



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORTAGE

Huurprijs als verhuisprikkel

Evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

EINDRAPPORTAGE

Huurprijs als verhuisprikkel

Evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging

Opdrachtgever

Ministerie van BZK, DGWB, Directie Woningmarkt

Auteurs

Steven Kromhout

Peter Berkhout

Miriam Dorigo

Eline van Kessel

Wilma Bakker

Rapportnummer

P33010

Uitgave

28 juni 2016

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

	Samenvatting en conclusies	2
1	Inleiding	5
1.1	Inkomensafhankelijke huurverhoging	5
1.2	Opzet evaluatie	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Toepassing extra huurverhoging	8
2.1	Toepassing door verhuurders	9
2.2	Huurders	10
3	Huurprijzen en kwaliteit	12
3.1	Landelijke cijfers	12
3.2	Verhuurders en huurders aan het woord	16
4	Doorstroming	18
4.1	Huishoudens en verhuizingen	18
4.1.1	Trends op macroniveau	18
4.1.2	Effecten op microniveau	20
4.2	Woontevredenheid en verhuisgeneigdheid	22
4.2.1	Trends in tevredenheid en verhuisplannen	22
4.2.2	Huurders aan het woord	24
4.3	Ervaringen van verhuurders	27
5	Procedure en privacy	30
5.1	Algemeen oordeel	30
5.2	Suggesties voor verbetering	31
5.3	Privacy	33

6	Draagvlak	35
6.1	Meningen van huurders	35
6.2	Meningen van verhuurders	38
Bijlage 1	Methodische verantwoording	42
Bijlage 2	Analyse effect op doorstroming	47

Samenvatting en conclusies

Welke effecten heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging op de huurprijzen en de doorstroming in de gereguleerde huurvoorraad?

Drie jaar inkomensafhankelijke huurverhoging

Sinds 2013 kunnen verhuurders bij de jaarlijkse huuraanpassing voor zittende huurders van gereguleerde huurwoningen¹ een extra huurverhoging doorvoeren bij huurders met een middeninkomen (€33.614-€43.000) of hoger inkomen (vanaf €43.000). Deze inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) is in de eerste plaats bedoeld om huurders met een relatief hoog inkomen te stimuleren om te verhuizen naar de vrije huur- of koopsector, zodat de doorstroming verbetert en meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor huishoudens met een lager inkomen. Huurders met een midden- of hoger inkomen zijn niet verplicht te verhuizen, maar dan vindt het kabinet het redelijk dat zij een huurprijs betalen die meer past bij de kwaliteit van de woning. Dat is de tweede doelstelling.

Evaluatie

Volgens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte moet de IAH na drie jaar worden geëvalueerd. Daarbij ligt de focus op de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk. Om die te onderzoeken is voor deze evaluatie gebruikgemaakt van diverse bronnen en methoden. Ten eerste hebben kwantitatieve analyses plaatsgevonden op twee landelijke datasets: het Woon Onderzoek Nederland en de Huurenquête. In de tweede plaats zijn voor deze evaluatie online enquêtes gehouden onder huurders en verhuurders. Ten slotte zijn telefonische interviews afgenomen bij verhuurders.

Toepassing

Niet alle verhuurders maken gebruik van de IAH. Aanvankelijk werd de IAH vooral toegepast bij huurders van woningcorporaties. Inmiddels hebben particuliere verhuurders een inhaalslag gemaakt. In 2015 werden naar schatting 40% van de huurders met een middeninkomen en 60% van de huurders met een hoger inkomen op grond van de IAH geconfronteerd met een hogere huurverhoging.

Verhuurders hebben diverse redenen om af te zien van de IAH. Die variëren van problemen bij de uitvoering tot principiële bezwaren tegen het maken van onderscheid tussen inkomensgroepen. Een kwart van de verhuurders geeft aan dat de extra huuropbrengsten niet opwegen tegen de kosten en moeite van de uitvoering.

¹ Zelfstandige huurwoningen die verhuurd zijn met een niet-geliberaliseerd contract, d.w.z. bij aanvang van het huurcontract geen hogere huurprijs hadden dan de destijds geldende liberalisatiegrens.

Prijs en kwaliteit

Als gevolg van de IAH zijn de huurprijzen die huurders met een midden- of hoger inkomen betalen sneller gestegen dan van huurders met een laag inkomen. In 2015 bedroeg de gemiddelde huurstijging (zonder huurharmonisatie) van huurders met een middeninkomen 2,2% en van huurders met een hoger inkomen 3,6%, tegenover 1,8% bij huurders met een laag inkomen. Deze gemiddelden liggen ver onder de maximaal toegestane percentages.

De huurverhogingen worden beperkt door de maximale huren, die gebaseerd zijn op de kwaliteit van de woningen volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Veel corporaties laten de huurprijzen bovendien niet verder stijgen dan de streefhuren die zij voor hun woningen hebben vastgesteld en die vaak lager liggen de maximale huren.

Huurders met een midden- of hoger inkomen waarbij de IAH is toegepast, betalen huurprijzen die dicht bij de maximale huren liggen dan huurders die geen extra huurverhoging hebben gehad. Hoe vaker de extra huurverhoging is toegepast, des te dicht ligt de huurprijs bij de maximale huur. Dit is conform de doelstelling van de IAH dat 'scheefwoners' die in hun gereguleerde huurwoning willen blijven wonen, eerder een huurprijs gaan betalen die past bij kwaliteit van de woning.

Over de vraag of de maximale huren de kwaliteit van de woningen goed weerspiegelen, lopen de meningen overigens uiteen. Sommige (particuliere) verhuurders vinden de maximale huren te laag en zouden het WWS het liefst willen afschaffen. Anderzijds is een groot deel van de huurders van mening dat de huur die zij betalen door de huurverhogingen niet meer in verhouding staat tot de kwaliteit. Dit geldt des te meer voor huurders die een inkomensafhankelijke extra huurverhoging hebben gehad.

Doorstroming

In dit onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat de IAH in de eerste drie jaar tot meer doorstroming van 'goedkope scheefwoners' heeft geleid. Huurders met een midden- of hoger inkomen die een extra huurverhoging hebben gehad, zijn niet meer verhuisd dan huurders uit diezelfde inkomensklassen die geen extra huurverhoging hebben gehad. Dit blijkt uit analyses van de landelijke Huur enquête, waarin voor een vaste groep woningen de ontwikkeling van de huurprijzen en verhuizingen is gevolgd.

Ook uit het Woon Onderzoek Nederland blijkt dat de doorstroming van huurders met een midden- of hoger inkomen de afgelopen jaren niet is toegenomen. Wel is een groter deel van de doorstromers met een midden- of hoger inkomen uit de gereguleerde huursector naar een woning in de vrije huur- of koopsector verhuist.

Ook de meeste verhuurders geven aan dat de IAH nog niet heeft geleid tot meer doorstroming van 'scheefwoners'. Daarvoor noemen zij diverse redenen. Ten eerste speelt de lokale woningmarktsituatie een belangrijke rol: scheefwoners zullen alleen verhuizen als zij een betere woning kunnen vinden, tegen een (voor hen) betaalbare prijs. Ten tweede wordt de extra huurverhoging te klein geacht om scheefwoners (snel) te bewegen tot verhuizen.

De meeste huurders met een midden- of hoger inkomen zijn niet van plan te verhuizen. Diegenen die wel een verhuiscens hebben, hebben die relatief vaak vanwege de

huurprijs. Vooral huurders die al een relatief hoge huurprijs betalen overwegen serieus om te verhuizen vanwege de huurverhogingen. De meerderheid die niet wil verhuizen is ondanks de extra huurverhoging doorgaans erg tevreden met zijn woning en wil daar nog lang in blijven wonen.

De prijsprikkel die uitgaat van de IAH wordt groter als 'scheefwoners' meerdere jaren achtereen een extra huurverhoging krijgen. Het is dus nog te vroeg om te concluderen dat de IAH op de langere termijn geen positief effect op de doorstroming zal hebben.

Procedure en privacy

Over het algemeen zijn verhuurders tevreden over de manier waarop de inkomensafhankelijke huurverhoging georganiseerd is. De meeste verhuurders vinden de informatie over het aanvragen van de inkomensindicaties duidelijk en het webportaal wat daarvoor bedoeld is gebruiksvriendelijk. Vooral particuliere verhuurders vinden wel dat de procedure hen veel tijd kost. Een veelgehoorde klacht is dat de aanvraagprocedure te krap is gepland, waardoor verhuurders in de knel komen met het tijdig informeren van huurders over de huurverhoging. Daarnaast zijn diverse suggesties gedaan om de procedure te verbeteren, zoals gebruikmaken van DigiD.

De meeste huurders vinden het niet prettig als hun verhuurder een indicatie van hun inkomen krijgt. Het grootste deel heeft er wel vertrouwen in dat de verhuurders zorgvuldig omspringen met hun gegevens. De verhuurders zelf vinden dat de huidige regels de privacy van huurders voldoende beschermen.

Algemeen oordeel

Het oordeel van verhuurders over de IAH wordt enerzijds bepaald door hun opvattingen over de doelstellingen en anderzijds door hun inschatting van de effectiviteit. Over het algemeen steunen verhuurders de doelstelling om de doorstroming in de gereguleerde huurvoorraad te stimuleren. Daarentegen zien lang niet alle verhuurders 'goedkope scheefheid' als een probleem. Bovendien vinden veel verhuurders het huurbeleid niet het juiste instrument om daar iets aan te doen.

Veel verhuurders vinden dat de uitvoering van de IAH thuishoort bij de Belastingdienst. Zij zien de IAH als een verkapte huurbelasting die op het bordje van verhuurders is geschoven. Inkomenspolitiek is een taak van de overheid, niet van verhuurders, is een veelgehoorde stelling. Uitvoering door de Belastingdienst zou bovendien een einde maken aan de extra werkbelasting voor verhuurders en de discussie over de aantasting van de privacy van huurders.

1 Inleiding

Deze evaluatie richt zich op de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van de inkomensafhankelijke huurverhoging, die in 2013 is ingevoerd.

De huurprijzen van een groot deel van de huurwoningen in Nederland worden gereguleerd door de overheid. Het Rijk stelt jaarlijks per 1 juli vast hoeveel de huurprijzen mogen stijgen. Verhuurders van gereguleerde huurwoningen bepalen zelf in hoeverre ze van deze ruimte gebruikmaken.

1.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Na enkele jaren van inflatievolgend huurbeleid werd in 2013 besloten om verhuurders meer ruimte voor huurverhoging te geven (1,5% boven inflatie). Bovendien kregen verhuurders de mogelijkheid om de huur extra te verhogen bij huurders die (goedkoop) schiefwonen. Daarbij worden drie inkomensklassen onderscheiden: huurders met *laag inkomen* (tot €33.614²); huurders met een *middeninkomen* (€33.614 tot €43.000); en huurders met een *hoger inkomen* (vanaf €43.000). Ten behoeve van de huuraanpassing kunnen verhuurders bij de Belastingdienst opvragen in welke inkomensklasse hun huurders vallen.

Doelen

Het eerste doel van de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) is om de doorstroming in het gereguleerde huursegment van de woningmarkt te bevorderen. Huurders met een midden- of hoger inkomen zijn niet verplicht te verhuizen, maar gaan dan wel een hogere huurprijs betalen, waardoor de huurprijs meer in overeenstemming wordt gebracht met de kwaliteit van de woning volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Dat is het tweede doel.

Evaluatie

In de wetgeving inzake de IAH³ is een evaluatiebepaling opgenomen, die de Minister verplicht om binnen drie jaar na inwerkingtreding “een verslag over de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk” naar het parlement te sturen. Met het oog op deze evaluatiebepaling heeft het ministerie van BZK RIGO de opdracht gegeven om deze evaluatie uit te voeren.

² Inkomen over kalenderjaar 2011, zoals toegepast bij de IAH in 2013; jaarlijkse indexering.

³ Wet van 14 maart 2013 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van inkomen), Staatsblad 2013, 89; en Wet van 14 maart 2013 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede inkomenscategorie), Staatsblad 2013, 90.

1.2 Opzet evaluatie

Het onderzoek bestaat uit drie onderdelen:

1. Een kwantitatieve analyse van de effecten op basis van beschikbare **data**, waaronder het Woon Onderzoek Nederland (WoON) en de Huurenquête van het CBS;
2. Een online enquête onder **verhuurders**, aangevuld met telefonische interviews;
3. Een online enquête onder **huurders**, met behulp van het GfK consumentenpanel.

Hieronder worden de bronnen nader toegelicht.

Woon Onderzoek Nederland

Het WoON is een grootschalige, landelijke enquête die iedere drie jaar wordt gehouden onder een wisselende groep huishoudens. De enquêtegegevens worden door het CBS aangevuld met diverse registratiegegevens, waaronder inkomensgegevens. Op basis van de afgelopen drie edities van het WoON (2009, 2012 en 2015) beschouwen we op macroniveau trends van indicatoren die licht kunnen werpen op de effectiviteit van de IAH.

Huurenquête

De Huurenquête is een panelonderzoek van het CBS waarin de huurprijzen van ca. 14.000 woningen van corporaties en andere verhuurders over een langere reeks van jaren worden gevolgd⁴. De Huurenquête is de belangrijkste bron van landelijke cijfers over de huurverhogingen die verhuurders doorvoeren. Sinds 2013 worden ook inkomensgegevens van de huurders meegenomen. Op basis van de uitkomsten over 2013, 2014 en 2015 is onderzocht in hoeverre huurders op grond van hun inkomen geconfronteerd zijn met een extra huurverhoging en in hoeverre dit effect heeft gehad op de prijskwaliteitverhouding en de doorstroming.

Enquête en interviews onder verhuurders

In april 2016 heeft in het kader van deze evaluatie een online enquête plaatsgevonden onder 925 verhuurders (waaronder 325 woningcorporaties) die in de jaren 2013-2015 een account hebben aangevraagd voor het aanvragen van inkomensindicaties voor de uitvoering van de IAH. De online enquête leverde 251 ingevulde vragenlijsten van unieke verhuurders op (waaronder 116 woningcorporaties); een respons van 27%. In de enquête is onder meer gevraagd naar de toepassing, de effecten en de doeltreffendheid van de IAH. Ook is gevraagd om medewerking te verlenen aan een aanvullend telefonisch interview.

Er hebben 11 interviews plaatsgevonden met corporaties en 8 met particuliere verhuurders. Hierin is dieper ingegaan op de beweegredenen en ervaringen van de verhuurders.

⁴

In 2015 is het bestand uitgebreid met registratiegegevens van 350.000 corporatiewoningen, maar die gegevens zijn voor dit onderzoek minder relevant.

Enquête onder huurders

In april 2016 heeft ook een online enquête plaatsgevonden onder huurders. Daarvoor is gebruikgemaakt van het online consumentenpanel van GfK. Binnen dit panel is een gestratificeerde steekproef getrokken onder huurders uit verschillende inkomensklassen. De vragenlijst is ingevuld door 1.001 geselecteerde deelnemers aan het consumentenpanel. Zij hebben onder meer vragen beantwoord over de mate waarin de huurverhogingen hun verhuishwens beïnvloedt en de drempels die ze daarbij ervaren.

In bijlage 1 worden de onderzoeksmethoden uitgebreider verantwoord.

1.3 Leeswijzer

Deze rapportage heeft een thematische opbouw:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de *toepassing* van de inkomensafhankelijke huurverhoging in de praktijk. In welke mate wordt de IAH toegepast door verhuurders en welke motieven spelen daarbij een rol?
- In hoofdstuk 3 komt de invloed van de IAH op de *samenhang tussen prijs en kwaliteit* aan de orde. Heeft de IAH ervoor gezorgd dat huurders met een midden- of hoger inkomen een huurprijs betalen die beter past bij de kwaliteit van de woning?
- Hoofdstuk 4 is gericht op de invloed van de inkomensafhankelijke huurverhoging op de *doorstroming* en beantwoordt de vraag: in hoeverre heeft de IAH geleid tot meer doorstroming van huurders met een midden- of hoger inkomen?
- Hoofdstuk 5 gaat in op de *procedure en privacyaspecten* van de IAH. Hoe worden die beoordeeld door de gebruikers en welke praktische verbeterpunten komen naar voren?
- In hoofdstuk 6 worden de *meningen* van verhuurders en huurders over de IAH belicht.

2 Toepassing extra huurverhoging

Sinds 2013 hebben verhuurders de mogelijkheid om de huurders met een midden- of hoger inkomen een extra verhoging te geven. In hoeverre hebben ze daarvan gebruikgemaakt en waarom?

Het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bieden verhuurders de mogelijkheid om de huurverhoging bij zittende huurders van gereguleerde huurwoningen te differentiëren naar inkomen. Daarbij worden drie inkomensklassen onderscheiden:

- Huurders met een *laag inkomen* (tot €33.614)⁵;
- Huurders met een *middeninkomen* (van €33.614 tot €43.000);
- Huurders met een *hoger inkomen* (vanaf €43.000).

Huurders met een midden- of hoger inkomen die een gereguleerde huurwoning bewonen, worden ook wel 'goedkope scheefwoners' genoemd. Deze huurders kunnen een extra huurverhoging krijgen ten opzichte van huurders met een laag inkomen van maximaal 0,5% voor middeninkomens en maximaal 2,5% voor hogere inkomens. Deze percentages komen bovenop de standaard maximale huurverhoging van 1,5% (plus inflatie), die voor alle huurders van gereguleerde huurwoningen geldt⁶.

In 2015 had ongeveer 10% van de huurders van gereguleerde huurwoningen een middeninkomen en eveneens 10% een hoger inkomen (zie paragraaf 4.1). Niet alle huurders met een midden- of hoger inkomen hebben een hogere huurverhoging gehad. In 2015 werden naar schatting 40% van de huurders met een middeninkomen en 60% van de huurders met een hoger inkomen op grond van de IAH geconfronteerd met een hogere huurverhoging⁷. Bij de middeninkomens is sprake van een daling ten opzichte van 2014, terwijl het aandeel bij de hogere inkomens juist gestegen is.

Uit Tabel 2-1 blijkt dat woningcorporaties in 2015 minder huurders met een middeninkomen een extra huurverhoging hebben gegeven dan in 2014. Huurders van particuliere huurwoningen met een midden- of hoger inkomen hebben in 2015 juist vaker te maken gekregen met de IAH dan in de jaren daarvoor. Het lijkt er dus op dat particuliere verhuurders een inhaalslag hebben gemaakt.

⁵ Inkomen over kalenderjaar 2011, zoals toegepast bij de IAH in 2013; jaarlijkse indexering.

⁶ Voor alle huurders van gereguleerde huurwoningen waarvoor de verhuurder niet over gegevens beschikt dat het huishoudinkomen een midden- of hoger inkomen is.

⁷ Hiervoor is op basis van de CBS Huurenquête per jaar berekend bij hoeveel gereguleerde huurwoningen de huurstijging hoger was dan 1,5% plus inflatie.

Tabel 2-1 Percentage huurders van gereguleerde huurwoningen met extra huurverhoging, naar inkomen en type verhuurder, per jaar 2013- 2015

	Middeninkomen			Hoog inkomen		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Woningcorporatie	53%	61%	38%	42%	60%	64%
Particuliere verhuurder	28%	38%	48%	22%	28%	50%
Totaal	48%	56%	40%	37%	51%	60%

Bron: CBS Huurenquête, 2013-2015, bewerking RIGO

2.1 Toepassing door verhuurders

Verhuurders mogen zelf bepalen of ze gebruikmaken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als ze dat willen, kunnen zij bij de Belastingdienst opvragen in welke inkomensklasse hun huurders vallen. Hiervoor moeten ze een account aanmaken.

Het aantal accounts is een eerste indicatie voor de mate waarin verhuurders gebruikmaken van de IAH. In 2013 werden meer accounts aangevraagd dan in 2014. In 2013 en 2014 zijn van bijna 1,9 miljoen huurders inkomensindicaties verstrekt, in 2015 ruim 1,7 miljoen.⁸

Tabel 2-2 Accounts en verstrekte inkomensindicaties, 2013-2015

	2013	2014	2015
Accounts verhuurders	4.401	3.866	3.865
Inkomensindicaties	1.895.050	1.895.803	1.763.548

Bron: ministerie van BZK

Om meer inzicht te krijgen in de manier waarop de verhuurders in de praktijk omgaan met de IAH is een online enquête gehouden onder verhuurders die de afgelopen jaren (2013, 2014 of 2015) een account hadden voor het verkrijgen van inkomensindicaties. Hoe hebben zij de IAH toegepast en welke motieven spelen daarbij een rol?

Gebruik en niet-gebruik

De meeste verhuurders met een account hebben in alle drie de jaren inkomensindicaties opgevraagd bij de Belastingdienst. Dit geldt voor 72% van de woningcorporaties en 52% van de overige verhuurders.

⁸

Brief 'Evaluatie uitvoering inkomensafhankelijke huurverhoging 2015' van de minister van Wonen en Rijksdienst aan de Tweede Kamer, 21 juni 2016.

De verhuurders die niet ieder jaar inkomensindicaties hebben opgevraagd, is gevraagd naar de redenen daarvoor. In de enquête konden verhuurders meerdere redenen opgeven (zie Tabel 2-3). De meest genoemde reden, door 40% van de verhuurders, zijn problemen bij de uitvoering. Bijna een kwart van de verhuurders geeft aan dat de extra huuropbrengsten niet opwegen tegen de kosten en moeite die gepaard gaan met de uitvoering. Een bijna even groot deel van de verhuurders wil bij de huurverhoging geen onderscheid maken tussen inkomensgroepen. Bij één op de tien verhuurders speelden afspraken met de gemeente of huurdersvereniging een rol bij de keuze om geen indicaties op te vragen. Er zijn ook verhuurders die geen gebruik hebben gemaakt van de IAH, omdat ze bijna geen huurders met een hoger inkomen hebben of omwille van de betaalbaarheid.

Tabel 2-3 *Waarom heeft uw organisatie niet in alle jaren (2013-2015) de inkomensindicaties opgevraagd? (meerdere redenen mogelijk)*

	<i>Aantal</i>	<i>Aandeel</i>
De huuropbrengsten wegen niet op tegen de kosten en/of moeite	20	24%
Mijn organisatie wil geen onderscheid maken tussen inkomensgroepen	19	23%
Vanwege afspraken met de gemeente of huurdersvereniging	8	10%
Vanwege problemen bij de uitvoering	34	40%
Andere reden	23	27%
Totaal (n = 84)		124%

Bron: online enquête onder verhuurders, RIGO 2016

Uitzonderingen

Een derde van de verhuurders heeft in de afgelopen jaren een uitzondering gemaakt bij het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor bepaalde groep(en) huurders of woningen. Het zijn vooral corporaties die dat doen.

De groep huurders die het meest genoemd is, zijn de zorgbehoevenden (chronisch zieken, gehandicapten, senioren met een indicatie). Deze uitzondering is wettelijk verplicht. Daarnaast wordt vaak een uitzondering gemaakt bij herstructurering. Ook het bereiken van de streefhuur wordt vaak genoemd.

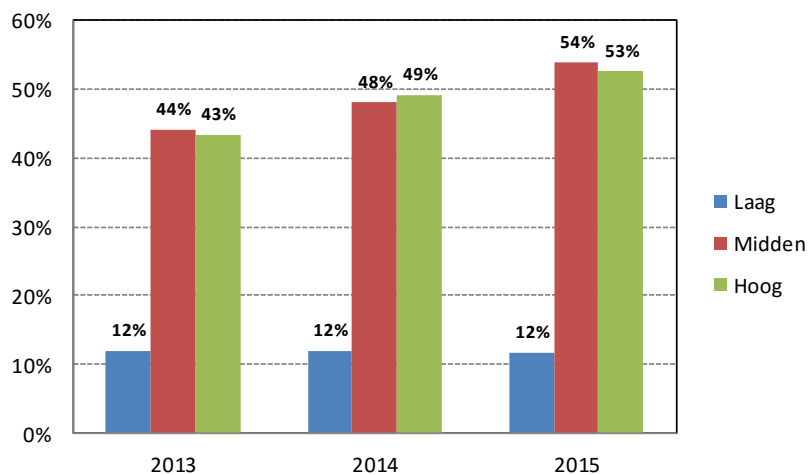
2.2 Huurders

Als de Belastingdienst ten behoeve van de IAH een inkomensindicatie aan een verhuurder verstrekt, krijgt de huurder daar bericht van. Van de respondenten die hebben meegedaan aan de enquête onder huurders denkt 48% dat de verhuurder een indicatie van hun inkomen heeft opgevraagd. 37% van de huurders zegt dat hun verhuurder dat niet heeft gedaan. De overige 15% weet niet of dat het geval is.

De afgelopen jaren heeft ongeveer de helft van de huurders met een midden- of hoger inkomen naar eigen zeggen een extra huurverhoging gekregen vanwege hun in-

komen. In Figuur 2-1 zien we dat dit aandeel in de loop der tijd is gestegen. Opvallend is dat ook van de huurders met een laag inkomen nog 12% een hogere huurverhoging heeft gehad. Waarschijnlijk zijn dit huurders die eerder een midden- of hoger inkomen hadden en waarvan het inkomen inmiddels gedaald is.

Figuur 2-1 Percentage van de huurders die vanwege hun inkomen een hogere huurverhoging gehad, naar inkomen in 2016



Bron: GfK Online panel 2016, bewerking RIGO

Bezwaren

Huurder kunnen bezwaar aantekenen tegen hun huurverhoging als ze die onterecht vinden. Minder dan een kwart van de huurders die een extra huurverhoging hebben gekregen, heeft van die mogelijkheid gebruikgemaakt. Het gaat vooral om huurders met een laag of middeninkomen waarvan de inkomensgegevens niet klopten of het inkomen inmiddels gedaald was. Wanneer de huurder kan aantonen dat zijn inkomen van een jaar later lager is dan de door de Belastingdienst aangegeven inkomensklasse, dan wordt het bezwaar gegrond verklaard en wordt de huurverhoging verlaagd.

3 Huurprijzen en kwaliteit

Wat is de invloed van de IAH op de huurprijzen die huurders betalen, in verhouding tot de kwaliteit van gereguleerde huurwoningen?

De inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) biedt verhuurders de mogelijkheid om de huurprijzen van gereguleerde huurwoningen bij zittende huurders met een midden- of hoger inkomen extra te verhogen ten opzichte van huurders met een laag inkomen. Daarbij mag de huur niet hoger worden dan de maximale huurprijs van de woning.

De maximale huurprijzen van woningen zijn gebaseerd op het woningwaarderingssysteem (WWS), waarin de kwaliteit van woningen wordt uitgedrukt in WWS-punten. De huurprijzen van gereguleerde huurwoningen die bewoond worden door huurders met een midden- of hoger inkomen kunnen als gevolg van de IAH sneller de maximale huur bereiken. Daarmee komt de prijs meer in overeenstemming met de kwaliteit van de woning volgens het woningwaarderingssysteem. Bovendien levert dit de verhuurder extra huuropbrengsten op, die zij kunnen gebruiken voor het verbeteren van de kwaliteit van hun woningbezit of voor nieuwbouw.

3.1 Landelijke cijfers

Huurstijging

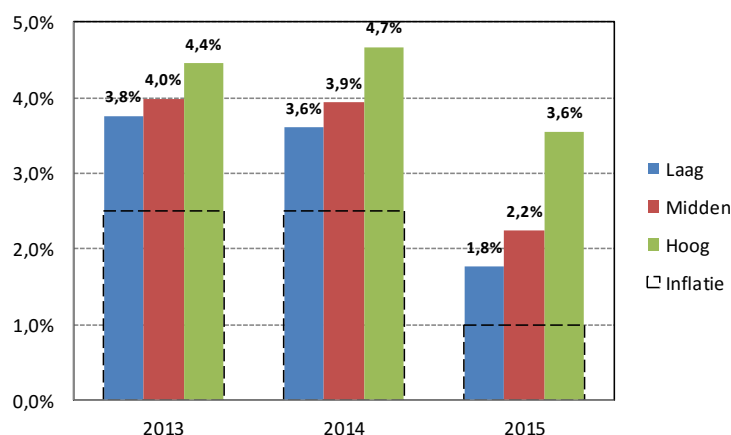
Jaarlijks kunnen verhuurders de huurprijzen van gereguleerde huurwoningen voor zittende huurders aanpassen, binnen de kaders van het huurbeleid. In de Huurenquête wordt per woning bijgehouden met hoeveel procent de huurprijs wordt bijgesteld. Figuur 3-1 laat de gemiddelde huurverhoging per inkomensklasse in de afgelopen jaren zien⁹.

Zoals hierboven vermeld is de maximale huurverhoging mede afhankelijk van de inflatie waarmee gerekend wordt. In 2013 en 2014 bedroeg die inflatie 2,5%, in 2015 1,0%. De gemiddelde huurverhoging was dan ook in elke inkomensklasse groter in 2013 en 2014 dan in 2015.

Conform de bedoeling van de IAH hebben de huurders van gereguleerde huurwoningen, gemiddeld genomen, een hogere huurverhoging gekregen naarmate ze een hoger inkomen hebben.

⁹ Om te corrigeren voor uitschieters en datavervuiling zijn de hoogste en laagste procent van de verdeling van de huurstijgingen niet meegenomen bij het berekenen van de gemiddelden.

Figuur 3-1 Gemiddelde huurstijging (excl. harmonisatie) voor huurders van geregeleerde huurwoningen, naar inkomen, per jaar 2013- 2015



Bron: CBS Huurenquête, 2013-2015, bewerking RIGO

Tabel 3-1 biedt een vergelijking van de gemiddelde huurstijgingen van woningcorporaties en particuliere verhuurders. Hierin is te zien dat de huurhogingen per inkomensklasse bij woningcorporaties meer uiteenlopen dan bij particuliere verhuurders. Corporaties lijken dus meer gebruik te hebben gemaakt van de mogelijkheid om te op basis van inkomen te differentiëren in de huurverhoging dan particuliere verhuurders.

Tabel 3-1 Gemiddelde huurstijging (excl. harmonisatie) voor huurders van geregeleerde huurwoningen, naar inkomen en type verhuurder, per jaar, 2013- 2015

	Laag inkomen			Middeninkomen			Hoog inkomen		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Maximale verhoging	4,0%	4,0%	2,5%	4,5%	4,5%	3,0%	6,5%	6,5%	5,0%
Woningcorporatie	3,8%	3,6%	1,7%	4,1%	4,0%	2,2%	4,8%	5,1%	3,6%
Particuliere verhuurder	3,3%	3,4%	2,2%	3,5%	3,5%	2,5%	3,4%	3,6%	3,4%
Totaal	3,8%	3,6%	1,8%	4,0%	3,9%	2,2%	4,4%	4,7%	3,6%

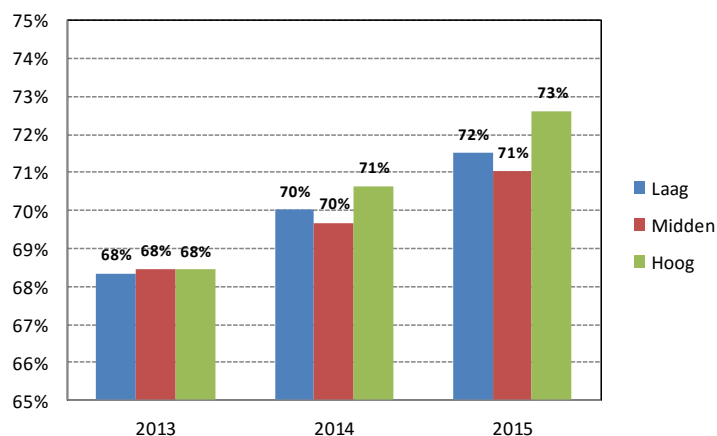
Bron: CBS Huurenquête, 2013-2015, bewerking RIGO

Vergelijking met de maximale huur

Om de huurprijzen die huurders betalen af te kunnen zetten tegen de kwaliteit van de woningen, vergelijken we deze met de maximale huur van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel. Daarvoor drukken we de huurprijs uit als percentage van de maximale huur van de woning. Figuur 3-2 laat dit ontwikkeling van dit percentage zien, voor alle huurders van geregeleerde huurwoningen. Bij alle inkomensgroepen zijn de huurprijzen de afgelopen jaren dichterbij de maximale huren gestegen. Die

stijging komt niet alleen door de huurverhogingen bij zittende huurders maar ook door huurstijgingen die verhuurders bij mutatie hebben doorgevoerd (harmonisatie).

Figuur 3-2 Huurprijs als percentage van de maximale huur, huurders van geregeleerde huurwoningen, naar inkomen, per jaar 2013- 2015



Bron: CBS Huurenquête, 2013-2015, bewerking RIGO

Zowel huurders van woningcorporaties als van particuliere huurders zijn naar verhouding meer gaan betalen voor de kwaliteit die zij consumeren (Tabel 3-2). Vanuit het perspectief van de huurders hebben de woningen van corporaties over het algemeen een gunstiger prijs-kwaliteitverhouding dan huurwoningen van particuliere huurwoningen.

Tabel 3-2 Huurprijs als percentage van de maximale huur, huurders van geregeleerde huurwoningen, naar inkomen en type verhuurder, per jaar 2013- 2015

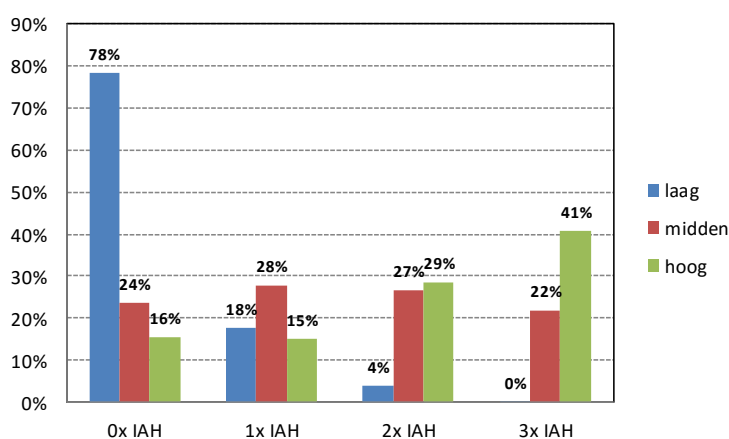
	Laag inkomen			Middeninkomen			Hoog inkomen		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Woningcorporatie	67%	69%	70%	66%	68%	69%	67%	68%	70%
Particuliere verhuurder	78%	81%	82%	81%	82%	85%	81%	86%	83%
Totaal	68%	70%	72%	68%	70%	71%	68%	71%	73%

Bron: CBS Huurenquête, 2013-2015, bewerking RIGO

Om de invloed van de IAH op de prijskwaliteitverhouding te analyseren richten we ons op huurders van geregeleerde huurwoningen die in 2013, 2014 en 2015 niet ver-

huisd zijn¹⁰. Figuur 3-3 laat per inkomensklasse (in 2015) zien hoe vaak deze huurders een extra huurverhoging hebben gehad. Veruit de meeste huurders die in 2015 een laag inkomen hadden, hebben geen enkele keer een extra huurverhoging gehad. Bij huurders met een midden- of hoger inkomen varieert het aantal keren. 22% van de middeninkomens en 41% van de hogere inkomens hebben in alle drie de jaren (2013-2015) een extra huurverhoging gehad.

Figuur 3-3 Aantal keren extra huurverhoging van huurders die in 2013, 2014 en 2015 niet verhuisd zijn, naar inkomen



Bron: CBS Huurenquête, 2013-2015, bewerking RIGO

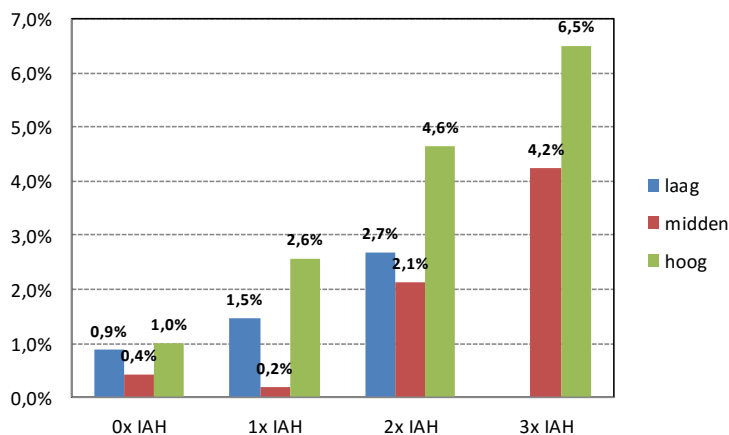
Vervolgens vergelijken we van diezelfde huurders de verhouding tussen de huurprijs en de maximale huur in 2013 en 2015 en bekijken in welke mate het percentage van de maximale huur is gestegen. Figuur 3-4 brengt deze stijging in beeld. Hierin is een duidelijke samenhang te zien tussen het aantal keren dat de IAH is toegepast bij een woning en de mate waarin de huurprijzen de maximale huurprijzen zijn genaderd. De verhouding tussen de werkelijke huurprijs en de maximale huurprijs is het sterkst gestegen bij huurders met een hoger inkomen die drie keer een extra huurverhoging hebben gehad, namelijk 6,5%-punt. Binnen elke inkomensklasse is de stijging lager naarmate de IAH minder vaak is toegepast. Dit illustreert dat toepassing van de IAH er inderdaad toe leidt dat de huurprijzen van huurders met een midden- en hoger inkomen sneller naar de maximale huurprijzen groeien.

Opvallend is dat ook een deel van de huurders met een laag inkomen één of twee keer een hogere huurverhoging heeft gehad. Waarschijnlijk zijn dit huurders die eerder een midden- of hoger inkomen hadden en waarvan het inkomen inmiddels gedaald is.

¹⁰

Hiervoor is een selectie gemaakt van huurwoningen die voorkomen in drie opeenvolgende edities van de CBS Huurenquête en waarvan de huurprijzen tussen 2012 en 2015 niet zijn geharmoniseerd.

Figuur 3-4 Gemiddelde stijging van de huurprijs als percentage van de maximale huur (in %-punten) van huurders die in 2013, 2014 en 2015 niet verhuisd zijn, naar aantal keren dat zij een extra huurverhoging hebben gekregen en inkomen



Bron: CBS Huurenquête, 2013-2015, bewerking RIGO

3.2 Verhuurders en huurders aan het woord

Hoe denken verhuurders en huurders over de invloed van de IAH op de relatie tussen de huurprijzen en de kwaliteit van gereguleerde huurwoningen?

Verhuurders

In de enquête die voor deze evaluatie is afgenomen onder verhuurders is de volgende stelling voorgelegd: “De huurprijzen van woningen met huurders met een midden- of hogere inkomen zijn door de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging meer marktconform geworden”. De meeste woningcorporaties en overige verhuurders (beide ca. 44%) zijn het daarmee eens of zeer eens. Toch is ook een aanzienlijk deel van de verhuurders het zeer oneens met deze stelling, vooral onder particuliere verhuurders (13%). Daarbij lijken twee punten een rol te spelen. In de eerste plaats vinden sommige verhuurders dat de huurprijs met te kleine stappen omhoog gaat om op afzienbare termijn marktconform te worden. In de tweede plaats worden de maximale huren op basis van WWS-punten als belemmering gezien.

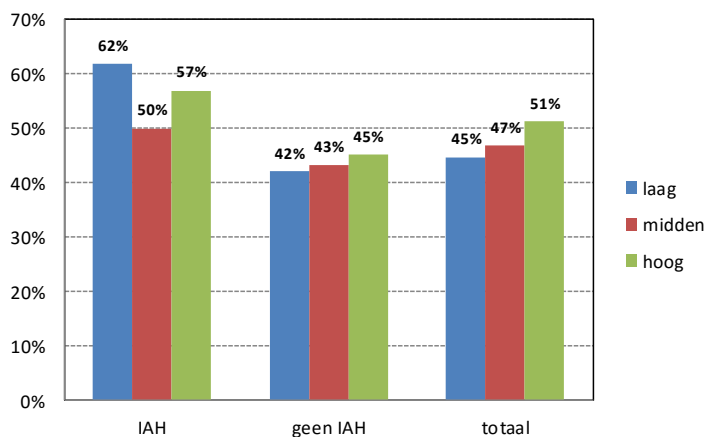
De verhuurders is ook gevraagd hoe ze de extra huuropbrengsten besteden. Meest genoemd zijn de verhuurderheffing en onderhoud. Een deel van de verhuurders gebruikt het geld voor verduurzaming van het bezit.

Huurders

Ook in de enquête onder huurders is een stelling over de prijskwaliteitverhouding voorgelegd: “Door de huurverhogingen staat de huurprijs niet meer in verhouding tot de kwaliteit van mijn woning.” Het grootste deel van de huurders onderschrijft deze stelling. Hoe hoger de inkomensklasse, hoe meer huurders het eens zijn met de stelling. Binnen elke inkomensklasse is het aandeel huurders dat ontevreden is over de

prijskwaliteitverhouding relatief groot bij de groep die ten minste één keer een extra huurverhoging hebben meegemaakt.

Figuur 3-5 Percentage huurders die het (zeer) eens zijn met de stelling “Door de huurverhogingen staat de huurprijs niet meer in verhouding tot de kwaliteit van mijn woning”, naar inkomen¹¹



Bron: GfK Online panel 2016, bewerking RIGO

11

Een klein deel van de huurders met een laag inkomen geeft aan een extra huurverhoging te hebben. Dit zijn waarschijnlijk huurders die eerder midden- of hoger inkomen hadden.

4 Doorstroming

De IAH is vooral bedoeld om de doorstroming in de gereguleerde huurvoorraad te verbeteren. In hoeverre is dat gelukt?

De extra huurverhoging voor midden- en hogere inkomens is in de eerste plaats bedoeld als prikkel voor 'scheefwoners' om te verhuizen uit hun gereguleerde huurwoning, bij voorkeur naar een koop- of huurwoning in de vrije sector. Hierdoor komen woningen vrij die aan huurders uit de doelgroep kunnen worden verhuurd. Er is geen kwantitatieve doelstelling voor doorstroming aan de IAH gekoppeld, omdat huishoudens diverse redenen hebben om wel of niet te verhuizen.

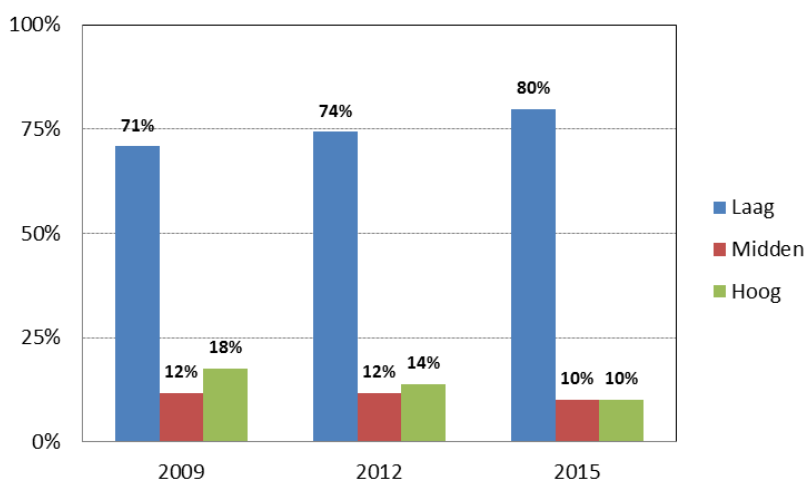
Om de doeltreffendheid van de IAH te kunnen beoordelen willen we inzicht geven in de mate waarin de IAH heeft bijgedragen aan de doorstroming van huurders uit de gereguleerde huursector. Hiervoor analyseren we cijfers uit het Woon Onderzoek Nederland (WoON) en de Huurenquête van het CBS. Vervolgens laten we de huurders en verhuurders aan het woord.

4.1 Huishoudens en verhuizingen

4.1.1 Trends op macroniveau

Voordat we analyseren of de invoering van de IAH in 2013 heeft geleid tot meer doorstroming van midden- of hogere inkomens uit de gereguleerde huurvoorraad, brengen we eerst enkele macrotrends in beeld. Daarvoor gebruiken we de laatste drie edities van het WoON (2009, 2012 en 2015). In de eerste plaats kijken we naar de inkomensverdeling van huurders in de gereguleerde huursector.

Figuur 4-1 Inkomensverdeling van huurders van gereguleerde huurwoningen (2009, 2012 en 2015)

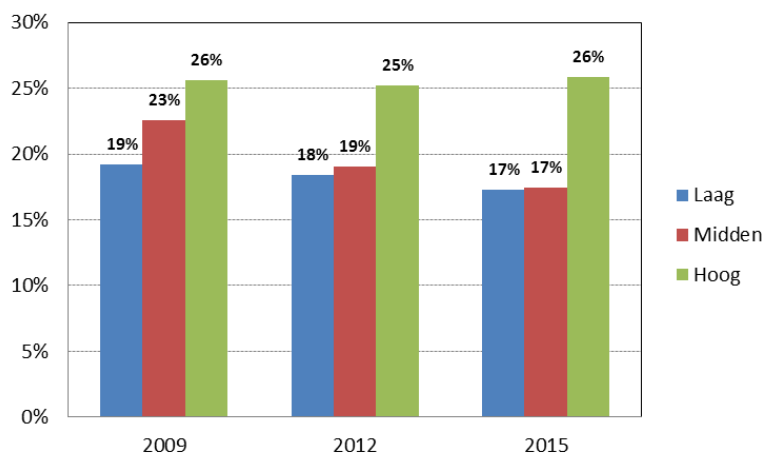


Bron: WoON 2009;2012;2015 (bewerking RIGO)

Uit Figuur 4-1 komt naar voren dat het percentage huishoudens met een laag inkomen is toegenomen van 71% in 2009 naar 80% in 2015. Tegelijkertijd is er een afname van midden- en hoge inkomens. Met name het aandeel huishoudens met een hoog inkomen is sterk afgenomen, van 18% naar 10%.

Figuur 4-2 toont het percentage van de huurders in de gereguleerde huursector die in de twee jaar voorafgaand aan het WoON-enquêtejaar zijn verhuisd. Uit de figuur komt naar voren dat de doorstroming in de gereguleerde huurvoorraad de afgelopen jaren niet groter is geworden. Huurders met een hoog inkomen verhuisden de afgelopen jaren het meest, maar niet vaker dan voor de invoering van de IAH. Bij de middeninkomens is de doorstroming gedaald.

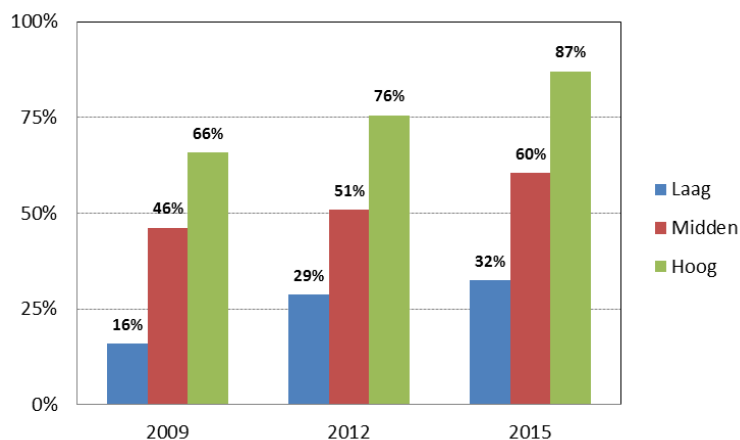
Figuur 4-2 Percentage van huurders van gereguleerde huurwoningen die in de twee jaar voorafgaand aan het WoON-enquêtejaar zijn verhuisd, naar inkomen (2009, 2012 en 2015)



Bron: WoON 2009;2012;2015 (bewerking RIGO)

Vervolgens is het de vraag of een groter deel van de doorstromers uit de gereguleerde huurwoningen in een niet-gereguleerde woning (in de vrije huur- of koopsector) terecht is gekomen. Figuur 4-3 toont een opgaande trend: de kans dat een verhuizende huurder van een sociale huurwoning zijn woning verruilt voor een koopwoning of vrije sector huurwoning is in alle inkomensgroepen gestegen. Tussen 2012 en 2015 zien we met name een grote stijging bij de midden- en hogere inkomens. Mogelijk heeft de IAH hen ervan weerhouden om opnieuw voor een gereguleerde huurwoning te kiezen. Maar ook de (maximum)inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties speelt hierbij waarschijnlijk een rol.

Figuur 4-3 Percentage van doorstromers uit geregeleerde huurwoningen die naar de koop- of vrije huur sector zijn verhuisd, naar inkomen (2009, 2012 en 2015)



Bron: WoON 2009;2012;2015 (bewerking RIGO)

4.1.2 Effecten op microniveau

De hierboven geschetste trends op macroniveau bieden een eerste indicatie van de invloed van de IAH op de verhuisdynamiek. Om conclusies te kunnen trekken is het van belang om de verhuisdynamiek ook op het microniveau van huishoudens te analyseren. Daarvoor maken we gebruik van een andere bron: de Huurenquête.

In de Huurenquête kan bij het analyseren van de verhuismobiliteit onderscheid worden gemaakt tussen huurders die wel of niet een extra huurverhoging hebben gehad. En doordat de Huurenquête een panelonderzoek is, waarin woningen in de tijd gevolgd worden, kunnen we kijken of die extra huurverhoging in de jaren daarna ook vaker tot een verhuizing heeft geleid.

Verhuizingen

Om het effect van de IAH op de doorstroming te analyseren bekijken we de invloed van de huurverhoging op de mate waarin huurders het volgende jaar verhuisd zijn¹².

Tabel 4-1 laat zien hoeveel procent van de huurders in het volgende jaar verhuisd is. De huurders die een extra huurverhoging hebben gehad (zie paragraaf 2.1) zijn minder vaak verhuisd dan huurders die dat niet hebben gehad. Op het eerste gezicht is er dus weinig reden om aan te nemen dat de IAH een positief effect heeft op de doorstroming van huurders met een midden- of hoger inkomen. Om die conclusie te kunnen staven gaan we hierna dieper de cijfers in.

12

Zie bijlage 2 voor de wijze waarop een verhuizing is bepaald in de CBS Huurenquête.

Tabel 4-1 Percentage huurders die in het jaar na de extra huurverhoging verhuizen, naar inkomen, 2013-2015

	Middeninkomen		Hoger inkomen	
	2013/'14	2014/'15	2013/'14	2014/'15
Alle huurders	4,1%	3,3%	3,7%	3,6%
Extra huurverhoging	2,8%	3,3%	3,4%	2,9%

Bron: CBS Huurenquête, 2013-2015, bewerking RIGO

Effecten van huurverhoging

In drie stappen hebben we de effecten van de huurverhoging op de verhuizingen nader geanalyseerd. In bijlage 2 zijn deze analyses nader toegelicht.

Ten eerste is via een fixed effects regressieanalyse onderzocht in hoeverre *huurverhogingen in het algemeen* invloed hebben op het verhuisgedrag van huurders, in het jaar na de betreffende huurverhoging. Uit de resultaten blijkt dat de kans dat een huurder verhuist groter is naarmate de huurstijging in het voorafgaande jaar groter is. Dit blijkt vooral te gelden voor huurders met een laag inkomen. Bij midden- en hogere inkomens zien we geen significant effect.

In de tweede plaats is, eveneens via een fixed effects regressieanalyse, onderzocht of de mate waarin huurders met een midden- of hoger inkomen verhuizen, samenhangt met de vraag of ze een *extra huurverhoging* hebben gehad. Hierbij vonden we geen significante effecten. Dit betekent dat uit de data in de onderzochte jaren geen samenhang blijkt tussen de extra huurverhoging en de doorstroming van huurders met een midden- of hoger inkomen.

Ten slotte is via een diff-in-diff regressieanalyse onderzocht of huurders met een midden- of hoger inkomen die de *extra huurverhoging twee jaar achtereen* hebben gehad, meer zijn verhuisd dan huurders die de huurverhoging één keer hebben meegemaakt. Dat bleek niet het geval. We concluderen op grond van deze analyses dat in de periode 2013-2015 geen verband kan worden aangetoond tussen de IAH en de doorstroming van huurders met een midden- of hoger inkomen.

Daarbij moeten verschillende kanttekeningen worden geplaatst. In de eerste plaats was de periode waarin de effecten beschouwd zijn zeer kort. Uit de literatuur over verhuisgedrag is bekend dat het enige tijd kan duren voordat het ontstaan van een verhuishwens leidt tot een verhuizing. Bovendien heeft de IAH een cumulatief effect op de huurprijzen, waardoor de verhuisprikkel in de loop der jaren kan toenemen.

In de tweede plaats hebben de gebruikte data de nodige beperkingen. Zo konden verhuizingen alleen bij benadering worden afgeleid uit de data van de Huurenquête en waren er geen mogelijkheden om in de analyses te corrigeren voor de effecten van andere persoonlijke kenmerken van huurders die samenhangen met de verhuismobiliteit, zoals de leeftijd. Koppeling met andere microdata van het CBS was binnen het tijdsbestek van deze evaluatie niet mogelijk, maar verdient zeker aanbeveling bij vervolgonderzoek.

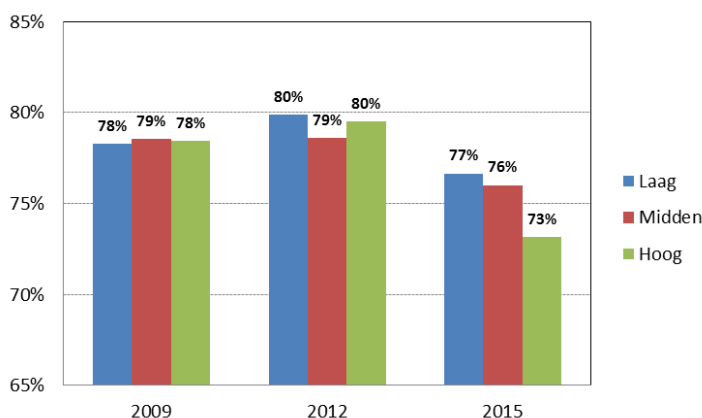
4.2 Woontevredenheid en verhuiscgeneigdheid

Het is mogelijk dat het effect van de IAH op de verhuismobiliteit nog niet volledig zichtbaar is in de cijfers die anno 2016 voorhanden zijn. Ten eerste wordt de prikkel om te verhuizen naar verwachting groter naarmate huurders vaker een extra huurverhoging hebben meegemaakt. Ten tweede kan het enige tijd duren voordat een huurder die wil verhuizen ook daadwerkelijk die stap zet. Daarom is het voor deze evaluatie van belang om ook te kijken naar de invloed van de IAH op de tevredenheid van huurders met hun woning en hun eventuele verhuiscwensen. Opnieuw gebruiken we hiervoor in eerste instantie de laatste drie edities van het WoON.

4.2.1 Trends in tevredenheid en verhuisplannen

In de eerste plaats kijken we naar de tevredenheid van huurders van gereguleerde huurwoningen met hun woning. In 2015 waren minder huurders tevreden met hun woning dan in de 2009 en 2012. De afname is het grootst bij de hogere inkomens (zie Figuur 4-4). Mogelijk heeft de extra huurverhoging daaraan bijgedragen.

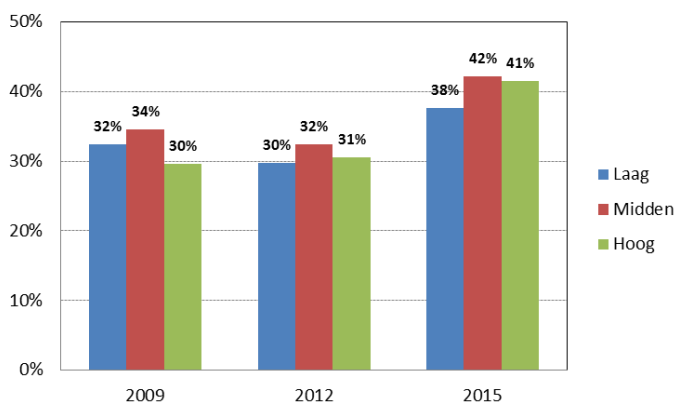
Figuur 4-4 *Percentage van huurders van gereguleerde huurwoningen dat (zeer) tevreden is met de huidige woning, naar inkomen (2009, 2012 en 2015)*



Bron: WoON 2009;2012;2015 (bewerking RIGO)

Naarmate huishoudens minder tevreden zijn met hun woning, denken ze eerder aan verhuizen. We zien dan ook dat in 2015 meer huurders uit de gereguleerde huurvoorraad van plan zijn om te verhuizen dan in 2009 en 2012 (zie Figuur 4-5). De toename is bij alle inkomensgroepen ongeveer even groot. Ondanks de invoering van de IAH was de stijging van het aandeel huurders met verhuiscwensen bij midden- en hogere inkomens nauwelijks groter dan bij huurders uit de doelgroep.

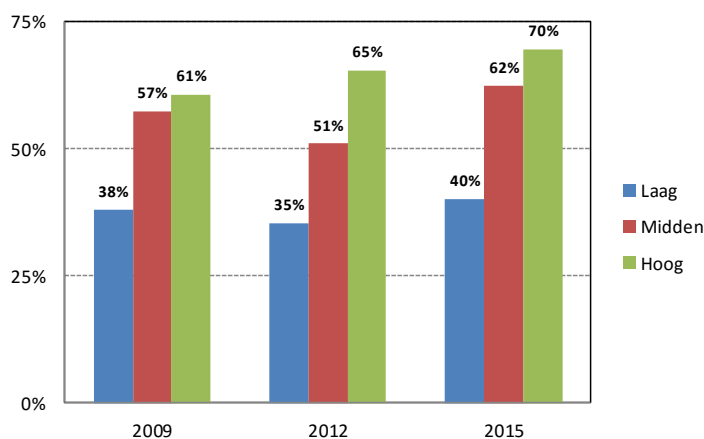
Figuur 4-5 Percentage van huurders van gereguleerde huurwoningen die de komende (eventueel wel) willen verhuizen, naar inkomen (2009, 2012 en 2015)



Bron: WoON 2009;2012;2015 (bewerking RIGO)

Ten slotte bekijken we of huurders met verhuisplannen meer belangstelling hebben gekregen voor woningen in de vrije huur- en koopsector. Uit Figuur 4-6 blijkt dat de wens om de gereguleerde huursector te verlaten tussen 2012 en 2015 in alle inkomensgroepen is gestegen.

Figuur 4-6 Percentage gereguleerde sector huurders dat (eventueel wel) wil verhuizen naar koop/vrije sector, uitgesplitst naar inkomen (2009, 2012 en 2015)¹³



Bron: WoON 2009;2012;2015 (bewerking RIGO)

13

In WoON 2015 zijn verhuiscandidate huishoudens die de gewenste nieuwe huisvestingssituatie niet weten buiten beschouwing gelaten. Dit is nodig om ervoor te zorgen dat de uitkomsten uit WoON 2015 vergelijkbaar zijn met eerdere jaargangen.

4.2.2 Huurders aan het woord

Verhuisredenen

Ook in de enquête die speciaal voor deze evaluatie is afgenomen onder huurders is ingegaan op de verhuiscriteria. Bijna een kwart van de respondenten is van plan om de komende twee jaar te verhuizen. Bij deze respondenten is doorgevraagd naar de redenen waarom ze willen verhuizen en de rol die de huurprijs daarin speelt.

Allereerst is de respondenten gevraagd om (max. 3) redenen op te geven waarom ze willen verhuizen. De meest genoemde reden is dat de woning niet meer voldoet aan de wensen. Bij de huurders met een midden- of hoger inkomen staat de hoogte van de huurprijs op de tweede plaats; respectievelijk 33% en 43% van deze groepen geven als verhuisreden dat de huurprijs te hoog is of wordt. Bij huurders met een laag inkomen komt deze reden veel minder vaak voor.

Bij de huurders die willen verhuizen vanwege de huurprijs is dit zelden de enige reden. Vaak spelen ontevredenheid over de woning en ontwikkelingen in de levensloop ('life events') ook mee.

Tabel 4-2 Belangrijkste verhuisredenen (max. 3) naar inkomen

	<i>Laag</i>	<i>Midden</i>	<i>Hoog</i>	<i>Totaal</i>	Totaal (N)
Voldoet niet meer aan de wensen	58%	57%	49%	55%	112
De huurprijs is/wordt te hoog	18%	33%	43%	30%	60
Vanwege werk of opleiding	15%	10%	13%	13%	26
Samenstelling van mijn huishouden	19%	24%	27%	23%	46
Gezondheid of behoefte aan zorg	24%	12%	11%	18%	36
Andere redenen, waaronder:	15%	22%	24%	20%	41
Contractueel (studentenwoning)	4%	0%	0%	1%	3
Heeft huis gekocht of wil huis kopen	0%	9%	14%	7%	14
Totaal	150%	159%	167%	158%	321

Bron: GfK Online panel 2016, bewerking RIGO

Ook aan de huurders die niet willen verhuizen is gevraagd wat daar de belangrijkste (3) redenen voor zijn (zie tabel 3-3). Tevredenheid over de woning wordt door bijna alle huurders als een van de redenen genoemd. Ook de binding met de buurt wordt door veel respondenten genoemd.

Daarnaast worden, in mindere mate, ook praktische redenen genoemd die huurders ervan weerhouden te verhuizen. Bij huurders met een laag inkomen spelen de verhuiskosten en het gebrek aan betaalbare huurwoningen een rol. Voor met name huurders met een middeninkomen vormen ook de hypotheekvoorwaarden een obstakel. Bij huurders met een hoger inkomen spelen deze financiële drempels een minder grote rol.

Tabel 4-3 Belangrijkste redenen (max. 3) om niet te verhuizen, naar inkomen

	Laag	Midden	Hoog	Totaal
Tevreden over mijn woning	78%	82%	85%	81%
Gehecht aan mijn buurt	27%	29%	38%	30%
Kan geen andere woning kan vinden	5%	6%	5%	6%
Kan geen andere huurwoning betalen	21%	14%	11%	16%
Kan geen hypotheek krijgen	9%	16%	12%	12%
Verhuizen kost teveel geld	31%	26%	15%	26%
Verhuizen kost teveel moeite	16%	14%	15%	15%
Andere reden	8%	8%	13%	9%

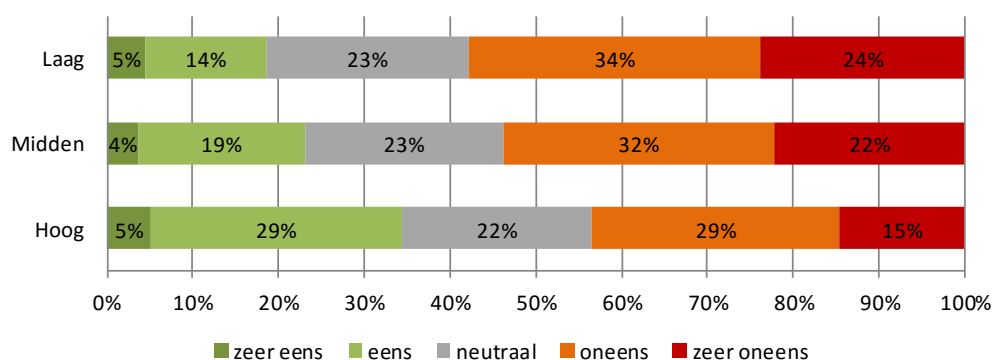
Bron: GfK Online panel 2016, bewerking RIGO

Invloed van de IAH

Om te achterhalen of huurders door de IAH een prikkel ervaren om te verhuizen zijn enkele stellingen aan hen voorgelegd.

Ten eerste is de huurders gevraagd naar de invloed van de huurverhoging op hun financiële situatie. De meeste respondenten zijn het niet eens met de stelling dat de jaarlijkse huurverhoging weinig invloed heeft op hun financiële situatie. We zien in Figuur 4-7 dat de huurverhogingen minder invloed hebben op de financiële situatie naarmate de huurder tot een hogere inkomensklasse behoort.

Figuur 4-7 Reacties van huurders op de stelling: “De jaarlijkse huurverhoging heeft weinig invloed op mijn financiële situatie”



Bron: GfK Online panel 2016, bewerking RIGO

Tabel 4-4 laat voor drie stellingen zien hoeveel huurders het daarmee eens (of zeer eens) zijn. De stelling “Ondanks de huurverhoging(en) ben ik nog steeds tevreden met mijn woning” wordt in elke inkomensgroep door een ruime meerderheid van huurders onderschreven. Een klein deel van de huurders overweegt serieus om te verhuizen vanwege de extra huurverhogingen voor midden- en hogere inkomens. Zoals verwacht

ligt dit aandeel groter naarmate het inkomen hoger is. Toch geeft de helft van de huurders met een hoger inkomen aan ondanks de IAH nog lang in zijn woning te willen blijven wonen.

Tabel 4-4 Reacties van huurders op stellingen over de invloed van huurverhoging op de woontevredenheid en verhuigeneigtheid, percentage respondenten die het (zeer) eens zijn met de stelling

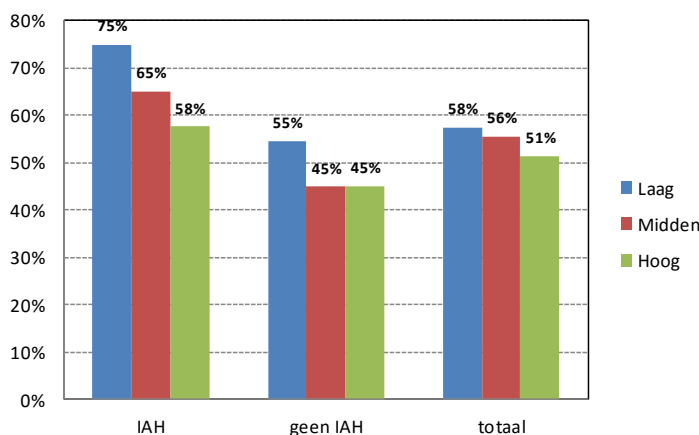
	laag	midden	hoog
Ondanks de huurverhoging(en) ben ik nog steeds tevreden met mijn woning	63%	63%	65%
Door de hogere huurverhogingen voor midden- en hogere inkomens overweeg ik serieus om te verhuizen	5%	13%	19%
Ondanks de hogere huurverhogingen voor midden- en hogere inkomens wil ik nog lang in mijn woning blijven wonen	58%	56%	51%

Bron: GfK Online panel 2016, bewerking RIGO

Binnen de inkomensgroepen zien we bij de reacties op de eerste twee stellingen in Tabel 4-4 nauwelijks verschillen tussen huurders die wel of niet een extra huurverhoging hebben gehad. Wel valt op dat bij de huurders die een extra huurverhoging hebben gehad, het percentage dat serieus een verhuizing overweegt, toeneemt naarmate de huurprijs hoger ligt. Dit duidt erop dat hoe hoger de actuele huur is, hoe meer de IAH stimuleert om te verhuizen.

Tegen de verwachting in geven huurders die al een hogere huurverhoging hebben gehad vaker aan dat ze nog lang in hun woning willen wonen dan de overige huurders. Wellicht schatten mensen die de extra huurverhoging nog niet aan den lijve hebben ondervonden de huurverhoging hoger in dan die in de praktijk wordt ervaren.

Figuur 4-8 Percentage huurders die het (zeer) eens zijn met de stelling “Ondanks de hogere huurverhogingen voor midden- en hogere inkomens wil ik nog lang in mijn woning blijven wonen”, naar inkomen



Bron: GfK Online panel 2016, bewerking RIGO

Bereidheid om woning te kopen

Ten slotte zijn enkele stellingen voorgelegd om te peilen of huurders door de IAH meer belangstelling hebben om een woning te kopen. De eerste stelling gaat over het kopen van een woning in het algemeen. Ruim een kwart van de huurders met een hoger inkomen geeft aan dat het kopen van een woning voor hen aantrekkelijker wordt door de extra huurverhoging. Bij de huurders met een lage inkomen ligt dit aandeel lager (zie Tabel 4-5).

Tabel 4-5 Reacties van huurders op stellingen over de invloed van de IAH op de koopbereidheid, percentage respondenten die het (zeer) eens zijn met de stelling

	<i>laag</i>	<i>midden</i>	<i>hoog</i>
Door de hogere huurverhoging voor midden- en hogere inkomens wordt het kopen van een (andere) woning voor mij aantrekkelijker	9%	14%	27%
Ik zou de woning die ik huur graag willen kopen, zodat ik niet meer jaarlijks een huurverhoging krijg	14%	22%	29%

Bron: GfK Online panel 2016, bewerking RIGO

De tweede stelling heeft specifiek betrekking op het kopen van de 'eigen' huurwoning. Ook hier zien we dat hoe hoger de inkomensklasse is, hoe meer huurders bereid zijn de woning te kopen, om geen huurverhogingen meer te hoeven dulden.

4.3 Ervaringen van verhuurders

Zowel in de enquête als de interviews die gehouden zijn onder verhuurders is gevraagd in hoeverre zij in de praktijk ervaren dat de doorstroming toeneemt als gevolg van de IAH. In de enquête is dat gedaan via drie stellingen. Tabel 4-6 toont het percentage van de verhuurders die het (zeer) eens waren met de betreffende stelling.

De meeste verhuurders geven aan dat de mutatiegraad (het aandeel woningen dat vrijkomt als gevolg van doorstroming) in hun woningen niet gestegen is als gevolg van de IAH. 16% van de woningcorporaties en 27% van de particuliere verhuurders zijn het (zeer) oneens met deze stelling: zij zien wel een effect op de mutatiegraad.

Volgens 12% van de woningcorporaties en 22% van de particuliere verhuurders stromen huurders met een midden- of hoger inkomen vanwege de IAH sneller door naar een andere woning. Twee derde van beide groepen is het daar niet mee eens.

De meeste verhuurders geven aan dat de IAH geen effectief instrument is gebleken om scheefwonen in hun bezit tegen te gaan. Van de particuliere verhuurders is een groter deel (31%) van mening dat de IAH zijn effectiviteit bewezen heeft dan van de woningcorporaties (17%).

Tabel 4-6 Reacties van verhuurders op stellingen over de invloed van de IAH op de doorstroming, percentage verhuurders die het (zeer) eens zijn met de stelling

	Woning- corporatie	Particuliere verhuurder
Zonder inkomensafhankelijke huurverhoging was de mutatiegraad bij onze huurwoningen ongeveer even hoog geweest als nu.	64%	50%
Dankzij de inkomensafhankelijke huurverhoging stromen huurders met een midden- of hoger inkomen sneller door naar een andere woning.	12%	22%
De inkomensafhankelijke huurverhoging is een effectief instrument gebleken om het scheefwonen in ons woningbezit tegen te gaan.	17%	31%

Bron: Online enquête onder verhuurders, RIGO 2016

Ook in de telefonische interviews die zijn gehouden met woningcorporaties en particuliere verhuurders geven de meeste verhuurders aan dat zij de indruk hebben dat de IAH niet of nauwelijks effect heeft op de doorstroming en het tegengaan van scheefwonen. Ze merken geen toename in het aantal vrijkomende woningen.

Redenen

Volgens de geïnterviewde verhuurders zijn er diverse redenen waarom de IAH weinig effect sorteert. Ten eerste merken zij op dat doorstroming van huurders van meer factoren afhangt dan van enkel de huurprijs. De situatie op de woningmarkt speelt daarbij een belangrijke rol. Volgens de verhuurders zijn niet overal voldoende betaalbare woningen beschikbaar om te kunnen doorstromen, met name voor middeninkomens. En de woningen die wel beschikbaar zijn, hebben vaak een minder gunstige prijskwaliteitverhouding dan de gereguleerde huurwoningen waar zij nu in wonen.

In de tweede plaats denken de verhuurders dat de prijsprikkel die uitgaat van de huurverhoging te beperkt is om huurders aan te zetten tot verhuizing. Een deel van de huurders met een midden- of hoger inkomen betaalt nog altijd een lage huurprijs, waardoor ook het bedrag aan extra huurverhoging relatief laag is. Andere huurders betalen al de maximale huurprijs en kunnen daardoor geen extra huurverhoging meer krijgen.

Een van de verhuurders vat het bovenstaande als volgt samen: "Het is mooi dat mensen met een hoger inkomen gestimuleerd worden om een sociale huurwoning te verlaten. Het instrument van de inkomensafhankelijke huurverhoging helpt daarbij maar beperkt. Het vraagt een lange adem, zeker in situaties waarbij huurders een relatief lage huur betalen. En als huurders dan willen vertrekken dan hebben ze te weinig alternatieven."

De verhuurders is ook gevraagd om suggesties die de effectiviteit van de IAH zouden kunnen verbeteren. De meest genoemde optie is om de maximale huurprijzen alleen te hanteren voor de doelgroep. Huurders met een midden- of hoger inkomen zouden daarmee langer een hogere huurverhoging kunnen krijgen en daarmee (op termijn) een grotere prikkel om te verhuizen. Deze suggestie wordt vooral genoemd door particuliere verhuurders. De meeste woningcorporaties beperken de huurverhogingen tot de streefhuren, die doorgaans lager liggen dan de maximale huurprijzen.

Andere instrumenten

Naast de IAH kunnen ook andere instrumenten worden gebruikt om scheefheid te bestrijden en/of doorstroming te stimuleren. Verhuurders kunnen bijvoorbeeld hun woningen te koop aanbieden aan zittende huurders. In de praktijk komt het weinig voor dat verhuurders dit middel inzetten om scheefwonen tegen te gaan, zo blijkt uit de reacties op een stelling in de enquête. Van de woningcorporaties zet 27% het te koop aanbieden van woningen aan zittende huurders in als instrument tegen scheefwonen; tegenover 6% van de particuliere verhuurders.

Zowel in de enquête als in de interviews geven diverse verhuurders aan dat het bestrijden van scheefwonen voor hen geen prioriteit heeft. Veel corporaties vinden het wenselijk, met het oog op leefbaarheid, dat in woningcomplexen met gereguleerde huurwoningen niet alleen huurders uit de doelgroep wonen, maar ook huurders met een midden- of hoger inkomen. Sommige respondenten merken bovendien op dat scheefwoners een dynamische groep zijn: iemand die het ene jaar een middeninkomen heeft, kan volgend jaar weer tot de doelgroep behoren en andersom.

Particuliere verhuurders vinden het vooral belangrijk dat hun woningen verhuurd blijven, zodat de huurdering als gevolg van mutaties zo klein mogelijk is. Doorstroming is vanuit dat perspectief niet wenselijk, vanwege het risico op (frictie)leegstand. Bovendien lopen zij bij elke verhuring de kans dat een nieuwe huurder een wanbetaler blijkt. Zij verhuren hun woningen juist graag voor langere tijd aan scheefwoners, omdat zij de huur meestal op tijd betalen.

Voor veel corporaties is het bevorderen van doorstroming wel een belangrijke doelstelling. Niet per se om scheefheid te bestrijden, maar wel om de beschikbaarheid te vergroten. Sommige corporaties zien het inzetten van tijdelijke huurcontracten als alternatief voor de IAH. Daarnaast pleit een deel van de corporaties voor een positieve aanpak in plaats van negatieve prikkels. Beloon goed gedrag, bijvoorbeeld in de vorm een verhuispremie. Om huurders te stimuleren om te verhuizen is volgens velen maatwerk nodig, waarbij goed wordt gekeken naar de redenen waarom huurders met een latente verhuishwens nog niet zijn verhuisd.

5 Procedure en privacy

Wat vinden verhuurders van de procedure voor de inkomensafhankelijke huurverhoging? En hoe denken huurders en verhuurders over het waarborgen van de privacy?

Om de inkomensafhankelijke huurverhoging te kunnen toepassen moeten verhuurders via een webportaal inkomensindicaties voor hun huurders opvragen bij de Belastingdienst. De procedure daarvoor is beschreven in een handleiding. Daarbij gelden strikte (wettelijke en uitvoeringstechnische) voorwaarden, om de privacy van huurders zoveel mogelijk te beschermen.

In de enquête en interviews onder verhuurders zijn vragen gesteld over hun ervaringen met de procedure. Over de privacy zijn ook huurders bevraagd. In dit hoofdstuk presenteren we de uitkomsten daarvan.

5.1 Algemeen oordeel

Hoe beoordelen de verhuurders de procedure voor de verstrekking van inkomensindicaties? Om die vraag te beantwoorden zijn in de enquête stellingen aan hen voorgelegd over verschillende aspecten van de procedure. In Tabel 5-1 is te zien hoeveel verhuurders het eens of zeer eens met deze stellingen.

Het oordeel van de verhuurders is overwegend positief. Dat geldt voor de particuliere verhuurders in mindere mate dan voor de woningcorporaties. Een ruime meerderheid van beide typen verhuurders is tevreden over de informatievoorziening over de IAH. De meeste verhuurders vinden ook dat het webportaal van de Belastingdienst voor het opvragen inkomensindicaties gebruiksvriendelijk is; 12% van de woningcorporaties en 21% van de particuliere verhuurders is het daarmee (zeer) oneens.

Tabel 5-1 Reacties van verhuurders op stellingen over de procedure van de IAH, percentage verhuurders die het (zeer) eens zijn met de stelling

	Woningcorporatie	Overige verhuurder
De informatie over het aanvragen van inkomensindicaties bij de Belastingdienst is duidelijk.	90%	61%
Het webportaal voor de inkomensafhankelijke huurverhoging van de Belastingdienst is gebruiksvriendelijk.	64%	42%
De procedure voor het aanvragen van inkomensindicaties kost mijn organisatie veel tijd.	28%	54%

Bron: Online enquête onder verhuurders, RIGO 2016

Minder positief zijn de verhuurders over de tijd die het hen kost om inkomensindicaties aan te vragen. Meer dan de helft van de particuliere verhuurders vindt dat de

procedure veel tijd in beslag neemt. Bij de woningcorporaties gaat het om een veel kleiner deel: ruim een kwart. Dit wordt mogelijk verklaard door de grootte van de corporaties, die over het algemeen meer woningen verhuren en meer werknemers in dienst hebben. Dat biedt mogelijk een schaalvoordeel bij het aanvragen van de gegevens.

Ook in de interviews horen we verschillende geluiden van verhuurders over de extra belasting die de IAH met zich meebrengt. Aan de ene kant is er een groep die aangeeft dat de procedures soepel en vlot verlopen, aan de andere kant een groep die vindt dat de procedure hen veel tijd kost. Sommige verhuurders geven aan dat de energie en tijd die de procedures kosten, niet opwegen tegen het rendement dat de IAH oplevert. Daarbij gaat het zowel om de aanvraagprocedure zelf als het proces daarna met de afhandeling van bezwaren.

Vooraf corporaties krijgen te maken met klachten en bezwaarschriften van huurders naar aanleiding van de IAH. Het merendeel van deze bezwaren wordt gehonoreerd, bijvoorbeeld vanwege een wijziging van het inkomen of huishoudensamenstelling of het ontvangen van zorg. Enkele verhuurders geven aan dat het aantal bezwaarschriften in de loop der jaren is afgenomen: huurders lijken er eraan gewend te raken.

5.2 Suggesties voor verbetering

Zowel in de enquête als de interviews is de verhuurders gevraagd of zij suggesties hebben om de procedure te verbeteren. Hieronder staat een bloemlezing van de opmerkingen die daarbij gemaakt zijn.

Planning

Veel opmerkingen gaan over de planning. In verband met de invoering van de huursombenadering werd pas laat besloten om de IAH ook in 2016 toe te passen. Diverse verhuurders klagen daarover: "Het zou fijn zijn als vanuit het Rijk de wet- en regelgeving rondom de jaarlijkse huurverhoging niet elk jaar zo'n circus was waarbij alles op het laatste moment (of te laat) bekend is."

Het gevolg van de late besluitvorming is dat verhuurders maar kort de tijd hebben om inkomensindicaties aan te vragen en te verwerken, als ze de huurverhoging per 1 juli willen laten ingaan. Verschillende verhuurders vinden dat ze meer tijd moeten krijgen voor het aanvragen van de indicaties: "Het portaal voor de inkomensverklaringen moet eerder open; zeker vier maanden voor de huurverhoging ingaat. Huurders moeten de aanzegging twee maanden van tevoren ontvangen. Hierdoor is er maar één maand om alles op te vragen en te verwerken. Dat is te kort."

Aanmeldprocedure

Verhuurders die de IAH willen toepassen kunnen via een webportaal inkomensindicaties opvragen. Om toegang (inloggegevens) te krijgen tot dit portaal moeten verhuurders ieder jaar opnieuw een account voor het opvragen van inkomensindicaties aanvragen. Veel verhuurders vinden dat "onzinnig" en begrijpen niet waarom de accounts niet geldig blijven.

Om toegang te krijgen tot het webportaal vindt een authenticatie plaats via een code die via sms verstuurd wordt naar een mobiele telefoon. Enkele verhuurders vinden dat onhandig: “Niet alle medewerkers hebben een mobiele telefoon, zeker niet degenen van de administratie.” Een veel genoemde suggestie om de toegang tot het webportaal eenvoudig te maken is gebruikmaken van DigiD.

Inkomensindicaties aanvragen

Via het webportaal kunnen verhuurders inkomensindicaties voor hun huurders aanvragen, per adres of voor meerdere woningen tegelijk. In het laatste geval moeten verhuurders een csv-bestand aanleveren. Dat leidt bij enkele verhuurders tot problemen. Zij zouden liever zien dat een meer gangbaar bestandsformaat (bijv. Excel) zou worden gebruikt.

Voor het verstrekken van inkomensindicaties controleert de Belastingdienst of de verhuurder eigenaar is van de woningen, op basis van gegevens uit de WOZ-administratie van gemeenten. Sommige verhuurders klagen over onvolledige gegevens van de gemeente, waardoor zij voor een deel van hun woningen geen inkomensindicaties hebben gekregen. Een verhuurder suggereert om gebruik te maken van gegevens van het Kadaster.

Enkele particuliere verhuurders lopen tegen het probleem aan dat sommige woningen die zij verhuren meerdere eigenaren hebben. “Alleen de eerstgenoemde eigenaar kan de aanvraag doen en dit systeem is een chaos”. Ook eigendomswisselingen leiden tot problemen. “Het is niet zichtbaar of de nieuwe of oude eigenaar de gegevens moet aanvragen.”

Er komen ook technische problemen voor bij het aanvragen van inkomensindicaties. Sommige verhuurders vinden dat het webportaal traag is: “Dit jaar was de capaciteit van de servers van de Belastingdienst onvoldoende waardoor het een aantal dagen duurde voordat we de verklaringen kregen”. Een suggestie is om de belasting van het portaal meer te spreiden door verschillende tijdvakken open te stellen. Daarnaast zouden veel verhuurders graag meer ondersteuning willen van de Belastingdienst.

Als de Belastingdienst geen inkomensgegevens heeft van een huurder, kan deze geen inkomensindicatie verstrekken, tot ergernis van sommige verhuurders: “Meerdere malen gaf het webportaal aan dat de inkomensgegevens van huurders onbekend waren, terwijl mij bekend was dat de huurders gewoon een regulier inkomen hebben.” Het gaat volgens deze verhuurders bijvoorbeeld om huurders die in het betreffende jaar nog geen definitieve aanslag hebben van hun ingediende belastingaangifte. “Hierdoor krijgen zij mogelijk niet de extra verhoging. Laat de Belastingdienst dan het jaar ervoor opgeven.”

Ten slotte

Er zijn ook verhuurders die zo min mogelijk willen veranderen aan de procedure: “We zijn gewend aan de huidige procedures. Dat is zowel voor ons als de huurders prettig. Wijzigingen geven vaak onduidelijkheden, frustraties en heel veel werk.”

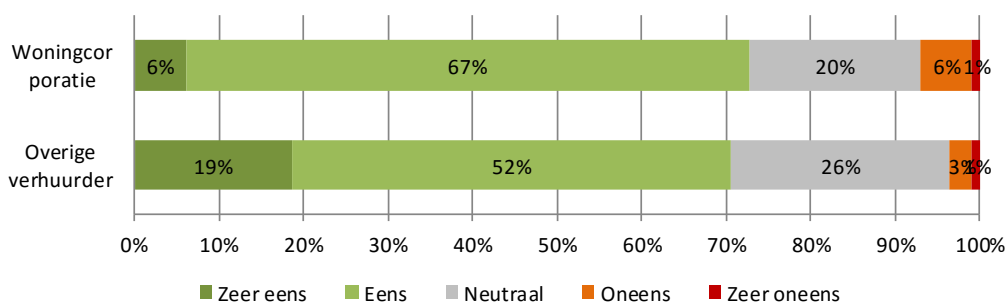
5.3 Privacy

Om de privacy van huurders te beschermen gelden bij het verstrekken van inkomensindicaties verschillende regels. Zo mogen de inkomensindicaties alleen worden opgevraagd en gebruikt voor de IAH en moeten die worden vernietigd zodra de huurverhoging definitief is. Toch is het effect van de IAH op de privacy van huurders regelmatig onderwerp van discussie. Hoe denken verhuurders en huurders daarover?

Verhuurders

In de enquête onder verhuurders is een stelling voorgelegd over de bescherming van de privacy. Een ruime meerderheid van de verhuurders vindt dat de huidige regels rondom het verstrekken van de inkomensindicaties de privacy van huurders voldoende borgen (Figuur 5-1). De corporaties en particuliere verhuurders tonen zich hierbij eensgezind: ruim 70% van beide groepen verhuurders is het eens met deze stelling.

Figuur 5-1 Reacties van verhuurders op de stelling: De regels rondom het verstrekken van inkomensindicaties borgen de privacy van huurders voldoende



Bron: Online enquête onder verhuurders, RIGO 2016

Ook in de interviews met verhuurders is gesproken over het thema privacy. De meeste particuliere verhuurders die we gesproken hebben vinden de discussie rondom de privacy van de inkomensindicaties sterk overdreven. Het verstrekken van inkomensindicatie is volgens hen noodzakelijk om een maatschappelijk probleem aan te kunnen pakken. De corporaties hebben meer begrip voor de onrust onder de huurders. Tegelijkertijd heb je nu eenmaal inkomensgegevens nodig om het beleid te kunnen uitvoeren. In hun optiek is het vooral een politieke discussie geworden.

De meeste verhuurders denken dat een deel van de onrust rondom de privacy weggenomen kan worden wanneer de uitvoering van de IAH volledig door de overheid (Belastingdienst) wordt opgepakt. Op deze manier kan de privacy van de huurders volgens hen beter geborgd worden.

Huurders

In de enquête onder huurders is hen gevraagd te reageren op stellingen over het privacy-aspect van de IAH (zie Tabel 4-4).

Tabel 5-2 Reacties van huurders op stellingen over het privacy-aspect van de IAH, percentage respondenten die het (zeer) eens zijn met de stelling

	<i>Laag</i>	<i>Midden</i>	<i>Hoog</i>
Ik vind het niet prettig als de Belastingdienst informatie over mijn inkomen aan mijn verhuurder verstrekt	48%	70%	72%
Ik heb er vertrouwen in dat de verhuurder de informatie van de Belastingdienst over mijn inkomen vertrouwelijk behandelt	59%	45%	42%

Bron: GfK Online panel 2016, bewerking RIGO

De meeste huurders vinden het niet prettig als de Belastingdienst informatie verstrekt aan de verhuurder over hun inkomen. Het grootste deel van de huurders heeft er wel vertrouwen in dat hun verhuurder de informatie over hun inkomen vertrouwelijk behandelt. Onder huurders met een midden- of hoger inkomen leeft meer ongenoegen en wantrouwen over de wijze waarop in het kader van de IAH wordt omgegaan met informatie over hun inkomen, dan onder huurders met een laag inkomen.

6 Draagvlak

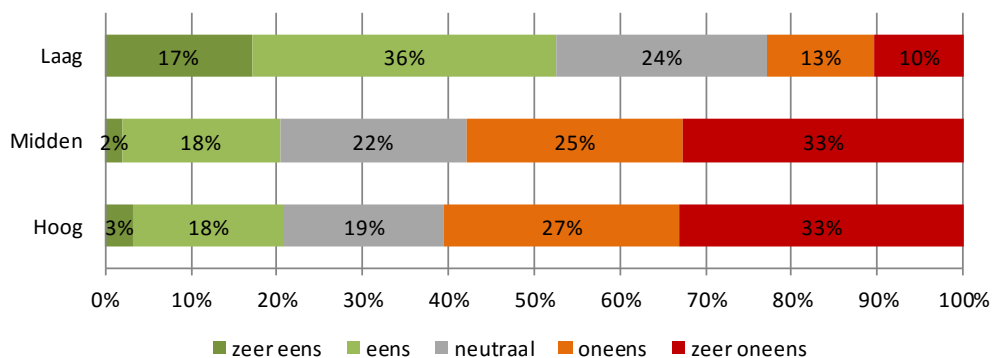
Wat is het algemene oordeel van huurders en verhuurders over de inkomensafhankelijke huurverhoging?

Voor de evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) is ook het draagvlak van belang. Daarom zijn zowel de huurders als de verhuurders gevraagd om te reflecteren op de IAH.

6.1 Meningen van huurders

In de enquête onder huurders is via een stelling gevraagd of ze achter het principe staan dat huurders met midden- of hoger inkomen meer huurverhoging kunnen krijgen dan huurders met een lager inkomen. Zoals verwacht hangen de reacties sterk samen met de inkomensklasse waartoe de huurders behoren. De meerderheid van de huurders met een laag inkomen is het eens of zeer eens met dit principe. Onder huurders met een midden- of hoger inkomen is de steun veel lager: één op de vijf vindt het goed dat zij meer huurverhoging kunnen krijgen dan huurders met een lager inkomen (Figuur 6-1).

Figuur 6-1 Reacties van huurders op de stelling: "ik vind het goed dat huurders met midden- of hoger inkomen meer huurverhoging kunnen krijgen dan huurders met een lager inkomen"



Bron: GfK Online panel 2016, bewerking RIGO

'Ik ben geen scheefwoner'

Verderop in de enquête geven diverse respondenten aan waarom ze niet achter de extra huurverhoging voor huurders met een midden- of hoger inkomen staan.

Huurders lijken vooral moeite te hebben met de extra huurverhoging voor middeninkomens en geven vaak aan dat de IAH zich alleen zou moeten richten op de huurders

met een echt hoog inkomen. “Het gaat fout bij de mensen die net op het randje zitten met hun inkomen. Ik vind dat die te hard worden gepakt in hun portemonnee met die jaarlijkse huurverhoging.”

Veel huurders met een midden- of hoger inkomen hebben niet het gevoel dat ze ‘scheefwoner’ zijn. Zo schrijft een huurder: “Ik vind het erg onterecht dat er alleen naar het inkomen gekeken wordt van de kostwinner. Er wordt niet gekeken met hoeveel mensen je van dat salaris moet leven. In ons geval een gezin van 4. Op basis van dit inkomen kunnen we helemaal geen huis kopen, omdat je dan veel meer moet betalen per maand, of we moeten de auto de deur uitdoen en nooit meer op vakantie gaan en de voetbalclub van mijn zoon afzeggen. We hebben nu al moeite met rondkomen, wonen in een buurt met overlast en worden wél gezien als scheefhuurder. Echt belachelijk.” Sommige huurders vinden dan ook dat meer gekeken moet worden naar persoonlijke omstandigheden zoals het hebben van schulden en studerende kinderen.

Diverse huurders met een midden- of hoger inkomen verzetten zich ook tegen het idee dat ze te weinig zouden betalen voor hun woning: “Ik heb sinds 1979 alle huurverhogingen gehad. Dus mijn woning heeft nu een normale huurprijs. Die wordt nu onevenredig verhoogd. Als ik straks met pensioen ga verdien ik niet meer teveel, maar zit wel met hogere huur.” Ook vinden sommige huurders dat de corporaties al voldoende hebben verdiend aan hun woningen: “Sociale huurwoningen worden niet gesubsidieerd met belastinggeld. De meeste staan er al zoveel jaren dat de stichtingskosten al vele malen over de kop zijn teruggehaald.”

Doorstroming stimuleren

De huurders is ook gevraagd wat ze ervan vinden dat de overheid de doorstroming wil stimuleren door middel van een hogere huurverhoging. Een ruime meerderheid (64%) van de huurders met een laag inkomen vindt het terecht dat de overheid de huurverhoging als verhuisprikkel gebruikt, terwijl de meeste huurders met een middeninkomens (55%) dat juist onterecht vinden. Bij de huurders met een hoger inkomen zijn de meningen sterk verdeeld: er zijn binnen deze groep ongeveer even veel voor- als tegenstanders.

Ten slotte is de huurders gevraagd of zij suggesties hebben hoe de overheid de doorstroming van huurders met een hoger inkomen uit sociale huurwoningen nog meer zou kunnen stimuleren. Daar zijn veel reacties op gekomen. Hieronder geven we de hoofdlijnen uit die reacties weer.

Waarom?

Uit de reacties blijkt dat een deel van de huurders niet begrijpt waarom de overheid doorstroming wil stimuleren: “Waarom moeten huurders doorstromen? Ik vraag aan politici ook niet of het niets eens tijd wordt om te verhuizen.”

Het gaat vooral om huurders die zelf absoluut niet willen verhuizen: “Ik vind het hele doorstromingsbeleid van de overheid belachelijk. Ik woon hier al vele jaren met plezier. Ik heb zelf ook geld in deze woning gestoken en heb absoluut geen geld om te verhuizen en om een hogere huur te betalen.

Daarnaast spelen ook andere zorgen een rol, bijvoorbeeld om de leefbaarheid: “Door die doorstroming krijg je al gauw dat zo'n buurt een Tokkiebuurt wordt, omdat er maar van alles in die sociale huurwoningen wordt gepropt.”

Verhuisprikkel vergroten

De meeste reacties bevatten wel suggesties om de doorstroming te stimuleren. Een klein deel daarvan bevat strengere maatregelen om huurders met een hoger inkomen te bewegen tot verhuizen. Voorbeelden van dergelijke maatregelen zijn: een hogere maximale huurverhoging per keer (bijv. €200 ineens), huurbelasting, tijdelijke huurcontracten en verandering van het huurrecht, “zodat scheefwoners gedwongen kunnen worden te verhuizen”.

Belonen in plaats van straffen

Veel huurders pleiten voor de wortel in plaats van de stok om huurders te verleiden tot verhuizen: “Belonen werkt altijd beter dan straffen. Straffen lokt meer dan belonen ook ontduiking uit.” De meeste genoemde suggestie is een (eenmalige) verhuispremie of verhuiskostenvergoeding. Ook wordt vaak gesuggereerd om koopstarters een subsidie of een extra lening te geven om een woning te kunnen kopen.

Meer woningen

De meeste suggesties gaan over het vergroten van het aanbod aan alternatieve woonruimte voor huurders met een midden- of hoger inkomen. Deze woningen moeten in de eerste plaats betaalbaar zijn voor deze groep. Veel huurders vinden dat er meer woningen gebouwd moeten worden in het middensegment. Daarbij gaat het zowel om huurwoningen tussen €700 en €1000 als om goedkope koopwoningen. Bovendien zal het alternatieve aanbod ook kwalitatief aantrekkelijk moeten zijn: “Als de scheefwoner moet verhuizen naar een duurder huis zal daar iets tegenover moeten staan. Bijvoorbeeld meer comfort”.

Hypotheekregels versoepelen

Veel huurders zien de huidige hypotheekregels als belemmering om een woning te kopen. Dit geldt vooral voor ouderen. “Als je rond de pensioengerechtigde leeftijd bent, kun je geen huis meer kopen, vanwege de hypotheek.” De voorwaarden in de koopsector lijken strenger dan in de huursector: “Mensen mogen en kunnen wel bijna €900 aan huur betalen voor een huis waar een hypotheek van netto iets meer dan €700 euro zou zitten. Maar toch is het moeilijk voor veel mensen om dit rond te krijgen.” Daarom pleiten diverse huurders ervoor om de hypotheekregels te versoepelen, zodat het makkelijker wordt om door te stromen naar een koopwoning.

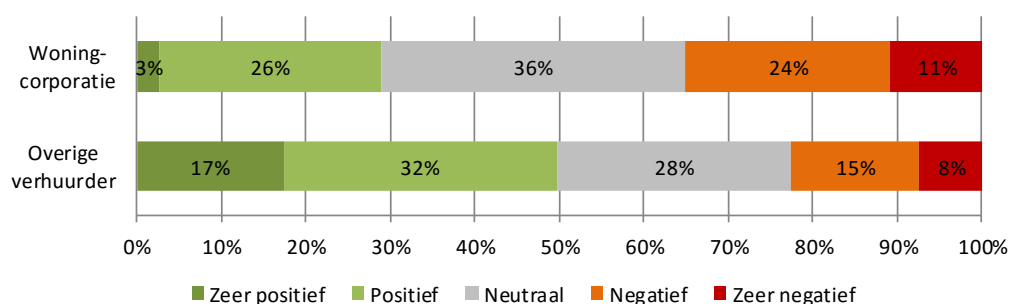
‘Laat ons met rust’

Diverse huurders laten, in meer of minder diplomatieke bewoordingen, weten dat zij vinden dat de overheid zich niet bemoeien met het stimuleren van doorstroming. “Ik vind dat de bemoeizucht moet ophouden. (...) Misschien ben ik wel miljonair en wil in een hutje wonen. Ik wil niet dat een ander bepaalt dat ik moet doorstromen.”

6.2 Meningen van verhuurders

Om het draagvlak onder verhuurders te peilen is hen in de enquête gevraagd om een algemeen oordeel te geven over de IAH. Figuur 6-2 laat zien dat de meningen van verhuurders sterk verdeeld zijn. Dit geldt vooral voor de woningcorporaties: 29% van de corporaties heeft een positief of zeer positief oordeel over de IAH, terwijl 35% juist een negatief of zeer negatief oordeel heeft. Onder de overige verhuurders is de eensgezindheid groter: bijna de helft oordeelt (zeer) positief over de IAH.

Figuur 6-2 Algemeen oordeel van verhuurders over de IAH



Bron: Online enquête onder verhuurders, RIGO 2016

Zowel in de enquête als in de aanvullende interviews is de verhuurders gevraagd om hun oordeel over de IAH nader toe te lichten. Hieronder gaan we in op diverse aspecten die daarin naar voren zijn gekomen.

Principes

Over het algemeen ondersteunen de verhuurders het principe dat gereguleerde huurwoningen vooral bedoeld zijn voor huurders met een laag inkomen. De idee dat huurders die meer verdienen, meer moeten betalen voor een sociale huurwoning, kan vooral op steun van corporaties rekenen. Niet alle corporaties staan achter de doelstelling om scheefwonen tegen te gaan; sommige vinden dat geen probleem. Onder particuliere verhuurders is een breder draagvlak voor de intentie van de IAH om scheefwonen tegen te gaan. Over de effectiviteit van de IAH zijn de verhuurders minder positief.

Scheiding woningcorporaties en particuliere verhuurders

Veel particuliere verhuurders zijn van mening dat de maatschappelijke doelstellingen van de IAH niet passen bij de particuliere huursector. In tegenstelling tot corporaties investeren zij voornamelijk in woningen om er rendement uit te halen en niet (primair) om een maatschappelijk belang te dienen. Door de particuliere verhuurders wordt dan ook voorgesteld om de sectoren qua wet- en regelgeving te scheiden.

Overhevelen naar de Belastingdienst

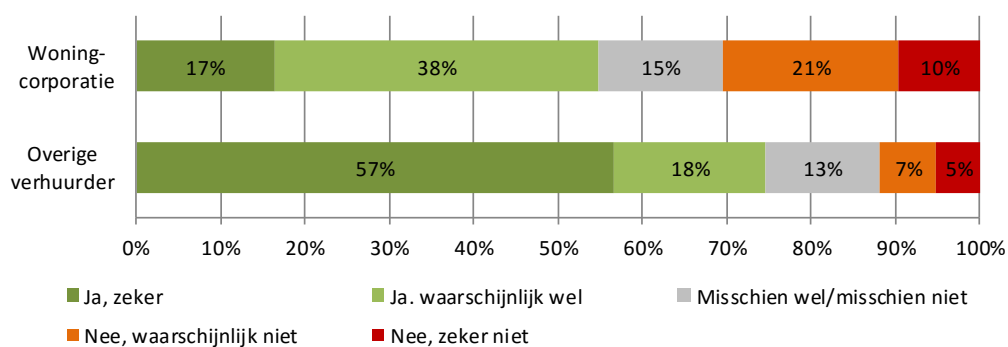
De meeste woningcorporaties en particuliere verhuurders zijn het erover eens dat de uitvoering van de IAH eigenlijk bij de overheid thuishoort. Veel verhuurders zien de IAH als een vorm van inkomenspolitiek en daarmee niet als taak en verantwoordelijkheid van de verhuurders: “De corporatie is er primair voor het aanbieden van sociale huurwoningen en niet voor het innen van belasting”.

Diverse verhuurders vinden dat de IAH net als de huurtoeslag door de Belastingdienst zou moeten worden geregeld. De rol van de verhuurder zou daarmee verdwijnen. “Dat scheelt verhuurders een hoop werk en voorkomt rondpompen van geld.” Uitvoering door de Belastingdienst wordt ook genoemd als oplossing voor de bescherming van de inkomensgegevens van de huurders.

Toekomst

Ten slotte is de verhuurders gevraagd of ze van plan zijn om in de toekomst (voor zover dit mogelijk is) een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. De meeste woningcorporaties (55%) denken van wel, maar een groot deel daarvan weet dat nog niet zeker (Figuur 6-3). Van de overige verhuurders denkt driekwart dat ze ook in de toekomst een inkomensafhankelijke huurverhoging zullen doorvoeren, als dat mogelijk blijft; 57% zegt dat zelfs zeker te weten.

Figuur 6-3 Plannen van verhuurders om in de toekomst een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren



Bron: Online enquête onder verhuurders, RIGO 2016

Verhuurders konden ook een toelichting geven waarom ze (niet) van plan zijn in de toekomst gebruik te maken van de IAH. Sommige verhuurders geven daarbij aan de IAH in 2016 niet, of alleen voor de hogere inkomens, te zullen toepassen: “Met name door de ophef in de media vinden wij het ongepast om onze huurders alsnog een hogere huurverhoging op te leggen.” Andere verhuurders kijken verder vooruit, naar de komst van de huursombenadering in 2017: “De huursombenadering is een betere systematiek. De prijskwaliteitverhouding is met dit systeem beter. Vooral nog is het doorvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging toegestaan binnen de huur-

sombenadering. De mogelijkheden zullen worden bekeken om dit in de prestatieafspraken met de gemeente op te nemen.”

Voor sommige verhuurders speelt de discussie over het bestrijden van scheefheid een belangrijke rol bij de keuze om de IAH toe te passen. Voor de ene verhuurder is dat een reden om de IAH te blijven toepassen (“Omdat dit op dit moment de enige mogelijkheid is scheefwoners tot bewegen te dwingen. Wij doen ook aanbiedingen tot koop aan zittende huurders.”) Andere verhuurders trekken juist een andere conclusie: “Als mensen het bedrag voor de woning betalen dat wij hebben vastgesteld is het daarmee wat ons betreft OK. Scheefwonen oplossen zonder passend alternatief (woningen) gaat niet. Als de overheid extra inkomsten wil genereren, moet ze dat via de belasting regelen.”

Voor particuliere verhuurders spelen vooral bedrijfseconomische overwegingen een rol bij de keuze om de IAH ook in de toekomst te blijven toepassen, zodat ze hogere huurverhogingen kunnen doorvoeren. “Het is in ieder geval beter dan de 'gewone' huurverhoging. Met al mijn 'sociale' niet-geliberaliseerde woningen zit ik onder de maximale huur. Dus dan helpt een hogere huurverhoging in ieder geval iets.” Daarbij geven zij soms ook aan weinig keus te hebben. “Als je meer dan 10 sociale woningen bezit zal je wel moeten. De zogenoemde extra inkomsten worden je weer dubbel en dwars afgenomen middels de verhuurderheffing.”

Bijlagen

Bijlage 1 Methodische verantwoording

Voor de evaluatie is gebruikgemaakt van diverse bronnen. In deze bijlage lichten we deze toe.

De voorliggende evaluatie combineert diverse onderzoeksmethoden, variërend van telefonische interviews, online enquêtes tot paneldata-analyse. De statistische basis van de in dit rapport gepresenteerde uitkomsten is dus niet altijd dezelfde. De lezer wordt daarop geattendeerd door bronvermelding bij figuren en tabellen.

Het onderzoek bestaat uit drie onderdelen:

1. Een kwantitatieve analyse van de effecten op basis van beschikbare data, waaronder het Woon Onderzoek Nederland (WoON) en de Huurenquête van het CBS;
2. Een online enquête onder verhuurders, aangevuld met telefonische interviews;
3. Een online enquête onder huurders, met behulp van het GfK consumentenpanel.

Kwantitatieve analyses

Hieronder lichten we de analyses op WoON en de Huurenquête nader toe.

Woon Onderzoek Nederland

Het WoON is een grootschalige landelijke enquête onder huishoudens die eens in de drie jaar wordt uitgezet. Voor elke editie wordt een nieuwe, gestratificeerde steekproef getrokken (ca. 1% van de huishoudens).

Voor deze evaluatie zijn de laatste drie edities van WoON gebruikt, uit 2009, 2012 en 2015. De inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) is ingegaan in 2013. Dat betekent dat het gedrag en de voorkeuren van respondenten in de edities van 2009 en 2012 nog niet door de IAH beïnvloed zijn. De respondenten in het WoON 2015 zijn (mogelijk) wel door de IAH beïnvloed.

In hoofdstuk 4 van deze evaluatie worden WoON-respondenten van 2009, 2012 en 2015 op diverse thema's met elkaar vergeleken. Deze vergelijking is bedoeld om een eerste kwantitatieve impressie te geven van de context waarin een eventueel IAH-effect zich afspeelt.

Verschillen tussen 2012 en 2015 op bepaalde thema's kunnen nooit alleen worden toegeschreven aan de introductie van de IAH, omdat in de periode 2012-2015 nog veel meer aan de hand was. Nederland verkeerde in economische crisis gekenmerkt door een uitzonderlijk lange periode van krimp. Daarnaast bereikte de woningmarktconjunctuur in 2013 een dieptepunt dat aanhield tot in 2015. Kortom: een in historisch opzicht opmerkelijke periode waarin de inkomens onder druk stonden en de woningmarkt 'op slot' zat. Bovendien heeft ook het beleid niet stilgestaan. Zo is in 2011 een inkomensgrens ingevoerd voor de toewijzing van sociale huurwoningen door woningcorporaties, waardoor die woningen veel minder beschikbaar zijn geworden voor huishoudens met een midden- of hoger inkomen.

Wij achten het zeer wel mogelijk dat deze ontwikkelingen van grotere invloed is geweest op eventuele in 2015 gemeten veranderingen in woonvoorkeuren en –gedrag dan de IAH. Met andere woorden: waar wij WoON-cijfers door de tijd presenteren, dient de lezer er rekening mee te houden dat eventuele verschillen tussen 2015 en de jaren daarvoor door andere externe factoren kunnen zijn veroorzaakt. De verschillen in 2015 zijn geen bewijs voor een IAH-effect; hooguit een indicatie ervan.

Huurenquête

De Huurenquête is een jaarlijks panelonderzoek van het CBS waarin de huurprijzen van ca. 14.000 woningen van corporaties en andere verhuurders over een langere reeks van jaren worden gevolgd¹⁴. De Huurenquête is de belangrijkste bron van landelijke cijfers over de huurverhogingen die verhuurders doorvoeren. Sinds 2013 worden ook inkomensgegevens van de huurders meegenomen. Voor deze evaluatie zijn de datasets over 2013, 2014 en 2015 gebruikt.

In tegenstelling tot het WoON is de Huurenquête een panelonderzoek. Dat betekent dat onderzoekseenheden (hier: woningen) meerdere jaren achtereen gevolgd worden. Dit biedt in analyses zekere voordelen, maar de effecten van externe factoren (zoals hierboven beschreven) spelen ook hier een rol.

Met de gegevens uit de Huurenquête wordt in deze evaluatie in kaart gebracht hoeveel huurders een extra huurverhoging hebben gekregen en hoeveel daarvan meer dan één keer zo'n extra verhoging kregen. Ook is ermee uitgerekend in welke mate de huur is gestegen bij huurders die al dan niet een IAH kregen.

Daarnaast zijn met de Huurenquêtegegevens regressieanalyses uitgevoerd met als doel om inzicht te krijgen in het effect van de IAH op de doorstroming van huurders. Twee zaken willen daarover onder de aandacht brengen.

Ten eerste kan een regressie-coëfficiënt niet zonder meer als een causaal effect worden geïnterpreteerd. Dat kan alleen onder bepaalde voorwaarden. In één van de gepresenteerde analyses hebben we gezocht naar een natuurlijk experiment, zodat de kans dat aan die voorwaarden wordt voldaan zo groot mogelijk is. In alle andere regressies interpreteren we de coëfficiënten als correlaties.

Ten tweede gebruiken we de regressietechniek uitsluitend met het oog op de relatie van de IAH met het verhuisgedrag. De bedoeling van de regressies is dus niet om het verhuisgedrag zo goed mogelijk te verklaren, maar om inzicht te krijgen in de relatie met de IAH en de robuustheid van die relatie. We presenteren daarom niet de volledige regressieresultaten, maar uitsluitend die ene coëfficiënt waarin we geïnteresseerd zijn.

De robuustheid van die coëfficiënt testen we door geleidelijk meer verklarende variabelen aan het regressiemodel toe te voegen. Dit betreft overigens slechts een beperkt aantal woningkenmerken, zoals grootte, locatie, huur, maximale huur en woz-waarde. Op de inkomensklasse na beschikken we niet over kenmerken van het huishouden.

14

In 2015 is het bestand uitgebreid met registratiegegevens van 350.000 corporatiewoningen, maar die gegevens zijn voor dit onderzoek minder relevant.

Enquête en interviews onder verhuurders

In april 2016 heeft in het kader van deze evaluatie een online enquête plaatsgevonden onder verhuurders. Het steekproefkader bestond uit de bestanden van het ministerie van BZK met e-mailadressen van verhuurders die de afgelopen jaren (2013, 2014 en 2015) een account hebben aangemaakt voor het opvragen van inkomensindicaties bij de Belastingdienst. Daarbinnen is op basis van de namen van woningcorporaties onderscheid gemaakt tussen woningcorporaties en overige verhuurders. Van de woningcorporaties zijn alle 325 meegenomen in de steekproef, bij de overige verhuurders is de steekproef beperkt tot 600.

RIGO heeft een uitnodiging gestuurd naar de geselecteerde e-mailadressen met daarin een link naar de online enquête. De respondenten hebben twee weken te tijd gehad om de enquête in te vullen. Na een week is een herinnering gestuurd. Er zijn in 262 vragenlijsten ingevuld. Uit de IP-adressen van de respondenten bleek dat enkele verhuurders de vragenlijst meerdere keren hebben ingevuld.

Als eerste is de verhuurders gevraagd tot welke groep zij zich rekenen: woningcorporaties, particuliere verhuurders of een andere categorie. Daarbij hebben 20 verhuurders aangegeven dat ze tot een andere categorie behoren. Daarvan rekenen we 11 toch tot de particuliere verhuurders (o.a. 'stichting' en 'bedrijfsmatige verhuur'). Voor de overige verhuurders (gemeenten, zorginstellingen en een waterschap) is in eerste instantie een extra categorie '(semi-)overheid' aangemaakt. Omdat deze categorie slechts 9 respondenten bevat, is in overleg met de opdrachtgever besloten om deze voor de analyses samen te voegen met de particuliere verhuurders. Daarmee bestaat de respons uit 116 woningcorporaties (36% van de steekproef) en 135 overige verhuurders (23% van de steekproef).

Tabel B1-1 en Tabel B1-2 bevatten enkele kenmerken van de verhuurders in de respons. De meeste woningcorporaties verhuren enkele duizenden woningen, terwijl de overige verhuurders doorgaans minder dan 100 woningen verhuren. Veruit de meeste corporaties verhuren meer dan 75% van het aanbod met een gereguleerd huurcontract. Dit geldt voor minder dan de helft van de overige verhuurders.

Tabel B1-1 Respondenten per type verhuurder en aantal woningen

	<10	10 - 100	100 - 1.000	1.000 - 10.000	≥ 10.000	Totaal	Respons
Woningcorporatie	0	1	16	71	28	116	36%
Overige verhuurder	75	48	9	3	0	135	23%
Totaal	75	49	25	74	28	251	27%

Tabel B1-2 Respondenten per type verhuurder en aandeel gereguleerde contracten

	< 25%	25%-50%	50%-75%	≥ 75%	weet niet	Totaal
Woningcorporatie	11%	0%	1%	88%	0%	100%
Overige verhuurder	21%	15%	12%	47%	5%	100%
Totaal	16%	8%	7%	66%	3%	100%

Interviews

Om beter zicht te krijgen op de ervaringen van verhuurders met de IAH zijn naast de enquête ook telefonische interviews gehouden met verhuurders. Dit biedt de mogelijkheid om dieper in te gaan op de ervaringen en motieven van de verhuurders.

Om contactgegevens te vinden van verhuurders die bereid zijn om mee te werken aan een telefonisch interview, is aan het einde van de online enquête aan respondenten gevraagd of zij hiervoor een contactpersoon en telefoonnummer willen opgeven. In totaal zijn 19 telefonische interviews gehouden onder respondenten die in de enquête hebben aangegeven te willen meewerken: 11 met woningcorporaties¹⁵ en 8 met particuliere verhuurders¹⁶.

Enquête onder huurders

In april 2016 heeft ook een online enquête plaatsgevonden onder huurders. Voor het veldwerk is gebruikgemaakt van het online consumentenpanel van GfK, een onderzoeksbureau dat gespecialiseerd is in consumentenonderzoek. Het consumentenpanel van GfK is één van de grootste professioneel beheerde onderzoekpanels van Nederland, met een omvang van circa 100.000 respondenten. Panelleden worden circa twee keer per maand uitgenodigd voor onderzoek.

Op basis van eerdere vragenlijsten waren al gegevens beschikbaar over de kenmerken van de respondenten en of ze huurder zijn van een woningcorporatie of particuliere verhuurder. Binnen dit panel is een steekproef getrokken onder huurders, waarbij gestratificeerd is op inkomen, om voldoende respondenten met een midden- of hoger inkomen te kunnen bereiken. De vragenlijst is door GfK geprogrammeerd en ingevuld door 1.001 geselecteerde deelnemers aan het consumentenpanel.

Tabel 1-3 laat zien hoe de respondenten verdeeld zijn naar verhuurder en inkomen.

Tabel B1-3 Respondenten online enquête onder huurders, per type verhuurder en naar inkomen

	<i>Laag</i>	<i>Midden</i>	<i>Hoog</i>	<i>Weet niet / wil niet zeggen</i>	Totaal
Woningcorporatie	350	279	144	17	790
Particuliere verhuurder	57	77	74	3	211
Totaal	407	356	218	20	1001

¹⁵ De betreffende woningcorporaties zijn: DudokWonen: mw. M. De Weerd; Nijestee: dhr. R. Bouma; Sprengerland Wonen: dhr. G. Van der Linde; UWON: mw. I. Uittien; Wonen NoordWest Friesland: dhr. B. Sietsma; Woningstichting STEK: mw. S. Lebouille; Woningstichting Vaals: mw. E. Winthagen; WoonInvest: dhr. W. Van der Steen; Woonwijze: dhr. R. Lemein; WoonZorgNL: dhr. J. Ensing; Zeeuwland: dhr. M. Kruithof.

¹⁶ Er is gesproken met: Dhr. P.A. Augustinus; dhr. G. Dijkstra; dhr. F. Evers; dhr. J.W. Kamp; dhr. F. Moerman; dhr. E. Mulder; mw. D. Chin A Paw; dhr. S.J. Roelfzema.

Er zijn 20 respondenten die hun inkomen niet willen noemen (2%); deze huurders zijn weggelaten uit analyses waarbij inkomen gebruikt wordt.

Uit de antwoorden op de enquête is gebleken dat een deel van de respondenten in een woning woont met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens: 5% van de huurders met een laag inkomen; 20% van de huurders met een middeninkomen en 45% van de huurders met een hoger inkomen. Deze huurders kunnen toch een gereguleerd contract hebben, omdat de huurprijs door de huurverhoging boven de huurtoeslaggrens kan stijgen als de woning daarvoor voldoende kwaliteit (WWS-punten) heeft.

Bijlage 2 Analyse effect op doorstroming

De conclusies in hoofdstuk 4 ten aanzien van het effect op de doorstroming zijn gebaseerd op analyses op microniveau, die hieronder worden toegelicht.

Voor de analyses is gebruikgemaakt van verschillende jaargangen van de Huurenquête van het CBS. Op basis van dit panelonderzoek kunnen de huren van woningen en het inkomen van de huurders in meerdere jaren worden gevolgd (zie bijlage 1).

Identificatie verhuizingen

In de Huurenquête-bestanden is geen variabele opgenomen die aangeeft of de huurder is verhuisd. Wel is aangegeven of een huurharmonisatie heeft plaatsgevonden. Dat wil zeggen dat de huurprijs is aangepast ('geharmoniseerd') aan het streefhuurbeleid van de verhuurders. Normaliter kan dat alleen als de woning vrijkomt na verhuizing van de huurder. Als de huurprijs van een woning in een bepaald jaar is geharmoniseerd, mogen we er daarom vanuit gaan dat de huurder in dat jaar is verhuisd.

Onderzoeksvragen

De centrale vraag is of een extra huurverhoging tot meer doorstroming van midden- en hogere inkomens heeft geleid. We beantwoorden die vraag aan de hand van een analyse volgens een drietrapsraket:

1. Is er een relatie tussen huurverhoging en de verhuiskans¹⁷?
2. Is er een relatie tussen huurverhoging in de extra verhogingsruimte en de verhuiskans?
3. Is er een relatie tussen huurverhoging in de extra verhogingsruimte en de verhuiskans?

Huurverhoging en verhuizingen

De relatie tussen huurverhogingen en verhuizingen onderzochten we met een regressieanalyse waarin de verhuiskans in een jaar wordt geregresseerd op de huurstijging (exclusief een eventueel harmonisatie-effect) in het jaar daaraan voorafgaand. Daarbij worden nog andere kenmerken van de woning (locatie, waarde, grootte, kwaliteit, huur) in de analyse meegenomen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de resultaten. De weergegeven coëfficiënten kunnen worden geïnterpreteerd als de toename van de verhuiskans bij een toename van 1 %-punt huurstijging. Dus elke %-punt huurstijging gaat gepaard aan een 1,33%-punt hogere verhuiskans. Uit de tabel blijkt een significante relatie te bestaan tussen de huurverhoging en de verhuiskans in het daaropvolgende jaar. Dat wil

17

De verhuiskans is het aantal huurders uit een groep dat daadwerkelijk verhuisd is, uitgedrukt als fractie van het totale aantal huurders in deze groep.

zeggen: hoe hoger de huurverhoging, des te groter de kans op een verhuizing in het jaar daaropvolgend. Echter, wanneer de analyse wordt verbijzonderd naar inkomensgroepen dan valt de relatie weg bij midden- en hogere inkomens. Alleen bij de lage inkomens blijft de relatie statistisch significant.

Tabel B2-1 Relatie tussen huurstijging (in 2013 of 2014) en verhuiskans (in %-punten), in het volgende jaar (2014 of 2015) o.b.v. fixed-effects regressieanalyse

<i>Verhuiskans (in %-punten)</i>	<i>N</i>	<i>Coeff.</i>		<i>Std err.</i>
Alle huurders	17.327	1.33%	***	0.36%
Laag inkomen	12.228	1.02%	**	0.50%
Midden inkomen	2.147	-0.12%	n.s.	1.18%
Hoog inkomen	2.952	-0.07%	n.s.	0.58%

Bron: CBS Huurenquête, 2013-2015, bewerking RIGO (n.s.=niet significant; **= significantie >95-99%; ***=significantie >99%)

Deze uitkomsten suggereren dat huurverhogingen vooral bij lage inkomens prikkelen tot doorstroming en dat midden- en hoge inkomens er (op de korte termijn) ongevoelig voor zijn.

Relatie tussen extra huurverhoging en verhuizingen

In het voorgaande is gebleken dat onder midden- en hogere inkomens geen relatie lijkt te bestaan tussen huurverhoging en de verhuiskans. In de nu volgende analyse richten we ons op de huurders die een verhoging in de extra verhogingsruimte kregen. We zetten ze af tegen huurders met een vergelijkbaar inkomen, waarvan de huurverhoging onder 1,5% + inflatie bleef. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de resultaten.

Tabel B2-2 Relatie tussen extra huurverhoging (in 2013 of 2014) en verhuiskans (in %-punten) in het volgende jaar (2014 of 2015), fixed-effects regressieanalyse

<i>Verhuiskans (in %-punten)</i>	<i>N</i>	<i>Coeff.</i>		<i>Std err.</i>
Midden- of hoog inkomen	5.099	0.48%	n.s.	1.10%
Midden inkomen	2.147	-0.43%	n.s.	1.65%
Hoog inkomen	2.952	-0.33%	n.s.	1.68%

Bron: CBS Huurenquête, 2013-2015, bewerking RIGO (n.s.=niet significant)

De schattingsresultaten in de tabel laten zien dat huurders met een midden- of hoger inkomen die een verhoging in de extra verhogingsruimte kregen in het jaar daaropvolgend niet meer zijn verhuisd dan (op inkomen) vergelijkbare huishoudens die een huurverhoging kregen onder 1,5% + inflatie. Dit suggereert dat de verhuisprikkel die

uitgaat van de extra huurverhoging niet voldoende is om midden- en hoge inkomens te stimuleren om door te stromen.

Relatie tussen tweede extra huurverhoging en verhuiskans?

Wanneer we ons concentreren op midden- en hogere inkomens in 2013 en 2014, dan blijken er huurders te zijn die twee keer achtereen een extra huurverhoging kregen. Van deze groep kunnen we de verhuiskans vergelijken met de huurders die alleen in 2013 een extra huurverhoging kregen en het jaar daarop niet verhuisden. Het effect van deze tweede extra huurverhoging kunnen we schatten met behulp van een *difference-in-difference* regressieanalyse¹⁸. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de resultaten.

Tabel B2-3 Effect van een tweede extra huurverhoging (in 2014) op de verhuiskans (in %-punten) in 2015 (in %-punten), diff-in-diff regressieanalyse

<i>Verhuiskans (in %-punten)</i>	<i>N</i>	<i>Coeff.</i>		<i>Std err.</i>
Extra huurverhoging in 2013	3.685	-1.83%	*	0.99%
Midden inkomen	1.420	-1.60%	n.s.	1.46%
Hoog inkomen	2.265	-2.17%	n.s.	1.38%

Bron: CBS Huurenquête, 2013-2015, bewerking RIGO (n.s.=niet significant; *= significantie 90-95%)

Uit de tabel komt naar voren dat een licht significant negatief effect wordt waargenomen van 1,8%-punt. Dat wil zeggen dat huurders die twee keer achtereen (in 2013 en 2014) een extra huurverhoging kregen in 2015 een wat *lagere* verhuiskans hadden dan huurders die alleen in 2013 de extra huurverhoging kregen (en in 2014 niet verhuisden)¹⁹. Het effect verliest zijn statistische significantie wanneer we verbijzonderen naar inkomen.

Resumerend

Er lijkt een verband te bestaan tussen de huurverhoging en verhuizing in het jaar daarna: hoe hoger de huurverhoging, des te groter de kans op een verhuizing. Echter, wanneer de analyse wordt verbijzonderd naar inkomensgroepen dan valt de relatie

¹⁸ Bij een difference-in-difference regressieanalyse wordt een experimentele onderzoeksoepzet benaderd. Daarmee kan een causale relatie worden onderzocht. Voor meer informatie zie bijvoorbeeld: Angrist J.D. & Pischke J-S (2009), *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion*, Princeton University Press.

¹⁹ Het negatieve teken zou erop kunnen duiden dat huurders die twee keer een extra huurverhoging kregen een selectieve groep is (bijvoorbeeld huurders waarvan de huur relatief ver verwijderd is van maximaal redelijk). In dat geval wordt niet voldaan aan de belangrijke voorwaarde van een experiment, namelijk dat deelnemers op basis van willekeur aan de controlegroep of experimentgroep worden toegewezen.

weg bij midden- en hogere inkomens. Alleen bij de lage inkomens blijft de relatie overeind. In het licht van de IAH suggereren deze uitkomsten dat huurverhogingen vooral bij lage inkomens kunnen prikkelen tot doorstroming en dat midden- en hogere inkomens er (op de korte termijn) ongevoelig voor zijn. Het gebruik van de extra verhogingsruimte door verhuurders bij midden- en hogere inkomens vertoont geen significant verband met verhuizingen in het jaar daaropvolgend.

We concluderen op grond van deze analyse dat geen doorstroomverhogend effect van de IAH in de periode 2013-2015 kan worden aangetoond.