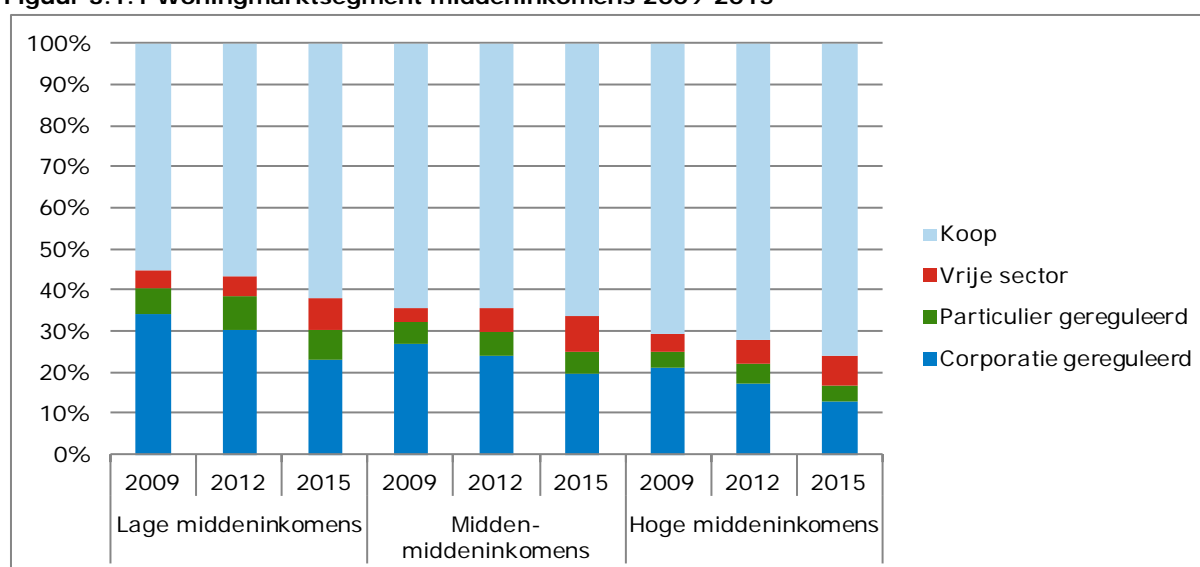
	Corporatie gereguleerd	Particulier gereguleerd	Vrije sector	Koop	Totaal (100%)
Lage inkomens < 34.678	1.629 (50%)	354 (10,9%)	211 (6,5%)	1.061 (32,6%)	3.255
Laagste middeninkomens < 38.690	92 (23,1%)	28 (7%)	32 (7,9%)	247 (62%)	399
Midden-middeninkomens < 44.360	102 (19,6%)	29 (5,5%)	44 (8,5%)	345 (66,3%)	520
Hoge middeninkomens < 52.499	81 (12,9%)	23 (3,7%)	47 (7,4%)	481 (76%)	632
Hoge inkomens tot 2x modaal < 70.000	73 (7%)	22 (2,2%)	63 (6%)	884 (84,8%)	1.042
Hoogste inkomens > 70.000	31 (2,2%)	16 (1,1%)	73 (5,1%)	1.310 (91,6%)	1.430
Totaal	2.009 (27,6%)	472 (6,5%)	469 (6,4%)	4.328 (59,5%)	7.278

Bron: WoON2015

Huishoudens met lage inkomens wonen vooral in de gereguleerde sector en huishoudens met hoge inkomens vooral in de koopsector. De middeninkomens op de woningmarkt wonen voor het grootste deel ook in een koopwoning. Bijna 70% van de middeninkomens heeft een eigen woning. Zelfs de laagste middeninkomens, met een jaarlijks bruto inkomen tot € 38.690 wonen in meerderheid in koopwoningen. Tussen 2009 en 2015 is het eigen woningbezit bij de middeninkomens met bijna 5% toegenomen. Middeninkomens maken verder het meest van alle huishoudens gebruik van de vrije huursector. Toch woont ook een aanzienlijk aandeel van de huishoudens met een middeninkomen in een gereguleerde corporatiewoning.

De onderstaande grafiek laat de ontwikkeling in de verdeling van de middeninkomens op de woningmarkt zien. Hieruit blijkt dat het aandeel middeninkomens in een corporatiewoning afneemt.

**Figuur 3.1.1 Woningmarktsegment middeninkomens 2009-2015**



Bron: WoON2009, 2012, 2015

<sup>44</sup> Inkomensniveau 2015 is op basis van de consumentenprijsindex van het CBS omgerekend naar het niveau van 2009 en 2012.

Er is een duidelijk verschil te zien in de regionale huur-koop verhouding. Naarmate de woningmarkt meer ontspannen is, hebben middeninkomens vaker een koopwoning. In de minst gespannen regio's heeft bijna acht van de tien huishoudens met een middeninkomen een eigen woning. De ruimere beschikbaarheid van koopwoningen, maar vooral ook een lagere prijs maken het voor middeninkomens daar makkelijker een woning te kopen. Opvallend is daarbij dat de relatieve verdeling van middeninkomens over het land verschilt: er wonen verhoudingsgewijs veel middeninkomens in het noorden en oosten van Nederland en relatief weinig huishoudens met een hoger inkomen. Tegelijkertijd is het aandeel eigen woningbezit in deze regio's ook groot<sup>45</sup>.

**Tabel 3.1.2 Verdeling huur-/koopwoning middeninkomens naar woningmarktregio**

Woningmarktregio	Huur	Koop
Meer gespannen	34,8%	65,2%
Minder gespannen	31,4%	68,6%
Ontspannen	21,9%	78,1%

Bron: WoON2015

De kenmerken van huishoudens met een middeninkomen typeren zich door een grote diversiteit. Huishoudens met een lager inkomen zijn vaak alleenstaand (met of zonder kinderen), ouder en hebben vaak een uitkering als inkomensbron. Huishoudens met een hoog inkomen zijn vaak (50%) gezinnen uit de middenleeftijd en hebben meestal inkomen uit arbeid en zijn hoog opgeleid. De middeninkomens zitten daartussenin en zijn als gehele groep moeilijk te typeren.

**Tabel 3.1.3 Type huishouden (totaal per inkomensgroep = 100%)**

Inkomensgroep	Lage inkomens	Middeninkomens	Hoge inkomens
Alleenstaand <35	13,8%	6,8%	0,9%
Alleenstaand 35-64 jaar	21,6%	16,0%	5,5%
Alleenstaand 65+ jaar	22,5%	6,5%	1,8%
Paar <35	2,5%	5,4%	6,3%
Paar 35-64	3,9%	13,5%	23,1%
Paar 65+	13,2%	18,0%	10,3%
Gezin	9,9%	28,2%	50,1%
Eenouder	12,6%	5,6%	1,9%

Bron: WoON2015

**Tabel 3.1.4 Bron van inkomen (totaal per inkomensgroep = 100%)**

Inkomensgroep	Lage inkomens	Middeninkomens	Hoge inkomens
Loon	30,6%	59,9%	73,2%
Ondernemer	10,8%	10,8%	14,2%
Uitkering	19,8%	4,1%	1,1%
AOW/pensioen	36,9%	25,0%	11,4%
Overig	1,9%	0,1%	0,1%

Bron: WoON2015

Daarom is in deze analyse een aantal subgroepen binnen de groep middeninkomens onderscheiden die een duidelijk profiel hebben dat relevant is voor de woningmarkt<sup>46</sup>.

Dit zijn 65-plussers met een AOW en aanvullend pensioen, jongeren (tot 35 jaar) met inkomen uit

<sup>45</sup> Statistieken van de kenmerken van huishoudens met middeninkomens, prof. dr. W.H.J. Hassink en dr. J. Steegmans, Utrecht University School of Economics, 2017

<sup>46</sup> Hiervoor is gebruik gemaakt van een clusteranalyse

loon en gezinnen met kinderen en inkomen uit arbeid (loon plus zelfstandigen). Bijna 70% van de middeninkomens is in deze drie groepen onder te verdelen.

**Tabel 3.1.5 Middeninkomens op de woningmarkt (totaal per groep en kenmerk = 100%)**

Soort woning en regio	65+, pensioen	Jongeren, <35 jaar, loon	Gezinnen (35-64 jaar), met kinderen, loon	Middeninkomens gemiddeld
Corporatie gereguleerd	15,3%	15,6%	16,9%	17,7%
Particulier gereguleerd	3,6%	12,8%	2,1%	5,1%
Vrije sector	8,4%	13,6%	4,9%	7,9%
Koop betaalbaar	23,9%	45,6%	38,0%	36,2%
Koop middel	28,3%	11,6%	25,6%	21,6%
Koop duur	20,6%	0,8%	12,6%	11,5%
Appartement/flat	24,8%	48,8%	10,1%	27,3%
Eengezinswoning	75,2%	51,2%	89,9%	72,7%
Amsterdam	1,9%	8,3%	3,5%	4,7%
Den Haag	2,1%	5,0%	2,1%	3,0%
Rotterdam	3,1%	5,5%	1,8%	3,2%
Utrecht	1,2%	2,6%	1,3%	1,6%
Overige gemeenten	91,8%	78,5%	91,3%	87,6%

Bron: WoON2015

De drie groepen worden hieronder verder beschreven.

### 65-plussers

De eerste grote en opvallende groep binnen de middeninkomens zijn de ouderen, met name paren, met een AOW-uitkering en aanvullend pensioen. Van de middeninkomens valt 26% binnen deze groep. Deze groep heeft vaker dan gemiddeld een koopwoning, wat suggereert dat zij voor hun pensioen een hoger inkomen hebben gehad.

### Jongeren

Een tweede groep die zich onderscheidt binnen de middengroepen zijn de jongeren (jonger dan 35 jaar), zowel alleenstaanden als paren, met inkomen uit loon. Deze groep telt voor 16% van de middeninkomens. Opvallend aan deze groep jonge huishoudens is een hoog opleidingsniveau. Meer dan de helft van deze groep heeft een hoge opleiding. Deze jongeren wonen veel vaker in een van de vier grote steden dan de andere groepen. Zij wonen ook vaker in een huurwoning en in een appartement. Van deze groep wordt verwacht dat zij vooral opwaarts stromen op de woningmarkt.

### Gezinnen met kinderen

De derde profielgroep binnen de middeninkomens zijn de gezinnen van middelbare leeftijd (35-65 jaar) en inkomen uit arbeid. Deze groep bevat 26% van de middeninkomens. Zij wonen het meest van alle groepen in een koopwoning en een eengezinswoning. Deze gezinnen hebben zich gesettled op de woningmarkt en zullen minder dynamisch zijn.

In de volgende paragraaf zal op het verhuisgedrag van deze drie groepen worden ingegaan.

## 3.2. Woonwensen en verhuispatronen middeninkomens

In deze paragraaf worden op basis van het WoON de woonwensen en verhuispatronen van de middeninkomens geanalyseerd. Eerst worden de gerealiseerde verhuizingen beschreven voor de hele middengroep in vergelijking met lagere en hogere inkomens, vervolgens de verhuiscriteria. Tot slot wordt ingezoomd op de drie profielgroepen die in de vorige paragraaf zijn beschreven.

### Gerealiseerde verhuizingen

Een op de zeven huishoudens in Nederland is in de twee jaar voorafgaand aan de meting in 2015 verhuisd (tabel 3.2.1). De grootste groep is verhuisd van de ene zelfstandige woning naar de andere zelfstandige woning, dat zijn de doorstromers. Starters op de woningmarkt betrekken voor het eerst een zelfstandige woning, semistarters verhuizen wel van zelfstandig naar zelfstandig maar laten geen woning vrij achter. Vaak gaat het om relatiebreuken. De overige verhuisde huishoudens verhuizen naar een onzelfstandige woning zoals een wooneenheid of studentenwoning of komen uit het buitenland.

**3.2.1 Gerealiseerde verhuizing 2013-2015 naar inkomen (X 1000) en aandeel verhuisden per groep**

	Starters	Semistarters	Door- stromers	Overig	Totaal	% verhuisd
Lage inkomens	168	109	212	184	674	17,9
Lage middeninkomens	14	10	26	4	55	12,8
Midden middeninkomens	16	10	34	5	65	11,7
Hoge middeninkomens	16	9	33	7	65	9,7
Hoge inkomens	18	19	142	10	189	8,4
totaal	232	157	448	210	1.047	13,7

Bron: BZK/CBS, WoON2015

Huishoudens met een laag inkomen verhuizen veel vaker dan huishoudens met een middeninkomen en die verhuizen weer vaker dan die met een hoger inkomen. Naarmate het inkomen hoger is zijn het steeds vaker doorstromers, hoe lager het inkomen hoe vaker het om starters gaat. Ook gaat het bij huishoudens met een lager inkomen vaker om verhuizingen binnen de huursector, waar verhuizen makkelijker gaat en minder kostbaar is. De drie hier onderscheiden groepen middeninkomens wijken daarbij onderling niet veel van elkaar af en nemen een tussenpositie in tussen lager en hogere inkomens. In het vervolg van deze paragraaf wordt er alleen onderscheid gemaakt tussen de drie categorieën middengroepen wanneer er verschillen te melden zijn.

Huishoudens die inkomen uit arbeid als belangrijkste bron van inkomen hebben verhuizen in veel grotere mate dan huishoudens die AOW/Pensioen genieten (zie tabel 3.2.2). Huishoudens met een uitkering, die vooral bij de lagere inkomens voorkomen, verhuizen ook relatief vaak.

**Tabel 3.2.2 Gerealiseerde verhuizing 2013-2015 naar kenmerken huishouden (%)**

Inkomen	Laag		Midden		Hoog	
	Wel	Niet	Wel	Niet	Wel	Niet
<i>Bron inkomen:</i>						
Loon	27	73	15	85	10	90
Ondernemer	13	87	10	90	8	92
Aow/pensioen	5	95	4	96	3	97
Uitkering	26	74	5	95	8	92
<i>Type huishouden:</i>						
All, <35	48	52	35	65	25	75
All, 35-64 jaar	12	88	10	90	9	91
All, 65+ jaar	4	96	4	96	4	96
Paar, <35	64	36	53	47	38	62
Paar, 35-64	9	91	6	94	7	93
Paar, 65+	4	96	3	97	3	97
Gezin	11	89	7	93	7	93
Eenouder	16	84	11	89	7	93
Totaal	18	82	11	89	8	92

Bron: BZK/CBS, WoON2015

Een belangrijke factor bij verhuizen is de leeftijd. Jonge mensen verhuizen veel vaker dan mensen in de middenleeftijd of ouder. Na het 35<sup>e</sup> levensjaar en helemaal na het 65<sup>e</sup> levensjaar is de beweging op de woningmarkt miniem. Dit sluit aan bij de eerdere bevinding dat mensen met

AOW/pensioen weinig verhuizen. Jonge alleenstaanden en paren verhuizen in elk van de inkomensgroepen veel vaker dan de rest van de bevolking. De jongeren zijn ook bij de middengroepen een belangrijke groep die beweegt op de woningmarkt. Opvallend is het zeer hoge aandeel jongere paren dat is verhuisd. Ruim de helft van deze groep met een middeninkomen is verhuisd in de twee jaar voorafgaand aan de meting.

Bij verhuizen is het inkomen sterk bepalend voor de keuze tussen huur en koop. Bij de lagere inkomens kiest vier van de vijf verhuizers voor een huurwoning, bij de hogere inkomens kiest drie op de vier voor een koopwoning. De middeninkomens zitten daar tussen in (zie tabel 3.2.3). De middengroepen nemen een tussenpositie in, die zich kenmerkt door een grote diversiteit aan deelgroepen (zie de vorige paragraaf). Op het verhuisgedrag van een aantal van deze deelgroepen wordt aan het eind van deze paragraaf nader ingezoomd.

**Tabel 3.2.3 Gerealiseerde verhuizing 2013-2015 naar richting verhuizing (%)**

Inkomen	Laag		Midden		Hoog	
	Starter	Doorstromer	Starter	Doorstromer	Starter	Doorstromer
Positie woningmarkt						
% huur	83	81	52	47	47	27
% eengezins	22	35	53	56	55	74
Koop-Koop		7		19		42
Huur-Koop		11		34		32
Koop-Huur		18		12		9
Huur-Huur		63		35		18
Oudere woning		30		33		36
+5 / -5 jaar		19		17		19
Nieuwere woning		51		50		46
Mg-Mg <sup>1</sup>		38		25		16
Mg-Eg		26		19		10
Eg-Mg		13		25		32
Eg-Eg		22		32		42
Kleiner <sup>2</sup>		44		31		21
Gelijk		25		26		20
Groter		31		43		59

<sup>1</sup>: MG = Flat-etagewoning, EG = Eengezinswoning

<sup>2</sup> minder, evenveel of meer kamers

Bron: BZK/CBS, WoON2015

Tegelijkertijd zijn er weinig verschillen tussen de inkomensgroepen als het gaat om de keuze voor een eengezinswoning of een flatwoning. Van elk van de groepen is ongeveer de helft naar een eengezinswoning verhuisd. De richting van de verhuizing laat wel verschillen zien. Met name bij de doorstromers met een laag inkomen is de beweging van flat-/etagewoning naar eengezinswoning groot. Omgekeerd verhuizen mensen met een midden en hoger inkomen relatief vaak van een eengezinswoning naar een flat-/etagewoning. De middeninkomens nemen ook hier een tussenpositie in. Of een woning nieuwer of ouder is dan de vorige woning laat geen verschillen zien tussen de inkomensgroepen. Wel gaan hogere inkomens vaker groter wonen dan lagere. Ook hier nemen de middengroepen een tussenpositie in.

### **Verhuisplannen en woonwensen**

Ruim een derde van alle Nederlanders wil verhuizen (zie tabel 3.2.4). Er is daarbij weinig verschil tussen de inkomensgroepen die hier onderscheiden worden. Ook binnen de middeninkomens is er geen verschil waarneembaar. Wel hebben de middeninkomens iets vaker een minder harde verhuiswens dan de lagere inkomens. In het totaal is tweederde van de potentiële verhuizers nog niet zeker van de wens om te verhuizen.

**Tabel 3.2.4 Gewenste verhuizing 2015-2017 naar inkomensgroep**

	% wil verhuizen	Waarvan (%):		Actief zoekend	Urgent	Al gevonden	Slaagratio na 1 jaar <sup>1</sup>
		Onzeker	Zeker				
Lage inkomens	39	61	18	8	9	4	26
Lage middeninkomens	36	73	11	7	6	3	27
Midden middeninkomens	35	66	14	10	5	4	26
Hoge middeninkomens	35	70	11	9	6	5	26
Hoge inkomens	33	70	10	9	5	6	28
Totaal	37	65	15	9	7	4	27

<sup>1</sup> de mate waarin vragers in de markt (mensen die binnen 2 jaar willen verhuizen en concrete zoekactiviteiten ondernemen) er in het eerste jaar na de enquête in geslaagd zijn een andere woning te vinden.

Bron: BZK/CBS, WoON2015

Uit nadere analyse blijkt dat de wens tot verhuizen meer wordt beïnvloed door andere kenmerken dan het inkomen van het huishouden. Huishoudensamenstelling, leeftijd en bron van inkomen laten een duidelijk verschil zien in de mate waarin men wil verhuizen en in de hardheid van de verhuishwens (zie tabel 3.2.5).

**Tabel 3.2.5 Gewenste verhuizing 2015-2017 naar kenmerken huishouden (%)**

Inkomen	Laag		Midden		Hoog	
	% wil verhuizen	% waarvan zeker	% wil verhuizen	% waarvan zeker	% wil verhuizen	% waarvan zeker
<i>Bron inkomen:</i>						
Loon	52	40	40	34	34	30
Ondernemer	39	34	34	32	32	33
Aow/pensioen	20	28	25	19	26	21
Uitkering	49	46	32	24	-	-
<i>Type huishouden:</i>						
All, <35	72	46	75	42	79	42
All, 35-64 jaar	41	35	47	29	49	33
All, 65+ jaar	17	29	21	23	23	9
Paar, <35	63	43	52	48	59	47
Paar, 35-64	28	33	29	29	31	25
Paar, 65+	21	21	25	27	25	22
Gezin	35	41	30	29	30	29
Eenouder	43	42	40	31	41	29
Totaal	39	39	35	31	33	30

Bron: BZK/CBS, WoON2015

Huishoudensamenstelling en met name leeftijd zijn bepalend voor de mate waarin mensen aangeven te willen verhuizen. Dit geldt voor elk van de inkomensgroepen. Bij de middeninkomens wil driekwart van de jonge alleenstaanden verhuizen en ruim de helft van de paren zonder kinderen jonger dan 35 jaar. Bij de lage en hoge inkomens liggen de percentages soms nog iets hoger. Ouderen, alleenstaand of samenwonend, willen veel minder vaak verhuizen. Bij de middeninkomens gaat het om 20-25% van de 65+-ers met een verhuishwens. Hiervan is slechts 20-30% zeker van zijn zaak. En in de praktijk verhuizen ouderen ook niet zo vaak, zoals te zien was bij de analyse van de gerealiseerde verhuizingen in de twee jaar voor de meting in 2015. Slechts 4% van de ouderen is tussen 2013 en 2015 verhuisd. Gezinnen met kinderen zitten daar tussen in. Bij de middengroepen wil ruim een op de drie verhuizen, waarvan 30% serieuze bedoelingen heeft.

Bij 4 op de 10 mensen die een verhuishwens uitspreken gaat het om een harde verhuishwens. Men wil echt binnen twee jaar verhuizen. Van deze mensen die actief op zoek zijn, de vragers in de markt, is na één jaar ruim een kwart geslaagd om hun wens tot verhuizen te realiseren (zie

slaagratio in tabel 3.2.4). Er zijn geen verschillen in slaagkans tussen de inkomensgroepen gevonden.

### ***Verhuisgedrag profielgroepen middeninkomens***

Voor de drie profielgroepen binnen de midden inkomens die in de vorige paragraaf zijn onderscheiden is ook het verhuisgedrag geanalyseerd. Hierbij komen de grote verschillen binnen de middeninkomens heel duidelijk aan het licht. Waar de samenstelling van de groepen met een laag inkomen (vooral alleenstaanden en een uitkering als inkomensbron) en een hoog inkomen (vooral tweeverdieners en gezinnen) redelijk eenduidig is, zijn de middengroepen veel meer divers<sup>47</sup>. De drie onderscheiden groepen zullen hier apart worden beschreven op basis van de gegevens in bijlage 4 van dit rapport.

#### *65+ huishoudens met een middeninkomen*

Oudere huishoudens verhuizen maar zelden. Slechts 3% van de oudere huishouden is verhuisd in de twee jaar voorafgaand aan de meting. Ook de wens om te verhuizen ligt met 25% veel lager dan bij jonge huishoudens. Hiervan is dan ook nog maar in een kwart van de gevallen sprake van een serieuze verhuiscwens. De belangrijkste reden om te verhuizen of te willen verhuizen is bij ouderen de gezondheid. Bij de gerealiseerde verhuizing is gezondheid belangrijker dan bij de gewenste verhuizing (51% respectievelijk 29%). Gezondheid is daarmee een belangrijke factor of ouderen ook daadwerkelijk verhuizen. Als lichamelijke beperkingen ertoe dwingen moet men verhuizen.

Als tweede belangrijke reden wordt de woning en woonomgeving als verhuisredenen genoemd. Ook het dichter bij familie willen wonen is een veel genoemde verhuisreden.

Bij ouderen met een middeninkomen is opvallend dat zij vaak naar een huurwoning zijn verhuisd, ook relatief vaak vanuit een koopwoning. Ouderen verhuizen vaak van een eengezinswoning naar een flat-etagewoning, naar een nieuwere woning dan hun vorige en vaak is de huidige woning kleiner dan de vorige. De beperkte groep ouderen die verhuist, laat daarmee een heel specifieke verhuisstroom zien. Ook de wensen van de ouderen die willen verhuizen sluiten hierop aan.

Dat ouderen die willen verhuizen vaak moeite hebben om te slagen hun verhuizing te realiseren blijkt uit de lage slaagratio bij de groep ouderen met een middeninkomen en een harde verhuiscwens. Niet meer dan 16% is er in het eerste jaar na het uitspreken van de verhuiscwens in geslaagd een andere woning te vinden. Voor de middengroepen als geheel ligt dat de slaagratio aanzienlijk hoger.

Een rol hierbij speelt wellicht de verwachting die ouderen hebben van hun mogelijkheden in de huursector. De helft van de ouderen met een middeninkomen en met de wens om naar een huurwoning te verhuizen wil een woning in het gereguleerde gebied met een huur onder de liberalisatiegrens. Dit is niet alleen bij de ouderen het geval ook bij de andere middeninkomens die naar een huurwoning willen verhuizen wil tweederde tot de helft een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens. Omdat ouderen het meest van alle middeninkomens opteren voor een huurwoning speelt hun wens voor een relatief lage huur waarschijnlijk een rol in de mate waarin zij slagen op de woningmarkt.

#### *Jongeren <35 jaar met een middeninkomen en met loon/salaris als bron*

Tegenover de ouderen staan de jongeren met een middeninkomen die in grote mate verhuizen en willen verhuizen. Ruim een derde is verhuisd in de twee jaar voorafgaand aan de enquête en 62% wil verhuizen, waarvan het in bijna de helft van de gevallen een harde verhuiscwens betreft. Qua volume is dit verreweg de grootste groep bij de middeninkomens die in beweging is op de woningmarkt.

Vaak gaat het nog om starters op de woningmarkt omdat zelfstandig gaan wonen een veel voorkomende verhuisreden is. Trouwen en samenwonen is de meest genoemde reden om te verhuizen bij de jongeren die tussen 2013 en 2015 zijn verhuisd. Ook studie of werk wordt relatief vaak genoemd als reden voor de verhuizing of de wens om te verhuizen.

---

<sup>47</sup> Voor een bredere analyse van deze verschillen zie Staat van de Volkshuisvesting 2017, hoofdstuk 3 Doelgroepen van de volkshuisvesting.

In ruim de helft van de gevallen zijn jongere middeninkomens verhuisd naar een huurwoning, van degene die willen verhuizen wil tweederde een woning kopen. Ook bij deze groep is er sprake van de wens om in een huurwoning te gaan wonen met een huur onder de aftoppings- en liberalisatiegrens.

In 50% van de gevallen is men naar een flat-/etagewoning verhuisd, een kleine meerderheid wil naar een eengezinswoning verhuizen. 40% van de gerealiseerde verhuizingen is van huur naar koop. Verwacht kan worden dat deze groep minder dynamiek zal vertonen op de woningmarkt. Men stelt zich en de drang om te verhuizen neemt af.

Deze dynamische groep die ten opzichte van alle middeninkomens hoog is opgeleid, maakt snel wooncarrière en slaagt er ook in veel grotere mate in om de gewenste verhuizing te verwezenlijken. Na 1 jaar is al ruim een derde er in geslaagd de gewenste verhuizing te realiseren, veel meer dan de andere groepen.

#### Gezinnen met kinderen van 35-64 jaar met een middeninkomen uit arbeid

Deze derde profielgroep binnen de middeninkomens zit in een volgende levensfase ten opzichte van de jongeren met een middeninkomen. Er zijn kinderen geboren en de drang tot verhuizen is relatief beperkt. Slechts 7% is verhuisd in de twee jaar voorafgaand aan de meting en 30% wil verhuizen, waarvan een kwart serieuze plannen heeft. Men wil vooral vanwege de woning en woonomgeving verhuizen. Men wil een geschikter huis in een geschiktere buurt voor het gezin en de kinderen. Deze groep heeft in grote meerderheid de voorkeur voor een koophuis en een eengezinswoning. Deze wens is niet altijd even makkelijk te verwezenlijken, wat blijkt uit de relatief lage slaagratio (18%) in het eerste jaar nadat men heeft aangegeven te willen verhuizen.

### **3.3. Woningmarkt voor middeninkomens**

In de vorige paragrafen is geanalyseerd waar de middeninkomens wonen, wat de verhuispatronen zijn en welke verhuiscriteria deze groep heeft. In deze paragraaf wordt onderzocht wat de middeninkomens te besteden hebben aan wonen, en wat zij hiermee kunnen kopen of huren.

#### **Wat hebben middeninkomens te besteden aan wonen?**

Om deze vraag te beantwoorden heeft het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)<sup>48</sup> een eerder onderzoek naar de zogenaamde ability to pay (ATP; in het Nederlands 'betaalruimte') geactualiseerd aan de hand van het WoON 2015. Hierbij is op basis van de Nibud-normen gekeken wat de verschillende onderscheiden groepen middeninkomens te besteden hebben aan wonen. Hierbij is uitgesplitst naar verschillende levensfasen.

#### **Wat is Ability to Pay, oftewel Betaalruimte?**

Het PBL kijkt in deze benadering aan de hand van de Nibud-normen wat huishoudens kunnen besteden aan het wonen. De systematiek sluit aan op die voor de bepaling van de zogenaamde betaalrisico's door het PBL. Wel hanteert het PBL bij het bepalen van de betaalruimte een ruimer budget voor uitgaven van huishoudens. Uitgaven aan sociale participatie worden hierin wel meegenomen.

Belangrijk om te beseffen is dat het een theoretisch gestandaardiseerde benadering betreft. In werkelijkheid maken huishoudens verschillende keuzes in hun uitgaven en kiezen bijvoorbeeld bewust voor hogere woonuitgaven ten laste van andere uitgaven.

Bij de berekende betaalruimte moet daarnaast bedacht worden dat deze weliswaar het 'te besteden' bedrag aan wonen weergeeft maar dat in de praktijk bijvoorbeeld inkomenseisen door verhuurders worden gesteld. In de koopsector wordt de betaalbaarheid van het aanbod door het PBL bepaald met de Nibud-normen zoals die gehanteerd worden bij de hypotheekverstrekking. Aan de hand van deze normen kan worden benaderd wat een huishouden maximaal zou kunnen

<sup>48</sup> PBL, Middeninkomens op de woningmarkt, 2017 (nog te verschijnen)



lenen. Dit bedrag wordt verrekend met aan de woning verbonden schulden (zoals een restschuld, of een huidige hypotheek-schuld) en het in de woning opgebouwde vermogen (via overwaarde, aflossing of kapitaalverzekeringsproducten). Andere vormen van vermogen worden niet meegenomen, net zo min als andere vormen van schulden.

Hieronder worden de uitkomsten voor de onderscheiden inkomensgroepen gepresenteerd.

**Tabel 3.3.1 De gemiddelde betaalruimte middeninkomens naar levensfase (€/maand)**

	Jongeren tot 35	Medioren 35-54	Gezinnen*	Senioren 55-74	Ouderen 75+
Laagste middeninkomens	732	678	885	707	788
Midden-middeninkomens	860	811	939	820	855
Hoge middeninkomens	1.134	1.013	1.117	1.023	1.040

\*Alle huishoudens met kinderen, ongeacht leeftijd  
Bron: PBL, 2017

Uit de tabel blijkt dat de betaalruimte een gedifferentieerd beeld oplevert. Zoals verwacht neemt de betaalruimte toe naarmate het huishoudinkomen toeneemt. Maar naast het inkomen is de levensfase duidelijk van invloed op de betaalruimte. Om het beeld aan te scherpen heeft het PBL ook de betaalruimte berekend voor de in de vorige paragrafen onderscheiden drie profielgroepen:

**Tabel 3.3.2 De gemiddelde betaalruimte voor de drie profielgroepen (€/maand)**

	Jongeren tot 35 met loon/salaris	Gezinnen met kinderen 35-64 met inkomen uit arbeid	65+ huishoudens
Laagste middeninkomens	674	939	806
Midden-middeninkomens	813	964	920
Hoge middeninkomens	1.050	1.131	1.116

Bron: PBL, 2017

Als deze uitkomsten gerelateerd worden aan de uitkomsten uit de vorige paragraaf over het verhuisgedrag van deze drie profielgroepen, blijkt dat voor de profielgroep jongeren tot 35 met loon/salaris de betaalruimte voor elk van de drie categorieën middeninkomens het laagste is. Toch weet deze groep, gezien de bevindingen in de vorige paragraaf de verhuishwens toch vaak om te zetten in een feitelijke verhuizing. Bovendien is te verwachten dat het inkomen van deze groep nog stijgt.

### Waar kunnen middeninkomens terecht?

Om de vraag te beantwoorden welke woningen voor middeninkomens bereikbaar zijn, kijken we in de eerste plaats naar de bereikbaarheid van de verschillende woningmarktsegmenten voor de drie onderscheiden profielgroepen middeninkomens. Het PBL heeft hiertoe geanalyseerd welke segmenten voor de verschillende inkomensgroepen in potentie betaalbaar zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de huur- als koopmarkt<sup>49</sup>. Zoals uit de eerdere paragrafen is gebleken woont een groot gedeelte van de middeninkomens immers in een koopwoning en is de verhuishwens en het verhuisgedrag hier ook op gericht. De analyse zegt overigens niets over de feitelijke beschikbaarheid van woningen in de gehanteerde prijsklassen en door huishoudens gewenste locaties.

Voor de huurmarkt laten de resultaten van het PBL zien dat van alle huishoudens met een laag-middeninkomen 51% een woning met een betaalruimte heeft die past bij een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Voor de drie profielgroepen varieert dit percentage wel: 40% voor jongeren, naar 58% voor gezinnen met kinderen, tot 76% voor 65-plussers. Voor de midden-middeninkomens ligt het percentage op 68%, variërend voor gezinnen met kinderen op 61%, voor

<sup>49</sup> PBL, Middeninkomens op de woningmarkt, 2017 (nog te verschijnen).

jongeren op 73% en voor 65-plussers op 86%. Dit percentage loopt op naar 88% voor de huishoudens met een hoog-middeninkomen.

Als gekeken wordt naar de bereikbaarheid op de koopmarkt, is het beeld zoals getoond in figuur 3.3.1. Uit de figuur blijkt dat vooral de verschillen tussen de drie profielgroepen aanzienlijk zijn: ouderen hebben duidelijk meer leencapaciteit dan jongere huishoudens met een vergelijkbaar middeninkomen. Gezinnen met kinderen zitten daar tussenin. Hierbij speelt het vermogen dat is opgebouwd in de huidige woning een belangrijke rol.

Vanuit beleidsmatig oogpunt is het ten slotte relevant om in te zoomen op de scheefwonende middeninkomens in de sociale huur, en hun betaalruimte. Het PBL heeft daartoe gekeken naar het aandeel scheefwoners met een betaalruimte op of boven de liberalisatiegrens, uitgesplitst naar inkomensgroep en levensfase.

**Tabel 3.3.3 Aandeel middeninkomens in gereguleerde corporatiewoningen die huur op of boven liberalisatiegrens kunnen betalen**

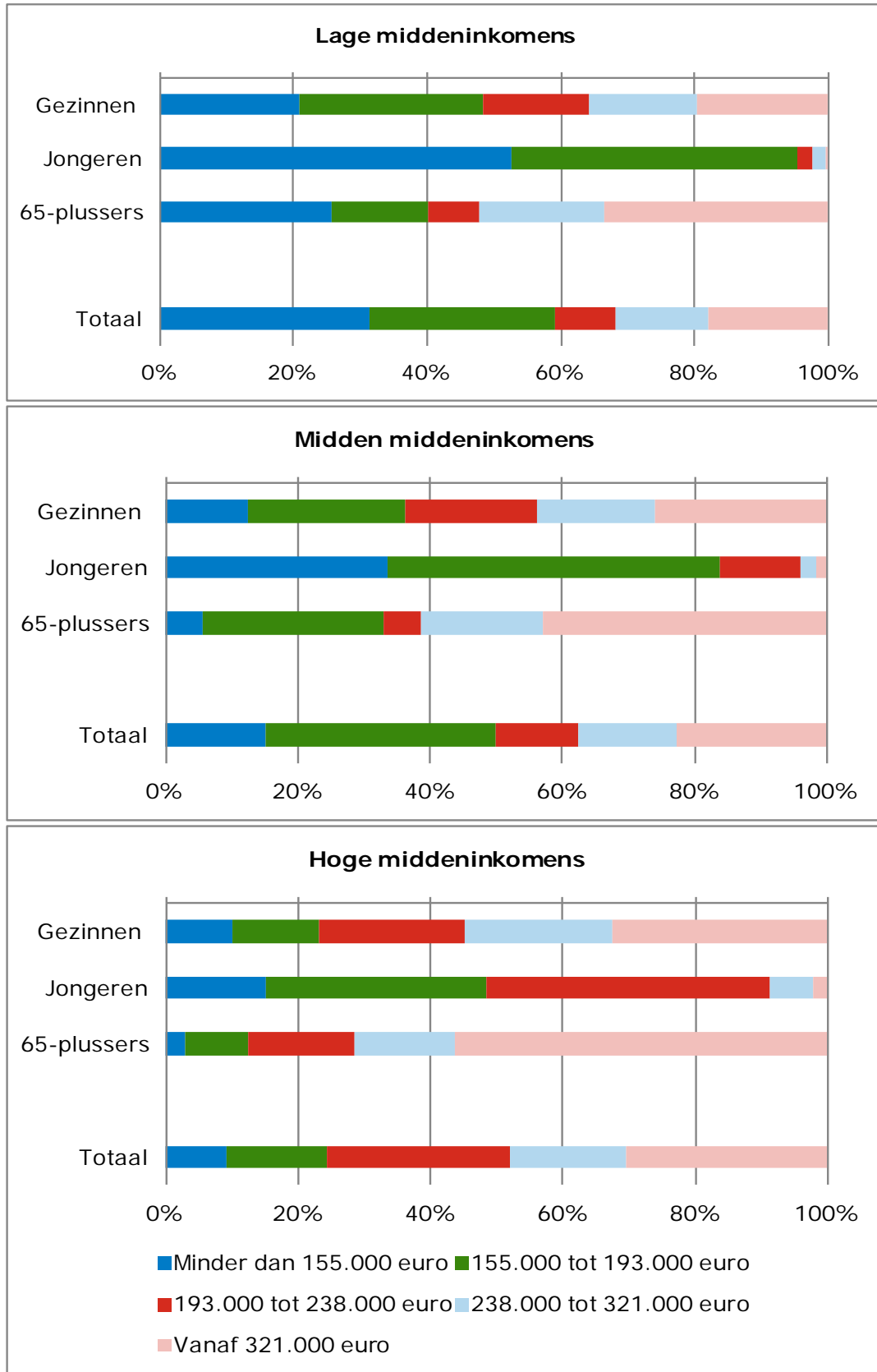
	Jongeren tot 35	Medioren 35-54	Gezinnen	Senioren 55-74	Ouderen 75+	Totaal
Laagste middeninkomens	35%	11%	37%	45%	84%	41%
Midden-middeninkomens	71%	39%	40%	52%	81%	50%
Hoge middeninkomens	*	88%	70%	83%	*	81%

\* = te weinig waarnemingen

Bron: PBL, 2017

Een groot deel van de huishoudens met een laag middeninkomen heeft een betaalruimte die impliceert dat de huishoudens een huur kunnen betalen die onder de liberalisatiegrens ligt. Tegelijkertijd is er ook een aanzienlijke groep huishoudens die een geliberaliseerde huurwoning zou kunnen betalen. Als gekeken wordt naar de scheefwonende huishoudens met een hoog middeninkomen heeft een kleine minderheid (19%) van de groep een betaalruimte die past bij een gereguleerde huurwoning. Het overgrote deel kan op grond van hun betaalruimte een geliberaliseerde huurwoning betalen. Voor de midden-middeninkomens geldt dat het aandeel huishoudens met een betaalruimte tot de liberalisatiegrens en met een betaalruimte hierboven gelijk is (ieder 50%). Als gekeken wordt naar levensfase laat dit aandeel een grote differentiatie zien, van 71% voor jongeren tot rond de 40% voor medioren en gezinnen.

**Figuur 3.3.1** Inkomensgroepen naar financieringsruimte in de koopsector



Bron: PBL, 2017, De leencapaciteit van huishoudens is berekend aan de hand van de leennormen van het Nibud en eventueel opgebouwd vermogen in de huidige woning.

Gezinnen: gezinnen met kinderen en inkomen uit loon

Jongeren: jongeren (tot 35 jaar) met inkomen uit loon

## 4. Energie en woningmarkt

### 4.1. Het belang van energie voor de woningmarkt

Het thema energie is om verschillende redenen van belang voor de woningmarkt. Het energieverbruik in woningen is van invloed op het milieu (CO<sub>2</sub>-uitstoot) en op de uitgaven van huishoudens. Energiebesparing in de woningvoorraad is dan ook een prioriteit van het kabinet.

Het daadwerkelijk energieverbruik van huishoudens hangt grotendeels af van de energetische staat van woningen, maar ook van het gedrag van de bewoners. De energetische staat van woningen refereert naar het theoretisch energieverbruik. Het gedrag betreft enerzijds het daadwerkelijk energieverbruik, dat maar deels samenhangt met de objectieve woningkenmerken, en anderzijds verwijst het naar eventueel genomen energiebesparende maatregelen. Dit tweede aspect is weer van invloed op de energetische staat van de woning.

Dit hoofdstuk gaat in op de zojuist genoemde onderwerpen. Andere publicaties gaan al systematisch in op specifiek gestelde energie- en verduurzamingdoelen, en op behaalde effecten van energiebesparende (beleids)maatregelen op de woningmarkt door Rijksoverheid, lagere overheden en woningeigenaren. Voorbeelden zijn de publicaties de Nationale Energieverkenning en RVO-monitor Energiebesparing in de Gebouwde Omgeving. De webpagina van de Rijksoverheid over duurzame energie bevat een goede samenvatting van – en verwijzingen naar – vastgestelde doelen, gemaakte afspraken en effecten van beleid<sup>50</sup>.

#### **Energetische staat woningvoorraad**

De energetische staat van een woning wordt uitgedrukt in een energielabel en geeft het verwachte (theoretisch) energieverbruik voor een bepaalde woning weer. De gemiddelde energetische staat van alle woningen in Nederland verbetert door nieuwbouw en door renovatie van de bestaande woningvoorraad. Verbetermaatregelen maken meestal onderdeel uit van het regulier onderhoud. Omvangrijke investeringen vinden echter vooral plaats nadat een woning is verkocht en wordt verbeterd door de nieuwe eigenaar; voorbeelden zijn isolatie, verwarmingsketel en zonnepanelen. Om die reden heeft doorstroming in de koopsector vaak een positief effect op de (energetische) kwaliteit van de woningvoorraad.

#### **Gedrag**

In de praktijk zijn meer factoren van invloed op het daadwerkelijk energieverbruik dan alleen de energetische staat van een woning, zoals persoonlijke voorkeuren en gewoontes, evenals attitudes en percepties van de bewoners ten aanzien van energieverbruik en -besparing. De slimme meter is een manier om op attitudes en percepties in te spelen. Huishoudens met een slimme meter krijgen vanaf 2018 maandelijks inzicht in hun energieverbruik. Bovendien gaan energieleveranciers hun klanten actief informeren over producten en diensten die directe feedback geven over het energieverbruik. Daarover zijn afspraken gemaakt tussen de overheid, energieleveranciers en netbeheerders en de brancheorganisaties op het gebied van duurzame energie, en de installatiesector<sup>51</sup>.

Bij eigenaar-bewoners spelen psychologische mechanismen, zoals risicoaversie, een belangrijke rol als het gaat om het nemen van de beslissing wel of geen substantiële energiebesparende maatregelen te treffen. Risicoaversie is relevant bij een dergelijke investering, bijvoorbeeld als het nut of de verwachte opbrengst niet objectief wordt ingeschat, of als er sprake is van onzekerheid over de besparing zoals de termijn waarop de kosten worden terugverdiend en zoals de vraag hoe lang men nog van de besparing zou kunnen genieten. Bewoners hebben de neiging om minder te investeren in energiebesparende maatregelen dan objectief gezien goed zou zijn voor de eigen

---

<sup>50</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzame-energie/rijksoverheid-stimuleert-energiebesparing>. Zie ook de Voortgangsrapportage 2016 van het Energieakkoord (SER 2016).

<sup>51</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/duurzame-energie/nieuws/2017/05/23/energie-besparen-wordt-makkelijker-voor-huishoudens>.

portemonnee en het milieu<sup>52</sup>. Voorlichting is één van de meest gebruikte manieren om dit fenomeen aan proberen te pakken. Dit speelt op allerlei gebieden, van technische tot financiële voorlichting, bijvoorbeeld over de terugverdientijd van een energiebesparende maatregel en de kosten die ermee worden bespaard<sup>53</sup>. Zo rekent Milieucentraal voor dat spouwmuurisolatie van een voorbeeldwoning van gemiddelde omvang € 800 kost, een besparing van € 200 per jaar oplevert en dus resulteert in een terugverdientijd van vier jaar.

Energiebesparende maatregelen verbeteren de energetische staat van de woning en hebben dan ook doorgaans een gunstig effect op het energieverbruik van de bewoner. Dit is echter niet altijd het geval, want mensen die hun huis energiezuiniger hebben gemaakt kunnen ook juist minder kritisch worden in hun energieverbruik. Huishoudens kunnen meer comfort nastreven doordat dit beter is te veroorloven. Het effect dat juist meer energie wordt verbruikt dan vóór de energiebesparende maatregel het geval was, waardoor een gedeelte van de potentiële besparing verloren gaat, heet het 'rebound-effect'. Dit effect is in meerdere internationale studies aangetoond. Uit een studie van Brounen, Aydin en Kok bijvoorbeeld blijkt dit effect voor te komen bij 41% van de huurders en 27% van huiseigenaren<sup>54</sup>. De onderzoekers stellen: "Wanneer een huis 100% energiezuiniger wordt, dan leidt dit tot een energiebesparing van 59% voor huurwoningen en 73% voor koopwoningen". Hediger, Farsi en Weber schatten het rebound-effect op een derde<sup>55</sup>.

### **Energietransitie**

Beide zojuist geschetste twee onderdelen – de energetische staat van woningen en het bewonersgedrag – staan niet geheel op zichzelf, maar zijn onderdeel van een breder streven naar verduurzaming waarin de Energietransitie centraal staat. Het doel van deze transitie is om in 2050 een koolstofarme energiehuishouding tot stand te brengen. De energietransitie is een woningmarktversterkende opgave. Het speelt een rol in veel andere sectoren dan de woningmarkt, zoals milieu en klimaat, land- en tuinbouw, vervoer en verkeer, en de industrie. Het is derhalve in het alledaags leven van mensen aan de orde bij de woonfunctie, het woon-werkverkeer, de consumptie en bij de productie van goederen en diensten in meerdere sectoren van de economie. Op dit moment zijn we voor onze energievoorziening voor bijna 95% afhankelijk van fossiele brandstoffen<sup>56</sup>. Meer dan de helft van alle energie die we in Nederland verbruiken is voor de warmtevoorziening. We verbruiken met name gas om huizen en gebouwen te verwarmen en om bedrijfsmatige en industriële processen mogelijk te maken<sup>57</sup>. In dit kader past het streven om woningen en zelfs hele wijken gasvrij te maken door gasnetten te vervangen door nieuwe, duurzame warmtesystemen. Een duurzame energieopwekking zou overigens geen negatief milieueffect hebben, maar het heeft nog wel gevolgen voor de portemonnee van de woonconsument. Daarom zijn ook technologische innovaties van groot belang, bijvoorbeeld voor de mogelijke transitiepaden en voor de kosten die de samenleving hierbij moet maken.

## **4.2. Energetische staat van woningen**

De kwaliteit van de woningvoorraad in Nederland is in het algemeen goed te noemen en bewoners zijn dan ook zeer tevreden over hun woning. Zo geeft ruim 85% van de Nederlanders aan tevreden te zijn met de woning<sup>58</sup>. In deze paragraaf wordt ingegaan op de technische staat van woningen in termen van hun energieprestatie. Daarnaast wordt ingegaan op wat er globaal is geïnvesteerd in de woningvoorraad; hoeveel en welke energiebesparende maatregelen zijn er genomen?

---

<sup>52</sup> Energiebesparing en Gedragsexperimenten (Reductions in Energy Use, an Experimental Analysis), Potters, van der Heijden & van Soest, BZK 2012 / Tilburg University 2013.

<sup>53</sup> Zie bijvoorbeeld: <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/energiezuinig-huis/isoleren-en-besparen/> en <https://www.verbeteruwhuis.nl/>.

<sup>54</sup> The Rebound Effect in Residential Heating, 2016, DANS, ISSN 0741-6261.

<sup>55</sup> The Direct and Indirect Rebound Effects for Residential Heating in Switzerland, 2016.

<sup>56</sup> Energierapport Transitie naar Duurzaam, Ministerie van Economische Zaken, 2016.

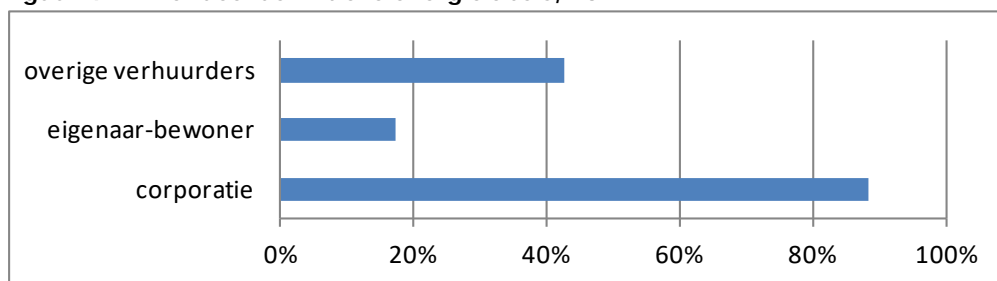
<sup>57</sup> Warmtevisie, TK 30196, nr. 305.

<sup>58</sup> 2016, Wonen in beweging, kernpublicatie WoON 2015. Dit rapport bevat tevens een beschrijving van regulier onderhoud.

## Energielabels en woningvoorraad

In 2016 hebben ruim 3,2 miljoen woningen in Nederland een definitief energielabel<sup>59</sup>. Dat is circa 42% van de totale woningvoorraad. Iedere eigenaar heeft overigens een voorlopig energielabel dat enkel gebaseerd is op openbare gegevens omtrent het bouwjaar van de woning, het woningtype en het woonoppervlak. Door handhaving en vereenvoudiging van het energielabel sinds 2015 is er een toename van het aantal labelregistraties in vooral de koopsector. Het aantal kooptransacties met een definitief energielabel is ook fors gestegen van 10% in 2014 naar ruim 80% in medio 2016. Voor 2015 waren vooral huurwoningen voorzien van een definitief label. Circa 88% van het corporatiebezit heeft een definitief energielabel (zie figuur 4.2.1); bij eigenaar-bewoners is dit maar 17% van het eigen woningbezit<sup>60</sup>. Binnen de particuliere huursector hebben de grote verhuurders ook het grootste deel van het bezit gelabeld (88%), terwijl 27% van het bezit van de kleine verhuurders is gelabeld. De laatste 3 jaren (2014-2017) is het aantal geregistreerde labels, naast onder eigenaren, ook onder kleine verhuurders binnen de particuliere huursector toegenomen. De woningen van kleine verhuurders binnen de particuliere huursector hebben in de periode 2013-2016 gemiddeld de minst gunstige Energie-Index (EI)<sup>61</sup>.

**Figuur 4.2.1 Aandeel definitieve energielabels, 2017**



Bron: RVO

De definitieve energielabels zijn onder te verdelen naar klasse (zie figuur 4.2.2). Label C komt het meest voor (31% en dat correspondeert met circa 1 miljoen woningen). Labels A en B samen vormen 27% van alle definitieve energielabels en dit aandeel is groter dan de 'slechte' labels E, F en G samen (21%).

Bij deze cijfers dient de kanttekening te worden gemaakt dat deze verdeling, zoals net werd beschreven, minder dan de helft van de woningvoorraad betreft. RVO en Kadaster constateren bijvoorbeeld een lichte ondervertegenwoordiging van de F en G labels, vooral in het particuliere huursegment. Figuur 4.2.3 geeft een benadering van de verdeling bij een extrapolatie van de definitieve energielabels naar de totale voorraad. In de verdeling blijken dan iets meer 'slechte' labels voor te komen. Met name het aandeel labels C en D daalt. Voor de corporatiesector blijft de verdeling zo goed als gelijk, dit vanwege het al grote aandeel definitieve labels in deze sector.

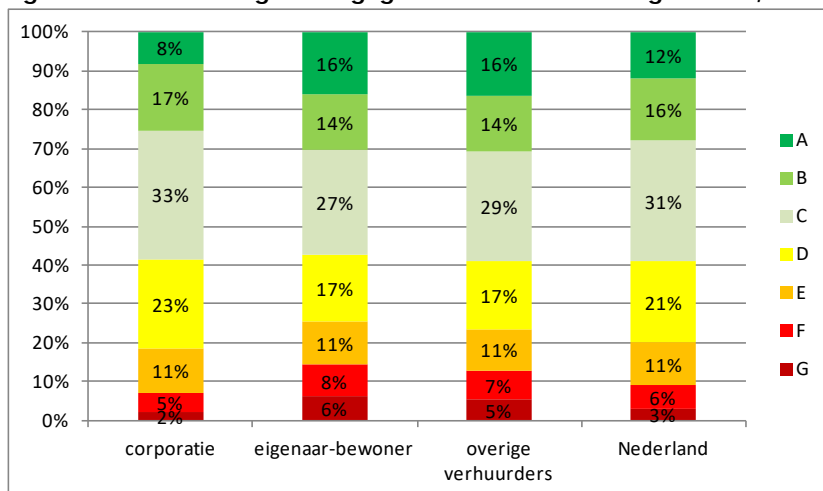
Op basis van deze cijfers kan worden gesteld dat nog voor ruim 40% van de woningvoorraad actie is vereist om tot de situatie te komen dat bijvoorbeeld alle woningen in Nederland minimaal label C hebben. Het gaat dan om ruim 3 miljoen woningen. Dit kan worden bereikt met het treffen van energiebesparende maatregelen in koop- en huurwoningen, en met voorraadmutaties zoals bouw en sloop. Overigens hangt de snelheid van labelverbetering van de voorraad ook deels af van factoren die buiten de woningmarkt vallen, zoals technologische ontwikkelingen en de kosten van renovaties.

<sup>59</sup> RVO-monitor Energiebesparing in de Gebouwde Omgeving.

<sup>60</sup> RVO/Kadaster, 2017

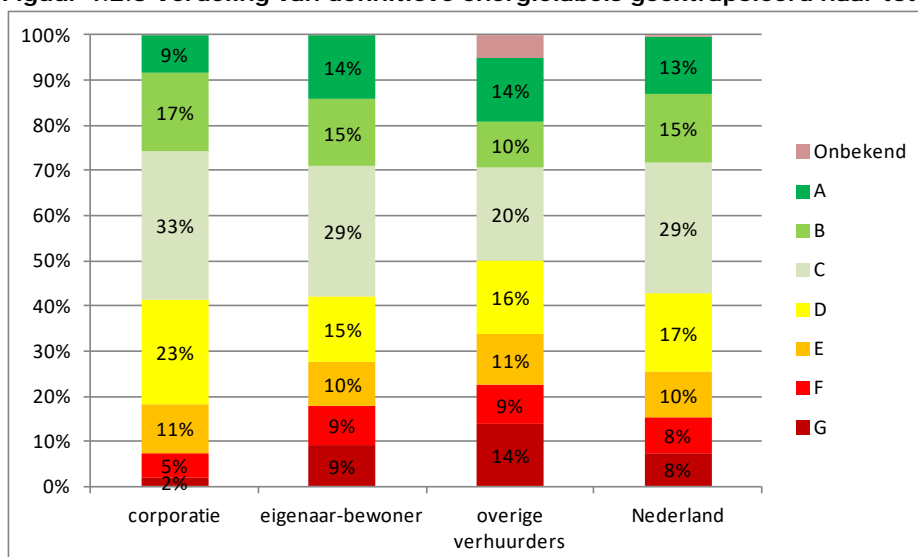
<sup>61</sup> Een definitief label kan worden verkregen met 1) woningopname door een adviseur 2) vereenvoudigde procedure op basis van door de bewoner in te vullen woningkenmerken. In het eerste geval is ook de EI bekend. Onder een definitief label worden dus ook de afgegeven EI's geschaard. De EI is een nauwkeurigere methode dan het voorlopig label zoals dat sinds 2015 beschikbaar is en dan het vereenvoudigd definitief label.

**Figuur 4.2.2 Verdeling van afgegeven definitieve energielabels, 2017**



Bron: RVO/Kadaster

**Figuur 4.2.3 Verdeling van definitieve energielabels geëxtrapoleerd naar totale voorraad, 2017**



Bron: RVO/Kadaster

Een vraag die de verdeling van de definitieve energielabels oproept is hoe dit zich verhoudt tot de eerder afgegeven voorlopige energielabels. Een EI beschrijft de energetische staat van een woning immers nauwkeuriger dan een voorlopig label. Het voorlopig energielabel is daarom een eerste indicatie van de energetische staat van de woning – waar dat voorheen ontbrak – en heeft als functie gehad huishoudens te stimuleren na te denken over kansen voor een energiezuinigere woning. Zo kan de energetische staat van een woning met bijvoorbeeld voorlopig energielabel D in werkelijkheid energielabel C zijn, bijvoorbeeld doordat de woning meer is gerenoveerd dan waarmee in het voorlopig energielabel rekening is gehouden. Dergelijke maatregelen kunnen ook vóór 2015 zijn genomen, dus nog voordat de voorlopige labels werden afgegeven.

In bovenstaande grafieken is geen rekening gehouden met de voorlopige energielabels. In onderstaande tabel worden de woningen met een definitief energielabel afgezet tegen het eerder gekregen voorlopig energielabel. Deze analyse is verricht op het WoON 2015 door koppeling aan energielabels. Hierdoor wordt, ten opzichte van de voorgaande figuren, een iets verouderd beeld geschetst. De tabel laat in de eerste kolom de verdeling van de definitieve energielabels zien. De tweede kolom geeft alleen voor deze woningen weer wat hun eerder voorlopig energielabel was. Uit de analyse blijkt dat er geringe afwijkingen zijn tussen het voorlopig en definitief energielabel per type label. Alleen bij woningen met een definitief label die een voorlopig label D of E hadden

gekregen blijkt een noemenswaardig verschil: waarschijnlijk hadden de woningen met voorlopig label E in werkelijkheid label D. De verdeling van de voorlopige labels voor woningen met een definitief energielabel laat verder zien dat 40% een voorlopig E-, F-, of G-label had, terwijl in werkelijkheid dat in 2015 maar 21% was. Deze uitkomst is logisch te verklaren. Bij de bepaling van het voorlopig label is weliswaar rekening gehouden met de meest voorkomende aanpassingen bij woningen uit verschillende bouwperiodes, maar de kans dat getroffen energiebesparende maatregelen niet in het voorlopig label zijn verwerkt is groter naarmate de woning ouder is. Hoe ouder de woning, hoe groter de tussenliggende periode tot 2015 waarin (eventueel verschillende) bewoners hebben kunnen investeren in energiebesparende maatregelen, die wel volledig in het definitief energielabel tot uitdrukking komen.

**Tabel 4.2.1 Woningen met een voorlopig en definitief energielabel\*, 2015**

Label	Verdeling van energielabels voor woningen met een definitief label	Verdeling van voorlopige energielabels voor woningen met een definitief label	Verskil definitief en voorlopig energielabel voor woningen met definitief label
A	8%	8%	0%
B	17%	12%	5%
C	32%	36%	-4%
D	22%	5%	17%
E	12%	25%	-13%
F	6%	7%	-1%
G	3%	8%	-5%

\* Door afronding kunnen de opgetelde kolompercentages van 100% of 0% afwijken.

Bron: WoON2015

### Mutaties in de voorraad

Nieuwbouw en sloop van woningen spelen een belangrijke rol bij het veranderen van de energetische staat van de woningvoorraad, naast renovatie van het bestaande. Nieuwbouw is van belang vanwege de aanwas van A labels en sloop vanwege de veronderstelling dat vooral oude woningen met slechtere labels worden gesloopt.

Nieuwbouw dient te voldoen aan de normen van het Bouwbesluit. Per 1 januari 2015 is de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) aangescherpt naar 0,4<sup>62</sup>. Het streven is om vanaf 2020 bijna energieneutraal te bouwen. Onderzoek naar de in 2015 aangevraagde bouwvergunningen toont aan dat deze vergunningen een behoorlijk aandeel woningen bevatten die al zelfs onder de EPC-norm van 0,4 uitkomen. Zo betrof bijna een derde van de aanvragen appartementswoningen met een EPC < 0,2.

Halverwege 2016 waren er circa 750 Nul-op-de-meter woningen gerealiseerd (bij gemiddeld verbruik heeft de huurder geen energierekening voor de levering van gas en elektriciteit). Veel corporaties hebben plannen gemaakt voor verdere NOM-renovaties: in de prognose in de Nationale Energieverkenning 2016 wordt een realisatie van 30.000 Nul-op-de-meter woningen in de sociale huursector tot en met 2020 reëel geacht<sup>63</sup>.

### Woningverbetering door corporaties en eigenaren-bewoners

Corporaties hebben in 2015, meer dan in 2014, in woningverbetering geïnvesteerd waarbij twee of meer labelsprongen werden gemaakt (bijvoorbeeld van label D naar B). Deze ontwikkeling betreft zowel het aantal woningen (totaal circa 34.000 woningen in 2015), als het bedrag (€ 37 miljoen meer dan in 2014). De totale investeringen van corporaties in gerealiseerde woningverbetering bedroeg bijna € 1 miljard<sup>64</sup>.

Uit een analyse van woonvisies van gemeenten blijkt verder dat de prioriteit verduurzaming en/of een energiezuinige voorraad in alle onderzochte woonvisies is opgenomen. In woonvisies betreft het de verduurzaming van de sociale huurvoorraad én van koopwoningen. Uit een analyse van

<sup>62</sup> Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen (en utiliteitsgebouwen). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 EPG. In 2011 was de norm voor woningen 0,6; in 2006 was dat 0,8.

<sup>63</sup> RVO, 2016, Monitor energiebesparing gebouwde omgeving 2015.

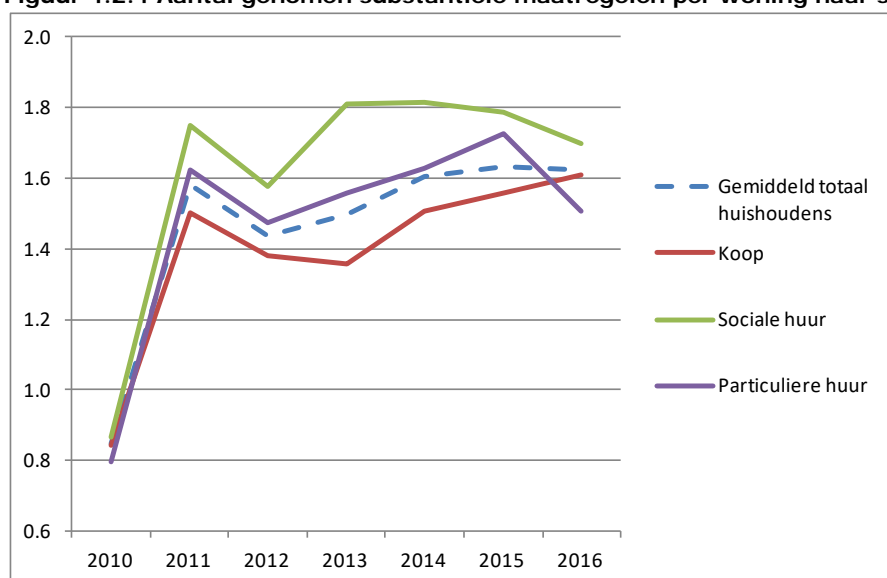
<sup>64</sup> Zie tabellen 4.2.1 en 4.2.2 in de Staat van de Volkshuisvesting 2017, pagina 49/50,



prestatieafspraken volgt tevens dat in vrijwel alle overeenkomsten afspraken zijn gemaakt over een energiezuinige voorraad. Deze afspraken zijn in de loop der tijd ook concreter geworden. De investeringen in en de bestuurlijke aandacht voor de verdere verduurzaming hebben al veel maatschappelijk wenselijke ontwikkelingen in gang gezet. Echter, zoals al werd opgemerkt bij de beschrijving van de energielabels, zijn verdere inspanningen noodzakelijk om overeengekomen doelen te bereiken.

Corporaties hebben in 2015 gezamenlijk 2,2 PJ bespaard door betere isolatie en betere installaties. Deze besparing is gestegen ten opzichte van 2014. Dit zijn substantiële maatregelen; hierbij is niet betrokken de besparingen als gevolg van kleinere genomen maatregelen, zoals het vervangen van oude elektrische apparaten en/of van verlichting. In de particuliere huursector, die veel kleiner is, was de gerealiseerde besparing 0,7 PJ. In de veel grotere koopsector bedroeg de besparing 4,4 PJ<sup>65</sup>. In 2016 zijn in ongeveer 825.000 woningen één of meer substantiële energiebesparende maatregelen genomen. Het gemiddelde aantal genomen substantiële energiebesparende maatregelen per woning is 1,62 in 2016. Dit aantal is doorgaans het hoogst in de sociale huursector en het laagst in de koopsector. Het aantal gerenoveerde woningen is echter groter in de koopsector (circa 510.000 in 2016).

**Figuur 4.2.4 Aantal genomen substantiële maatregelen per woning naar sector, 2010-2016**



Bron: RVO

De genomen maatregelen zijn meestal de installatie van een HR-ketel en/of het plaatsen van HR-glas, zowel in de koop- als huursector, gevolgd door het plaatsen van zonnepanelen. Het minst vaak komt voor de maatregelen isolatie van buitengevel en het plaatsen van een warmtepomp of zonneboiler.

Het aantal woningen met zonnepanelen is na 2011 sterk gegroeid. Zonnepanelen worden vooral in de koopsector gebruikt, maar inmiddels stijgt ook het aandeel huurwoningen met zonnepanelen. Circa 400.000 woningen hebben anno 2015 zonnepanelen op hun dak<sup>66</sup>. Dit is echter een voorzichtige schatting van RVO/ECN. Uitgaande van die schatting aangevuld met de meest recente gegevens zouden in 2016 er circa 550.000 woningen bestaan met zonnepanelen<sup>67</sup>.

Van al deze substantiële maatregelen is de installatie van een HR-ketel als enige binnenkort uitgeput. De andere maatregelen bieden voorlopig nog voldoende besparingspotentieel. In de

<sup>65</sup> RVO, 2016, Monitor energiebesparing gebouwde omgeving 2015.

<sup>66</sup> RVO, 2016, Monitor energiebesparing gebouwde omgeving 2015.

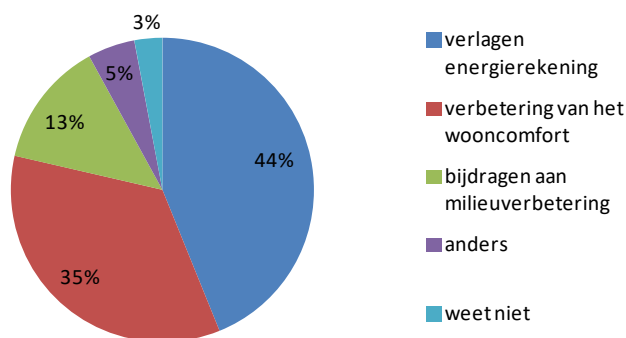
<sup>67</sup> Uitgaande van optelling van jaarlijkse enquêtegegevens zou dit aantal echter hoger uitkomen: in 2016 op circa 750.000 woningen in plaats van 550.000. Het optellen van verschillende enquêtes lijkt echter methodologisch gezien onverantwoord. Het exacte aantal woningen met zonnepanelen is dus niet met volledige zekerheid bekend.

laatste tien jaar zijn bijvoorbeeld de oudere VR-ketels grotendeels vervangen door HR-ketels: bijna negen op de tien CV-ketels is een HR-ketel<sup>68</sup>. Volgens ECN is nog veel besparing in de schil van woningen mogelijk (isolatie van dak, vloer, glas, spouw, gevel en het aanbrengen van zonnepanelen). Zo is weliswaar in de laatste decennia in woningen het meeste enkel glas door dubbel glas vervangen, vooral in de woonkamer, maar nog steeds is in een kwart van de woningen ergens enkel glas aanwezig. Daarbij komt dat HR++ glas ongeveer twee keer zo goed isoleert als dubbel glas. Bovendien kunnen op ongeveer 4,8 miljoen eengezinswoningen met een eigen dak nog zonnepanelen worden geplaatst, dan wel zonneboilers, evenals op circa 2 miljoen appartementen (in de vorm van een collectief systeem). Ook hybride warmtepompen kunnen voor veel al goed geïsoleerde woningen een nog toe te passen maatregel zijn. Deze combinatie van warmtepomp met CV-ketel kan beter voorzien in pieken in de vraag dan 'gewone' warmtepompen die bovendien beter functioneren in woningen die maar langzaam afkoelen<sup>69</sup>.

### Motieven voor energiebesparende maatregelen

De motieven van eigenaar-bewoners om de zojuist beschreven energiebesparende maatregelen te treffen zijn, in volgorde van relevantie, het verkrijgen van een lagere energierekening, van een beter wooncomfort en het (positief) bijdragen aan het milieu. Circa 44% van de personen vindt het verkrijgen van een lagere energierekening de belangrijkste reden om de energiebesparende maatregelen te nemen.

**Figuur 4.2.5 Belangrijkste reden van eigenaar-bewoners voor energiebesparende maatregelen, 2016**



Bron: RVO

In de huursector is het nemen van substantiële energiebesparende maatregelen niet de verantwoordelijkheid van de huurder, maar van de eigenaar (verhuurder).

### De slimme meter

Netwerkbedrijven nemen ook maatregelen in woningen, zoals het installeren van een slimme meter ter vervanging van oude gas- en elektriciteitsmeters. Het beter monitoren van het energieverbruik (met of zonder directe feedback) kan leiden tot een betere bewustwording van het verbruik. De slimme meter maakt het mogelijk om de meterstanden op afstand af te lezen. Ook is het mogelijk om aan de slimme meter producten en diensten te koppelen, zoals energieverbruiksmanagers, waarmee huishoudens extra informatie krijgen over hun energieverbruik en, zo is de gedachte, aangezet worden om energie te besparen.

Onderzoek van RVO naar effecten van slimme meters laat zien dat een besparingseffect mag worden verwacht op basis van zowel aanpassing in het verbruikgedrag als het treffen van maatregelen<sup>70</sup>. Eind 2016 beschikten bijna 3 miljoen huishoudens over een slimme meter. De overheid streeft naar afronding van de grootschalige aanbidding van slimme meters in 2020,

<sup>68</sup> RVO, 2016, Monitor energiebesparing gebouwde omgeving 2015.

<sup>69</sup> RVO, 2016, Monitor energiebesparing gebouwde omgeving 2015.

<sup>70</sup> RVO, 2017. Marktbarometer Aanbidding Slimme Meters. Voortgangsrapportage 2016.

waarbij minimaal 80%, maar bij voorkeur 100%, van alle huishoudens is voorzien van een slimme meter.

Uit het onderzoek blijkt verder dat de aangeboden slimme meters door de meerderheid van huishoudens (al) is geaccepteerd: 89%. Circa 9% heeft de slimme meter geweigerd. Als redenen noemen die huishoudens vooral de privacy. Ongeveer 2% heeft de slimme meter op verzoek administratief laten uitzetten. De belangrijkste reden hiervoor was ook hier de bescherming van de privacy, maar ook vinden veel huishoudens dat energiemaatschappijen anders teveel macht zouden krijgen.

In het onderzoek is tevens nagegaan of een slimme meter (eventueel inclusief een verbruiksmanager en/of een slimme thermostaat) ertoe heeft geleid dat het huishouden hierdoor meer is gaan letten op het energieverbruik. Circa 30% van deze huishoudens geeft aan bewuster om te gaan met elektrische apparaten; 23% gaat bewuster om met de centrale verwarming. Sommige huishoudens (12%) geven aan energiezuinigere apparaten te hebben aangeschaft of dat te overwegen. Verder geeft 7% aan de woning energiezuiniger te hebben gemaakt, dan wel dit te overwegen. Tot slot geeft 6% aan zelf energie op te wekken of dat te overwegen. De volgende tabel vat enkele resultaten van het onderzoek nog eens overzichtelijk samen.

**Tabel 4.2.2 Gebruik en effecten van slimme toepassingen, 2016**

	%
<i>Acceptatie slimme meter</i> <sup>*1</sup>	
Huishouden heeft slimme meter geaccepteerd	89
Huishouden heeft slimme meter geweigerd	9
Huishouden heeft slimme meter op verzoek administratief uit laten zetten	2
<i>Effect van de slimme toepassing(en)</i> <sup>*2</sup>	
Huishouden gaat bewuster om met elektrische apparaten	30
Huishouden gaat bewuster om met centrale verwarming	23
Huishouden heeft energiezuinigere apparaten aangeschaft of overweegt dat te doen	12
Huishouden heeft woning energiezuiniger gemaakt of overweegt dat te doen	7
Huishouden wekt zelf energie op overweegt dat te doen	6

<sup>\*1</sup> Gepercenteerd over huishoudens waar de slimme meter is aangeboden.

<sup>\*2</sup> Gepercenteerd over huishoudens met slimme toepassing(en). Meerdere antwoorden waren mogelijk, de tabel bevat een selectie van de belangrijkste antwoorden.

Bron: RVO, 2017

Overigens bestaan er ook huishoudens die vóór de installatie van de slimme meter hun energieverbruik al nauwlettend in de gaten hielden. Huishoudens die na plaatsing van de slimme meter zijn overgegaan tot de aanschaf van een energieverbruiksmanager verwachten hiermee gemiddeld tussen 5 en 10% te kunnen besparen.

Ook op basis van een ander onderzoek vermoedt RVO dat de slimme meter een positief effect heeft op het directe energieverbruik en op het nemen van energiebesparende maatregelen<sup>71</sup>. Enkele voorbeelden van die vermoedde maatregelen zijn: het vervangen van lampen, het aanschaffen van zonnepanelen en het aanbrengen van betere isolatie. Voorbeelden van de vermoedde gedragsaanpassingen zijn: verwarming 's nachts lager zetten, temperatuur lager instellen en de lampen vaker uitdoen.

### 4.3. Daadwerkelijk energieverbruik

Het daadwerkelijk energieverbruik in woningen is een andere benadering van de mate van verduurzaming dan de zojuist gegeven beschrijving van de energetische staat van woningen en de hierbij getroffen maatregelen ter verbetering. Statistieken over het verbruik zijn gebaseerd op de meterstanden. De factoren gedrag van de bewoner(s) en de energetische staat van de woning komen in het daadwerkelijk verbruik samen. Afnemend energieverbruik hoeft niet per se, maar kan wel een indicatie zijn van een toenemende mate van verduurzaming van de energiehuishouding. Uiteindelijk zal, gezien de doelstellingen ten aanzien van het energieverbruik en de verduurzaming

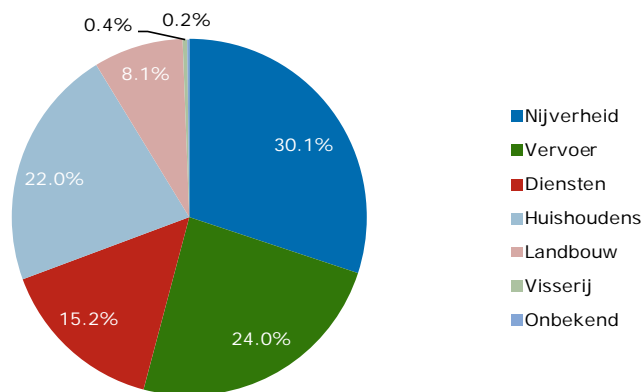
<sup>71</sup> RVO, 2017. GFK-onderzoek 2016.

ervan, bijvoorbeeld het gasverbruik in woningen in de loop der tijd moeten afnemen. Deze paragraaf beschrijft het daadwerkelijk energieverbruik van huishoudens. Hierbij zal het accent liggen op het aardgasverbruik in woningen, omdat huishoudens van alle sectoren het grootste aandeel hierin hebben.

### Finaal verbruik

Huishoudens waren in 2016 verantwoordelijk voor circa 22% van het finaal verbruik van alle energiedragers (zie figuur 4.3.1). Daarmee zijn ze de derde grootgebruikers van energie: de sectoren 'Vervoer' (aandeel 24%) en 'Nijverheid' (aandeel circa 30%) verbruiken meer energie. Totaal werd in 2016 door de weergegeven sectoren circa 1835 PJ aan energie verbruikt. Dit totaal is gebaseerd op het verbruik van aardgas, aardoliegrondstoffen en producten, elektriciteit, kool en koolproducten, warmte, hernieuwbare energie en enkele niet significante overige bronnen.

**Figuur 4.3.1 Finaal energieverbruik van alle energiedragers (PJ) naar sector, 2016\***



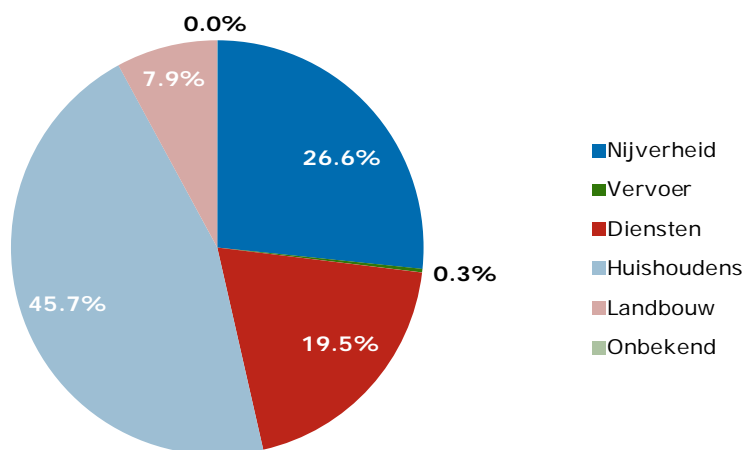
\* Exclusief aardgas voor elektriciteitsproductie in landbouw en nijverheid. Nijverheid: exclusief energiesector. Diensten: inclusief afval, water en reparatie. Categorie 'onbekend' (0,2%) is niet goed zichtbaar in de figuur.

Bron: CBS

### Aardgas en elektriciteit

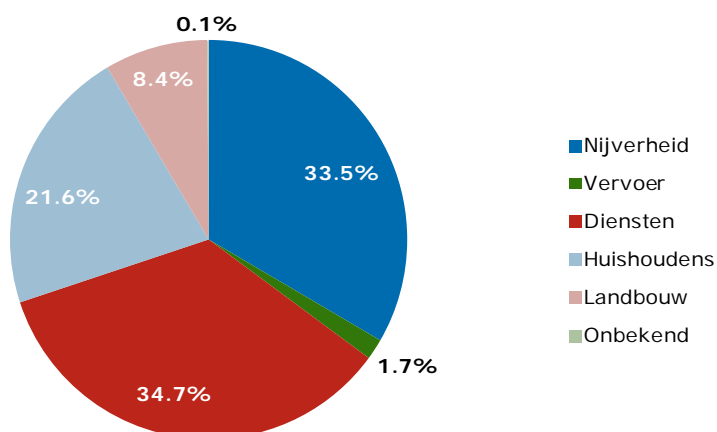
De verschillende sectoren verbruiken echter verschillende energiedragers, dan wel dezelfde energiedragers in verschillende mate (zie figuren 4.3.2 en 4.3.3). Zo waren in 2016 huishoudens verantwoordelijk voor ongeveer 46% van het finaal aardgasverbruik (daarmee zijn ze de grootste gebruiker) en voor circa 22% van het finaal elektriciteitsverbruik. De sector 'Vervoer' is in het eerste geval verwaarloosbaar, omdat hierbij – in tegenstelling tot figuur 4.3.1 – nu niet aardoliegrondstoffen en producten zijn betrokken, en in het tweede geval omdat de sector 'Vervoer' relatief weinig elektriciteit verbruikt. De sector 'Nijverheid' (exclusief de energiesector) is de tweede grootverbruiker van aardgas. De sector 'Diensten' (inclusief afval, water en reparatie) is de grootste gebruiker van elektriciteit. Totaal werd in 2016 door de weergegeven sectoren circa 651 PJ aan aardgas en circa 378 PJ aan elektriciteit verbruikt.

**Figuur 4.3.2 Finaal aardgasverbruik (aandeel PJ) naar sector, 2016\***



\* Exclusief aardgas voor elektriciteitsproductie in landbouw en nijverheid. Nijverheid: exclusief energiesector. Diensten: inclusief afval, water en reparatie. De categorieën 'onbekend' (0,0%) en 'Vervoer' (0,3%) zijn niet goed zichtbaar in de figuur.  
Bron: CBS

**Figuur 4.3.3 Finaal elektriciteitsverbruik (aandeel PJ) naar sector, 2016\***

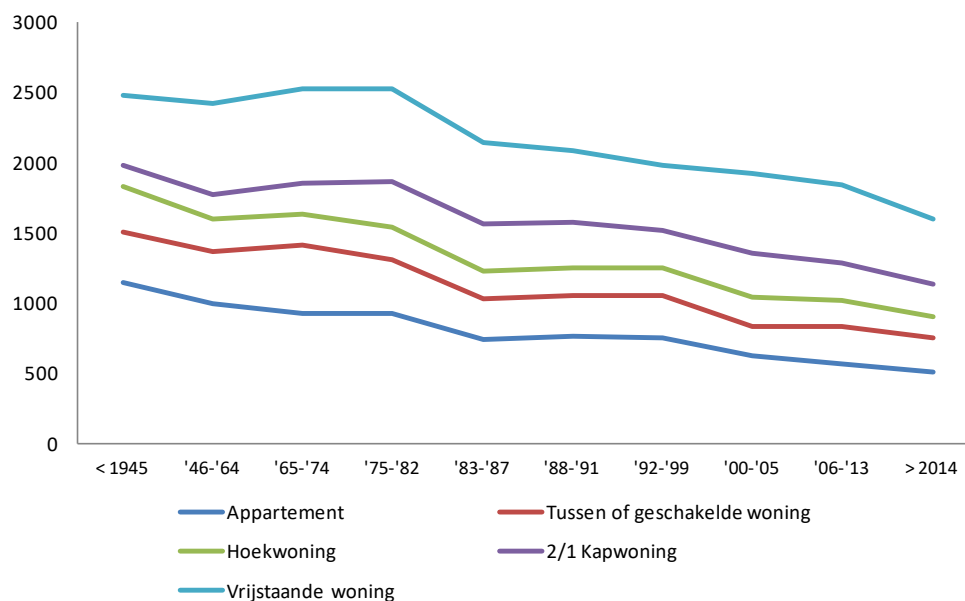


\* Nijverheid: exclusief energiesector. Diensten: inclusief afval, water en reparatie.  
Bron: CBS

### Aardgasverbruik en woningkenmerken

Het verbruik van aardgas verschilt behoorlijk per woning, vooral het bouwjaar en het type woning spelen een significante rol. In 2016 werd minder aardgas verbruikt naarmate de woning jonger is. De sterkste knik in afnemend verbruik treedt op bij woningen die tussen de periode 1983 tot en met 1987 zijn gebouwd. Berekend over alle type woningen uit die bouwperiode was het gemiddeld jaarlijks aardgasverbruik in 2016 ruim 20% lager dan bij woningen uit de bouwperiode 1975 tot en met 1982. Daarna vermindert het aardgasverbruik gestaag verder per recentere bouwperiode. Het type woning laat vooral de grote verschillen in het aardgasverbruik zien tussen vrijstaande woningen en appartementen. Die verschillen zijn overigens redelijk stabiel, ongeacht de bouwperiode. Vrijstaande woningen zijn de grootgebruikers van aardgas, waarschijnlijk ook omdat ze gemiddeld groter zijn dan andere type woningen naast het feit dat ze niet zijn 'ingebouwd' zoals appartementen en tussenwoningen. Dit beeld is zelfs zo sterk dat het bouwperiode overstijgend is: een vrijstaande woning gebouwd na 1987 verbruikte anno 2016 meer aardgas dan alle andere typen woningen gebouwd voor 1945 (zie figuur 4.3.4.).

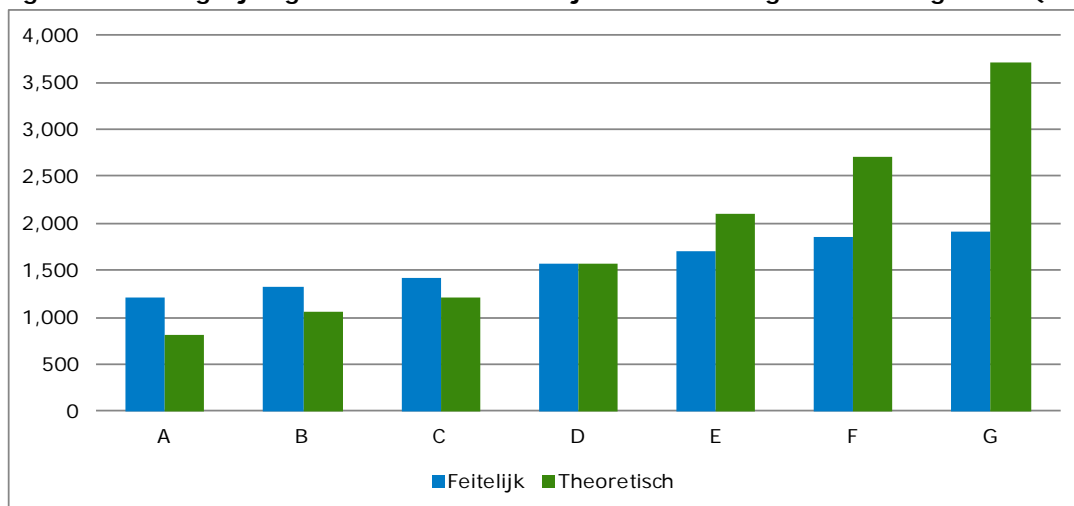
**Figuur 4.3.4 Gemiddeld aardgasverbruik (m<sup>3</sup>) naar bouwperiode en woningtype, 2016**



Bron: CBS

Naast de energetische staat van de woning is het gedrag van bewoners sterk bepalend voor het daadwerkelijk energieverbruik<sup>72</sup>. Figuur 4.3.5 presenteert de uitkomsten van een vergelijking van het berekende theoretisch verbruik van aardgas op basis van de energieprestatie van de woning met het daadwerkelijk gemeten energieverbruik. Uit deze analyse van ECN komt naar voren dat gemiddeld genomen het feitelijk gasverbruik lager ligt dan op basis van een berekening van het theoretische energieverbruik werd verwacht. Met name in woningen met een label E, F en G werd minder gas verbruikt dan op basis van het label werd berekend (voor woningen met een label A en B ligt dat andersom). Dit komt voor een belangrijk deel door het gedrag van de bewoners, zoals de temperatuurstelling, de douchetijd en het aantal kamers dat (niet) wordt verwarmd. De consequentie van dit inzicht is dat de daadwerkelijke energiebesparing bij een labelverbetering waarschijnlijk kleiner is dan op basis van een puur theoretische berekening wordt voorspeld.

**Figuur 4.3.5 Vergelijking theoretisch met feitelijk verbruik aardgas naar energielabel (m<sup>3</sup>/jaar)**



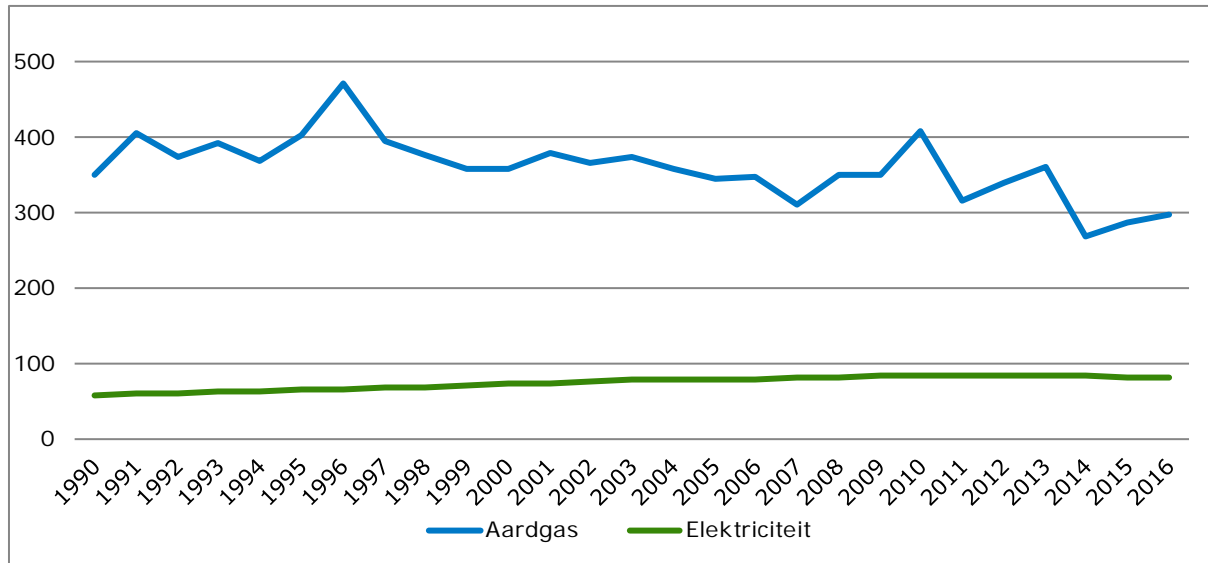
Bron: ECN

<sup>72</sup> Hoewel dit twee belangrijke factoren zijn, zijn hiermee niet volledig de determinanten van het energieverbruik opgesomd. Zo kan ook 'het noodzakelijk verbruik door de aard van de woning' worden genoemd (bijvoorbeeld het 'automatisch mee verwarmen van de zolder'). Het verschil tussen het theoretisch en daadwerkelijk energieverbruik kan dus niet volledig worden toegeschreven aan het gedrag van de bewoners. Het theoretisch verbruik is bovendien gebaseerd op diverse (impliciete) aannames.

### Ontwikkeling aardgas- en elektriciteitsverbruik

Het jaarlijks aardgasverbruik van woningen vertoont al vanaf 2004 een dalende trend. Het verbruik vertoont wel een grillig verloop, omdat dit deels afhankelijk is van de gemiddelde buitentemperatuur. De trendmatige afname na 2004 is volgens CBS een gevolg van onder meer energiebesparende maatregelen, energiezuinige nieuwbouw, en een toename van alternatieve warmtebronnen voor verwarming, zoals stadsverwarming en warmtepompen. Het elektriciteitsverbruik is sinds 1990 min of meer gestaag gestegen. Waarschijnlijk spelen hierbij twee elkaar deels compenserende factoren een rol. Enerzijds zijn huishoudens na 1990 aanzienlijk meer elektrische apparaten gaan gebruiken. Anderzijds zijn apparaten steeds energiezuiniger geworden. Per saldo is het totale verbruik gestegen (figuur 4.3.6).

**Figuur 4.3.6 Finaal energieverbruik aardgas en elektriciteit in woningen (PJ), 1990-2016**



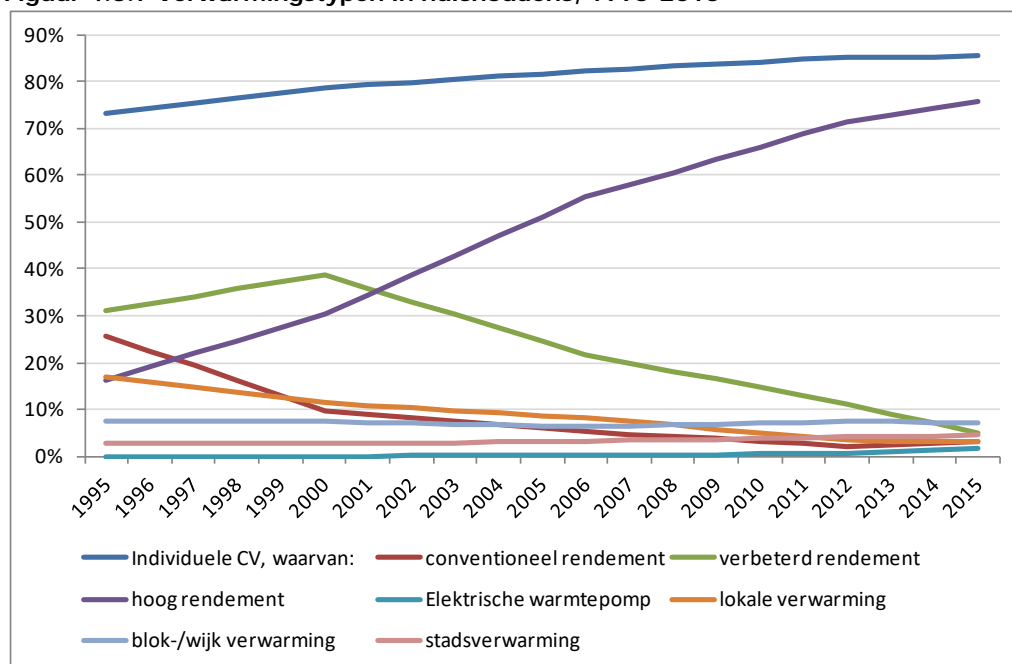
Bron: CBS

### Verwarmingstypen

Ongeveer 85% van de huishoudens had in 2015 centrale verwarming op aardgas. In een aantal steden in Nederland vindt warmtelevering plaats vanuit een warmtenet (ook stadverwarming genoemd). Gemiddeld 16% van de nieuwbouwwoningen wordt aangesloten op een warmtenet<sup>73</sup>. In onderstaande grafiek worden verschillende typen verwarming over een lange tijdreeks belicht. De grafiek toont aan dat CV's beeldbepalend zijn en dat andere vormen relatief weinig voorkomen.

<sup>73</sup> ECN, Energietrends, 2016.

**Figuur 4.3.7 Verwarmingstypen in huishoudens, 1995-2015**



Bron: ECN, Energietrends 2016

### Warmtenetten

Slechts 4% van het verbruik betreft warmtelevering door derden via stadsverwarming. Grote warmtenetten worden gedefinieerd als netten die meer dan 150 TJ aan warmte leveren aan eindverbruikers. Dit betreft warmtelevering door de vijf grootste leveranciers: NUON, Eneco, Ennatuurlijk, HCV en Stadsverwarming Purmerend. Grote warmtenetten bevinden zich in grote steden: Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, maar ook in Almere, Lelystad, Enschede, Ypenburg, Leiden, Arnhem, Breda, Tilburg, Helmond en de regio Alkmaar. In totaal gaat het om circa 300.000 aansluitingen en 20 PJ warmtelevering. Utrecht en Rotterdam hebben de meeste aansluitingen op grote warmtenetten, zoals de volgende tabel weergeeft. De warmteleveranciers verwachten een groei naar 345.000 aansluitingen en 22 PJ warmtelevering in 2020.

**Tabel 4.3.1 Aantal aansluitingen en PJ warmtelevering in grote warmtenetten, 2015**

	Totaal aantal aansluitingen (x 1.000)	Warmtelevering (PJ/jaar)
Totaal	299	19,6
Utrecht	52,8	2,9
Rotterdam	53,1	3,4
B3-Hoek	0,1	2,1
Den Haag	4,9	1,1
Ypenburg	10,1	0,3
A'dam Zuid en Oost, incl. Amstelveen	15,5	1,3
A'dam Noord en West	10,0	0,6
Almere	49,0	1,7
Lelystad	4,8	0,2
Leiden	8,3	0,7
Arnhem, Duiven en Westervoort	13,9	0,6
Amernet	32,5	2,7
Enschede	6,3	0,5
Helmond	6,4	0,2
Eindhoven	4,1	0,2
Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk	4,6	0,2
Purmerend	25,9	0,8

Bron: ECN, 2017; Monitor Warmte 2015



De kleine warmtenetten leverden in 2015 totaal ongeveer 2 PJ warmte en hadden circa 50.000 aansluitingen. Het totaal aantal aansluitingen van de grote en kleine warmtenetten was samen circa 350.000 in 2015.

Overigens komt bijna driekwart van de warmte die wordt geleverd aan de grote netten van aardgas- en kolencentrales, en aardgas gestookte hulpwarmteketels. Hernieuwbare energie was goed voor ongeveer 15% van de geleverde warmte in 2015. Overige bronnen leverden 12% van de warmte. Dat betreft vooral de niet-biogene fractie van huishoudelijk afval. De laatste jaren nam de hoeveelheid warmte uit afval en biomassa snel toe. In 2013 werd 8% van de warmte in warmtenetten geleverd vanuit afvalverbranding en biomassaketels; in 2015 steeg dit naar 25%.

## Bijlage 1. Jaarverslag Wet op de huurtoeslag

Op grond van artikel 57, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag, dient jaarlijks verslag uitgebracht te worden aan de Staten-Generaal over de werking van deze wet.

De Wet op de huurtoeslag wordt, samen met andere toeslagwetten, op grond van de in september 2005 van kracht geworden Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen (Awir) uitgevoerd door de Belastingdienst/Toeslagen onder verantwoordelijkheid van de staatssecretaris van Financiën. In dit jaarverslag wordt over deze wet dan ook geen inzicht geboden in gegevens betreffende de uitvoering. Deze gegevens worden aangeboden in de bedrijfsparagraaf van het jaarverslag Financiën (Begroting IX).

### Inzicht in de huurtoeslagcijfers

De systematiek van de AWIR brengt met zich mee, dat er eerst sprake is van voorlopige toekenningen en pas na afloop van het huurtoeslagjaar van definitieve vaststellingen. Op basis van de voorlopige toekenningen vallen geen uitspraken te doen over de samenstelling en kenmerken van de populatie huurtoeslagontvangers, omdat dit nog fors kan wijzigen na het definitief toekennen. Naarmate het proces van definitief toekennen verder is gevorderd, zijn in toenemende mate betere conclusies te trekken. Huurtoeslagjaren waarbij meer dan 90% van de toekenningen door de Belastingdienst definitief zijn vastgesteld, worden geacht voldoende betrouwbaar te zijn. Dit geldt op dit moment voor de huurtoeslagjaren van 2012 tot en met 2015.

Indien in een huurtoeslagjaar de grens van 90% definitieve toekenningen niet wordt gehaald, wordt dit in de overzichten aangegeven, en wordt geen duiding van de ontwikkelingen gegeven. Dit geldt op dit moment voor het huurtoeslagjaar 2016.

Overigens zullen de cijfers ook voor de jaren waarin nu al meer dan 90% toegekend is nog in beperkte mate kunnen wijzigen bij het afronden van de laatste 10% definitieve toekenningen. Dat geldt voor de jaren 2014 en 2015.

Stand september 2017	Percentage definitieve toekenningen				
	2012	2013	2014	2015	2016*
	100,0%	100,0%	99,3%	98,2%	61,9%

Stand september 2017	Ontwikkeling Aantallen					Mutatie		
	2012	2013	2014	2015	2016*	12-13	13-14	14-15
Eenpersoonshh	443.876	473.791	494.130	522.890	559.508	6,7%	4,3%	5,8%
Meerpersoonshh	386.371	406.517	432.212	444.281	457.166	5,2%	6,3%	2,8%
Eenpersoonshh ouderen	295.577	300.484	302.337	312.276	310.494	1,7%	0,6%	3,3%
Meerpersoonshh ouderen	129.637	133.318	136.087	138.218	133.246	2,8%	2,1%	1,6%
Totaal	1.255.461	1.314.110	1.364.766	1.417.665	1.460.414	4,7%	3,9%	3,9%

\* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90% van de toekenningen definitief is vastgesteld

De omvang van de populatie neemt in 2014 en 2015 nog steeds sterk toe. Vooral de toename bij eenpersoonshuishoudens valt hierbij op.

Stand september 2017	Ontwikkeling Belastbaar Inkomen					Mutatie		
	2012	2013	2014	2015	2016*	12-13	13-14	14-15
Eenpersoonshh	16.137	15.320	15.510	15.640	15.847	-5,1%	1,2%	0,8%
Meerpersoonshh	21.459	20.343	20.562	20.645	20.847	-5,2%	1,1%	0,4%
Eenpersoonshh ouderen	15.514	15.699	16.029	16.218	16.597	1,2%	2,1%	1,2%
Meerpersoonshh ouderen	22.238	22.439	22.952	23.166	23.589	0,9%	2,3%	0,9%
Totaal	18.258	17.683	17.967	18.070	18.278	-3,1%	1,6%	0,6%

\* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90% van de toekenningen definitief is vastgesteld

Bij de indexering van de huurtoeslagparameters voor 2014 is rekening gehouden met een gemiddelde inkomensontwikkeling van circa 1,2% en voor 2015 van circa 0,9%. Deze inschatting komt redelijk overeen met de gerealiseerde inkomensontwikkeling van de huurtoeslagpopulatie zoals zichtbaar in bovenstaande tabel. De daling van het belastbaar inkomen voor huishoudens met een leeftijd onder de pensioengerechtigde leeftijd in 2013 heeft te maken met de invloed van de Wet Uniformering Loonbegrip, die, vanwege de gevolgen hiervan voor het bruto-netto-traject, in 2013 leidde tot een daling van het belastbaar inkomen, bij een gelijkblijvend netto inkomen.

Stand september 2017	Ontwikkeling Huur per maand					Mutatie		
	2012	2013	2014	2015	2016*	12-13	13-14	14-15
Eenpersoonshh	419	438	461	477	484	4,5%	5,3%	3,5%
Meerpersoonshh	485	506	531	552	562	4,3%	4,9%	4,0%
Eenpersoonshh ouderen	450	466	488	505	513	3,6%	4,7%	3,5%
Meerpersoonshh ouderen	469	486	509	527	535	3,6%	4,7%	3,5%
Totaal	452	470	494	511	519	4,0%	5,1%	3,4%

\* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90% van de toekenningen definitief is vastgesteld

De huurontwikkeling over 2014 en 2015 komt redelijk overeen met de landelijke gemiddelde huurstijging inclusief huurharmonisatie.

Stand september 2017	Ontwikkeling Huurtoeslag per maand					Mutatie		
	2012	2013	2014	2015	2016*	12-13	13-14	14-15
Eenpersoonshh	157	165	178	191	196	5,1%	7,9%	7,3%
Meerpersoonshh	191	199	212	228	236	4,2%	6,5%	7,5%
Eenpersoonshh ouderen	182	188	199	210	216	3,3%	5,9%	5,5%
Meerpersoonshh ouderen	179	184	193	205	212	2,8%	4,9%	6,2%
Totaal	176	183	195	208	214	4,0%	6,6%	6,7%

\* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90% van de toekenningen definitief is vastgesteld

Uit de tabel blijkt dat in 2015 de huurtoeslag meer is gestegen dan de huren. Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt doordat de eigen bijdrage achtergebleven is bij de stijging van de huren. Dit komt mede omdat de eigen bijdrage de afgelopen jaren is geïndexeerd met de netto bijstandontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat gemiddeld genomen een groter deel van de huren door de huurtoeslag wordt vergoed.

### Inzicht in de huurtoeslag boven de aftoppingsgrens

Met het oog op de betaalbaarheid van woningen voor de doelgroep van de huurtoeslag en daarmee ook de budgettaire houdbaarheid en de gerichtheid van het instrument, heeft het kabinet besloten tot herinvoering van een wettelijke norm voor passende woningtoewijzing. Hiertoe is in de per 1 juli 2015 herziene Woningwet vastgelegd dat woningcorporaties aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen moeten verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Onderstaande tabel laat zien dat met de invoering van deze norm voor passende woningtoewijzing de stijging van het aandeel huurtoeslagontvangers met een huur boven de aftoppingsgrens is gekeerd.

Stand september 2017	Toekenningen met een huur boven de aftoppingsgrens				
	2012	2013	2014	2015	2016*
Totale populatie	1.255.461	1.314.110	1.364.766	1.417.665	1.460.414
Boven de aftoppingsgrens	249.211	337.287	378.402	370.121	362.859
Aandeel	19,9%	25,7%	27,7%	26,1%	24,8%

\* Cijfers kunnen nog sterk wijzigen, omdat minder dan 90% van de toekenningen definitief is vastgesteld

In de tabel wordt inzicht gegeven in de toename van het aantal huishoudens met huurtoeslag met een huur boven de aftoppingsgrens voor de jaren 2012 tot en met 2015. Het betreft hier naast nieuwe gevallen overigens zowel huishoudens die in het verleden met toestemming boven deze grens zijn gehuisvest als huishoudens waarvan de huurprijs door een boventrendmatige verhoging (bijvoorbeeld na woningverbetering) boven de aftoppingsgrens is uitgegroeid. Daarnaast speelt dat voor huurders van woningen bij overige verhuurders (anders dan woningcorporaties) de nieuwe passendheidsnorm niet geldt.

Het blijkt dat het aantal toekenningen met een huur boven de aftoppingsgrens vanaf 2012 jaarlijks is gestegen; de sterkste stijging heeft plaatsgevonden tussen 2012 en 2013. In 2015 is voor het eerst een lichte daling waar te nemen. Vermoedelijk komt dit omdat verhuurders al voorsorteerden op de herinvoering van de passendheidstoets. Het is te verwachten dat de komende jaren deze aantallen langzaam zullen dalen. Hoewel de cijfers over 2016 nog niet betrouwbaar zijn, lijken de eerste uitkomsten voor 2016 hier ook op te wijzen.

## Bijlage 2. Gebruik heffingsverminderingen in de Verhuurderheffing

Vanaf 2014 kent de verhuurderheffing enkele heffingsverminderingen. Het betreft een vermindering op de af te dragen verhuurderheffing bij investeringen in sloop van huurwoningen in krimpgebieden, ombouw van kantoren (en andere gebouwen zonder woonbestemming) tot huurwoningen en investeringen in Rotterdam Zuid (sloop, nieuwbouw en verbouw van huurwoningen). Vanaf 1 april 2017 is een heffingsvermindering voor nieuwbouw van huurwoningen met een huurprijs tot de laagste aftoppingsgrens in de huurtoeslag hieraan toegevoegd. Deze heffingsvermindering bedraagt €20.000 in aangewezen schaarstegebieden, en €10.000 in de rest van Nederland.

Er is binnen de verhuurderheffing in totaal € 698,5 miljoen beschikbaar voor de heffingsverminderingen. Vanaf 2014 was het beschikbare budget €280 miljoen, met de uitbreiding van de regeling per 1 april 2017 is hier € 418,5 miljoen aan toegevoegd. Op het moment dat het budget uitgeput is, kan de regeling voor nieuwe toekenningen gesloten worden.

De definitieve toekenning van heffingsvermindering geschiedt pas na afronding van de investering. Om verhuurders in de besluitvormingsfase zekerheid te bieden over het na afronding nog beschikbaar zijn van voldoende budget kunnen verhuurders voorafgaand aan de investering een voorlopige aanvraag indienen, op grond waarvan budget gereserveerd wordt. In onderstaande tabellen wordt daarom onderscheid gemaakt tussen voorlopige toekenningen (aanvragen waarvoor budget is gereserveerd en definitieve toekenningen op basis van daadwerkelijk gerealiseerde investeringen. Tussen een voorlopige toekenning en een definitieve toekenning kan maximaal 5 jaar zitten.

**Tabel 1: Gebruik heffingsverminderingen verhuurderheffing tot 1 oktober 2017**

	Gereserveerd		Waarvan definitief	
	Aantal	Bedrag (in € mln)	Aantal	Bedrag (in € mln)
Sloop en samenvoeging	4.073	81,0	2.595	45,1
Verbouw tot huurwoningen (kantoortransformatie)	12.914	129,1	5.647	56,5
Verbouw van huurwoningen (alleen in Rotterdam Zuid)	2.731	41,8	846	13,4
Nieuwbouw van huurwoningen	10.914	181,8	384	8,1
<b>Totaal</b>	<b>30.632</b>	<b>433,8</b>	<b>9.472</b>	<b>123,1</b>

De categorie nieuwbouw van huurwoningen betreft een gereserveerd bedrag van €8,5 miljoen (565 aanvragen) voor nieuwbouw van huurwoningen in Rotterdam Zuid van voor 1 april. Daarnaast zijn er nog 290 budgetreserveringen (€7,3 miljoen) voor nieuwbouwwoningen in Rotterdam Zuid met een huurbedrag boven de aftoppingsgrens na 1 april 2017 afgegeven. Voor een bedrag van €166 miljoen (10059 aanvragen) betreft het plannen die na 1 april 2017 zijn ingediend. De per 1 april geïntroduceerde heffingsvermindering heeft dus nu al betrekking op 10059 te realiseren goedkope huurwoningen. Tot de verruiming van de regeling per 1 april werd de heffingsvermindering vooral aangevraagd voor de verbouw van niet-woningen naar huurwoningen.

Van de heffingsverminderingen kan gebruik worden gemaakt door alle belastingplichtigen in de verhuurderheffing, zowel corporaties als overige verhuurders. Uit onderstaande tabel blijkt ook dat door alle soorten verhuurders van de regeling gebruik wordt gemaakt.

**Tabel 2: Gebruik heffingsverminderingen verhuurderheffing tot 1 oktober 2017**

	Gereserveerd		Waarvan definitief	
	Aantal	Bedrag (in € mln)	Aantal	Bedrag (in € mln)
Corporaties	20.471	321,3	5.886	86,5
Overige verhuurders	10.161	112,5	3.586	36,6
<b>Totaal</b>	<b>30.632</b>	<b>433,8</b>	<b>9.472</b>	<b>123,1</b>

In onderstaande tabel wordt verder ingezoomd op het gebruik van de nieuwe heffingsvermindering voor nieuwbouw van huurwoningen onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Zoals hierboven aangegeven zijn

voor 10059 te realiseren huurwoningen aanvragen ingediend en voorlopig toegekend (voor een totaal bedrag van €166 miljoen).

**Tabel 3: Voorlopige en definitieve investeringsverklaringen nieuwbouw goedkope huurwoningen (van 1 april 2017 tot 1 oktober 2017)**

	Voorlopig		Waarvan definitief	
	Aantal	Bedrag (in € mln)	Aantal	Bedrag (in € mln)
Schaarstegebieden	6.441	128,8	48	1,0
Overig Nederland	3.618	37,3	156	2,6
Totaal	10.059	166,1	204	3,6
Rotterdam	73	1,8	72	1,8
Utrecht	564	11,3	0	0
Den Haag	481	4,8	0	0
Amsterdam	1.285	25,7	0	0

### **Bijlage 3. Tijdelijke huurcontracten**

Tijdens de behandeling van Wet doorstroming huurmarkt (TK 34 373) en de Wet Schouten inzake jongerencontracten (TK 34 156), die op 1 juli 2016 in werking zijn getreden, zijn een aantal toezeggingen gedaan en moties aangenomen in relatie tot het monitoren van de ontwikkeling van tijdelijke huurcontracten. Deze zijn samengevat in de brief van 8 juli 2016 over evaluatie en eventuele nul- en tussenmetingen Wet doorstroming huurmarkt 2015 (TK 34 373, nr. 52).

Naar aanleiding van een vraag van het lid Verheijen (PvdA) is toegezegd om te monitoren dat de tijdelijke huur niet de norm zal worden in de particuliere huursector en om in de jaarlijkse rapportages verslag te doen van de ontwikkelingen op dit terrein in zowel de sociale als de particuliere huursector (T02276). Daartoe is in de jaarlijkse uitvraag bij alle woningcorporaties gevraagd naar het aantal tijdelijke huurovereenkomsten dat op 31 december 2016 werd gehanteerd. Om deze informatie aan te vullen met informatie over het particuliere huursegment is door het bureau Companen een steekproefonderzoek uitgevoerd onder particuliere verhuurders. Deze rapportage zal jaarlijks worden herhaald, tot en met de evaluatie na 5 jaar. Het eerste deel van deze bijlage heeft betrekking op bestaande en nieuwe vormen van tijdelijke verhuur en betreft een nulmeting. In het tweede deel is de ontwikkeling te zien van de afgifte van vergunningen op grond van de Leegstandwet over de periode 2013 tot en met 2016.

In zijn algemeenheid valt over het gebruik van tijdelijke huurcontracten het volgende te zeggen. Op 31 december 2016 maakt 21% van de particuliere verhuurders gebruik van tijdelijke huurcontracten. Het betrof hier 3,6% van het totaal aantal huurcontracten van particuliere verhuurders. Van de corporaties maakt 48% gebruik van een of meerdere vormen van tijdelijke huur. Het gaat hier om 2,9% van het aantal huurcontracten<sup>74</sup>.

---

<sup>74</sup> Voorlopige cijfers dVi.

**Tabel 1: Tijdelijke huurcontracten**

	Particuliere verhuurders	Woningcorporaties <sup>75</sup>
<b>Doelgroepcontracten<sup>a</sup></b>		
Campuscontract voor studenten	9.850	47.939
Campuscontract voor promovendi	0	269
Jongerencontract	1.050	1.670
Grote- gezinnencontract	330	9
<b>Diplomatenclausule/tussenhuur<sup>a</sup></b>	3.200	35
<b>Leegstandwetverhuur<sup>a</sup></b>		
Woonruimte in te koop staande huurwoningen	290	27
Woonruimte in een gebouw	8.870	111
Woonruimte in te koop staande koopwoningen	470	74
Woonruimte in huurwoningen bestemd voor renovatie of sloop	280	6983
<b>Tijdelijke contracten voor bepaalde tijd<sup>a</sup></b>		
Zelfstandige woningen	7.500	4.058
Onzelfstandige woningen	<u>4.300</u>	<u>3.759</u>
Totaal tijdelijke huurcontracten	36.140	64.934
<b>Bruikleenovereenkomsten/antikraak Contracten 'naar zijn aard van korte duur'<sup>a</sup></b>		
	600	2.500
	3.200	2.932
<b>Mogelijk gebruik als proeftijd van het contract voor bepaalde tijd</b>	1.400	145
<b>Voortijdige opzeggingen internationale studenten</b>	140	46
<b>Extra woningaanbod tijdelijke huur</b>		
Nieuwe verhuurde woningen	3.700	651
Nieuw ontwikkelde woningen	810	76

Bron: Onderzoek gebruik tijdelijke huurcontracten door particuliere verhuurders 17 juli 2017 (Companen) & dVi 2016

<sup>a</sup> stand 31 december 2016

#### *Doelgroepcontracten*

Met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en de Wet Schouten zijn aan het campuscontract voor studenten het jongerencontract, het campuscontract voor promovendi en het grote-gezinnencontract toegevoegd. Naar aanleiding van een vraag van het lid Pijlman is toegezegd de beschikbare informatie over de effecten van het jongerencontract in de jaarlijkse rapportages aan de Kamer mee te nemen (T02265).

Het campuscontract voor studenten wordt het meest gebruikt. Particuliere verhuurders hanteerden op 31 december 2016 9.850 campuscontracten voor studenten, corporaties 47.939. Van het nieuwe jongerencontract bestonden er 1.050 bij particuliere verhuurders en 1.670 bij woningcorporaties. Het campuscontract voor promovendi werd respectievelijk 0 en 269 keer gehanteerd. En tot slot gaven particuliere verhuurders aan 330 grote-gezinnencontracten te hanteren, en woningcorporaties 9. Nu de doelgroepcontracten vooral bedoeld zijn om voor specifieke doelgroepen bedoelde woningen ook voor die groepen te behouden en deze dus ook alleen ten behoeve van de betreffende groep kunnen worden opgezegd is dit eerste cijfer opmerkelijk.

#### *Diplomatenclausule/tussenhuur*

Met de Wet doorstroming 2015 zijn de mogelijkheden voor tussenhuur uitgebreid, doordat verlenging van de tussenhuur en tussenhuur aan meerdere opvolgende huurders mogelijk is gemaakt. Bij gebruik van dit contract kan de huur na afloop van een afgesproken periode worden

<sup>75</sup> Voorlopige cijfers dVi



opgezegd ten behoeve van een vorige huurder of van de eigenaar van de woning. Dit contract wordt vooral in de privésfeer gebruikt. Particuliere verhuurders gaven aan 3.200 van dergelijke contracten te hanteren. Corporaties 35.

#### *Leegstandwetverhuur*

Aan de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt is met de Wet doorstroming de mogelijkheid voor tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen toegevoegd. Particuliere verhuurders gaven aan 290 van deze contracten te hanteren, corporaties 27. Van de al voorheen bestaande mogelijkheden verhuurden particuliere verhuurders 8.870 woonruimten in een gebouw, corporaties 111. Woonruimten in te koop staande koopwoningen werden door particuliere verhuurders 470 maal verhuurd, door corporaties 74 keer. Omdat deze laatste vorm van verhuur vaak door individuele eigenaren wordt toegepast geeft het aantal verstrekte vergunningen hier waarschijnlijk een beter beeld. Hierop wordt nader ingegaan in de navolgende paragraaf "Afgifte vergunningen voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet". Woonruimten in huurwoningen bestemd voor renovatie of sloop werden 280 maal door particuliere verhuurders en 6.983 maal door woningcorporaties verhuurd.

#### *Tijdelijke contracten voor bepaalde tijd*

Met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn nieuwe tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woningen geïntroduceerd. De eerste werden op 31 december 2016 7.500 maal door particuliere verhuurder en 4.058 maal door woningcorporaties toegepast. De contracten voor onzelfstandige woningen werden 4.300 maal door particuliere verhuurders en 3.759 maal door woningcorporaties ingezet.

#### *Bruikleenovereenkomsten en contracten 'naar zijn aard van korte duur'*

Op 31 december 2016 werd door particuliere verhuurders nog 600 keer gebruik gemaakt van bruikleen-/antikraakcontracten en 3.200 keer van contracten 'naar zijn aard van korte duur'. Voor woningcorporaties ging het om respectievelijk 2.500 en 2.932 contracten.

#### *Gebruik als proeftijd van het contract voor bepaalde tijd*

Naar aanleiding van een motie van het lid Albert de Vries (TK 34373, nr. 45) is toegezegd het mogelijke gebruik van de contracten voor bepaalde tijd als proefperiode ook voorafgaand aan de evaluatie te monitoren. Om te beoordelen of deze contracten door verhuurders als een soort proefperiode ingezet worden is gevraagd hoe vaak deze tijdelijke contracten na afloop van de bepaalde tijd toch met de betreffende huurder werden voortgezet. Dit kan een indicatie zijn van gebruik als proeftijd. Bij particuliere verhuurders betrof dit naar eigen zeggen 1.400 voortzettingen van de 1.600 contracten waarbij de bepaalde tijd was afgelopen. Bij woningcorporaties betrof dit 145 voortzettingen van de 13.843 contracten waarbij de bepaalde tijd was afgelopen. Hier verdient vermelding dat het hoge aandeel 'bepaalde tijd' contracten dat door particuliere verhuurders werd voortgezet veroorzaakt kan zijn doordat het bepaalde tijdcontracten van voor 1 juli 2016 betrof. Voor die contracten gold namelijk dat zij niet tijdelijk waren, maar dat het in feite een onbepaalde tijd contract met een minimumduur betrof. Particuliere verhuurders waren gewoon dergelijke bepaalde tijdcontracten voor een jaar af te sluiten. In volgende metingen moet worden gezien hoe zich dit ontwikkelt.

#### *Internationale studenten*

Naar aanleiding van een vraag van het lid Flierman (CDA) is toegezegd dat zou worden gemonitord hoe de invulling van de tijdelijke huurcontracten uitwerkt voor internationale studenten en om maatregelen te treffen als zich problemen voordoen (T02275). Deze vraag betrof vooral de onzekerheid vanuit woningcorporaties (die studenten huisvesten) over de mate waarin internationale studenten hun tijdelijke contract voor ommekomst van de bepaalde tijd zouden opzeggen, waardoor niet verhaalbare leegstand zou kunnen ontstaan bij de betreffende verhuurders, omdat onderwijsinstellingen deze niet meer voor hun rekening willen nemen. Er is onder meer gevraagd naar het aantal contracten dat voortijdig is opgezegd door internationale studenten. Bij particuliere verhuurders betrof dit 140 contracten. Bij woningcorporaties 46. De

beschikbare cijfers geven op zichzelf geen reden tot zorg. Zij hebben echter betrekking op een korte periode, waarin ook sprake was van een overgang in het geldende recht. Een volgende rapportage zal waarschijnlijk een beter beeld geven.

#### *Extra woningaanbod door tijdelijke huur*

Eveneens naar aanleiding van de motie De Vries (TK 34 373, nr. 45) is gevraagd of de tijdelijke huur geleid heeft tot extra woningaanbod door verhuringen die anders niet zouden hebben plaatsgevonden of door nieuwbouw die anders niet zou hebben plaatsgevonden. Tussen 1 juli 2016 en 31 december 2016 hebben de nieuwe vormen van tijdelijke verhuur volgens particuliere verhuurders 3.700 nieuw verhuurde en 810 nieuw ontwikkelde woningen opgeleverd. Voor woningcorporaties betreft het respectievelijk 651 en 76 nieuwe woningen.

#### **Afgifte vergunningen voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet**

Bij brief van 22 juli 2016 (TK 33 436) is de Tweede Kamer geïnformeerd over uitkomsten van de evaluatie van de verruiming van de Leegstandwet. In deze brief is aangegeven dat de monitoring van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet zal worden gecontinueerd en dat hierbij aandacht zal worden besteed aan de ontwikkeling van de afgifte van vergunningen voor te koop staande woningen en hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot het verdere aantrekken van de woningmarkt.

In de "Monitor tijdelijke verhuur 2016" (hierna 'Monitor 2016'), verricht door het onderzoeksbureau Companen, is de ontwikkeling van de afgifte van vergunningen op grond van de Leegstandwet te zien over de periode 2013 tot en met 2016. Dit geldt niet voor de categorie te koop staande huurwoningen aangezien deze per 1 juli 2016 is ingevoerd. In 2016 zijn minder vergunningen afgegeven voor woonruimte in een gebouw. Echter, het aantal afgegeven vergunningen heeft betrekking op een groter aantal woningen in een gebouw dan voorgaande jaren. Er kan worden gesteld dat één vergunning voor meerdere woningen is verleend. Voorts is te concluderen dat tijdelijke verhuur vaker wordt ingezet om leegstaand maatschappelijk vastgoed en kantoren te benutten als woonruimte.

In 2016 is een duidelijke afname te zien van het aantal verstrekte vergunningen voor woonruimte in te koop staande woningen. Het ligt in de rede dat het aantrekken van de woningmarkt heeft gezorgd voor een daling van het aantal aanvragen. Er wordt echter nog steeds gebruik gemaakt van deze categorie vergunningen. Verdere monitoring is noodzakelijk om te bezien hoe de afgifte van vergunningen zich ontwikkelt in schaarste- versus krimpgebieden. Het is aan de gemeente om te beoordelen of een vergunning wordt afgegeven voor tijdelijke verhuur van een te koop staande woning. Indien de gemeente oneigenlijk gebruik van de vergunningverlening vaststelt teneinde huurbescherming te ontlopen, kan zij besluiten de vergunning niet te verlenen. Hiermee wordt misbruik van de mogelijkheden die de Leegstandwet biedt voorkomen.

Het aantal nieuw verstrekte vergunningen in 2016 voor tijdelijke verhuur van sloop- en renovatiewoningen is toegenomen. Er is volgens de respondenten na de economische crisis een inhaalslag gaande van projecten die al langer gepland staan en doorgeschoven zijn in de uitvoering. Nu deze inhaalslag gemaakt wordt, en de bestaande projecten dus worden uitgevoerd, verwachten deze respondenten dat er de komende jaren weer sprake zal zijn van een toename aan nieuwe vergunningaanvragen voor nieuwe projecten.

Per 1 juli 2016 is er een vierde categorie toegevoegd met betrekking tot de mogelijkheid van verhuur onder de Leegstandwet, namelijk verhuur van te koop staande huurwoningen. Aangezien het voor deze categorie vergunningen een nul-meting betreft is er over de ontwikkeling van de afgifte van vergunningen voor deze categorie niets te melden.

## Bijlage 4. Middeninkomens

### Bijlage bij hoofdstuk 3

Tabel B4.1 Gerealiseerd Verhuisgedrag profielgroepen middeninkomen, 2015 (%)

	65+	<35 met inkomen uit loon	Gezinnen 35- 64 jaar met inkomen uit arbeid	Totaal midden inkomens
% verhuisd	3	36	7	11
<i>Motieven voor verhuizing (totaal= 100%)</i>				
Huwelijk/samenwonen	5	28	12	21
Scheiden	1	4	14	7
Zelfstandig wonen	1	13	0	8
Gezondheid	29	0	0	2
Studie/werk	1	9	5	8
Financiën	4	5	9	6
Woning en woonomgeving	18	17	22	19
Dichterbij familie	15	3	11	6
Overig	26	22	27	22
Koop-Koop	22	9	31	16
Huur-Koop	11	39	35	34
Koop-Huur	28	7	9	11
Huur-Huur	39	45	25	39
Huur (incl starters)	66	52	35	51
Koop (incl starters)	34	48	64	49
Oudere woning +5 / -5 jaar	14 10	35 14	30 25	33 16
Nieuwere woning	77	51	45	51
Mg-Mg <sup>1</sup>	29	34	6	26
Eg-Mg	49	15	9	19
Mg-Eg	6	28	22	23
Eg-Eg	16	23	63	32
Kleiner <sup>2</sup>	61	30	21	33
Gelijk	22	21	32	25
Groter	16	49	48	43

<sup>1</sup> MG = Flat-etagewoning, EG = Eengezinswoning

<sup>2</sup> minder, evenveel of meer kamers

Bron: BZK/CBS, WoON2015

**Tabel B4.2 Gewenst Verhuisgedrag profielgroepen middeninkomen, 2015 (%)**

	65+	<35 met inkomen uit loon	Gezinnen 35- 64 jaar met inkomen uit arbeid	Totaal midden inkomens
% wil verhuizen	25	62	30	36
Waarvan zeker	25	45	25	35
<i>Motieven voor verhuizing</i> (totaal=100%)				
Huwelijk/samenwonen	1	14	5	9
Scheiden	0	2	3	1
Zelfstandig wonen	0	27	4	14
Gezondheid	51	0	5	13
Studie/werk	0	8	5	6
Financiën	5	7	16	9
Woning en woonomgeving	24	29	53	34
Dichterbij familie	10	4	1	5
Overig	9	8	9	9
<i>Bouwwijze (totaal=100%)</i>				
Eengezinswoning	31	53	84	58
Flat- / etagewoning	69	37	16	42
<i>Eigendomsverhouding (totaal=100%)</i>				
Huur	55	35	32	38
Koop	45	65	68	61
<i>Binnen huursector (totaal=100%)</i>				
< aftoppingsgrens	26	38	29	35
< liberalisatiegrens	23	25	25	27
Vrije sector	50	36	45	38
Slaagratio na 1 jaar <sup>1</sup>	16	36	18	26

<sup>1</sup> de mate waarin vragers in de markt (mensen die binnen 2 jaar willen verhuizen en concrete zoekactiviteiten ondernemen) er in het eerste jaar na de enquête in geslaagd zijn een andere woning te vinden.  
Bron: BZK/CBS, WoON2015

## Begrippenlijst

Aftoppingsgrens	Boven deze grens wordt binnen de huurtoeslag nog 40% of 0% van de huurprijs vergoed, afhankelijk van het type huishouden. Zie ook huurprijsgrenzen.
Besteedbaar huishoudinkomen	Inkomen na aftrek van belastingen en premies van een huishouden uit arbeid, winst uit onderneming, en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen. Voorts wordt meegeteld: kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziektekostenpremie, zorgtoeslag, tegemoetkoming ziektekosten van werkgever, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. Inkomsten en uitgaven in verband met het wonen worden niet meegeteld. Voor huurders is het inkomen dus exclusief ontvangen huurtoeslag. Voor kopers is het inkomen exclusief ontvangen hypotheekrenteaf trek minus eigenwoningforfait. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden.
Betaalrisico	Het Nibud biedt richtlijnen ten aanzien van de minimaal noodzakelijke uitgaven (onder meer voeding, kleding, energie, water, vervoer, ziektekosten, onderhoud, heffingen, abonnementen, hobby/vakantie, studiekosten) voor huishoudens. Wanneer het totaal van deze bedragen, aangevuld met woonlasten uit het WoON, hoger zijn dan het huishoudinkomen heeft een huishouden een betaalrisico. Het begrip betaalrisico is dus een berekening die niet gaat over feitelijke betalingsproblemen van huurders, maar kan worden gehanteerd om het risico op betaalproblemen vroegtijdig te signaleren. In de berekening blijven vermogens van huishoudens buiten beschouwing. Zie ook sociale participatie.
Bijkomende woonuitgaven	De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL).
Bruto Binnenlands Product (BBP)	De totale geldwaarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten gedurende een jaar. Dit is de som van de in het binnenland gevormde toegevoegde waarde. Deze waarde is gelijk aan de waarde van de productie minus de waarde van het verbruik. Tot het verbruik behoren niet de diensten van ingezette arbeid en kapitaal. Het BBP is een belangrijke graadmeter voor economische ontwikkeling. De economische groei wordt afgemeten aan de volumeontwikkeling.
Commerciële verhuurders	Zie particuliere verhuurders.
Consumentenvertrouwen	Index die aangeeft in hoeverre huishoudens vinden dat het economisch gezien beter of slechter gaat. De index wordt bepaald op basis van de mening van huishoudens over het algemene economisch klimaat en over de eigen financiële situatie.
Corporatie	Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Zie ook Sociale verhuurder.
Doelgroep van corporaties	De doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een huishoudinkomen tot € 36.165 (2017), dit wordt ook wel de lage corporatiedoelgroepgrens genoemd. Deze doelgroep is sinds 2013 tijdelijk verhoogt voor vijf jaar tot € 40.349 (2017), dit wordt ook wel de hoge

corporatiedoelgroepgrens genoemd.

Doelgroep van de huurtoeslag

De groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens (zie onderstaande tabel).

	2015	2016	2017
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.800	€ 30.000	€ 30.150
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 29.825	€ 30.050	€ 30.175

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Dure scheefheid

Huishoudens die tot de aandachtsgroep (doelgroep huurtoeslag) behoren en in een woning met een huur boven de liberalisatiegrens wonen.

Eengezinswoning

Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.

Energie-Index

Een maat voor de energiezuinigheid van een huis, die sterk met het energielabel correleert (label A < 1,05; label G > 2,90; label C < 1,61).

Energielabel

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).

Geliberaliseerd contract

Zie liberalisatiegrens.

Gereguleerde huurwoning

Huurwoning waarbij geen sprake is van een geliberaliseerd contract. Huurwoningen die bij het aangaan van het contract een gereguleerde huurwoning zijn, maar door reguliere huurstijgingen boven de liberalisatiegrens uitstijgen, blijven toch gereguleerd. In analyses op basis van het WoON is echter geen onderscheid te maken naar type contract. Hierdoor wordt er in analyses op basis van deze bron gesproken van een gereguleerde huurwoning als de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt van € 710,68.

Goedkope scheefheid

Huishoudens met een inkomen boven de € 36.165 (2017) woonachtig in een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Harmonisatie

Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen. Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een lage huurprijs in overeenstemming te brengen met de door de verhuurder gewenste streefhuur (harmonisatie).

Huurenquête

Het CBS voert jaarlijks een enquête uit onder verhuurders van woningen om de ontwikkelingen van de woninghuren in Nederland te meten. Omdat de meeste huren in Nederland per 1 juli worden aangepast, vindt deze enquête jaarlijks rond juli plaats. De uitkomsten worden verwerkt in de consumentenprijsindex (CPI).

Huurprijsgrenzen In de huurtoeslag gelden enkele huurgrenzen die mede bepalend zijn voor de hoogte van de huurtoeslag:

	2015	2016	2017
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06	€ 409,92	€ 414,02
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€ 576,87	€ 586,68	€ 592,55
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€ 618,24	€ 628,76	€ 635,05
Liberalisatiegrens	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68

Huurtoeslag Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Deze is afhankelijk van inkomen en huurprijs.

Inkomensafhankelijk huurbeleid Het inkomensafhankelijk huurbeleid zoals geïntroduceerd in het regeerakkoord Kabinet Rutte II maakte onderscheid in drie inkomensgroepen (zie tabel hieronder). Als inkomensbegrip wordt hierbij gehanteerd het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun belastbaar jaarinkomen onder het minimumloon ligt.

	2014	2015	2016
Lage inkomens	€ 34.085	€ 34.229	€ 34.678
Midden inkomens	€ 43.602	€ 43.786	€ 44.360
Hoge inkomens	€ 43.602+	€ 43.786+	€ 44.360+

Inkomensbron huishouden Voor huishoudens wordt door het CBS de belangrijkste inkomensbron bepaald aan de hand van informatie van de Belastingdienst (arbeid, vermogen of overdrachtsinkomen, eigen bedrijfsvoering/onderneming, werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, pensioen, bijstand, overige sociale voorziening, studiefinanciering, overig).

Koopstarters Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben.

Kwaliteitskortingsgrens Boven deze grens krijgen huurders een korting van 35% op de huurtoeslag. Zie ook huurprijsgrenzen.

Liberalisatiegrens Een huurcontract is geliberaliseerd als:

- De basishuur bij het afsluiten van het huurcontract hoger lag dan de liberalisatiegrens van dat moment. De liberalisatiegrens per 1 januari 2017 is € 710,68. Dit betekent dat huurcontracten die in 2017 zijn afgesloten met een huurprijs boven € 710,68 per maand, geliberaliseerd zijn. Dit bedrag is ook de grens om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag.

- De woning een zelfstandige woning is. Bij onzelfstandige woningen (zoals kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is nooit sprake van huurliberalisatie.

De huurliberalisatie trad in werking op 1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen en op 1 juli 1994 voor bestaande huurwoningen. Als het huurcontract is ingegaan voor die data, dan is het contract niet geliberaliseerd, ongeacht de

hoogte van de beginhuur.

Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Zie ook huurprijsgrenzen en gereguleerde huurwoning.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	Vangnet indien een huishouden de hypotheek niet meer kan betalen. Een hypotheek met NHG geeft de geldverstrekker zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. Hierdoor is de hypotheekrente lager dan voor hypotheekleningen zonder NHG. NHG wordt alleen verstrekt als men voldoet aan de normen voor verantwoord lenen. Bovendien kan NHG alleen worden afgesloten indien het hypotheekbedrag lager dan of gelijk is aan de kostengrens van € 247.450 (leningen zonder energiebesparende voorzieningen) of €259.700 (leningen met energiebesparende voorzieningen).
Netto besteedbaar huishoudinkomen	Zie besteedbaar huishoudinkomen.
Netto huur	Huur verminderd met de eventuele huurtoeslag.
Netto kooplasten	De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven (uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB en erfpacht) en de onderhoudskosten, verminderd met het fiscaal effect (belastingvoordeel voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait).
NHG	Zie Nationale Hypotheekgarantie.
Onttrekking	Onttrekkingen van woningen aan de woningvoorraad vinden plaats door verbouw, onbewoonbaarverklaring, buitengebruikstelling, afbraak, brand en andere rampen.
Particuliere verhuurder	Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen of instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen (corporaties) die woningen verhuren of laten verhuren.
Passend toewijzen	Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 ten minste 95% van de doelgroep van de huurtoeslag bij nieuwe verhuring een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens.
Semi-starters	Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.
Sociale huurwoning	Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
Sociale participatie	Uitgaven aan uitgaan, krant/tijdschrift, vakantie en lidmaatschap van een vereniging.
Starter	Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Verhuisgeneigd	Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
Vrije huursector	Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Zie ook gereguleerde huurwoning.
WoON	Woononderzoek Nederland, een onderzoek onder personen van 18 jaar en ouder om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoefte Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken



de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, het feitelijk verhuisgedrag en het inkomen en de woonuitgaven van bewoners alsmede kenmerken van de woning en de woonomgeving.

Woonlasten	Het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheek- en onderhoud en verbeteruitgaven bij eigenaren-bewoners, inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals: onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water, elektra.
WOZ-waarde	De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ staat voor Wet Waardering Onroerende Zaken.
Zelfstandige woning	Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.