

WONINGMARKT

Risicogroepen en de financiële gevolgen van duur scheefwonen

Gedurende het kabinet-Rutte II daalde het goedkoop scheefwonen onder huurders, maar steeg het duur scheefwonen. Hierdoor liepen de uitgaven aan huurtoeslag flink op. Het risico op duur scheefwonen varieert flink wat betreft bevolkingsgroepen en provincies.

KAI GIDDING
Statistisch onderzoeker bij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

FERDY OTTEN
Senior statistisch onderzoeker bij het CBS

Voor een optimaal functionerende woningmarkt is het belangrijk dat mensen in een huis wonen dat past bij hun inkomen. Op dit moment woont een deel van de huurders in een woning waarvan de huur eigenlijk te hoog of te laag is. Wanneer iemand een hoge huur betaalt en een klein inkomen heeft, is er sprake van duur scheefwonen. Het gaat daarbij om een huurwoning in het hoogste nog voor huurtoeslag toelaatbare huursegment, tussen de zogeheten aftoppings- en liberalisatiegrens (Belastingdienst, 2016). Het gevolg is dat deze huurders relatief veel huurtoeslag ontvangen om het wonen betaalbaar te houden. Mede door een toename van het aantal dure scheefwoners zijn de kosten van de huurtoeslag sinds 2006 met bijna één miljard euro gestegen (figuur 1).

Van goedkoop scheefwonen is er sprake als huurders van een sociale huurwoning een zodanig hoog inkomen hebben dat ze niet meer tot de doelgroep van de sociale huursector behoren. Zij willen of kunnen niet doorstromen naar geliberaliseerde huurwoningen of koopwoningen, waardoor de instroom in de sociale huursector van nieuwe huurders met een kleinere portemonnee wordt bemoeilijkt. Door invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging is het kabinet-Rutte II goedkoop scheefwonen tegengegaan (CBS, 2016). De hoogte van de huren in de sociale huursector zijn de laatste jaren wel opgelopen, als gevolg van deze huurverhogingen bovenop de inflatie.

Minister Blok heeft zorgen over de budgettaire houdbaarheid van de huurtoeslag (Tweede Kamer, 2016a). Vanaf 2015 zet hij in op beperking van duur scheefwonen door de wettelijke verplichting van een passende toewijzing. 'Passend' betekent in dit geval dat ten minste 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning met een huur onder de aftoppingsgrens krijgt toegewezen. Het terugdringen van duur scheefwonen heeft naar verwachting een dempend effect op de uitgaven aan huurtoeslag voor de bestaande voorraad in de sociale huursector.

Aan de andere kant is voor 2017 een verruiming van de huurtoeslag aangekondigd van 150 miljoen euro, als onderdeel van het koopkrachtpakket (Tweede Kamer, 2016b). Daarnaast is een groei van de sociale huursector te verwachten, niet in de laatste plaats als gevolg van de ruim 15.000 vergunninghouders die per 1 november 2016 nog niet zijn gehuisvest (Tweede Kamer, 2016c).

Nederland heeft baat bij een goed werkende woningmarkt en inzicht in de diverse aspecten die daarbij een rol spelen. Voor actoren in de huurmarkt is het van belang te weten wat de eigenschappen zijn van huishoudens die duur scheefwonen. Met die kennis kunnen overheid, woningcorporaties en huurdersorganisaties gericht samenwerken om duur scheefwonen tegen te gaan, zodat huurders in een woning wonen die bij hun inkomen past, en de huurtoeslag dus beheersbaar blijft.

Daarom is er onderzocht bij welke sociaal-economische en demografische bevolkingsgroepen en in welke provincies dure scheefwoners zijn oververtegenwoordigd. Verder is er per risicogroep onderzocht in hoeverre de besteedbare ruimte van de scheefwoners achterblijft bij die van de wel passend gehuisveste huurtoeslagontvangers. Daarbij is er gebruikgemaakt van integrale fiscale gegevens van huurtoeslag en inkomen voor het verslagjaar 2014. Om de verschillende typen huishoudens onderling te kunnen vergelijken is de besteedbare ruimte, na aftrek van de netto-huurlasten, gestandaardiseerd voor de omvang en de samenstelling van het huishouden.

RISICOGROEPEN EN INKOMEN

Van alle huishoudens die in 2014 huurtoeslag ontvingen, woonde 28 procent duur scheef (tabel 1). Er zijn duidelijke verschillen naar sociaal-economische kenmerken. Zo is het aandeel dure scheefwoners onder huishoudens met inkomen uit een eigen onderneming bovengemiddeld hoog met 38 procent. Eenoudergezinnen wonen nog vaker duur scheef (40 procent). Bij meerpersoonshuishoudens is er vaker sprake van duur scheefwonen dan bij alleenstaanden. Volgens de regionale detaillering woont in Flevoland 41 procent van de huurtoeslagontvangers duur scheef.

Bij dure scheefwoners kwam gemiddeld ruim 3.000 euro van de jaarlijkse huurkosten voor rekening van de overheid. Daarmee ontvingen zij ruim 900 euro ofwel ruim veertig procent meer huurtoeslag dan passend gehuisveste huishoudens.

Huishoudens die duur scheefwonen hadden in 2014 gemiddeld een hoger gestandaardiseerd inkomen dan

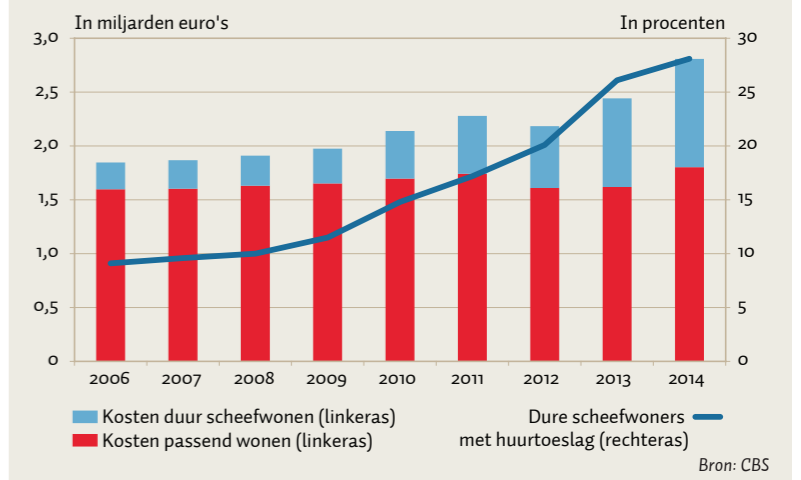
passend gehuisveste huishoudens. Maar door het dure scheefwonen was hun besteedbare ruimte na aftrek van de netto-huurlasten gemiddeld toch iets lager dan bij de passend wonende huishoudens. Huishoudens die duur scheefwonen hielden na aftrek van de huurlasten gemiddeld 74 procent van hun besteedbare ruimte over, tegen 78 procent bij de passend gehuisveste huishoudens.

Voor zelfstandigen en eenoudergezinnen betekende al dan niet duur scheefwonen gemiddeld ruim dertig euro minder besteedbare ruimte per maand. In Flevoland waren de dure scheefwoners zowel absoluut als relatief slechter af dan de passend gehuisvesten. Verder valt op dat alleenstaanden, ongeacht al dan niet duur scheefwonen, naar verhouding het meest van hun inkomen kwijt zijn aan huurlasten.

SOCIALE HUURMARKT BLIJFT IN BEWEGING

De forse groei van het aantal dure scheefwoners valt samen met fundamentele veranderingen in de structuur van de sociale-huursector. Cijfers van Aedes (2016a) laten zien dat de woningvoorraad van corporaties tussen begin 2009 en eind 2014 nagenoeg niet is veranderd (2,4 miljoen woningen), maar wel dat het aandeel woningen met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens

Kosten huurtoeslag en aandeel duur scheefwonen



is gestegen van zes naar zestien procent. Dat komt neer op een toename van 240.000 dure sociale-huurwoningen. Dit is mede een gevolg van de aanvankelijk door het kabinet-Rutte II gestimuleerde particuliere liberalisatie en verkoop van sociale-huurwoningen.

Een deel van de stijgende kosten van huurtoeslag wordt gedekt met de opbrengsten uit de verhuurderheffing. Deze moeten woningcorporaties sinds 2013 betalen over hun voorraad sociale-huurwoningen. In eerste instantie heeft dat geleid tot uitgestelde investeringen in nieuwbouw en de renovatie van woningen, maar vanaf 2016 nemen de investeringen naar verwachting weer toe (Aedes, 2016b).

Door de toenemende vraag naar sociale-huurwoningen en ingezette maatregelen als verhuurderheffing, inkomensafhankelijke huurverhoging, passend toewijzen en – vanaf 2017 – de huursombenadering blijft de sociale-huurmarkt voortdurend in beweging. Het CBS zal de ontwikkelingen op dit vlak blijven monitoren.

LITERATUUR

- Aedes.nl (2016a) *Feiten & cijfers – woning*. Overzicht op www.aedes.nl.
- Aedes.nl (2016b) *Woningcorporaties investeren miljarden euro's in woningmarkt*. Persbericht op www.aedes.nl, 1 december.
- Belastingdienst (2016) *Berekening huurtoeslag 2016*.
- CBS (2016) *Meer huurders die relatief duur wonen*. Nieuwsbericht op www.cbs.nl, 7 april.
- Tweede Kamer (2016a) *Kamerbrief over bezuinigingen op de huurtoeslag*. Kamerbrief, 2016-0000314131.
- Tweede Kamer (2016b) *Ontwerpbesluit tot wijziging van de Wet op de huurtoeslag (verlaging van het bedrag waarmee de normhuur wordt verhoogd tot de basishuur)*. Kamerstuk, 27926(267).
- Tweede Kamer (2016c) *Overzicht huisvesting vergunninghouders per 1 november 2016*. Document op www.rijksoverheid.nl, 1 november.

In het kort

- Van alle huishoudens die in 2014 huurtoeslag ontvingen, woonde 28 procent duur scheef.
- Na aftrek van de netto huurlasten is hun besteedbare inkomen relatief kleiner dan dat van passendwonende huishoudens.

Duur scheefwonen bij huishoudens met huurtoeslag, 2014¹

	Percentage dure scheefwoners	Procentuele besteedbare ruimte van het inkomen, ná aftrek netto huurlasten	
		Duur scheefwonen	Passend wonen
Totaal	28	74	78
Voornaamste inkomensbron			
Arbeid	32	75	78
Eigen onderneming	38	77	82
Pensioen	27	75	79
Bijstand	27	73	77
Overig	26	71	74
Huishoudenssamenstelling			
Alleenstaande	23	69	74
Paar zonder kinderen	33	78	82
Paar met kinderen	33	80	84
Eenoudergezin	40	78	82
Herkomst hoofdkostwinner			
Nederlands	28	74	78
Westerse migrant	29	73	77
Niet-westerse migrant	28	75	78
Leeftijd hoofdkostwinner			
Tot 45 jaar	30	74	77
45 tot 65 jaar	28	73	77
65 jaar en ouder	27	75	79
Provincie			
Groningen	22	74	77
Friesland	20	75	78
Drenthe	24	75	78
Overijssel	27	75	78
Flevoland	41	75	78
Gelderland	30	74	78
Utrecht	33	74	78
Noord-Holland	30	74	77
Zuid-Holland	28	74	77
Zeeland	23	74	78
Noord-Brabant	30	74	78
Limburg	27	74	77

¹ Bij 12 maanden huurtoeslag

Bron: CBS