

# De vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid in de huursector

*Johan Conijn, Amsterdam School of Real Estate*  
*Frans Schilder, Amsterdam School of Real Estate*

Paper (2012 – 21)  
December 2012





# De vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid in de huursector

*Johan Conijn, Amsterdam School of Real Estate*  
*Frans Schilder, Amsterdam School of Real Estate*

Onderzoek uitgevoerd in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



# Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1 Inleiding	3
2 Proloog	5
3 Minimale woonconsumptie	10
3.1 De benadering van het CPB	10
3.2 De betaalbaarheid van de minimale woonconsumptie	12
3.3 Resumé	16
4 De hoogte van de markthuur en de betaalbaarheid	18
4.1 De bepaling van de markthuur	18
4.2 De gevolgen van markthuren voor de huurders	20
4.3 Een aangepaste regeling voor de huurtoeslag	22
4.4 Slotbeschouwing	23
5 De omvang van het eigen vermogen in de koopsector	24
5.1 Het eigen vermogen van eigenaar-bewoners	24
5.2 Tot slot	26
6 Een alternatieve vraagschatting voor huurders	27
6.1 Het model	27
6.2 Alternatieve schattingen voor de vraag naar woondiensten	30
6.3 Tot slot	33
7 Conclusie	34
Literatuur	36

## Samenvatting

De invoering van marktconforme huren zal leiden tot een daling van de feitelijke vraag in de huursector. Bij de hogere inkomensgroepen in de huursector zal de feitelijke vraag toenemen omdat deze huishoudens nu gerantsoeneerd zijn door een tekort aan kwalitatief goede huurwoningen. Bij de lagere inkomensgroepen zal de feitelijke vraag bij invoering van marktconforme huren echter sterk dalen. Per saldo neemt de feitelijke vraag in de huursector af, variërend van  $-1,9\%$  tot  $-9,4\%$ , afhankelijk van de hoogte van het marktconforme huurniveau. Hierdoor zal ook de bouw van huurwoningen teruglopen. Alleen met een uitbreiding van de huurtoeslagregeling, waarmee de betaalbaarheid geborgd kan worden, behoeft een marktconform huurniveau niet te leiden tot een daling van de feitelijke vraag in de huursector.

Dit onderzoeksresultaat is tegengesteld aan hetgeen het Centraal Planbureau (CPB) met zijn woningmarktmodel laat zien. Volgens dit model neemt de woonconsumptie in de huursector toe als de netto huur stijgt. Onder meer bij de recente doorrekening van de verkiezingsprogramma's van de politieke partijen en de doorrekening van het huidige regeerakkoord is deze uitkomst gepresenteerd. In samenhang met de stijgende woonconsumptie in de huursector neemt volgens het CPB bij stijgende netto huren ook het aanbod van huurwoningen toe.

Er zijn verschillende oorzaken waardoor het woningmarktmodel van het CPB andere uitkomsten oplevert. Het CPB veronderstelt een minimale woonconsumptie voor alle huishoudens in de huursector die relatief hoog ligt. Hierdoor is in het model van het CPB een groot deel van de woonconsumptie ongevoelig voor huurverhogingen. Daarnaast baseert het CPB de vraag in de huursector op de vraag in de koopsector. In de koopsector hebben huishoudens veelal de beschikking over eigen vermogen. Hierdoor ligt de woonconsumptie in de koopsector op een hoger niveau dan in de huursector.

# 1 Inleiding

Er is een brede consensus dat het functioneren van de Nederlandse woningmarkt voor verbetering vatbaar is. Een belangrijk aangrijpingspunt hierbij is de subsidiëring die zowel in de koop- als de huursector in omvangrijke mate plaats vindt. Het merendeel van deze subsidiëring is gekarakteriseerd als een “zinloos schip van bijleg” (Conijn, 2008). Bovendien verstoort de subsidiëring de goede werking van de woningmarkt. Vermindering van de subsidiëring wordt in verschillende publicaties dan ook als remedie aanbevolen. Met de noodzaak voor de rijksoverheid om het overheidstekort via bezuinigen te verlagen, is de druk om de subsidiëring in de woningmarkt te verminderen verder toegenomen.

Het is van groot belang om een goed inzicht te hebben in de gevolgen van een vermindering van de subsidiëring. Dat geldt voor de koopsector waar een vermindering van de fiscale subsidiëring naar verwachting tot een daling van de koopprijzen en daarmee ook tot een daling van het eigen vermogen in de woning leidt. Dit geldt ook voor de huursector waar een daling van de subsidiëring via een verhoging van het huurniveau kan leiden tot betaalbaarheidsproblemen bij de lagere inkomensgroepen en tot vraaguitval. Daarnaast is ook van belang wat de invloed van een vermindering van de subsidiëring is op de relatieve positie van kopen ten opzichte van huren.

In 2010 is het integrale woningmarktmodel van het Centraal Planbureau gereed gekomen (Donders e.a., 2010). Dit model bouwt voort op en vormt een integratie van twee eerder gepubliceerde modellen, een model voor de koopsector (Koning e.a., 2006) en een model voor de huursector (Romijn en Besseling, 2008). Sinds het integrale woningmarktmodel beschikbaar is, is het gebruikt om beleidsvoorstellen door te rekenen. Recent is dit gebeurd bij de doorrekening van regeerakkoord van Rutte II (CPB, 2012b) en vlak daarvoor bij de doorrekening van de verkiezingsprogramma's van de politieke partijen (CPB, 2012a). Eerder is het woningmarktmodel van het CPB onder meer gebruikt door de Heroverwegingswerkgroep (Werkgroep Wonen, 2010) en in het rapport van de Commissie Sociaal-Economische Deskundigen van de SER (CSED, 2010). Niet alle uitkomsten van het woningmarktmodel van het CPB zijn plausibel. Zo leidt volgens het model van het CPB een fors hoger huurniveau tot een hogere woonconsumptie in de huursector. Er is per saldo geen sprake van vraaguitval als de huren sterk stijgen. Ter illustratie hiervan kan dienen de doorrekening van het Regeerakkoord van Rutte II. Volgens het CPB stijgt in de huursector de netto huur structureel met 10,1%. Deze stijging gaat in het woningmarktmodel gepaard met een toename van de woonconsumptie in de huursector met 6,0% hetgeen ook gepaard gaat met extra aanbod van huurwoningen (CPB, 2012b, p.24). Deze paradoxale uitkomst dat prijsstijging tot meer vraag leidt, was reeds aanwezig in het model voor de huursector en komt weer terug in het integrale woningmarktmodel.

Deze studie bevat een kritische analyse van het onderdeel van het woningmarktmodel van het CPB dat verantwoordelijk is voor de uitkomst dat een fors hoger prijsniveau in de huursector niet leidt tot minder woonconsumptie in de huursector. Het volgende hoofdstuk bevat een nadere introductie op de problematiek die in dit rapport centraal staat. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de minimale woonconsumptie die het CPB in zijn model hanteert. Aannemelijk zal worden gemaakt dat de omvang van de door het

CPB veronderstelde minimale woonconsumptie niet plausibel is. Een belangrijk onderdeel van het model van het CPB is de bepaling van de markthuur, het huurniveau dat in een marktevenwicht tot stand zal komen en waarbij vraag en aanbod met elkaar in evenwicht zijn. In hoofdstuk 4 zal nader worden ingegaan op de wijze waarop het CPB de markthuur bepaalt en zal een de benadering van het CPB worden vergeleken met andere benaderingen. Omdat voor veel huishoudens de huurwoningen na invoering van markthuren niet meer betaalbaar zijn, zal een aangepaste huurtoeslagregeling worden gepresenteerd die ervoor zorgt dat de betaalbaarheid wel is geborgd. Omdat de door het CPB veronderstelde minimale woonconsumptie is ontleend aan de koopsector en daar het eigen vermogen in de woning een grote rol speelt, zal in hoofdstuk 5 de omvang van het eigen vermogen centraal staan. Tot slot zal in hoofdstuk 6 een alternatief model worden gepresenteerd waarbij rekening is gehouden met de invloed van het eigen vermogen in de koopsector op de vraag naar woondiensten. Deze schatting zal vervolgens worden gebruikt om alternatieve schattingen te maken van de vraag naar woondiensten in de huursector, afhankelijk van de hoogte van de markthuur en de regeling voor de huurtoeslag. Deze alternatieve schattingen zullen worden vergeleken met schatting van de vraag in de huursector op basis van de methodiek van het CPB. Deze rapportage zal worden afgesloten met een samenvatting.



## 2 Proloog

Als er op de woningmarkt sprake zou zijn van een marktevenwicht zonder enige subsidiering zou de (huur)prijs van de woondiensten volgens het CPB gelijk zijn aan 5,7% van de marktwaarde van de woning (Donders e.a., 2010, p. 113). Afwezigheid van subsidiering impliceert in de koopsector dat er dan geen fiscale bevoordeling is en in de huursector dat de huren marktconform zijn zonder enige vorm van huurtoeslag. Eigenaar-bewoners en huurders betalen volgens het CPB in een marktevenwicht de volle (huur)prijs van de woondiensten, die gelijk is aan 5,7% van de marktwaarde van de woning.

Verder gaat het CPB uit van een zekere minimale woonconsumptie die ieder huishouden in ieder geval consumeert. De wijze waarop dat minimum door het CPB wordt bepaald komt in het volgende hoofdstuk aan de orde. Bovenop deze minimale woonconsumptie komt nog een additionele component die afhankelijk is van de hoogte van het inkomen. De hoogte van deze additionele component is gelijk aan 14,5% van het inkomen dat resteert na aftrek van de besteding aan de minimale woonconsumptie. De aldus bepaalde omvang van de woonconsumptie gedeeld door de prijs van de woonconsumptie, geeft in een marktevenwicht zonder subsidiering het volume van de woondiensten. De gestandaardiseerde waarde van de woning, waarvoor de WOZ-waarde is gebruikt, is daarbij gebruikt als maatstaf voor het volume van de woonconsumptie. Op basis van deze uitgangspunten van het CPB is het mogelijk voor alle huishoudens op basis van de huidige inkomenssituatie af te leiden:

- de waarde van de woning<sup>1</sup> die overeenstemt met de woonconsumptie in een marktevenwicht;
- de hoogte van de woonlasten die in het CPB-marktevenwicht zouden ontstaan.

De volgende tabellen en figuren geven deze uitkomsten weer. Hierbij zijn de uitkomsten in een marktevenwicht zonder subsidiering volgens de uitgangspunten van het CPB vergeleken met de huidige situatie.

Tabel 1 laat zien dat in de koopsector bij alle inkomensdecielen de huidige waarde van de woning hoger is dan de waarde van de woning die overeenstemt met de woonconsumptie bij een marktevenwicht volgens het CPB. Het verschil is het grootst bij de laagste inkomensdecielen. In het 1e inkomensdeciel is de huidige waarde van de woning gemiddeld € 248.789 terwijl de waarde van de woning corresponderend met een marktevenwicht zonder subsidiering 'slechts' € 152.751 bedraagt. Verderop zal aan de orde komen dat dit verschil (mede) wordt veroorzaakt doordat de huishoudens in de lagere inkomensdecielen over eigen vermogen beschikken.

---

<sup>1</sup>De waarde van de woning wordt hier gebruikt als maatstaf voor het volume van de woondiensten. Qua presentatie wijkt dat af van het CPB die voor de gemiddelde WOZ-waarde in de koopsector het aantal woondiensten standaardiseert op 1. Omdat de hoogte van de WOZ-waarde herkenbaarder is, is voor deze benadering gekozen. Deze andere presentatie heeft geen invloed op de uitkomsten.

**Tabel 1: De waarde van de woning in de huidige situatie (WOZ) en bij de woonconsumptie bij marktevenwicht volgens het CPB, voor eigenaar-bewoners en huurders, naar inkomensdeciël, in euro's**

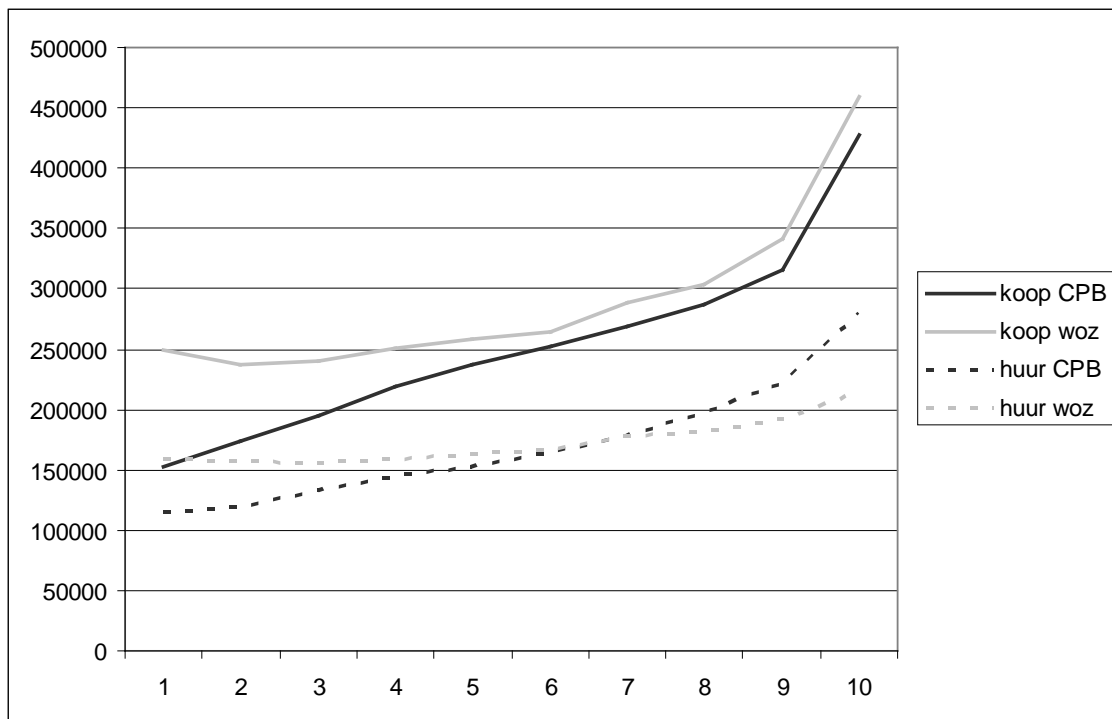
Inkomensdeciël	Eigenaar-bewoner		Huurder	
	Huidige consumptie (woz-waarde)	Consumptie marktsituatie CPB (MWC +14.5%*I)	Huidige consumptie (woz-waarde)	Consumptie marktsituatie CPB (MWC +14.5%*I)
1	248.789	152.751	158.153	115.445
2	237.515	173.905	156.967	120.002
3	240.752	195.032	156.334	132.821
4	250.498	219.517	159.306	144.527
5	258.712	237.607	162.552	152.853
6	264.738	252.221	165.983	164.217
7	288.938	269.226	177.859	178.890
8	303.538	287.538	181.639	197.807
9	341.746	316.414	191.287	221.692
10	458.625	427.422	214.148	279.178
Overall	289.231	253.154	172.530	170.738

Bron: WoON2009

In de huursector komen beide waarden globaal met elkaar overeen. Dit impliceert dat in de huursector gemiddeld genomen de huidige woonconsumptie niet afwijkt van de woonconsumptie bij een marktevenwicht zonder subsidiering volgens het CPB. In de lagere inkomensdecielen is de huidige waarde van de woning hoger dan het geval zou zijn bij een marktevenwicht. Bij de hogere inkomensdecielen is het omgekeerde het geval. Alleen bij de drie hoogste inkomensdecielen is er sprake van een zekere mate van onderconsumptie ten opzichte van de benadering van het CPB.

Figuur 1 geeft een grafische weergave van de cijfers uit tabel 1.

**Figuur 1: De waarde van de woning in de huidige situatie (WOZ) en bij de woonconsumptie in marktevenwicht volgens het CPB, voor eigenaar-bewoners en huurders, naar inkomensdeciel**



Een cruciale vraag is of de bestedingen aan wonen die volgens het CPB bij het marktevenwicht zonder subsidiering zullen plaats vinden, wel betaalbaar zijn voor de huishoudens. Tabel 2 geeft de woonquote die resulteert bij het marktevenwicht van het CPB.

Zowel in de koop- als in de huursector stijgen de woonquotes fors. In de koopsector bedraagt de huidige netto woonquote gemiddeld 16%. Dit gemiddelde neemt in het marktevenwicht toe tot 38%. Met name de lagere inkomensgroepen krijgen in de benadering van het CPB te maken met zeer hoge woonquotes. De stijging van de woonquotes is in belangrijke mate het gevolg van het feit dat in het marktevenwicht de fiscale bevoordeling is beëindigd.

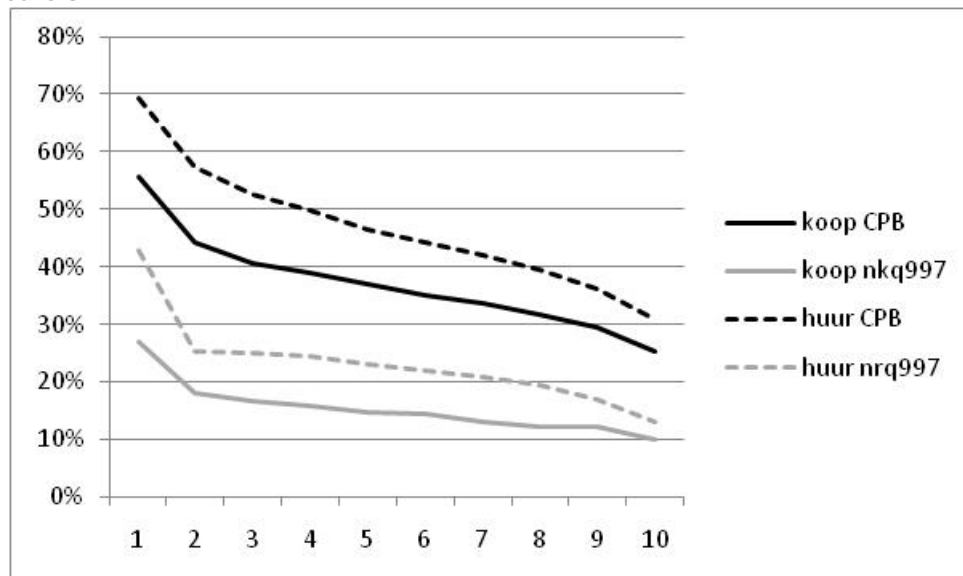
In de huursector neemt de gemiddelde netto woonquote toe van 23% in de huidige situatie tot 46% bij het marktevenwicht zonder subsidiering. Bij de lagere inkomensdecielen is de gemiddelde woonquote zelfs extreem hoog als de marktconforme huurprijs voor de woondiensten betaald zou moeten worden. Deze uitkomsten laten zien dat de woonconsumptie die volgens het CPB zonder subsidiering bij een marktevenwicht gevraagd zou worden, voor veel huurders onbetaalbaar is.

**Tabel 2: De huidige netto woonquote en de woonquote bij marktevenwicht volgens het CPB, voor eigenaar-bewoners en huurders, naar inkomensdecil, in euro's**

Inkomensdecil	Eigenaar-bewoner		Huurder	
	Huidige netto woonquote	Woonquote marktsituatie CPB	Huidige netto quote	Woonquote marktsituatie CPB
1	27%	56%	43%	69%
2	18%	44%	25%	57%
3	17%	41%	25%	53%
4	16%	39%	25%	50%
5	15%	37%	23%	47%
6	15%	35%	22%	44%
7	14%	34%	21%	42%
8	13%	32%	19%	39%
9	12%	30%	17%	36%
10	10%	25%	13%	31%
Overall	16%	37%	23%	46%

Figuur 2 geeft een grafische weergave van de cijfers uit tabel 2.

**Figuur 2: De huidige netto woonquote en de woonquote bij marktevenwicht volgens het CPB, voor eigenaar-bewoners en huurders, naar inkomensdecil, in euro's**



Uit het voorafgaande is gebleken dat het CPB in ieder geval in de huursector de vraag naar woondiensten in een situatie zonder subsidiering overschat. In het vervolg van deze rapportage zal duidelijk worden gemaakt wat de oorzaken zijn van deze

overschatting. Aansluitend zal een alternatieve schatting voor de vraag in de huursector worden gepresenteerd.

## 3 Minimale woonconsumptie

In het integrale woningmarktmodel van het CPB speelt de minimale woonconsumptie een belangrijke rol. Het kenmerk van de minimale woonconsumptie is dat dit minimum gevraagd zal worden ongeacht de hoogte van de prijs van de woondiensten, en ongeacht de hoogte van het inkomen. Het is een bodem in de woningmarkt. De hoogte van de minimale woonconsumptie is dan van groot belang. Naarmate het minimum hoger ligt zal de totale vraag naar woondiensten minder gevoelig zijn voor prijs- en/of inkomensveranderingen. Een hoog minimum leidt tot minder vraaguival als het prijsniveau stijgt.

In de volgende paragraaf zal de benadering van het CPB bij het vaststellen van de minimale woonconsumptie worden weergegeven. Aansluitend zal vanuit verschillende invalshoeken worden gezien of de hoogte van het door het CPB gehanteerde minimum plausibel is.

### 3.1 De benadering van het CPB

Alvorens in te gaan op de wijze waarop het CPB de minimale woonconsumptie vaststelt, is het van belang om weer te geven hoe het CPB het begrip 'woonconsumptie' heeft gedefinieerd. Het CPB gaat ervan uit dat woningen homogeen zijn. Woningen verschillen alleen van elkaar in het aantal woondiensten dat ze leveren. Meer kwaliteit – en kwaliteit kan ook voortvloeien uit een aantrekkelijke locatie – is getransformeerd in meer woondiensten. Verder veronderstelt het CPB dat de prijs<sup>2</sup> van een woondienst overal in Nederland gelijk is.<sup>3</sup> Op basis van deze veronderstellingen is de verkoopwaarde (marktwaarde leeg) van de woning een maatstaf voor het aantal woondiensten dat een woning levert. Als de marktwaarde van de ene woning twee maal zo hoog is als die van een andere woning, dan levert de eerste woning ook tweemaal zoveel woondiensten als de tweede. Het CPB heeft het aantal woondiensten vervolgens gestandaardiseerd door het aantal woondiensten van de koopwoning met de gemiddelde verkoopwaarde op 1 te stellen. In de praktijk gebruikt het CPB de WOZ-waarde van de woningen als indicatie voor de verkoopwaarde. Op basis van de WOZ-waarde kan niet alleen bij koopwoningen, maar ook bij huurwoningen het aantal woondiensten worden bepaald door de WOZ-waarde te vergelijken met de gemiddelde WOZ-waarde in de koopsector.

In de visie van het CPB bestaat de woonconsumptie uit twee delen. Er is sprake van een minimale woonconsumptie en een bovenminimale woonconsumptie. De minimale woonconsumptie is het deel van de woonconsumptie dat niet wordt beïnvloed door de prijs van de woonconsumptie, noch door het inkomen van het huishouden. Het staat voor dat deel van het inkomen dat door het huishouden in alle gevallen aan het wonen wordt uitgegeven. Het is in feite het deel van de woonconsumptie dat de primaire levensbehoefte weergeeft. De omvang van de bovenminimale woonconsumptie is daarentegen in principe wel afhankelijk van de prijs en het inkomen.

---

<sup>2</sup> Het gaat hier om de bruto prijs waarbij nog geen rekening is gehouden met het prijsverlagende effect van subsidiering.

<sup>3</sup> In Ras e.a. (2006) wordt wel rekening gehouden met regionale prijsverschillen. Deze verschillen zijn een gevolg van de veronderstelling dat er deelmarkten zijn in Nederland met een afwijkende prijsvorming.

In Koning e.a. (2006) is deze benadering uitgewerkt voor de koopsector (p. 26 e.v.). Er is een nutsfunctie gespecificeerd waarin het onderscheid tussen de twee onderdelen van de woonconsumptie wordt gemaakt. Hierbij wordt het voor consumptie beschikbare budget van het huishouden verminderd met het bedrag dat eerst wordt uitgegeven aan de minimale woonconsumptie. Het resterende budget wordt besteed aan de bovenminimale woonconsumptie en overige goederen en diensten. De omvang van de bovenminimale woonconsumptie is afhankelijk van de hoogte van een verdelingsparameter en van de substitutie-elasticiteit van de bovenminimale woonconsumptie ten opzichte van de overige consumptie. Bij een substitutie-elasticiteit van 1 is er sprake van een constante verhouding tussen de bovenminimale woonconsumptie en het na aftrek van de minimale woonconsumptie resterende budget. Deze specificatie leidt ertoe dat de totale woonquote (de totale woonconsumptie gedeeld door het totale beschikbare budget) daalt naarmate het beschikbare budget toeneemt. Het relatieve aandeel van de minimale woonconsumptie neemt immers af als het budget toeneemt. Deze dalende woonquote is in overeenstemming met empirische waarnemingen.

De hoogte van de minimale woonconsumptie is in Koning e.a. (2006) bepaald via kalibratie (p. 42 e.v.). In dit proces is de aanbodelasticiteit, de hoogte van de minimale woonconsumptie en de substitutie-elasticiteit in onderlinge samenhang zodanig vastgesteld dat met de gekozen waarden de historisch waargenomen kooprijzontwikkeling het beste kan worden verklaard. Dit is in drie stappen gedaan. In de eerste stap is een plausibele bandbreedte voor de hoogte van de aanbodelasticiteit bepaald. Vervolgens is hetzelfde gedaan voor de minimale woonconsumptie in samenhang met de substitutie-elasticiteit. Hierbij is gebruik gemaakt van de gemiddelde woonconsumptie per inkomensdeciël op basis van gegevens ontleend aan WBO2002. Vervolgens is met de gevonden bandbreedtes de feitelijke kalibratie uitgevoerd door te bezien welke waarden voor deze drie parameters de beste verklaring voor kooprijzontwikkeling oplevert. Dit heeft geleid tot de uitkomsten die in de onderstaande tabel zijn weergegeven.

**Tabel 3: De door het CPB gekalibreerde parameterwaarden**

Minimale woonkwaliteit	0,54
Substitutie-elasticiteit	1,22
Prijselasticiteit van het aanbod	0,65

Bron: Koning e.a., 2006

De minimale woonconsumptie is in Koning e.a. aldus bepaald op gemiddeld 0,54 woondiensten. Aangezien de WOZ-waarde van koopwoningen in 2002 gemiddeld € 240.000 bedroeg, komt de minimale woonconsumptie overeen met de woonconsumptie die een woning met een WOZ-waarde van € 130.000 levert. Verder laat de tabel zien dat de kalibratie een substitutie-elasticiteit van 1,22 heeft opgeleverd. Afgeleid kan worden dat dit overeenkomt met een prijselasticiteit voor de totale vraag naar woondiensten van  $-0,56$  (Koning e.a., p. 46).

Vervolgens is in Romijn en Besseling (2008) deze benadering verder uitgewerkt voor de huursector. Het in de koopsector gevonden gemiddelde voor de omvang van de minimale woonconsumptie is overgenomen. Er is echter een nadere differentiatie

aangebracht. De omvang van de minimale woonconsumptie is bij hen afhankelijk gemaakt van de grootte van het huishouden. Hiervoor gebruiken ze equivalentiefactoren van het CBS (Romijn En Besseling, 2008, p. 42). Het CBS past deze equivalentiefactoren toe om het inkomen van huishoudens vergelijkbaar te maken. Bij een huishouden bestaande uit 1 volwassene heeft de equivalentiefactor de waarde 1. Naarmate het huishouden groter is neemt ook de hoogte van de equivalentiefactor toe. De toename is niet proportioneel omdat er 'schaalvoordelen' zijn. Zo heeft een huishouden met 2 volwassene en 2 kinderen een equivalentiefactor van 1,88. Met deze equivalentiefactoren wordt, op basis van de gemiddelde minimale woonconsumptie in de koopsector, de minimale woonconsumptie voor elk huishouden afzonderlijk bepaald. Het resultaat is dat in de huursector de gemiddelde minimale woonconsumptie op 0,46 woondiensten uitkomt. Voor een eenpersoonshuishouden is de minimale woonconsumptie 0,35 woondiensten. Romijn en Besseling (2008) hebben hun analyse uitgevoerd met WoON2006. De geactualiseerde, gemiddelde WOZ-waarde in de koopsector bedraagt € 285.000. Dit impliceert dat de gemiddelde minimale woonconsumptie in de huursector overeenkomt met een woning met een WOZ-waarde van € 131.100.

In het integrale woningmarktmodel van Donders e.a. (2010) is de benadering van de minimale woonconsumptie volledig overgenomen. De omvang van de minimale woonconsumptie is wederom gebaseerd op het eerder voor de koopsector gevonden, gemiddelde minimum van 0,54 woondiensten. Met equivalentiefactoren is dit minimum weer gedifferentieerd naar de verschillende huishoudens. Verder veronderstellen Donders e.a. dat de bovenminimale woonconsumptie een vast percentage van 14,5 vormt van het besteedbaar inkomen na aftrek van de minimale woonconsumptie. Dit percentage is op basis van de feitelijke woonconsumptie van huishoudens met een besteedbaar inkomen van €25.000 of meer bepaald. Deze vaste verhouding impliceert een substitutie-elasticiteit van 1, die voortvloeit uit het feit dat Donders e.a. een nutsfunctie van het Cobb-Douglas type gebruiken. De hoogte van de substitutie-elasticiteit wijkt af van de 1,22 die door Koning e.a.(2006) is gevonden. De substitutie-elasticiteit van 1 impliceert een prijselasticiteit voor de totale vraag naar woondiensten van -0,54.

### 3.2 De betaalbaarheid van de minimale woonconsumptie

De minimale woonconsumptie is door het CPB bepaald via kalibratie. De gevonden waarde voor het minimum levert samen met de andere gekalibreerde waarden een goede verklaring op voor de koopprijsontwikkeling. De vraag is wel of de zo gevonden omvang voor de minimale woonconsumptie aansluit bij de samenstelling van de woningvoorraad en of de woonlasten die uit dat minimum voortvloeien, betaalbaar zijn voor de lagere inkomensgroepen. Naarmate de woonlasten die uit de minimale woonconsumptie voortvloeien, hoger liggen, is er meer reden om aan te nemen dat het minimum te hoog is vastgesteld. Vanuit verschillende invalshoeken zal deze problematiek worden gezien.

De analyse is uitgevoerd met WoON2009. De gemiddelde WOZ-waarde (peildatum 1 jan 2009) bedraagt in de koopsector € 289.200 en in de huursector € 172.500. Volgens de benadering van het CPB valt hieruit af te leiden dat het gemiddeld aantal woondiensten per woning zich in beide sectoren tot elkaar verhoudt als 1 : 0,60. De



gemiddelde koopwoning levert in de gestandaardiseerde aanpak van het CPB 1 woondienst. De minimale woonconsumptie van een eenpersoonshuishouden is zoals in het voorafgaande weergegeven, 0,35 woondiensten. De woning die dit minimum levert heeft een WOZ-waarde van € 101.2000. Bij grotere huishoudens ligt het minimum hoger. Een huishouden van 2 volwassenen en 2 kinderen heeft een minimale woonconsumptie die correspondeert met een woning met een WOZ-waarde van € 190.300.

Niet alle huishoudens consumeren momenteel de minimale woonconsumptie. Bezien is hoeveel huishoudens in een woning wonen die minder woondiensten levert dan overeenkomt met de minimale woonconsumptie. De volgende tabel geeft een overzicht van het aantal huishoudens waarbij dat het geval is, zowel in de koop- als in de huursector. De tabel geeft een uitsplitsing naar provincie.

**Tabel 3: Het aandeel huishoudens dat volgens de normen van het CPB sub standaard woont, naar provincie, in procenten, 2009**

Provincie	Koopsector	Huursector
Groningen	23%	48%
Friesland	18%	49%
Drenthe	16%	43%
Overijssel	13%	34%
Noord-Holland	5%	13%
Flevoland	16%	29%
Utrecht	2%	10%
Gelderland	5%	16%
Zuid-Holland	10%	33%
Zeeland	20%	47%
Noord-Brabant	3%	15%
Limburg	14%	46%
Nederland	9%	25%

De tabel laat zien dat 9% van de koopwoningen minder woondiensten levert dan het bij het betreffende huishouden behorende minimum. Deze huishoudens wonen derhalve sub standaard. In de huursector is het overeenkomstige percentage 25. Het hoge percentage in de huursector is opmerkelijk. Een substantieel deel van de huurders woont dus volgens de maatstaven van het CPB sub standaard: er wordt minder geconsumeerd dan overeenkomt met de minimale woonconsumptie. Het CPB heeft in zijn publicaties dit verschijnsel niet expliciet aan de orde gesteld. Het zou kunnen worden toegeschreven aan de rantsoenering in de huursector als gevolg een tekortschietend aanbod dat op zijn beurt wordt veroorzaakt door het relatief lage huurprijsniveau. In dat geval zouden de huurders ongewild in een woning wonen die sub standaard is volgens de maatstaven van het CPB. In de koopsector waar geen rantsoenering is en vraag en aanbod volgens het CPB met elkaar in evenwicht zijn, zou het niet moeten kunnen voorkomen dat huishoudens in een woning wonen die minder

woondiensten levert dan het minimum. Dit is toch voor 9% van de huishoudens het geval.

Uit de tabel blijkt ook dat het percentage van sub standaard woonsituaties regionaal erg verschilt. In Groningen en Friesland met een relatief ontspannen woningmarkt is dit aandeel in de koopsector 23%, resp. 18% en in de huursector zelfs 48% en 49%. Doordat in de analyse van het CPB geen regionale prijsverschillen worden onderscheiden, leidt de gemiddeld lage WOZ-waarde in deze provincies tot een beeld dat er relatief veel sub standaard woonsituaties zouden zijn.

Een andere invalshoek om de plausibiliteit van de minimale woonconsumptie te beoordelen is om te bezien of de minimale woonconsumptie betaalbaar is voor de lagere inkomensgroepen. Hierbij is van belang dat huishoudens volgens het CPB de minimale woonconsumptie vragen ongeacht de hoogte van de prijs van de woondienst. Ook een prijs verlagende subsidie, zoals de huurtoeslag, is niet van invloed op dat deel van de woonconsumptie. In de analyse van het CPB is de marktconforme huurprijs 5,7% van de waarde van de woning. Voor alle huishoudens is de waarde van de woning die correspondeert met de minimale woonconsumptie van het betreffende huishouden, vermenigvuldigd met dit percentage van 5,7. Vervolgens is de 'minimale' woonquote berekend door deze minimale marktconforme woonlasten te delen door het besteedbaar inkomen van het huishouden. De uitkomsten van deze exercitie zijn in tabel 4 weergegeven. Hierbij is een vergelijking gemaakt met de huidige netto woonlasten.

**Tabel 4: De verdeling van de huishoudens naar hoogte van de woonquote in de huidige situatie en bij marktconform geprijsde minimale woonconsumptie, eigenaar-bewoners en huurders, in procenten 2009**

Woonquote	Eigenaar-bewoner			Huurder	
	Huidige netto woonquote	Marktprijsquote, excl. eigen geld	Marktprijsquote, incl. eigen geld	Huidige netto quote	Marktprijsquote
<=10%	37%	4%	40%	8%	0%
10% - 20%	38%	33%	32%	39%	8%
20% - 30%	16%	42%	20%	34%	27%
30% - 40%	5%	15%	5%	11%	28%
40% - 50%	2%	4%	1%	3%	18%
50% - 60%	1%	1%	0%	1%	12%
60% - 70%	0%	0%	0%	1%	3%
70% - 80%	0%	0%	0%	1%	1%
80% - 90%	0%	0%	0%	0%	1%
90% - 100%	0%	0%	0%	0%	1%
> 100%	1%	1%	0%	1%	2%
<b>Gemiddelde woonquote</b>	16%	25%	13%	23%	40%

De tabel laat zien de marktconforme minimale woonlasten hoge tot zeer hoge woonquotes oplevert. In de huursector heeft bijna 40% van de huishoudens een quote die hoger is dan 40%. Als hier de bijkomende woonlasten vanwege onder meer gas en elektra nog bij worden opgeteld, is bij deze groep huishoudens de woonquote meer dan 50%. De minimale woonconsumptie leidt bij een marktconforme prijs voor woondiensten tot dermate hoge woonlasten dat het zeer de vraag of het minimum van het CPB dan nog zal worden geconsumeerd. Vraaguitval tot onder het minimum van het CPB is dan zeer plausibel.

De tabel laat ook voor eigenaar-bewoners hoge marktconforme minimale woonquotes zien. Een belangrijk verschil tussen eigenaar-bewoners en huurders is dat eigenaar-bewoners eigen geld in de woning hebben. Als gevolg van dit eigen geld is de woning betaalbaar; zonder eigen geld zou in veel gevallen de woning niet betaalbaar zijn. Ter illustratie hiervan is het eigen geld in mindering gebracht op de waarde van de woning die overeenkomt met de minimale woonconsumptie. Van dit saldo is vervolgens de marktconforme minimale woonquote bepaald. Deze voor het eigen geld gecorrigeerde minimale woonquote ligt aanmerkelijk lager, zo laag dat er uitzonderingen daargelaten, er geen betaalbaarheidproblemen zijn. Dit illustreert duidelijk de rol van het eigen vermogen in de koopsector en het verschil dat als gevolg hiervan optreedt ten opzichte van de huursector.

Een laatste manier om de hoogte van de minimale woonconsumptie van het CPB te beoordelen is om te bezien of de woning die de minimale woonconsumptie levert, voor de betreffende bewoner als koopwoning financierbaar is. Bij de beoordeling van de financierbaarheid is aangesloten bij de normen van de Gedragscode hypothecaire financiering, die banken hanteren. Hierbij is rekening gehouden met het vermogen waarover het huishouden de beschikking heeft (box 3) en bij eigenaar-bewoners ook met het eigen vermogen in de woning. Aangenomen is dat de waarde woning met de minimale woonconsumptie minus het vermogen van het huishouden hypothecair gefinancierd zou moeten worden. Vervolgens is bezien in welke mate huishoudens onvoldoende hypotheek zullen ontvangen. De volgende tabel laat de resultaten van deze analyse zien.

De tabel laat zien dat 12% van de eigenaar-bewoners in de woning volgens de Gedragscode hypothecaire financiering een te hoge hypotheek heeft. Als de eigenaar-bewoners niet meer dan de minimale woonconsumptie zouden consumeren, zou dat aandeel gedaald zijn tot 5%. In de huursector is voor de meerderheid van de huurders de woning waarin ze wonen niet te financieren volgens de Gedragscode. In de provincie Noord-Holland geldt dat zelfs voor 66% van alle huurders. Ook de woning die correspondeert met de minimale woonconsumptie is voor een groot deel van de huurders niet te financieren. Voor Nederland geldt dit voor 46% van de huurders. In de provincie Groningen is de woning met de minimale woonconsumptie zelfs voor 56% van de huurders niet te financieren.

**Tabel 5: Het aandeel huishoudens dat volgens de Gedragscode geen financiering krijgt, bij de huidige woonconsumptie en bij de minimale woonconsumptie, inclusief eigen geld, eigenaar-bewoners en huurders, naar provincie, in procenten, 2009**

Provincie	Eigenaar-bewoners		Huurders	
	Huidige woonconsumptie	Minimale woonconsumptie	Huidige woonconsumptie	Minimale woonconsumptie
Groningen	14%	11%	53%	56%
Friesland	11%	6%	49%	50%
Drenthe	15%	7%	53%	55%
Overijssel	13%	6%	59%	52%
Noord-Holland	13%	4%	66%	44%
Flevoland	14%	7%	58%	49%
Utrecht	11%	4%	61%	38%
Gelderland	11%	4%	63%	45%
Zuid-Holland	11%	5%	53%	45%
Zeeland	10%	7%	48%	47%
Noord-Brabant	12%	3%	64%	43%
Limburg	13%	7%	50%	51%
Nederland	12%	5%	59%	46%

### 3.3 Resumé

De vraag naar woondiensten wordt in de benadering van het CPB sterk bepaald door de minimale woonconsumptie. Dit deel van de woonconsumptie wordt door het huishouden gevraagd ongeacht de hoogte van het inkomen of de hoogte van de prijs van de woondienst. Vanuit verschillende invalshoeken is bezien of het door het CPB gebruikte niveau van de minimale woonconsumptie plausibel is. Gebleken is dat met name in de huursector voor een groot deel van de huishoudens de minimale woonconsumptie op basis van een marktconforme prijs van 5,7% van de marktwaarde, tot hoge woonquotes leidt. De woonquotes zijn in voorkomende gevallen zo hoog dat zeer betwijfeld moet worden of de minimale woonconsumptie bij marktprijzen wel gevraagd zal worden. In de koopsector is dat tot op zekere hoogte ook het geval maar daar zorgt het eigen vermogen in de woning ervoor dat de betaalbaarheid van de minimale woonconsumptie geen knellende factor van belang is. Daarnaast is bezien of de woning die de minimale woonconsumptie levert, financierbaar is voor de huurder op basis van de Gedragscode hypothecaire financiering. Een groot deel van de huurders blijkt onvoldoende leencapaciteit te hebben om de woning met de minimale woonconsumptie te kunnen financieren. Ook dit gegeven laat zien dat de minimale woonconsumptie voor veel huurders op de woningmarkt niet gevraagd kan worden.

De conclusie van de analyse is dat het CPB de minimale woonconsumptie te hoog heeft vastgesteld. Dit leidt tot een overschatting van de vraag naar woondiensten.

Bovendien is een groter deel van de vraag naar woondiensten afhankelijk van de prijs van de woondienst en het inkomen van het huishouden. Bij een lagere minimale woonconsumptie zal de negatieve invloed van een prijsstijging en de negatieve invloed van een daling van het inkomen op de totale vraag naar woondiensten groter zijn dan momenteel door het CPB in zijn modellen wordt verondersteld.

## 4 De hoogte van de markthuur en de betaalbaarheid

In een marktevenwicht is volgens het CPB de markthuur van een huurwoning gelijk aan 5,7% van de leegwaarde van de woning. In dit hoofdstuk zal de wijze waarop het CPB om de markthuur bepaalt, nader worden gezien. Er zal een alternatieve benadering voor het vaststellen van de markthuur aan de orde komen die tot een lager percentage leidt. Als markthuren worden ingevoerd heeft dat grote consequenties voor de betaalbaarheid van het wonen voor de huurders. Bij de huidige huurtoeslagregeling leidt de markthuur tot hoge tot zeer hoge woonquotes. Een alternatief voor de huidige regeling zal aan de orde komen. Met dit alternatief zijn markthuren over het algemeen betaalbaar.

### 4.1 De bepaling van de markthuur

“Het mysterie van de markthuren” was de titel van een SEV-congres in 2006. Deze titel geeft de problematiek ten aanzien van markthuren treffend weer. Er is in de huursector nagenoeg geen vrije prijsvorming; slechts circa 7% van de huurwoningen is geliberaliseerd. Als de prijs niet op de markt wordt bepaald, is het nodig uit te wijken naar de ‘rekentafel’. De benaderingen om de markthuur te bepalen zijn in twee hoofdcategorieën in te delen:

- vanuit het perspectief van de verhuurder, de aanbieder van de woondienst
- vanuit het perspectief van de huurder, de vrager van de woondienst.

De eerste benadering is uitgewerkt door Romijn en Besseling (2008). Zij passen het bekende concept van de gebruikskosten toe. In de uitwerking van Romijn en Besseling komt deze benadering erop neer dat het huurniveau zodanig wordt vastgesteld dat de verhuurder daarmee in principe een marktconform rendement realiseert over de leegwaarde van de woning. De gedachte is dat de verhuurder de ‘lege’ woning beter kan verkopen dan een nieuwe huurovereenkomst sluiten als er geen marktconform rendement met de verhuur mogelijk is. De hoogte van de via deze benadering bepaalde markthuur is dan afhankelijk van veronderstellingen over de hoogte van het marktconforme rendement bij de verhuur van woningen, van de toekomstige waardeontwikkeling van de woning en van de kosten van de exploitatie. De veronderstellingen die Romijn en Besseling maken, onder meer 7% gewenst rendement (incl. risico-opslag) en 3% nominale waardeontwikkeling, leiden tot een markthuur van 5,4% over de leegwaarde van de woning. Omdat Romijn en Besseling verder geen rekening houden met fiscale effecten, zijn hiermee de bruto gebruikskosten bepaald. In Donders e.a. (2010) is dezelfde benadering gevolgd maar door iets andere aannames is de markthuur nu 5,7%.

De markthuur kan ook worden bepaald vanuit het perspectief van de huurder. In dat geval is het alternatief van de koopwoning van belang. De huurder zal de (netto) prijs van de woondienst in de huursector vergelijken met die in de koopsector. Hierbij speelt een rol dat er in de koopsector sprake is van een fiscale bevoordeling. In principe zal de keuze op de koopwoning vallen als het huurniveau tot een hogere netto prijs voor de woondienst leidt dan in de koopsector. In de praktijk zijn uiteraard meer factoren dan alleen de netto prijs van de woondienst van belang, waaronder de (on)mogelijkheid om

de koopwoning te financieren. Niettemin heeft de fiscale bevoordeling in de koopsector een neerwaartse invloed op de huurprijs die de huurder bereid is te betalen.

Tijdens het genoemde SEV-congres zijn verschillende methoden onderscheiden om vanuit het perspectief van de huurder de markthuur te bepalen. In dit kader zijn met name de volgende twee methoden van belang:

- *op basis van de netto gebruikskosten*  
deze methode neemt evenals bij Romijn en Besseling het concept van de gebruikskosten als uitgangspunt, met dit verschil dat nu wel rekening wordt gehouden met het fiscale voordeel in de koopsector zodat de netto gebruikskosten als referentie worden gebruikt
- *op basis van het reactiemodel*  
bij deze methode wordt de markthuur afgeleid uit het aantal reacties van woningzoekenden bij de woonruimteverdeling; naarmate het aantal reacties op een concrete woning geringer is, ligt de gevraagde huur dichter bij de markthuur

Beide methoden zijn ook kwantitatief uitgewerkt. Zo zijn de netto gebruikskosten vanuit het perspectief van de huurder toegepast om de markthuur te bepalen door Conijn en Schilder (2011) en Francke (2010). In deze laatste publicatie is ook op basis van het reactiemodel de markthuur berekend. Zoals tabel 6 laat zien, is in alle gevallen de markthuur circa 4,5% van de leegwaarde, die via de WOZ-waarde is geoperationaliseerd.

**Tabel 6: Enkele recente schattingen voor de hoogte van de markthuur in procenten van de WOZ-waarde**

Publicatie	Methodiek	Resultaat
<i>Perspectief verhuurder</i>		
Romijn & Besseling (2008)	Bruto gebruikskosten	5,4%
Donders, Van Dijk & Romijn (2010)	Bruto gebruikskosten	5,7%
<i>Perspectief huurder</i>		
Conijn & Schilder (2011)	Netto gebruikskosten	4,51%
Francke (2010)	Netto gebruikskosten	circa 4,5%
Francke (2010)	Reactiemodel	4,54%
<i>Feitelijke situatie</i>		
WoON 2009	Geliberaliseerde sector	4,52%

Als de verhuurder een markthuur van 5,7% behoeft voor een marktconform rendement en een huurder mede vanwege het alternatief van de koopwoning, over het algemeen niet meer dan 4,5% wenst te betalen, is de laagste van de twee percentages de 'echte' markthuur. Dat dit in de woningmarkt ook feitelijk het geval is wordt ondersteund door het gegeven dat bij de geliberaliseerde huurwoningen het huurniveau 4,5% van de WOZ-waarde is. Op basis hiervan is de conclusie gerechtvaardigd dat de markthuur op de Nederlandse woningmarkt niet 5,7% maar 4,5% bedraagt. Het verschil tussen beide benaderingen, 5,7% versus 4,5%, is het gevolg van de fiscale bevoordeling in de koopsector. Daardoor is op de Nederlandse woningmarkt voor de verhuurder over het algemeen een marktconform rendement niet mogelijk, hetgeen ook tot uiting komt in de

geringe en afnemende omvang van de commerciële huursector op de Nederlandse woningmarkt.

De bovenstaande redenering op basis waarvan de hoogte van de markthuur op 4,5% van de WOZ-waarde is bepaald, is mede gebaseerd op de situatie dat de kooprijzen als gevolg van de fiscale bevoordeling hoger zijn. Het databestand WoON2009 waarmee de analyses zijn uitgevoerd heeft als peiljaar 2008. Een globale schatting is dat het prijsverhogende effect van de fiscale bevoordeling toentertijd 20% bedroeg. Nadien zijn de kooprijzen fors gedaald. Deze daling is deels conjunctureel als gevolg van de financiële en economische crisis en deels het gevolg van de discussie over de vermindering van de fiscale bevoordeling. Hierbij is sprake van een anticipatie-effect. De lagere WOZ-waarde die daar het gevolg van is, leidt ertoe dat de markthuur niet in euro's maar wel als percentage van de WOZ-waarde hoger wordt. Naarmate de WOZ-waarde door de (verwachte) vermindering van de fiscale bevoordeling structureel lager wordt, zal de markthuur als percentage van de markthuur hoger worden. Bij volledige afschaffing van de fiscale bevoordeling zou de markthuur 5,7% kunnen zijn van de dan 20% lagere WOZ-waarde.

## 4.2 De gevolgen van markthuren voor de huurders

Introductie van markthuren, op basis van 4,5% van de WOZ-waarde<sup>4</sup>, leidt tot een forse huurverhoging. In de gereguleerde huursector is de kale huur gemiddeld € 400 per maand (WoON209), terwijl de markthuur gemiddeld op een niveau van € 625 per maand ligt. Dit hogere huurniveau zal ongetwijfeld invloed hebben op de vraag naar huurwoningen. Huishoudens die het zich kunnen veroorloven, zullen voor een deel naar de koopsector uitwijken. Er zullen ook huishoudens zijn die noodgedwongen naar een andere vorm van woonruimte zullen omzien. Centraal staat in deze paragraaf het effect op de netto woonlasten als gevolg van markthuren zonder nog rekening te houden aanpassingen van de vraag en verhuizingen.

Het effect dat invoering van markthuren heeft op de netto woonlasten wordt in belangrijke mate bepaald door de regeling voor de huurtoeslag. In eerste instantie is verondersteld dat de regeling ongewijzigd blijft. In het vervolg zal deze veronderstelling worden losgelaten. In relatie tot de regeling voor de huurtoeslag leidt invoering van markthuren ertoe dat een groot deel van de nu gereguleerde huursector niet meer voor huurtoeslag in aanmerking komt. Tabel 7 laat dit zien. Ook zonder markthuren is dit al het geval als gevolg van het feit dat het inkomen bij de huidige regeling boven de inkomensgrens ligt. Het betreft 49% van de gereguleerde huurwoningen. Dat verandert niet bij markthuren. Daarnaast is een gevolg van markthuren dat het huurniveau boven de maximale huurgrens komt. Bij 20% van de gereguleerde huurwoningen zou het huishouden qua inkomen wel recht hebben op huurtoeslag maar de markthuur is te hoog om daarvoor nog in aanmerking te komen. Er vindt dus een grote uitval uit de regeling voor de huurtoeslag plaats. Bij invoering van markthuren en een ongewijzigde regeling voor de huurtoeslag *daalt* het totale bedrag aan huurtoeslag met 10% als gevolg van deze uitval uit de regeling.

---

<sup>4</sup> De analyse heeft betrekking op de WOZ-waarde met als peildatum 1 januari 2009. De daling van de WOZ-waarde nadien leidt bij een gelijkblijvende markthuur in euro's tot een hoger percentage van de WOZ-waarde.



**Tabel 7: Het bereik van de regeling voor de huurtoeslag in de huidige situatie en bij invoering van markthuren, in procenten van de gereguleerde huursector**

	Huidige situatie	Na invoering markthuren
Huur niet hoger dan kwaliteitskortingsgrens	17	4
Huur niet hoger dan aftopgrens	26	13
Huur niet hoger dan maximum huurgrens	7	14
Huur hoger dan maximum huurgrens	1	20
Inkomen hoger dan inkomensgrens	49	49
Totaal	100	100

Bron: Eigen berekening op basis van WoON2009

Doordat met de huidige regeling bij invoering van markthuren de huurtoeslag gemiddeld genomen geen compensatie biedt, stijgen de netto woonlasten relatief sterk. De netto woonlasten zijn hier gedefinieerd als subsidiabele (markt)huur minus huurtoeslag gedeeld door het besteedbaar inkomen. In de huidige situatie zijn de netto woonlasten gemiddeld 21%. Invoering van markthuren doet dit gemiddelde toenemen tot 35%. Een grote groep huurders krijgt te maken met hoge tot zeer hoge netto woonlasten. Tabel 8 laat zien dat in de huidige situatie bij minder dan 10% van de huurders in de gereguleerde sector de netto woonlasten meer zijn dan 30% van het besteedbaar inkomen bedragen. Dat verandert sterk na invoering van markthuren. Uitgaande van de huidige regeling voor de huurtoeslag zijn de netto woonlasten bij 45% van de huurders in dat geval hoger dan 30% van het besteedbaar inkomen. Bij 27% van de huurder lopen de netto woonlasten zelfs op tot meer dan 40%. Deze uitkomsten kennen een grote regionale spreiding, die mede samenhangt met die van de WOZ-waarde van de huurwoningen. In Corop-gebied Groot Amsterdam is de toename van de netto woonlasten het sterkst. Het gemiddelde van de netto woonlasten neemt daar toe van 21% tot 50%. Bij maar liefst 51% van de huurders zijn de netto woonlasten hoger dan 40%.

Wanneer ook rekening wordt gehouden met de bijkomende woonlasten zoals gas en elektra, kan worden geconstateerd dat voor grote groepen huurders de markthuur tot onbetaalbare netto woonlasten leidt. Deze uitkomsten laten zien dat (geleidelijk) invoering van markthuren, gepaard dient te gaan met een verbetering van de regeling voor de huurtoeslag om te voorkomen dat veel huurders in grote financiële problemen komen.

**Tabel 8: De verdeling van de huurders naar hoogte van de netto woonlasten in de huidige situatie en bij invoering van markthuren bij ongewijzigde huurtoeslag, in procenten van de gereguleerde huursector**

	Huidige situatie	Na invoering markthuren
Netto woonlasten < 15%	22	6
Netto woonlasten < 20%	28	14
Netto woonlasten < 25%	26	18
Netto woonlasten < 30%	14	16
Netto woonlasten < 35%	5	12
Netto woonlasten < 40%	2	7
Netto woonlasten > 40%	3	27
Totaal	100	100

Bron: Eigen berekeningen op basis van WoON2009

### 4.3 Een aangepaste regeling voor de huurtoeslag

In het voorafgaande is naar voren gekomen dat in de huidige situatie met een fiscale bevoordeling in de koopsector, de markthuur niet 5,7% maar 4,5% van de leegwaarde van de woning is. Vervolgens is duidelijk gemaakt dat bij de huidige huurtoeslagregeling ook een markthuur van 4,5% tot dermate hoge woonlasten leidt dat betwijfeld kan worden of een dergelijke 'markthuur' over de volle breedte van de huursector door de huurders betaald zal kunnen worden. De invoering van een markthuur van 4,5% vereist tevens een aanpassing van de huidige huurtoeslagregeling. In deze paragraaf komt een aangepaste regeling voor de huurtoeslag aan de orde die ertoe leidt voor de lagere inkomensgroepen bij invoering van markthuren op basis van 4,5% niet verslechterd.

De huidige huurtoeslagregeling is op de volgende onderdelen aangepast.

- De inkomensgrenzen van de huidige regeling zijn losgelaten. In de huidige regeling wordt het recht op huurtoeslag afgekapt bij bepaalde inkomensgrenzen. Dit is in de aangepaste regeling niet meer het geval. Op basis van de huidige systematiek is ook voor hogere inkomens een normatieve huur berekend. Zolang deze normatieve huur lager is dan de markthuur is er recht op huurtoeslag.
- De diverse huurgrenzen van de regeling zijn aangepast. Deze aanpassing is uitgevoerd op basis van de gemiddelde huurstijging die het gevolg is van de verhoging van de huren naar markthuren. Omdat het verschil tussen markthuur en huidige huren regionaal erg uiteenloopt, zijn er zes COROP-gebieden (vijf COROP-gebieden plus Amsterdam) onderscheiden. Voor elk COROP-gebied afzonderlijk zijn de huurgrenzen aangepast met de voor dat COROP-gebied gemiddelde huurstijging.
- Tot slot is bij de jongerentabel de leeftijdsgrens losgelaten, waardoor er geen aparte jongerentabel meer is. De reden hiervoor is dat anders bij jongeren zeer hoge woonquotes ontstaan.

Op deze wijze is een aangepaste regeling voor de huurtoeslag ontwikkeld die ertoe leidt dat bij invoering van markthuren de betaalbaarheid redelijk is geborgd. De resultaten van de aangepaste regeling zijn in tabel 9 weergegeven.

**Tabel 9: De verdeling van de huurders naar hoogte van de netto woonlasten na invoering van markthuren bij ongewijzigde huurtoeslag en bij aangepaste huurtoeslag, in procenten van de gereguleerde huursector**

	Huidige situatie	Na invoering markthuren	
		Huidige huurtoeslag	Aangepaste huurtoeslag
Netto woonlasten < 15%	22	6	14
Netto woonlasten < 20%	28	14	23
Netto woonlasten < 25%	26	18	24
Netto woonlasten < 30%	14	16	18
Netto woonlasten < 35%	5	12	10
Netto woonlasten < 40%	2	7	6
Netto woonlasten > 40%	3	27	6
Totaal	100	100	100

Bron: Eigen berekeningen op basis van WoON2009

De tabel laat zien met de aangepaste huurtoeslag het aandeel huishoudens met woonquotes boven 40% na invoering van markthuren niet meer op 34% uitkomt, maar op 12%. Ook bij de aangepaste huurtoeslag zijn er meer huishoudens met een hoge woonquote dan in de huidige situatie. Een oorzaak is het effect van het vermogen. Als een huishouden een vermogen heeft dat hoger is dan de vrijstellingsgrens voor box 3, is er geen recht op huurtoeslag. Dat is niet veranderd bij de aangepaste regeling waardoor er bij deze huishoudens hoge quotes ontstaan. De andere reden is dat er huishoudens met een laag inkomen zijn die in een woning met een (zeer) hoge marktwaarde wonen. In de huidige situatie waarin de hoogte van de huur amper relatie heeft met de marktwaarde is dat geen probleem. Na invoering van markthuren ontstaat er in dergelijke situaties wel een betaalbaarheidsprobleem dat niet via een generieke huurtoeslagregeling is op te vangen.

#### 4.4 Slotbeschouwing

Dit hoofdstuk heeft laten zien dat in de huidige situatie waarin er sprake is van een fiscale bevoordeling in de koopsector, de markthuur niet 5,7% maar 4,5% van de marktwaarde leeg is. Dit percentage is gebaseerd op WOZ-waardes met als peildatum 1 januari 2009. Bij een sterke daling van de koopprijzen, zoals nadien is gebeurd, is het percentage van 4,5 niet meer van toepassing, maar dient hoger vastgesteld te worden. De lagere markthuur van 4,5% leidt bij veel huurders overigens tot betaalbaarheidsproblemen als de regeling voor de huurtoeslag onveranderd blijft. Om deze betaalbaarheidsproblemen op te vangen is een aangepaste regeling ontwikkeld waarmee rekening is gehouden met het feit dat als gevolg van de invoering van markthuren het huurniveau gemiddeld stijgt van € 400 naar € 625 per maand. Met deze aangepaste huurtoeslagregeling zijn de betaalbaarheidsproblemen in redelijke mate op te vangen.

In het vervolg van dit rapport zal een schatting van de vraag in de huursector worden gepresenteerd, als alternatief voor de vraagschatting van het CPB. Hierbij zal de hier beschreven aangepaste huurtoeslagregeling ook worden gebruikt.

## 5 De omvang van het eigen vermogen in de koopsector

Uit het voorafgaande is gebleken dat er aanwijzingen zijn dat het ten opzichte van het inkomen relatief hoge niveau van woonconsumptie in de koopsector, samenhangt en mede mogelijk is gemaakt door het eigen vermogen waarover eigenaar-bewoners beschikken. Het eigen vermogen van eigenaar-bewoners zit grotendeels in de woning. Huurders hebben over het algemeen geen eigen vermogen. Dit hoofdstuk gaat nader in op de omvang van het eigen vermogen van eigenaar-bewoners. Verder zal ook een statistische verklaring worden gegeven voor de omvang van het eigen vermogen dat eigenaar-bewoners in de woning hebben.

### 5.1 Het eigen vermogen van eigenaar-bewoners

De omvang van het eigen vermogen dat eigenaar-bewoners in de woning hebben, is gelijk aan de waarde van de woning minus de hypothecaire schuld. De gegevens over de WOZ-waarde van de woning en de hypotheek naar inkomensdeciël zijn in tabel 10 weergegeven. Uit de tabel blijkt dat de omvang van de woonconsumptie, afgemeten aan de WOZ-waarde van de woning, bij de laagste drie inkomensdecielen niet duidelijk lager is dan de daarop volgende inkomensdecielen. De verklaring hiervoor ligt in de omvang van het eigen vermogen. Bij de drie laagste inkomensdecielen is de relatieve omvang van het eigen vermogen duidelijk hoger dan bij de andere inkomensdecielen. Zo bedraagt in het eerste inkomensdeciël het eigen vermogen 63% van de waarde van de woning; voor alle eigenaar-bewoners is de gemiddelde omvang van het eigen vermogen 46%. De lagere inkomensdecielen hebben een relatief hoog niveau van woonconsumptie door de beschikbaarheid van eigen vermogen.

**Tabel 10: De waarde van de woning, de omvang van de hypotheek en de relatieve omvang van het eigen vermogen in de woning bij eigenaar-bewoners, naar inkomensdeciël**

Inkomensdeciël	WOZ-waarde van de woning	Hypotheek	Relatieve omvang eigen vermogen	Aandeel met negatief eigen vermogen
1	252.882	117.841	63%	10%
2	236.341	116.591	53%	15%
3	241.996	122.894	50%	15%
4	251.721	135.216	45%	17%
5	261.178	143.180	43%	18%
6	265.854	159.495	38%	21%
7	290.152	172.743	39%	19%
8	305.466	178.959	41%	17%
9	343.961	202.920	42%	15%
10	464.227	260.520	45%	13%
Overall	290.767	163.213	46%	16%

Bron: WoON2009

De omvang van het eigen vermogen verschilt vooral sterk op basis van het recente verhuisgedrag zoals dat in het WoON2009 wordt gemeten. Enkele gegevens hierover zijn in tabel 11 weergegeven. Bij huishoudens die niet recent zijn verhuisd is de relatieve omvang van het eigen vermogen, niet verwonderlijk, het hoogst met 51%. Bij huishoudens die vanuit de huursector zijn doorgestroomd naar de koopsector is de relatieve omvang van het eigen vermogen daarentegen gemiddeld slechts 2%. In samenhang hiermee is bij deze groep het aandeel huishoudens met een negatief eigen vermogen zeer hoog: 63%. Bij de huishoudens die als starter de koopwoningmarkt hebben betreden is de vermogens positie weliswaar iets beter, maar komt redelijk overeen met de huurders die naar de koopsector zijn verhuisd. De huishoudens die binnen de koopsector zijn verhuisd nemen een middenpositie in.

**Tabel 11: De waarde van de woning, de omvang van de hypotheek en de relatieve omvang van het eigen vermogen in de woning bij eigenaar-bewoners, naar recent verhuisgedrag**

Verhuisgedrag	WOZ-waarde van de woning	Hypotheek	Relatieve omvang eigen vermoeden	Aandeel met negatief eigen vermoeden
Niet-verhuisd	294.576	153.500	51%	12%
Koop naar koop	310.643	236.238	25%	31%
Huur naar koop	223.472	216.184	2%	63%
Starter naar koop	209.585	186.789	6%	57%
Overall	290.767	163.213	46%	16%

Bron: WoON2009

De verschillen bij huishoudens wat betreft de relatieve omvang van het eigen vermogen zijn ook met een lineair regressiemodel verklaard. Als verklarende variabelen zijn in het model opgenomen:

- hoogte van het inkomen, continue variabele
- leeftijd van het hoofd van het huishouden, continue variabele
- bewoningsduur huidige woning, continue variabele
- recent verhuisgedrag, categoriale variabele (referentie: niet-verhuisd)
- aard van het inkomen, categoriale variabele (referentie: looninkomen)

Tabel 12 geeft de uitkomsten van het regressiemodel. Uit het model blijkt dat het effect van de hoogte van inkomen op de omvang van het eigen vermogen, ook na correctie voor de invloed van andere variabelen, betrekkelijk beperkt is. Dit komt overeen met hetgeen in het voorafgaande is weergegeven, dat de relatieve omvang van het eigen vermogen ook bij de lagere inkomens substantieel. De lagere inkomens in de koopsector kunnen zich een bepaalde omvang van de woonconsumptie veroorloven vanwege het eigen vermogen dat deze huishoudens hebben. Zonder het eigen vermogen zou de betreffende koopwoning voor de lagere inkomensgroepen niet betaalbaar zijn geweest. De leeftijd van het hoofd van het huishouden en de lengte van de bewoningsduur in de huidige woning zijn van groter invloed op de omvang van het eigen vermogen. Dat is op zich niet verwonderlijk. Voor elk jaar dat het hoofd van het huishouden ouder is neemt de relatieve omvang van het eigen vermogen met 1,15%-punt toe. Verder is het eigen vermogen gemiddeld 8,6%-punt hoger voor

elke 10 jaar dat er niet is verhuisd. De tabel laat voorts zien dat huishoudens die vanuit de huursector in de koopsector zijn verhuisd, veruit de geringste omvang van het eigen vermogen hebben. Ten opzichte van de niet-verhuisden bedraagt het geschatte effect -13,98%-punt. Tot slot blijkt uit de tabel dat, als gekeken wordt naar de aard van het inkomen, de huishoudens in de koopsector die een uitkering ontvangen, meer eigen vermogen hebben dan de andere huishoudens. Het verschil met huishoudens die een inkomen uit loon hebben, de referentiegroep, bedraagt 8,04%-punt. Ook hieruit komt weer naar voren dat de omvang het eigen vermogen een belangrijke rol speelt bij het eigen woningbezit van deze huishoudens.

**Tabel 12: De schattingsresultaten voor de relatieve omvang van het eigen vermogen bij eigenaar-bewoners**

	Coeff.	Std.Err.
Gross income (1000's of euro)	0.02 ***	0.00
Age head of household	1.15 ***	0.02
Occupancy duration	0.86 ***	0.02
Move dummies (ref. = not moved)		
Moved from owner-occupied sector	-3.20 ***	0.62
Moved from rental sector	-13.98 ***	0.79
Moved from household / starter	-1.63	1.02
Income source dummies (ref. = salary)		
Income from business / entrepreneur	5.00 ***	0.45
Income from pension	2.53 ***	0.55
Income from social security	8.04 ***	0.91
Constant	-27.91 ***	0.75
R-squared	0.472	
n	36308	

Bron: Conijn & Schilder (2010)

## 5.2 Tot slot

In dit hoofdstuk is de omvang van het eigen vermogen aan de orde gekomen dat eigenaar-bewoners hebben. Uit de gegevens komt naar voren dat de eigenaar-bewoners met een laag inkomen over relatief veel eigen vermogen beschikken. Dit is gebleken uit de gegevens per inkomensdecil, waarbij de relatieve omvang van het eigen vermogen bij het eerste inkomensdecil verreweg het grootste is. Ook in een multiple regressiemodel komt naar voren dat de invloed van de hoogte van het inkomen op de relatieve omvang van het eigen vermogen betrekkelijk gering is. Deze resultaten geven aan dat de lagere inkomensgroepen in de koopsector voor de omvang van hun woonconsumptie erg afhankelijk zijn van het eigen vermogen waarover zij beschikken. Zonder eigen vermogen zouden ze zich de betreffende woning niet hebben kunnen veroorloven. Dit onderzoeksresultaat is van belang voor de schatting van de vraag naar woondiensten van huurders. In het volgende hoofdstuk zal hierop nader worden ingegaan.

## 6 Een alternatieve vraagschatting voor huurders

In het voorafgaande is naar voren gekomen dat het CPB in zijn analyses erop uitkomt dat in een marktevenwicht er in de huursector sprake is een niveau van woonconsumptie, waarvan zeer de vraag is of die gelet op de inkomens betaalbaar is voor de huurders. Dit resultaat vloeit voort uit de vraagcurve die het CPB gebruikt voor de huurders om het verband tussen de hoogte van de huurprijs en de omvang van de woonconsumptie te bepalen. Het CPB baseert de vraagcurve van huurders op een geschatte vraagcurve van eigenaar-bewoners. De reden voor deze benadering is dat er in de huursector sprake is van rantsoenering, waardoor het niet mogelijk is om de vraagcurve van huurders rechtstreeks te schatten. De preferenties van de huurders worden door de rantsoenering immers niet goed weerspiegeld in de feitelijke woonconsumptie in de huursector. Een schatting van de vraagcurve via de 'omweg' van de eigenaar-bewoners veronderstelt in feite dat de huurders in hun vraag naar woondiensten, bij een gelijk inkomen en bij gelijke, andere relevante kenmerken, niet verschillen van eigenaar-bewoners.

Als het gaat om de vraag naar woondiensten is een relevant verschil dat eigenaar-bewoners in tegenstelling tot huurders gemiddeld genomen beschikken over een (omvangrijk) eigen vermogen dat grotendeels in de woning zit. Doordat eigenaar-bewoners over meer eigen vermogen beschikken zal hun vraag naar woondiensten ook groter zijn. Het CPB veronderstelt dat de invloed van het vermogen indirect verloopt. Het eigen vermogen genereert inkomen en dat inkomen uit vermogen maakt onderdeel uit het totale inkomen van het huishouden. De hoogte van dit totale inkomen bepaalt vervolgens de vraag naar woondiensten.

In het voorafgaande is naar voren gekomen dat de invloed van het eigen vermogen wel eens verder zou kunnen gaan dan de bijdrage die het eigen vermogen levert aan het inkomen. Mede door het fiscale beleid, waaronder de Bijleenregeling, is er een fiscale stimulans om bij verhuizing het gehele eigen vermogen weer in de nieuwe woning te investeren. Hierdoor zal, zo is de verwachting, de omvang van het eigen vermogen een zelfstandige factor zijn bij de vraag naar woondiensten.

In dit hoofdstuk zal een alternatieve schatting voor de vraag naar woondiensten voor huurders worden gepresenteerd. De uitkomsten van deze alternatieve schatting zullen worden vergeleken met de schattingsuitkomsten van het CPB.

### 6.1 Het model

Bij het maken van een alternatieve schatting van de vraagcurve voor de huurder, die gebaseerd is op het gedrag van eigenaar-bewoners, is het kernpunt hoe te corrigeren voor de invloed van het eigen vermogen dat in de woning zit. Huurders beschikken immers niet over eigen vermogen in de woning en eigenaar-bewoners over het algemeen wel.

Het toetsen van de invloed van het eigen vermogen op de vraag naar woondiensten is methodisch problematisch. Het eigen vermogen is immers een variabele die voortvloeit

uit het verschil tussen woningwaarde en de waarde van de hypotheekschuld. Het is hierdoor niet mogelijk om deze variabele rechtstreeks in het model op te nemen omdat er dan sprake is van endogeniteit waardoor de schatting van de parameters niet betrouwbaar is. Het is daarom nodig de invloed van het eigen vermogen langs een alternatief pad inzichtelijk maken. In deze paragraaf wordt deze alternatieve route, en de bijbehorende tussenstappen, omschreven. Daarna volgen de resultaten van de schatting van de vraag naar woondiensten voor huurders.

De schatting van de relatie tussen eigen vermogen en de vraag naar woondiensten kan theoretisch alleen juist worden gedaan bij huishoudens die “in equilibrium” zijn. Dit betekent dat de schatting van de vraag naar woondiensten gedaan dient te worden op huishoudens bij wie er sprake is van een evenwicht tussen de vraag naar woondiensten en de hoeveelheid woondiensten die het huishouden daadwerkelijk consumeert. Aangezien aanpassing van de vraag aan de wens relatief duur is in de woningmarkt – denk bijvoorbeeld aan de transactiekosten, maar ook de kosten van het zoeken e.d. – kan men er niet vanuit gaan dat huishoudens zich altijd in evenwicht bevinden. Het is aannemelijk dat na verloop van tijd de vraag naar woondiensten verandert binnen een huishouden, bijvoorbeeld door gezinsuitbreiding, of juist het uit huis gaan van kinderen. Ook een toename van inkomen kan een reden zijn dat de vraag af gaat wijken van de feitelijke consumptie.

Aangenomen kan worden dat huishoudens die recent verhuisd zijn, wel in evenwicht zijn. Op basis van het inkomen en de prijs van de woondiensten heeft het huishouden, zo kan worden aangenomen, de best mogelijke optie gekozen. We schatten het model daarom alleen op recent verhuisde huishoudens in de koopsector. Bovendien blijft de schatting beperkt tot huishoudens die geen of een negatief eigen vermogen in de woning hebben. Deze groep verhuisden in de koopsector is het best vergelijkbaar met huurders, zodat we de uitkomsten van deze eigenaar-bewoners kunnen gebruiken voor de huurders

Verder is het van belang rekening te houden met het feit dat er sprake is van een non-random verdeling van eigenaar-bewoners en huurders over de woningvoorraad. Om hiervoor te corrigeren is de Heckman twee-staps procedure gevolgd. In de eerste stap van deze procedure wordt een schatting gemaakt voor de keuze voor kopen of huren. Op basis van de uitkomsten van deze eerste schatting, in het bijzonder de Mills' ratio, wordt vervolgens de schatting voor het aantal woondiensten uitgevoerd, waarvoor de waarde van de woning als maatstaf is gebruikt. De variabelen die bij de schatting zijn gebruikt, zijn in tabel 13 weergegeven.



**Tabel 13: De variabelen die zijn gebruikt in heckman's twee-staps procedure**

Selection equation: current tenure	
Previous tenure	1/0, 1 if previous owner
Capital gains	Selling price - buying price previous property, 0 if previous renter
Income	Disposable household income
Home equity	1/0, 1 if no or negative home equity
Marginal tax rate on income	
Low tax	1/0, 1 if low tax rate applies (reference)
Middle tax	1/0, 1 if middle tax rate applies
High tax	1/0, 1 if high tax rate applies
Age of the head of household	
18 - 24	1/0 (reference)
25 - 34	1/0
35 - 44	1/0
45 - 59	1/0
>=60	1/0
Regional dummy	
46 regional dummies	1/0 (region 1 reference)
Outcome equation: value	
User cost	User cost per unit of housing (%)
Capital gains	Selling price - buying price previous property, 0 if previous renter
Income	Disposable household income
Education	
Low education	1/0, if highest level of education in household is low (reference)
Middle education	1/0, if highest level of education in household is intermediate
High education	1/0, if highest level of education in household is high
Household composition	
Single	1/0, if household is single-person (with or without child)
Couple	1/0, if household exists of two adults
Couple with child	1/0, if household exists of two adults with child(ren)
Other	1/0, if other household composition

Bron: Schilder & Conijn (2011)

Vervolgens zijn de uitkomsten van de schatting in tabel 14 weergegeven. De uitkomsten van de 46 regionale woningmarkt dummies zijn niet in de tabel opgenomen. In dit kader zijn het geschatte effect van de gebruikskosten, waarmee de prijs van de woonconsumptie is weergegeven, en dat van het inkomen van belang. De schatting laat een prijselasticiteit van de vraag zien van -0,34 en een inkomenselasticiteit van 0,25 zien. Deze uitkomsten zijn plausibel. Als de prijs stijgt, daalt de vraag. Als het inkomen stijgt, stijgt ook de vraag naar woondiensten.

Tabel 14: De schattingsuitkomsten van de vraag naar woondiensten volgens de Heckman's twee-staps procedure

	Coefficient	Std. Error	Sig.	Mfx.
<b>Outcome equation: Value</b>				
User cost	-0,336	0,040	0,000	-0,336
Total wealth	0,013	0,001	0,000	0,013
Income	0,493	0,024	0,000	0,250
Education (ref. low)				
Middle	0,071	0,039	0,068	0,071
High	0,173	0,039	0,000	0,173
Household composition (ref. = single & single/child)				
Couple	0,032	0,019	0,095	0,032
Couple / child	0,152	0,020	0,000	0,152
Other	-0,031	0,055	0,577	-0,031
Starter	-0,110	0,017	0,000	-0,110
Inverse Mills' ratio	0,157	0,022	0,000	
Constant	5,614			
<b>Selection equation: Tenure</b>				
Previous owner	0,655	0,161	0,000	
Capital gains	0,000	0,015	0,984	
Income	1,939	0,076	0,000	
Marginal tax rate (ref. = low)				
Middle	-0,526	0,105	0,000	
High	-1,032	0,141	0,000	
Age (ref. <25)				
>=25, <35	0,426	0,077	0,000	
>=35, <45	0,220	0,082	0,007	
>=45, <60	-0,339	0,090	0,000	
>=60	-1,252	0,115	0,000	
Region			*	
Constant	-19,585			

Bron: Schilder & Conijn (2011)

## 6.2 Alternatieve schattingen voor de vraag naar woondiensten

Op basis van de geschatte vergelijking is het mogelijk alternatieve schattingen voor de vraag naar woondiensten van huurders op te stellen. Deze schattingen kunnen worden vergeleken met de schattingen van het CPB.

In tabel 15 is wederom de huidige woonconsumptie in de huursector weergegeven op basis van de WOZ-waarde van de huurwoning. De huidige woonconsumptie is vergeleken met de schattingen van het CPB. Hierbij zijn twee schattingen weergegeven Enerzijds een schatting op basis van de markthuur van 5,7%; het percentage dat het CPB als markthuur aanhoudt. Anderzijds een schatting op basis van een markthuur van 4,5% dat zoals in het voorafgaande is onderbouwd, de hoogte van de markthuur beter weergeeft op de peildatum van 1 januari 2009. In de huidige situatie bedraagt het

huurniveau gemiddeld 3,3% van de WOZ-waarde en is er bovendien huurtoeslag, waardoor de netto huur gemiddeld uitkomt op 2,9% van de WOZ-waarde. In het marktevenwicht van het CPB is er geen huurtoeslag. De aanpak van het CPB leidt ertoe dat een hoger huurniveau, gemiddeld genomen tot een hogere woonconsumptie leidt. Bij een markthuur van 4,5% is de toename van de woonconsumptie 16,6%; bij een markthuur van 5,7% is de stijging altijd nog 6,8%. Dat de woonconsumptie in de huursector toeneemt bij een verhoging van het huurniveau en met afschaffing van de huurtoeslag is niet plausibel. Weliswaar is er een vraagtoename omdat in het marktevenwicht er geen sprake is van rantsoenering, maar in het voorafgaande is gebleken dat de markthuren zonder huurtoeslag leidt tot hoge tot zeer hoge woonlasten, waardoor vraaguitval onvermijdelijk is.

**Tabel 15: De huidige woonconsumptie in de huursector en de uitkomsten volgens de methodiek van het CPB bij een markthuur van 4,5%, resp 5,7% van de WOZ-waarde**

Inkomensdeciaal	Huidige woning	Methode CPB	
		Markthuur 4.5%	Markthuur 5.7%
1	143.119	126.379	121.504
2	145.538	134.431	126.333
3	145.908	148.219	138.387
4	154.989	161.441	150.194
5	153.060	169.854	157.136
6	158.332	179.782	165.344
7	165.183	198.137	181.562
8	168.077	217.278	197.850
9	182.262	246.088	222.096
10	217.082	305.009	269.601
Overall	164.647	192.003	175.849

De alternatieve schatting is eerst uitgevoerd zonder nog rekening te houden met de huurtoeslag. Daarmee kunnen de uitkomsten het beste worden vergeleken met die van het CPB. Deze alternatieve uitkomsten zijn in tabel 16 weergegeven. Bij een markthuur van 4,5% is er nu gemiddeld genomen sprake van een lichte daling van de woonconsumptie. Deze daling bedraagt -1,9%. Bij de hogere inkomensdecialen is er sprake van een toename van de woonconsumptie. Het opheffen van de rantsoenering in een marktevenwicht weegt hier zwaarder dan de verhoging van het huurniveau. Bij deze huishoudens speelt het ontbreken van de huurtoeslag verder geen rol. Bij de lagere inkomensdecialen daalt de woonconsumptie nu fors, aanmerkelijk fors dan bij het CPB. In het eerste inkomensdeciaal is de daling van de woonconsumptie. -24,3%. Bij een markthuur van 5,7% is de daling van de woonconsumptie gemiddeld -9,4%. Nu zien we bij alle inkomensdecialen een daling van de woonconsumptie, al is die weer het grootst bij het eerste inkomensdeciaal. De grootste daling van de woonconsumptie

zien we wederom bij de onderste inkomensdecielen.

**Tabel 16: De huidige woonconsumptie in de huursector en de uitkomsten volgens de alternatieve schatting zonder huurtoeslag bij een markthuur van 4,5%, resp 5,7% van de WOZ-waarde**

Inkomensdeciël	Huidige woning	Alternatieve schatting	
		Markthuur 4.5%	Markthuur 5.7%
1	143.119	108.332	100.053
2	145.538	125.579	115.982
3	145.908	136.827	126.371
4	154.989	145.237	134.138
5	153.060	149.084	137.690
6	158.332	158.031	145.954
7	165.183	167.868	155.039
8	168.077	178.971	165.293
9	182.262	192.827	178.091
10	217.082	233.495	215.651
Overall	164.647	161.536	149.191

Bij de laatste serie uitkomsten van de alternatieve schatting is wel rekening gehouden met de huurtoeslag. De markthuur is bij deze schattingen op 4,5% van de WOZ-waarde gesteld. Wat betreft de huurtoeslag zijn twee varianten onderscheiden. Er is een schatting gemaakt met de huidige regeling voor de huurtoeslag. Daarnaast is er ook een schatting gemaakt met de aangepaste huurtoeslagregeling die in het voorafgaande is beschreven. Met deze aangepaste regeling is de betaalbaarheid voor de lagere inkomens gewaarborgd.

Tabel 17 laat zien dat de invoering van markthuren van 4,5% in combinatie met de huidige huurtoeslag in het marktevenwicht gemiddeld tot een lichte stijging van de woonconsumptie leidt. De stijging bedraagt 2,1%. Alleen in het laagste inkomensdeciël is er nog sprake van een duidelijke daling van de woonconsumptie. Als de markthuur van 4,5% wordt gecombineerd met de aangepaste huurtoeslagregeling neemt de woonconsumptie duidelijk toe, en wel met 10,2%. Deze toename is het gevolg van het feit dat er in het marktevenwicht geen rantsoenering meer is, terwijl de aangepaste huurtoeslagregeling de betaalbaarheid voor de lagere inkomens borgt.

**Tabel 17: De huidige woonconsumptie in de huursector en de uitkomsten volgens de alternatieve schatting bij een markthuur van 4,5% van de WOZ-waarden verschillende varianten voor de huurtoeslag**

Inkomensdeciel	Huidige woning	Alternatieve schatting, markthuur 4,5%	
		Huidige huurtoeslag	Aangepaste huurtoeslag
1	143.119	117.218	141.823
2	145.538	141.054	165.056
3	145.908	148.305	170.293
4	154.989	155.385	175.433
5	153.060	156.768	176.679
6	158.332	163.976	178.150
7	165.183	173.265	183.250
8	168.077	182.109	185.805
9	182.262	194.209	194.544
10	217.082	234.031	235.070
Overall	164.647	168.164	181.479

### 6.3 Tot slot

In dit hoofdstuk is een alternatieve schatting voor de woonconsumptie voor de huursector gepresenteerd. De noodzaak van een alternatieve schatting vloeit voort uit het gegeven dat het CPB onvoldoende rekening houdt met de invloed van het eigen vermogen op de woonconsumptie in de koopsector. Dit is van belang voor de huursector omdat het CPB de schatting van de koopsector gebruikt om de vraag naar woondiensten in de huursector te schatten, terwijl huurders over het algemeen niet over eigen vermogen beschikken.

Als de markthuren van 5,7% van de WOZ-waarde ingevoerd zouden worden zonder compensatie via de huurtoeslag zal, zo is de uitkomst van de benadering van het CPB, de woonconsumptie gemiddeld met 6,8% stijgen. Volgens de alternatieve benadering, waarbij op een andere wijze rekening wordt gehouden met de invloed van het eigen vermogen, daalt in dat geval de woonconsumptie gemiddeld met -9,4%. Deze daling is plausibeler dan de stijging van het CPB. Bij markthuren van 5,7% zijn voor veel huishoudens de huurwoningen onbetaalbaar zodat zij hun woonconsumptie noodgedwongen zullen moeten aanpassen.

Bij markthuren van 4,5% en een aangepaste regeling van de huurtoeslag is er wel sprake van een stijging van de woonconsumptie. De neerwaartse invloed van het hogere huurniveau is dan in belangrijke mate gecompenseerd door de huurtoeslag. Het positieve effect op de woonconsumptie dat in het markt-evenwicht de rantsoenering in de huursector is verdwenen, overheerst in dat geval.

## 7 Conclusie

Vorig jaar is het integrale woningmarktmodel van het CPB gereed gekomen. Bij allerlei doorrekeningen van hervormingsvoorstellen voor de Nederlandse woningmarkt wordt dit model gebruikt. Een opmerkelijke uitkomst van het CPB-model is dat de vraag naar woondiensten in de huursector toeneemt als de prijs stijgt. Ook bij een zeer forse prijsstijging is dit gemiddeld genomen het geval. Deze paradoxale uitkomst is reden geweest het CPB-model aan een nadere analyse te onderwerpen.

De vraag naar woondiensten is bij het CPB opgebouwd uit een minimale woonconsumptie en een boven-minimale woonconsumptie. De minimale woonconsumptie wordt niet beïnvloed door de hoogte van het inkomen, evenmin door de prijs van de woondiensten. De minimale woonconsumptie hangt wel af van omvang en samenstelling van het huishouden. De boven-minimale woonconsumptie is 14,5% van het resterende inkomen. Uit analyse is gebleken dat de minimale woonconsumptie door het CPB erg hoog is vastgesteld. Als de minimale woonconsumptie als maatstaf wordt gehanteerd, blijkt dat gemiddeld in Nederland 25% van de huishoudens in een huurwoning woont die onder het minimum ligt voor het betreffende huishouden. Verder blijkt dat als de omvang van de minimale woonconsumptie wordt gecombineerd met de markthuur die het CPB hanteert en die gelijk is aan 5,7% van de leegwaarde van de woning, de minimale woonconsumptie in de huursector tot een gemiddelde woonlastenquote leidt van 40%. Uit deze analyses is geconcludeerd dat het CPB de minimale woonconsumptie te hoog heeft vastgesteld. Bij een lagere minimale woonconsumptie zal de invloed van de hoogte van de prijs en die van het inkomen groter zijn dan nu in het CPB-model wordt berekend.

Een belangrijk onderdeel van het CPB-model betreft de hoogte van de markthuur. Het CPB becijfert een markthuur van 5,7% van de leegwaarde van de woning. Hierbij is een benadering gekozen vanuit het perspectief van de verhuurder die een marktconform rendement wenst. Daarnaast is op de woningmarkt ook het perspectief van de huurder van belang. Voor de huurder speelt het alternatief van de koopsector een rol waar er sprake is van fiscale bevoordeling. Als hiermee rekening wordt gehouden is, zo blijkt uit verschillende onderzoeken, op peildatum 1 januari 2009 de markthuur 4,5% van de leegwaarde van de woning. Ook bij deze lagere markthuur zijn voor veel huishoudens de huurwoningen waarin ze wonen, niet betaalbaar. Uitgaande van de huidige huurtoeslagregeling, leidt een markthuur van 4,5% tot hoge en zelfs zeer hoge woonlastenquotes. Omdat bij invoering van markthuren op basis van 4,5% het gemiddelde huurniveau toeneemt van € 400 per maand tot € 625 per maand is een aangepaste huurtoeslagregeling nodig. Met deze aangepaste huurtoeslagregeling is het mogelijk de betaalbaarheidsproblemen bij invoering van markthuren in redelijke mate op te van vangen.

Eigenaar-bewoners verschillen van huurders onder meer in het feit dat de gemiddelde eigenaar-bewoner eigen vermogen in de woning heeft. De omvang van het eigen vermogen beïnvloedt de omvang van de woonconsumptie. Met name de huishoudens in de lagere inkomensdecilen beschikken over relatief veel eigen vermogen in de woning. Bij het eerste inkomensdecil is het aandeel van het eigen vermogen gemiddeld zelfs 63%. Het feit dat de lagere inkomensdecilen een relatief hoog niveau

van woonconsumptie hebben wordt mogelijk gemaakt door de omvang van het eigen vermogen. Zonder eigen vermogen zouden ze zich de betreffende woning niet kunnen veroorloven.

Voor een schatting van de vraag naar woondiensten in de huursector is het nodig uit te wijken naar de koopsector omdat door de rantsoenering op de Nederlandse huurwoningmarkt de huurders hun gewenste vraag niet kunnen realiseren. Huurders beschikken over het algemeen echter niet over een eigen vermogen dat mede bepalend is voor de vraag in de koopsector. Om hiermee rekening te houden is een schatting uitgevoerd op basis van recent verhuisden in de koopsector met een geen of een negatief eigen vermogen. Deze groep is het best vergelijkbaar met de huurders. Volgens de schatting is de prijselasticiteit van de vraag  $-0,34$  en de inkomenselasticiteit van de vraag  $0,25$ .

Met deze schattingsresultaten zijn alternatieve schattingen voor de vraag naar woondiensten in de huursector gemaakt. Volgens de methode van het CPB leidt invoering van markthuren tot een stijging van de vraag. Bij een markthuur van  $5,7\%$  van de leegwaarde van de woning zonder huurtoeslag, neemt de vraag naar woondiensten gemiddeld toe met  $6,8\%$ . Volgens de alternatieve schatting is er bij een markthuur van  $5,7\%$  echter sprake van een daling van de vraag met gemiddeld  $-9,4\%$ . In het eerste inkomensdecil, waar de huishoudens sterk afhankelijk zijn van de huurtoeslag, is de daling gemiddeld zelfs  $-24,3\%$ . De vraag in de huursector is mede afhankelijk van de hoogte van de huurtoeslag. Bij een markthuur van  $4,5\%$  en de aangepaste huurtoeslagregeling, neemt de vraag naar woondiensten volgens de alternatieve schatting toe met gemiddeld  $10,2\%$ . Deze toename is het gevolg van het feit dat er in het marktevenwicht geen rantsoenering meer is, terwijl de aangepaste huurtoeslagregeling de betaalbaarheid voor de lagere inkomens borgt.

# Literatuur

Centraal Planbureau (2012a) *Keuzes in kaart 2013 – 2017. Een analyse van tien verkiezingsprogramma's*. Den Haag

Centraal Planbureau (2012b) *Actualisatie analyse economische effecten financieel kader Regeerakkoord*. CPB Notitie, Den Haag

Commissie Sociaal-Economische Deskundigen (2010) *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, april. SER: Den Haag

Conijn, J. B.S. (2008) Subsidiëring van de woonconsumptie: een zinloos schip van bijleg, in: Don, F.J.H (red) : *Agenda voor de woningmarkt*. Koninklijke Vereniging voor Staatshuishoudkunde: Amsterdam

Conijn, J.B.S., and Schilder, F.P.W. (2010) Home equity and the demand for housing. The case of the Netherlands. *Paper ENHR-Conference*, Istanbul

Conijn, J.B.S. en F. P.W. Schilder (2011a): How housing associations lose their value: the value gap in the Netherlands. *Property Management*, vol 29, issue 1, pp. 103 – 119

Conijn, J.B.S., and Schilder, F.P.W. (2011b) Het realiseren van markthuren; mogelijk-heden en beperkingen. *Real Estate Research Quarterly*, vol.10, iss. 1, pp.5-12.

Donders, J., Van Dijk, M., and Romijn, G. (2010) Hervorming van het Nederlandse woonbeleid. CPB, *Bijzondere Publicatie*, no.84.

Francke, M.K. (2010) *Comparing market rents from a user cost and reaction model*, Applied Working Paper No. 2010-03. Ortec Finance: Rotterdam

Koning, M.A., Saitua Nistal, R., and Ebregt, J. (2006) Woningmarkteffecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning. CPB, *Document no.126*.

Ras, M., E. Eggink, E. van Gameren en I. Ooms (2006) *Uitgerekend wonen: een model voor de vraag van huishoudens naar wonen en de gevolgen van beleidswijzigingen*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag

Romijn, G., and Besseling, P. (2008) Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt. CPB, *Document no.168*.

Schilder, F.P.W. and J.B.S. Conijn (2011) Allocative efficiency of different housing subsidy systems. *Paper ENHR-Conference*, Toulouse

Werkgroep Wonen (2010) *Rapport brede heroverwegingen: Wonen*. Inspectie der Rijksfinanciën: Den Haag





*De activiteiten van de Amsterdam School of Real Estate zijn mede mogelijk dankzij de financiële steun van de Stichting voor Wetenschappelijk Onderwijs en Onderzoek in de Vastgoedkunde (SWOOV)*

### Onze donateurs

I 3W Vastgoed BV	I DVP Bouwproject-managers & Vastgoedadviseurs	I Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
I Aberdeen Asset Management	Ecorys Nederland BV	I PGGM
I ACM Vastgoed Groep BV	I Ernst & Young Real Estate Group	I Provast
I Ahold Vastgoed BV	I FGH Bank NV	I PwC
I Altera Vastgoed	I Funda NV	I Rechtstaete vastgoedadvocaten &belastingadviseurs
I AM BV	G&S Vastgoed	BV
I AMVEST	I Haags Ontwikkelingsbedrijf	I Redevco Europe Services BV
I ASR Vastgoed Ontwikkeling	Heijmans Vastgoed	I SADC
I ASR Vastgoed Vermogensbeheer	I Houthoff Buruma	I Savills Nederland BV
I Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.	I ING Real Estate Finance	I Schiphol Real Estate BV
I Bemog Projectontwikkeling B.V.	I ING Real Estate Investment Management	I SNS Property Finance
I Boekel De Nerée NV	I IPMMC Vastgoed	I SPF Beheer BV
I Bouwfonds Property Development	I IVBN	I Stadgenoot
I Bouwinvest	I KMPG Accountants	I Stec Groep
I Brink Groep	I Lexence NV	I Strabo BV
I CBRE Global Investors	I Loyens & Loeff NV	I Syntrus Achmea Vastgoed
I Colliers International	MAB Development	I TBI Holdings BV
I Corio	I Mayfield Asset and Property Management	I The IBUS Company
I De Brauw Blackstone Westbroek	BV	I Uni-Invest
I Deloitte	I Mitros	I Van Doorne
I Delta Lloyd Vastgoed	I Mn Services	I Van Wijnen Groep N.V.
I Dura Vermeer Groep NV	NautaDutilh	I Vesteda Groep BV
	I NEPROM	I Volker Wessels Vastgoed
	I NSI	I Wereldhave NV
	I NS Vastgoed BV	I WPM Groep
	I NVM	I Yardi Systems BV
	I Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam	I Ymere

*Neem voor vragen of opmerkingen over onze opleidingen contact met ons op of bezoek onze website.*

*bezoekadres*

*Jollemanhof 5  
1019 GW Amsterdam*

*postadres*

*Postbus 140  
1000 AC Amsterdam*

*www.asre.nl*

*e info@asre.nl*

*t 020 668 11 29*

*f 020 668 03 61*

maand jaar