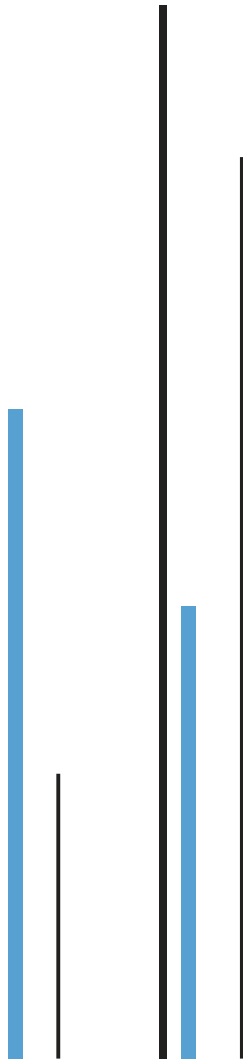


Regionale effecten passendheidstoets



Regionale effecten passendheidstoets

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

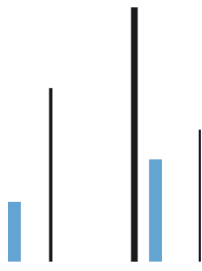
Co Poulus

Mei 2015 | r2015-0011CP | 15142-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

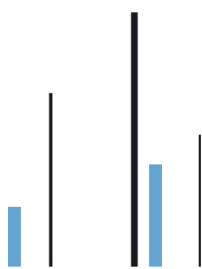
Copyright ABF Research 2015

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	3
2 Woningvoorraad en woonsituatie	5
2.1 Actuele woonsituatie en verhuisgedrag	5
2.2 Prijsopbouw van de voorraad	11
3 Effect op de huurinkomsten	15
3.1 Huurinkomsten en heffing.....	15
3.2 Inkomsten uit harmonisatie boven aftoppingsgrens	16
4 Marktverhoudingen	19
4.1 Vraag en aanbod.....	19
4.2 Mogelijke effecten op het verhuisproces	20
5 Overige aandachtspunten	23
5.1 Profiel van het bezit boven de aftoppingsgrens.....	23
5.2 Passendheidstoets en investeringen in energiebesparing.....	23
Bijlage A: nadere toelichting verhuisproces en woningtoewijzing	27



Samenvatting

Recent hebben zowel Tweede als Eerste Kamer ingestemd met de nieuwe Woningwet. Daarin zijn onder andere regels geformuleerd ten aanzien van een verscherpte woningtoewijzing. Toegelaten instellingen dienen bij nieuwe verhuringen aan tenminste 95% van de huishoudens met een potentieel recht op huurtoeslag, een woning te verhuren tot de aftoppingsgrens. Deze aanscherping geldt vanaf 2016.

In dit rapport wordt het effect van de passendheidstoets op vraag, aanbod en verhuisproces in beeld gebracht. Ook wordt ingegaan op een mogelijk effect op de huurinkomsten. Allereerst wordt geschetst hoe voorraad en doelgroep zich tot elkaar verhouden; regionaal gespecificeerd.

Verhouding: woningen onder aftoppingsgrens en doelgroep huurtoeslagbeleid

In de voorraad is er op macro niveau een zeker overaanbod van woningen onder de aftoppingsgrens (1,95 miljoen) in vergelijking met het aantal huurders dat in beginsel recht heeft op huurtoeslag (1,4 miljoen). Maar inzoomend op de huurders die de twee jaar vóór het WOON 2012 verhuisd zijn, blijkt er sprake te zijn van evenwicht. In de twee jaar tijd voor het WoON2012 zijn 234.000 corporatiehuurwoningen onder de aftoppingsgrens verhuurd terwijl er 213.000 huishoudens met recht op huurtoeslag gehuisvest zijn. Daarmee had in principe een 100% passendheid gerealiseerd kunnen worden, maar in de praktijk is 72% bereikt.

Meer recente cijfers op basis van de BBSH jaarverslagen laten zien dat de corporaties de afgelopen jaren steeds minder passend toewijzen en achterblijven bij de nieuwe norm. Dat komt mede doordat er steeds minder woningen onder de aftoppingsgrens beschikbaar komen. Hierdoor kan op dit moment niet aan de nieuwe passendheidstoets voldaan worden, enkel door gericht toe te wijzen. Daar is meer voor nodig, hetgeen verderop besproken wordt.

Waar het gaat om passend toewijzen zijn er op dit moment grote verschillen tussen en binnen regio's. In Noord Nederland (met uitzondering van Noord Drenthe) hebben alle corporaties in hoge mate passend toegewezen. Daarentegen is weinig passend toegewezen in de gespannen woningmarktgebieden van het Gooi en Leiden. Maar in de eveneens gespannen woningmarkt van Delft / Den Haag en Amsterdam is weer meer passend toegewezen. Niet de spanning op de woningmarkt maar de beschikbaarheid van woningen onder de aftoppingsgrens blijkt bepalend voor de mate van passend toewijzen. In regio's met veel vrijkomende corporatiewoningen onder de aftoppingsgrens, wordt vaker passend toegewezen dan in regio's met weinig woningen onder de aftoppingsgrens.

Kwaliteit en huurpotentie

Het ingezette woonbeleid maakt extra huurinkomsten voor verhuurders mogelijk via boveninflatoire jaarlijkse huuraanpassingen en via harmonisatie. Langs beide lijnen wordt de feitelijke huur dichterbij gebracht naar het niveau dat op grond van de WWS kwaliteit gevraagd mag worden. De huurruimte in het corporatiebezit is groot (circa 5 miljard), maar bij invulling van die huurruimte komt een deel van de voorraad boven de aftoppingsgrens. Waar in 2012 84% van het corporatiebezit de facto verhuurd werd voor een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens, zou dat nog maar 28% zijn als alle woningen voor de maximale prijs verhuurd zouden worden. Ook dat beeld verschilt sterk regionaal.

Effect op de huurinkomsten

Omdat er uitgaande van de huidige prijsstelling, door corporaties bij nieuwe toewijzingen niet voldaan kan worden aan de passendheidstoets door enkel scherper toe te wijzen, is een omvangrijker aanbod van woningen onder de aftoppingsgrens nodig. Nagegaan is wat het kost om alle vrijkomende woningen in huurprijs te maximeren op de aftoppingsgrens zodat wel voldaan kan worden aan de passendheidsnorm. In dat geval zou het verlies aan huurinkomsten na twee jaar (2016-2017) ruim 100 miljoen bedragen. Per regio verschilt het beeld op deze korte termijn beperkt; in de meeste regio's gaat het in 2017 om een derving van de huurinkomsten met minder dan 1%. Dit is overigens een royale inschatting van de huurderving, omdat een dergelijke matiging van de huur alleen aan de orde hoeft te zijn bij de doelgroep voor de huurtoeslag.

Vraag en aanbod; woningtoewijzing

Vanuit het WoON2012 perspectief was het in principe mogelijk alle huurwoningen onder de aftoppingsgrens toe te wijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Ook de duurdere huurwoningen zouden in principe verhuurd moeten kunnen worden, uitgaande van het prijsniveau van dat moment. Maar indien bij nieuwe verhuringen een hogere prijs gevraagd wordt en er minder woningen onder de aftoppingsgrens beschikbaar komen, wordt deze opgave lastiger. In dat geval neemt de slaagkans voor de doelgroep van de huurtoeslag af en kan er een zeker afzet risico gaan ontstaan voor de woningen boven de aftoppingsgrens.

Let wel: de cijfers hierover in dit rapport hebben een beperkte voorspellende waarde omdat moeilijk in te schatten is in hoeverre vragers en aanbieders hun gedrag aanpassen. Aan de vraagzijde is denkbaar dat hogere inkomensgroepen – gegeven het feit dat huurwoningen onder de aftoppingsgrens voor hen straks niet meer bereikbaar zijn – vaker zullen opteren voor een woning boven de aftoppingsgrens. En bij de aanbieders geldt dat zij – zien dat woningen moeilijk verhuurd worden voor een WWS prijs – hun bezit ook tegen een lagere prijs in de markt kunnen zetten. Beide effecten zijn moeilijk precies in te schatten.

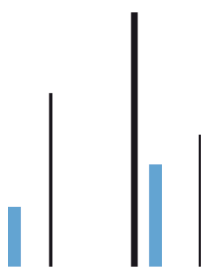
Aandachtspunten

- Een aanzienlijk deel van de woningen waar zorg geboden wordt (het zgn. verzorgd wonen en wonen met diensten), heeft op dit moment een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Met name dit specifieke aanbod zou geraakt kunnen worden door de passendheidstoets.
- Er zijn afspraken gemaakt over verduurzaming van het corporatiebezit via het convenant “Energiebesparing huursector”. Indien alle corporatiewoningen verbeterd zouden worden tot label B en de daarvoor benodigde investering zou resulteren in een huurverhoging met 5% van de investering, dan zouden 140.000 huurwoningen niet langer onder de hoge aftoppingsgrens vallen.

Tot slot

Het geheel overziend lijkt de maatvoering van de passendheidstoets (95%) ambitieus in vergelijking met de toewijzing door corporaties op dit moment (circa 70%). Ook is er sprake van interferentie met in gang gezette prijsverhogingen op basis van kwaliteit. Indien de aftoppingsgrens zou gaan fungeren als nieuw plafond voor het gereguleerde segment van de corporatiesector, is de huurderving op korte termijn beperkt (minder dan 1% van de totale huurinkomsten) maar kan op langere termijn oplopen. Dit punt speelt des te meer waar bijzondere woonvormen een belangrijke plaats innemen en waar verduurzaming van de voorraad plaats vindt. Corporaties kunnen door gedragsaanpassingen het “woningmarktproces” overigens beïnvloeden zodat ook om die reden de effecten moeilijk precies in te schatten zijn.

1



Inleiding

Recent hebben zowel Tweede als Eerste Kamer ingestemd met de nieuwe Woningwet. Daarin zijn regels geformuleerd ten aanzien van de DAEB-taken.

Daarbij gaat het onder andere om de inkomensgrens bij woningtoewijzing. Uitgangspunt vormt het EC besluit van 15 december 2009 (90% van het gereguleerde bezit toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro). Tijdelijk wordt aan middengroepen (tot 38.000 euro) extra toegang verleend met als gevolg dat 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen moeten worden aan de EC doelgroep, 10% aan middeninkomens en er 10% vrije ruimte resteert.

Aansluitend hierop zijn regels geformuleerd voor passende toewijzing in het kader van de huurtoeslag. Sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens dienden op basis van het BBSH al bij voorrang toegewezen te worden aan huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Aanvullend hierop wordt nu de norm geïntroduceerd dat toegelaten instellingen aan tenminste 95% van de huishoudens met een potentieel recht op huurtoeslag, een woning dienen te verhuren tot de aftoppingsgrens. Deze aanscherping (“95% passend toewijzen”), geldt vanaf 2016.¹

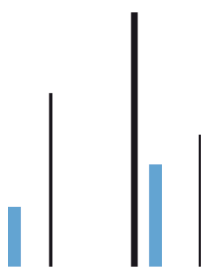
Net als bij eerdere introductie van toewijzingsregels, speelt ook bij de invoering van de passendheidstoets een aantal vragen samenhangend met effecten op de regionale woningmarkt:

- Wat zijn mogelijke effecten van invoering van de passendheidstoets op vraag en aanbod van woningen.
- Welke invloed heeft een en ander mogelijk op de jaarlijkse huurinkomsten en verdien capaciteit.
- Hoe pakt een en ander uit voor lage inkomensgroepen (doelgroep passendheidstoets) en middeninkomens.
- Wat zijn de effecten voor verschillende regio's en naar type woningmarktgebied.

Op deze vragen wordt antwoord gegeven in de navolgende hoofdstukken.

¹ Let op: de EC norm is geformuleerd vanuit het gereguleerde bezit; deze passendheidstoets is geformuleerd vanuit de huishoudens met recht op huurtoeslag.

2



Woningvoorraad en woonsituatie

Om het effect van de passendheidsnorm op de woningmarkt te kunnen beoordelen, worden in dit hoofdstuk cijfers gepresenteerd over de omvang en prijsopbouw van de huursector, het verhuisproces en de huurprijs in relatie tot de maximale (WWS) huur. Deze cijfers zijn grotendeels ontleend aan het WoON2012; aangevuld met informatie uit de BBSH jaarverslagen.

2.1 Actuele woonsituatie en verhuisgedrag

Begin 2012 stonden er 2,9 miljoen huurwoningen in ons land. Daarvan werden 1,4 miljoen huurwoningen bewoond door huishoudens behorend tot de doelgroep van de Huurtoeslag en 627.000 door huishoudens die wel tot de EC doelgroep behoorden maar recht hadden op huurtoeslag. Verder werden de meeste huurwoningen verhuurd voor een prijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens. Een deel van de goedkope huurwoningen werd bewoond door huishoudens met een royaal inkomen en een deel van de duurdere woningen door huishoudens met een laag inkomen.¹ Op macro niveau zijn er meer woningen onder de aftoppingsgrens (1,95 miljoen) dan huurders met recht op huurtoeslag (1,4 miljoen).

Tabel 2.1: Aantal (*1000) huurders naar inkomen en huurwoning naar prijsklasse; bron: WoON2012

	Doelgroep Huurtoeslag	Overigen EC doelgroep ("<33.000")	Middengroep ("33-43000")	Hogere inkomens (">43.000")	Totaal
Tot ondergrens Huurtoeslag	52	25	7	13	98
Tot kwaliteitskortingsgrens	260	108	41	46	456
Tot aftoppingsgrens	715	306	174	204	1399
Tot liberalisatiegrens	281	127	78	131	618
Boven liberalisatiegrens	86	60	52	138	335
Huursector - totaal	1394	627	351	533	2905

Een zelfde overzicht voor de 570.000 huurders die de afgelopen twee jaar (voor 2012) verhuisd zijn, laat zien dat er over die periode 319.000 woningen onder de aftoppingsgrens verhuurd zijn terwijl er 301.000 huishoudens met recht op huurtoeslag gehuisvest zijn.²

Tabel 2.2: Aantal (*1000) recent verhuisde huurders naar inkomen en huurwoning naar prijsklasse; bron: WoON2012

	Doelgroep Huurtoeslag	Overigen EC doelgroep ("<33.000")	Middengroep ("33-43000")	Hogere inkomens (">43.000")	Totaal
Tot ondergrens Huurtoeslag	18	5	1	3	27
Tot kwaliteitskortingsgrens	63	13	6	5	87
Tot aftoppingsgrens	124	44	21	16	205
Tot liberalisatiegrens	70	29	18	19	137
Boven liberalisatiegrens	27	15	18	55	115
Huursector - totaal	301	106	64	98	570

¹ De inkomensgrenzen van de doelgroepen zijn de afgelopen jaren omhoog aangepast; veelal met inflatie. Voor de herkenbaarheid wordt hier nog verwezen naar de klassieke inkomensgrenzen van 33.000 en 43.000 euro.

² In het WoON kan alleen het inkomen op de peildatum (1-1-2012) bepaald worden en niet het inkomen op het moment van toewijzen.

Een verdere specificatie voor de 359.000 huurders die een woning van een sociale verhuurder betrokken hebben, laat een zelfde beeld zien. Ook hier geldt een macro evenwicht: in twee jaar tijd zijn 234.000 corporatiehuurwoningen onder de aftoppingsgrens verhuurd terwijl er 213.000 huishoudens met recht op huurtoeslag gehuisvest zijn. Maar de mate waarin passend is toegewezen, heeft daarbij met 72% niet het niveau bereikt dat nu beoogd wordt.³

Tabel 2.3: Aantal (*1000) recent verhuisde huurders bij sociale verhuurders naar inkomen en huurwoning naar prijsklasse; bron: WoON2012

	Doelgroep Huurtoeslag	Overigen EC doelgroep ("<33.000")	Middengroep ("33-43000")	Hogere inkomens (">43.000")	Totaal
Tot ondergrens Huurtoeslag	8	2	1	1	12
Tot kwaliteitskortingsgrens	48	11	5	3	66
Tot aftoppingsgrens	97	32	14	12	156
Tot liberalisatiegrens	49	19	10	12	90
Boven liberalisatiegrens	11	4	5	16	35
Huursector - totaal	213	69	35	42	359

Gelet op de macro cijfers zou dat in principe wel mogelijk geweest zijn, maar **dan** zouden huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens vrijwel geen huurwoning onder de aftoppingsgrens meer hebben kunnen huren. En huurders met recht op huurtoeslag hadden geen huurwoning boven de aftoppingsgrens kunnen betrekken (zie de met rode stippellijn gemarkeerde cellen). Kortom: met de nu voorgestelde 95% passendheid als norm, wordt de vrije ruimte voor zowel huurders als verhuurders ingeperkt.

Waar het gaat om de verhouding tussen sociale en particuliere huursector, is het zo dat de sociale verhuurders verhoudingsgewijs meer huishoudens met een laag inkomen opvangen en particuliere verhuurders meer huishoudens met een wat hoger inkomen.

Tabel 2.4: Aantal (*1000) recent verhuisde huurders bij sociale en particuliere verhuurders naar inkomen; bron: WoON2012

	Doelgroep Huurtoeslag	Overigen EC doelgroep ("<33.000")	Middengroep ("33-43000")	Hogere inkomens (">43.000")	Totaal
Sociale huursector	213	69	35	42	359
Particuliere huursector	88	37	29	56	211
Totaal	301	106	64	98	570

Dit verschil in huurderssamenstelling, hangt vooral samen met de prijsopbouw van de voorraad. Sociale verhuurders hebben meer woningen onder de aftoppingsgrens en minder woningen boven de liberalisatiegrens. Daardoor kunnen zij huishoudens met een laag inkomen frequenter huisvesten in een goedkope of betaalbare huurwoning. Voor zowel sociale als particuliere verhuurders geldt dat ze in de twee jaar vóór het WoON2012 (gemiddeld) bijna tweederde van de woningen onder de aftoppingsgrens verhuurd hebben aan huishoudens met recht op huurtoeslag en bijna de helft van de woningen boven de liberalisatiegrens aan huishoudens met een inkomen boven "43.000 euro".

³ De genoemde 72% volgt uit de eerste kolom: 153.000 huurders met recht op Huurtoeslag zijn gehuisvest onder de aftoppingsgrens, op een totaal van 213.000.

Regionale verschillen

In deze paragraaf voegen we aan het landelijk beeld een regionale verdieping toe. Dan blijkt dat er door het hele land heen, in de bestaande voorraad meer huurwoningen aanwijsbaar zijn met een huurprijs onder de aftoppingsgrens dan dat er huurders met recht op huurtoeslag zijn. Binnen de voorraad is er dus in het algemeen enige ruimte bij de huurwoningen onder de aftoppingsgrens (zie daarvoor in onderstaande tabel de kolommen 1-3).

Tabel 2.5: Aantal (*1000) huishoudens behorend tot de huurtoeslag doelgroep en aantal huurwoningen onder de aftoppingsgrens; bron: WoON2012

	Totale huur voorraad			Sociale huurwoningen recent verhuurd		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	Omvang HT Doelgroep	Aantal woningen tot AftopGrens	Overschot / Tekort	Omvang HT Doelgroep	Aantal woningen tot AftopGrens	Overschot / Tekort
Oost-Groningen;	15	20	5	2	3	1
Delfzijl en omgeving;	5	6	0	2	3	0
Overig Groningen;	43	54	11	9	11	2
Noord-Friesland;	26	41	15	7	7	0
Zuidwest-Friesland;	8	12	4	0	1	0
Zuidoost-Friesland;	15	23	8	3	3	0
Noord-Drenthe;	12	19	6	1	3	1
Zuidoost-Drenthe;	14	18	3	2	2	0
Zuidwest-Drenthe;	11	13	2	1	2	1
Noord-Overijssel;	23	33	10	3	5	2
Zuidwest-Overijssel;	12	17	5	0	0	0
Twente;	52	68	16	11	11	0
Veluwe;	32	59	27	4	6	2
Achterhoek;	27	40	13	4	4	0
Arnhem/Nijmegen;	62	91	29	10	10	0
Zuidwest-Gelderland;	12	22	10	1	1	0
Utrecht;	84	124	40	15	18	3
Kop van Noord-Holland;	25	38	13	3	4	1
Alkmaar en omgeving;	16	21	5	2	2	0
IJmond;	11	23	12	1	2	1
Agglomeratie Haarlem;	19	25	6	2	3	1
Zaanstreek;	16	23	8	1	2	1
Groot-Amsterdam;	162	226	65	22	23	1
Het Gooi en Vechtstreek;	17	25	7	1	0	0
Agglomeratie Leiden en Bollens	26	39	13	4	4	0
Agglomeratie s-Gravenhage;	90	107	17	13	13	0
Delft en Westland;	20	28	7	5	5	0
Oost-Zuid-Holland;	18	26	8	3	2	0
Groot-Rijnmond;	167	215	48	30	28	-2
Zuidoost-Zuid-Holland;	26	48	21	4	4	0
Zeeuwsch-Vlaanderen;	6	9	3	1	1	0
Overig Zeeland;	18	29	11	2	3	1
West-Noord-Brabant;	43	63	20	8	8	0
Midden-Noord-Brabant;	40	52	13	7	6	-1
Noordoost-Noord-Brabant;	35	61	26	4	5	1
Zuidoost-Noord-Brabant;	54	76	22	7	9	2
Noord-Limburg;	19	24	5	2	2	1
Midden-Limburg;	16	20	4	1	1	0
Zuid-Limburg;	66	82	16	9	9	0
Flevoland.	28	31	3	5	5	1
Nederland	1394	1952	558	213	234	21

Verder zijn er door het hele land heen in de sociale huursector de afgelopen twee jaar ongeveer net zoveel huishoudens met een laag inkomen gehuisvest als dat er huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens verhuurd zijn (kolom 4-6). Dit betekent dat ook op regionaal niveau met een scherpere toewijzing in principe voldaan zou kunnen worden aan de passendheidstoets.

Alleen zijn de woningen onder de aftoppingsgrens niet uitsluitend toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Gemiddeld is in heel Nederland (de twee jaar voor het WoON2012) aan 72% van de huishoudens met een laag inkomen in de sociale huursector een huurwoning toegewezen onder de aftoppingsgrens (kolom 7). Per regio verschilt dit beeld aanzienlijk hoewel de randvoorwaarden regionaal beperkt van elkaar verschillen, wanneer bijvoorbeeld gekeken wordt naar het aandeel van de huursector binnen de bewoonde voorraad (kolom 8) en de omvang van de huurtoeslag doelgroep in relatie tot diezelfde bewoonde voorraad (kolom 9).

Tabel 2.6: Verschil tussen aantal (*1000) huishoudens behorend tot de huurtoeslag doelgroep en aantal huurwoningen onder de aftoppingsgrens; aandeel passend toegewezen doelgroep huishoudens; aandeel huursector en huurtoeslag doelgroep; bron: WoON2012

	Totale huur voorraad (3)	Sociale huurwoningen recent verhuurd (6)	(7)	(8)	(9)
	Overschot / Tekort	Overschot / Tekort	HT Doelgroep passend	% Huur bewoonde voorraad	% HT Doelgroep bewoonde voorraad
Oost-Groningen;	5	1	100%	35%	35%
Delfzijl en omgeving;	0	0	100%	39%	32%
Overig Groningen;	11	2	83%	43%	33%
Noord-Friesland;	15	0	79%	35%	29%
Zuidwest-Friesland;	4	0	42%	32%	29%
Zuidoost-Friesland;	8	0	89%	32%	29%
Noord-Drenthe;	6	1	100%	30%	25%
Zuidoost-Drenthe;	3	0	81%	33%	30%
Zuidwest-Drenthe;	2	1	100%	32%	31%
Noord-Overijssel;	10	2	81%	34%	24%
Zuidwest-Overijssel;	5	0	65%	39%	26%
Twente;	16	0	88%	37%	26%
Veluwe;	27	2	70%	35%	18%
Achterhoek;	13	0	71%	33%	26%
Arnhem/Nijmegen;	29	0	75%	42%	26%
Zuidwest-Gelderland;	10	0	59%	33%	21%
Utrecht;	40	3	74%	39%	22%
Kop van Noord-Holland;	13	1	67%	33%	24%
Alkmaar en omgeving;	5	0	63%	33%	25%
IJmond;	12	1	100%	39%	18%
Agglomeratie Haarlem;	6	1	57%	40%	21%
Zaanstreek;	8	1	78%	47%	27%
Groot-Amsterdam;	65	1	67%	59%	31%
Het Gooi en Vechtstreek;	7	0	37%	39%	22%
Agglomeratie Leiden en Bollen	13	0	51%	38%	20%
Agglomeratie s-Gravenhage;	17	0	77%	50%	29%
Delft en Westland;	7	0	71%	45%	27%
Oost-Zuid-Holland;	8	0	62%	37%	20%
Groot-Rijnmond;	48	-2	66%	51%	31%
Zuidoost-Zuid-Holland;	21	0	61%	41%	19%
Zeeuwsch-Vlaanderen;	3	0	40%	25%	25%
Overig Zeeland;	11	1	77%	33%	23%
West-Noord-Brabant;	20	0	73%	36%	23%
Midden-Noord-Brabant;	13	-1	58%	39%	28%
Noordoost-Noord-Brabant;	26	1	59%	35%	21%
Zuidoost-Noord-Brabant;	22	2	64%	37%	23%
Noord-Limburg;	5	1	82%	32%	28%
Midden-Limburg;	4	0	67%	30%	28%
Zuid-Limburg;	16	0	67%	42%	33%
Flevoland.	3	1	82%	35%	25%
Nederland	558	21	72%	41%	26%

Meer recente informatie uit BBSH jaarverslagen (DVi)

Meer recente informatie omtrent de mate waarin corporaties passend hebben toegewezen, is te vinden in de BBSH jaarverslagen (verantwoordingsinformatie – DVi). In tabel 2.7 zijn de landelijke cijfers opgenomen. In de eerste vier kolommen staat het aantal nieuwe huurders uitgesplitst naar doelgroep en niet doelgroep; bovendien is aangegeven of aan deze huurders een woning onder de aftoppingsgrens of daarboven is toegewezen. Deze vier kolommen zijn vergelijkbaar met de vier “vlakken” die in (WoON2012) tabel 2.3 met rode stippellijnen ingedeeld zijn.

Bovenin de tabel staan deze cijfers uit het WoON2012. Die cijfers zijn vergelijkbaar met de cijfers uit DVi voor 2010 en 2011. Uit de DVi cijfers komt een hoger percentage “passend toegewezen doelgroep huishoudens” naar voren dan het WoON laat zien. Dat verschil zou verklaard kunnen worden doordat in het WoON niet het inkomen bij toewijzing wordt geregistreerd, maar ten tijde van de enquête. Ook bij het percentage huurwoningen onder de aftoppingsgrens, kan het moment van meten een rol spelen; maar op dit punt is het verschil met de DVi informatie wel opmerkelijk.

Verder blijkt uit tabel 2.7 dat zich de afgelopen vier jaar een verschuiving heeft voorgedaan, in die zin dat de corporaties de laatste jaren steeds minder passend toewijzen. Daarbij is de groep huurtoeslagontvangers die niet passend toegewezen wordt de laatste jaren groter in omvang dan de niet-doelgroep die wel een woning onder de aftoppingsgrens gekregen heeft. Dat komt mede doordat steeds minder woningen een huur onder de aftoppingsgrens hebben. Dit betekent dat op basis van deze nieuwe cijfers niet meer geconcludeerd kan worden dat aan de passendheidstoets voldaan kan worden door enkel scherper toe te wijzen. Daar is meer voor nodig. In 2013 hadden minimaal 27.000 meer woningen onder de aftoppingsgrens beschikbaar moeten komen, om alle doelgroep huishoudens te huisvesten (verschil 2^e en 3^e kolom). In hoofdstuk 3 wordt daar verder op ingegaan.

Tabel 2.7: Het aantal huishoudens met een nieuw huurcontract naar doelgroep en (< | >) aftoppingsgrens; daarvan afgeleid het gemiddeld percentage passend toegewezen huurders en het aandeel woningen onder de aftoppingsgrens; bron: BBSH-DVi 2010-2013

	HT Doelgroep passend	HT Doelgroep niet passend	Niet Doelgroep <AftopGrens	Niet Doelgroep >AftopGrens	Totaal	% HT doelgroep passend	% woningen onder Aftoppingsgrens
WoON2012 (2jaar voor 2012)	153000	60000	80000	66000	359000	72%	65%
DVi 2010	114822	19547	28993	22094	185456	85%	78%
DVi 2011	118054	27929	28710	24214	198907	81%	74%
DVi 2012	124198	37574	24796	26700	213268	77%	70%
DVi 2013	113400	50721	23367	30632	218120	69%	63%

De meest recente cijfers over 2013 zijn regionaal uitgesplitst in tabel 2.8. Hierin staan de cijfers over de mate waarin de doelgroep passend is toegewezen (kolom 5 en 6). Verder is te zien welk deel van de opnieuw verhuurde woningen onder de aftoppingsgrens lag (kolom 7). Dit laatste percentage loopt gelijk op met het percentage passend toegewezen woningen.

Tabel 2.8: Het aantal huishoudens met een nieuw huurcontract naar doelgroep en (< | >) aftoppingsgrens; daarvan afgeleid het gemiddeld percentage passend toegewezen huurders, de spreiding in dat percentage en het aandeel woningen onder de aftoppingsgrens; bron: BBSH-DVi 2013

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
	HT Doelgroep passend	HT Doelgroep niet passend	Niet Doelgroep <AftopGrens	Niet Doelgroep >AftopGrens	% HT doelgroep passend (1) / (1+2)	spreiding % HT doelgroep passend	% woningen onder Aftoppingsgrens (1+3) / (1+2+3+4)
Oost-Groningen;	901	347	163	71	72%	4%	72%
Delfzijl en omgeving;	124	38	31	28	77%	0%	70%
Overig Groningen;	5749	1361	891	434	81%	11%	79%
Noord-Friesland;	2167	528	503	231	80%	6%	78%
Zuidwest-Friesland;	331	68	118	18	83%	11%	84%
Zuidoost-Friesland;	2156	725	520	392	75%	1%	71%
Noord-Drenthe;	1146	757	292	257	60%	9%	59%
Zuidoost-Drenthe;	541	253	110	49	68%	1%	68%
Zuidwest-Drenthe;	519	226	196	141	70%	0%	66%
Noord-Overijssel;	3158	799	405	453	80%	25%	74%
Zuidwest-Overijssel;	950	722	337	349	57%	24%	55%
Twente;	3825	1859	924	1145	67%	25%	61%
Veluwe;	5118	2509	1225	1503	67%	42%	61%
Achterhoek;	1065	892	363	403	54%	20%	52%
Arnhem/Nijmegen;	5618	2032	813	1099	73%	47%	67%
Zuidwest-Gelderland;	716	579	342	404	55%	8%	52%
Utrecht;	9535	4147	1498	2552	70%	54%	62%
Kop van Noord-Holland;	1854	1081	663	706	63%	19%	58%
Alkmaar en omgeving;	810	689	283	369	54%	15%	51%
IJmond;	690	367	339	314	65%	7%	60%
Agglomeratie Haarlem;	485	278	224	327	64%	7%	54%
Zaanstreek;	825	400	176	109	67%	9%	66%
Groot-Amsterdam;	10140	6828	1175	3364	60%	41%	53%
Het Gooi en Vechtstreek;	1507	1968	382	962	43%	9%	39%
Agglomeratie Leiden en Bollens	622	917	284	675	40%	11%	36%
Agglomeratie s-Gravenhage;	3658	974	652	1414	79%	18%	64%
Delft en Westland;	6524	922	173	498	88%	22%	83%
Oost-Zuid-Holland;	1469	635	454	623	70%	24%	60%
Groot-Rijnmond;	14305	5747	2871	3884	71%	23%	64%
Zuidoost-Zuid-Holland;	1764	705	624	445	71%	9%	67%
Zeeuwsch-Vlaanderen;	645	211	157	94	75%	16%	72%
Overig Zeeland;	1812	589	460	408	75%	6%	70%
West-Noord-Brabant;	2202	1814	802	1197	55%	17%	50%
Midden-Noord-Brabant;	4722	1974	642	1313	71%	24%	62%
Noordoost-Noord-Brabant;	1930	1567	633	856	55%	43%	51%
Zuidoost-Noord-Brabant;	4920	1946	1446	1687	72%	27%	64%
Noord-Limburg;	1673	424	224	175	80%	9%	76%
Midden-Limburg;	1939	824	586	337	70%	15%	69%
Zuid-Limburg;	4339	1312	909	689	77%	12%	72%
Flevoland.	946	710	477	657	57%	23%	51%
Nederland	113400	50721	23367	30632	69%	42%	63%

Voor de passendheidstoets kijken we met name naar kolom 5 en 6 met daarin de verschillen in passend toewijzen per regio. In kolom 5 zijn de scores voor het gemiddelde lager dan 50% rood gekleurd. Aanvullend op het regionale gemiddelde is verder in kolom 6 een spreidingsmaat opgenomen die aangeeft hoe groot de verschillen binnen een regio kunnen zijn per corporatie en gemeente. Deze spreidingsmaat laat daarmee zien in welke mate het passend toewijzen door een corporatie in een bepaalde gemeente af kan wijken van het algemene regionale gemiddelde. Hierbij zijn waarden groter dan 40% rood gekleurd.

In Noord Nederland is veel passend toegewezen; wat overigens niet geldt voor Noord Drenthe. In deze regio's zijn de verschillen tussen de corporaties onderling bovendien klein: alle corporaties hebben in deze regio's veel doelgroep huishoudens passend toegewezen. Daarentegen is juist weinig passend toegewezen in de gespannen woningmarktgebieden van het Gooi en Leiden. Maar in de eveneens gespannen woningmarkt van Delft / Den Haag is juist wel veel passend toegewezen en ook in de regio Amsterdam is meer passend toegewezen; met grote verschillen in deze laatste regio tussen de corporaties onderling.

Kortom: het beeld is wisselend. Niet de spanning op de woningmarkt maar de beschikbaarheid van woningen onder de aftoppingsgrens blijkt bepalend voor de mate van passend toewijzen. In regio's met veel vrijkomende corporatiewoningen onder de aftoppingsgrens, wordt vaker passend toegewezen dan in regio's met weinig woningen onder de aftoppingsgrens. Het eerder genoemde verschil tussen de gespannen woningmarkten van het Gooi en Leiden (met weinig woningen passend toegewezen) en Delft / Den Haag (met veel woningen passend toegewezen) zit vooral in de beschikbaarheid van huurwoningen onder de aftoppingsgrens. In het Gooi en Leiden heeft minder dan 40% van de nieuw verhuurde corporatiewoningen een huurprijs onder de aftoppingsgrens. In Delft / Den Haag is dat gemiddeld 70%.

Bovendien valt op dat de spreiding rond het regionaal gemiddelde zeer groot kan zijn. Vooral in de regio's Utrecht, Arnhem/Nijmegen, op de Veluwe en Noordoost Noord-Brabant is sprake van grote verschillen tussen corporaties onderling binnen dezelfde regio.

2.2 Prijsopbouw van de voorraad

Begin 2013 zijn berekeningen gemaakt ter onderbouwing van de brief die 28-2-2013 verstuurd is aan de 2^e Kamer: "vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing". Deze berekeningen lieten zien dat de boveninflatoire huurstijgingen die het Woonakkoord mogelijk maakt, de verhuurders extra inkomsten kunnen opleveren welke in 2017 opwegen tegen de afgesproken verhuurdersheffing.

Deze extra huurinkomsten worden in feite ontleend aan de huurruimte die er bestaat tussen de huidige huur en de maximale huur. De maximale huur wordt hierbij bepaald op basis van de kwaliteit die de woning biedt, volgens het Woningwaarderingssysteem. De huurruimte is destijds voor de sociale huursector berekend op circa 5 miljard euro. Via de jaarlijkse boveninflatoire huurverhogingen en de (extra) harmonisatie bij nieuwe verhuringen, zou deze huurruimte voor een deel aangesproken kunnen worden.

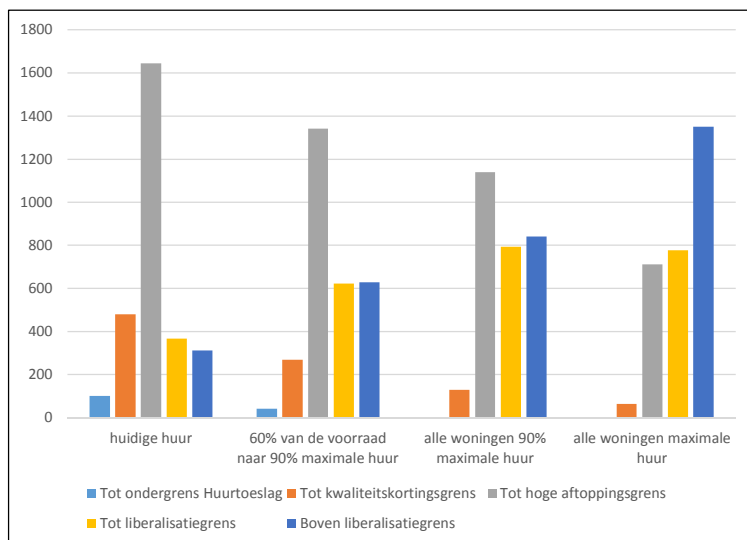
Dit betekent dat het huurprijsniveau van de huursector omhoog gaat en meer en meer geënt wordt op de kwaliteit die de woning biedt. In figuur 2.1 is de actuele huurprijsopbouw weergegeven in het linkerdeel van de grafiek. In het middelste deel is te zien hoe de prijsopbouw van de huursector zou zijn als 60% resp. 100% van de woningen verhuurd zou worden voor 90% van de maximale huur. Deze 90% van de maximale huur is bij mutatie vaak de streefhuur.⁴ Tot slot staat rechts in de grafiek de prijsopbouw zoals die zou resulteren als alle huurwoningen voor de maximale huurprijs verhuurd zouden worden.⁵ De verschuivingen over de prijsklassen is duidelijk af te lezen uit de grafiek.

Bij de indeling in prijsklassen is als aftoppingsgrens overigens steeds de hoge aftoppingsgrens (voor gezinshuishoudens) aangehouden. In de praktijk is het verschil tussen hoge en lage aftoppingsgrens afhankelijk van het aantal bewoners. Maar omdat het hier gaat om de huisvestingsmogelijkheden op termijn, waarbij niet bekend is wat voor soort huishouden in de betreffende woning komt te wonen, is in deze en de navolgende paragrafen de hoge aftoppingsgrens gehanteerd zodat de prijsklasse niet afhangt van het aantal bewoners.

⁴ Bij de berekeningen zoals gemaakt voor de verhuurdersheffing, is er vanuit gegaan dat 60% van de nieuwe verhuringen gedaan wordt voor 90% van de maximale huur.

⁵ Hierbij is gebruik gemaakt van de nieuwe WWS systematiek met daarin een 25% aandeel van de WOZ waarde.

Figuur 2.1: Huurprijsofbouw van de totale huursector op basis van actuele huurprijs (links), 90% van de maximale huurprijs (midden) en de maximale huurprijs (rechts); bron: WoON2012



Bij de sociale verhuurders werd in 2012 84% van alle woningen verhuurd voor een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens. Wanneer 60% resp. 100% van de woningen verhuurd zou worden voor 90% van de maximale huurprijs, dan zou nog maar 62% resp. 47% van het bezit een prijs hebben onder de hoge aftoppingsgrens. En indien alle huurwoningen van corporaties verhuurd zouden worden voor de maximale huurprijs, dan zou nog maar 28% met zijn huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens blijven.⁶

Tabel 2.8: Het aandeel van alle huurwoningen naar prijsniveau op basis van de actuele huurprijs en de volgens het WWS mogelijke huurprijs; bron: WoON2012

	% tot hoge aftoppingsgrens				% boven liberalisatiegrens			
	Actueel	Obv 60% naar 90%	Obv alle woningen	Obv WWS	Actueel	Obv 60% naar 90%	Obv alle woningen	Obv WWS
		WWS	90% WWS			WWS	WWS	
Sociale verhuurders	84%	62%	47%	28%	5%	16%	23%	42%
Particuliere verhuurders	52%	41%	33%	21%	30%	41%	49%	61%
Totaal	77%	57%	44%	27%	11%	22%	29%	46%

Tegelijk zou niet 5% maar (bij volledig gebruik van het WWS) 42% van alle corporatiewoningen verhuurd kunnen worden tegen een prijs boven de liberalisatiegrens.

⁶ Deze verschuiving in de prijsopbouw kwam in de vorige paragraaf ook naar voren uit de meest recente DVI cijfers.

Regionale verschillen

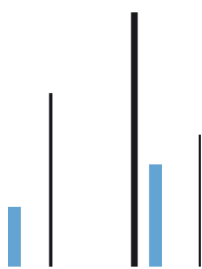
Wanneer dit beeld voor het bezit van de sociale verhuurders regionaal ingekleurd wordt en er dus vanuit gegaan wordt dat huurwoningen verhuurd worden tegen een bij de WWS kwaliteit passende huur, dan blijkt dat met name in Flevoland – met relatief veel nieuwe woningen – weinig woningen meer onder de hoge aftoppingsgrens verhuurd zouden worden.

Wanneer van alle woningen 60% verhuurd zouden worden voor 90% van de maximale huur en de overige 40% voor de huidige huur (deze aanname is het uitgangspunt geweest voor de in 2013 gemaakte berekeningen – zie tweede kolom van tabel 2.9), dan zou in Flevoland nog 48% van het corporatiebezit onder de hoge aftoppingsgrens verhuurd kunnen worden. In de regio Zuidoost Drenthe zou in dat geval nog 83% van het bezit verhuurd kunnen worden onder de hoge aftoppingsgrens.

Tabel 2.9: Het aandeel van de sociale huurwoningen naar prijsniveau op basis van de actuele huurprijs en de volgens (90% van) het WWS mogelijke huurprijs; bron: WoON2012

	% tot hoge aftoppingsgrens				% boven liberalisatiegrens			
	Actueel	Obv 60%	Obv alle	Obv WWS	Actueel	Obv 60%	Obv alle	Obv WWS
		naar 90% WWS	woningen 90% WWS			naar 90% WWS	woningen 90% WWS	
Oost-Groningen;	93%	81%	73%	39%	2%	8%	11%	21%
Delfzijl en omgeving;	91%	62%	43%	25%	0%	6%	9%	44%
Overig Groningen;	93%	75%	62%	43%	1%	8%	12%	29%
Noord-Friesland;	91%	75%	64%	46%	2%	8%	12%	23%
Zuidwest-Friesland;	90%	65%	48%	29%	2%	13%	20%	43%
Zuidoost-Friesland;	96%	60%	36%	18%	2%	14%	22%	52%
Noord-Drenthe;	94%	61%	39%	14%	1%	14%	23%	47%
Zuidoost-Drenthe;	95%	83%	75%	52%	0%	5%	8%	18%
Zuidwest-Drenthe;	92%	59%	37%	11%	3%	9%	14%	43%
Noord-Overijssel;	90%	60%	40%	26%	2%	17%	27%	45%
Zuidwest-Overijssel;	86%	55%	35%	21%	6%	23%	34%	54%
Twente;	87%	61%	43%	23%	5%	17%	25%	47%
Veluwe;	84%	50%	28%	14%	4%	22%	35%	58%
Achterhoek;	90%	57%	35%	14%	5%	22%	33%	57%
Arnhem/Nijmegen;	88%	59%	40%	22%	4%	15%	23%	47%
Zuidwest-Gelderland;	91%	64%	46%	16%	3%	13%	20%	41%
Utrecht;	80%	59%	45%	28%	6%	20%	29%	46%
Kop van Noord-Holland;	91%	56%	33%	21%	2%	15%	25%	54%
Alkmaar en omgeving;	84%	60%	44%	30%	2%	15%	24%	42%
IJmond;	88%	62%	45%	19%	4%	14%	21%	41%
Agglomeratie Haarlem;	80%	74%	69%	43%	3%	9%	12%	23%
Zaanstreek;	86%	67%	55%	31%	6%	15%	21%	36%
Groot-Amsterdam;	80%	64%	54%	35%	7%	16%	21%	36%
Het Gooi en Vechtstreek;	81%	58%	43%	19%	6%	16%	22%	40%
Agglomeratie Leiden en Bollens	80%	58%	44%	25%	4%	19%	29%	47%
Agglomeratie s-Gravenhage;	78%	67%	59%	44%	8%	15%	20%	35%
Delft en Westland;	80%	63%	52%	32%	7%	18%	25%	38%
Oost-Zuid-Holland;	84%	54%	34%	21%	6%	20%	29%	49%
Groot-Rijnmond;	79%	65%	56%	35%	7%	14%	19%	34%
Zuidoost-Zuid-Holland;	84%	59%	43%	29%	2%	17%	27%	47%
Zeeuwsch-Vlaanderen;	87%	74%	65%	35%	4%	11%	17%	24%
Overig Zeeland;	87%	60%	43%	26%	5%	15%	22%	44%
West-Noord-Brabant;	81%	55%	38%	21%	6%	20%	29%	51%
Midden-Noord-Brabant;	84%	54%	34%	15%	5%	21%	31%	58%
Noordoost-Noord-Brabant;	86%	50%	26%	15%	5%	21%	31%	62%
Zuidoost-Noord-Brabant;	88%	66%	51%	26%	5%	9%	12%	34%
Noord-Limburg;	82%	54%	34%	24%	6%	23%	34%	53%
Midden-Limburg;	88%	61%	42%	23%	6%	13%	17%	46%
Zuid-Limburg;	84%	64%	51%	32%	5%	14%	20%	39%
Flevoland.	80%	48%	27%	12%	4%	18%	28%	57%
Nederland	84%	62%	47%	28%	5%	16%	23%	42%

3



Effect op de huurinkomsten

3.1 Huurinkomsten en heffing

In het voorgaande hoofdstuk is op basis van de meest actuele cijfers uit DVi geconcludeerd dat niet voldaan kan worden aan de passendheidstoets door enkel scherper toe te wijzen. Daar is een omvangrijker aanbod van vrijkomende huurwoningen onder de aftoppingsgrens voor nodig. In dit hoofdstuk wordt nagegaan of het mogelijk is meer vrijkomende corporatie woningen in huurprijs te maximeren op deze aftoppingsgrens zodat er meer woningen onder deze prijsgrens beschikbaar komen en via gerichte toewijzing wel voldaan kan worden aan de passendheidsnorm.

Om hier zicht op te krijgen wordt gebruik gemaakt van de rekenmethodiek die ook ingezet is voor de berekeningen ter onderbouwing van de brief die 28-2-2013 verstuurd is aan de 2^e Kamer: “vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing”. Destijds is berekend wat het extra inkomsteneffect voor verhuurders zou kunnen zijn van (a) boveninflatoire huurverhogingen en (b) extra huurharmonisatie. De berekeningen lieten zien dat de extra huurinkomsten als gevolg van de beleidsmaatregelen vanaf 2017 (circa 100 miljoen) hoger uit zouden kunnen komen dan de heffing.¹

Bij deze berekeningen is er destijds vanuit gegaan dat bij 60% van de nieuwe verhuringen de huur opgetrokken wordt naar 90% van de maximale huur. Het uitgangspunt dat vrijkomende huurwoningen voor een belangrijk deel voor 90% van de maximale huur verhuurd zouden gaan worden, heeft een directe relatie met de passendheidstoets. Vanuit de norm die nu geïntroduceerd wordt, dient voldoende aanbod beschikbaar te blijven onder de aftoppingsgrens. Nieuwe verhuringen tot 90% van de maximale huur, zouden er voor kunnen zorgen dat te veel woningen boven de aftoppingsgrens verhuurd gaan worden. Door een zekere maximering in de huurprijs bij aan te brengen, kan het aanbod van woningen onder de aftoppingsgrens vergroot worden; hetgeen natuurlijk wel tot een derving van huurinkomsten leidt.

In het vorige hoofdstuk is geschetst welke veranderingen in de prijsopbouw mogelijk zijn, wanneer de huren via huurharmonisatie opgetrokken worden naar het niveau dat past bij de (WWS) kwaliteit. Aanvullend daarop wordt hier becijferd hoeveel van de extra huurinkomsten (bedoeld om de verhuurdersheffing te betalen) afkomstig is van harmonisatie boven de aftoppingsgrens. Daarmee ontstaat inzicht in de mate waarin dat leidt tot de genoemde derving van huurinkomsten.

Opnieuw is hier gerekend met de hoge aftoppingsgrens, omdat de nieuwe bewoners nog onbekend zijn. Verder ligt de focus hier geheel op de sociale huursector. Voor de particuliere verhuurders is de passendheidstoets immers niet aan de orde.

¹ Zie: Huurbeleid en verhuurderheffing; ABF Research; februari 2013

3.2 Inkomsten uit harmonisatie boven aftoppingsgrens

De corporatiesector telde begin bij het WoON2012 2,1 miljoen gereguleerde huurwoningen en ruim 100.000 geliberaliseerde woningen: totaal 2,2 miljoen woningen. In de rekenmethodiek wordt van dit aantal woningen uitgegaan. De sinds 2012 opgetreden huurprijsverhogingen zijn overigens wel verwerkt in deze rekensystematiek.

De berekeningen (die er vanuit gaan dat 8% van de woningen jaarlijks opnieuw verhuurd wordt, waarvan 60% geharmoniseerd wordt in prijs), laten zien dat jaarlijks (vanaf 1 juli 2016), circa 35.000 sociale huurwoningen door harmonisatie een nieuwe huurprijs zouden kunnen krijgen boven de hoge aftoppingsgrens. Voor deze 35.000 sociale huurwoningen bedragen de totale huurinkomsten op jaarbasis ruim 300 miljoen.

Om na te gaan hoe de passendheidsnorm (op regionaal niveau) uit zou kunnen pakken voor de huurinkomsten, is een relatief extreme variant doorgerekend; namelijk een variant waarbij er vanuit gegaan wordt dat **alle** huurwoningen die door harmonisatie boven de hoge aftoppingsgrens verhuurd zouden gaan worden, teruggeschaald worden tot deze aftoppingsgrens. Vanuit de passendheidsnorm zou een dergelijke matiging van de huur eigenlijk alleen aan de orde hoeven te zijn bij de doelgroep voor de huurtoeslag.

In de berekeningen wordt er dus vanuit gegaan dat voor **al deze woningen** een lagere huur gevraagd wordt dan mogelijk is vanuit het WWS. Mochten verhuurders hiervoor kiezen dan leidt dat natuurlijk wel tot een gunstig afzetperspectief, namelijk dat de woning in elk geval aan een huishouden dat tot de doelgroep van het huurtoeslagbeleid behoort, verhuurd kan worden.

Resultaat en regionaal beeld

In tabel 3.1 staat het resultaat voor 2017. Er wordt bij deze uitgangspunten een bedrag niet in rekening gebracht bij de nieuwe huurders. Dit bedrag (de derving van huurinkomsten) is na twee jaar (2016-2017) voor heel Nederland en alle corporaties tezamen opgelopen tot ruim 100 miljoen.

De totale inkomsten uit verhuur van woningen en overig onroerend goed bedragen in 2017 (geëxtrapoleerd op basis van het BBSH 2012) naar verwachting bijna 17 miljard euro. Derhalve gaat het om een huurderving in 2017 van 0,6%. Verder bedraagt het eigen vermogen (op basis van bedrijfswaarde) in 2017 naar verwachting circa 48 miljard euro, zodat de huurderving gelijk is aan 0,23% van dat eigen vermogen.²

Bij een nadere blik op de uitkomsten per regio hoort een waarschuwing dat met name bij kleinere regio's de cijfers gebaseerd zijn op een kleine steekproef en dus minder betrouwbaar zijn.³ Om die reden worden hier cijfers per provincie (in plaats van Corop regio) gepresenteerd.

² Zie: Gevoeligheidsanalyse – effecten van beleid van verhuurders en externe factoren; ABF Research, Delft, Januari 2015

³ Zo zijn in de regio Delfzijl bijvoorbeeld maar 28 sociale huurwoningen opgenomen in de steekproef van het WoON2012. Oom die reden zijn de cijfers van deze regio opgeteld bij de cijfers van de regio Oost Groningen.

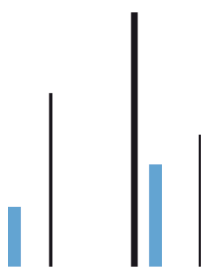
Tabel 3.1: Geraamde mindere huurinkomsten (in miljoenen) voor sociale verhuurders in 2017 als gevolg van huurmaximering op de hoge aftoppingsgrens; totale huurinkomsten en eigen vermogen (in miljoenen); bron: WoON2012 resp. Solex model.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	Lagere inkomsten door verhuur op aftoppingsgrens	Jaarlijkse baten uit huur (obv extrapolatie BBSH 2012)	Lagere inkomsten in % jaarlijkse huur	Verwacht eigen vermogen 2017	Lagere inkomsten in % eigen vermogen
Groningen	-5	646	-0,7%	2132	-0,22%
Friesland	-2	597	-0,4%	1962	-0,11%
Drenthe	-2	398	-0,4%	1469	-0,10%
Overijssel	-11	1038	-1,0%	3616	-0,29%
Gelderland	-16	1835	-0,9%	5692	-0,29%
Flevoland	-3	345	-0,8%	1253	-0,22%
Utrecht	-8	1165	-0,7%	2712	-0,29%
Noord-Holland	-20	3199	-0,6%	8439	-0,24%
Zuid-Holland	-22	4053	-0,5%	9199	-0,24%
Zeeland	-1	313	-0,2%	1097	-0,05%
Noord-Brabant	-13	2413	-0,5%	6732	-0,19%
Limburg	-8	993	-0,8%	3929	-0,20%
	-110	16993	-0,6%	48232	-0,23%

Over het algemeen zijn de verschillen tussen regio's waar het gaat om mogelijk verlies aan huurinkomsten na twee jaar (2016-2017) beperkt. Deze derving aan huurinkomsten is – uitgaande van de vrij extreme aanname dat alle gereguleerde huurwoningen van corporaties bij nieuwe verhuringen afgetopt worden op de hoge aftoppingsgrens – veelal minder dan 1%. Dit is nog een royale inschatting van de huurderving, omdat om aan de passendheidstoets te voldoen een dergelijke matiging van de huur alleen aan de orde hoeft te zijn bij de doelgroep voor de huurtoeslag.

Wel is het zo dat als de hoge aftoppingsgrens de norm zou worden voor alle corporatiewoningen, dat dit bedrag dan verder oploopt. Voorts geldt vanzelfsprekend dat een dergelijke maximering van de huurprijs per individuele corporatie zeer verschillend kan uitpakken.

4



Marktverhoudingen

Om iets te kunnen zeggen over de marktverhoudingen wordt opnieuw gebruik gemaakt van het WoON2012; de nog altijd meest recente integrale opname van de woningmarkt. Eerst wordt ingegaan op de vraag – aanbod verhoudingen in de verschillende prijssegmenten. Daarna wordt voorbeeldgewijs en enigszins theoretisch aangegeven wat er kan veranderen aan het verhuisproces als gevolg van de passendheidsnorm.

4.1 Vraag en aanbod

Uitgangspunt vormt onderstaande tabel welke eerder (tabel 2.2) gepresenteerd is. Hierin staat hoeveel huishoudens in de twee jaar voor het WoON2012 verhuisd zijn naar een huurwoning. Gelet op de macro aantallen, zou het destijds mogelijk moeten zijn geweest alle huishoudens met recht op huurtoeslag onder de aftoppingsgrens te huisvesten.

Tabel 4.1: Aantal (*1000) recent verhuisde huurders naar inkomen en huurwoning naar prijsklasse; bron: WoON2012

	Doelgroep Huurtoeslag	Overigen EC doelgroep (" < 33.000")	Middengroep ("33-43000")	Hogere inkomens (" > 43.000")	Totaal
Tot ondergrens Huurtoeslag	18	5	1	3	27
Tot kwaliteitskortingsgrens	63	13	6	5	87
Tot aftoppingsgrens	124	44	21	16	205
Tot liberalisatiegrens	70	29	18	19	137
Boven liberalisatiegrens	27	15	18	55	115
Totaal huursector	301	106	64	98	570

Naast deze verhuisstromen, laat het WOON2012 ook zien welke vraag er op dat moment in de markt was van huishoudens die wilden verhuizen. Hierbij zijn alle verhuisgeneigde huishoudens meegeteld.

Tabel 4.2: Vraag naar huurwoningen (aantal *1000); bron: WoON2012

	Doelgroep Huurtoeslag	Overigen EC doelgroep (" < 33.000")	Middengroep ("33-43000")	Hogere inkomens (" > 43.000")	Totaal
Vraag naar huurwoningen	594	198	143	195	1130
Tot ondergrens Huurtoeslag	5	1	1	1	8
Tot kwaliteitskortingsgrens	99	21	13	10	142
Tot aftoppingsgrens	307	100	64	60	530
Tot liberalisatiegrens	128	48	41	53	270
Boven liberalisatiegrens	56	28	24	72	180

Uit tabel 4.1 blijkt dat er 570.000 huurders verhuisd zijn in de twee jaar voorafgaand aan het WoON2012. Uit tabel 4.2 blijkt dat begin 2012 1,13 miljoen huishoudens voor de komende twee jaar op zoek waren naar een huurwoning. Er vanuit gaande dat de gerealiseerde verhuizingen een goede indicatie vormen voor het aantal verhuizingen in de komende twee jaar, betekent dit dat van alle zoekers (570.000 gedeeld door 1,13 miljoen) 50% er waarschijnlijk in zal slagen daadwerkelijk te verhuizen.

4.2 Mogelijke effecten op het verhuisproces

Wat er precies gaat gebeuren met het invoeren van de passendheidstoets is moeilijk in te schatten. In dit rapport worden effecten van demografische en economische ontwikkelingen op het aantal huishoudens en hun inkomenspositie, voor het gemak buiten beschouwing gelaten. Ook mogelijke aanpassingen aan de voorraad door meer/minder nieuwbouw, sloop of verkoop van huurwoningen blijft buiten beschouwing. De focus ligt op de vraag – aanbod verhoudingen zoals die in tabel 4.1 en 4.2 gepresenteerd zijn. Getracht wordt een beeld te schetsen van wat er in die verhoudingen zou kunnen verschuiven door de aangescherpte passendheidstoets en hoe dat kan doorwerken op verhuurbaarheid en leegstandsrisico.

In tabel 4.2 zijn de doelgroep huishoudens, die vragen om een huurwoning boven de aftoppingsgrens rood ingekleurd. Hun vraag wordt geacht zich te verplaatsen naar het segment onder de aftoppingsgrens. Ook de huishoudens met een hoger inkomen die vragen om een huurwoning onder de aftoppingsgrens, zijn rood ingekleurd. Aan hun vraag wordt, met het oog op de passendheidstoets, hier voorbij gegaan. Met de overige vragers wordt wel rekening gehouden.

De toewijzing van de huurwoningen begint hier (als theoretisch voorbeeld) bij de doelgroep huishoudens aan wie een huurwoning onder de aftoppingsgrens toegewezen wordt. Vervolgens wordt aan de overige huishoudens een duurdere huurwoning toegewezen voor zover zij daarom vragen en voor zover beschikbaar. In de bijlage wordt de systematiek verder toegelicht.

Dit leidt tot de cijfers zoals die in tabel 4.3 zijn opgenomen. In vergelijking met tabel 4.1 zijn nu aan de doelgroep voor de huurtoeslag alle huurwoningen onder de aftoppingsgrens toegedeeld en geen andere huurwoningen. Daardoor wordt aan 319.000 doelgroep huishoudens een passende woning aangeboden. Gegeven het feit dat er 594.000 doelgroep huishoudens een huurwoning zoeken (zie tabel 4.2) levert dat een slaagkans van 54% op.

Verder geldt dat de overige (niet-doelgroep) huishoudens op basis van hun voorkeuren (tabel 4.2) een huurwoning boven de aftoppingsgrens resp. boven de liberalisatiegrens toegewezen gekregen hebben. Op landelijk niveau is er voldoende vraag naar alle huurwoningen: er lijkt geen afzetrisico te zijn bij de huidige huurprijzen.

Tabel 4.3: Aantal (*1000) mogelijke woningtoewijzingen op basis van passendheid; bron: WoON2012

	Doelgroep Huurtoeslag	Overigen EC doelgroep ("<33.000")	Middengroep ("33-43000")	Hogere inkomens (">43.000")	Totaal nieuwe verhuringen	Aanbod
Tot ondergrens Huurtoeslag	27				27	27
Tot kwaliteitskortingsgrens	87				87	87
Tot aftoppingsgrens	205				205	205
Tot liberalisatiegrens		48	41	47	137	137
Boven liberalisatiegrens		28	24	63	115	115
Totaal huursector	319	76	66	109	570	570
Slaagkans Doelgroep HT	54%					

Maar wanneer het eerder beschreven effect van huurprijsverhogingen de komende jaren door zou zetten, kan het beeld veranderen. Opnieuw is dit moeilijk precies in te schatten. Veel zal afhangen van de mate waarin huurders bereid zijn enigszins flexibel te opereren op de markt, dus ook net even buiten het meest favoriete segment te zoeken. Maar veel zal ook afhangen van het gedrag van verhuurders om eventuele prijsverhogingen niet altijd en overal door te voeren.

In tabel 4.4 is niet langer uitgegaan van het aanbod zoals gemeten in het WoON2012, maar van een verschuiving van dat aanbod richting hogere prijsklassen, doordat 60% van de vrijkomende huurwoningen voor 90% van de maximale huur verhuurd worden. Doordat er in dat geval minder woningen onder de aftoppingsgrens beschikbaar zijn, zakt de slaagkans voor de doelgroep van 54 naar 48%.

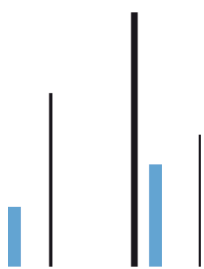
Tabel 4.4: Aantal (*1000) mogelijke toewijzingen op basis van passendheid, uitgaande van aanbod inclusief harmonisatie bij 60% van de woningen tot 90% van de maximale huurprijs; bron: WoON2012

	Doelgroep Huurtoeslag	Overigen EC doelgroep ("<33.000")	Middengroep ("33-43000")	Hogere inkomens (">43.000")	Totaal nieuwe verhuringen	Aanbod
Tot ondergrens Huurtoeslag	11				11	11
Tot kwaliteitskortingsgrens	58				58	58
Tot aftoppingsgrens	213				213	213
Tot liberalisatiegrens		48	41	39	129	129
Boven liberalisatiegrens		28	24	72	124	159
Totaal huursector	283	76	66	111	535	570
Slaagkans Doelgroep HT	48%					

Waar het huidige aanbod van 115.000 huurwoningen boven de liberalisatiegrens (tabel 4.3) in theorie volledig toegewezen zou kunnen worden, lukt dat bij een aanbod van 159.000 woningen (tabel 4.4) niet meer. In dat geval worden nog 124.000 van de 159.000 woningen verhuurd.

Dit impliceert een zeker leegstandsrisico. Hoe groot dat leegstandsrisico echt zal zijn valt – zoals eerder gemeld – moeilijk precies in te schatten.

5



Overige aandachtspunten

In dit hoofdstuk wordt extra aandacht geschonken aan het bezit net boven de aftoppingsgrens. Als gevolg van de passendheidstoets zou aanbod dat boven deze grens geprijsd is (bijvoorbeeld zorgwoningen) minder beschikbaar kunnen komen voor huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag; tenzij natuurlijk de prijzen voor een deel van deze woningen aangepast worden. Ook is er in dit laatste hoofdstuk aandacht voor de mogelijke interferentie met investeringen in duurzaamheid.

5.1 Profiel van het bezit boven de aftoppingsgrens

De woningen die op dit moment verhuurd worden voor een huurprijs boven de aftoppingsgrens, vormen een aanbod dat in de toekomst waarschijnlijk minder makkelijk beschikbaar komt voor huishoudens die behoren tot de doelgroep van de Huurtoeslag. Wat zijn dit over het algemeen voor woningen?

In het algemeen is in deze prijsklasse tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens het bezit zeer gemêleerd van samenstelling. Wel is duidelijk dat tot de woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens, meer dan gemiddeld de woningen met 5 kamers behoren en de woningen in de groen stedelijke milieus. Maar de verschillen zijn op dit punt beperkt. Wel heeft een flink deel van de woningen waar zorg geboden wordt (het zgn. verzorgd wonen en wonen met diensten), een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Ongeveer de helft van de woningen voor verzorgd wonen en 45% van de woningen met diensten, heeft een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Met name dit specifieke aanbod zou dus geraakt kunnen worden door de passendheidstoets.

5.2 Passendheidstoets en investeringen in energiebesparing

De corporaties wacht een belangrijke opgave waar het gaat om energiebesparing en verduurzaming van de woningvoorraad. Voor deze opgave is het convenant “Energiebesparing huursector” afgesloten in juni 2012. Daarmee wordt beoogd om alle corporatiewoningen per 2020 gemiddeld op energielabel niveau B te krijgen en de particuliere huurwoningen (van Vastgoedbelang) voor 80% op label C of beter.

Bij berekeningen gemaakt rondom de verhuurdersheffing en de investeringsaftrek zijn hiervoor cijfers van drie eerder opgesteld varianten gepresenteerd.¹

- Alle woningen worden verbeterd tot minimaal label A.
- Alle woningen worden verbeterd tot minimaal label B.
- Alle woningen worden 2 labelstappen verbeterd.

In tabel 5.1 staan deze ambitievarianten. Indien alle woningen tot minimaal label A verbeterd moeten worden, zouden 9,1 miljoen labelstappen gezet moeten worden hetgeen 40 miljard euro kost: gemiddeld

¹ Zie: Heffing en investeringsopgave, ABF Research, Delft, mei 2013.

ruim 4000 euro per stap en 14.000 euro gemiddeld per aan te pakken huurwoning. De tweede variant leidt tot 6,2 miljoen labelstappen en een investering van circa 20 miljard euro. De kosten per labelstap en per woning komen dan lager uit, namelijk ruim 3000 euro per stap en ruim 8000 euro per woning. De derde variant leidt tot 5 miljoen labelstappen en een investering van circa 17,5 miljard euro.

Tabel 5.1: Aantal te zetten labelstappen en kosten, uitgewerkt in varianten

Label	Aantal woningen (*1000)	Minimaal A na verbetering			Minimaal B na verbetering			2 stappen verbetering		
		Aantal stappen (*1 miljoen)	Kosten per ingreep	Kosten totaal (*1 miljoen)	Aantal stappen (*1 miljoen)	Kosten per ingreep	Kosten totaal (*1 miljoen)	Aantal stappen (*1 miljoen)	Kosten per ingreep	Kosten totaal (*1 miljoen)
A	73									
B	355	0.4	€ 4,384	€ 1,554						
C	696	1.4	€ 11,332	€ 7,888	0.7	€ 3,602	€ 2,507	1.4	€ 11,332	€ 7,888
D	674	2.0	€ 15,102	€ 10,180	1.3	€ 6,890	€ 4,644	1.3	€ 6,890	€ 4,644
E	494	2.0	€ 16,558	€ 8,186	1.5	€ 9,154	€ 4,526	1.0	€ 4,669	€ 2,308
F	371	1.9	€ 19,209	€ 7,117	1.5	€ 11,827	€ 4,382	0.7	€ 3,518	€ 1,303
G	242	1.5	€ 22,566	€ 5,472	1.2	€ 15,867	€ 3,847	0.5	€ 5,537	€ 1,343
Totaal	2905	9.1		€ 40,398	6.2		€ 19,907	5.0		€ 17,487
Kosten per stap			€ 4,462			€ 3,199			€ 3,529	
Kosten per woning			€ 14,264			€ 8,035			€ 7,058	

Aansluitend daarop is in 2014 een studie uitgevoerd waarbij nagegaan is hoe de benodigde investering zich verhoudt tot de mate waarin die investering leidt tot lagere bijkomende woonuitgaven voor de bewoners.² De besparing voor de bewoners is ingeschat op basis van Nibud cijfers. Het Nibud heeft berekeningen uitgevoerd die aangeven hoeveel in de energielasten van bewoners bespaard wordt wanneer een woning naar een hoger energielabel getransformeerd zou worden. Dat leidde tot de conclusie dat de benodigde investeringen over het algemeen gedaan zouden kunnen worden tegen een rendement (huurprijsverhoging) van 5% en meer.

In tabel 5.2 staat een overzicht van het aantal huurwoningen naar de kwaliteit van het energielabel. Per label categorie is verder de huurprijs (volgens het WoON2012) vermeld als ook de maximale WWS huurprijs. Tenslotte is aangegeven hoe groot de huurverhoging zou kunnen zijn indien de benodigde investering (in drie varianten) gedaan zou worden tegen een rendement van 5%.

Uit de tabel komt naar voren dat de woningen met de minst aantrekkelijke energielabels een lage actuele huurprijs hebben. Maar bij deze woningen is de verhouding tussen huur en maximale huur niet heel anders, dan gemiddeld. Een uitzondering op die regel vormen de woningen met energielabel G.

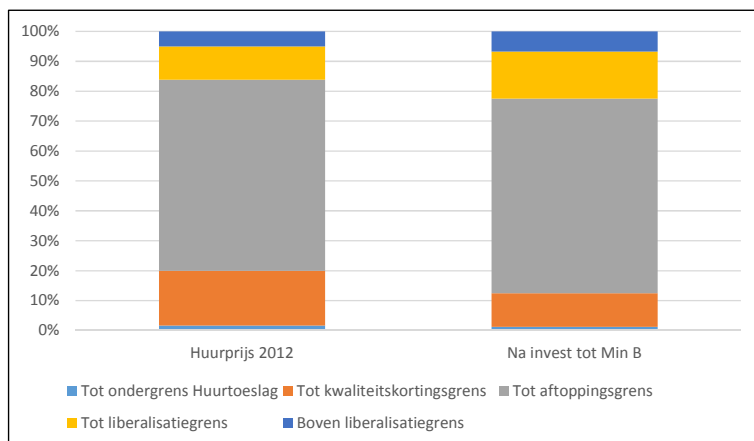
Tabel 5.2: Aantal huurwoningen naar energielabel; huur en maximale huur alsmede de benodigde huurverhoging bij een investering tegen 5% rendabiliteit; bron: WoON2012

Label	Aantal *1000	Huur	WWS	Huurtoename bij 5% rendabiliteit			
				Huur tov WWS	Label A	Label B	Twee stappen
A	73	601	839	72%			
B	355	529	738	72%	18		
C	696	509	701	73%	47	15	47
D	674	480	676	71%	63	29	29
E	494	462	639	72%	69	38	19
F	371	454	626	73%	80	49	15
G	242	403	611	66%	94	66	23
Totaal	2905						

² Zie: Gevoeligheidsanalyse – effecten van beleid van verhuurders en externe factoren; ABF Research, Delft, Januari 2015.

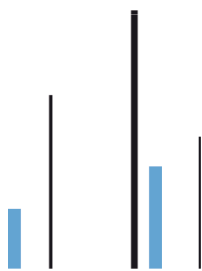
Op basis van de afspraak uit het convenant “Energiebesparing huursector” (verbetering tot label B), is nagegaan wat voor invloed dat zou hebben op de prijsopbouw van de sociale huursector. Daarvoor zou de huurprijs van alle sociale huurwoningen moeten stijgen met een bedrag zoals genoemd in tabel 5.2. Het resultaat van die berekening staat in figuur 5.1.

Figuur 5.1: Huurprijsopbouw van de sociale huursector op basis van WoON2012 en resulterende huurprijsopbouw bij realisatie van energiebesparing door verbetering tot label B; bron: WoON2012³



Waar in 2012 84% van het corporatiebezit onder de hoge aftoppingsgrens geprijsd was, zou dat 78% worden bij verbetering van de woningen tot label B. Kortom: uitvoering van het convenant “Energiebesparing huursector” via rendabele investeringen in de voorraad, zal ertoe leiden dat een aantal van 140.000 huurwoningen van corporaties niet langer onder de hoge aftoppingsgrens geprijsd zal zijn (op een totaal van 1,9 miljoen anno 2012).

³ Net als in hoofdstuk 2 is hier een berekening van de huurprijsopbouw gemaakt op basis van de hoge aftoppingsgrens; dus onafhankelijk van de bewoner van de desbetreffende woning.



Bijlage A: nadere toelichting verhuisproces en woningtoewijzing

Uitgangspunt vormt het woningaanbod dat gedurende een zekere periode beschikbaar komt voor nieuwe huurders. Dit aanbod wordt ontleend aan het aantal nieuw betrokken huurwoningen in de twee jaar voorafgaand aan het WoON2012. Tegen over dit aanbod staat de vraag naar woningen van verhuiscapabele huishoudens en starters; eveneens ontleend aan het WoON2012.

In de werkelijkheid leiden vraag en aanbod tot een zekere interactie waarbij huishoudens met verschillende achtergronden en inkomens, gaan wonen in woningen met een verschillende prijs en kwaliteit. Er is hier **geen** poging gedaan dat ingewikkelde vraag – aanbod proces leidend tot verhuizingen, in beeld te brengen.

Er is een relatief simpele redenering gevolgd waarbij woningen worden toegewezen op basis van deze uitgangspunten:

1. Allereerst worden alle huurwoningen onder de aftoppingsgrens toegewezen aan huishoudens behorende tot de huurtoeslag doelgroep. Deze doelgroep krijgt dus geen andere woning toegewezen en huishoudens met een hoger inkomen krijgen geen toegang tot de huursector onder de aftoppingsgrens.
2. Dit impliceert dat de eventuele vraag van deze huishoudens behorend tot de huurtoeslag doelgroep naar huurwoningen met een hogere prijs in feite wordt teruggeschaald naar huurwoningen, onder de aftoppingsgrens.
3. Daarna worden de huurwoningen boven de aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslagdoelgroep. Dit voor zover deze huishoudens tenminste een voorkeur hebben voor deze huurwoningen.
4. Aan deze huishoudens met een hoger inkomen maar een voorkeur voor een huurwoning onder de aftoppingsgrens, wordt dus geen huurwoning toegewezen. En degenen die willen kopen wordt ook geen huurwoning toegewezen.
5. Dat leidt (zie ook 3) tot een toewijzing van huurwoningen boven de aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens, voor zover er huishoudens met een hoger inkomen daar voorkeur voor hebben uitgesproken.
6. Indien er vraag is naar deze woningen, dan worden de huurwoningen gevuld met deze vraag; startend bij de huishoudens met het laagste inkomen. Als er geen vraag is, worden aan de huurwoningen geen nieuwe huurders toegedeeld en is er dus sprake van overaanbod.