

Staat van de Woningmarkt 2016

Oktober 2016

Inhoud

Samenvatting	p.2.
Inleiding	p.5.
Hoofdstuk 1: Economie, demografie, investeringen en de woningvoorraad	p.6.
Hoofdstuk 2: Ontwikkelingen op de koopmarkt	p.27.
Hoofdstuk 3: Ontwikkelingen op de huurmarkt	p.43.
Begrippenlijst	p.63.

Samenvatting

Sinds 2014 wordt jaarlijks door het Kabinet gerapporteerd over de ontwikkelingen op de woningmarkt, en wordt daartoe jaarlijks een Staat van de Woningmarkt opgesteld. De aanleiding voor de eerste Staat van de Woningmarkt vormde het rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen, die de aanloop naar de woningmarktcrisis onderzocht. In de Staat van de Woningmarkt wordt actuele informatie over de woningmarkt gepresenteerd, waardoor mogelijke onevenwichtigheden op de woningmarkt tijdig kunnen worden gesignaleerd.

Economie en demografie

Het herstel in de economie zet door, gestuwd door een toenemend consumentenvertrouwen en de lage rente. Voor de jaren 2016 en 2017 gaat het CPB uit van een aanhoudende economische groei van 1,7 procent per jaar. Ook voor de middellange termijn voorspelt het CPB dat het herstel na de recessie gestaag doorzet.

Onder invloed van de aantrekkende economie en de lage rente is op de koopwoningmarkt het aantal transacties toegenomen en stijgen de huizenprijzen. Voor starters en oversluiters in de koopsector leidt de lagere rente tot lagere hypotheeklasten. Voor starters wordt dit effect afgezwakt door de huizenprijsstijging. In de huurmarkt zijn de woonlasten niet direct afhankelijk van de rente. Huurwoningen in de vrije sector worden door steeds meer beleggers als een aantrekkelijke belegging gezien.

Onder invloed van de crisis is het reële besteedbaar inkomen van huishoudens tussen 2009 en 2013 gedaald. Vanaf 2014 neemt het gemiddelde reële besteedbare inkomen weer toe. Tussen 2009 en 2015 – jaren waarin een WoON-onderzoek is gehouden dat voor analyses in deze Staat wordt gebruikt – zijn de gemiddelde reële besteedbare inkomens met 6,6 procent gedaald. Omdat gemiddeld de woonlasten voor kopers sneller daalden dan de inkomens is de koopquote per saldo gemiddeld sinds 2012 gedaald. De inkomensdaling en huurstijging hebben geleid tot een gemiddeld hogere huurquote. In de huursector heeft uitstroom van huishoudens met de relatief hogere inkomens plaatsgevonden, dit droeg bij aan de toename van de huurquote.

Begin 2016 groeide het aantal inwoners van Nederland tot boven de 17 miljoen. In 2016 zijn er 7,7 miljoen huishoudens, waarvan ruim een derde alleenstaand. Het aandeel alleenstaanden zal in de toekomst verder oplopen. Verwacht wordt dat het aantal inwoners stijgt tot 17,6 miljoen in 2025, en het aantal huishoudens met 0,6 miljoen toeneemt tot 8,3 miljoen.

Op basis van de demografische ontwikkeling, de inkomensontwikkeling en de woonwensen van bewoners kan een woningbehoefteprognose voor de langere termijn worden gemaakt. De bestaande trend dat de bevolking het sterkst toeneemt in de Randstad, met name in de vier grote steden, wordt in de prognose voortgezet, waardoor in sommige delen van het land sprake is van oplopende druk, maar ook van toenemende woningoverschotten in krimpgebieden.

De woningbehoefteprognose rekent met een groei van de woningbehoefte in de periode 2015 tot en met 2019 met ongeveer 73.000 per jaar, en een daarbij achterblijvende groei van de woningvoorraad met 62.000 woningen per jaar. Dat betekent dat niet alle woonwensen vervuld kunnen worden op die plekken waar het aanbod achterblijft: de spanning op de woningmarkt loopt op, om vanaf 2020 weer geleidelijk af te nemen. De woningvoorraad zal volgens de prognose toenemen met 0,6 miljoen woningen van 7,6 miljoen in 2015 naar 8,2 miljoen in 2025.

Investerings en woningvoorraad

Met 48.400 nieuwbouwwoningen in 2015 ligt de toevoeging aan de voorraad nog niet op het niveau van voor de crisis. Ten tijde van de crisis in 2013 werden circa 26.000 vergunningen afgegeven, waarna het aantal steeg naar 53.500 in 2015. In de tweede helft van 2015 valt het aantal bouwvergunningen weer terug. In het eerste half jaar van 2016 werden 21.000 bouwvergunningen afgegeven en werden 22.200 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Op basis van een inventarisatie van bouwplannen en

bouwvergunningen wordt een nieuwbouwproductie verwacht van gemiddeld 73.600 per jaar in de periode van 2015 tot en met 2019 en gemiddeld 67.400 per jaar vanaf 2020 tot en met 2024. Het gaat hier ook om transformaties van niet-woningen naar woningen.

De omzet van de bouwsector trekt weer aan met een omzetstijging van 21 procent in 2015 en een (geraamde) omzetstijging van rond 10 procent per jaar in 2016 tot 2018. De werkvoorraad in de woningbouw nam in juni 2016 toe tot 8,9 maanden, een verbetering met 6 maanden ten opzichte het dieptepunt in 2013. De energiezuinigheid van de totale woningvoorraad is (gemeten naar energielabel) ten opzichte van 2012 verbeterd. Het aandeel woningen met de minst zuinige labels F en G neemt af en het aantal van woningen met een label A en B neemt toe. In zowel de huur- als de koopsector zit het gemiddelde energielabel nu rond C en D niveau.

Voor het toekomstig verloop van de investeringen is van belang of en in welke mate er factoren zijn die de groei van het woningaanbod in de weg kunnen staan. Het gaat hier om mogelijke ruimtelijke beperkingen en institutionele belemmeringen. Mogelijke factoren die een rol spelen zijn een minder actieve (risicodragende) rol van gemeenten, afname van de risicobereidheid van partijen en capaciteitsproblemen bij bouwbedrijven. Ook de beleidsmatige voorkeur voor (gecompliceerder) binnenstedelijk bouwen boven bouwen in uitleggebieden kan een rol spelen.

Koopmarkt

Met circa 200.000 transacties in de markt voor bestaande woningen liggen de verkopen weer op het niveau van voor de crisis. Wat betreft de prijsontwikkeling was medio 2016 de gemiddelde woning in Nederland nog zo'n 14 procent minder waard dan tijdens de piek in augustus 2008. Medio 2016 waren bestaande koopwoningen wel 4,6 procent duurder dan een jaar eerder. De prijsstijging laat een gedifferentieerd beeld naar regio zien. In de grote gemeenten ligt het prijsherstel beduidend boven het landelijk gemiddelde.

De hypotheekschuld bedroeg 638,6 miljard euro begin 2016. In 2015 nam de hypotheekschuld met 1,2 procent toe na drie jaar te zijn gedaald. De stijging komt door meer verkochte woningen en hogere woningprijzen. Daar staat tegenover dat toegenomen aflossingen leidden tot een vermindering van de hypotheekschuld. Tussen 2012 en 2015 is ruim 45 miljard euro vrijwillig afgelost op hypotheek. Het aantal woningen 'onder water' is in het eerste kwartaal van 2016 gedaald tot 22,5 procent. Op het dieptepunt van de crisis op de woningmarkt in 2013 stonden nog 1,3 miljoen (36 procent) woningen 'onder water'. Deze daling in nog geen drie jaar is het gevolg van stijgende huizenprijzen en aflossingen.

Huurmarkt

De reguliere huurstijging in de gereguleerde voorraad in 2016 is met gemiddeld 1,3 procent de laagste huurstijging sinds 2012. Bij corporaties bedraagt de gemiddelde huurstijging voor gereguleerde woningen gemiddeld 1 procent, bij overige verhuurders 2 procent. Het gemiddelde effect van huurharmonisatie (huurstijging bij mutatie) komt in 2016 uit op 0,8 procent. De gematigde huurstijging bij corporaties heeft ook te maken met de nieuwe regelgeving rond passendheid en een beperkte toegestane huursomstijging. In het geliberaliseerde segment ligt de gemiddelde huurstijging exclusief huurstijgingen bij mutatie op 1,6 procent.

Woningen van corporaties worden steeds meer bewoond door de corporatiedoelgroep. Dit zijn relatief veel huishoudens met een uitkering, AOW of pensioen. Daarnaast betreft het vaak eenpersoonshuishoudens. Het aandeel huishoudens van buiten de doelgroep van corporaties die in een huurwoning onder € 710 per maand woont is met 10%-punt gedaald sinds 2009. De zogenaamde goedkope scheefheid is hiermee afgenomen. Aan de andere kant is de dure scheefheid toegenomen. Huishoudens die tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren wonen steeds vaker in een woning boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Het aantal woningen met een huur boven de aftoppingsgrens is toegenomen en het aantal woningen met een lagere huur is afgenomen. Vooral bij mutatie zijn veel woningen "geharmoniseerd" naar een huurniveau dat dicht bij de maximaal redelijke huur ligt. Inmiddels heeft 30 procent van de gereguleerde huurwoningen van corporaties een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Bij particuliere verhuurders is dat aandeel 38 procent. Als gevolg van de beperkte huurstijging en het passend toewijzen dat in januari van dit jaar is ingegaan, is de verwachting dat het aandeel dure scheefwoners weer zal afnemen.

In deze Staat van de Woningmarkt wordt dieper ingegaan op de particuliere markt. Dit deel van de huurmarkt is een heel diverse markt, zowel wat betreft de aanbieders (verhuurders) en woningbezit, als wat betreft vragers (huurders). Het segment vervult, ondanks de relatief kleine omvang, ook een belangrijke functie in de werking van de woningmarkt. Het gaat bij verhuurders om enerzijds grote institutionele beleggers en anderzijds om particuliere personen die slechts enkele woningen verhuren. Particuliere verhuurders verhuren meer dan corporaties woningen in het geliberaliseerde segment van de huurmarkt, maar nog steeds zit het merendeel (bijna tweederde) van hun bezit in de gereguleerde sector. Bij de institutionele beleggers bedraagt dit aandeel vijftig procent.

Huurders van institutionele beleggers behoren veel minder vaak tot de doelgroep van beleid dan huurders bij andere verhuurders. Waar het inkomen van huurders bij institutionele beleggers hoger ligt, lijken huurders van particuliere personen qua inkomen sterk op huurders van corporaties, wel zijn er verschillen in bron van inkomen. Huurders van corporaties hebben veel minder vaak inkomen uit arbeid (42 procent) dan huurders van particuliere verhuurders (59 – 69 procent).

Regionale verschillen

In deze Staat is gekeken naar regionale verschillen op de woningmarkt. Op de koopmarkt zijn er regionale verschillen zichtbaar in de prijsontwikkeling en de keuzemogelijkheden die kopers hebben. In gespannen regio's stijgen de huizenprijzen harder en zijn de keuzemogelijkheden voor kopers beperkter. Verder blijkt er regionaal verschil te bestaan in de relatieve omvang van de verschillende deelmarkten (particuliere huur, corporaties, koop). In gespannen regio's is het aandeel koopwoningen kleiner, terwijl het aandeel corporatiewoningen en vrije sector woningen groter is dan in ontspannen regio's. Vooral het verschil in omvang van de vrije huursector is groot tussen gespannen regio's en ontspannen regio's.

De spreiding in de huur tussen regio's is veel kleiner dan de spreiding in kooprijzen. Wel zijn de huurwoningen in gespannen woningmarkten voor dezelfde prijs vaak kleiner en vaker een flat- of etagewoning.

In gespannen regio's is de goedkope scheefheid (aandeel huishoudens met een relatief lage huur in verhouding tot het inkomen) met 23 procent hoger dan in ontspannen regio's (17 procent). Ook de dure scheefheid (doelgroep huurtoeslag in woning boven aftoppingsgrens) is in gespannen markten hoger dan in ontspannen markten. Er zijn in gespannen markten dus zowel meer huishoudens die in relatie tot hun inkomen een hoge huur betalen, als meer huishoudens die ten opzichte van het inkomen een relatief lage huur betalen. In schaarsteregio's is het voor hogere inkomens relatief aantrekkelijk om in een goedkope corporatiewoning te blijven wonen.

Inleiding

De aanleiding voor de eerste Staat van de Woningmarkt vormde het rapport van de tijdelijke commissie Huizenprijzen, die de aanloop naar de woningmarktcrisis onderzocht. In de Staat van de Woningmarkt wordt informatie over de woningmarkt gepresenteerd waardoor mogelijke onevenwichtigheden tijdig kunnen worden gesignaleerd.

Voor de Staat van de Woningmarkt is een grote verscheidenheid aan bronnen gebruikt, zoals CBS, Kadaster en NVM. Ook is een belangrijke bron het WoonOnderzoek Nederland (WoON). Een nieuwe versie hiervan is in het voorjaar van 2016 beschikbaar gekomen. Over deze uitkomsten is al gerapporteerd in onder andere de kernpublicatie Wonen in beweging. Niet alle cijfers uit deze publicatie zullen in deze Staat van de Woningmarkt worden herhaald. Op enkele punten heeft op basis van het Woon2015 een nadere verdieping plaatsgevonden.

Deze Staat van de Woningmarkt is opgebouwd uit drie hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk gaat allereerst in op de algemene omgeving waarbinnen de woningmarkt geplaatst kan worden. Het betreft de economische en demografische ontwikkeling. Daarnaast beschrijft dit hoofdstuk de algemene ontwikkelingen op het terrein van de woningmarkt, met betrekking tot voorraad en investeringen. Hoofdstuk 2 richt zich op de koopmarkt, waarbinnen de hypotheekverstrekking een belangrijke rol speelt. Tot slot gaat hoofdstuk 3 nader in op de huurmarkt, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan de rol van de particuliere verhuurders. In dit hoofdstuk wordt daarnaast nader ingegaan op regionale verschillen in de woningmarkt.

In deze Staat van de Woningmarkt worden op verschillende onderdelen cijfers gepresenteerd waarbij Nederland is ingedeeld naar de mate van spanning op de woningmarkt zoals gemeten met behulp van het Woononderzoek Nederland 2015. In hoofdstuk 1, bij de eerste presentatie van gegevens volgens deze indeling wordt dit nader toegelicht. Deze indeling is vervolgens ook in hoofdstuk 2 en 3 op verschillende plekken gehanteerd.

Hoofdstuk 1: Economie, demografie, investeringen en de woningvoorraad

In de eerste paragraaf van deze derde Staat van de woningmarkt wordt ingegaan op de stand van de economie in relatie tot ontwikkelingen op de huur- en koopwoningmarkt. In de tweede paragraaf worden de kenmerken van de woningmarkt, de woningvoorraad en de bewoners beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de demografische prognoses en de toekomstige woningbehoefte. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf over de investeringen in de woningvoorraad.

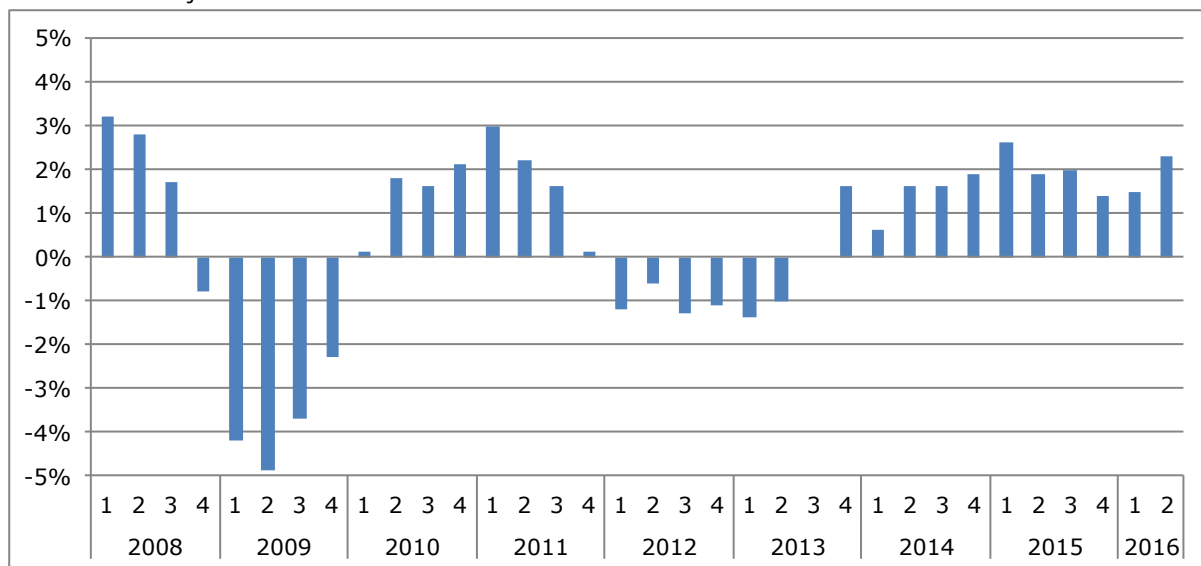
1.1 Stand van de economie en de woningmarkt

Stand van de economie

De Nederlandse economie herstelt na de crisis van 2008-2013 en de woningmarkt trekt weer aan, gestuwd door een toenemend consumentenvertrouwen en de lage rente. Het herstel van de economie blijkt uit de ontwikkeling van het bruto binnenlands product (figuur 1.1.1).

Figuur 1.1.1 Bruto binnenlands product, 2008 – tweede kwartaal 2016

% mutatie t.o.v. jaar eerder



Bron: CBS, 2016

Voor de jaren 2016 en 2017 gaat het CPB uit van aanhoudende economische groei en een lage inflatie. Het CPB¹ voorspelt een bbp-groei van 1,7 procent in zowel 2016 als 2017. Die groei blijft net als in 2015 breed gedragen: zowel de binnenlandse bestedingen als de uitvoer dragen bij aan de groei. Stijgende contractlonen, lage inflatie en lastenverlichting zorgen voor toenemende consumptie. De woninginvesteringen dragen sterk bij aan de binnenlandse bestedingen. De inflatie is naar verwachting 0,0 procent in 2016. Hogere olie- en grondstofprijzen zorgen voor een iets hogere inflatie van 0,5 procent in 2017. Tabel 1.1.1 laat de ontwikkeling van een aantal economische kerngegevens voor Nederland zien.

¹ CPB Macro economische verkenning 2017, 20 september 2016

Tabel 1.1.1: Economische ontwikkeling 2012-2017 (in procenten)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
BBP, economische groei	-1,1	-0,2	1,4	2,0	1,7	1,7
Werkgelegenheid marktsector (in uren)	-1,2	-1,1	0,8	1,2	1,6	0,9
Werkloze beroepsbevolking (niveau in % beroepsbevolking)	5,8	7,3	7,4	6,9	6,2	6,2
Inflatie (hicp)	2,8	2,6	0,3	0,2	0,0	0,5
Koopkracht	-1,9	-1,3	1,3	1,1	2,8	1,0
Consumptie huishoudens	-1,2	-1,0	0,3	1,8	1,3	1,8
Lange rente Nederland (niveau in %)	1,9	2,0	1,5	0,7	0,2	0,1
EMU-saldo (% van bbp)	-3,9	-2,4	-2,7	-1,9	-1,1	-0,7

Bron: CPB Mev 2017

Voor de middellange termijn (2018-2021) voorspelt het CPB dat het herstel na de recessie gestaag doorzet (MEV CPB, 2016). De Nederlandse economie groeit dan gemiddeld met 1,7 procent per jaar. De inflatie loopt geleidelijk op naar gemiddeld 1,6 procent. Door lastenstijging en stijgende zorgkosten groeit de gemiddelde koopkracht naar verwachting echter niet ten opzichte van 2017. Voor werkenden wordt stabilisatie op 0,0 procent jaarlijks voorzien, terwijl gepensioneerden en uitkeringsgerechtigden er jaarlijks 0,3 procent respectievelijk 0,2 procent op achteruit gaan. De problematiek bij de gepensioneerden wordt veroorzaakt door de slechte situatie bij de pensioenfondsen tengevolge van de lage rente.

Voor de lange termijn gaan het CPB en PBL² in de studie Welvaart en leefomgeving uit van 1 procent economische groei in een laag scenario, en 2 procent groei in een hoog scenario.

Herstel koopwoningmarkt

Als gevolg van de aantrekkende economie, het toegenomen consumentenvertrouwen, de hervormingen die het kabinet heeft doorgevoerd en de lage rente herstelt de koopwoningmarkt zich. Dit komt tot uiting in een stijging van het aantal transacties en het herstel van het prijsniveau. De regionale verschillen zijn echter groot. In de Noordvleugel van de Randstad zijn de prijsstijgingen het grootst. In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op de koopmarkt.

Samenhang woningmarkt en economie

Economie en de woningmarkt zijn sterk met elkaar verbonden. Economische ontwikkelingen zijn van invloed op de vraag naar woningen. Economische groei, een lage rente, stijgend consumentenvertrouwen en inkomens- en werkgelegenheidsontwikkeling zorgen voor meer vraag en stijgende prijzen op de koopwoningmarkt. Daarnaast draagt een goed werkende woningmarkt ook bij aan de dynamiek in de economie en op de arbeidsmarkt.

Daarnaast zijn consumenten bij een waardestijging van hun woning geneigd om meer te consumeren en minder te sparen. Dalende huizenprijzen waren een belangrijke factor in het verklaren van de afgenomen consumptie en lagere economische groei na de crisis. Daarom wordt deze periode ook wel een balansrecessie genoemd. De daling van de consumptie in de periode 2008-2012 is voor iets minder dan de helft toe te schrijven aan de daling van de huizenprijzen³. Jonge huishoudens met een onderwaterhypotheek blijken in hun consumptie- en spaargedrag sterker te reageren op waardeveranderingen van de woning dan ouderen⁴.

² CPB/PBL (2016) Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's. Den Haag: CPB/PBL

³ De Nederlandse woningmarkt - hypotheekrente, huizenprijzen en consumptie, CPB Notitie, 14 februari 2013

⁴ CPB Discussion paper 299 House price shocks and household savings, 2015

Het bouwen van woningen en alle daaraan gerelateerde werkzaamheden is een belangrijke economische activiteit. De bouwsector heeft een toegevoegde waarde van zo'n € 28 mld, ongeveer 4 procent van het BBP (2015, CBS). De werkgelegenheid omvat zo'n 507.000 banen⁵.

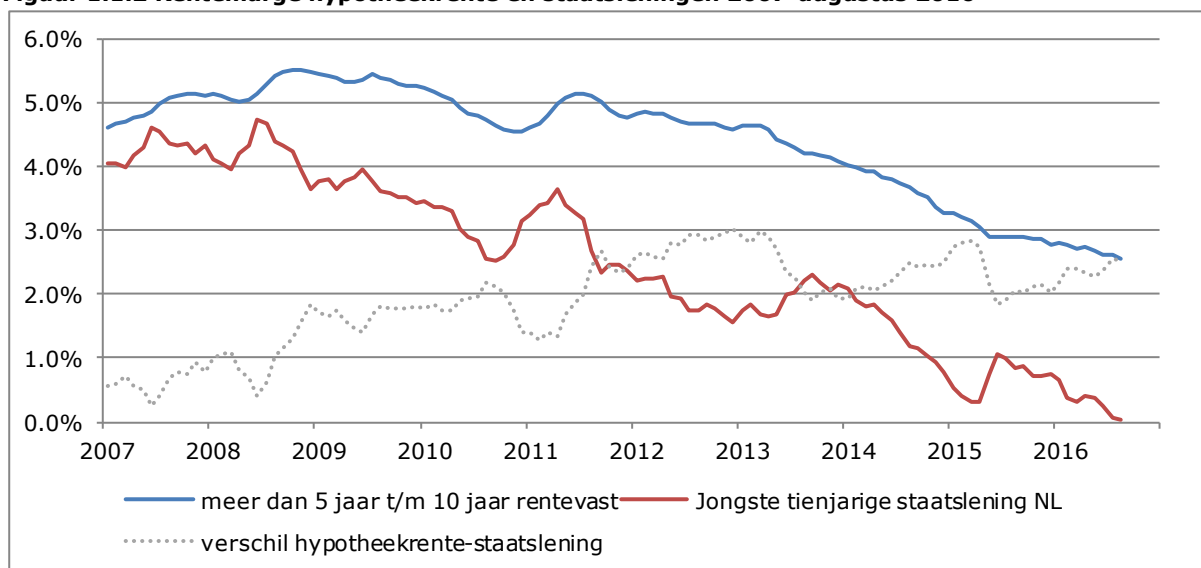
Invloed van de rente op de woningmarkt

De rente daalt trendmatig sinds begin jaren 80. De rente is van grote invloed op de woningmarkt, en de effecten zijn in de koopsector anders dan in de sociale huursector en de vrije huursector. In de koopsector zijn de effecten directer merkbaar dan in de huursector. Starters en oversluiters in de koopsector voelen direct de effecten van een lagere rente op de hypotheeklasten. Bij oversluiters leidt dit tot lagere hypotheeklasten. Bij starters wordt het netto voordeel afgezwakt door de prijsstijging die mede door de rentedaling is veroorzaakt. Indien banken rentemiddeling toestaan kunnen ook zittende eigenaar-bewoners profiteren van de lagere rente nog voordat de rentevaste periode is afgelopen.

In de koopsector zijn ook risico's verbonden aan de lage rente. De lage rente kan tot sterke prijsstijgingen leiden als het woningaanbod onvoldoende reageert op de vraag. In de aanloop naar de crisis is gebleken dat een lage rente investeerders kan stimuleren om te investeren in risicovolle producten om extra rendement te behalen⁶, en kopers kan stimuleren om een hoge hypotheek af te sluiten. Een stijging van de rente kan leiden tot een stijging van de woonlasten van huishoudens. Dit geldt vooral voor huishoudens die een hypotheek met een lage rente hebben afgesloten met een variabele rente of voor een korte rentevaste periode. Door aanscherping van de regelgeving rond de Loan to value-ratio en Loan to income-ratio en beperking van de hypotheekrenteaftrek tot aflossende hypotheekleningen zijn de risico's voor kopers en banken de afgelopen jaren verminderd. Strengere kapitaaleisen voor banken in het kader van de Basel III-regelgeving beperken de risico's voor de stabiliteit van het financiële stelsel maar kunnen ook leiden tot een beperktere beschikbaarheid van hypothecair krediet vanuit het bankwezen. Mede hierdoor is de rentemarge van banken sinds 2013 toegenomen⁷ en is het aandeel van de drie grote Nederlandse banken op de hypotheekmarkt teruggelopen.

Andere partijen zoals institutionele beleggers zijn echter in toenemende mate actief als aanbieder van (kapitaal voor) hypotheekleningen. Dit hangt samen met de behandeling van hypotheekleningen binnen het toezichtkader voor institutionele beleggers, en met het opgelopen verschil tussen de rente op staatsobligaties en de hypotheekrente (figuur 1.1.2). Deze rentemarge bevat een vergoeding voor de gepercipieerde risico's van hypotheekleningen.

Figuur 1.1.2 Rentemarge hypotheekrente en staatsleningen 2007-augustus 2016



Bron: DNB 2016, bewerking BZK

⁵ CBS Kwartaalbericht Bouw 2016-II

⁶ Rabo "Search for yield is terug" Economische kwartaalbericht 6 september 2016

⁷ DNB Overzicht financiële stabiliteit voorjaar 2016

Huurders van gereguleerde woningen merken niet direct iets van de lagere rente omdat de huur niet afhankelijk is van de rente maar van de huurstelling binnen de door het huurbeleid gestelde kaders. Corporaties stemmen de huurprijzen af op de totale exploitatielasten, waarvan de rentelasten een derde deel uitmaken. Corporaties passen bedrijfsfinanciering toe met veelal langlopende leningen, waardoor de rentelasten met vertraging reageren op de marktrente. De gemiddelde vaste rente over de leningportefeuille van corporaties bedroeg in 2015 3,92 procent, terwijl de rente op de nieuwe leningen die in 2015 werden afgesloten 1,78 procent was⁸. Particuliere verhuurders en beleggers maken vaak beperkt gebruik van externe financiering, maar maken wel een afweging met het rendement op alternatieve investeringsmogelijkheden.

De rendementen die op vrije sectorhuurwoningen kunnen worden gerealiseerd hebben de interesse gewekt van beleggers, ook vanuit het buitenland, in de aankoop van huurwoningen. Bij bestaande commerciële huurwoningen ligt het huurniveau bij nieuwe verhuringen op gemiddeld 6,2 procent van de leegwaarde⁹. Ook bij nieuwbouw is het rendement interessant. Het bruto aanvangsrendement staat wel onder druk, maar ligt nog rond de 5 procent¹⁰.

Woningcorporaties bezitten veel huurwoningen die gelet op de kwaliteit en het aantal punten volgens het Woningwaarderingssysteem in de vrije sector verhuurd zouden kunnen worden.

Van 2013 tot en met 2015 (2013: 2.000, 2014: 5.900¹¹, 2015: 7.500¹²) werden circa 15.000 corporatiewoningen verkocht aan beleggers en andere commerciële partijen. De piek in 2014 en 2015 is een gevolg van verkoop van delen van de Vestia-portefeuille en overdracht van de woningen van het Wooninvesteringsfonds aan een belegger. Woningcorporaties lijken echter, gelet op het oplopende tekort aan betaalbare huurwoningen, de komende jaren minder woningen te willen verkopen¹³.

1.2 Woningvoorraad op hoofdlijnen

In deze paragraaf wordt de woningvoorraad geschetst. Allereerst volgens de economische kenmerken: eigendom en prijsniveau. Vervolgens worden de veranderingen in de woningvoorraad sinds 2009 belicht en komen de fysieke kenmerken aan bod: bouwjaar, bouwwijze en gebruiksoppervlak en tenslotte de energieprestatie.

Samenstelling woningvoorraad naar eigendom en prijs

De afgelopen decennia is het eigen woningbezit sterk toegenomen. Bestond in 1990 nog ruim de helft van de woningvoorraad uit huurwoningen, inmiddels is dat gedaald tot 40 procent. Hoewel ook vanaf 2009 dit aandeel nog iets is gedaald, is de huursector in absolute aantallen beperkt toegenomen sinds 2009.

In Nederland staan zo'n 7,3 miljoen bewoonde woningen. Dit aantal bestaat voor 60 procent uit koopwoningen, 30 procent corporatiewoningen en 10 procent particuliere huurwoningen. Het aandeel huurwoningen van corporaties daalde vanaf 2009 met 4%-punt terwijl het aandeel huurwoningen van particulieren toenam met 3%-punt (tabel 1.2.1).

⁸ WSW jaarverslag 2015

⁹ Ministerie van BZK 2015 Handboek marktwaardering. Referentiewoning. De rendementen hangen af van de locatie en woningeigenschappen.

¹⁰ Syntrus Achmea Outlook 2015-2018

¹¹ Sectorbeeld 2015 ILT/AW

¹² DVI 2015 voorlopig cijfer

¹³ DPI 2016-2020

Tabel 1.2.1 Samenstelling bewoonde woningvoorraad 2009-2015

	2009	2012	2015
Bewoonde woningen	6.996.000	7.141.000	7.278.000
Huurwoningen corporaties	2.359.000 (34%)	2.243.000 (31%)	2.207.000 (30%)
<i>Waarvan gereguleerd¹⁴</i>	2.271.000 (32%)	2.115.000 (30%)	2.009.000 (28%)
<i>Vrije huursector</i>	88.000 (1%)	128.000 (2%)	199.000 (3%)
Huurwoningen particulier	517.000 (7%)	662.000 (9%)	743.000 (10%)
<i>Waarvan gereguleerd</i>	372.000 (5%)	455.000 (6%)	472.000 (7%)
<i>Vrije huursector</i>	145.000 (2%)	207.000 (3%)	271.000 (3%)
Koopwoningen	4.120.000 (59%)	4.236.000 (59%)	4.328.000 (60%)

Bron: WoON 2009, 2012, 2015

De samenstelling van de voorraad naar eigendom kent regionale verschillen. Zo hebben Noord- en Zuid-Holland meer (sociale) huurwoningen en minder koopwoningen dan gemiddeld. In Flevoland, Drenthe en Zeeland is het aandeel koopwoningen het hoogst (tabel 1.2.2).

Tabel 1.2.2 Samenstelling bewoonde woningvoorraad per provincie naar eigendom op 1-1-2015

	Woning- voorraad	Koop- woning	Huurwoning corporatie	Particuliere huurwoning	% Koop	% Huur corporatie	% Particuliere huurwoning
Groningen	258.900	149.800	80.700	28.500	57,8%	31,2%	11,0%
Friesland	276.600	181.800	71.900	23.000	65,7%	26,0%	8,3%
Drenthe	205.900	143.100	50.900	11.900	69,5%	24,7%	5,8%
Overijssel	470.400	298.800	129.900	41.700	63,5%	27,6%	8,9%
Flevoland	161.400	107.600	42.100	11.700	66,7%	26,1%	7,2%
Gelderland	835.600	525.900	232.400	77.300	62,9%	27,8%	9,2%
Utrecht	521.200	319.400	149.700	52.000	61,3%	28,7%	10,0%
Noord-Holland	1.246.000	649.300	429.600	167.100	52,1%	34,5%	13,4%
Zuid-Holland	1.583.300	854.200	548.000	181.100	54,0%	34,6%	11,4%
Zeeland	168.100	116.400	39.200	12.600	69,2%	23,3%	7,5%
Noord-Brabant	1.057.200	666.200	301.200	89.800	63,0%	28,5%	8,5%
Limburg	493.200	315.300	131.800	46.200	63,9%	26,7%	9,4%
Totaal	7.277.800	4.327.700	2.207.300	742.800	59,5%	30,3%	10,2%

Bron: WoON 2015

Waardeontwikkeling

De gemiddelde WOZ-waarde van alle woningen – zowel koop- als huurwoningen – is in 2016 voor het eerst sinds 2010 weer gestegen. In 2010 lag de gemiddelde WOZ-waarde in Nederland nog op 242 duizend euro per woning, daarna begon deze te dalen. Op de WOZ beschikkingen van 1 januari 2016 bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde 209 duizend euro, waarmee deze 1,5 procent hoger lag dan een jaar eerder. Omdat de waardepeildatum 1 januari 2015 is, volgt de WOZ-waarde de prijsontwikkeling in de markt met een vertraging van één jaar. Kwalitatieve veranderingen in de woningvoorraad door sloop en nieuwbouw zijn ook van invloed op de gemiddelde WOZ-waarde.

¹⁴ Vanwege de beschikbare gegevens wordt in deze tabel een woning in het gereguleerde deel gedefinieerd als een woning met een huur onder de liberalisatiegrens en een woning in de vrije huursector als een woning met een huur boven de liberalisatiegrens. Het daadwerkelijk aantal geliberaliseerde woningen wijkt hier van af, er zijn ook gereguleerde woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Dit heeft te maken met het feit dat gereguleerde woningen die door huurstijgingen bij zittende huurders met de huur boven de liberalisatiegrens uitgroeien toch gereguleerd blijven.

De gemiddelde WOZ-waarde per m² woonoppervlak bedraagt € 1.871. De WOZ waarde per m² woonoppervlak ligt in Amsterdam en Utrecht duidelijk hoger dan in de overige gemeenten (tabel 1.2.3).

Tabel 1.2.3 WOZ waarde per m2 in vier grote steden in euro's

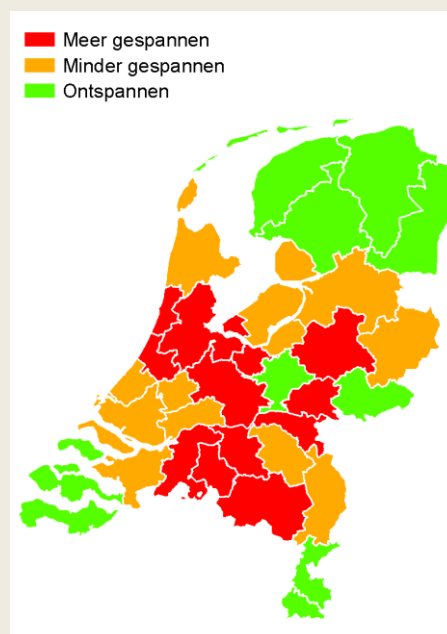
	Koopwoningen	Huurwoningen	Alle woningen
Amsterdam	3.464	3.273	3.330
Rotterdam	1.740	1.501	1.593
Den Haag	2.084	1.730	1.895
Utrecht	2.514	2.340	2.427
Overige gemeenten	1.833	1.676	1.775
Totaal	1.894	1.837	1.871

Bron: BZK/CBS, WoON2015. De WOZ-waarde 2015, peildatum 1-1-2014, is met de Pijnsindex bestaande koopwoningen geïndexeerd naar 1-1-2015.

Binnen steden bestaan forse verschillen tussen de stadscentra en de wijken daaromheen. De woningen in de centra van de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) hebben de hoogste WOZ-waarde per m² met een gemiddelde van € 3.322. In Amsterdam is de WOZ waarde per m² in het centrum € 4.161, en in de overige wijken € 2.923. Ook in de G32 en gemeenten met meer dan 20.000 inwoners zijn de prijzen in de centra hoger dan in de wijken daaromheen. De wijken rondom de stadscentra in de G32 hebben de grootste negatieve afwijking ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Dit geldt niet voor alle steden in de G32: de WOZ waarde in Amsterdam buiten het centrum ligt ruim boven het landelijke gemiddelde.

Kader: driedeling woningmarkt naar mate van spanning.

Om verschillen in de demografische en woningmarktontwikkeling in Nederland in grote lijnen weer te geven wordt in dit rapport gebruik gemaakt van een driedeling van Nederland op basis van functionele woningmarktgebieden. Nederland is daarbij ingedeeld naar de mate van spanning op de woningmarkt zoals gemeten met behulp van het Woononderzoek Nederland 2015. Onderscheiden worden het meer gespannen gebied, het minder gespannen gebied en het ontspannen gebied. De grenzen worden getrokken op basis van het statistische woningtekort: een overschot of een tekort lager dan 1% is ontspannen, een tekort groter dan 2% wordt als meer gespannen aangemerkt. Tekorten tussen 1% en 2% gelden als minder gespannen. In onderstaande kaart van Nederland is de driedeling aangegeven.



Bron: rapportage ABF over Primos en Socrates 2016

Niet verrassend is dat naarmate de spanning op de woningmarkt hoger is, de WOZ waarde per m² hoger is (tabel 1.2.4). Opvallend is dat in gespannen regio's de WOZ per m² van huurwoningen hoger is dan voor koopwoningen, terwijl in de rest van Nederland het omgekeerde het geval is. Hierin komt de invloed van vrije sectorhuurwoningen naar voren, die vooral in meer gespannen gebieden aanwezig zijn en door

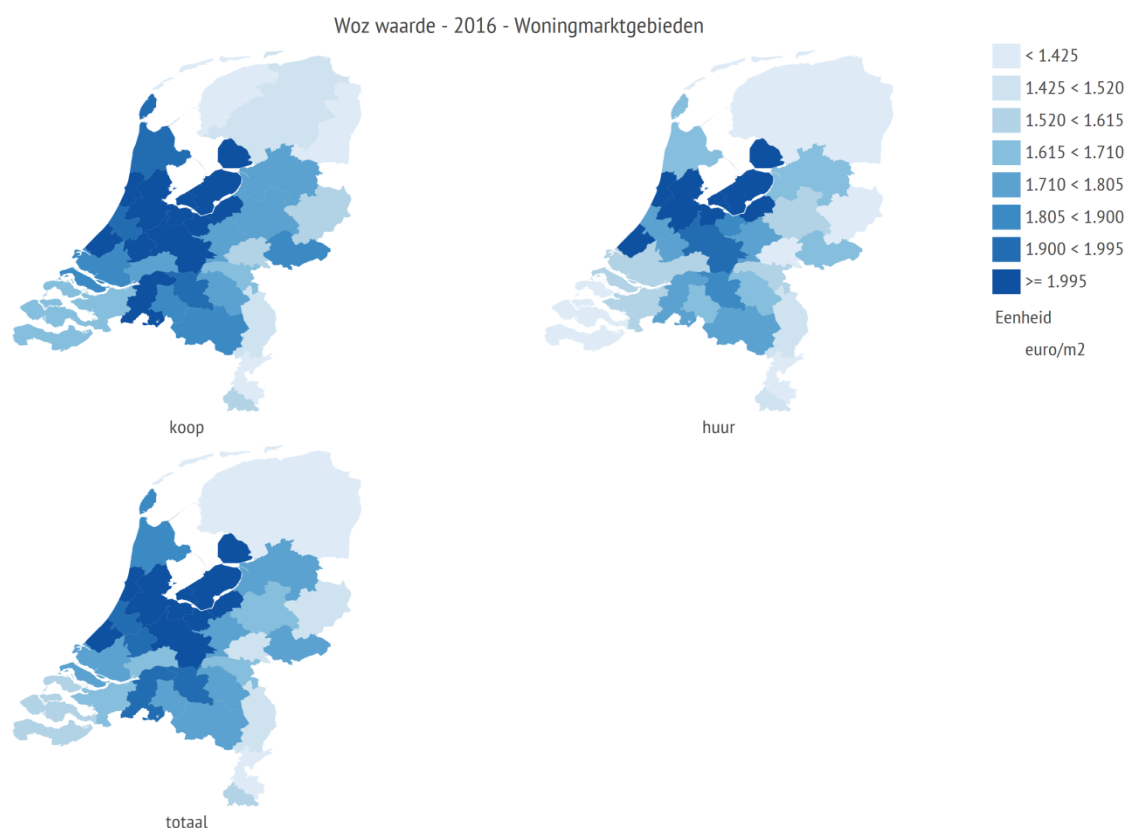
een goede locatie een relatief hoge WOZ waarde per vierkante meter hebben. De WOZ waarde per m² van huur- en koopwoningen per functioneel woningmarktgebied is afgebeeld in figuur 1.2.1.

Tabel 1.2.4 WOZ waarde huur en koop naar mate van spanning op de woningmarkt

	Koop	Huur	Totaal
meer gespannen	2.154	2.183	2.166
minder gespannen	1.813	1.628	1.738
ontspannen	1.514	1.332	1.450
Totaal	1.894	1.837	1.871

Bron: BZK/CBS. De WOZ-waarde 2015, peildatum 1-1-2014, is met de Prijsindex bestaande koopwoningen geïndexeerd naar 1-1-2015

Figuur 1.2.1 WOZ waarde per m² voor huur en koopwoningen naar woningmarktgebied



Bron: BZK/CBS, WoON2015

Ontwikkeling woningvoorraad

De nieuwbouw is sinds 2009 afgenomen. Het niveau van onttrekkingen door sloop en samenvoeging van woningen is tamelijk stabiel (tabel 1.2.5). De hoge aantallen overige toevoegingen en overige onttrekkingen vanaf 2012 zijn deels een gevolg van transformaties van onder andere kantoorpanden naar woningen, maar ook deels administratief van aard, samenhangend met de invoering van de Basis Administratie Gebouwen (BAG)¹⁵ in 2012. Op de nieuwbouw en transformaties wordt verder ingegaan in paragraaf 4.

¹⁵ Sinds invoering van de BAG worden bewoonde eenheden (bijvoorbeeld studentenwoningen), die voorheen niet tot de woningvoorraad werden gerekend, wel tot de woningvoorraad gerekend. Gemeenten hebben invoering van de BAG ook aangegrepen om administratieve correcties te doen op de woningvoorraad. Dit effect is zichtbaar in 2012 t/m 2015 en zal naar verwachting de komende jaren verdwijnen.

Tabel 1.2.5 Mutaties woningvoorraad 2009-2015

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Woningvoorraad per 01.01	7.218.000	7.290.000	7.339.000	7.387.000	7.449.300	7.535.300	7.588.000
Nieuwbouw	87.800	60.600	62.200	48.700	49.300	45.200	48.400
Overige toevoegingen	7.400	6.500	8.200	42.200	63.800	34.200	30.000
Onttrekkingen	15.000	12.600	11.200	13.700	12.900	11.000	11.500
Overige onttrekkingen	5.000	3.800	4.400	26.300	18.400	16.200	14.000
Saldo voorraad mutaties	72.100	49.200	47.900	62.500	86.000	52.600	53.300
Administratieve correcties	-3.000	-1.500	-6.900	11.600	4.200	400	500
Woningvoorraad per 31.12	7.290.000	7.339.000	7.387.000	7.449.300	7.535.300	7.588.000	7.641.000

Bron: CBS, 2016.

Bouwjaar

Na WOII was zestig procent van de totale woningvoorraad in handen van particuliere verhuurders, ruim tien procent van corporaties, en bijna dertig procent was eigenwoningbezit. In de wederopbouwperiode is het aandeel corporatiewoningen sterk toegenomen. Het eigenwoningbezit is vooral sinds de jaren 80 sterk gegroeid.

In de leeftijdopbouw van de huidige woningvoorraad (tabel 1.2.6) komt deze geschiedenis tot uiting: gereguleerde huurwoningen van particuliere verhuurders zijn in veel gevallen van voor 1945. Het grootste deel van de corporatiewoningen is na 1970 gebouwd en vrije sector woningen zijn relatief nieuw ten opzichte van het gereguleerde segment.

Tabel 1.2.6 Segmenten woningvoorraad naar bouwjaar, 2015

	< 1945 %	1945 – 1970 %	1970 – 2000 %	> 2000 %	Totaal %
Corporatiesector gereguleerd	10	33	48	9	100
Particuliere huursector gereguleerd	42	23	27	8	100
Vrije sector	16	12	41	31	100
Koop	20	20	45	15	100
Totaal	19	23	45	14	100

Bron: WoON2015

Bouwwijze en gebruiksoppervlak

De bouwwijze van de verschillende segmenten binnen de huursector wijkt niet sterk van elkaar af. Corporaties hebben in het gereguleerde segment de meeste eengezinswoningen, particuliere verhuurders het minst (tabel 1.2.7). Toch is het gemiddelde aantal vierkante meter gebruiksoppervlak bij de particulieren met 101 m² aanzienlijk hoger dan bij de corporaties die gemiddeld niet meer dan 83 m² aanbieden. Dit komt vooral door de grotere spreiding in omvang van woningen bij de particuliere verhuurders, die vaker dan corporaties kleinere woningen in bezit hebben, maar vooral ook vaker grotere woningen van meer dan 120 m² gebruiksoppervlak.

Tabel 1.2.7 Segmenten woningvoorraad naar gebruiksoppervlak en bouwwijze woning, 2015

	Koopsector	Huursector totaal	Corporaties gereguleerd	Particulieren gereguleerd	Vrije Sector
< 50 m ²	1	8	8	16	3
50 - 69 m ²	4	19	21	21	10
70 - 89 m ²	11	30	33	20	23
90 - 120 m ²	31	32	32	20	40
>120 m ²	53	12	6	23	24
Totaal	100	100	100	100	100
Gemiddeld m ²	140	89	83	101	105
Aandeel eengezinswoningen (totaal per sector = 100%)	85	43	45	38	41

Bron WoON2015

Energieprestatie

De energiezuinigheid van de totale woningvoorraad is (gemeten naar definitief energielabel) ten opzichte van 2012 verbeterd (figuur 1.2.2). Het aandeel woningen met de minst zuinige labels F en G neemt af en het aantal van woningen met een label A en B neemt toe. De toename van label B heeft vooral in de sociale huursector plaatsgevonden. Sociale huurwoningen kenmerken zich, vergeleken met de andere typen woningen, door relatief veel labels B, C en D en weinig labels A en G. Koopwoningen hebben (relatief) meer label A dan sociale huurwoningen, maar ook relatief meer label G. Bij alle typen woningen domineert op dit moment label C (32 procent).

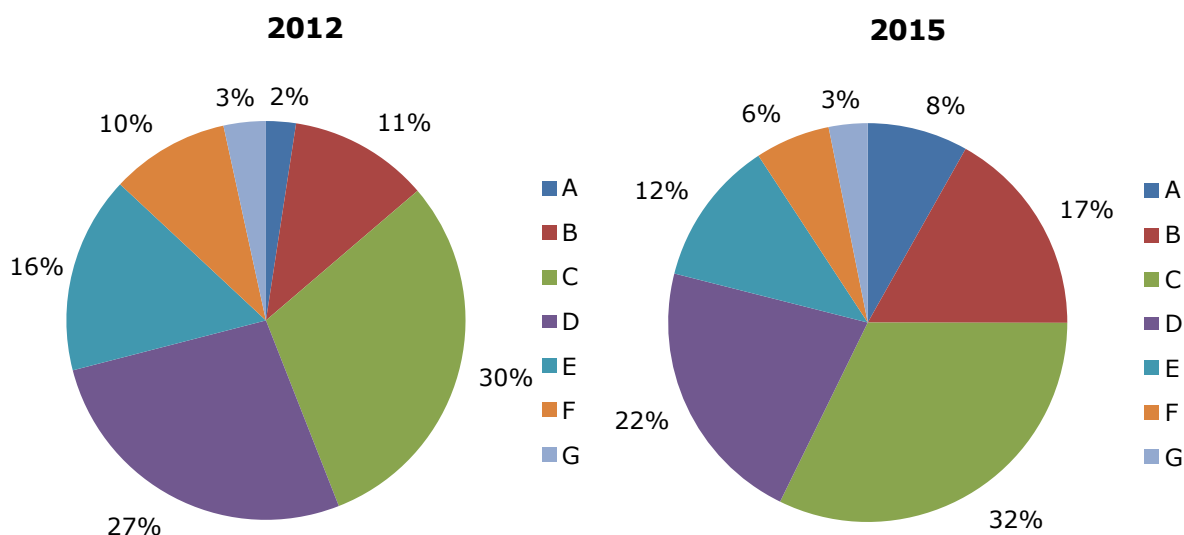
De eerdere constatering dat woningen in de vrije sector van recenter datum zijn uit zich in de mate van energiezuinigheid van de woningen (tabel 1.2.8). Zeventig procent van de vrije sector heeft label A, B of C tegenover 56 procent in de corporatiesector en 44 procent in de gereguleerde particuliere sector. Label F en G komen vooral nog voor bij de particuliere verhuurder in het gereguleerde segment, wat gegeven hun relatief oude voorraad niet verwonderlijk is.

Tabel 1.2.8 Segmenten woningvoorraad naar definitief energielabel, 2015

	Koopsector Totaal	Corporaties gereguleerd	Particulieren gereguleerd	Vrije Sector	Huursector totaal
A	13	5	7	19	7
B	15	17	10	23	17
C	30	34	27	28	33
D	19	23	19	17	22
E	12	12	17	7	12
F	7	6	11	4	6
G	5	2	10	2	3
totaal	100	100	100	100	100

Bron: WoON2015.

Figuur 1.2.2 Energielabel woningvoorraad



Bron: BZK/CBS, WoON2012 en WoON2015

1.3 Demografie, woonwensen en woningbehoefte

Naast door algemene economische factoren wordt de woningmarkt sterk bepaald door de bevolkings- en huishoudensontwikkeling, de besteedbare huishoudinkomens en de woonvoorkeuren. Deze factoren worden gebruikt om de woningvraag op korte en lange termijn te voorspellen in de Primos- en Socrates-prognosemodellen. Deze paragraaf gaat in op de definitieve prognose Primos-Socrates 2016¹⁶. Ook wordt ingegaan op de zoektijden voor sociale huurwoningen.

Bevolkings- en huishoudensprognoses

Begin 2016 passeerde Nederland de grens van 17 miljoen inwoners. Verwacht wordt dat het aantal inwoners vanaf 2040 boven de 18 miljoen uitkomt (CBS). Deze voorspelling kent een onzekerheidsmarge. Tabel 1.3.1 laat zien dat de groei vooral in de groep 75 jaar en ouder zit.

Tabel 1.3.1 Huishoudens- en bevolkingsgroei 2016-2040 (in miljoenen)

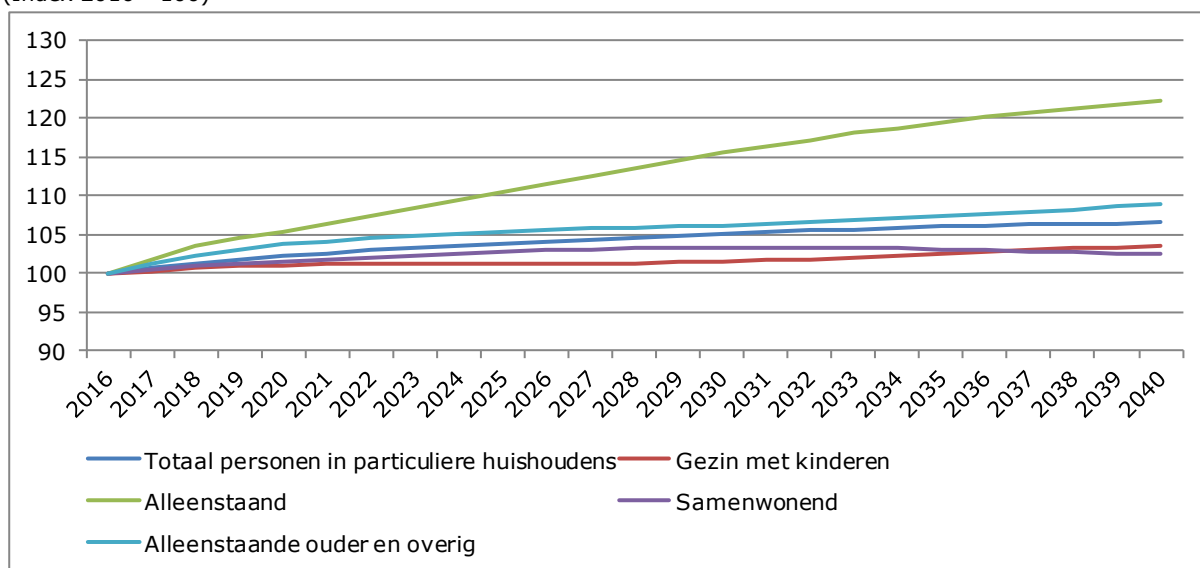
	(Huishoudens x 1 miljoen)			(Bevolking x 1 miljoen)		
	2016	2020	2040	2016	2020	2040
Totaal	7,7	8,0	8,5	17,0	17,3	18,1
Tot 15 jaar	-	-	-	2,8	2,8	2,9
15 tot 30 jaar	1,0	1,0	0,8	3,2	3,3	3,0
30 tot 65 jaar	4,7	4,7	4,4	7,9	7,9	7,4
65 tot 75 jaar	1,1	1,2	1,4	1,8	1,9	2,2
Vanaf 75 jaar	0,9	1,0	1,9	1,3	1,5	2,6

Bron: CBS, 2015

In 2016 telt Nederland 7,7 miljoen huishoudens, waarvan ruim een derde alleenstaand is. Dit aandeel loopt naar verwachting op tot 42 procent in 2040. Het aantal alleenstaanden neemt sterk toe. Het aantal samenwonenden (met en zonder kinderen) verandert in de periode 2016-2040 enigszins, maar is in 2040 min of meer gelijk aan 2016 (figuur 1.3.1). De grote toestroom van vluchtelingen vanaf zomer 2015 leidt tot een hogere bevolkings- en huishoudensgroei en extra woningbehoefte. De recente trend dat jongeren langer thuis wonen leidt tot matiging van de huishoudensgroei en de woningbehoefte.

Figuur 1.3.1 Index aantallen personen in huishoudens naar huishoudenstype

(Index 2016 = 100)



Bron: CBS, 2015

¹⁶ De tussenrapportage met voorlopige uitkomsten van Primos en Socrates is op 7 april aan de TK aangeboden als bijlage bij de publicatie Wonen in beweging. De samenvatting van de definitieve rapportage Primos-Socrates is te vinden in "Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt", een bijlage bij deze Staat.

Inkomenstrends

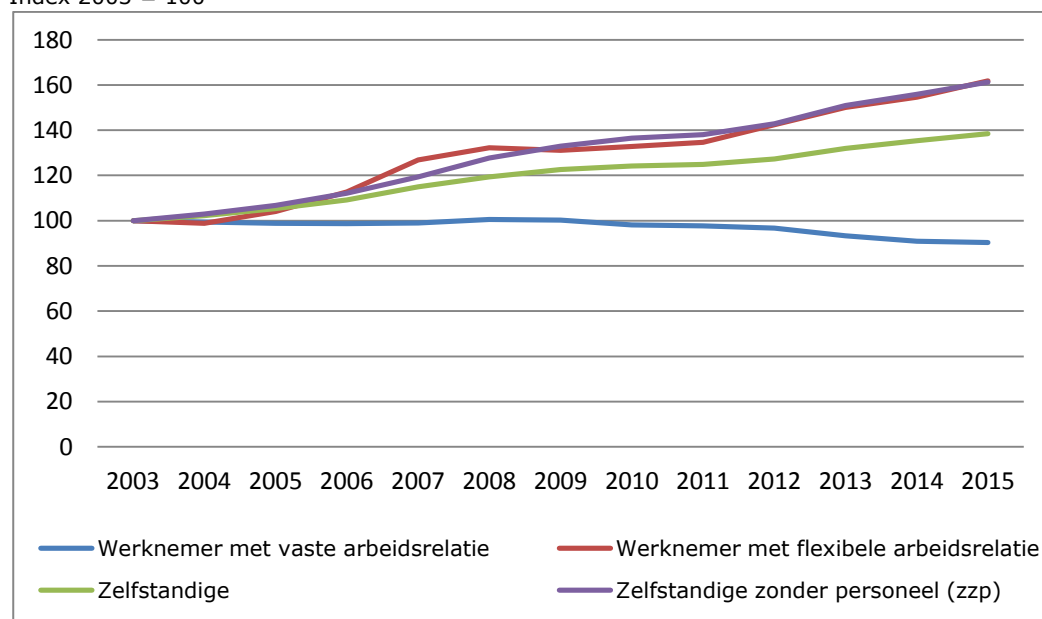
Onder invloed van de crisis is het reële besteedbare inkomen van huishoudens tussen 2009 en 2013 gedaald. Vanaf 2014 neemt het gemiddelde reële besteedbare inkomen weer toe. Tussen 2009 en 2015 – jaren waarin een WoON-onderzoek is gehouden dat voor analyses in deze Staat wordt gebruikt – zijn de gemiddelde reële besteedbare inkomens met 6,6 procent gedaald.

Naar verhouding zijn in de koopsector meer samenwonenden en tweeverdieners dan in de huursector. In de huursector is het aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen groter, waardoor in deze sector de lagere inkomens zijn oververtegenwoordigd. De reële besteedbare huishoudinkomens zijn hier tussen 2009 en 2015 dan ook sterker gedaald dan in de koopsector: binnen de groep eigenaren-bewoners daalde het gemiddelde inkomen van € 48.200 naar € 45.400 (-6 procent), terwijl het inkomen van huurders terugliep van € 25.800 naar € 23.400 (-9 procent). Mede hierdoor groeide het aantal huurders in de aandachtsgroep van de huurtoeslag: een toename van 161.000 huishoudens sinds 2009, tot 1.506.000. De totale groep huurders met een laag inkomen volgens het inkomensafhankelijk huurbeleid groeide van 1.930.000 naar 2.160.000 huishoudens¹⁷.

Een belangrijke arbeidsmarktontwikkeling voor de woningmarkt is de afname van het aantal werknemers met een vast arbeidscontract (figuur 1.3.2). Voor sommige zelfstandigen en werknemers met een tijdelijk contract kan het moeilijker zijn om een hypotheek krijgen dan voor werknemers in vaste dienst, omdat extra voorwaarden worden gesteld, zoals inzage in de inkomsten van de laatste drie jaar.

Figuur 1.3.2 Personen met betaald werk naar arbeidsrelatie, 2003-2015

Index 2003 = 100



Bron: CBS, 2016

Zoektijden sociale huursector

In woningmarktregio's in de noordvleugel van de Randstad zijn de inschrijfduren de afgelopen jaren toegenomen. De periode tussen inschrijving in een woonruimteverdeelsysteem en verhuizing varieert wel sterk per regio, van circa 2,8 jaar in Haaglanden tot 8,7 jaar in Amsterdam. Binnen deze regio's bestaan ook aanzienlijke verschillen naar wijken. Deze lange inschrijfduren worden mede veroorzaakt door de werking van de woonruimteverdeelsystemen. Men schrijft zich uit voorzorg vroeg in, ook als er nog geen verhuwenswens bestaat, om inschrijfduur op te bouwen¹⁸. De inschrijfduren geven daarom geen betrouwbare indicatie van de vraag naar huurwoningen, maar illustreren wel dat de populariteit van stedelijke regio's, en dan vooral in de noordvleugel van de Randstad, groot is.

De werkelijke zoekduur, gemeten vanaf de eerste reactie op een aangeboden woning tot de acceptatie van een woning, is veel korter dan de inschrijfduur: voor bijvoorbeeld Utrecht circa 4 jaar, terwijl de

¹⁷ Wonen in beweging, kernpublicatie WoON 2015, 2016

¹⁸ Rigo "Wachten, zoeken en vinden" 2016

inschrijfduur bij toewijzing circa 8 jaar is. In de minder gespannen woningmarkten waar Rigo de zoekduren heeft onderzocht bedraagt de zoekduur 1 tot 2 jaar.

Woningzoekenden maken een bewuste keuze voor inschrijving in een gemeente met de bijbehorende zoekduur. Doorstromers op de woningmarkt vinden het kennelijk de moeite waard om lang op een woning te wachten in een populaire gemeente, terwijl op kortere termijn ook woningen beschikbaar zijn in minder populaire gemeenten op aanvaardbare afstand van werk. Uit het WoON blijkt dat starters – ondanks dat zij vaak weinig inschrijfduur voor een sociale huurwoning hebben kunnen opbouwen – hun woonwensen relatief beter kunnen realiseren dan doorstromers, omdat zij minder hoge eisen stellen aan een woning.

Woonwensen

In het Woon Onderzoek Nederland (WoON) worden iedere 3 jaar de woonsituatie en woonwensen van Nederlanders in beeld gebracht. Uit het WoON 2015 blijkt dat Nederlanders gemiddeld erg tevreden zijn over hun woning en woonomgeving. Ruim 85 procent geeft aan (zeer) tevreden te zijn met de woning en de woonomgeving.

In 2015 zochten totaal 1,1 miljoen huishoudens een woning, waaronder veel starters en huurders die willen kopen. Bij de alleenstaanden die op zoek zijn naar een woning gaat het vooral om huishoudens met een laag inkomen, bij de samenwonenden betreft het meer hoge inkomensgroepen. Naast starters en huurders zijn er eigenaar-bewoners die willen verhuizen. Dit zijn voornamelijk samenwonenden met een hoog inkomen.

Eigenaar-bewoners willen overwegend opnieuw kopen: ruim 80 procent wil kopen en maximaal 20 procent wil huren. Bij de starters en huurders wil ongeveer 40 procent kopen en 60 procent huren. Anno 2015 zijn er weer meer mensen dan in WoON 2009 en 2012 die bij verhuizing willen kopen, onder invloed van de lage rente en omdat corporatiewoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens niet meer toegankelijk zijn voor hogere inkomens. Ook zijn er steeds meer mensen die een huurwoning boven de liberalisatiegrens ('het middensegment') willen huren. De vraag naar vrije sector huurwoningen steeg van 5 procent (2009) naar 12 procent (2015) van alle verhuiscapaciteit die actief op zoek zijn naar een woning.

Woningbehoefteprognose

Om een beeld te krijgen van de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en de verhouding tussen de ontwikkeling van de woningvoorraad enerzijds en de woonwensen van huishoudens anderzijds laat de rijksoverheid al sinds tientallen jaren periodiek woningbehoefteonderzoeken en –prognoses opstellen.

ABF heeft in opdracht van het Ministerie van BZK een woningbehoefteprognose voor de langere termijn (tot 2040) gemaakt. De voorlopige uitkomsten van de prognose zijn in april 2016 aan de Tweede Kamer aangeboden als bijlage bij de rapportage "Wonen in beweging" over het Woon Onderzoek Nederland 2015 (WoON). Inmiddels is de definitieve prognose afgerond, waarvan de samenvatting bij deze Staat van de Woningmarkt is gevoegd. Deze prognose is gebaseerd op de verwachte demografische ontwikkeling, de woonvoorkeuren en verhuiscapaciteit zoals gemeten in het WoON2015, en scenario's voor de inkomensontwikkeling en het huurprijsbeleid van verhuurders.

De basis voor de woningbehoefteprognose is de landelijke bevolkings- en huishoudensprognose van het CBS van eind 2015. Hieruit wordt de behoefte aan woningen afgeleid. De verdeling van de bevolking over het land wordt beïnvloed door waar er in Nederland gebouwd gaat worden. Daarvoor zijn de gemeentelijke bouwprogramma's voor de komende 10 jaar gebruikt. Voor de jaren daarna wordt in de prognose aangenomen dat het bouwprogramma de woningbehoefte-ontwikkeling volgt.

Aan de hand van onder andere de woonvoorkeuren per inkomensgroep zoals gemeten in het WoON wordt per gemeente voorspeld aan welke woningtypes en woonmilieus behoefte bestaat. In deze prognose wordt rekening gehouden met de wensen van starters en huishoudens die nog niet over zelfstandige woonruimte beschikken, en huishoudens die de woningmarkt willen verlaten.

De uitkomsten van het prognosemodel geven een beeld van de ontwikkelingen, maar zijn natuurlijk sterk afhankelijk van de gehanteerde veronderstellingen, waaronder de opgegeven preferenties van

huishoudens. Daarom is met verschillende scenario's gerekend die gekenmerkt worden door verschillende economische groeicijfers en een verschillend huurbeleid van verhuurders in de periode 2017-2020. Het huurbeleid is ofwel gericht op een gematigde huurontwikkeling voor de doelgroep ("doelgroepgericht"), danwel op verhoging van huurinkomsten ("marktgericht") binnen het kader van het wettelijke huurbeleid. De economische groei volgt tot en met 2017 de CPB prognose. De twee belangrijkste scenario's rekenen voor de periode daarna met lage groei (0,3 procent reële jaarlijkse groei van het beschikbare huishoudinkomen) of middelhoge groei (0,5 procent)¹⁹. Bij de lage groei wordt een gematigd huurprijsbeleid van corporaties verondersteld, terwijl bij de middelhoge economische groei de corporaties de huren sterker zullen verhogen, binnen de kaders van het wettelijke huurbeleid.

De twee belangrijkste scenario's samengevat:

	Economische groei	Huurprijsbeleid corporaties
Scenario LaagDoelgroep	0,3% groei besteedbaar huishoudinkomen	Doelgroepgericht: inflatievolgende huurstijging. Geen liberalisatie
Scenario MiddenMarkt	0,5% groei besteedbaar huishoudinkomen	Marktgericht: huurstijging hoger dan inflatie. Wel liberalisatie

Uit de prognose komt naar voren:

- Doordat het aantal huishoudens in de periode tot 2020 harder groeit dan de woningvoorraad leidt dit in sommige delen van het land tot oplopende druk op de woningmarkt. De bevolking is de afgelopen jaren het sterkst toegenomen in de Randstad, vooral in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Deze trend wordt in de prognose doorgetrokken. De druk op de woningvoorraad neemt in de stedelijke gebieden toe. Daartegenover raakt de woningmarkt in krimpgebieden steeds meer ontspannen.
- De woningbehoefte stijgt in de prognose in de periode 2015 tot en met 2019 met 73.000 per jaar, terwijl de geraamde groei van de woningvoorraad met 62.000 per jaar daarbij achterblijft. De spanning op de woningmarkt neemt hierdoor toe. In woningbehoefteprognoses is het gebruikelijk om als maatstaf voor die spanning het zogenaamde statistische woningtekort te berekenen. Dit is het verschil tussen de beschikbare woningvoorraad en de behoefte aan woningen op basis van de verwachte huishoudensgroei en de woonwensen volgens het WoON2015. Dit verschil wordt uitgedrukt als een percentage van de beschikbare woningvoorraad. Een statistisch woningtekort betekent niet dat mensen "onder de brug slapen" maar wel dat starters later dan gewenst een zelfstandige woning betrekken en langer thuis of in een onzelfstandige woning blijven wonen, of een zelfstandige woning gaan delen. Op regionale woningmarkten met een overschot of een tekort kleiner dan 1 procent worden over het algemeen weinig problemen ervaren bij het slagen op de woningmarkt.
- Het berekende statistische woningtekort bedraagt in 2015 1,8 procent van de voorraad. Dit loopt in de prognose op naar 2,4 procent in 2020. Een van de verklaringen hiervoor is de instroom van vergunninghouders. Deze vraagt op korte termijn, gelet op het beperkte inkomen van deze groep, om betaalbare huisvesting in de huursector. De woningbehoefte vanwege de asielinstream wordt voorlopig geraamd op iets meer dan 30.000 woningen, wooneenheden of andere woonruimtes in 2016, 18.000 in 2017, 8.000 in 2018 om daarna mede door de verwachte emigratie van vergunninghouders af te nemen tot jaarlijks een kleine 1.000 na 2022.
- Na 2020 zal in de prognose het statistische woningtekort geleidelijk afnemen tot 2,1 procent in 2025, 1,9 procent in 2030 en 1,6 procent in 2035.
- In de tabellen 1.3.2 en 1.3.3 wordt de verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad getoond in de twee belangrijkste scenario's. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar koopwoningen en drie prijssegmenten in de huurmarkt. In de kolommen wordt allereerst de stand van de voorraad in 2015 getoond en vervolgens de mutaties door nieuwbouw, sloop en verkoop. In de kolom prijseffect

¹⁹ Het scenario met lage groei sluit aan op de gerealiseerde groei van het besteedbaar huishoudinkomen in de periode 1970-2015. In het scenario met hoge groei wordt het WLO-Laag scenario gevolgd, waarin het BBP per capita met 1,1% per jaar toeneemt. Rekening houdend met trendmatige afname van de huishoudinkomens in het BBP resulteert dit in een groei van besteedbaar inkomen per huishouden van 0,5% per jaar.

verhuurbeleid wordt het effect van huurprijsveranderingen (bijvoorbeeld liberalisatie en harmonisatie) op de omvang van de huurklassen zichtbaar.

- De nieuwbouw is in het scenario MiddenMarkt gelijk aan de opgave van gemeenten, en in het scenario LaagDoelgroep 3.000 á 4.000 woningen per jaar lager.
- De omvang van de gereguleerde huursector (huur < liberalisatiegrens) neemt in het scenario LaagDoelgroep in de periode 2015-2025 licht af (66.000 woningen), en in het scenario MiddenMarkt sterk af (315.000 woningen). De oorzaak hiervan is dat de vraag naar sociale huur op lange termijn afneemt als gevolg van het toegenomen eigenwoningbezit onder lagere inkomensgroepen. In alle scenario's neemt, vooral in de minder gespannen en ontspannen woningmarktgebieden, het woningbezit onder huishoudens met een niet al te hoog inkomen toe. Deze ontwikkeling wordt deels mogelijk gemaakt door de veronderstelde verkoop in de scenario's van 10.000 oplopend tot 20.000 corporatiewoningen per jaar. In het scenario MiddenMarkt wordt de doelgroep bovendien kleiner als gevolg van de inkomensgroei.
- De omvang van de vrije sectorhuur stijgt in de periode 2015-2025 met 227 duizend woningen in het scenario MiddenMarkt en met 48 duizend in het scenario LaagDoelgroep.
- In de periode 2015-2025 neemt de woningvoorraad toe met 540 duizend woningen in scenario LaagDoelgroep en met 573 duizend woningen in scenario MiddenMarkt.

Tabel 1.3.2 Ontwikkeling woningvoorraad (x 1.000) in scenario LaagDoelgroep

Scenario LaagDoelgroep	Voorraad 2015	Nieuwbouw 2015-2025	Sloop 2015-2025	Verkoop 2015-2025	Prijseffect verhuurbeleid 2015-2025	Totale mutatie 2015-2025
Huur t/m aftoppingsgrens	2.247	73	-60	-59	-130	-176
Huur tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	596	10	-10	-19	130	110
Subtotaalhuur < liberalisatiegrens	2.843	83	-70	-78	0	-66
Huur > liberalisatiegrens	532	84	-5	-32	0	48
Huur totaal	3.375	167	-75	-110	0	-18
Koop	4.213	479	-32	110	0	558
Totaal	7.588	646	-106	0	0	540

Tabel 1.3.3 Ontwikkeling woningvoorraad (x 1.000) in scenario MiddenMarkt

Scenario MiddenMarkt	Voorraad 2015	Nieuwbouw 2015-2025	Sloop 2015-2025	Verkoop 2015-2025	Prijseffect verhuurbeleid 2015-2025	Totale mutatie 2015-2025
Huur t/m aftoppingsgrens	2.247	100	-67	-82	-356	-405
Huur tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	596	11	-16	-34	130	90
Subtotaalhuur < liberalisatiegrens	2.843	111	-83	-116	-226	-315
Huur > liberalisatiegrens	532	72	-10	-60	227	227
Huur totaal	3.375	183	-94	-177	0	-88
Koop	4.213	523	-39	177	0	660
Totaal	7.588	706	-133	0	0	573

1.4 Investerings

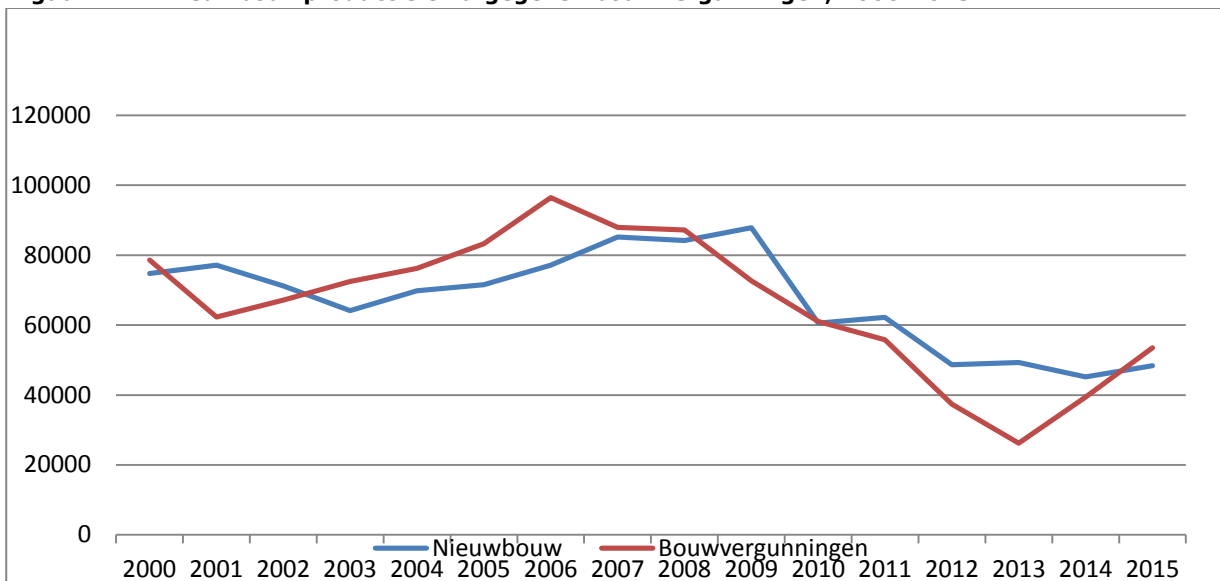
Deze paragraaf geeft een beeld van de ontwikkeling van investeringen in de afgelopen jaren en de verwachting voor de komende jaren.

Bouwproductie

Na de hoge nieuwbouwproductie omstreeks 1997 (90.000 woningen) daalde de nieuwbouw gestaag tot 60.000 in 2003. Daarna liep de bouwproductie weer langzaam op tot 87.800 in 2009, gevolgd door een daling vanaf 2010 tot 45.200 woningen in 2014.

In 2015 werden circa 48.400 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de voorraad. Daarnaast werden circa 8.200 woningen toegevoegd door transformatie van gebouwen zonder woonfunctie. Figuur 1.4.1 toont de nieuwbouwproductie en het aantal afgegeven bouwvergunningen.

Figuur 1.4.1 Nieuwbouwproductie en afgegeven bouwvergunningen, 2000-2015



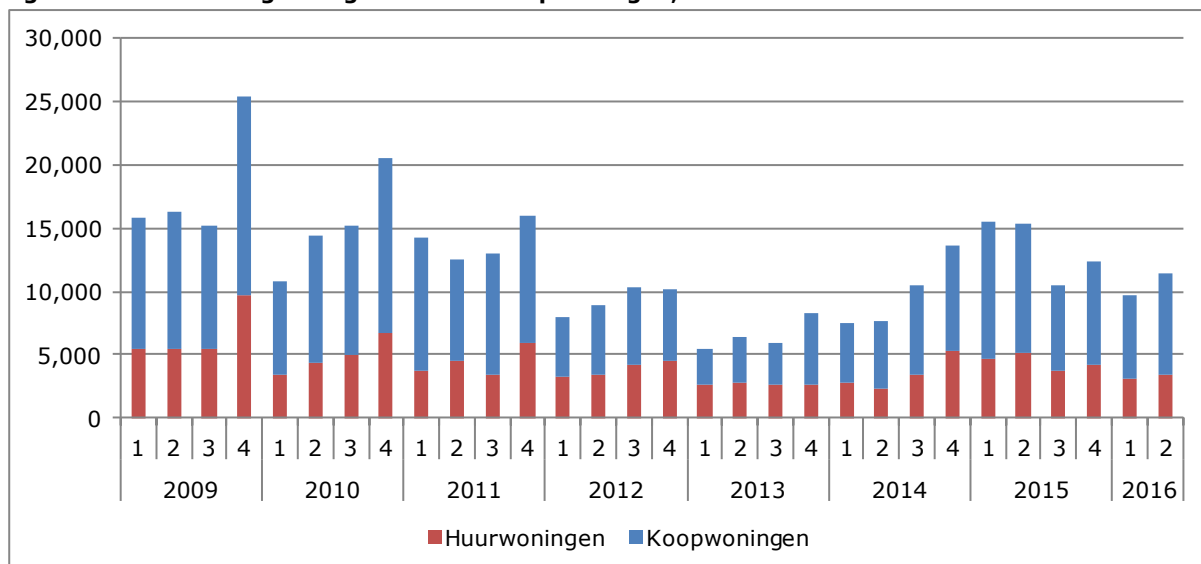
Bron: CBS, 2016

Van de nieuwbouwproductie is in 2015 42 procent in Noord- en Zuid-Holland gerealiseerd. Het type woning dat gebouwd wordt is niet gelijk over de provincies. Zo is 61 procent van de nieuwbouwwoningen in Flevoland een eengezinswoning, in Noord-Holland 30 procent en in Amsterdam slechts 7 procent.

Bouwvergunningen

Tussen 2001 en 2006 steeg het aantal bouwvergunningen onafgebroken, daarna is het aantal met ruim 70.000 teruggelopen tot circa 26.000 vergunningen in 2013. Daarna is er weer een opleving met in totaal ruim 39.000 bouwvergunningen in 2014 en 53.500 in 2015. In de tweede helft van 2015 valt het aantal bouwvergunningen weer terug (figuur 1.4.2). In het eerste half jaar van 2016 werden 21.000 bouwvergunningen afgegeven en 22.200 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Deze waarden zijn hoger dan in de periode 2012-2014, maar liggen onder het niveau van voor de crisis.

Figuur 1.4.2 Bouwvergunningen huur en koopwoningen, 2009 - tweede kwartaal 2016



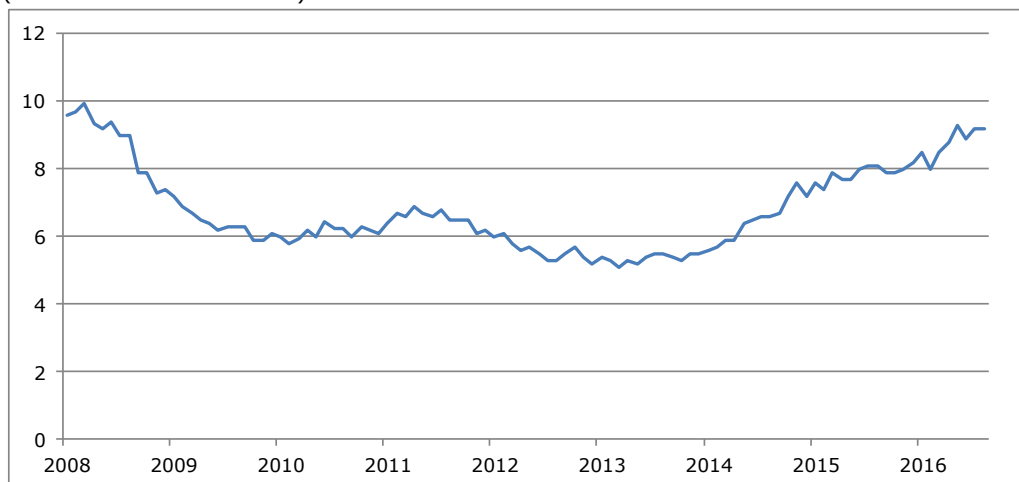
Bron: CBS, 2016

Orderportefeuille woningbouwbedrijven

Bij aanvang van de crisis daalde de gemiddelde orderportefeuille in de woningbouw van 9 à 10 maanden naar ongeveer 5 maanden begin 2013. Sindsdien vullen de portefeuilles van de woningbouwbedrijven zich weer. In de woningbouw bedroeg de werkvoorraad in juni 2016 8,9 maanden²⁰. Hierbij moet wel in gedachten worden gehouden dat het arbeidsvolume in de woningbouw tientallen procenten is gedaald sinds het uitbreken van de crisis.

Figuur 1.4.3 Orderportefeuille sector woningbouw, 2008 - augustus 2016

(Werkvoorraad in maanden)



Bron: EIB, 2016

Woninginvesteringen

In overeenstemming met de positieve ontwikkelingen op de woningmarkt zijn de investeringen in de woningvoorraad vanaf 2013 weer toegenomen (tabel 1.4.1). Dit betreft investeringen van de sector bouwnijverheid in nieuwbouw, herstel en verbouw, diensten van architecten en ingenieurs, zakelijke dienstverlening, overdrachtskosten en bouw in eigen beheer.

²⁰ EIB Persbericht 22 augustus 2016

Tabel 1.4.1 Investerings in de woningvoorraad 2009-2015

	Waarde (mln euro, incl. BTW)	Mutatie
2009	34.712	
2010	29.464	-15%
2011	26.877	-9%
2012	22.610	-16%
2013	19.506	-14%
2014	20.142	3%
2015	25.053	24%

Bron: CBS

Door de gunstige vooruitzichten op de woningmarkt voor wat betreft de transacties voorziet het EIB²¹ voor 2016 tot 2018 een stijging van de woninginvesteringen van de sector bouwnijverheid in nieuwbouw en herstel en verbouw met rond 10 procent per jaar. Ook in 2019 wordt nog een hoge groei verwacht.

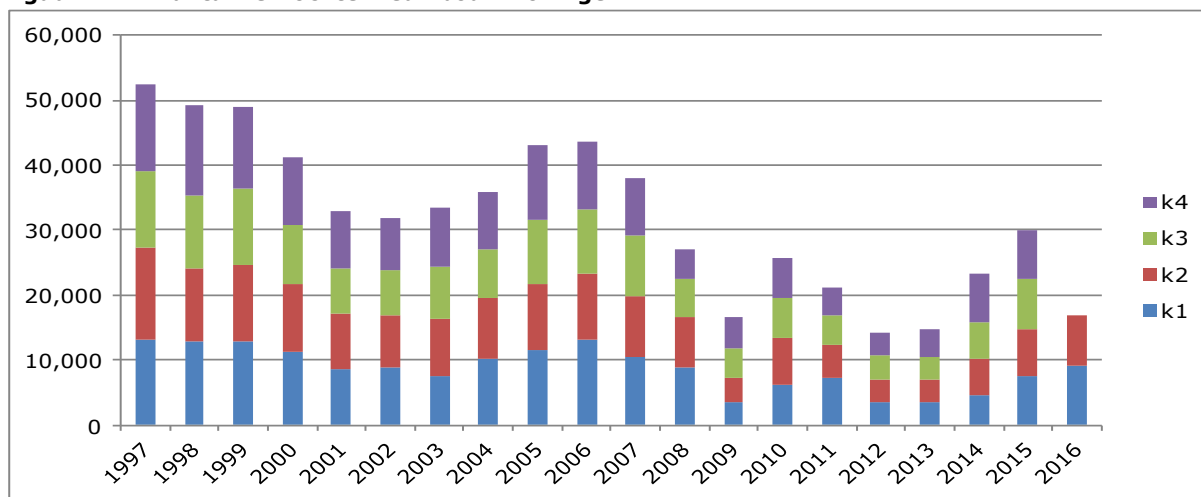
Tabel 1.4.2 Prognose investeringen in de woningvoorraad, 2016-2021

(Omzet Nieuwbouw en herstel en verbouw, exclusief BTW)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nieuwbouw (x € 1 mln)	7,475	9,269	10,567	11,835	13,492	14,706	15,147	15,298
Herstel en verbouw (x € 1 mln)	5,425	6,347	6,506	6,864	7,173	7,460	7,609	7,685
Totaal	12,900	15,616	17,073	18,699	20,665	22,166	22,756	22,983
Groei	0,1%	21,1%	9,3%	9,5%	10,5%	7,3%	2,7%	1,0%

Bron: EIB Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2016

Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is toegenomen van circa 7.000 in het eerste half jaar van 2013 naar 16.856 in de eerste zes maanden van 2016. Daarmee bevindt de verkoop zich nog duidelijk onder de niveaus van voor de crisis (figuur 1.4.4).

Figuur 1.4.4 Aantal verkochte nieuwbouwwoningen

Bron: NVB, 2016

De nieuwbouwproductie bedraagt gemiddeld 65.000 in de periode 2015 tot en met 2019. Daarna volgt een daling. Dit blijkt uit de opgaven door provincies van de gemeentelijke bouwplannen voor 2016-2025 voor de Primos woningbehoefteraming 2016. De samenstelling van het bouwprogramma naar sociale huur, vrije sectorhuur en koop is niet opgegeven door de provincies, omdat deze nog niet vastligt.

²¹ EIB, Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2016, eerste herijking 6 juni 2016

Tabel 1.4.3 Bouwplannen opgave provincies 2015-2025 (gemiddeld per jaar)

	Nieuwbouw	Overige toevoegingen*	Onttrekkingen	Uitbreiding woningvoorraad**
2015 t/m 2019	65.000	9.000	12.000	62.000
2020 t/m 2024	60.000	7.000	15.000	53.000

*) Transformaties van niet-woningen naar woningen, splitsing van woningen

**) Door afrondingsverschillen tellen de kolommen niet op

Bron: ABF 2016, Primos-Socrates 2016

Kader Transformatiepotentie

De transformatiepotentie van vastgoed is berekend in de rapporten Investeren in Nederland (EIB, 2015a); Transformatie in de Noordvleugel (Posthouwer, 2015); State of the State: kantorentransformatiepotentie (Deloitte 2015); en Duurzame Verstedelijking en Agglomeratiekracht (Vereniging Deltametropool & College van Rijksadviseurs (2014). Alle rapporten concluderen dat er een transformatiepotentie is voor leegstaand vastgoed om te worden getransformeerd naar wonen. Volgens drie ervan is de potentie echter beperkt, in die zin dat het leegstaande vastgoed slechts een beperkt deel van de toekomstige woningbehoefte zal kunnen opvangen. Gemiddeld genomen gaan deze rapporten ervan uit dat in het leegstaande vastgoed ongeveer 5 procent van de toekomstige woningbehoefte kan worden opgevangen. De gebieden, soorten vastgoed en termijn waarover de rapporten uitspraken doen, variëren. De belangrijkste conclusies:

- Met transformatie van leegstaande kantoren, winkels en verzorgingshuizen in Nederland zijn 50.000 woningen (à 100 m²) te realiseren. Dit is ongeveer 5 procent van de verwachte uitbreidingsbehoefte tot 2040 in het (trendmatige) middelste scenario van het EIB.
- Met transformatie van leegstaande kantoren in Nederland zijn 25.000 woningen (à 85 m²) te realiseren. Dat is circa 5 procent van de woningbehoefte van de 150 onderzochte gemeenten die kantoren met transformatiepotentieel hebben tot 2025 (Deloitte).
- Met transformatie van leegstaande kantoren zijn 16.000 woningen à 110 m² te realiseren in de Noordvleugel. Dat is 4 procent van de woningbehoefte van de Noordvleugel tot 2040. Landelijk zou het om 28.000 nieuwe woningen gaan (Posthouwer, 2015). Het percentage kan hoger liggen als ook transformatie van bedrijventerreinen, kerken, onderwijsgebouwen, winkels, boerderijen en planreserveringen worden meegenomen: dan kan 10 à 15 procent van de woningbehoefte met transformatie worden opgevangen.
- De Vereniging Deltametropool en College Rijksadviseurs (2014) komt tot een veel hogere transformatiepotentie. Belangrijkste oorzaak daarvan is dat zij behalve naar transformatie van leegstaande panden ook gekeken hebben naar transformatie van on(der)benutte terreinen inclusief sloop en vervangende nieuwbouw. De auteurs komen voor de zuidelijke Randstad uit op een percentage van 32 procent van de woningbehoefte dat in de regio tot 2030 via transformatie van panden en terreinen kan worden opgevangen. Als de bestaande binnenstedelijke plancapaciteit hierbij wordt opgeteld, is zelfs meer dan 100 procent van de toekomstige woningbehoefte tot 2030 in de bestaande stad op te vangen.

(Bron: PBL 2016, Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad)

In de categorie Overige toevoegingen zijn onder andere transformaties van gebouwen met een niet-woonfunctie naar een woonfunctie opgenomen. Het aantal wooneenheden dat als gevolg van transformaties is gerealiseerd in 2012 t/m 2015 wordt door het CBS geschat op bijna 26.000²². De schattingsmethode is verbeterd ten opzichte van het vooronderzoek van het CBS waarover is gerapporteerd in 2015. Door combinatie van bestanden kon nu beter onderscheid worden gemaakt tussen administratieve correcties en echte transformaties. Het aantal transformaties is hierdoor lager dan de 40.000 mogelijke transformaties tussen 1 januari 2012 en 30 juni 2015 die in de vorige Staat van de woningmarkt zijn vermeld. Van de transformaties vond circa 22 procent plaats in Noord-Holland, bijna evenveel in Zuid-Holland en circa 18 procent in Noord-Brabant. In de gemeenten Amsterdam, Eindhoven en Den Haag werden de meeste transformaties geregistreerd.

²² CBS, Centrum voor Beleidsstatistiek 2016 Transformaties op de woningmarkt: Administratief of werkelijkheid? De transformaties op jaarbasis: 2012: 3.800, 2013: 7.500, 2014: 6.400, 2015: 8.200 woningen.

Kader Uitsplitsing cijfers getransformeerde panden

De leden van de PVV-fractie uit de Eerste Kamer (kenmerk 151210.37u) hebben gevraagd om in de cijfers van de getransformeerde panden middels een uitsplitsing te laten zien hoeveel woningen er gecreëerd zijn specifiek voor asielopvang (al dan niet noodopvang), hoeveel panden er zijn getransformeerd tot asielzoekerscentrum en hoeveel van de gecreëerde woningen zijn toegewezen aan statushouders.

Afgelopen maanden is uit overleg met het CBS en COA gebleken dat gegevens uit meerdere bronnen nodig zijn om tot een zo volledig mogelijk beantwoording van deze vraag te kunnen komen.

Wat betreft het eerste deel van de vraag heeft het COA aangegeven dat er geen woningen zijn ingezet, bestaande bouw noch nieuwbouw, specifiek voor asielopvang (al dan niet noodopvang).

Wat betreft het tweede deel van de vraag, het aantal panden dat is getransformeerd tot asielzoekerscentrum, zijn de gegevens afkomstig van het COA en hebben ze betrekking op de periode 2014 tot en met augustus 2016. Het gaat hier om de inzet van bestaande utiliteitsgebouwen en leegstaand overheidsvastgoed. In totaal zijn 120 panden ingezet, waarvan 34 overheidspanden, die al dan niet tijdelijk zijn getransformeerd tot asielzoekerscentrum. Hiervan zijn 44 panden, waarvan 8 overheidspanden, inmiddels weer gesloten.

Voor het derde deel van de vraag, hoeveel getransformeerde woningen zijn toegewezen aan statushouders, zijn drie bronnen gebruikt om een zo volledig mogelijk beeld te kunnen schetsen:

- Het CBS heeft onderzocht hoeveel van de, volgens het verdiepend onderzoek in 2014 respectievelijk 2015 getransformeerde panden in 2014 respectievelijk 2015 als eerste adres na uitstroom uit het COA zijn toegewezen aan statushouders. Dit bedraagt voor 2014 nul woningen en voor 2015 zijn dit 40 woningen in voormalige utiliteitsgebouwen.
- Het COA beheert gegevens over het Gemeentelijke Versnellings Arrangement (GVA), dat vanaf december 2015 is ingegaan. Dit is een andere/aansluitende periode dan het CBS onderzoek betreft. Uit de gegevens van het COA blijkt dat er tot en met augustus 2016 vijf utiliteitspanden middels transformatie zijn ingezet voor het versneld huisvesten van statushouders. In deze panden zijn 314 personen gehuisvest. In totaal (als ook gekeken wordt naar andere panden waarbij de GVA-regeling is ingezet) zijn er sinds het ingaan van het Gemeentelijk versnellingsarrangement tot 1 oktober 2016 696 personen met behulp van deze regeling gehuisvest.
- Via de Tijdelijke regeling stimulering huisvesting vergunninghouders kan sinds februari 2016 subsidie worden aangevraagd voor de realisatie van woonvoorzieningen voor statushouders. Deze regeling staat ook open voor kantoren of andere gebouwen - zonder woonfunctie - die worden verbouwd tot woonvoorziening. Uit gegevens van de aanvragen blijkt dat er per 1 oktober 2016 plannen zijn aangemeld voor de huisvesting van 2.957 personen in 513 woongelegenheden. Hiervan betreft 57 procent transformatieprojecten.

Investeringsplannen corporaties

De gerealiseerde nieuwbouw door corporaties is de afgelopen jaren sterk gedaald en bedroeg in 2015 15.000 huurwoongelegenheden en 1.700 koopwoningen²³. Voor de komende vijf jaar verwachten corporaties²⁴ een stijging van de nieuwbouw naar gemiddeld bijna 20.000 huurwoongelegenheden per jaar, met in 2016 en 2017 een relatief hoge productie van 23.000 respectievelijk 26.000 nieuwe huurwoongelegenheden. De verkoop aan particuliere huishoudens bevindt zich de laatste jaren op het niveau van circa 17.000 woningen per jaar. De corporaties geven aan te verwachten dat dit aantal weer zal dalen tot zo'n 11.000 in 2020.

Op basis van de prognoses van corporaties met betrekking tot nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop zal de voorraad huurwoongelegenheden in bezit bij corporaties van 2016 tot 2020 afnemen met in totaal 6.000 huurwoongelegenheden. In 2015 bedroeg de afname nog zo'n 10.000 woongelegenheden²⁵.

Investeringsplannen in de vrije huursector

Buitenlandse beleggers zijn met name geïnteresseerd in investeren in bestaand vastgoed. Het aanbod van geliberaliseerd en potentieel te liberaliseren bezit van corporaties is echter lager dan de vraag. Daarom hebben buitenlandse beleggers de afgelopen jaren in toenemende mate hun aandacht verlegd

²³ Voorlopige realisatie DVI 2015

²⁴ DPI 2016-2020

²⁵ Voorlopig cijfer DVI 2015

naar het investeren in nieuwbouwhuurwoningen. Nederlandse institutionele beleggers zijn traditioneel ook zeer actief met investeringen in nieuwbouw. Het aanbod van geschikte nieuwbouwprojecten kan hierdoor de groeiende vraag naar beleggershuurwoningen moeilijk bijhouden.

Gemeenten kunnen een bijdrage leveren aan het aanbod in het middensegment middels het grondbeleid. Stec Groep deed onlangs onderzoek²⁶ naar de inzet van gemeenten ten aanzien van vrijesectorhuur: 75 procent van de responderende gemeenten voert recent beleid om de vrije sectorhuur te stimuleren of is voornemens om dit te gaan doen. Met name in grotere gemeenten is hier veel aandacht voor. Van de ondervraagde gemeenten heeft 17 procent specifiek grondprijsbeleid voor de vrije sectorhuur.

Belemmeringen voor investeringen?

Het herstel op de woningmarkt en de forse prijsstijgingen in gespannen regio's rechtvaardigt bijzondere aandacht voor mogelijke knelpunten die groei van het woningaanbod in overeenstemming met de vraag in de weg kunnen staan.

De nieuwbouw ligt nu nog duidelijk onder het niveau van voor de crisis. Omdat partijen in het bouwproces belang hebben bij een zekere mate van schaarste leidt schaarste niet direct tot nieuwe investeringen. Ook bewoners van de gemeenten profiteren van schaarste middels behoud van open ruimte en stijgende woningprijzen.

Gelet op het prijsherstel op de koopwoningmarkt ligt het voor de hand dat het woningaanbod op termijn zal toenemen; nieuwbouw wordt immers financieel aantrekkelijker. Het ministerie van BZK is in dialoog met een aantal betrokken marktpartijen en gemeenten over knelpunten die mogelijk een aanpassing van het aanbod belemmeren, zoals:

- Onderhandelingen tussen gemeenten en bouwers zijn tijdrovend. Woningbouw kan door allerlei bezwaarprocedures vertragen. De beleidsmatige voorkeur voor binnenstedelijk bouwen boven bouwen in uitleggebieden werpt mogelijk een financiële belemmering op en zorgt voor complexere besluitvorming die meer tijd en afstemming vergt. Daarnaast kunnen er bij binnenstedelijk bouwen extra belemmeringen in het ruimtelijk beleid zijn, zoals bijvoorbeeld parkeernormen.
- Gemeenten en marktpartijen hebben moeten afschrijven op grondposities, en hebben hun ontwikkelafdelingen ingekrompen. De risicobereidheid van gemeenten en marktpartijen is mogelijk afgenomen. Er zijn ook signalen over capaciteitsproblemen bij bouwbedrijven.

Ruimtelijke voorwaarden voor extra woningen

Het Rijk heeft in 2007 ruimtelijk beleid gedecentraliseerd naar provincies (toezicht) en gemeenten (uitvoering) en hierbij kaders meegegeven in de 'Ladder Duurzame Verstedelijking', die vraagt dat gemeenten in eerste instantie ontwikkelingen binnenstedelijk realiseren om zo de huidige open ruimte zoveel mogelijk te behouden.

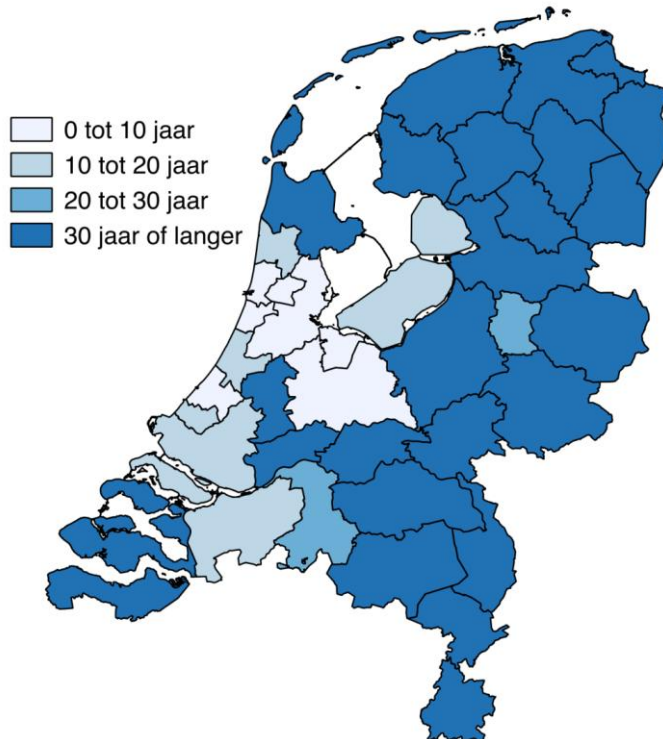
Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft onderzocht welk deel van de woningbehoefte kan worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het PBL²⁷ concludeert dat de op grond van de demografische ontwikkeling benodigde extra woningen tot 2050 voor 35 procent (hoog groeiscenario) tot 80 procent (laag groeiscenario) binnenstedelijk kan worden opgevangen. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige fysieke en omgevingsrechtelijke mogelijkheden, niet van de financiële mogelijkheden of wenselijkheid van binnenstedelijke ontwikkelingen. Daarbij zit de potentie vooral in de transformatie van on(der)benutte terreinen, en veel minder in de transformatie van huidige leegstaande panden. De cijfers verschillen sterk per regio. In sommige regio's bieden de huidige on(der)benutte panden en terreinen zowel in het hoge als het lage groeiscenario onvoldoende ruimte om de volledige vraag in bestaand stedelijk gebied op te vangen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de regio's Amsterdam en Den Haag – twee regio's met een hoog aandeel in de nationale woningbehoefte – maar ook voor de regio's Zaanstreek en Arnhem/Nijmegen. In de regio Groot-Amsterdam zijn de woningbouwaantallen sterk afhankelijk van de inzet op een grotere woningdichtheid in nieuwe en bestaande woongebieden.

²⁶ Gemeentebenchmark vrijesectorhuur 2016: Wordt dit groeisegment op de woningmarkt goed bediend?, Stec Groep, 20 mei 2016

²⁷ PBL 2016 Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad, PBL-publicatienummer: 2420

Volgens een prognose van het EIB en het Kadaster uit 2014 is in de Noordvleugel nog voldoende bouwgrond om de komende 10 jaar in de woningvraag te voorzien, in overige delen van Randstad nog circa 20 jaar en in de rest van Nederland nog voor 30 jaar of langer. Hierbij is het uitgangspunt dat de verdeling van nieuwbouw tussen binnenstedelijk en nieuwe uitleg zich ontwikkelt zoals in het recente verleden.

Figuur 1.4.5 Plan capaciteit



Bron: EIB, 2014

Ontwikkeling productiecapaciteit bouwsector

Het EIB²⁸ voorspelt een toename van de werkgelegenheid in de bouw tussen 2015 en 2021 met 70.000 arbeidsjaren van 406.000 in 2015 naar 476.000 in 2021. Deze toename kan niet volledig door opleiding van jongeren worden ingevuld omdat de instroom in opleidingen te laag is. Tekorten kunnen worden aangevuld door herintreding van werkloze bouwvakkers, langer doorwerken van ouderen of instroom uit het buitenland.

²⁸ Publicatie EIB Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2016

Hoofdstuk 2 Ontwikkelingen op de koopmarkt

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in 2016. In de eerste paragraaf komen de transacties en de prijsontwikkeling van koopwoningen aan de orde. In de tweede paragraaf worden de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt beschreven. Hierbij komt de ontwikkeling van de hypotheekschuld aan bod en wordt ingegaan op de verschillende aanbieders van hypotheeklen en soorten hypotheeklen. Vervolgens wordt de ontwikkeling van de rente en leencapaciteit beschreven en wordt specifiek ingegaan op de hypotheekmarkt voor starters. De laatste paragraaf gaat in op de ontwikkeling van inkomens en woonlasten van eigenaren-bewoners.

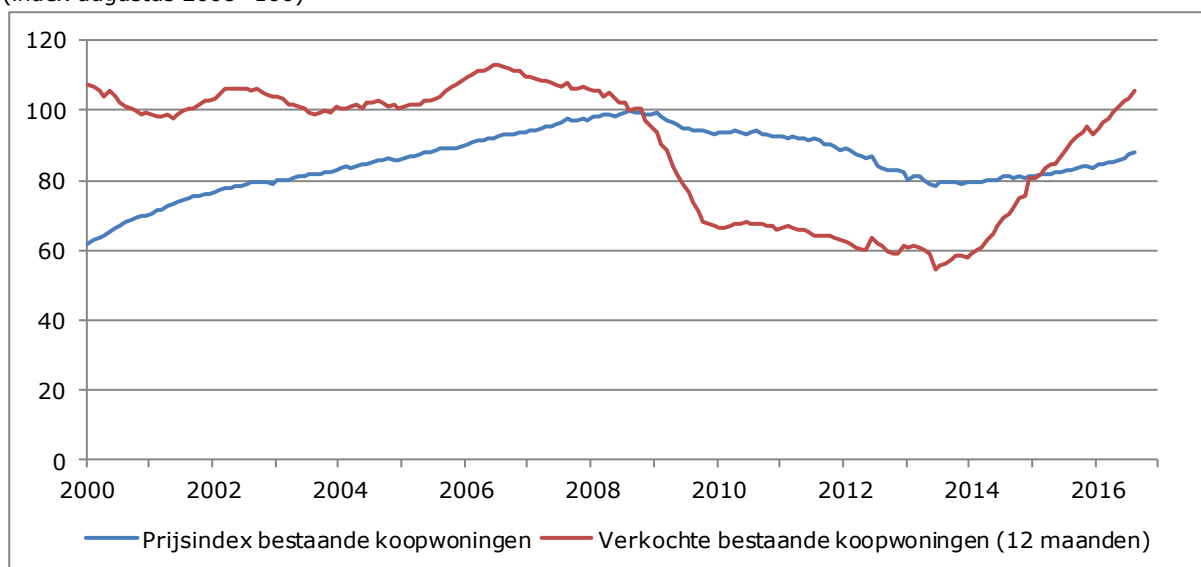
2.1 Transacties en prijzen

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op de ontwikkeling van het aantal woningtransacties en huizenprijzen. Vervolgens wordt ingegaan op regionale verschillen in Nederland.

Woningtransacties en huizenprijzen

Nederland telt ongeveer 7,3 miljoen bewoonde woningen, waarvan 4,3 miljoen koopwoningen. Verkooprijzen stijgen en verkopen op de woningmarkt nemen toe. Met circa 200.000 transacties in de markt voor bestaande koopwoningen liggen de verkopen inmiddels weer op het niveau van voor de crisis. De stijging van de prijzen verloopt rustiger: medio 2016 was de gemiddelde woning in Nederland nog 14 procent minder waard dan tijdens de piek in augustus 2008.

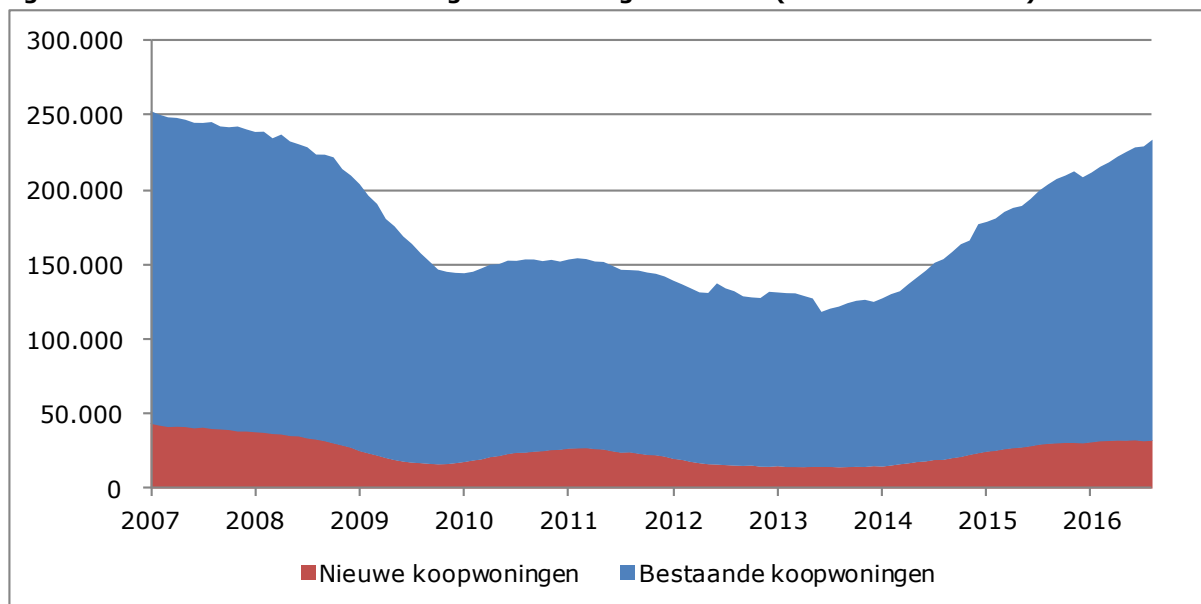
Figuur 2.1.1 Ontwikkeling prijs en transacties bestaande koopwoningen, 2000 – augustus 2016
(index augustus 2008=100)



Bron: CBS/Kadaster, bewerking BZK

In 2006 werden 210.000 bestaande woningen verkocht maar begon het aantal transacties te dalen. In het najaar van 2008 brak de wereldwijde kredietcrisis uit en raakte de daling in een stroomversnelling. Binnen een jaar werden 30 procent minder woningen verkocht. Daarna leek de markt voorzichtig op te veren, maar de daling zette zich toch voort, zij het in een meer gematigd tempo. In 2013 werden 110.000 woningen verkocht, ruim 40 procent minder dan bij aanvang van de kredietcrisis in 2008. Vanaf dat moment trad een keerpunt op en steeg het aantal woningverkopen. Sindsdien is sprake van een stevige groei in het aantal transacties. In 2016 is het niveau van voor de crisis weer bereikt.

Figuur 2.1.2. Aantal verkochte woningen 2007 – augustus 2016 (twaalfmaandstotaal)



Bron: Kadaster, NVB

Naast meer bestaande woningen werden er in 2015 ook meer nieuwbouwwoningen verkocht. Medio 2016 werden er in totaal op jaarbasis ruim 225.000 woningen verkocht, waarvan 29.000 nieuwbouwwoningen (13 procent). In tegenstelling tot de bestaande woningen ligt het transactieniveau bij nieuwbouwwoningen nog ruim beneden het niveau bij aanvang van de crisis.

Stijgend vertrouwen in de koopwoningmarkt zet door

Het vertrouwen in de koopwoningmarkt is de afgelopen jaren sterk gestegen. De Eigen Huis Marktindicator geeft bij een waarde van 100 aan dat het vertrouwen neutraal is. Dit vertrouwen was medio 2005 ongeveer neutraal en daalde tot 65 in december 2008. Vervolgens is het vertrouwen weer gestegen tot neutraal niveau medio 2014 en inmiddels gestegen tot 120 in juli 2016.

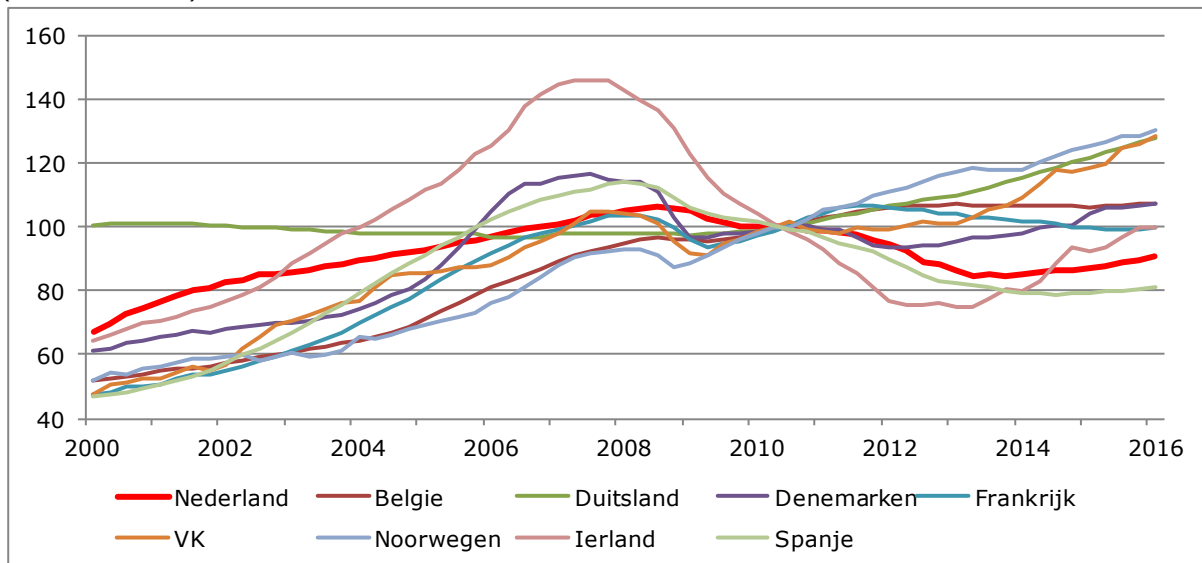
Prijsontwikkeling

Met de toename van het aantal transacties stijgen ook de prijzen weer. Maar deze stijging verloopt minder snel en het niveau van vóór de crisis is nog niet bereikt. Medio 2013 werd het dal in de woningprijzen bereikt. Woningen waren toen gemiddeld 21 procent in waarde gedaald ten opzichte van de piek in 2008. Nu – drie jaar later – zijn de prijzen weer 11 procent gestegen. Daarmee ligt de waarde van een woning in Nederland gemiddeld nog bijna 14 procent onder het piekniveau. Dit niveau is vergelijkbaar met eind 2004. Medio 2016 waren de bestaande koopwoningen 4,6 procent duurder dan een jaar eerder.

In grafiek 2.1.3. is zichtbaar dat de prijsdaling en het prijsherstel in Nederland wat later is ingezet dan in de meeste andere landen. De prijsontwikkeling in Nederland is ook iets vlakker.

Figuur 2.1.3. Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen, 2000 – eerste kwartaal 2016

(index 2010=100)



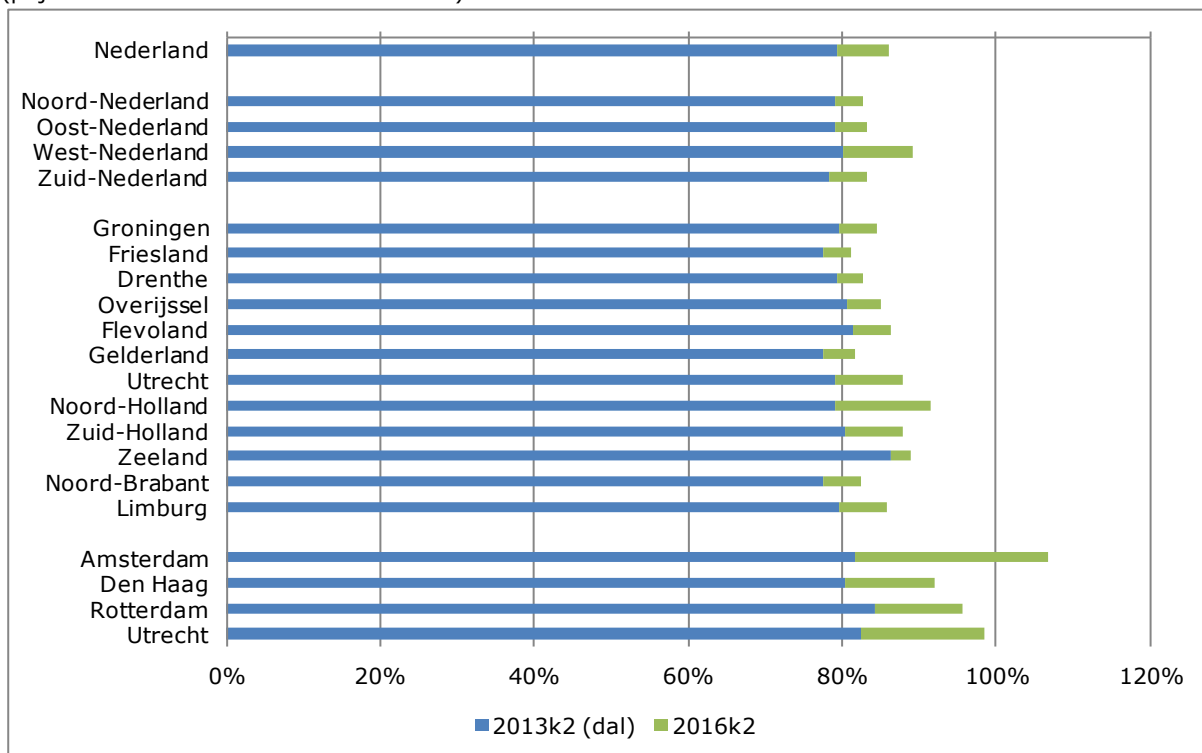
Bron: Federal Reserve Bank of Dallas, 2016 (zie: <http://www.dallasfed.org/institute/houseprice/index.cfm>)

Regionale verschillen

Gemiddeld daalde de woningprijs in Nederland na het uitbreken van de crisis met 21 procent. Deze daling is voor alle onderscheiden regio's ongeveer even groot. De provincie Zeeland laat de grootste afwijking zien: hier daalden de prijzen met 14 procent relatief het minst. Inmiddels is in alle provincies sprake van stijgende woningprijzen, maar de stijging laat een gedifferentieerder beeld zien dan de daling.

Figuur 2.1.4 Regionale prijsontwikkeling

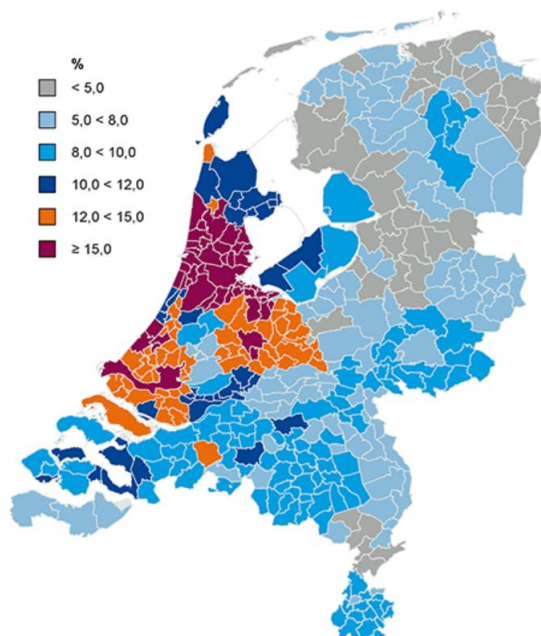
(prijsniveau derde kwartaal 2008 = 100%)



Bron: CBS/Kadaster, bewerking BZK

Vooral het prijsherstel van grote gemeenten ligt beduidend boven het landelijk gemiddelde. Amsterdam is daarbij de grootste uitschieter: hier liggen de prijzen inmiddels hoger dan de piek in 2008. Onderstaand kaartje geeft de prijsontwikkeling weer in het tweede kwartaal van 2016 ten opzichte van het tweede kwartaal van 2013 waarin de gemiddelde woningwaarde in Nederland het dieptepunt bereikte.

Figuur 2.1.5 Prijsontwikkeling, 2^e kwartaal 2016 t.o.v. 2^e kwartaal 2013



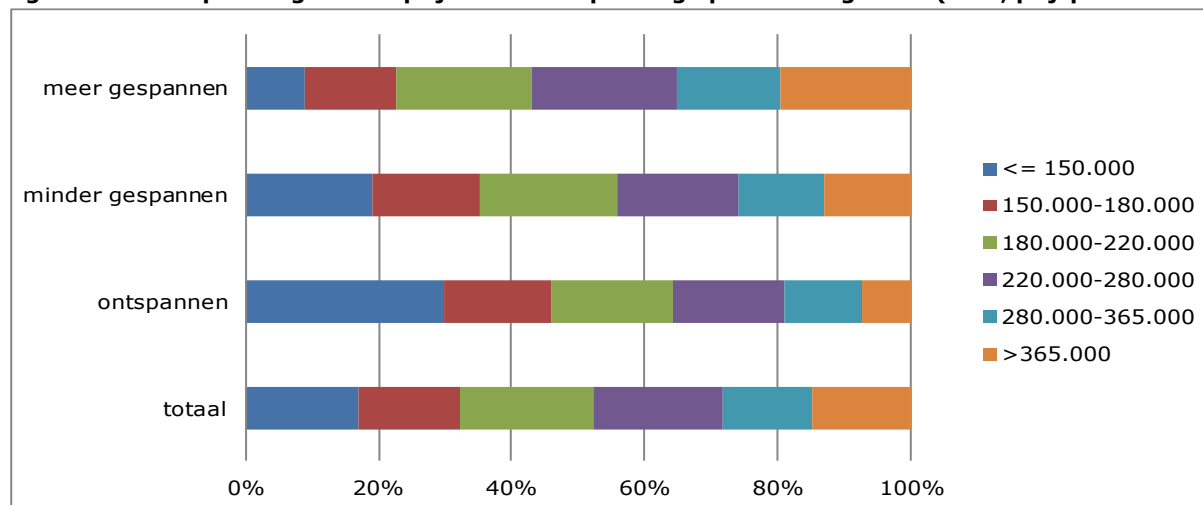
Prijsontwikkeling ten opzichte van het dal van de woningmarkt (Q2 2013)

Bron: Calcasa

Van de ongeveer 4,3 miljoen koopwoningen in Nederland staat 43 procent in een gespannen woningmarktgebied; 35 procent in een minder gespannen woningmarktgebied en 21 procent in een ontspannen woningmarktgebied²⁹.

Bezien naar prijsklasse is in onderstaande figuur duidelijk zichtbaar dat er relatief een grotere woningvoorraad van goedkope woningen is in het ontspannen woningmarktgebied en dat de woningen in de meer gespannen gebieden relatief vaker in het duurdere prijssegment liggen.

Figuur 2.1.6 Koopwoningen naar prijsklasse en spanning op de woningmarkt (euro, prijspeil 1-1-2015)



Bron: BZK/CBS, WoON 2015

²⁹ bron: BZK/CBS Woononderzoek 2015, bewerking BZK. Zie ook paragraaf 1.2. voor toelichting op de driedeling woningmarkt naar mate van spanning.

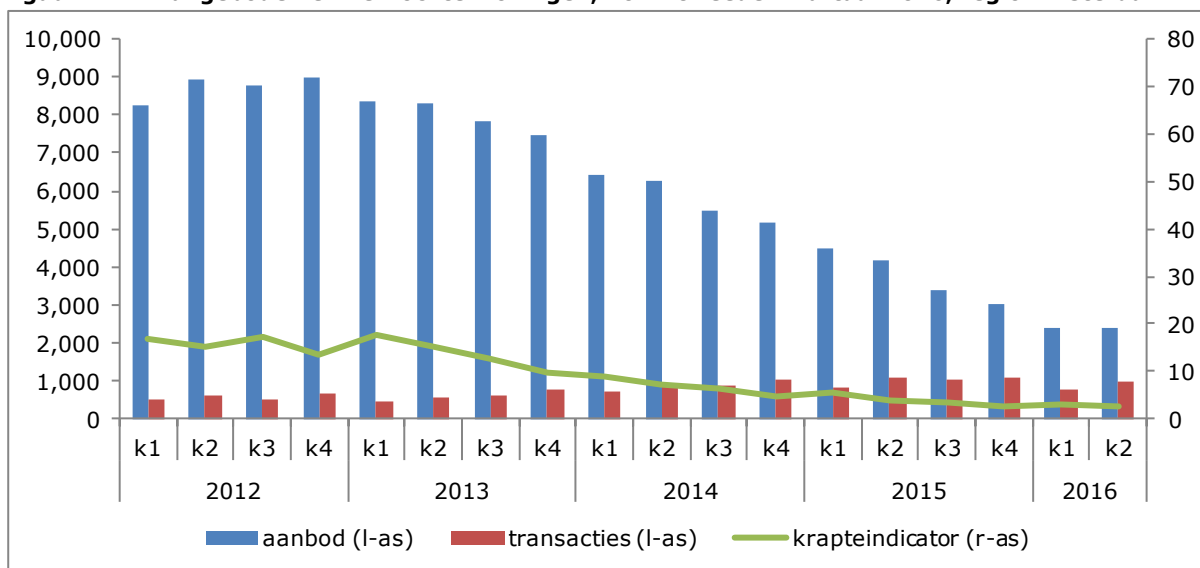
In het ontspannen woningmarktgebied zijn er relatief minder meergezinswoningen en is de gebruiksoppervlakte van woningen groter dan in het meer gespannen woningmarktgebied.

Aanbod en vraag op de woningmarkt

Het aantal keuzemogelijkheden van huizenkopers kan worden uitgedrukt met een krapte-indicator. Deze wordt berekend door het woningaanbod te relateren aan het aantal transacties. De indicator maakt zichtbaar dat de keuze in de afgelopen jaren is gedaald, van bijna 13 op de top van de crisis naar 8 in het tweede kwartaal van 2016.

Er zijn ook regionale verschillen in het aantal keuzemogelijkheden die aspirant kopers hebben op de woningmarkt. In de NVM-regio Amsterdam (Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Ouder-Amstel en Abcoude) stond deze waarde op het hoogtepunt van de crisis op 18; inmiddels is deze gedaald naar 2,5. Het aantal te koop aangeboden woningen daalde gestaag met 70 procent. Het aantal maandelijkse transacties liet aanvankelijk een verdubbeling zien maar is nu al enkele jaren gestabiliseerd.

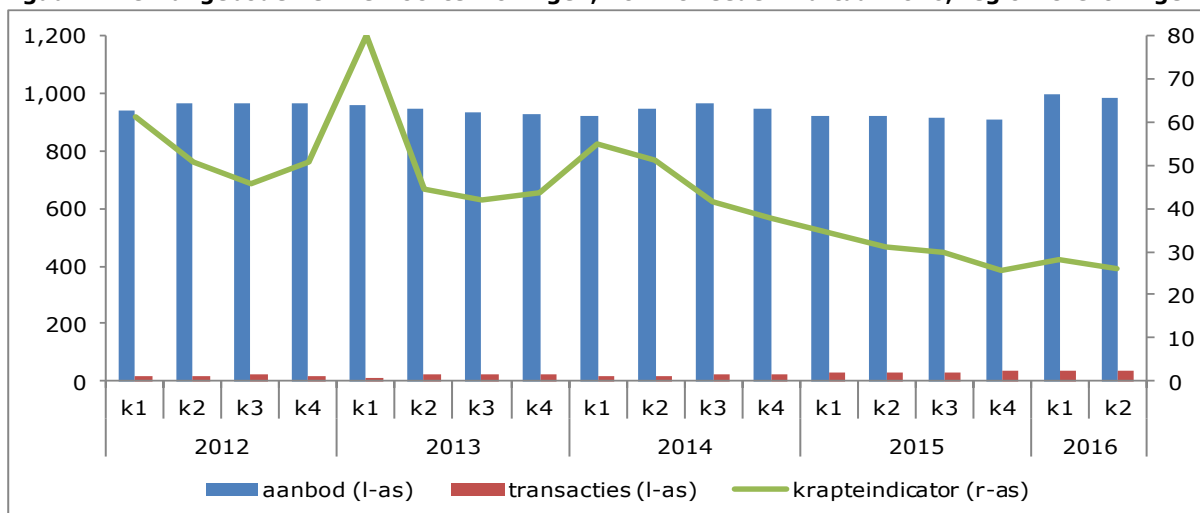
Figuur 2.1.7 Aangeboden en verkochte woningen, 2012-tweede kwartaal 2016, regio Amsterdam



Bron: NVM

Noordoost Groningen staat aan de andere zijde van het spectrum. Het aanbod is hier vrij constant en het laatste half jaar is sprake van een stijging. Het aantal transacties is ondanks een stijgende trend nog steeds zeer laag.

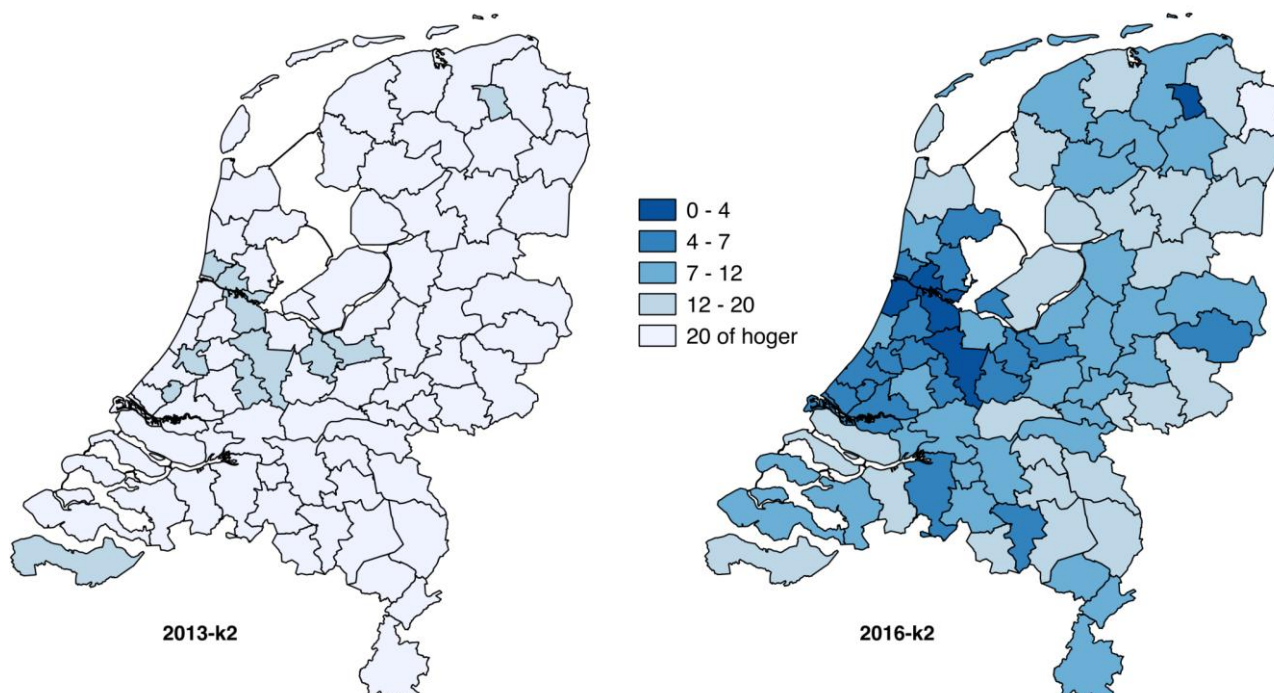
Figuur 2.1.8 Aangeboden en verkochte woningen, 2012-tweede kwartaal 2016, regio NO Groningen



Bron: NVM

Figuur 2.1.9. laat de regionale ontwikkeling zien van de verhouding tussen aanbod en vraag van koopwoningen. Hierbij is het tweede kwartaal van 2016 vergeleken met het tweede kwartaal van 2013.

Figuur 2.1.9 Aanbod/vraag koopwoningen, tweede kwartaal 2013 (dal) en 2016



Bron: NVM, bewerking BZK

2.2 Hypotheken

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling op de hypotheekmarkt beschreven. Eerst wordt ingegaan op de hypotheekschuld en aanbieders van hypotheek, daarna op het soort hypotheek, en de ontwikkeling van de hypotheekrente en leencapaciteit. Tot slot wordt ingegaan op de ontwikkeling van de hypotheekmarkt voor starters.

Hypotheekschuld en aanbieders van hypotheek

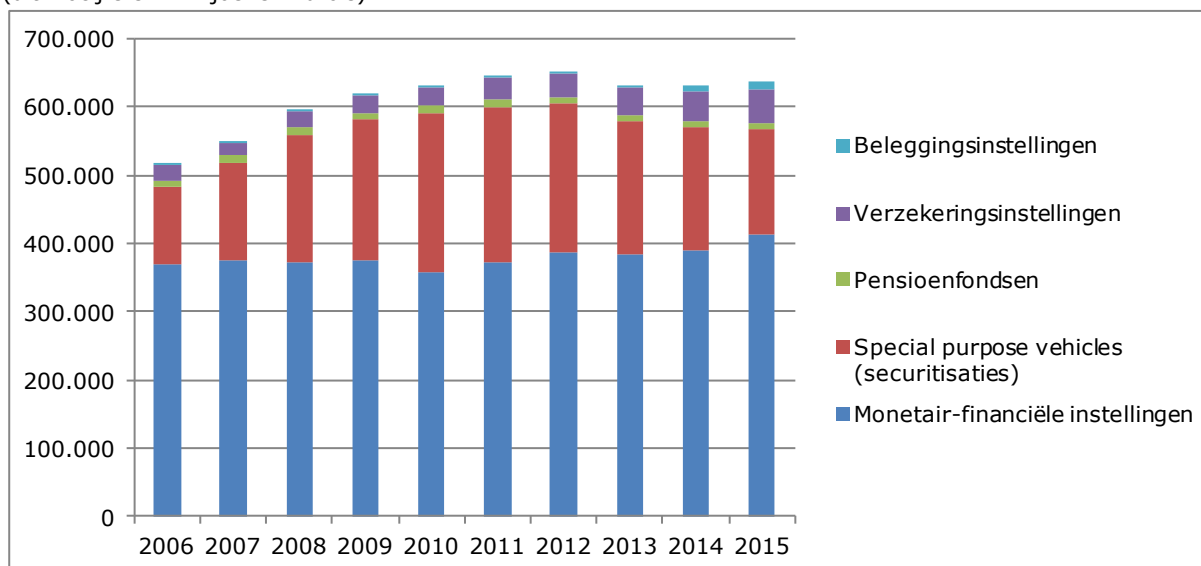
De totale hypotheekschuld is in 2015 gestegen met 1,2 procent tot 638,6 miljard euro. De stijging volgt op drie jaar daling (zie figuur 2.2.1.) en is mede het gevolg van het toegenomen aantal woningverkoop en de hogere woningprijzen. De toegenomen aflossingen hadden juist een drukkend effect op deze stijging. Tussen 2012 en 2015 is volgens DNB ruim 45 miljard euro vrijwillig afgelost op hypotheek³⁰. De hypotheekschuld uitgedrukt in percentage van het BBP is wel gedaald van 95,6 procent in 2014 naar 94,2 procent in 2015.

Het aandeel van de totale hypotheekschuld gefinancierd door banken en andere financiële instellingen is in 2015 verder gestegen van 62 naar 65 procent. Steeds minder hypotheek worden gefinancierd via securitisaties (bundeling en doorverkoop). Dit aandeel daalde van 29 naar 24 procent. Het aandeel van de hypotheekschuld dat gefinancierd wordt door beleggings- en verzekeringsinstellingen op de hypotheekmarkt is toegenomen van 8 naar 10 procent.

³⁰ DNB, Overzicht Financiële Stabiliteit Voorjaar 2016, p. 33.

Figuur 2.2.1 Macro hypotheekschuld, 2006-2015

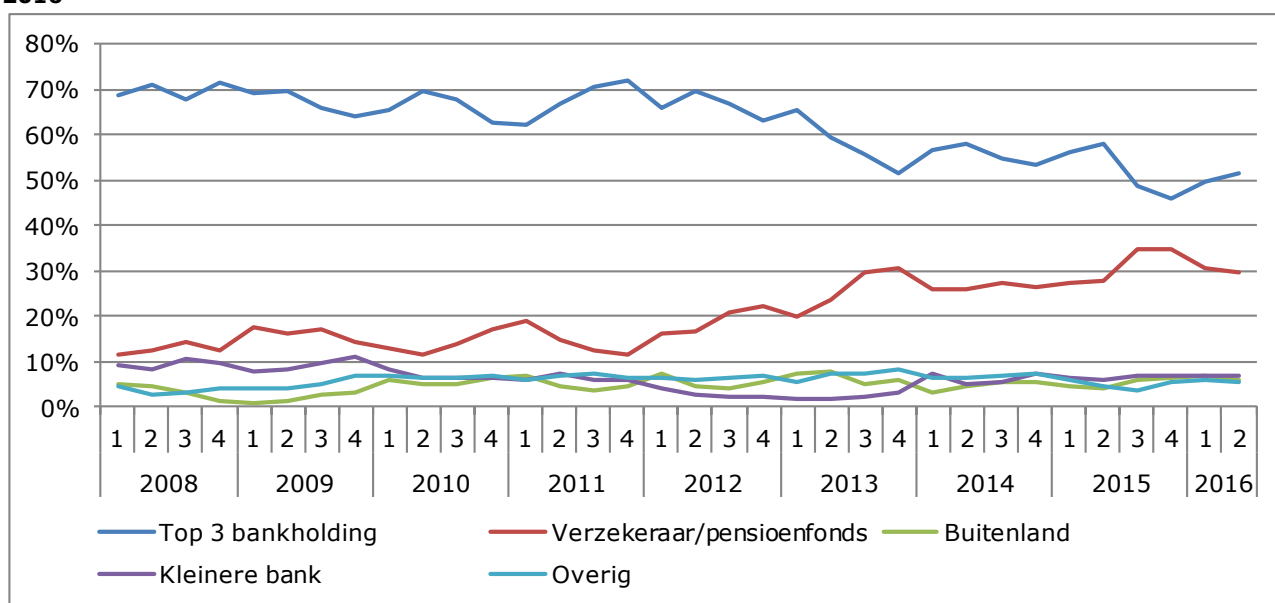
(ultimocijfers in miljoenen Euro's)



Bron: DNB, 2016

In het tweede kwartaal van 2016 is het volumeaandeel van de grote drie bankholdings (ABN AMRO, ING, Rabobank) in de markt voor nieuwe en overgesloten hypotheek 51,5 procent. Medio 2011 hadden zij nog bijna 75 procent van deze markt in handen. Het laatste half jaar is het volume van deze banken weer iets gestegen. Deze stijging komt met name door de groei van het aantal doorstromers, een segment waar de banken relatief goed vertegenwoordigd zijn.

Figuur 2.2.2 Marktaandeel aanbieders van nieuwe en overgesloten hypotheek, 2008-tweede kwartaal 2016



Bron: IG&H

Het marktaandeel van verzekeraars en pensioenfondsen in de markt voor nieuwe en overgesloten hypotheek is de afgelopen jaren gegroeid. In het tweede kwartaal van 2016 hadden zij zo'n 30% van de markt voor nieuwe en overgesloten hypotheek in handen.

De totale hypotheekomzet is in het tweede kwartaal van 2016 gestegen met ruim 29 procent ten opzichte van een jaar eerder. Deze groei komt voort uit zowel een toename in het aantal hypotheek als een hogere gemiddelde hypotheeksom. Zowel het aantal nieuwe hypotheek voor starters en doorstromers als het aantal oversluitingen is toegenomen.

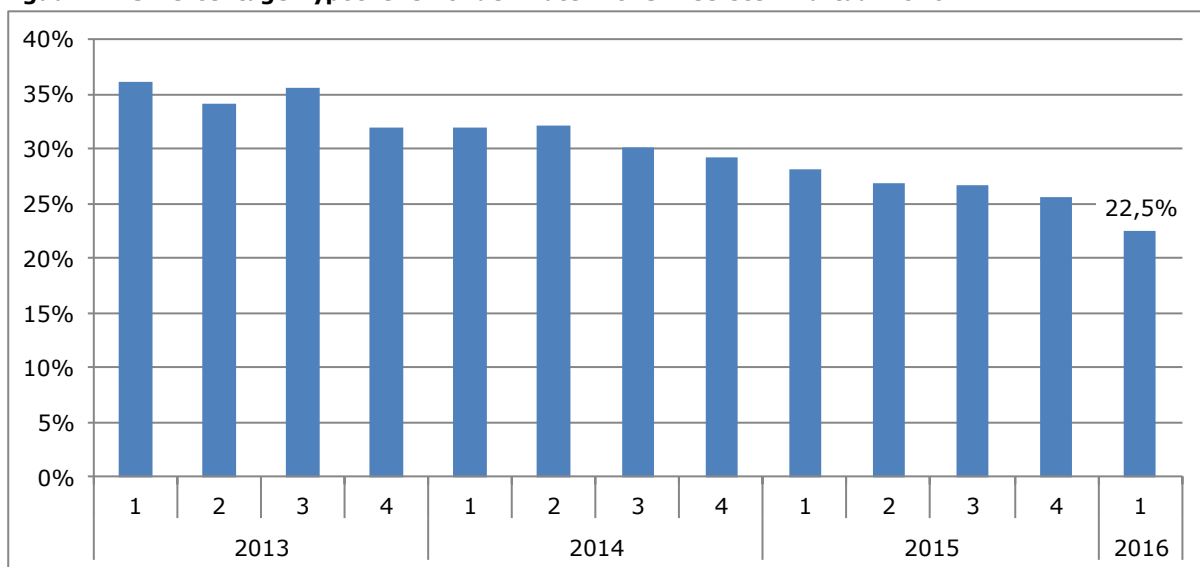
Kapitaaleisen banken

Strengere kapitaaleisen voor banken kunnen ook invloed hebben op de hypotheekverstrekking door banken. In het Basels Comité wordt gewerkt aan voorstellen voor internationale standaardisering van de risicogewichten van hypotheek en de introductie van minimum kapitaalvloeren voor banken. Deze voorstellen zullen waarschijnlijk leiden tot een verhoging van de risicoweging voor hypotheek waardoor banken meer kapitaal moeten aanhouden voor de hypotheekportefeuille. Hypotheekverstrekking kan hierdoor minder aantrekkelijk worden voor banken en/of leiden tot opwaartse bijstelling van de hypotheekrente³¹. Voor verzekeraars en pensioenfondsen kan de hypotheekmarkt hierdoor juist aantrekkelijker worden. Hypotheekverstrekking voor deze partijen is ook aantrekkelijker geworden ten opzichte van andere beleggingen omdat de rendementen van deze andere beleggingen onder druk staan door de lage rente³².

Minder hypotheek onder water

Op het dieptepunt van de crisis op de woningmarkt in 2013 stonden 1,3 miljoen (36 procent) hypotheek 'onder water', dat wil zeggen dat de hypotheekschuld minus eventuele spaartegoeden hoger was dan de waarde van de woning. Eind eerste kwartaal 2016 was dit afgenomen tot 22,5 procent. Deze daling is het gevolg van stijgende huizenprijzen en (extra) aflossingen.

Figuur 2.2.3 Percentage hypotheek onder water 2013 – eerste kwartaal 2016



Bron: LLD report 2016q1, 29 Augustus 2016 (DNB), *Courtesy of the FS division of DNB, preliminary computations based on the DNB loan level data*

Ook de hoogte van het bedrag waarmee deze hypotheek 'onder water' staan is gedaald. Eind 2013 was het gemiddelde negatieve vermogen van een onderwaterhypotheek ruim 43.000 euro. Dit zakte tot ongeveer 40.000 euro eind 2014 en is in het eerste kwartaal van 2016 verder gedaald tot onder de 38.000 euro.

Onder water en verhuismobiliteit

Verschillende studies tonen aan dat er een negatief effect van 'onder water' is op de verhuismobiliteit van huishoudens. Huishoudens waarvan de hypotheek door huizenprijsdalingen onder water is komen te staan, blijken 18 procent minder vaak te verhuizen dan huishoudens zonder een onderwaterhypotheek³³. Vooral bij huishoudens met een onderwaterhypotheek en beperkte financiële middelen wordt de verhuismobiliteit geremd. Financiële barrières blijken een belangrijke reden te zijn voor huishoudens om niet te verhuizen. Daarnaast kan verliesaversie mensen weerhouden om te verhuizen³⁴.

³¹ CPB (2016) risicorapportage financiële markten 2016

³² DNB (2016) overzicht financiële stabiliteit, voorjaar 2016

³³ Van Veldhuizen et al (2016), Negative home equity and household mobility: evidence from administrative data

³⁴ Steegmans en Hassink (2015), Decreasing house prices and household mobility: an empirical study on loss aversion and negative equity

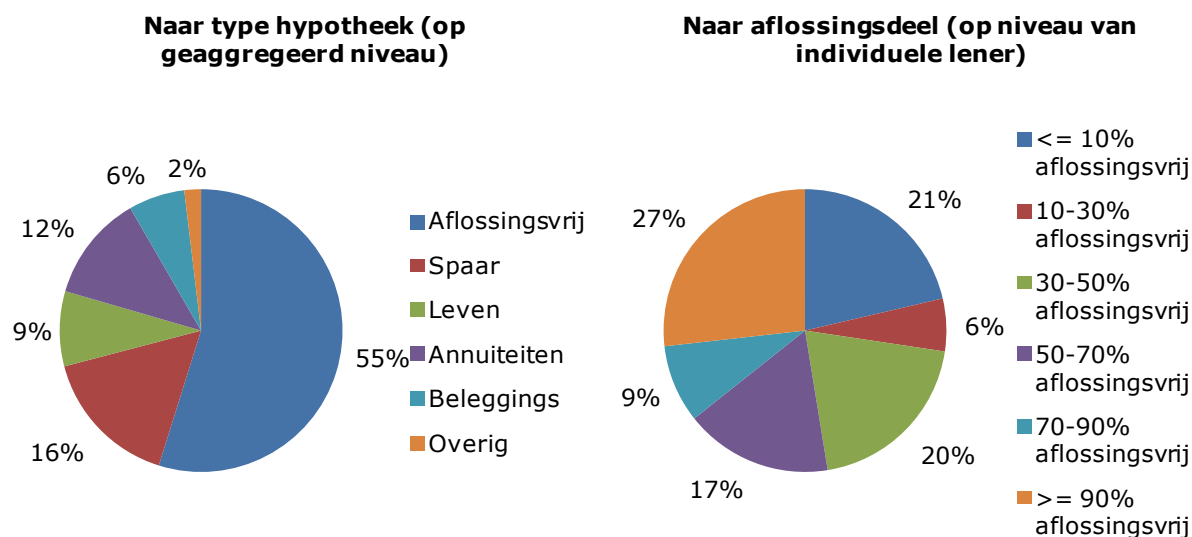
Op basis van data uit de Verhuismodule WoON 2012 is de invloed te zien van een onderwaterhypotheek op de verhuishwensen en het vervullen van deze verhuishwensen. Huishoudens die onderwater staan, hebben gemiddeld genomen een iets hogere verhuishwens dan het landelijk gemiddelde. Huishoudens tot 40 jaar die onderwater staan en een verhuishwens hebben, blijken na twee jaar zo'n 25 procent minder vaak verhuisd te zijn dan huishoudens tot 40 jaar die niet onder water staan en een verhuishwens hebben. Voor huishoudens boven de 40 jaar met een onderwaterhypotheek en een verhuishwens wordt geen negatief effect gevonden op het verhuisgedrag. Huishoudens die onder water staan blijken beter in staat te zijn hun verhuishwens te vervullen als zij meer financieel vermogen hebben. Beperkt financieel vermogen bij jongere huishoudens kan mogelijk verklaren waarom de verhuishwens van jongere huishoudens met een onderwaterhypotheek minder vaak is vervuld. Stijgende huizenprijzen en aflossingen hebben geleid tot een aanzienlijke afname van het aantal onderwaterhypotheeken in de afgelopen jaren. Met de verlaging van de maximale LTV-ratio naar 100% in 2018, de verlaging van de overdrachtsbelasting naar 2% en de fiscale prikkel om hypotheeken sinds 1 januari 2013 tenminste annuïtair af te lossen, is het risico op onderwaterhypotheeken voor de toekomst sterk verkleind.

Soort hypotheeken

Figuur 2.2.4. (linkerpaneel) geeft een uitsplitsing van de hypotheekschuld naar type hypotheek. Van de totale Nederlandse hypotheekschuld bestaat circa 55 procent uit aflossingsvrije hypotheeken. Ongeveer 31 procent van de hypotheekschuld bestaat uit leven-, spaar- en belegginshypotheeken en 12 procent van de hypotheekschuld bestaat uit annuitaire hypotheeken. Het percentage annuitaire hypotheeken is afgelopen jaren sterk gestegen. In 2015 bestond ongeveer 50 procent van de nieuwe hypotheekproductie uit annuitaire hypotheeken, terwijl dit aandeel voor 2013 nog nihil was. In figuur 2.2.4. (rechterpaneel) is te zien dat ruim een kwart van de huishoudens een bijna volledig aflossingsvrije hypotheek heeft. Veel huishoudens hebben een aflossingsvrije hypotheek gecombineerd met een andere leningvorm. Ruim 20 procent van de huishoudens lost de hypotheekschuld bijna volledig af. Het aandeel aflossingsvrij van de nieuwe hypotheekproductie is over de jaren flink afgenomen, van circa 67 procent op het hoogtepunt in 2006 naar circa 35 procent in 2015 (dit aandeel is inclusief oversluitingen en bevat dus ook hypotheeken die nog onder het oude fiscale regime vallen).

Figuur 2.2.4 Hypotheeken naar type en aflossingsdeel

(marktaandeel uitstaande hypotheekschuld bij banken, 2016 eerste kwartaal)



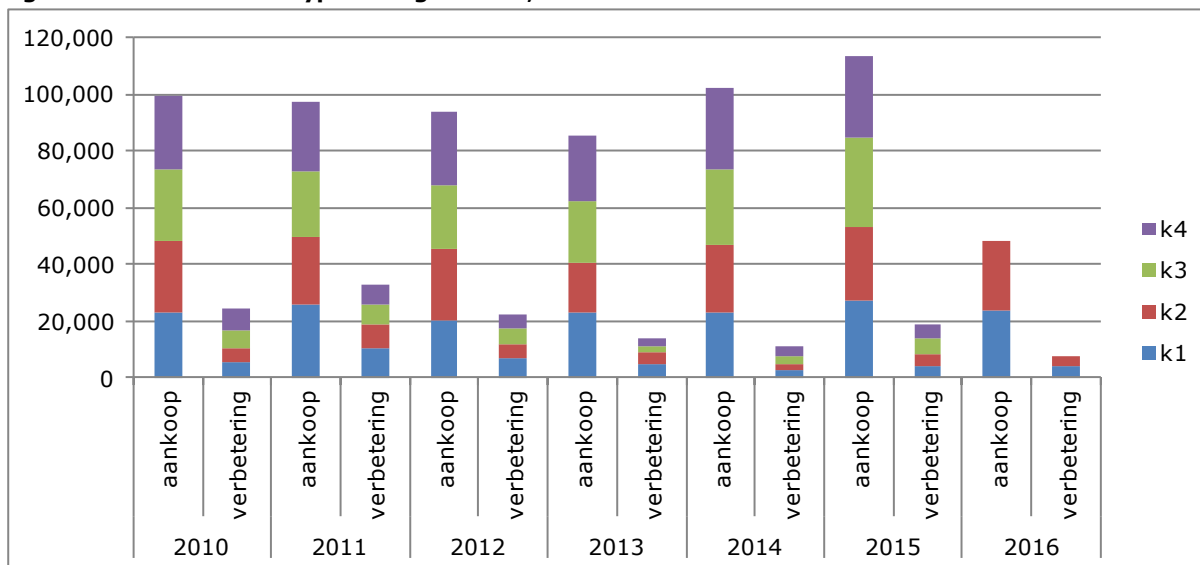
Bron: DNB

NHG Garanties

In het eerste halfjaar van 2016 werden 55.500 hypotheeken voor aankoop of verbetering van een woning gefinancierd met NHG garantie. Dat waren er bijna 6.000 minder dan in dezelfde periode in 2015. De daling is onder andere een gevolg van het feit dat de kostengrens voor NHG niet langer daalt en weer gekoppeld is aan de gemiddelde woningprijs. Daardoor was het voor aspirant kopers minder dringend om

in de eerste helft van 2016 een hypotheek af te sluiten. Het aandeel garanties binnen hypotheekleningen die daarvoor in aanmerking komen is gedaald: van 78 procent in 2015 naar 74 procent in het tweede kwartaal 2016.

Figuur 2.2.5 Verstrekte hypotheekgaranties, 2010-tweede kwartaal 2016

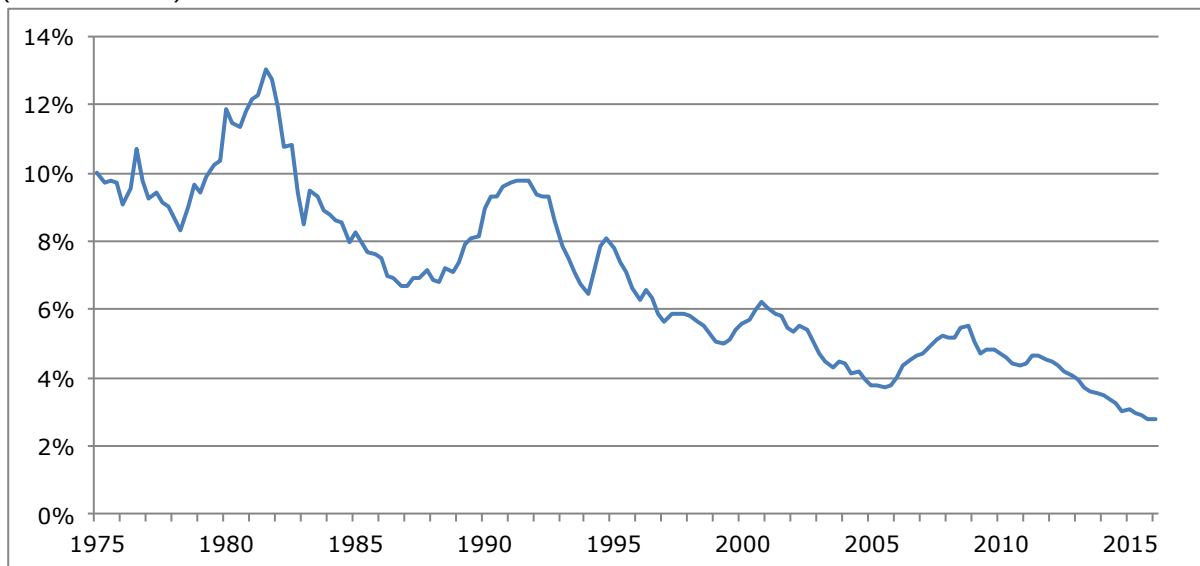


Bron: NHG

Ontwikkeling rente en leencapaciteit

De ontwikkeling van de rente op lange termijn perspectief laat een onverminderd dalende trend zien. Bedroeg de hypotheekrente met een rentevaste periode van vijf tot tien jaar in 2011 rond de 5 procent, sindsdien is deze gedaald tot ruim onder de 3 procent.

Figuur 2.2.6 Hypotheekrente in langetermijnperspectief, 1975-2015
(nominale rente)



Bron: DNB, bewerking Rabobank

In hoofdstuk 1 is reeds beschreven dat de marge tussen rente op staatsleningen en hypotheekleningen sinds de crisis is toegenomen. De verwachting bestond dat toetreding van nieuwe partijen, zoals verzekeraars en beleggers op de hypotheekmarkt en het aflopen van concurrentiebedingen in verband met staatssteun aan enkele banken/verzekeraars³⁵, zou leiden tot meer concurrentie met scherpere tarieven. Strengere kapitaaleisen voor banken hebben mogelijk juist weer een opwaarts effect op de hypotheekrentes. Daarnaast speelt de toegenomen risicoperceptie op hypotheekleningen mogelijk ook een rol. Vooral nog is de marge tussen de rente op staatsleningen en hypotheekleningen niet gedaald. Tussen juni 2015 en juni 2016

³⁵ Beëindiging staatssteun Aegon (2011), ING (2012) en ABN/AMRO (2014).

daalde de rente op staatsleningen met 0,8 procentpunten, de rente op leningen met een rentevaste periode tussen 5 en 10 jaar nam in deze periode af met nog geen 0,3 procentpunten.

De rente over de totale hypotheekportefeuille bedroeg eind 2015 gemiddeld 3,87 procent. Bezien naar het totale volume wordt over ruim de helft van de uitstaande hypotheekschuld meer dan 4 procent rente betaald. Door oversluitingen en het aflopen van rentevast-perioden wordt het deel van de hypotheekschuld waar meer dan 4 procent rente over wordt betaald wel steeds kleiner.

Leencapaciteit

In 2013 is de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van kracht geworden. Hierin worden inkomenscriteria gesteld voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning. Basis voor deze leennormen vormt een jaarlijks advies van het Nibud waarin voor verschillende groepen maximale financieringslasten zijn opgenomen. Deze geven aan welk deel van het inkomen aan hypotheeklasten besteed kan worden zodat voldoende overblijft voor de overige kosten van levensonderhoud. In de periode 2010 tot 2015 is de maximaal toegestane financieringslast afgenomen, onder andere door de stijging van verplichte uitgaven, zoals belastingen en zorgpremies. Hierdoor houdt een huishouden minder geld over om te besteden aan een koopwoning. De daling van de hypotheekrente en een stijging van de inkomens hebben de afname van de leencapaciteit echter voor een groot deel gecompenseerd. Uit een studie van de Rabobank blijkt dat de gemiddelde leencapaciteit tussen 2008 en 2015 met circa 8 procent is gedaald als er rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van zowel het inkomen als de hypotheekrente³⁶. De effecten op de leencapaciteit verschillen wel per inkomensklasse en huishoudsamenstelling.

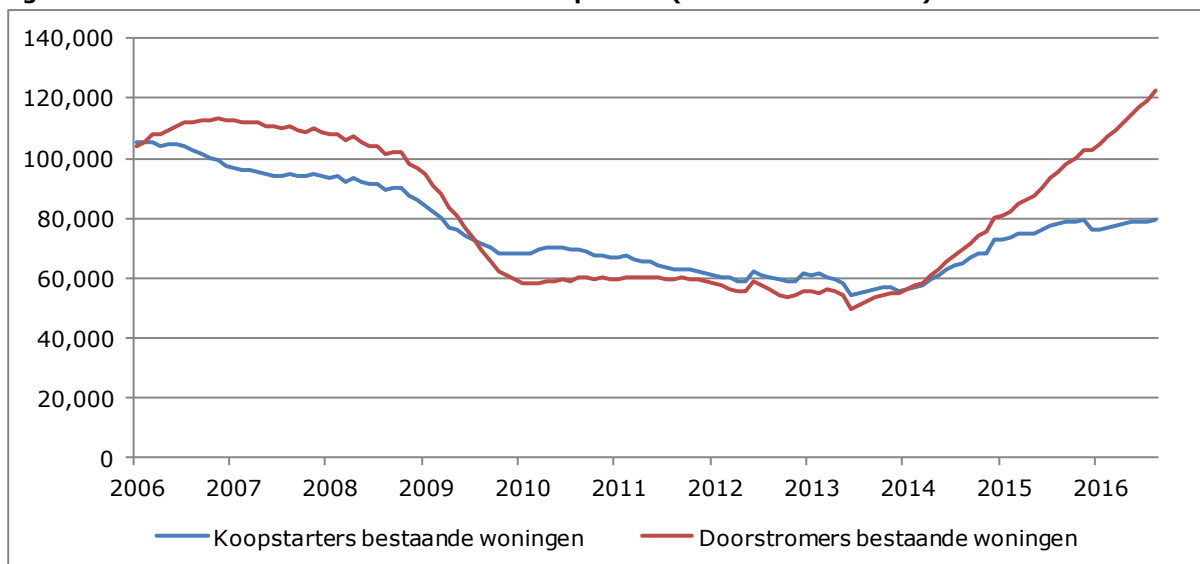
De ruimte die huishoudens hebben voor de hypotheeklasten is in 2016 nauwelijks gewijzigd ten opzichte van 2015. Rekening houdend met een gemiddelde loonstijging van 1,4 procent kunnen de meeste huishoudens in 2016 een net iets hogere of gelijkblijvende hypotheek krijgen. Lagere inkomens kunnen iets minder lenen. Een belangrijke wijziging is dat in 2016 een tweede inkomen niet langer voor een derde maar voor de helft meegeteld mag worden bij het bepalen van welk percentage van het gezamenlijke toetsinkomen (financieringslastpercentage) gebruikt kan worden voor woonlasten. Hierdoor ontstaat op verantwoorde wijze meer ruimte voor tweeverdieners op de woningmarkt.

Hypotheekmarkt voor starters

In 2008 was ongeveer 47 procent van de kopers een starter. Tussen 2009 en 2014 vormden zij zelfs de grootste groep kopers. Daarna namen de doorstromers deze koppositie weer over. Het aantal transacties van doorstromers stijgt en ligt inmiddels weer op het niveau van voor de crisis (derde kwartaal 2008); bij starters lijkt het aantal transacties al eerder te zijn gestabiliseerd.

³⁶ <https://economie.rabobank.com/publicaties/2016/februari/stijgende-inkomens-en-dalende-hypotheekrente-compenseren-deels-de-strengere-nibud-normen/>

Figuur 2.2.7 Starters en doorstromers in de koopsector (twaalfmaandstotaal)

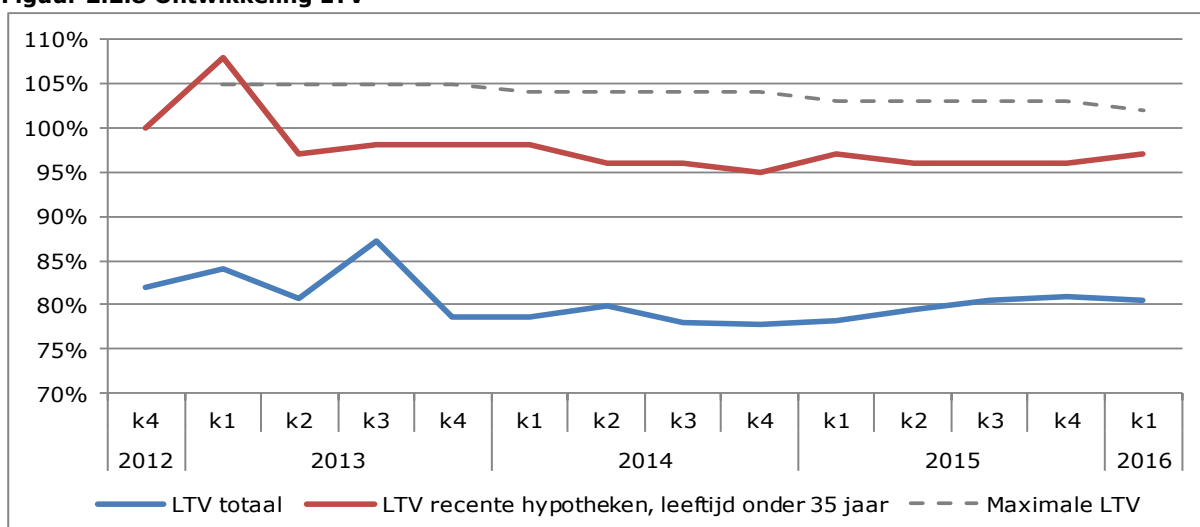


Bron: Kadaster

Met name voor starters speelt mee dat er grenzen zijn gesteld aan de maximale lening ten opzichte van de marktwaarde van de woning inclusief eventuele waardevermeerdering na verbouwing (LTV). Daardoor moeten kopers steeds meer eigen geld inbrengen bij de financiering. In 2016 is de maximale LTV 102 procent van de woningwaarde, in 2017 en 2018 wordt deze grens verder verlaagd tot 101 respectievelijk 100 procent. De aankoopkosten van een woning zoals de overdrachtsbelasting (2 procent van de woningprijs), notariskosten voor de hypotheekakte, hypotheekgarantie, makelaarskosten, bankgaranties en taxatiekosten die boven deze 2 procent uitstijgen moeten op andere wijze gefinancierd worden.

Volgens onderzoek van DNB is de gemiddelde LTV van recent afgesloten hypotheekleningen van huishoudens onder de 35 jaar de afgelopen jaren (licht) gedaald. De jaarlijkse stapsgewijze verlaging van de maximale LTV heeft waarschijnlijk bijgedragen aan deze daling. Ook de verlaging per juni 2011 van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% heeft, doordat dit de bijkomende kosten heeft doen dalen, bijgedragen aan een verlaging van de gemiddelde LTV. Inmiddels is de LTV binnen deze groep vrij stabiel 96 procent. Het is op basis van de dataset van DNB niet mogelijk om alleen de LTV van koopstarters te identificeren. Daarom is er voor gekozen om de LTV van recente hypotheekleningen van huishoudens tot 35 jaar te gebruiken als benadering voor deze groep. Hoewel deze groep logischerwijs relatief veel starters bevat, bestaat een aanzienlijk deel uit doorstromers. In de AFM Consumentenmonitor hypotheekleningen najaar 2015 – een steekproefonderzoek – bleek bij hypotheeksluiters tot 25 jaar 23 procent een doorstromer, en in de groep tussen 25 en 35 jaar 45 procent.

Figuur 2.2.8 Ontwikkeling LTV



Bron: LLD report 2016q1, 29 Augustus 2016 (DNB), Courtesy of the FS division of DNB, preliminary computations based on the DNB loan level data

2.3 Inkomens en woonlasten

Deze paragraaf gaat in op de landelijke ontwikkeling (2012-2015) van inkomens en woonlasten van eigenaren-bewoners³⁷.

Uitgaven sterker gedaald dan de inkomens

In 2015 hadden eigenaren-bewoners gemiddeld € 670 per maand bruto hypotheekuitgaven. Dat is minder dan in 2012 en het gevolg van de gedaalde rente, de strengere hypotheekregels, het feit dat in de afgelopen jaren meer goedkopere woningen zijn gekocht, en dat er meer tussentijds is afgelost. Ondanks het afgenomen besteedbaar huishoudinkomen is de koopquote in 2015 gedaald tot gemiddeld 20,1 procent. Ook de bijkomende woonuitgaven van woningbezitters zijn afgenomen (met ongeveer 16 procent), vooral doordat energie en gas goedkoper waren. Totaal gaven woningbezitters gemiddeld 27,2 procent van hun besteedbaar inkomen uit aan wonen. Kortom, de uitgaven van woningbezitters zijn per saldo sterker gedaald dan het gemiddelde inkomen.

Tabel 2.3.1 Ontwikkeling koopuitgaven en inkomens (in euro's, prijspeil 2015), 2012-2015*

	2012	2015
Bruto hypotheekuitgaven	766	670
Bijkomende koopuitgaven	48	53
Onderhoudskosten	190	155
Bruto koopuitgaven	1.004	879
Fiscaal effect	246	209
Netto koopuitgaven	758	670
Bijkomende woonuitgaven	268	225
Netto woonuitgaven	1.027	894
Netto besteedbaar inkomen	47.600	46.200
Netto koopquote**	22,2%	20,1%
Netto woonquote	30,1%	27,2%

Bron: WoON2012-2015

*Gemiddeld over alle eigenaren-bewoners, ook die zonder aftrek en/of hypotheek

**De koop- en woonquote zijn op microniveau uitgedrukt; betrokken zijn huishoudens met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum

In het rapport 'Wonen in beweging'³⁸ zijn de woonlasten (waaronder tabel 2.3.1) uitvoerig beschreven. Het rapport bevat een verbijzondering naar diverse achtergrondkenmerken van huishoudens en personen. In het onderstaande volgen nog enkele aanvullende detailleringen.

De daling van de koopquote in 2015 manifesteerde zich bij bijna alle typen huishoudens en was het sterkst bij jonge huishoudens en paren van 45-65 jaar. Jonge huishoudens (jonger dan 25 jaar, tabel 2.3.2) profiteerden relatief het meest van de lage rente, omdat zij vaak hun hypotheek pas recent hebben afgesloten. Wel is hun netto koopquote in 2015 bovengemiddeld. Deze starters staan aan het begin van hun loopbaan, waardoor hun inkomen lager dan gemiddeld is. Lagere inkomensgroepen geven doorgaans een groter aandeel van hun inkomen uit aan wonen. Gezinnen met kinderen hebben gemiddeld relatief hoge bruto koopuitgaven, maar ook een bovengemiddeld inkomen waardoor hun koopquote benedengemiddeld is (18,8 procent). Paren beschikken vaak over meer dan één inkomen, waardoor hun koopquote gemiddeld lager is dan dat van alleenstaanden. Oudere paren hadden in 2015 gemiddeld de laagste netto koopquote. Dat wordt door verschillende factoren veroorzaakt. Oudere eigenaren-bewoners hebben gedurende het werkzame leven inkomensgroei doorgemaakt en een groot deel heeft volledig of gedeeltelijk afgelost. Naast aflossingen worden de hypotheeklasten in de loop der tijd ook in reële termen lager ten opzichte van het inkomen, doordat de schuld door inflatie minder waard wordt.

³⁷ Bij de beschrijving van de woonlasten in relatie tot het inkomen worden alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum, zoals ook het geval was in de Staat van de Woningmarkt 2015.

³⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/04/01/rapport-wonen-in-beweging>, april 2016

Tabel 2.3.2 Netto koopquote naar type huishouden, 2012-2015

	2012	2015
Totaal gemiddeld	22,2%	20,1%
Jonger dan 25	32,0%	27,2%
Alleenstaand 25-45	33,3%	31,4%
Alleenstaand 45-65	30,2%	27,4%
Alleenstaand vanaf 65	22,5%	21,3%
Paar 25-45	23,5%	21,4%
Paar 45-65	20,4%	17,2%
Paar vanaf 65	17,6%	15,7%
Gezin met kinderen	20,1%	18,8%
Eenoudergezin	25,5%	24,7%

Bron: WoON2012-2015

In de tabellen 2.3.1 en 2.3.2 zijn de uitkomsten gemiddeld over alle eigenaren-bewoners. Er zijn echter ook veel huishoudens zonder of met geringe hypotheeklasten. Zo hadden in 2015 circa 650.000 huishoudens geen hypotheeklasten (15 procent van alle eigenwoningbezitters); in 2012 was dit aantal ongeveer 600.000. Huishoudens zonder hypotheeklasten bestaan voor het overgrote deel uit ouderen. Een lange woontijd (meer dan 11 jaar) gaat gepaard met een lagere koopquote (tabel 2.3.3).

Tabel 2.3.3 Netto koopquote naar woontijd, 2015

	2015
Totaal gemiddeld	20,1%
0-2 jaar	24,4%
3-5 jaar	24,6%
6-10 jaar	23,0%
11-20 jaar	20,3%
21 jaar of langer	15,4%

Bron: WoON2015

Geringe regionale verschillen

In gebieden met hoge kooplasten liggen doorgaans ook de inkomens hoger, waardoor er geringe verschillen in de koopquote bestaan tussen regio's met veel of weinig spanning (tabel 2.3.4). In ontspannen regio's is de koopquote iets lager en in gespannen regio's iets hoger. Het verschil tussen de type regio's in de gemiddelde koopquote in 2015 is echter niet groter dan 1,3 procentpunten.

Tabel 2.3.4 Netto koopquote naar spanning op de woningmarkt, 2015

	2015
Totaal gemiddeld	20,1%
Meer gespannen regio	20,7%
Minder gespannen regio	19,9%
Ontspannen regio	19,4%

Bron: WoON2015

De budgetbenadering

In de budgetbenadering worden de kosten voor het noodzakelijk levensonderhoud betrokken door deze bedragen af te trekken van het besteedbare huishoudinkomen. Op die manier wordt de theoretische ruimte berekend die overblijft voor de woonuitgaven. Als de feitelijke woonuitgaven hoger zijn, is er sprake van 'een eigenaar-bewoner met een betaalrisico'. Dit begrip gaat dus niet over feitelijke betaalproblemen, maar kan wel worden gehanteerd om het risico hierop vroegtijdig te signaleren. De voor deze rapportage gehanteerde methode om het betaalrisico uit te drukken is veranderd ten opzichte van de berekeningen voor de Staat van de Woningmarkt 2015³⁹.

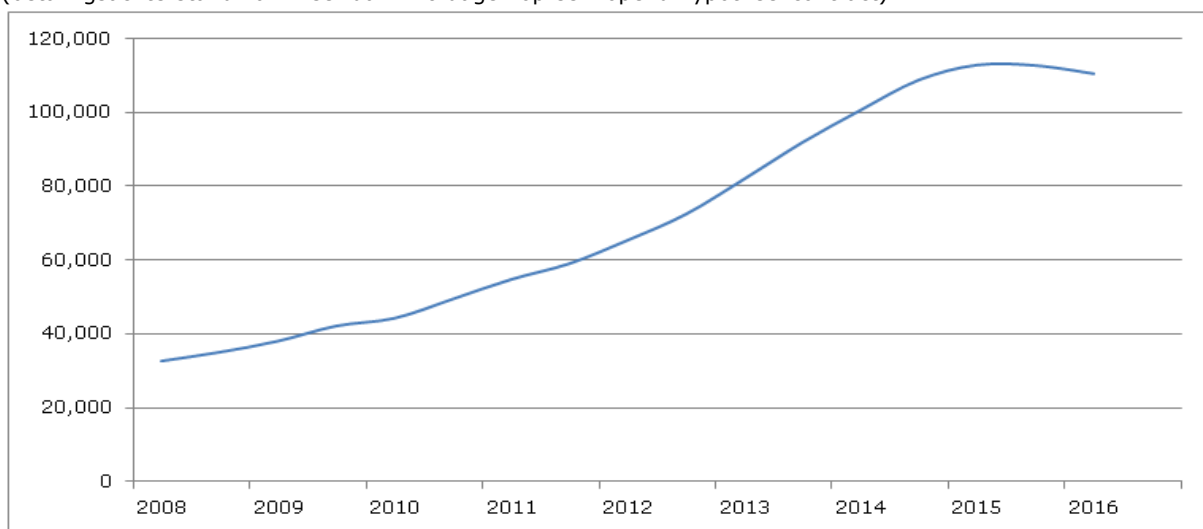
³⁹ Hoofdstuk 3 bevat meer informatie over de quote- en budgetbenadering, en over de genoemde methodologische wijziging.

In 2012 had circa 5,9 procent⁴⁰ van de eigenaren-bewoners een betaalrisico (inclusief sociale participatie: uitgaven aan uitgaan, krant/tijdschrift, vakantie en lidmaatschap van een vereniging). Het aandeel woningbezitters met een betaalrisico is in 2015 4,6 procent. Exclusief sociale participatie is dit aandeel 3,9 procent. Het PBL drukt het betaalrisico standaard zonder sociale participatie uit en schat het aandeel woningbezitters met een betaalrisico lager in: 3,1 procent in 2012 en 2,5 procent in 2015⁴¹.

Feitelijke betalingsproblemen afgenomen

De geregistreerde betalingsachterstanden op hypotheeklen duiden op verder afnemende betaalrisico's in de koopsector in 2015 en 2016, aangezien die achterstanden sinds 2015 zijn afgenomen. Hiermee kwam een eind aan de sterke toename van de betalingsachterstanden op hypotheeklen sinds de economische crisis van 2008 (figuur 2.3.1). In april 2016 stonden er bij het Bureau Krediet Registratie (BKR) 110.500 huishoudens geregistreerd met een betalingsachterstand van meer dan drie maanden op een lopend hypotheekcontract; dit aantal is ongeveer 2,5 procent van de eigenwoningbezitters en ten opzichte van een jaar eerder met ruim 2 procent gedaald.

Figuur 2.3.1 Aantal consumenten met een betalingsachterstand op de hypotheek, 2008-apr. 2016
(betalingsachterstand van meer dan 120 dagen op een lopend hypotheekcontract)



Bron: BKR Hypotheekbarometer

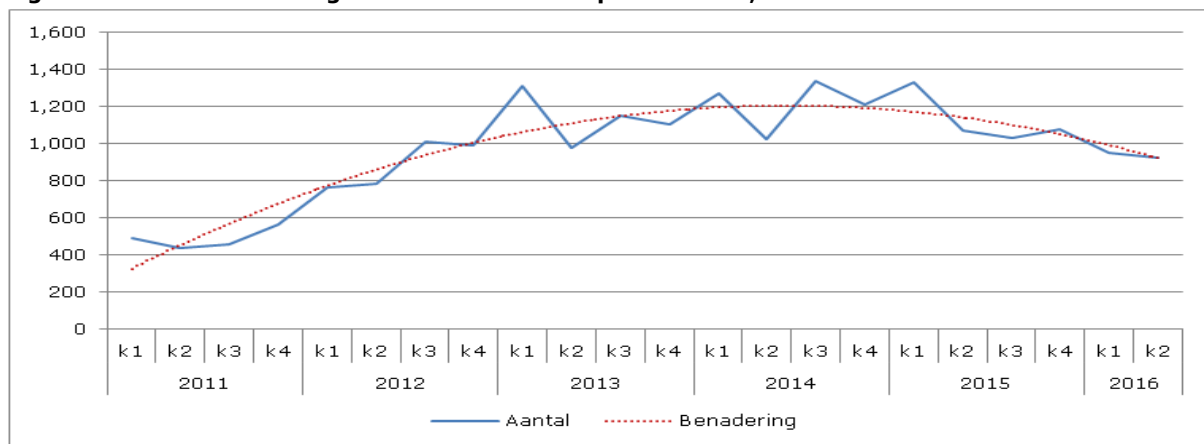
Ook het beroep op de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is sinds 2015 afgenomen. Zo werden in het tweede kwartaal van het jaar 2016 door geldverstrekkers 926 verliesdeclaraties ingediend; dat is 13 procent minder dan in hetzelfde kwartaal van het jaar 2015. Deze afname wordt door het WEW verklaard door een combinatie van marktontwikkelingen en hun beleid: door (extra) aflossingen en stijgende huizenprijzen kwamen minder huizen 'onder water' te staan; daarnaast zijn de gezamenlijke inspanningen van geldverstrekkers, adviseurs en het WEW op het gebied van beheer toegenomen, waardoor steeds vaker oplossingen zijn gevonden voor verantwoord woningbehoud⁴². Figuur 2.3.2 toont met de rode stippellijn ook een benadering van het meerjarig patroon en corrigeert op die manier voor de fluctuaties. Daaruit blijkt dat het omslagpunt optreedt in het vierde kwartaal 2014. Sindsdien is het aantal ontvangen verliesdeclaraties met ruim 23 procent gedaald, gerekend tot het tweede kwartaal 2016.

⁴⁰ In de Staat van de Woningmarkt 2015 werd voor 2012 een percentage betaalrisico gepresenteerd van 5 procent. Vanwege de iets gewijzigde methode wijkt het hier opgenomen cijfer van 5,9% hier van af.

⁴¹ PBL, Nieuwsbericht 14 april 2016, <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2174-toenemende-betalrisicos-wonen>

⁴² Kwartaalbericht 2^e kwartaal 2016 NHG, Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW): <https://www.nhg.nl/Portals/0/Documenten/Kwartaalberichten/NHG%20-%20Kwartaalcijfers%20Q2-2016%20DEF.pdf>

Figuur 2.3.2 Aantal ontvangen verliesdeclaraties per kwartaal, 2011-tweede kwartaal 2016



Bron: NHG

Tot slot, het Kadaster rapporteert een daling van het aantal executieveilingen⁴³: in juli 2016 waren dat er 196 en dat is 22,5 procent minder dan in juli 2015. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de indicator 'aantal executieveilingen' doorgaans een grillig verloop kent.

⁴³ <http://www.kadaster.nl/web/Zakelijk/Vastgoedcijfers/Kadaster-registreert-in-juli-2016-meer-verkochte-woningen.htm>

Hoofdstuk 3 Ontwikkelingen in de huursector

In dit hoofdstuk worden eerst in paragraaf 1 enkele algemene ontwikkelingen op de huurmarkt beschreven. Vervolgens wordt in paragraaf 2 de huurontwikkeling in de gereguleerde huursector beschreven op basis van de nieuwste Huurenquête waarin de huurronde 2016 is gemeten. In paragraaf 3 staan de woonuitgaven van huurders centraal, waarbij zowel aandacht is voor de ontwikkeling van de uitgaven zelf als voor de ontwikkeling van de betaalrisico's bij huurders.

Vervolgens vinden in de paragrafen 4 en 5 twee verdiepende analyses plaats over regionale verschillen en over de particuliere huursector.

3.1. Ontwikkelingen huursector

Huurvoorraad naar prijsklasse en eigenaar

In tabel 3.1.1. is de huurvoorraad opgedeeld naar de gereguleerde corporatiesector, de particuliere gereguleerde huursector en de vrije huursector⁴⁴.

Tabel 3.1.1 Ontwikkeling bewoonde woningvoorraad 2009-2015

	2009	2012	2015
Corporatiesector gereguleerd	2.271.000 (32%)	2.115.000 (30%)	2.009.000 (28%)
Particuliere huursector gereguleerd	372.000 (5%)	455.000 (6%)	472.000 (6%)
Vrije huursector	233.000 (3%)	335.000 (5%)	469.000 (6%)
Totaal huur	2.877.000 (41%)	2.905.000 (41%)	2.950.000 (41%)

Bron WoON2009, WoON2012, WoON2015

Binnen de huursector is het aandeel gereguleerde woningen met een huur onder de liberalisatiegrens gedaald en het aandeel woningen in de vrije huursector toegenomen. In absolute aantallen is de vrije huursector verdubbeld, van 233.000 woningen in 2009 tot 469.000 woningen in 2015. Uit tabel 3.1.2 blijkt dat het aandeel woningen boven de liberalisatiegrens tussen 2009 en 2015 verdubbeld is, van 8 procent naar 16 procent van de huursector. Het aandeel huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens is tussen 2009 en 2015 afgenomen van 25 procent naar 15 procent, terwijl het aandeel met een huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens toenam van 17 procent naar 27 procent. Van de huurvoorraad onder de liberalisatiegrens is in 2015 81 procent in het bezit van corporaties. Voor huurwoningen boven de liberalisatiegrens is dit 43 procent. De gemiddelde bruto huur is toegenomen van € 495 per maand in 2009 tot € 569 per maand in 2015.

Tabel 3.1.2 Huurvoorraad naar prijsklassen, 2009-2015

	2009	2012	2015
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	726.000 (25%)	553.000 (19%)	434.000 (15%)
Huur tussen kwaliteits- en aftoppingsgrens	1.441.000 (50%)	1.399.000 (48%)	1.263.000 (43%)
Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	477.000 (17%)	618.000 (21%)	784.000 (27%)
Huur boven liberalisatiegrens	233.000 (8%)	335.000 (12%)	469.000 (16%)
Totaal	2.877.000	2.905.000	2.950.000

Bron WoON2009, WoON2012, WoON2015

⁴⁴ Vanwege de beschikbare gegevens wordt in deze analyse een woning in het gereguleerde deel gedefinieerd als een woning met een huur onder de liberalisatiegrens. Er zijn evenwel ook gereguleerde woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Dit heeft te maken met het feit dat gereguleerde woningen die door huurstijgingen bij zittende huurders met de huur boven de liberalisatiegrens uitgroeien toch gereguleerd blijven. Binnen de vrije sector (huur boven de liberalisatiegrens) wordt in dit hoofdstuk geen onderscheid gemaakt naar corporatie of particuliere verhuurder.

Kader: Vrije huur middensegment

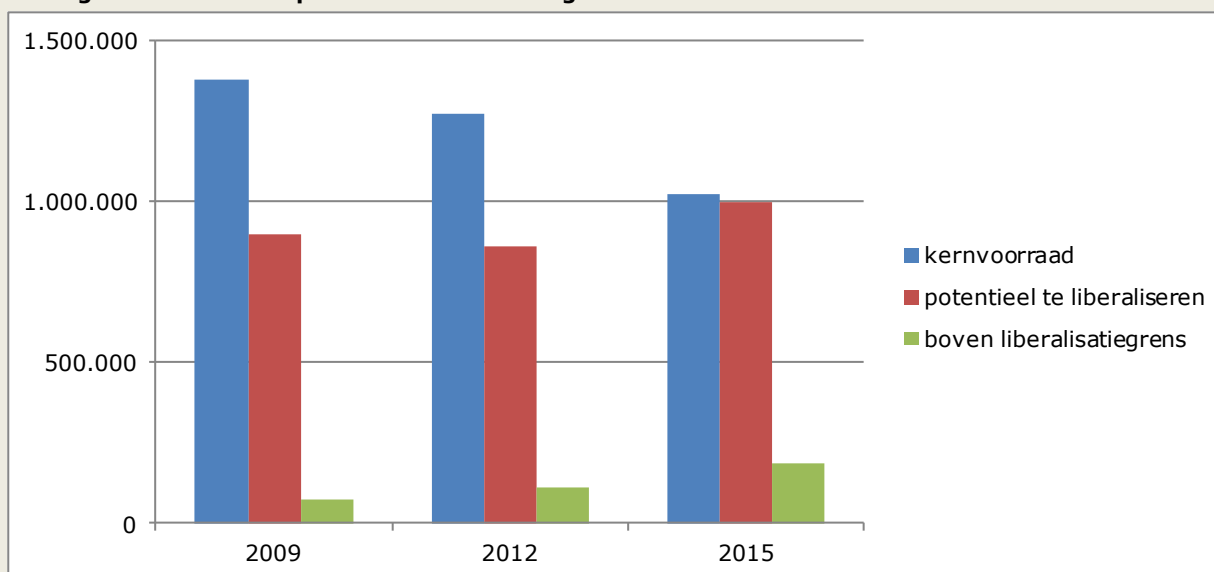
Het middensegment is fors toegenomen tussen 2009 en 2015. Ook de vraag naar deze woningen is toegenomen.

Deze toenemende vraag naar vrijesectorhuurwoningen kan deels worden toegeschreven aan conjuncturele factoren. Veranderingen in woonvoorkeuren, arbeidsverhoudingen en instituties zorgen echter ook voor structurele vraagverschuivingen. De toegang tot de sociale huursector is ingeperkt en hogere inkomens in sociale huurwoningen worden gestimuleerd te verhuizen. Tevens zijn er striktere eisen gesteld aan de financiering van de eigen woning. Daarom is een goed functionerende vrije huursector van belang om huishoudens te bedienen die behoefte hebben aan flexibiliteit, of die niet een woning willen of kunnen kopen, en geen toegang hebben tot de sociale huursector.

De vraag naar vrije sector huurwoningen is toegenomen in de afgelopen jaren. Het daarvoor benodigde aanbod kan op verschillende manieren tot stand komen. Bestaande huurwoningen in het gereguleerde segment kunnen worden geliberaliseerd. Van 1-7-2010 tot 1-7-2016 zijn er circa 195.000 woningen van corporaties en particuliere verhuurders geliberaliseerd en circa 75.000 gedeliberaliseerd. Met als resultaat dat er door deze omzettingen 117.000 geliberaliseerde huurwoningen zijn bijgekomen tussen 2010 en 2016. Met name in 2015 en 2016 is een toename te zien, vooral bij de particuliere verhuurders⁴⁵.

Daarnaast kan verkoop van gereguleerde huurwoningen aan andere verhuurders leiden tot een toenemend aanbod in het middensegment. Corporaties hebben in 2014 27.000 woningen verkocht waarvan 5900 aan beleggers. Dit betreft echter maar voor een klein deel geliberaliseerde woningen. Overigens hebben corporaties veel bezit dat in principe geliberaliseerd kan worden wanneer naar de maximaal redelijke huur wordt gekeken. De helft van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens zou in principe geliberaliseerd kunnen worden op basis van het woningwaarderingstelsel (zie figuur).

Woningvoorraad van corporaties naar marktsegment en kwaliteit⁴⁶



⁴⁵ CBS – Huurenquête meerdere jaren.

⁴⁶ Bron: Vlak A., van Middelkoop, Schilder en Eskinasi (2016) PERSPECTIEVEN VOOR HET MIDDENSEGMENT VAN DE HUURWONINGMARKT: Verkenning voor de verdere ontwikkeling van het middensegment. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving

Een andere manier waarop het middensegment kan toenemen, is via nieuwbouw.

Het vertrouwen onder investeerders is toegenomen als gevolg van het conjuncturele herstel en de hervormingen op de woningmarkt. De Nederlandse huurwoningmarkt staat sinds enkele jaren volop in de belangstelling van binnen- en buitenlandse beleggers. De lage rentestanden en de relatief gunstige condities op de woningmarkt in vergelijking met landen om ons heen hebben de aantrekkelijkheid om te investeren vergroot.

Buitenlandse beleggers zijn met name geïnteresseerd in investeren in bestaand vastgoed. Het aanbod van geliberaliseerd en potentieel te liberaliseren bezit van corporaties is echter lager dan de vraag.

Daarom hebben buitenlandse beleggers de afgelopen jaren in toenemende mate hun aandacht verlegd naar het investeren in nieuwbouwhuurwoningen. Nederlandse institutionele beleggers zijn traditioneel ook zeer actief met investeringen in nieuwbouw.

Kenmerken huurders

De kenmerken van de huurders verschillen aanzienlijk tussen de verschillende typen verhuurders (zie tabel 3.1.3). Een toenemend aantal jongeren en met name jonge alleenstaanden vindt vooral hun weg naar gereguleerde huurwoningen bij particuliere verhuurders. Van de huurders van particulieren is 40 procent jonger dan 35 jaar. Bij corporaties is dat maar 15 procent en in de vrije sector 18 procent. Dit heeft vooral te maken met de manier waarop mensen een huurwoning kunnen vinden. Bij corporaties moeten mensen zich inschrijven en tellen de jaren van inschrijving om meer kans te maken op een woning. Bij particuliere verhuurders zijn dergelijke verdeelsystemen vaak niet van toepassing, waardoor het eerder aankomt op snel reageren en het hebben van goede informatie om aan een woning te komen. Jongeren – vaak starters op de markt van zelfstandige woningen – hebben geen tijd gehad om wachtduur op te bouwen maar hebben vaak wel een harde verhuishwens. Zo komen zij terecht – vaak voor een beperkt aantal jaren – in een woning van een particuliere verhuurder.

Het aandeel van paren zonder kinderen en gezinnen is in de vrije sector veel hoger dan in de gereguleerde sector waar deze typen huishoudens niet meer dan 20 procent (particuliere verhuurders) en 30 procent (corporaties) uitmaken van de huurderspopulatie. Dit heeft te maken met het gegeven dat meerpersoonshuishoudens meerdere inkomens kunnen hebben, waardoor zij al snel niet meer tot de doelgroep van de corporaties en de gereguleerde huursector behoren. Het aandeel huurders met meer dan één inkomen is ruim de helft in de vrije huursector, in de gereguleerde sector is dit aandeel een derde, zowel bij corporaties als particuliere verhuurders.

Tabel 3.1.3 bevolkingssamenstelling huursector, 2009 – 2015 (in procenten)^a

		Gereguleerd		Vrije Sector			
		Corporaties		Particulier			
		2009	2015	2009	2015	2009	2015
alleenstaand	<35	11	12	23	31	8	9
	35-64	22	24	20	19	12	14
	65+	18	21	19	16	19	14
Paar	<35	3	3	6	9	9	13
	35-64	8	6	5	4	13	9
	65+	11	11	10	6	16	12
Gezin		14	11	9	7	17	17
Eenoudergezin		12	12	8	8	6	11
Totaal		100	100	100	100	100	100

a. exclusief niet-gezinshuishoudens.

Bron: WoON2009, WoON2015

In de vrije sector is de doelgroep van de corporaties in de minderheid, zij het een grote minderheid van 45 procent (zie tabel 3.1.4). In veel gevallen betreft dit huurders die relatief kort in hun huidige woning wonen. De woonduur van deze groep huurders in de vrije huursector is veel korter dan in de gereguleerde sector. Dit komt doordat het vaak huishoudens betreft die snel en vaak ook tijdelijk een woning nodig hebben, bijvoorbeeld in verband met echtscheiding. Ook moet hierbij worden aangetekend

dat de inkomens in het WoON achterlopen bij de actuele woonsituatie. Omdat in het WoON de inkomensgegevens afkomstig zijn van de Belastingdienst, zijn de opgenomen inkomens niet van hetzelfde jaar als de woonsituatie die in het WoON is gemeten⁴⁷.

Verder is opvallend dat corporaties en particuliere verhuurders in de gereguleerde huursector steeds vaker huishoudens uit de doelgroep huisvesten. Het aandeel huurders dat niet tot de doelgroep behoort is snel afgenomen tussen 2009 en 2015.

Tabel 3.1.4 Doelgroep naar huursector, 2009 – 2015 (in procenten)

	Gereguleerd		Vrije Sector			
	Corporaties		Particulier			
	2009	2015	2009	2015	2009	2015
HT- doelgroep	50	57	43	49	24	28
Overige doelgroep						
corporatie	23	24	23	26	17	17
Geen doelgroep	28	19	34	25	60	55
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bron: WoON2009, WoON2015

De inkomensbron van huurders verschilt sterk tussen corporaties en particuliere verhuurders. 41% van de bewoners van gereguleerde corporatiewoningen heeft inkomen uit arbeid. In 2009 was dat nog de helft van de corporatiehuurders. Corporaties huisvesten steeds vaker mensen met een uitkering of AOW/pensioen. Bij de particuliere verhuurders en in de vrije sector is het aandeel huurders dat inkomen heeft uit arbeid juist toegenomen (zie tabel 3.1.5). Bij deze verhuurders heeft bijna tweederde van de huurders inkomen uit arbeid.

Tabel 3.1.5 Belangrijkste bron van inkomen huurders, 2009 – 2015 (in procenten)

	Gereguleerd		Vrije Sector			
	Corporaties		Particulier			
	2009	2015	2009	2015	2009	2015
loondienst	45	37	48	50	46	52
Zelfstandig ¹	4	4	10	12	13	13
Uitkering	20	26	13	15	7	9
Pensioen/AOW	32	33	29	23	35	26
Totaal	100	100	100	100	100	100

¹ inkomen uit overige arbeid, onderneming en vermogen

Bron: WoON2009, WoON2015

Scheefheid

Het aantal mensen buiten de doelgroep van de corporaties⁴⁸ die in een huurwoning onder € 710 per maand woont, is in zes jaar tijd fors afgenomen. Zowel bij de corporaties als bij de particuliere verhuurders is dit aandeel met 10%-punt afgenomen. De goedkope scheefheid is daarmee fors afgenomen (zie tabel 3.1.6). Hierbij heeft de crisis een rol gespeeld, waardoor de inkomens zijn gedaald, ook is de instroom in de gereguleerde sector aan strengere regels gebonden, met aangescherpte inkomenseisen die bepalen of je toegang kunt krijgen tot een sociale huurwoning.

⁴⁷ Dit betekent dat mensen die op basis van het WoON naar verhouding duur wonen, in werkelijkheid deels al een inkomensontwikkeling hebben doorgemaakt en inmiddels een inkomen hebben dat meer past bij hun woonsituatie.

⁴⁸ Ongerekend de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens, het gaat dus om huishoudens met een inkomen boven €35.739 (2016)

Tabel 3.1.6 Goedkope en dure scheefheid naar segment huursector, 2009 - 2015

	Gereguleerd		Vrije Sector			
	Corporaties		Particulier			
	goedkoop	duur	goedkoop	duur	goedkoop^a	duur
2015	409.800	317.600	118.700	80.700	-	129.300
2009	661.300	140.600	127.900	38.400	-	55.900

a. goedkope scheefheid is niet mogelijk in het niet gereguleerde huursegment.

Bron: WoON2009, WoON2015

Aan de andere kant is de dure scheefheid toegenomen. Huishoudens die tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren wonen steeds vaker in een woning boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Deze ontwikkeling hangt samen met de sterke toename van het aantal woningen boven de aftoppingsgrens en een daarmee samenhangende afname van woningen met een lagere huur. Veel woningen zijn vooral bij mutatie "geharmoniseerd" naar een huurniveau dat dicht bij de maximaal redelijke huur ligt. Als gevolg van het passend toewijzen dat in januari van dit jaar is ingegaan, is de verwachting dat dit harmonisatie-effect weer zal afnemen.

Om meer zicht te krijgen op de aard van de dure en goedkope scheefheid is deze uitgesplitst naar type huishouden en leeftijd (zie tabel 3.1.7). Bij de corporaties wonen vooral alleenstaanden ouder dan 35 jaar en eenoudergezinnen goedkoop scheef. Bij particuliere verhuurders is er een vergelijkbaar patroon, maar wonen ook veel jongeren onder de 35 jaar goedkoop scheef. Dit komt omdat deze groep sterk is oververtegenwoordigd bij de particuliere verhuurders.

Tabel 3.1.7 Goedkope en dure scheefheid naar type huishouden, 2015 (in procenten)^a

		Gereguleerd		Vrije Sector			
		Corporaties		Particulier			
		Goedkoop	duur	goedkoop	duur	Goedkoop^b	duur
alleenstaand	<35	7	3	23	21	-	12
	35-64	20	16	17	18	-	16
	65+	23	4	19	7	-	19
Paar	<35	2	6	10	17	-	8
	35-64	3	19	2	11	-	3
	65+	14	13	7	7	-	9
Gezin		8	28	5	14	-	10
Eenoudergezin		23	9	19	6	-	23
Totaal		100	100	100	100	-	100

a. exclusief niet-gezinshuishoudens.

b. goedkope scheefheid is niet mogelijk in het niet gereguleerde huursegment.

Bron: WoON2009, WoON2015

Meer dan de helft van de goedkope scheefwoners heeft een inkomen dat relatief dicht bij de doelgroepgrens ligt en niet hoger is dan anderhalf modaal (zie tabel 3.1.8). Dit aandeel is tussen 2009 en 2016 met 10%-punt toegenomen tot 60 procent. Dit betekent echter ook dat er nog steeds een aanzienlijke groep huishoudens (40 procent van de goedkope scheefwoners) in een sociale huurwoning woont met een inkomen van meer dan anderhalf keer modaal dat ver boven de doelgroepgrens ligt. Het gaat daarbij om ruim 200.000 huurders. Deze groep is wel snel kleiner geworden sinds 2009.

Tabel 3.1.8 Goedkope scheefwoners naar inkomen, 2009 - 2015 (in procenten)

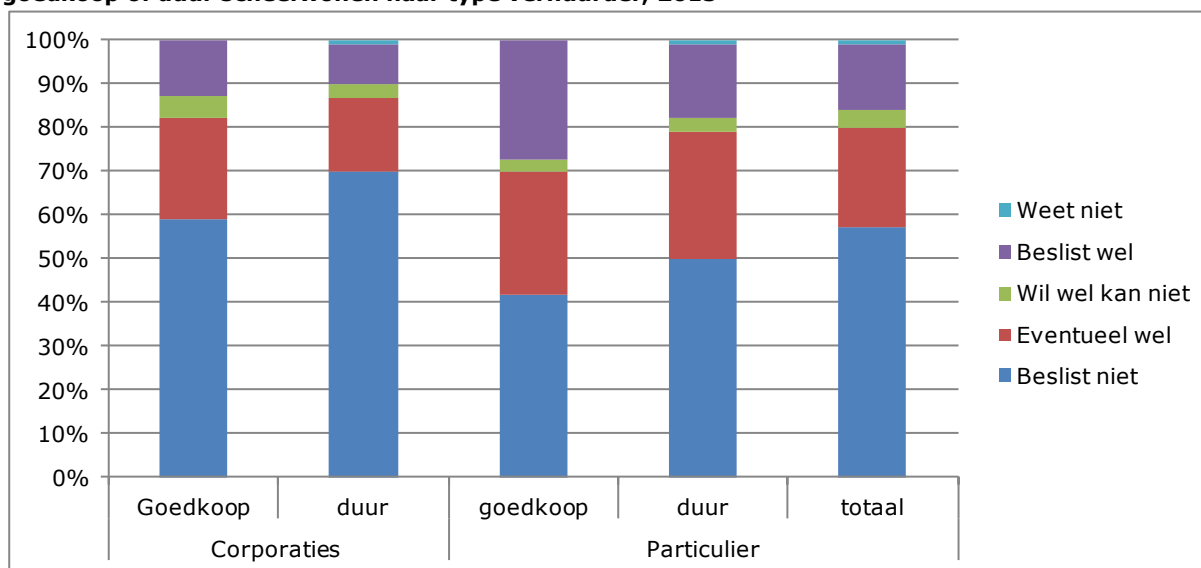
	Gereguleerd			
	Corporaties		Particulier	
	2009	2015	2009	2015
< 1,5 x modaal	51	61	48	59
< 2 x modaal	29	25	26	23
< 3 x modaal	17	11	20	14
3+ x modaal	3	2	6	4
Totaal	100	100	100	100

Bron: WoON2009, WoON2015

Dure scheefheid - huishoudens die met een laag inkomen in een relatief dure woning wonen - is bij de corporaties vooral aanwezig bij gezinnen, bij de particuliere verhuurders vooral ook bij jongeren. Bij de corporaties betreft het vaker grotere en dus duurdere woningen, bij de particuliere verhuurders vooral jongeren die snel een huis willen en daar dan ook een hogere prijs voor betalen.

Opvallend is dat dure scheefwoners minder vaak willen verhuizen dan goedkope scheefwoners (zie figuur 3.1.1). Dit is zowel bij de corporaties als bij de particuliere verhuurders het geval. Dit kan er op duiden dat huurders die duur scheefwonen en dus relatief hoge woonlasten hebben ten opzichte van hun inkomen, prioriteit geven aan het wonen boven andere uitgavencategorieën en geen noodzaak voelen om te verhuizen. Het feit dat zij in een duurder woning meer huurtoeslag ontvangen kan ook bijdragen aan een beperkter noodzaak om te verhuizen.

Figuur 3.1.1 Verhuishwens (binnen twee jaar) van huurders in het gereguleerde huursegment die goedkoop of duur scheefwonen naar type verhuurder, 2015



Bron: BZK/CBS, WoON2015

Gerealiseerde verhuizingen in de huursector

Voor de dynamiek op de woningmarkt is tussen 2009 en 2015 het belang van de huursector toegenomen. In 2009 was ruim de helft van alle verhuizingen gericht op een huurwoning, in 2015 is dat aandeel toegenomen tot 64 procent (zie tabel 3.1.9). Het aantal verhuizingen naar een koopwoning nam in die periode sterk af als gevolg van de economische crisis. Binnen de verhuizingen naar een huurwoning nam het aandeel dat naar een vrije sectorwoning verhuisde aanzienlijk toe. Het aandeel verhuizingen naar de gereguleerde huursector bleef ongeveer gelijk, maar daarbinnen nam het belang van de corporaties af.

Tabel 3.1.9 Verhuizingen naar woningmarktsegment 2009 - 2015 (in procenten)

		2009	2012	2015
gereguleerd	Corporatie	36	34	31
	Particulier	9	14	14
Vrije sector		7	12	18
koop		48	40	36
totaal		100	100	100

Bron: WoON2015

Starters en semi-starters (meestal beëindiging samenwoningsrelaties) maken een steeds groter onderdeel uit van het totaal aan gerealiseerde verhuizingen (zie tabel 3.1.10). Starters zijn vooral naar een gereguleerde huurwoning verhuisd. Het aandeel starters is het meest toegenomen bij de corporaties. Het gaat vaak om jonge mensen die aan het begin van hun carrière staan en dus een relatief laag inkomen hebben. De doorstroming is verhoudingsgewijs afgenomen. Dit is in elk van de drie huursectoren het geval. Toch bestaat in de vrije sector nog steeds een meerderheid van de verhuisden

uit doorstromers. Dit heeft te maken met het hogere huurniveau waarvoor een hoger inkomen nodig is, vaak twee inkomens. Dit is terug te zien in de samenstelling van het huishouden van recent verhuisden.

Tabel 3.1.10 Verhuizingen naar een huurwoning naar positie op de woningmarkt, 2009 – 2015 (in procenten)

	Gereguleerd		Vrije Sector			
	Corporaties		Particulier			
	2009	2015	2009	2015	2009	2015
Starter	27	35	35	40	16	20
Semi-starter	21	23	23	23	17	23
Doorstromer	52	41	42	37	67	58
Totaal	100	100	100	100	100	100

Bron: WoON2009, WoON2015

Jonge paren komen steeds vaker in een vrije sector woning terecht (zie tabel 3.1.11) . Dit heeft te maken met het inkomen, paren waar beide partners werken hebben al snel een inkomen boven de toewijzingsgrens voor de sociale huursector.

In samenhang met de toename van het aandeel starters neemt ook het aandeel alleenstaande jongeren (<35 jaar) toe bij de verhuisden. Dit aandeel neemt toe bij corporaties, maar de particuliere huursector (gereguleerd deel) blijft toch de sector die vooral jongeren trekt. In dit segment bestaat ruim tweederde van de verhuisden uit alleenstaanden of paren onder 35 jaar. Het aandeel eenoudergezinnen neemt toe bij de verhuizingen naar een huurwoning. Dit hangt samen met de toename van het aandeel semi-starters.

Tabel 3.1.11 Kenmerken recent verhuisden naar een huurwoning, 2009 – 2015 (in procenten)

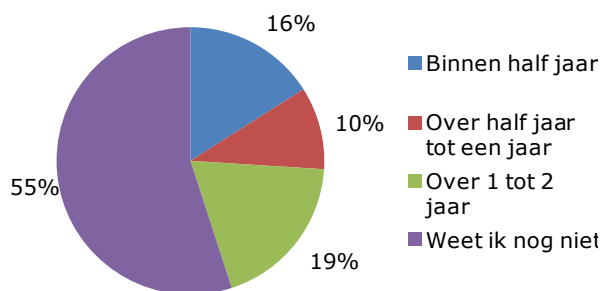
		Gereguleerd		Vrije Sector			
		Corporaties		Particulier			
		2009	2015	2009	2015	2009	2015
alleenstaand	<35	30	36	50	51	16	17
	35-64	16	17	15	12	12	12
	65+	8	7	2	3	10	5
Paar	<35	11	11	16	17	17	26
	35-64	5	2	3	2	13	7
	65+	7	3	2	1	11	7
Gezin		11	9	6	5	16	16
Eenoudergezin		12	15	6	9	7	11
Totaal		100	100	100	100	100	100

Bron: WoON2009, WoON2015

Verhuishwensen van huurders

Het aantal mensen met verhuisplannen is in de hele woningmarkt toegenomen van 2,1 miljoen in 2009 naar 3,2 miljoen in 2015. In de huursector is deze ontwikkeling ook goed te zien. Het aandeel zittende huurders in huurwoningen onder € 710 dat wil verhuizen, is bij de corporaties toegenomen van 22 procent naar 38 procent, bij de particuliere verhuurders van 41 procent naar 54 procent. In de vrije sector wil ruim de helft van de huurders verhuizen tegenover 38 procent in 2009. Dit zijn hoge percentages die niet direct uit de mate van (on-)tevredenheid zijn af te leiden. Overigens heeft meer dan de helft van de huurders met een wens tot verhuizen nog geen idee wanneer ze willen verhuizen, terwijl maar een kwart aangeeft binnen een jaar te willen verhuizen (zie figuur 3.1.2).

Figuur 3.1.2 Gewenste verhuistermijn van huurders, 2015



Bron: BZK/CBS, WoON 2015

Van de huurders die binnen twee jaar willen verhuizen zegt ruim een derde een woning te willen kopen (zie tabel 3.1.12). Verder zijn er grote verschillen tussen de drie onderscheiden huursegmenten. Van de huurders in gereguleerde corporatiewoningen die willen verhuizen wil 60 procent in hetzelfde segment (<€ 710) huren. Bij de particuliere verhuurders is dat maar 37 procent en wil 44 procent kopen. Van de corporatiebewoners met een verhuishwens wil maar 29 procent kopen. In de vrije huursector wil de meerderheid een woning kopen en maar 17 procent goedkoper gaan huren.

Tabel 3.1.12 Eigendomsverhouding gewenste woning van huurders die binnen twee jaar willen verhuizen 2015 (in procenten)

	Huidige woning			
	Corporaties gereguleerd	Particulieren gereguleerd	Vrije Sector	Huursector totaal
Gewenste woning				
Huur tot aftoppingsgrens	37	23	6	28
Huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	22	14	11	18
Huur boven liberalisatiegrens	12	19	27	17
Koop	29	44	58	37
Totaal	100	100	100	100

Bron WoON2015

In samenhang ontstaat het beeld dat huurders van gereguleerde woningen bij corporaties minder willen verhuizen en als ze willen verhuizen dit binnen dezelfde sector willen doen. Huurders van gereguleerde woningen bij particuliere verhuurders willen vaker verhuizen en willen in meerderheid niet meer in de gereguleerde sector wonen, maar in duurdere huur of een koopwoning. Dit sluit aan bij een eerder beschreven gegeven dat huurders van particuliere huurwoningen vaker inkomen uit arbeid hebben en jonger zijn dan huurders van corporatiewoningen. Deze huurders zitten vaak nog in een levensfase waarin zij carrière maken op de arbeidsmarkt en de woningmarkt.

3.2 Huurontwikkeling

Huurmatiging: laagste huurstijging in vijf jaar

De reguliere huurstijging in de gereguleerde voorraad⁴⁹ in 2016 is gemiddeld 1,3 procent⁵⁰ (tabel 3.2.1). Dit is de laagste huurstijging sinds 2012. Deze ontwikkeling wordt veroorzaakt door een gematigd huurbeleid van corporaties, mede als gevolg van de verlaging van de maximaal toegestane huursomstijging en de lagere inflatie dan in voorgaande jaren (in 2015 was de inflatie 0,6 procent). Het effect van harmonisatie is 0,8 procent, waardoor de totale huurstijging in de gereguleerde voorraad uitkomt op 2,1 procent in 2016. Na 2013 en 2014 zijn de huurstijgingen afgenomen en is de huurstijging in 2016 onder het niveau van 2012 uitgekomen.

In 2016 was de huurstijging bij commerciële verhuurders gemiddeld hoger dan bij corporaties, namelijk 2,8 versus 1,8 procent. Dit is het gevolg van een hogere reguliere huurstijging bij commerciële verhuurders.

Tabel 3.2.1 Huurontwikkeling in de gereguleerde voorraad (procenten), 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Huurstijging exclusief harmonisatie	2,2	4,1	3,9	2,0	1,3
Corporaties	2,2	4,2	4,0	1,9	1,0
Commerciële verhuurders	2,0	3,7	3,5	2,4	2,0
Huurstijging inclusief harmonisatie	3,4	5,0	4,8	2,8	2,1
Corporaties	3,4	5,1	4,9	2,8	1,8
Commerciële verhuurders	3,4	4,6	4,1	3,0	2,8

Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen 2016

Huurverlaging

In 2016 nam de huur bij circa 4 procent van de totale huurvoorraad af; dat betreft ruim 120.000 woningen. Deze huurverlaging komt in 2016 vaker voor dan in voorgaande jaren. Het betreft vooral huurverlaging bij bewonerswisseling en in mindere mate bij zittende bewoners. Huurverlaging bij een bewonerswisseling kan bijvoorbeeld voorkomen als een huurder met een hoog inkomen vertrekt en een huurder met een lager inkomen de woning betreft.

Corporaties matigen huren vooral bij lage inkomens

Voor de laagste inkomensgroep uit het inkomensafhankelijk huurbeleid kreeg in 2016 een gematigde huurstijging: 0,8 procent (tabel 3.2.2). Bij commerciële verhuurders was hier minder sprake van. De ruimte voor inkomensafhankelijke huurverhogingen is door beide typen verhuurders beperkt benut.

Tabel 3.2.2 Huurontwikkeling in de gereguleerde voorraad (procenten), exclusief harmonisatie, naar verhuurdercategorie en inkomensgroep, 2016

Inkomen	Corporaties	Commerciële verhuurders	Totaal	Maximaal mogelijke huurstijging 2016
Lage inkomens IAH*	0,8	1,8	1,0	2,1
Middeninkomens IAH	1,4	1,8	1,5	2,6
Hoge inkomens IAH	2,2	2,8	2,4	4,6
Totaal	1,0	2,0	1,3	

*Rechterkolom betreft de inkomensgrenzen van het inkomensafhankelijk huurbeleid (IAH) 2016, waarbij wordt uitgegaan van het inkomen over 2014. Deze grenzen zijn: laag ≤ € 34.678, midden > € 34.678 - € 44.360, hoog > € 44.360.

Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen 2016

De meer gematigde huurstijgingen komen ook tot uiting in het aandeel huurders dat in 2016 de maximale huurverhoging kreeg. Dat aandeel is sinds 2013 gedaald van 73 procent naar 24 procent in 2016. Bij corporaties daalde dit aandeel van 77 procent in 2013 naar 12 procent in 2016. Bij commerciële

⁴⁹ De gereguleerde voorraad valt onder de huurprijsregulering in tegenstelling tot de geliberaliseerde voorraad. Corporaties en commerciële verhuurders bieden beide typen woningen aan. Reguliere huurstijging betreft de stijging exclusief harmonisatie. In deze en de volgende paragraaf worden verschillende bronnen gebruikt, zoals de huurenquête (jaarcijfers) en het WoON2015 (eens in de drie jaar), waardoor soms verschillende cijfers over hetzelfde onderwerp worden vermeld (ontwikkeling en stand van de huren).

⁵⁰ Dit blijkt uit het rapport "Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2016" van onderzoeksbureau Companen, dat als bijlage bij deze Staat van de Woningmarkt 2016 is gevoegd.

verhuurders steeg het aandeel huurders met een maximale huurverhoging van 54 procent in 2013 naar 66 procent in 2015 en daalde het vervolgens licht naar 63 procent in 2016.

Gevraagde huur ten opzichte van de maximale huur

Verhuurders van huurwoningen met een gereguleerd contract moeten zich houden aan de maximale huurprijzen. Gemiddeld is de afstand tussen de feitelijk gevraagde huur en de maximale huurprijs groter bij corporaties dan bij commerciële verhuurders. In 2016 bedraagt in de gereguleerde huursector de kale huur 74 procent van de maximale huurprijs. Voor corporatiewoningen bedraagt dit 72 procent en voor commerciële huurwoningen 86 procent. Sinds 2012 zijn beide percentages geleidelijk toegenomen, hoewel sterker bij de commerciële verhuurders.

Tabel 3.2.3 Gevraagde huurprijzen in de gereguleerde voorraad als percentage van de maximale huurprijs naar type verhuurder (procenten), 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Corporaties	67	67	69	70	72
Commerciële verhuurders	78	80	83	83	86
Totaal	68	69	70	72	74

Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen 2016

Geliberaliseerde huurwoningen

Een deel van de huursector bestaat uit huurwoningen met een geliberaliseerd contract, die niet onder de huurprijsregulering vallen. De huurstijging van deze woningen bedraagt zowel in 2015 als in 2016 gemiddeld 1,6 procent, exclusief huurstijgingen bij mutatie. Deze huurontwikkeling is redelijk vergelijkbaar met die van de gereguleerde voorraad in die jaren.

3.3 Inkomens en woonlasten

Deze paragraaf gaat in op de landelijke ontwikkeling (2012-2015) van inkomens en woonlasten van huurders⁵¹.

Inkomens gedaald

In de periode 2012-2015 is het gemiddeld reëel besteedbaar jaarinkomen van huurders gedaald met circa 3,5 procent naar € 24.800 (tabel 3.3.1). De gemiddelde netto maandhuur is gestegen van € 459 naar € 499 per maand. Afgezet tegen het reëel besteedbaar huishoudinkomen resulteert een netto huurquote van 26,7 procent in 2015. De bijkomende woonuitgaven van huurders zijn in 2015 overigens met 13 procent (afgerond) gedaald naar gemiddeld € 163 per maand; vooral energie en gas werden goedkoper.

Tabel 3.3.1 Ontwikkeling huuruitgaven en inkomens (in euro's, prijspeil 2015), 2012-2015

	2012	2015
Bruto huur per maand*	529	569
Huurtoeslag per maand**	70	70
Netto huur per maand	459	499
Bijkomende woonuitgaven per maand	186	163
Totale netto woonuitgaven per maand	645	661
Netto besteedbaar jaar inkomen	25.700	24.800
Netto huurquote***	23,8%	26,7%
Netto woonquote	33,9%	36,0%

*Basishuur (kale huur plus subsidiabele kosten)

**Gemiddeld over alle huurders, ook die zonder huurtoeslag

***De huur- en woonquote zijn op microniveau uitgedrukt; betrokken zijn huishoudens met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum

Bron: WoON2012-2015

⁵¹ Bij de beschrijving van de woonlasten in relatie tot het inkomen worden alleen huishoudens meegenomen met een inkomen vanaf 90% van het sociaal minimum, zoals ook het geval was in de Staat van de Woningmarkt 2015.

In het rapport 'Wonen in beweging'⁵² zijn de woonlasten (waaronder tabel 3.3.1) uitvoerig beschreven. Hieruit blijkt onder andere dat de huurquote lager dan gemiddeld is bij paren en (eenouder)gezinnen, en hoger bij jongeren onder de 25 jaar en alleenstaanden. Dit zegt overigens niet alles over de mate waarin de woonlasten voor deze groepen betaalbaar zijn. Zo hebben alleenstaanden geen kinderen (thuis) en op dat punt minder uitgaven (mede hierom gelden in de huurtoeslageregeling voor alleenstaanden andere normen dan voor meerpersoonshuishoudens).

Lagere inkomensgroepen geven gemiddeld een groter aandeel van hun inkomen uit aan wonen. Zo ook huurders bij particuliere verhuurders (tabel 3.3.2).

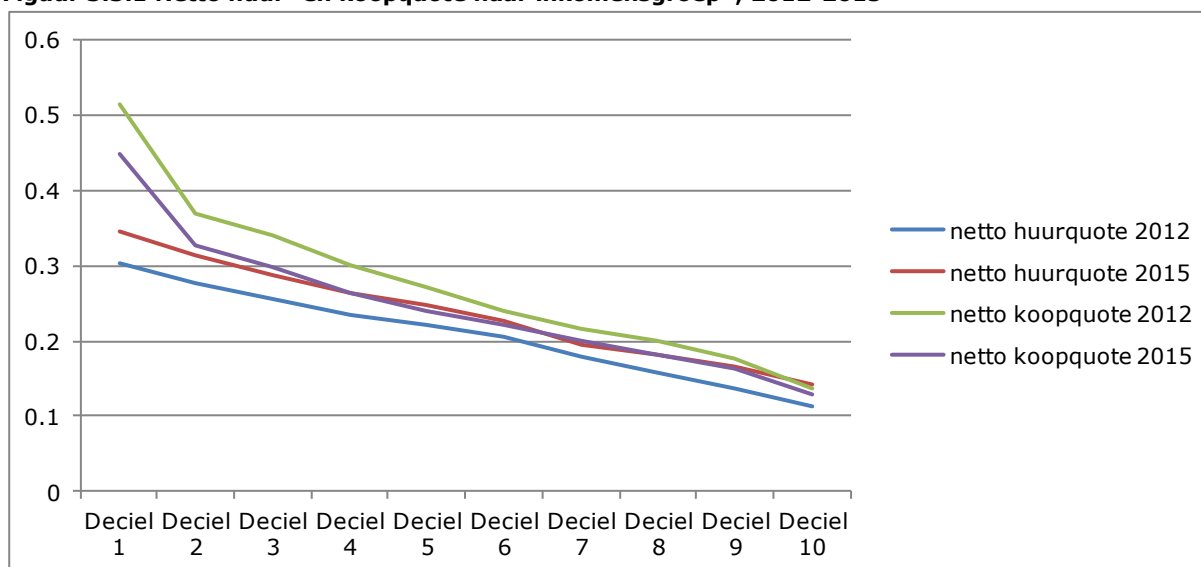
Tabel 3.3.2 Netto huurquote naar type doelgroep/huurder, 2012-2015

Type doelgroep/huurder	2012	2015
Totaal gemiddeld	23,8%	26,7%
Lage inkomens IAH*	25,9%	28,9%
Middeninkomens IAH	22,1%	24,3%
Hoge inkomens IAH	17,5%	19,3%
Corporatiehuur	22,9%	26,0%
Particuliere huur	27,1%	29,1%

*Rechterkolom betreft de inkomensgrenzen van het inkomensafhankelijk huurbeleid (IAH) 2016, waarbij wordt uitgegaan van het inkomen over 2014. Deze grenzen zijn: laag ≤ € 34.678, midden > € 34.678 - € 44.360, hoog > € 44.360. Linkerkolom: in 2012 was er geen IAH en zijn de inkomensgrenzen terug geïndexeerd naar inkomensjaar 2011
Bron: WoON2012-2015

De hoogte van besteedbaar inkomen speelt een belangrijke rol voor de hoogte van de quote, zoals zichtbaar wordt in tabel 3.3.2. Dit blijkt ook uit een vergelijking tussen de huur- en de koopquote. De in hoofdstuk 2 beschreven netto koopquote komt in 2015 met 20,1 procent lager uit dan de huurquote. Woningbezitters hebben gemiddeld een hoger besteedbaar jaarinkomen dan huurders (€ 46.200 versus € 24.800), waardoor totaal bezien de koopquote van woningbezitters lager is dan de huurquote van huurders. Wanneer echter de huur- en koopquote per inkomensgroep wordt uitgedrukt, blijkt de huurquote in het algemeen echter niet hoger te zijn dan de koopquote (figuur 3.3.1); dit ondanks de stijging van de huurquote en de daling van de koopquote tussen 2012 en 2015.

Figuur 3.3.1 Netto huur- en koopquote naar inkomensgroep*, 2012-2015



*Dit betreft tien in aantal even grote groepen van huishoudens (decielen)
Bron: WoON2012-2015

Langere woonduur, lagere huurquote

Hoe langer iemand de woning bewoont, hoe kleiner het aandeel van het inkomen dat aan huur wordt besteed (tabel 3.3.3). De groep met de kortste woonduur bestaat vooral uit jongere huishoudens die

⁵² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/04/01/rapport-wonen-in-beweging>, april 2016

gemiddeld (nog) lagere inkomens hebben dan oudere huishoudens. Ook speelt bij de hoogte van de huurquote van huishoudens met een korte woonduur mee dat ze recenter zijn geconfronteerd met de huurverhoging die een verhuurder bij mutatie kan doorvoeren (harmonisatie).

Tabel 3.3.3 Netto huurquote naar woonduur, 2012-2015

Woonduur	2012	2015
Totaal gemiddeld	23,8%	26,7%
2 jaar of korter	26,5%	29,5%
3 tot en met 5 jaar	24,6%	27,7%
6 tot en met 10 jaar	23,8%	26,5%
11 tot en met 20 jaar	22,7%	25,8%
21 jaar of langer	22,0%	24,9%

Bron: WoON2012-2015

Nauwelijks regionale verschillen

De huren én inkomens liggen in het algemeen hoger naarmate de spanning op de woningmarkt toeneemt. Hierdoor zijn er nauwelijks verschillen in de huurquote tussen regio's met veel of weinig spanning (tabel 3.3.4). In ontspannen regio's zijn de huren gemiddeld iets lager, maar wegen de lagere inkomens zwaarder. Het verschil tussen de type regio's in de gemiddelde huurquote in 2015 is kleiner dan 0,4 procentpunten.

Tabel 3.3.4 Netto huurquote naar schaarste* op de woningmarkt, 2015

Type Woonduur	2015
Totaal gemiddeld	26,7%
Meer gespannen regio	26,8%
Minder gespannen regio	26,5%
Ontspannen regio	26,9%

* Scharste is uitgedrukt als 'de mate van spanning op de woningmarkt', die regionaal is bepaald op basis van het lokale woningtekort
Bron: WoON2015

De budgetbenadering

Een andere manier om naar de woonlasten te kijken is de zogeheten budgetbenadering. In deze benadering worden basisadviesbedragen van het Nibud gehanteerd voor de meest noodzakelijke uitgaven voor bijkomende woonlasten zoals energie-uitgaven en levensonderhoud (zoals voeding en kleding). Deze uitgaven worden vervolgens gecombineerd met de feitelijke woonuitgaven (huren, kooplasten) en het besteedbare inkomen van huishoudens in het WoON. Als de feitelijke uitgaven hoger zijn dan het inkomen, is er sprake van 'een huurder met een betaalrisico'. Het begrip betaalrisico gaat dus niet over betalingsproblemen van huurders, maar kan wel worden gehanteerd om het risico op betaalproblemen vroegtijdig te signaleren.

De quote- en budgetbenadering zijn manieren om de woonuitgaven te duiden, maar kennen ook bezwaren. Bij dalende inkomens neemt de financiële druk op (alle typen uitgaven van) huishoudens toe. Bij de budgetbenadering wordt uitgegaan van basishoudens voor de uitgaven aan levensonderhoud. In de praktijk hebben huishoudens verschillende voorkeuren: het ene huishouden geeft meer geld uit aan voeding, het andere aan kleding. Bij lagere uitgaven aan dergelijke posten blijft meer beschikbaar voor woonuitgaven. De quote-benadering geeft een ander type beeld van de hoogte van de woonuitgaven (in relatieve zin), maar zegt niets over de mate waarin het inkomen dat overblijft voldoende is. Beide benaderingen houden geen rekening met individuele omstandigheden, noch met vermogens wat er toe kan leiden dat hoge woonuitgaven in relatie tot het (rest)inkomen in de praktijk mogelijk zijn. Om deze redenen zijn beide benaderingen van de woonlasten vooral indicatief bruikbaar. Zo geeft het PBL aan: "...een hoge quote of een betaalrisico betekent niet automatisch dat de betaalbaarheid van het wonen in algemene zin onder druk staat of dat de woonlasten te hoog zijn. Een betaalrisico kan ook duiden op een laag inkomen of op overconsumptie, omdat het huishouden simpelweg in een te dure woning woont gegeven het inkomen..."⁵³.

⁵³ <http://themasites.pbl.nl/balansvandeleeftomgeving/2014/wonen-en-vastgoed/betaalbaarheid-conclusies/betaalbaarheid-betalrisicos>

De voor deze rapportage gehanteerde methode om het betaalrisico te berekenen is verfijnd ten opzichte van die voor de Staat van de Woningmarkt 2015, waarin voor een relatief beperkt aantal typen huishoudens op basis van Nibud-normen uitgaventabellen werden samengesteld en vervolgens werden gekoppeld aan het WoON. Met de nieuwe methode kan voor elk in het WoON voorkomend type huishouden de bijbehorende Nibud-tabel worden gegenereerd. In de Staat van de Woningmarkt 2015 werd beschreven dat 15 procent van de huurders in 2012 een betaalrisico had. Op basis van de nu gehanteerde methode zou het betaalrisico in 2012 uit zijn gekomen op 16,2 procent. Hierbij zijn de kosten voor sociale participatie meegenomen (de uitgaven aan uitgaan, krant/tijdschrift, vakantie en lidmaatschap van een vereniging). In 2015 is het berekende aandeel huurders met een betaalrisico 19,0 procent; exclusief sociale participatie is dit 12,1 procent. Deze ontwikkeling ten opzichte van 2012 is in lijn met de al eerder benoemde inkomensdaling van huurders en, mede daardoor, gestegen huurquote.

Het PBL berekent het betaalrisico standaard zonder sociale participatie en heeft volgens een andere methode de hoogte van de overige consumptie-uitgaven voor huishoudens berekend. Volgens het PBL was het aandeel huurders met een betaalrisico in 2012 13,5 procent en in 2015 17,7 procent. Het PBL betreft bij deze uitkomsten ook huishoudens met een inkomen onder het sociaal minimum en geeft aan dat een betaalrisico vooral voorkomt bij absolute minima en samenhangen met problemen in de inkomenssfeer⁵⁴.

Huisuitzettingen afgenomen

In het voorgaande bleek dat in de periode 2012-2015 de huurquote gemiddeld is gestegen en het – berekende – aandeel huurders met een betaalrisico is toegenomen. Het aantal huisuitzettingen bij corporatiewoningen neemt echter sinds 2013 juist af (figuur 3.3.2)⁵⁵. In 2015 ontvingen corporaties 22.000 vonnissen voor een huisuitzetting (dit daalde met 6 procent ten opzichte van 2014). Hiervan heeft een kwart (5.550) daadwerkelijk tot een huisuitzetting geleid.

Figuur 3.3.2 Aantal huisuitzettingen en vonnissen bij corporatiewoningen, 2006-2015



Bron: Aedes, 2016

Woonlastenbeeld net boven de huurtoeslaggrens

Naar aanleiding van de motie Monasch (TK 32847 nr. 161), die de regering verzoekt na te gaan hoe de betaalbaarheid van huren zich ontwikkelt voor de groep huurders met een jaarinkomen tot 5.000 euro boven de huurtoeslaggrens, wordt in dit deel nader naar deze groep gekeken. Huurders met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens ontvangen geen huurtoeslag. Hierdoor hebben deze huurders gemiddeld genomen een hogere netto huurquote dan huurtoeslagontvangers (tabel 3.3.5). Het inkomen van deze

⁵⁴ PBL, Nieuwsbericht 14 april 2016, <http://www.pbl.nl/nieuws/nieuwsberichten/2016/half-miljoen-huurders-heeft-moeite-om-rond-te-komen>

⁵⁵ Aedes, Corporatiemonitor Huurbeleid 2016, 12 april 2016, <http://www.aedes.nl/content/artikelen/aedes/vereniging/kennisproducten-aedes/corporatiemonitor/corporatiemonitor.xml>

specifieke groep is echter zodanig hoog dat dit niet tot een groot aandeel huurders met een betaalrisico leidt: 3,8 procent van de huurders met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens had in 2015 een betaalrisico (tabel 3.3.6). Exclusief sociale participatie is dit aandeel 1,0 procent.

Tabel 3.3.5 Woonlastenbeeld (in euro's) HT-ontvangers en huurders net boven de huurtoeslaggrens, 2015

	HT-ontvangers	Net erboven*
Bruto huur	531	530
Huurtoeslag	191	-
Netto huur	340	530
Netto besteedbaar inkomen	16.200	23.300
Netto huurquote	26,5%	28,2%

* Tot € 5.000 hoger dan de huurtoeslaggrens voor meerpersoonshuishoudens en tot – het in percentage van de huurtoeslaggrens gelijke – € 3.680 hoger dan de huurtoeslaggrens voor eenpersoonshuishoudens

**De huurquote is op microniveau uitgedrukt

Bron: WoON2015

Tabel 3.3.6 Aandeel huurders net boven de huurtoeslaggrens met een betaalrisico, 2015

Type huishouden	Aandeel*
Totaal	3,8%
Eenpersoons onder 65	5,8%
Eenpersoons boven 65	0,0%
Meerpersoons onder 65	6,1%
Meerpersoons boven 65	0,1%

* Tot € 5.000 hoger dan de huurtoeslaggrens voor meerpersoonshuishoudens en tot – het in percentage van de huurtoeslaggrens gelijke – € 3.680 hoger dan de huurtoeslaggrens voor eenpersoonshuishoudens

Bron: WoON2015

3.4. Regionale verschillen

In deze paragraaf wordt gekeken naar de rol van de huursector in de verschillende deelmarkten van de Nederlandse woningmarkt, wanneer onderscheid wordt gemaakt naar mate van spanning op de woningmarkt.

Hierbij blijkt de koopsector een belangrijke rol te spelen. In ontspannen regio's zijn de koopprijzen aanzienlijk lager dan in gespannen regio's, waardoor de keuzes die huishoudens maken worden beïnvloed. De WOZ-waarde van koopwoningen in meer gespannen regio's is in 2015 met € 280.000 dertig procent hoger dan in ontspannen regio's (Woz-waarde € 214.000).

In samenhang hiermee is het eigen woningbezit in ontspannen regio's hoger in vergelijking met meer gespannen regio's (zie tabel 3.4.1).

Tabel 3.4.1 Segmenten woningmarkt naar regio, 2015

	Koop	Corporaties gereguleerd	Particulieren gereguleerd	Vrije Sector	Totaal
Woningmarkten					
Meer Gespannen	57	28	6	8	100
Minder Gespannen	60	28	6	6	100
Ontspannen	65	25	7	4	100
totaal	60	28	7	6	100

Bron: WoON2015

In ontspannen regio's is de koopwoning voor meer mensen bereikbaar dan in gespannen woningmarkten. Dit komt ook naar voren bij het eigen woningbezit naar inkomen (zie tabel 3.4.2). Hierbij is gebruik gemaakt van de verschillende doelgroepen van beleid. In ontspannen regio's heeft elk van de inkomensgroepen een hogere mate van eigen woningbezit dan in gespannen regio's. Zo heeft niet minder dan een derde van de doelgroep Huurtoeslag een koopwoning in ontspannen regio's tegen een vijfde in meer gespannen regio's.

Tabel 3.4.2 Aandeel koopsector naar doelgroep en regio, 2015

	Doelgroep HT	Doelgroep corporatie laag	Doelgroep corporatie hoog	Geen doelgroep	totaal
Woningmarkten					
Meer Gespannen	23	39	58	81	57
Minder Gespannen	27	43	61	84	60
Ontspannen	32	52	72	89	65

Bron: WoON2015

Daar staat tegenover dat er in gespannen regio's relatief minder koopwoningen zijn, meer corporatiewoningen en meer vrije sector huurwoningen dan in ontspannen regio's. Vooral het verschil in vrije sector huur is groot tussen gespannen regio's en ontspannen regio's. De particuliere sector (gereguleerd) is in elk van de vier typen gebieden even groot.

De verdeling van de bevolking over de verschillende doelgroepen van het woonbeleid verschilt maar weinig tussen de vier typen regio's (zie tabel 3.4.3). In ontspannen regio's is de doelgroep huurtoeslag een paar procent hoger dan in gespannen regio's en is het aandeel niet-doelgroep wat kleiner. Opvallend is dat in ontspannen regio's het aandeel van de doelgroep in de bevolking hoger is, terwijl het aandeel gereguleerde huurwoningen lager is dan in gespannen woningmarkten.

Tabel 3.4.3 Doelgroepen woonbeleid in totale bevolking naar regio, 2015

	Doelgroep HT	Doelgroep corporatie laag	Doelgroep corporatie hoog	Geen doelgroep	Totaal
woningmarkten					
Meer Gespannen	27	17	5	46	100
Minder Gespannen	29	17	5	50	100
Ontspannen	30	17	7	46	100
totaal	28	17	6	50	100

Bron: WoON2015

Deze drie aspecten van de woningmarkt – koopprijzen, omvang doelgroepen en omvang gereguleerde huur – leiden ertoe dat de gereguleerde huursector in ontspannen regio's vooral wordt bewoond door de doelgroep, met name de doelgroep Huurtoeslag. In gespannen regio's wonen er meer huishoudens die buiten de doelgroepen vallen in een gereguleerde huurwoning (zie tabel 3.4.4). Dit is ook terug te zien in de goedkope scheefheid. In ontspannen regio's is deze met 17 procent een stuk lager dan in gespannen regio's waar dit aandeel 23 procent bedraagt (niet in de tabel). In een ontspannen woningmarkt is het vooral de doelgroep die gebruik maakt van de gereguleerde huursector.

Tabel 3.4.4 Doelgroepen woonbeleid in de gereguleerde huursector naar regio, 2015

	Doelgroep HT	Doelgroep corporatie laag	Doelgroep corporatie hoog	Geen doelgroep	Totaal
woningmarkten					
Meer Gespannen	53	25	5	17	100
Minder Gespannen	56	24	5	15	100
Ontspannen	60	24	5	11	100
totaal	55	25	5	15	100

Bron: WoON2015

Ook de dure scheefheid (doelgroep huurtoeslag in woning boven aftoppingsgrens) is in gespannen markten hoger dan in ontspannen markten. Ook zijn de huren in de gereguleerde huursector iets hoger in gespannen markten.

Al met al wordt de woningvoorraad in gespannen markten minder efficiënt benut dan in ontspannen woningmarkten. Meer mensen die te goedkoop wonen en meer mensen die te duur wonen. De aansluiting vanuit de huursector op de koopsector en daarmee de doorstroming naar de koopsector is in deze regio's moeilijker.

In ontspannen regio's heeft de gereguleerde huursector vooral een rol in de huisvesting van de doelgroep van de corporaties en daarbinnen vooral voor de doelgroep van de huurtoeslag. Dit blijkt ook uit de gegevens in tabel 3.4.5.

Tabel 3.4.5 Huur en inkomen in de gereguleerde huursector naar regio, 2015

	Huursector gereguleerd (% totale voorraad)	Gebruik Huurtoeslag (% geregu- leerde huur)	Besteedbaar inkomen gereguleerde huursector	Huur gereguleerde huursector per maand
woningmarkten				
Meer Gespannen	35	44	22.100	491
Minder Gespannen	35	48	21.400	493
Ontspannen	32	51	20.100	475
totaal	34	47	21.500	489

Bron: WoON2015

Anders dan in de kooprijzen zijn er maar nauwelijks regionale verschillen in de hoogte van de huur te zien. Wel krijgen huurders in meer ontspannen woningmarkten aanzienlijk meer woningkwaliteit (los van de locatie) voor dezelfde prijs dan in gespannen markten. In ontspannen markten hebben huurders vaker een eengezinswoning en een grotere woning, terwijl huurders in gespannen woningmarkten voor hetzelfde geld een veel kleinere etagewoning hebben.

Het resultaat van deze verschillen in prijs en kwaliteit tussen de regio's is terug te zien in de prijs-kwaliteitverhouding (zie tabel 3.4.6). Het verschil in de prijsvorming op de huur- en koopmarkt wordt zichtbaar als de prijs gerelateerd wordt aan de WOZ-waarde van de woning of aan het aantal vierkante meter gebruiksoppervlak van de woning.

Wanneer de lasten ten opzichte van de WOZ-waarde worden berekend komt naar voren dat er een groot verschil is tussen huur en koop. De huurlasten verschillen nauwelijks regionaal, terwijl de WOZ-waarde dat wel doet. De huurlasten per € 1000 WOZ-waarde dalen daarom aanzienlijk naarmate men in meer gespannen woningmarkten woont. De huur en daarmee ook de opbrengst voor de verhuurder in relatie tot de waarde van de woning is in ontspannen regio's dus hoger dan in gespannen regio's.

Koop en huur zijn meer met elkaar vergelijkbaar wanneer de lasten worden afgezet tegen het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak. Zowel in huur als in koop neemt de woonlast per vierkante meter sterk af naarmate er sprake is van meer ontspanning op de woningmarkt.

De huurder is in ontspannen woningmarkten dus relatief duur uit ten opzichte van de waarde van zijn woning, maar krijgt daar wel veel meer kwaliteit voor terug dan in een meer gespannen gebied.

Omgekeerd is de huurder in gespannen woningmarkten relatief goedkoop uit ten opzichte van de waarde van zijn woning, maar krijgt daar ook aanzienlijk minder kwaliteit voor, dan een huurder in een ontspannen gebied.

Tabel 3.4.6 Prijs kwaliteit verhouding naar doelgroep en regio, 2015 (in euro's)

	Netto huurlast per jaar per € 1000 woz	Netto kooplast per jaar per € 1000 woz¹	Netto huurlast per jaar per m2 woonopp	Netto kooplast per jaar per m2 woonopp¹
Doelgroep HT				
Meer Gespannen	33	38	66	73
Minder Gespannen	39	42	59	65
Ontspannen	44	39	54	51
Overig Doelgroep corporatie laag				
Meer Gespannen	42	29	83	60
Minder Gespannen	51	34	80	52
Ontspannen	54	34	69	46
Doelgroep corporatie hoog				
Meer Gespannen	45	37	86	77
Minder Gespannen	53	42	83	67
Ontspannen	52	41	67	59
Geen Doelgroep				
Meer Gespannen	46	38	96	77
Minder Gespannen	53	40	85	69
Ontspannen	55	40	75	59
totaal	43	38	72	68

¹Netto kooplast inclusief genormeerde onderhoudslasten

Bron: WoON2015

3.5. Particuliere huursector

De particuliere huursector was na de Tweede Wereldoorlog met 60 procent van de woningvoorraad verreweg de grootste sector op de woningmarkt. Daarna is deze sector snel gekrompen tot nog geen tien procent van de voorraad in het begin van deze eeuw. De oorzaken liggen enerzijds bij de nieuwbouw. Om de naoorlogse woningnood op te lossen hebben vooral sociale verhuurders, corporaties en de toenmalige gemeentelijke woningbedrijven in hoog tempo grote aantallen woningen bijgebouwd. In de tweede plaats is het eigen woningbezit vooral na 1970 snel toegenomen. Sinds een aantal jaren neemt het aandeel huurwoningen van particuliere verhuurders weer iets toe, mede als gevolg van de grotere vraag naar vrije sector huurwoningen en als gevolg van de tijdelijke verhuur van onverkochte koopwoningen als gevolg van de crisis.

Maar de particuliere huursector is meer dan het middensegment. Ook in het gereguleerde deel van de voorraad is er veel aanbod van particuliere verhuurders. Anders dan bij corporaties waarvan er als gevolg van schaalvergroting steeds minder zijn (begin 2016 ruim 350 corporaties), zijn er alleen al 2500 particuliere verhuurders in het gereguleerde segment met meer dan 10 woningen⁵⁶, die in aanmerking kwamen voor de verhuurderheffing. Daarnaast zijn er nog duizenden verhuurders met minder dan 10 woningen of met alleen woningen in de vrije sector.

In deze paragraaf wordt deze diversiteit geschetst en wordt bekeken wat de verschillen zijn met de corporaties op het gebied van prijs, kwaliteit en bewoners en wat dat betekent voor de functie van de particuliere verhuurders op de woningmarkt.

Verschillen binnen de particuliere huursector

Van de totale huursector wordt een kwart van de woningen aangeboden door particuliere verhuurders. Deze particuliere verhuurders verhuren in alle segmenten van de huurmarkt. Hier worden drie typen particuliere verhuurders onderscheiden. De institutionele beleggers zoals pensioenfondsen, de particuliere personen zoals kleinere verhuurders waaronder ook familie en een categorie overig. Deze laatste categorie in het WoON betreft zeker geen corporatiewoningen, maar de huurder kan niet aangeven welk soort verhuurder hij heeft. Hierbij kan gedacht worden aan dienst- of bedrijfswoningen en dergelijke. In

⁵⁶ Companen, Evaluatie verhuurderheffing: de particuliere verhuurders, 2016

deze categorie komt ook relatief vaak een huur van € 0 voor, wat kan duiden op een dienstwoning, bijvoorbeeld als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden.

Particuliere verhuurders verhuren bijna tweederde van hun bezit in het gereguleerde segment (zie tabel 3.5.1). Bij de institutionele beleggers bedraagt dit aandeel vijftig procent. De spreiding van de huren is het grootst bij de particuliere personen, die in alle huursegmenten verhuren van zeer goedkoop tot zeer duur. De categorie overige particuliere verhuurder heeft vooral goedkope woningen, waaronder relatief veel 0-huren.

Tabel 3.5.1 Huurverdeling naar type verhuurder, 2015 (in procenten)

	Corporaties	Institutionele belegger ed.	Particuliere Persoon/familie	Particulier Overig	Totaal
< kwaliteitskortingsgrens	13	6	15	38	15
< aftoppingsgrens	50	16	25	18	43
< liberalisatiegrens	27	27	27	18	27
> liberalisatiegrens	9	51	34	26	16
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: WoON2015

De woningvoorraad die de verschillende typen verhuurders in bezit hebben verschilt aanzienlijk van elkaar (zie tabel 3.5.2). Particuliere personen vallen daarbij het meeste op. Zij verhuren vaak bovenwoningen, zeer kleine woningen en vooral ook veel oudere woningen van voor WOII. Wanneer niet alleen naar de gewone woningen wordt gekeken maar ook wooneenheden en bewoonde andere ruimten bij de voorraad worden meegeteld, blijken vooral particuliere personen vaak dergelijke woonruimte te verhuren. Denk hierbij aan kamer en etage-verhuur van niet-gesplitste woningen, studenteneenheden en dergelijke.

Zowel de beleggers als de particuliere personen zijn duidelijk aanwezig op de stedelijke woningmarkt, waar zij de helft van hun bezit hebben. De categorie overige particuliere verhuurders is sterk gespreid over het land en zijn juist in de minst stedelijke gemeenten te vinden.

Tabel 3.5.2 Kenmerken woning naar type verhuurder, 2015 (in procenten)^a

	Wooneenheid/bar ed.	eengezins woningen	bovenwoning binnen flat/etage	1 of 2 kamers	Bouwjaar <1945	Zeer sterk stedelijke gemeente
Corporaties	4	43	7	20	10	32
Institutionele belegger ed.	9	29	10	24	23	50
Particuliere Persoon / familie	30	28	21	41	49	48
Particulier - Overig	14	52	12	25	26	25
Totaal	9	40	10	23	16	35

^a Per cel is het totaal 100%, dus bijvoorbeeld 4% van alle corporatiewoningen is een wooneenheid/bar.

Bron: WoON2015

Niet alleen de woningvoorraad verschilt tussen de typen verhuurders, ook hun huurders verschillen sterk van elkaar. Particuliere personen en overige particuliere verhuurders huisvesten vooral alleenstaanden (zie tabel 3.5.3). Particuliere personen verhuren daarnaast ook vooral aan jongeren onder 35 jaar en veel minder aan ouderen dan de andere verhuurders. De huurders van institutionele beleggers laten een heel gespreid beeld zien, waarbinnen de jongere paren met een relatief hoog aandeel opvallen.

Tabel 3.5.3 Bevolkingssamenstelling naar type verhuurder 2015 (in procenten)

		Corporaties	Institutionele belegger	Particuliere persoon / familie	Particulier - overig	Totaal
alleenstaand	<35	14	22	46	29	20
	35-64	22	19	14	16	20
	65+	21	14	7	20	18
Paar	<35	3	11	11	6	5
	35-64	6	6	4	4	6
	65+	11	9	4	9	10
Gezin		12	10	6	9	11
Eenoudergezin		12	9	7	5	10
Totaal		100	100	100	100	100

Bron: WoON2015

Huurders van institutionele beleggers behoren veel minder vaak tot de doelgroep van beleid dan bij andere verhuurders het geval is (zie tabel 3.5.4). Veertig procent hiervan behoort niet tot de doelgroep van beleid, twee keer zo veel als in de hele huursector.

Tabel 3.5.4 doelgroepen woonbeleid naar type verhuurder 2015

	Doelgroep HT	Doelgroep corporatie laag	Doelgroep corporatie hoog	Geen doelgroep	totaal
Corporaties	56	23	5	16	100
Institutionele belegger ed.	34	21	6	39	100
Particuliere Persoon / familie	51	21	5	23	100
Particulier - Overig	47	24	6	23	100
Totaal	53	23	5	19	100

Bron: WoON2015

Opvallend is dat huurders van particuliere personen sterk lijken op huurders van corporaties wanneer naar het inkomen wordt gekeken. Wordt echter de bron van het inkomen bij de analyse betrokken dan zijn de verschillen wel groot tussen deze twee typen verhuurders (zie tabel 3.5.5). Huurders van corporaties hebben veel minder vaak inkomen uit arbeid (42 procent) dan huurders van particuliere verhuurders (59 – 69 procent). Huurders van particuliere personen hebben het meest inkomen uit arbeid, maar behoren desondanks vaak tot de doelgroep van het woonbeleid. Zoals eerder aan de orde gekomen is, huisvesten zij vaak jongere huishoudens, die nog aan het begin van hun carrière op de woningmarkt en arbeidsmarkt staan.

Tabel 3.5.5 Belangrijkste inkomensbron huishouden naar type verhuurder 2015 (in procenten)

	Betaald werk	Waarvan in loondienst	AOW / Pensioen	Overige Uitkering	totaal
Corporaties	42	88	32	25	100
Institutionele belegger ed.	63	85	23	14	100
Particuliere Persoon / familie	69	84	12	19	100
Particulier - Overig	59	77	29	12	100
Totaal	59	85	29	23	100

Bron: WoON2015

Huurders van particuliere verhuurders betalen gemiddeld een hogere huur dan huurders bij corporaties (zie tabel 3.5.6). Institutionele beleggers vragen de hoogste huren van de particuliere verhuurders.

Opvallend is dat de particuliere personen die een relatief hoge huur vragen, vaak ook huurders hebben die tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren. Wanneer de aandachtsgroep – de doelgroep van de huurtoeslag – in beschouwing wordt genomen blijkt dat het gebruik van de huurtoeslag bij de particuliere verhuurders veel lager is dan bij de corporaties. Deels zal dit worden veroorzaakt door de snelle doorloopsnelheid van huurders van particuliere woningen. Zij wonen vaak maar één of enkele jaren in een woning en vragen daarom geen toeslag aan. Tevens gaat het bij deze verhuurders vaak om jonge huishoudens die meer dynamiek in de ontwikkeling van het huishouden kennen – wel of niet samenwonen met partner of anderen en dergelijke – dan bij oudere huishoudens het geval is.

Als gevolg van de hogere huren in de particuliere huursector en het beperkter gebruik van huurtoeslag is de netto huurquote bij de particuliere verhuurders hoger dan bij de corporaties. Dit verschil is aanwezig bij alle soorten doelgroepen en de niet-doelgroep. Hierbij is weinig verschil tussen de particuliere personen en de institutionele beleggers.

Tabel 3.5.6 woonlasten naar type verhuurder en doelgroep^a, 2015

	Basishuur per maand	Netto huurquote	Gebruik Huurtoeslag (%)
Doelgroep HT			
Corporaties	518	27,8	82
Inst. belegger etc.	644	35,1	61
Particuliere pers.	562	32,0	56
Particulier - Overig	549	31,2	52
Overig Doelgroep corporatie laag			
Corporaties	519	27,9	
Inst. belegger etc.	634	33,9	
Particuliere pers.	589	31,6	
Particulier - Overig	624	33,1	
Doelgroep corporatie hoog			
Corporaties	559	23,5	
Inst. belegger etc.	711	31,5	
Particuliere pers.	667	27,5	
Particulier - Overig	623	26,5	
Geen Doelgroep			
Corporaties	597	19,0	
Inst. belegger etc.	832	24,4	
Particuliere pers.	840	23,6	
Particulier - Overig	791	22,9	
totaal	569	26,7	

^a exclusief nul-huren en inkomens lager dan 90% van het sociaal minimum

Bron: WoON2015

Dit leidt er niet toe dat huurders van particuliere verhuurders minder tevreden of meer ontevreden zijn met hun woning en woonomgeving (zie tabel 3.5.7). Over het onderhoud en het onderhoud van de woningen in de buurt is men iets vaker ontevreden bij de particuliere verhuurders, maar de verschillen zijn niet groot. Een hoge prijs heeft dus niet direct gevolgen voor de mate van tevredenheid over de woning en de buurt.

Tabel 3.5.7 Waardering woning naar huursector, 2015 (in procenten)

	Corporaties	Institutionele beleggers	Particuliere personen	Overig particulier
Zeervredenvet de woning	25	21	26	35
Indeling woning geschikt - zeer mee eens	20	24	26	27
Te klein - (zeer) mee eens	20	16	23	13
Slecht onderhouden - (zeer) mee eens	18	23	22	16
Woningen in deze buurt goed onderhouden (zeer) mee eens	65	62	62	74
Zeervredenvet woonomgeving	20	25	31	33

Bron: WoON2015

Begrippenlijst

Aandachtsgroep Ook wel doelgroep van de huurtoeslag. De aandachtsgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens (zie onderstaande tabel).

	2009	2012	2015	2016
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€20.975	€22.025	€21.950	€22.100
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€19.800	€20.675	€21.950	€22.100
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€28.475	€29.900	€29.800	€30.000
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€27.075	€28.225	€29.825	€30.050

Aftoppingsgrens Boven deze grens wordt nog 40 of 0 procent van de huurprijs vergoed, afhankelijk van het type huishouden. Zie ook huurprijsgrenzen.

Basishuur Zie Huur.

Besteedbaar huishoudinkomen Inkomen na aftrek belastingen en premies van een huishouden uit arbeid, winst uit onderneming, en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt meegeteld: kinderbijslag, spaarloon, vakantietoeslag, ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, tegemoetkoming ziektekosten van werkgever, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. Inkomsten en uitgaven in verband met het wonen worden niet meegeteld. Voor huurders is het inkomen dus exclusief ontvangen huurtoeslag. Voor kopers is het inkomen exclusief ontvangen hypotheekrenteaftrek minus eigenwoningforfait. Het huishoudinkomen bestaat uit het inkomen van het hoofd van het huishouden, het inkomen van de eventuele partner en het inkomen van eventuele andere leden van het huishouden.

Betaalrisico Het Nibud biedt richtlijnen ten aanzien van de minimaal noodzakelijke uitgaven (onder meer voeding, kleding, energie, water, vervoer, ziektekosten, onderhoud, heffingen, abonnementen, hobby/vakantie, studiekosten) voor huishoudens. Wanneer het totaal van deze bedragen, aangevuld met woonlasten uit het WoON, hoger zijn dan het huishoudinkomen heeft een huishouden een betaalrisico. Het begrip betaalrisico is dus een berekening die niet gaat over feitelijke betalingsproblemen van huurders, maar kan worden gehanteerd om het risico op betaalproblemen vroegtijdig te signaleren. In de berekening blijven vermogens van huishoudens buiten beschouwing. Zie ook sociale participatie.

Bijkomende koopuitgaven De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB en voor de erfpacht.

Bijkomende woonuitgaven De uitgaven voor energie en water en de uitgaven voor heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen (OPL).

Bruto Binnenlands Product (BBP) De totale geldwaarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten gedurende een jaar. Dit is de som van de in het binnenland gevormde toegevoegde waarde. Deze waarde is gelijk aan de waarde van de productie minus de waarde van het verbruik. Tot het verbruik behoren niet de diensten van ingezette arbeid en kapitaal. Het BBP is een belangrijke graadmeter voor economische ontwikkeling. De economische groei wordt

afgemeten aan de volumeontwikkeling.

Bruto hypotheek	Uitgaven aan hypotheekrente, aflossing en premies voor bijvoorbeeld aan de hypotheek gekoppelde levensverzekering of overlijdensrisicoverzekering.
Bruto koopuitgaven	De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de onderhoudskosten.
Bruto woonuitgaven van eigenaren-bewoners	De som van de bruto hypotheekuitgaven en bijkomende vaste uitgaven (opstalverzekering, OZB-eigenarendeel en erfpacht) minus een eventuele rijksbijdrage in de vorm van een premie (komt bijna niet meer voor).
Commerciële verhuurders	Zie particuliere verhuurders.
Consumenten-vertrouwen	Index die aangeeft in hoeverre huishoudens vinden dat het economisch gezien beter of slechter gaat. De index wordt bepaald op basis van de mening van huishoudens over het algemene economisch klimaat en over de eigen financiële situatie.
COROP-gebied	Zie regio-indelingen.
Corporatie	Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Zie ook Sociale verhuurder.
Doelgroep van corporaties	De doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een huishoudinkomen tot € 35.739 (2016), dit wordt ook wel de lage corporatiedoelgroepgrens genoemd. Deze doelgroep is sinds 2013 tijdelijk verhoogt voor vijf jaar tot € 39.874 (2016), dit wordt ook wel de hoge corporatiedoelgroepgrens genoemd.
Doelgroep van de huurtoeslag	Zie aandachtsgroep.
Doorstromer	Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.
Dure scheefheid	Huishoudens die tot de aandachtsgroep (doelgroep huurtoeslag) behoren en in een woning met een huur boven de liberalisatiegrens wonen.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.
Energietabel	Het energietabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. het label loopt van A++ (zeer energiezuinig) tot G (zeer energie-onzuinig).
Fiscaal effect	Belastingvoordeel voor eigenaren-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrenteaftrek en het eigenwoningforfait.
G32	De G32 is een stedennetwerk van 37 (middel)grote steden: Alkmaar, Almelo, Almere, Alphen aan den Rijn, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Deventer, Dordrecht, Ede, Eindhoven, Emmen, Enschede, Gouda, Groningen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heerlen, Helmond, Hengelo, 's-Hertogenbosch, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Oss, Roosendaal, Schiedam, Sittard-Geleen, Tilburg, Venlo, Zaanstad, Zoetermeer en Zwolle.

Geliberaliseerd contract	Zie liberalisatiegrens.																														
Gereguleerde huurwoning	Huurwoning waarbij geen sprake is van een geliberaliseerd contract. Huurwoningen die bij het aangaan van het contract een gereguleerde huurwoning zijn, maar door reguliere huurstijgingen boven de liberalisatiegrens uitstijgen, blijven toch gereguleerd. In analyses op basis van het WoON is echter geen onderscheid te maken naar type contract. Hierdoor wordt er in analyses op basis van deze bron in deze rapportage gesproken van een gereguleerde huurwoning als de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt van € 710,68.																														
Goedkope scheefheid	Huishoudens met een inkomen boven de € 35.739 (prijspeil 2016) woonachtig in een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.																														
Harmonisatie	Naast de jaarlijkse huurverhoging kunnen verhuurders bij mutatie (nieuwe verhuring) de huurprijs wijzigen. Hiermee is het voor verhuurders mogelijk een lage huurprijs in overeenstemming te brengen met de door de verhuurder gewenste streefhuur. Voor gereguleerde huurwoningen kan de streefhuur niet boven de maximale huurprijs van het Woningwaarderingstelsel (WWS) liggen. Als het aantal WWS-punten dat toelaat kan een verhuurder bij een nieuwe verhuring ervoor kiezen de huurprijs van een woning te verhogen tot boven de liberalisatiegrens.																														
Huur	Betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Subsidiabele servicekosten worden niet in mindering gebracht.																														
Huurenquête	Het CBS voert jaarlijks een enquête uit onder verhuurders van woningen om de ontwikkelingen van de woninghuren in Nederland te meten. Omdat de meeste huren in Nederland per 1 juli worden aangepast, vindt deze enquête jaarlijks rond juli plaats. De uitkomsten worden verwerkt in de consumentenprijsindex (CPI).																														
Huurprijsgrenzen	De huurprijs (zie Huur) is maatgevend voor de prijsklassen die relevant zijn voor de huurtoeslag. <table><tr><th></th><th>2009</th><th>2012</th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th></tr><tr><td>Kwaliteitskortingsgrens</td><td>€348,99</td><td>€366,37</td><td>€389,05</td><td>€403,06</td><td>€409,92</td></tr><tr><td>Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)</td><td>€499,51</td><td>€524,37</td><td>€556,82</td><td>€576,87</td><td>€586,68</td></tr><tr><td>Aftoppingsgrens (3+ pers.)</td><td>€535,33</td><td>€561,98</td><td>€596,75</td><td>€618,24</td><td>€628,76</td></tr><tr><td>Liberalisatiegrens</td><td>€631,73</td><td>€664,66</td><td>€699,48</td><td>€710,68</td><td>€710,68</td></tr></table>		2009	2012	2014	2015	2016	Kwaliteitskortingsgrens	€348,99	€366,37	€389,05	€403,06	€409,92	Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€499,51	€524,37	€556,82	€576,87	€586,68	Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€535,33	€561,98	€596,75	€618,24	€628,76	Liberalisatiegrens	€631,73	€664,66	€699,48	€710,68	€710,68
	2009	2012	2014	2015	2016																										
Kwaliteitskortingsgrens	€348,99	€366,37	€389,05	€403,06	€409,92																										
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€499,51	€524,37	€556,82	€576,87	€586,68																										
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€535,33	€561,98	€596,75	€618,24	€628,76																										
Liberalisatiegrens	€631,73	€664,66	€699,48	€710,68	€710,68																										
Huurtoeslag	Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Deze is afhankelijk van inkomen en huurprijs. Zie ook huurprijsgrenzen.																														
Inkomensafhankelijk huurbeleid	Het inkomensafhankelijk huurbeleid zoals geïntroduceerd in het regeerakkoord Kabinet Rutte II maakt onderscheid in drie inkomensgroepen (zie tabel hieronder). Als inkomensbegrip wordt hierbij gehanteerd het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun belastbaar jaarinkomen onder het minimumloon ligt.																														

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

Inkomensbron huishouden	Voor huishoudens wordt door het CBS de belangrijkste inkomensbron bepaald aan de hand van informatie van de Belastingdienst (arbeid, vermogen of overdrachtsinkomen, eigen bedrijfsvoering/onderneming, werkloosheidsuitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering, pensioen, bijstand, overige sociale voorziening, studiefinanciering, overig).
Kale huur	De kale huur is de prijs die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Dit komt neer op de basishuur verminderd met alle overige kosten die in de huurprijs inbegrepen kunnen zijn, zoals servicekosten en energiekosten.
Koopstarters	Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben.
Kwaliteitskortingsgrens	Boven deze grens krijgen huurders een korting van 35 procent op de huurtoeslag. Zie ook huurprijsgrenzen.
Liberalisatiegrens	Een huurcontract is geliberaliseerd als: - De basishuur bij het afsluiten van het huurcontract hoger lag dan de liberalisatiegrens van dat moment. De liberalisatiegrens per 1 januari 2016 is € 710,68. Dit betekent dat huurcontracten die in 2016 zijn afgesloten met een huurprijs boven € 710,68 per maand, geliberaliseerd zijn. Dit bedrag is ook de grens om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag. - De woning een zelfstandige woning is. Bij onzelfstandige woningen (zoals kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen is nooit sprake van huurliberalisatie. De huurliberalisatie trad in werking op 1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen en op 1 juli 1994 voor bestaande huurwoningen. Als het huurcontract is ingegaan voor die data, dan is het contract níet geliberaliseerd, ongeacht de hoogte van de beginhuur. Voor een geliberaliseerd contract geldt de huurprijzenwet niet meer, met uitzondering van enkele artikelen. Zie ook huurprijsgrenzen en gereguleerde huurwoning.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een appartement of boven- en benedenwoning.
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	Vangnet indien een huishouden de hypotheek niet meer kan betalen. Een hypotheek met NHG geeft de geldverstrekker zekerheid dat de hypotheekschuld wordt terugbetaald. Hierdoor is de hypotheekrente lager dan voor hypotheekleningen zonder NHG. NHG wordt alleen verstrekt als men voldoet aan de normen voor verantwoord lenen. Bovendien kan NHG alleen worden afgesloten indien het hypotheekbedrag lager dan of gelijk is aan de kostengrens van € 245.000 (1 juli 2015 tot 1 januari 2017). Daarnaast wordt uitgegaan van 6% bijkomende kosten bij een woningaankoop waardoor het maximale aankoopbedrag inclusief eventuele verbouwingen € 230.000

	bedraagt.
Netto besteedbaar huishoudinkomen	Zie besteedbaar huishoudinkomen.
Netto huur	Huur verminderd met de eventuele huurtoeslag.
Netto huurquote	De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. In deze editie zijn de huishoudens in de berekening betrokken met een inkomen vanaf 90 procent van het sociaal minimum. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quoten vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarhuur gedeeld wordt door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt lager door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.
Netto koopquote	De netto hypotheeklasten van eigenaren-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto huishoudinkomen. Het fiscaal voordeel, het eigenwoningforfait en de kooppremie zijn erin verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. Wel worden de uitgaven voor onderhoud- en woningverbetering meegenomen. Daarnaast worden net zoals bij de huurders alleen de eigenaren-bewoners met een inkomen vanaf 90 procent sociaal minimum betrokken in de quoteberekening. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quoten vervolgens te middelen. Dit geeft een andere uitkomst dan de macroquote, waarbij de gemiddelde jaarlijkse netto woonuitgaven gedeeld worden door het gemiddelde netto besteedbaar inkomen. De macroquote ligt lager door scheefheid in de inkomensverdeling. (Zeer) hoge inkomens trekken het gemiddeld inkomen omhoog.
Netto koopuitgaven	De bruto koopuitgaven verminderd met het fiscaal effect.
Netto woonquote	Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven vermeerderd met OPL-heffingen en uitgaven aan nutsbedrijven.
Netto woonuitgaven	De woonuitgaven (woonlasten) van huurders en eigenaren-bewoners zijn als volgt berekend. Bij huurders van een woning is de huur verminderd met huurtoeslag. Bij eigenaren-bewoners zijn bij de berekening van de woonuitgaven de volgende posten betrokken: (+) de bruto hypotheeklasten (rente, aflossing, levensverzekeringspremie), (+) erfpacht, (+) opstalverzekering, (+) het eigenaarsgedeelte onroerendgoedbelasting, (+) onderhoudskosten, (-) de rijksbijdrage eigen woningbezit en (+/-) effecten in de sfeer van de inkomstenbelasting en premieheffing volksverzekering ten gevolge van renteaftrek, erfpacht, huurwaardeforfait en rijksbijdrage eigen woningbezit.
NHG	Zie Nationale Hypotheekgarantie.
Onttrekking	Onttrekkingen van woningen aan de woningvoorraad vinden plaats door verbouw, onbewoonbaarverklaring, buitengebruikstelling, afbraak, brand en andere rampen.
Particuliere verhuurder	Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), overige (kleinere) commerciële verhuurders en particuliere personen of instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering

	van toegelaten instellingen die woningen verhuren of laten verhuren.
Passend toewijzen	Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 ten minste 95% van de doelgroep van de huurtoeslag bij nieuwe verhuring een woning toewijzen tot de aftoppingsgrens.
Regio-indelingen	COROP-gebieden: een indeling van Nederland in gebieden ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma in 1971. In totaal zijn er 40 COROP-gebieden. Woningmarktgebieden: een indeling van Nederland in 32 gebieden. De grenzen van de gebieden zijn zo opgesteld dat het merendeel van alle verhuisc Bewegingen uit de periode 2008 - 2011 binnen het gebied plaatsvindt.
Semi-starters	Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning.
Sociale huurwoning	Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
Sociale participatie	Uitgaven aan uitgaan, krant/tijdschrift, vakantie en lidmaatschap van een vereniging.
Spanning op de woningmarkt	De spanning op de woningmarkt volgt uit het afzetten van het aanbod tegen de vraag. Het percentage dat daarmee verkregen wordt, wordt ook wel de spanningsindicator genoemd en geeft het vraagoverschot als percentage van het totale woningaanbod weer. In dit rapport is een driedeling gehanteerd. Bij een ontspannen woningmarkt is de spanningsindicator lager dan 1%. Bij een minder gespannen woningmarkt is deze tussen de 1% en 2% en bij een gespannen woningmarkt meer dan 2%.
Starter	Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Verhuiscgeneigd	Men is verhuiscgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
Vrije huursector	Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Zie ook gereguleerde huurwoning.
Woningmarkt-gebieden	Zie regio-indelingen.
Woningwaarderingssysteem	Met het Woningwaarderingssysteem (WWS) kan de kwaliteit van de woning in punten worden uitgedrukt (de WWS punten). Aan diverse kenmerken van de woning worden punten toegekend, onder andere aan het oppervlak van de kamers, de voorzieningen in de woning (type verwarming, sanitair), de isolatie en de ligging. Aan dit puntenaantal is een maximaal redelijke huurgrens gekoppeld zodat kan worden vastgesteld of de huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van een woning.
WoON	Woononderzoek Nederland, een onderzoek onder personen van 18 jaar en ouder om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt sinds 2006 het WoningBehoeft Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). Sinds 1964 leverden deze onderzoeken de basisinformatie over wonen. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, het feitelijk verhuisgedrag en het inkomen en de woonuitgaven van bewoners alsmede kenmerken van de woning en de woonomgeving.

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

