



Stedennetwerk
G32



Reactie op de Staat van de Woningmarkt 2016

Van Aedes, G4, G32, Woonbond en VNG

De rapportage 'Staat van de Woningmarkt' geeft actuele informatie over de Nederlandse woningmarkt. Hierdoor kunnen mogelijke onevenwichtigheden op de woningmarkt tijdig worden gesignaleerd. In deze brief benoemen we een aantal verontrustende ontwikkelingen die in het rapport te zien zijn. Namelijk de toenemende verschillen in prijs-kwaliteitverhouding tussen de koop- en huurmarkt, het door het rijk geschetste beeld over de omvang van de sociale huursector (nu en in de toekomst) en scheefheid op de huurmarkt.

Verschillen koop- en huurmarkt

De rapportage laat zien dat huren een stuk duurder is dan kopen. Voor een woning met dezelfde WOZ-waarde betaalt een huurder een stuk meer dan een koper en dit verschil wordt groter. Door de lage rente in combinatie met de hypotheekrenteaftrek wordt kopen goedkoper. De koopquote neemt (ondanks het feit dat het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen is gedaald) af tot gemiddeld 20,1 procent. De huurquote nam juist (flink) toe (tot gemiddeld 26,7 procent in 2015), door een stijging van de huren en een daling van inkomens bij gelijkblijvende huurtoeslag per huishouden sinds 2012.

De gemiddelde netto maandhuur is met 40 euro gestegen van 459 naar 499 euro per maand. Wel was in 2016 de huurverhoging aanmerkelijk gematigder dan in de jaren daarvoor. Naast de gedaalde inflatie wordt dit veroorzaakt door de toepassing van het sociaal huurakkoord.

De huurstijging bij corporaties is met 1% (excl. harmonisatie) de laagste in jaren. Bovendien is de huurstijging bij de laagste inkomens (gemiddeld 0,8%) minder dan bij de hogere inkomens (gemiddeld 2,2%). Ook is bij 120.000 sociale huurwoningen de huur juist verlaagd.

Toch is betaalbaar huren nog een groot probleem. Het aantal huurders met een betaalrisico¹ steeg het afgelopen jaar van 16,1 naar 19,0 procent.

Omvang gereguleerde sector

Binnen de huursector is het aantal gereguleerde woningen met een huur onder de liberalisatiegrens gedaald (van 2.644.000 in 2009 naar 2.481.000 in 2015). Het aandeel woningen in de vrije sector is toegenomen. Het aandeel gereguleerde woningen is echter minder gekrompen dan in de Staat van de Woningmarkt staat vermeld. Dat komt omdat de rapportage geen onderscheid maakt tussen geliberaliseerde woningen en gereguleerde woningen die (tijdelijk) een huurprijs boven de liberalisatiegrens hebben. Sommige woningen hebben tijdelijk een huur boven 710 euro, vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging, maar worden bij een nieuwe verhuring weer in prijs verlaagd. Dat aantal is gestegen. Een volgende Staat van de Woningmarkt zou dit onderscheid wel moeten maken, om een realistisch beeld te geven van de grootte van de gereguleerde sector.

¹ Een huishouden heeft een betaalrisico indien het netto besteedbaar inkomen te laag is om aan alle uitgaven te voldoen. De uitgaven van een huishouden bestaan uit woonlasten en overige uitgaven. De woonlasten zijn samengesteld uit de netto huurprijs, de kosten voor energie- en waterverbruik en de uitgaven aan openbare lichamen. De overige uitgaven zijn bepaald in overleg met het Nibud en hebben betrekking op het bedrag dat huishoudens minimaal moeten uitgeven om in de basisbehoeften (voeding, eten, etc.) te voorzien.

Scheefheid binnen de sociale huurmarkt

Het aandeel huishoudens van buiten de doelgroep van corporaties dat in een huurwoning met een huur onder de liberalisatiegrens woont (goedkope scheefheid), is met 10 procent gedaald sinds 2009. Bovendien wonen deze huishoudens verhoudingsgewijs steeds 'minder scheef'. Zo had in 2009 nog 49 procent van de goedkope scheefwoners een inkomen van méér dan 1,5 keer modaal, in 2015 was dit 38 procent. Dit komt onder meer door inkomensdaling.

Vaak zijn dit huishoudens die vrije sectorhuur niet kunnen betalen en op de koopmarkt lastig of geen financiering krijgen. Ook moet men niet vergeten dat scheefwonen een momentopname is, denk aan ZZP'ers met een variabel inkomen of grote gezinnen. Overigens kan goedkope scheefheid ook breder gewenste maatschappelijke effecten hebben. Zo voorkomt goedkope scheefheid in eenvormige wijken een eenzijdige huishoudenssamenstelling en in krimpgebieden mogelijke leegstand van woningen.

Aan de andere kant is de dure scheefheid toegenomen. Het aantal dure scheefwoners is inmiddels groter dan het aantal goedkope scheefwoners. 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 dalende inkomens, maar ook met afname van woningen met een lagere huur als gevolg van harmonisatie. Om ongewenst duur scheefwonen effectief aan te pakken moet het aanbod van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens groeien. Een dergelijk beleid wordt echter bemoeilijkt door de huurprijs verhogende prikkel die uitgaat van de verhuurderheffing.

Betaalbaarheid

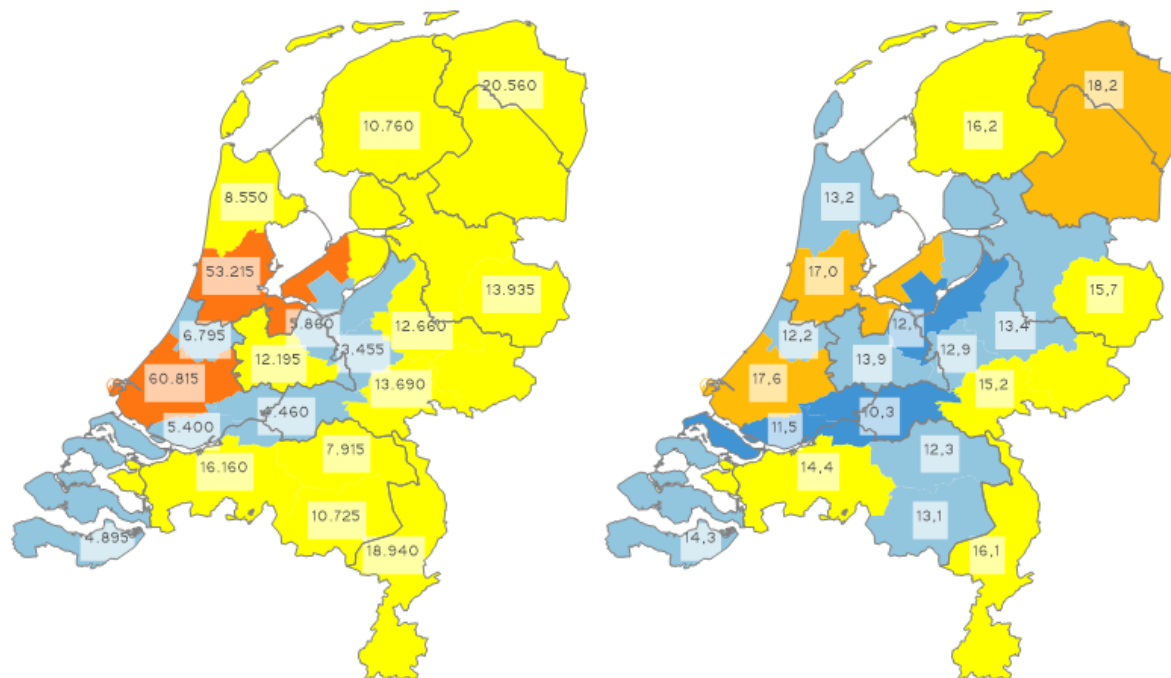
De VNG, Aedes, de Woonbond en G4 en G32 concluderen dat de sociale voorraad kleiner en duurder is geworden. Woonlasten van huurders staan onder druk en betaalrisico's nemen toe. Dure scheefheid neemt toe, mede als gevolg van inkomensdaling en hogere aanvangshuren. Ook doen kwetsbare doelgroepen steeds vaker beroep op een sociale huurwoning en huisvesten corporaties steeds vaker mensen met een uitkering (26%) of AOW/pensioen (33%).

De druk op betaalbaarheid en betaalrisico's zijn grotendeels het gevolg van het kabinetsbeleid. Onder andere de verhuurderheffing heeft een forse impact op de betaalbaarheid van het wonen.

Dit effect zien we ook in de Lokale woonmonitor die door de VNG, de Woonbond, Aedes en de G4 en G32 is ontwikkeld. Het betaalrisico verschilt per regio (zie kaart hieronder).

Aantal huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen [huishoudens]

% huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen [%]



■ veel lager dan referentie
 ■ lager dan referentie
 ■ nabij het gemiddelde
 ■ hoger dan referentie
 ■ veel hoger dan referentie

Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen (bewerking ABF)

Bouwopgave en omvang in de toekomst

Naast de betaalbaarheid van het huren maken we ons ook zorgen om de omvang van de woningvoorraad. Volgens de in de Staat van de Woningmarkt gepresenteerde prognose zal de omvang van de gereguleerde huursector (huur tot aan de liberalisatiegrens) de komende tien jaar verder dalen. Het rapport gaat uit van een aantal toekomstscenario's. Daarin neemt de vraag naar sociale huur op lange termijn af, deels als gevolg van het toegenomen eigenwoningbezit onder lagere inkomensgroepen, deels als gevolg van inkomensgroei en deels doordat alleenstaande ouderen uit de koopsector minder geneigd zullen zijn om naar de sociale sector te verhuizen. Het rapport veronderstelt in deze scenario's een verkoop van 10.000 oplopend tot 20.000 corporatiewoningen per jaar.

Wij hebben grote twijfels bij deze prognoses. Of deze toekomstbeelden uitkomen, is maar zeer de vraag. Het is lastig te voorspellen in hoeverre woonvoorkeuren zich zullen ontwikkelen. Daarnaast zal de ontwikkeling ook afhankelijk zijn van keuzes die een nieuw kabinet in 2017 gaat maken. En ook regionaal kunnen omstandigheden zeer sterk verschillen, waardoor gemeenten, huurders en corporaties andere keuzes moeten maken. Volgens onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) moet de bouwproductie de komende jaren flink omhoog om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen. Wij zien op basis van de landelijke cijfers dat een steeds grotere groep mensen in Nederland is aangewezen op de sociale huursector. Door inkomensdaling, maar ook door de toename van kwetsbare doelgroepen als vergunninghouders en mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen. Ook zijn er meer huurwoningen nodig voor de middeninkomens.

De Staat van de Woningmarkt bevestigt elders (op pagina 18 in het rapport) dit beeld wel: de woningbehoefteprognose wijst op een groep van de behoefte van ongeveer 73.000 woningen per jaar tot en met 2019, terwijl de groei van de voorraad achterblijft.

Samenvattend

Niet alleen zullen beleggers en pensioenfondsen nu eindelijk moeten gaan investeren in middeldure huur (om de doorstroming op gang te brengen); ook aan de onderkant moeten er genoeg betaalbare

woningen beschikbaar blijven voor de huurders. Dat kunnen corporaties, gemeenten en huurders niet met elkaar voor elkaar krijgen zolang het rijksbeleid niet wijzigt. Maar die ruimte is sterk beperkt. De verhuurderheffing zorgt voor minder betaalbare woningen en lastiger te betalen woningen. Door afschaffing van de heffing kunnen corporaties tegelijkertijd investeren in de toekomst (meer betaalbare nieuwbouw en meer verduurzamingsmaatregelen) en de huren matigen.