

# Doorstroming huurmarkt onder druk

Inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben weinig effect

# Inleiding: doorstroming huurmarkt onder druk

## Doorstroming onder druk

Nederlandse huurders verhuizen internationaal gezien weinig. Dat komt voor een groot deel door de structuur van de huizenmarkt. Nergens in Europa is de gereguleerde huursector zo groot als in Nederland.

Huurders in de sociale sector betalen een lagere huur dan de marktwaarde. Daarnaast ontvangt een groot deel van hen huurtoeslag. Sociale huurders hebben zo weinig financiële prikkels om door te stromen naar een vrijesector- of koopwoning.

Huurders met een middeninkomen spelen hier een cruciale rol. De koopsector is voor hen steeds moeilijker bereikbaar, doordat ze meer spaargeld moeten meebrengen en vaker een flexibel contract hebben. Ook de vrijesectorhuurmarkt is voor hen moeilijk bereikbaar. Het aanbod is beperkt, terwijl de huren over het algemeen hoog zijn. Bovendien gelden er vaak forse inkomenseisen.

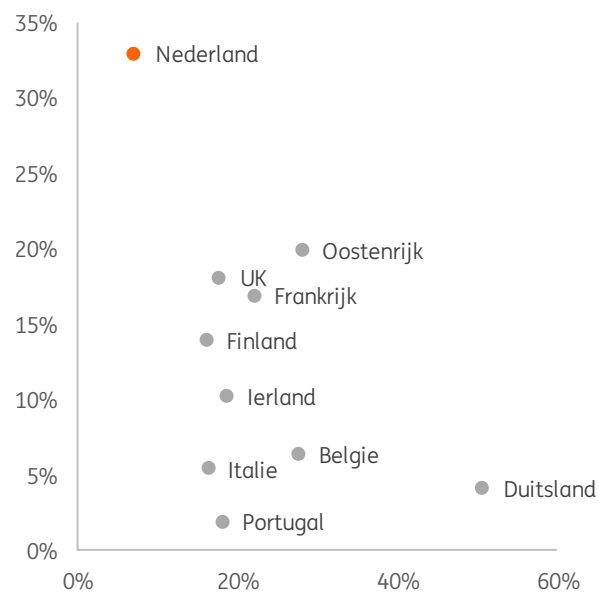
De vrije sector is in Nederland zo klein, omdat naast de sociale huurmarkt ook de koopmarkt gesubsidieerd wordt (hypotheekrenteaftrek). Burgers krijgen zo 'meer woning' voor hun geld als ze wonen in de sociale huur- of koopsector, terwijl gemeenten over het algemeen een hogere grondprijs kunnen bedingen als ze het bouwen van koopwoningen faciliteren in plaats van vrijesectorhuurwoningen.

Uit onderzoek blijkt echter dat er veel samenhang is tussen doorstroming en de grootte van de vrijehuursector. In landen met een grotere vrije sector verhuizen mensen over het algemeen vaker.

## Scheefwonen tegengaan

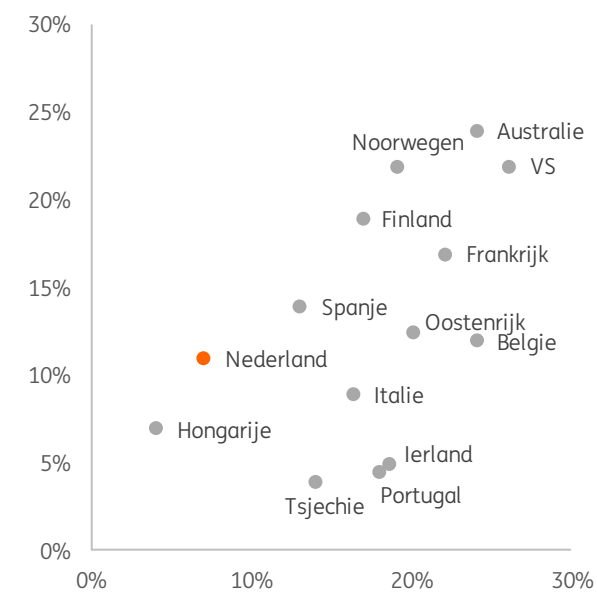
De overheid wil graag de doorstroming bevorderen. De laatste jaren worden hiervoor - naast ander beleid - inkomensafhankelijke huurverhogingen ingezet. Met deze huurverhogingen [tracht de overheid](#) sociale huurders met een relatief hoog inkomen (de zogenaamde 'scheefwoners') te prikkelen om te verhuizen naar een koopwoning of vrijesectorhuurwoning. Op deze manier zouden meer sociale huurwoningen vrijkomen voor de doelgroep: mensen met een laag inkomen.

**Nederland: grote sociale sector, kleine vrije sector**  
Aandeel huurwoningen, sociale sector (y-as) en vrije sector (x-as)



Bron: EU Housing: The state of housing in the EU 2015

**Samenhang: meer doorstroming bij grotere vrije sector**  
Aandeel verhuizende huishoudens (y-as) versus grootte vrije sector (x-as)



Bron: Andrews et al, 2011, gebaseerd op EU SILC 2007



# Huurverhoging weinig effect op verhuizingen

## Huurders passen verhuisdagrad nauwelijks aan

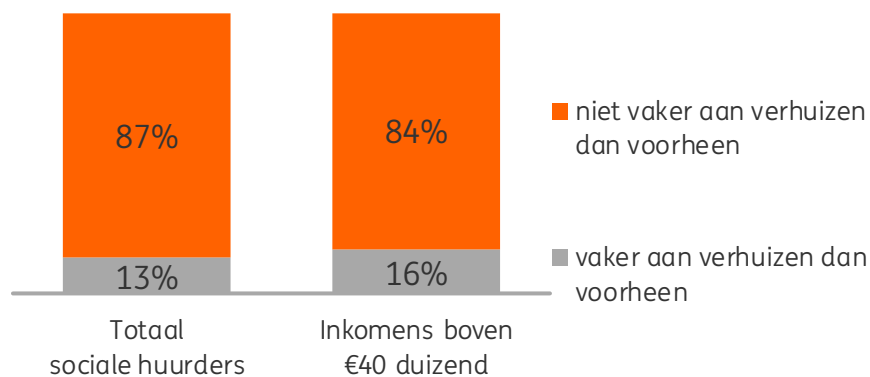
Volgens huurders zelf hebben huurverhogingen weinig effect op hun verhuisdagrad. Het overgrote deel van de sociale huurders (87%) geeft aan dat de huurverhogingen van de laatste jaren **geen invloed** hebben op hun verhuisdagrad. Dit blijkt uit de ING Financieel fit Barometer, een onderzoek van Kantar TNS in opdracht van ING. Voor huurders met een jaarinkomen boven de € 40.349,- de groep die in 2017 de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging kan krijgen - is dit beeld niet heel veel anders. Slechts 16% van die laatste groep denkt als gevolg van de huurstijgingen vaker na over verhuizen dan voorheen.

## Geen bewezen effect op doorstroming

Anderen concluderen eveneens dat het inkomensafhankelijk huurbeleid weinig effect heeft op het verhuisdagrad van huurders. Huurders met een midden- of hoger inkomen die een extra huurverhoging hebben gehad, zijn niet meer verhuisd dan zij die geen extra huurverhoging hebben gehad, stelt bijvoorbeeld Rigo in een [evaluatie-rapport](#) dat in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is gemaakt. Ook woningcorporaties geven aan dat de huurverhogingen niet hebben geleid tot meer doorstroming van 'scheefwoners', aldus Rigo in hetzelfde rapport.

## Huurverhogingen weinig effect op verhuisdagrad

'Als gevolg van huurverhogingen van laatste jaren, denk ik...'



Bron: Kantar TNS, ING Economisch Bureau

## Doorstroming op de agenda

Naast inkomensafhankelijke huurverhogingen, probeert de overheid de doorstroming op de huurmarkt ook op andere manieren te bevorderen.

### 1 Inkomenstoets en passend toewijzen:

Woningcorporaties moeten voorkomen dat mensen met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning komen te wonen en zo profiteren van huren lager dan de markthuur. Dit remt immers de mobiliteit.

- Zo moeten corporaties minimaal 80% van hun woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.000 (afgerond).
- Woningen met huren onder de €576,- (1 en 2 persoonshuishoudens) of €618,- (meerpersoons) worden als het ware 'gereserveerd' voor huurders die recht hebben op huurtoeslag.

### 2 Tijdelijke huurcontracten:

Aan bepaalde groepen nieuwe huurders (zoals jongeren, promovendi, buitenlandse studenten) mag sinds 1 juli 2016 ook een tijdelijk contract worden aangeboden voor een maximum van twee jaar.

### 3 Huursombenadering

Door huurverhogingen bij bewonerswisseling (harmonisatie) sinds 1 juli 2017 ook mee te tellen in de maximale huurverhoging, wordt tegengegaan dat nieuwe huurders veel meer betalen voor dezelfde woning dan bestaande huurders. Dit bevordert de mobiliteit.

# Redenen waarom 'scheefwoners' niet bewegen

Hoe komt het dat de inkomensafhankelijke huurverhogingen van de laatste jaren zo weinig effect sorteren op het verhuisgedrag?

## 1 'Life events' vormen belangrijkste verhuisredenen

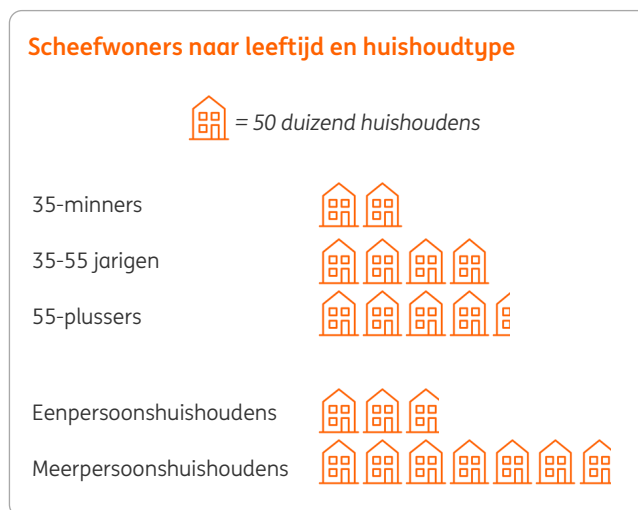
Verhuisgedrag wordt vooral bepaald door grote veranderingen in de leefsituatie, zo blijkt uit wetenschappelijk onderzoek. Voorbeelden zijn samenwonen, kinderen krijgen, scheiden, of veranderen van baan. Door dit soort grote veranderingen willen mensen groter wonen of juist kleiner, of ze willen naar een andere regio verhuizen.

Verandering van het inkomen heeft echter nauwelijks invloed op verhuiscriteria, blijkt bijvoorbeeld uit het Rigo-onderzoek. Bij een huurverhoging gaat het eveneens om een verandering van de financiële situatie, die in feite het besteedbaar inkomen verlaagt. Waar en hoe ze wonen is essentieel voor mensen. Op dit soort essentiële zaken hebben kleine financiële prikkels weinig invloed.

## 2 Oudere scheefwoners willen niet verhuizen

Jongeren die een huurwoning betrekken hebben relatief veel kans om later 'scheef te wonen'. Dat komt doordat jongeren vaak nog een sterke inkomensgroei doormaken. Deze **instroom** van scheefwoners kan worden tegengegaan, bijvoorbeeld door middel van tijdelijke huurcontracten voor jongeren. De **uitstroom** van scheefwoners bevorderen is echter weerbarstiger. Bij jongere scheefwoners gaat dit nog vaak 'vanzelf', wanneer ze samenwonen of kinderen krijgen en meer ruimte nodig hebben. Meer dan de helft van de 30-minners die op een bepaald moment scheefwonen, is vijf jaar later verhuisd.

Maar veel scheefwoners zijn al wat ouder (zie onderstaande figuur). Zij maken meestal geen grote levensveranderingen meer mee. Velen wonen vaak al heel lang in hun woning en zijn gehecht aan hun buurt. Ze zijn honkvast en laten zich niet zomaar 'wegjagen' met een huurverhoging.



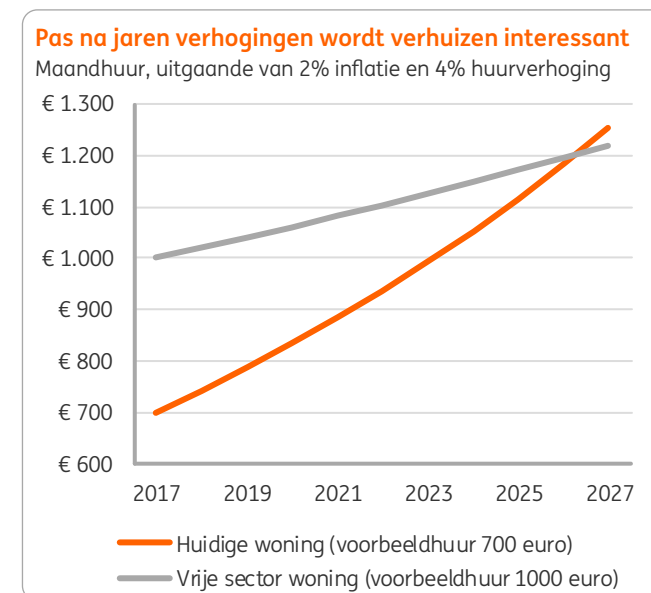
Bron: CBS

## 3 Prikkel werkt niet gezien beperkt alternatief

Als financiële prikkels al werken, dan is de vraag of de huidige prikkel wel sterk genoeg is. Als scheefwoners willen verhuizen hebben ze in theorie twee opties. Ze kunnen een woning kopen, of ze kunnen gaan huren in de vrije sector. Veel scheefhuurders wonen echter in gespannen markten, zoals de grote steden in de Randstad. Voor een koopwoning komen zij vaak niet in aanmerking, omdat hun inkomen te laag is of omdat ze een flexibel arbeidscontract hebben.

Wanneer het inkomen wel hoog genoeg is om een hypotheek te kunnen krijgen, is het maar de vraag of ze over voldoende spaargeld beschikken (meer hierover op pagina 6). Het maximale leenbedrag ten opzichte van de woningwaarde (LTV) wordt immers ingeperkt.

Ook de vrijhuursector is in deze gespannen markten vaak onbereikbaar. Huren beginnen daar meestal pas bij € 1000,-. Een corporatiehuurder die nu € 700,- aan huur betaalt, is pas na tien jaar (!) van maximale huurverhogingen (4% + inflatie) goedkoper uit wanneer hij verhuist naar zo'n woning. Het aanbod in die prijsklasse is bovendien [zeer beperkt](#). Zo is er voor scheefwoners de facto geen alternatief. Kleine huurverhogingen verliezen daarmee aan kracht.



Bron: voorbeeldberekening ING Economisch Bureau

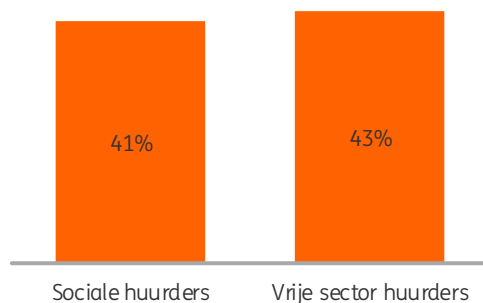
# Huurverhogingen raken portemonnee wel

## Huurverhogingen raken portemonnee wel

Terwijl de huurverhogingen van de laatste jaren weinig tot doorstroming hebben geleid, hebben ze huurders wel in de portemonnee geraakt. Ruim 40% van de huurders zeggen dat ze hun bestedingen als gevolg van de huurverhogingen moeten terugschroeven, zo blijkt uit de Financieel fit Barometer. In deze groep bevinden zich vooral huurders met een laag of middeninkomen (onder de € 40.349,-).

### Veel huurders hebben moeten bezuinigen

Aandeel huurders dat heeft moeten bezuinigen als gevolg van huurverhogingen van laatste jaren



Bron: Kantar TNS, ING Economisch Bureau

### ...en hebben drukkend effect op vrije consumptie

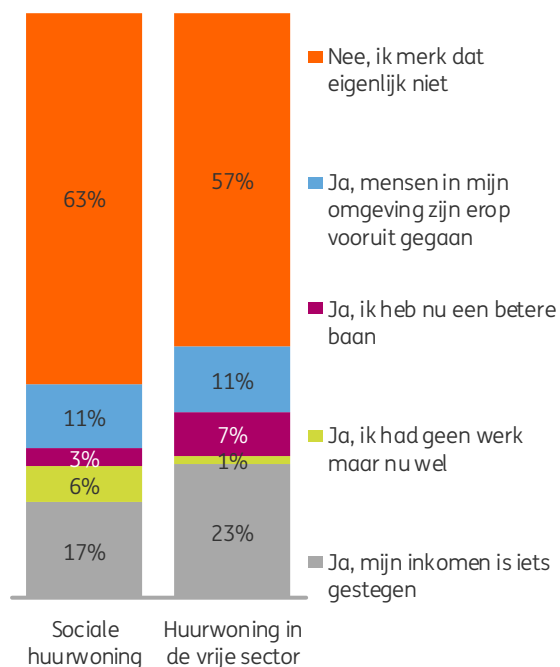
Dit terugschroeven van de bestedingen heeft een drukkend effect gehad op de economie. Wanneer de gemiddelde huur sinds 2009 minder sterk (bijvoorbeeld met de inflatie) zou zijn opgelopen, zouden huurders nu zo'n € 50,- per maand meer overhouden. Dit zou naar schatting resulteren in ruim een miljard euro extra vrije consumptie per jaar.

## Meerderheid merkt weinig van groei economie

De meerderheid van de huurders zegt niet te merken dat de economie groeit. Slechts één op de zes sociale huurders onder de 55 jaar heeft naar eigen zeggen inkomensgroei doorgemaakt. Veel sociale huurders kampen met de zogenaamde 'armoedeval'. Op het moment dat ze meer verdienen, gaat dit ten koste van hun huurtoeslag.

### Meeste huurders merken niet dat economie groeit

Merkt u dat de economie groeit? (18-55 jarigen)



Bron: Kantar TNS, ING Economisch Bureau

## De gemiddelde woonlasten van huurders

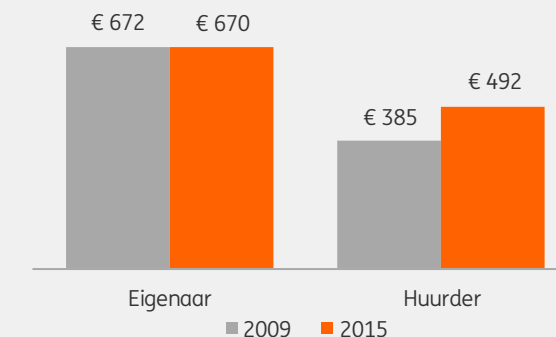
De netto huurgelasten (dus inclusief onderhoud en eventuele huurtoeslag) zijn tussen 2009 en 2015 flink opgelopen. In 2015 betaalden huurders gemiddeld bijna € 500,- per maand. Dat is ruim €100,- meer dan in 2009.

Huurders besteden nu gemiddeld ruim een kwart (26,7%) van hun inkomen aan huur. In 2009 was dat nog 21,3%. Deze 'netto huurquote' liep niet alleen op als gevolg van stijgende huren, maar eveneens door dalende inkomens (crisis).

Ter vergelijking: de netto woonlasten van woningeigenaren bleven in dezelfde periode gelijk. Eigenaren profiteerden gedurende die periode vooral van de dalende hypotheekrente.

### Woonlasten kopers gelijk, lasten huurders stijgen

Gemiddelde netto woonlasten per maand (incl. onderhoudskosten en evt. huurtoeslag, excl. gas/water/licht)



Bron: CBS, WoOn 2009 & 2015

# Ook gebrek aan spaargeld remt doorstroming

## Veel huurders willen wel kopen

Terwijl de overheid de doorstroming wil aanjagen, zien veel huurders daar zelf ook wel heil in. Bijna vier op de tien huurders zou bijvoorbeeld liever in een koopwoning wonen, blijkt uit het meest recente 'WoOn-onderzoek' (2015).

Vooraf jongeren en huurders in de vrije sector willen graag kopen. Huren in de vrije sector is relatief duur, vergeleken met een sociale huurwoning of een koopwoning. Zo'n 60% van de vrijesectorhuurders tussen de 25 en 50 jaar verwacht dat hun volgende woning een koopwoning zal zijn, zo blijkt uit de ING Financieel fit Barometer.

## Doorsnee huurder heeft weinig spaargeld

Maar huurders die willen kopen moeten steeds meer eigen geld meebrengen, nu het maximale leenbedrag jaarlijks wordt beperkt (zie box rechts). Om een woning te kopen is vaak al gauw minstens €10.000,- aan spaargeld nodig. Dit vormt voor veel huurders een flinke barrière. Een doorsnee sociale huurder (mediaan) heeft zo'n €1.200 euro op de bank staan, blijkt uit de ING Financieel fit Barometer. Onder vrijesectorhuurders is dit €5.000,-.

## Gemiddeld spaarsaldo sociale huurders: €1.200

Veel huurders moeten dus extra sparen als ze een woning willen kopen. Dit kost tijd. Wanneer huizenprijzen gedurende die tijd stijgen, loopt het benodigde spaarbedrag intussen nog verder op. De overdrachtsbelasting en makelaarskosten zijn immers gerelateerd aan de koopsom: ze stijgen mee met de huizenprijzen.

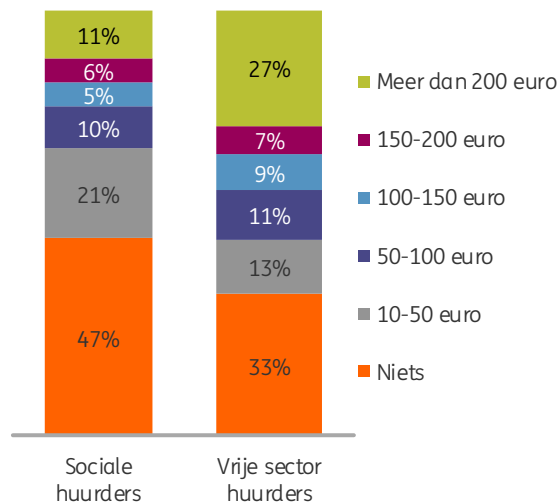
## Huren en sparen gaan vaak niet samen

Slechts één op de tien sociale huurders en een kwart van de vrijesectorhuurders slagen erin meer dan €200,- per maand te sparen, blijkt uit de ING Financieel fit Barometer. Twee op de drie sociale huurders spaart niet meer dan €50,- per maand, bijna de helft spaart helemaal niet.

Voor veel sociale huurders is sparen lastig, omdat zij hun volledige inkomen nodig hebben om rond te kunnen komen. Huurders in de vrije sector hebben vaak zo'n hoge huur, dat dit hun maximale spaarbedrag beperkt. Dit zet een rem op de doorstroming van huur naar koop.

## Veel huurders sparen niet of nauwelijks

Gemiddeld maandelijks spaarbedrag



Bron: Kantar TNS, ING Economisch Bureau

## 75% moet koop uitstellen bij LTV-verlaging

In 2018 kunnen starters maximaal 100% van de woningwaarde lenen. De overdrachtsbelasting en de kosten voor notaris, hypotheekadvies, taxatie en eventuele makelaar — naar schatting zo'n 5% van de aankoop prijs — komen dan voor eigen rekening. Dit betekent dat starters al gauw meer dan €10.000,- aan vrij besteedbaar vermogen nodig hebben om een huis te kunnen kopen.

Het [CPB heeft berekend](#) dat starters zonder eigen vermogen zo'n twee tot vijf jaar nodig hebben om zo'n bedrag bijeen te sparen.

Huurders zouden nog langer moeten sparen, wanneer het maximale leenbedrag verder teruggeschoefd zou worden. Bij een beperking van het leenbedrag naar 90% van de waarde van de woning, zou maar liefst driekwart van de huurders de aankoop moeten uitstellen, zo stelt het CPB. Deze huurders zouden dan in doorsnee vijf a tien jaar extra moeten sparen.

# Hoeveel stijgen de huren in 2017?

## Gemiddelde huur stijgt met 1,6%

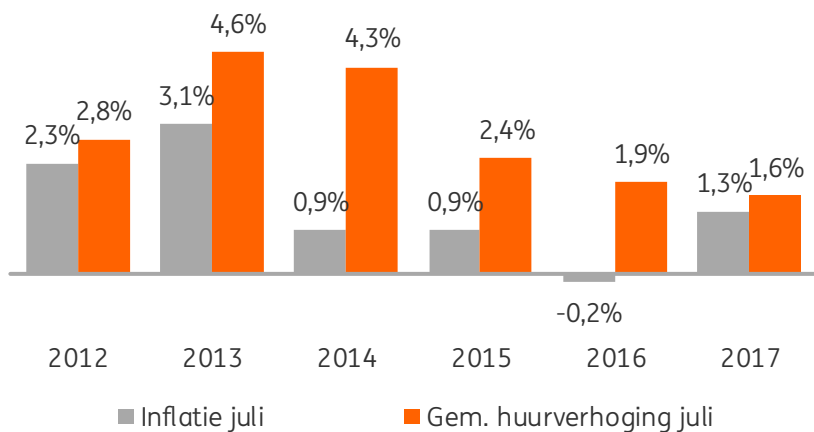
De jaarlijkse huurstijging in juli is inmiddels achter de rug. De huren zijn gemiddeld met 1,6% gestegen. Dit is hoger dan de stijging van de 'maximale huursom' van 1,3% (woningcorporaties mogen de maandelijkse huuropbrengsten van hun sociale huurwoningen *in totaal* met 1,3% laten groeien). Dit komt enerzijds doordat inkomensafhankelijke huurstijgingen niet bij elke corporatie meetellen in de maximale huursom\*, anderzijds omdat vrije sector huurwoningen gemiddeld sneller in prijs stijgen.

## Huren stijgen opnieuw harder dan inflatie

De gemiddelde huurverhoging zwakt de laatste jaren af. Dit is het gevolg van de lagere inflatie en aanpassingen in het landelijk huurbeleid en beleid van individuele corporaties. Toch stijgen huren ook dit jaar weer sneller dan de inflatie:

### Huren stijgen ook dit jaar harder dan inflatie

Gem. huurverhoging juli versus inflatie in juli



Bron: CBS

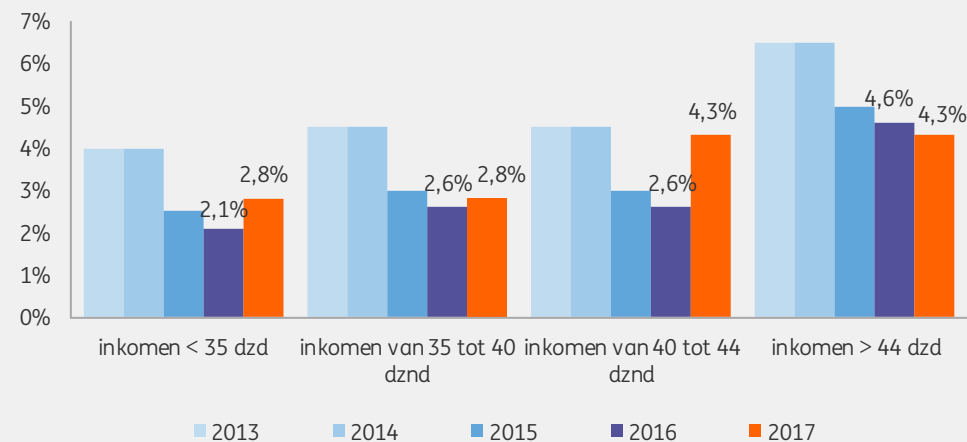
\* inkomensafhankelijke huurverhogingen worden uitgezonderd, wanneer is vastgelegd dat deze worden besteed aan investeringen.

## Inkomensafhankelijke huurverhogingen in 2017

Inkomens boven de 40 duizend euro kunnen dit jaar een *maximale* extra huurstijging van 4% krijgen bovenop de 'basis': de inflatie van vorig jaar. Dit komt voor dit jaar neer op 4,3%. Gezinnen met meer dan vier personen en gepensioneerden zijn uitgezonderd van die maximale huurstijging. Huishoudens met een inkomen lager dan 40 duizend euro krijgen een maximale huurstijging van 2,3% (2% plus inflatie vorig jaar). Vanaf dit jaar zijn er zo twee in plaats van drie groepen in het inkomensafhankelijke huurbeleid.

Vooral voor huishoudens met een inkomen tussen de 40 en 44 duizend euro betekent dit dat hun huur flink sneller zou kunnen stijgen dan vorig jaar. Woningcorporaties voeren deze maximale huurverhogingen echter steeds minder vaak door. Vorig jaar werd slechts in [20% van de gevallen](#) de maximale huurverhoging toegepast. Corporaties kiezen zelf in hoeverre ze inkomensafhankelijke huurverhogingen doorvoeren. Ze kijken daarbij onder andere naar gevolgen voor de betaalbaarheid, de maximale totale huursom en hun eigen financiële positie.

## Maximale huurverhoging per inkomensgroep



Bron: Rijksoverheid.nl, inkomens afgerond

# Meer weten?

**Senne Janssen**

ING Economisch Bureau  
06 5787 5332  
senne.janssen@ing.nl

## **Verantwoording en disclaimer ING Financieel fit Special**

Deze ING Financieel fit Barometer is mede gebaseerd op representatief marktonderzoek onder 1.002 Nederlandse huishoudens, uitgevoerd door Kantar TNS (voorheen TNS Nipo). De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op de door ING vergaarde informatie en door ING betrouwbaar geachte bronnen. Deze gegevens zijn op zorgvuldige wijze in onze analyses verwerkt. Noch de ING, noch medewerkers van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor de in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. ING aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van de publicaties of voor informatie die op of via de sites wordt verstrekt. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Niets in deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd zonder de uitdrukkelijke vermelding van de ING als bron van deze informatie. De afnemer van deze informatie is verplicht aanwijzingen van de ING betreffende het gebruik van de informatie op te volgen. Nederlands recht is van toepassing.

De ING is met ruim 8,9 miljoen rekeninghouders een van de grootste en meest toonaangevende financiële dienstverleners van Nederland. ING is een wereldwijd opererende financiële instelling van Nederlandse origine die diensten aanbiedt via haar werkmaatschappijen ING Bank en NN Group NV. Het doel van ING Bank bestaat erin om mensen in staat te stellen een stap vóór te blijven, zowel in het leven als in het werk. De meer dan 53.000 werknemers van ING Bank bieden retail- en commerciële bankdiensten aan klanten in meer dan 40 landen.

Duurzaamheid maakt integraal deel uit van de bedrijfsstrategie van ING, hetgeen blijkt uit het feit dat ING is opgenomen in de Dow Jones Sustainability Index (Europe en World), de FTS4Good Index en de Euronext Vigeo Europe 120 Index.

ING is actief op: [Facebook](#), [Slideshare](#), [YouTube](#) en [Flickr](#).