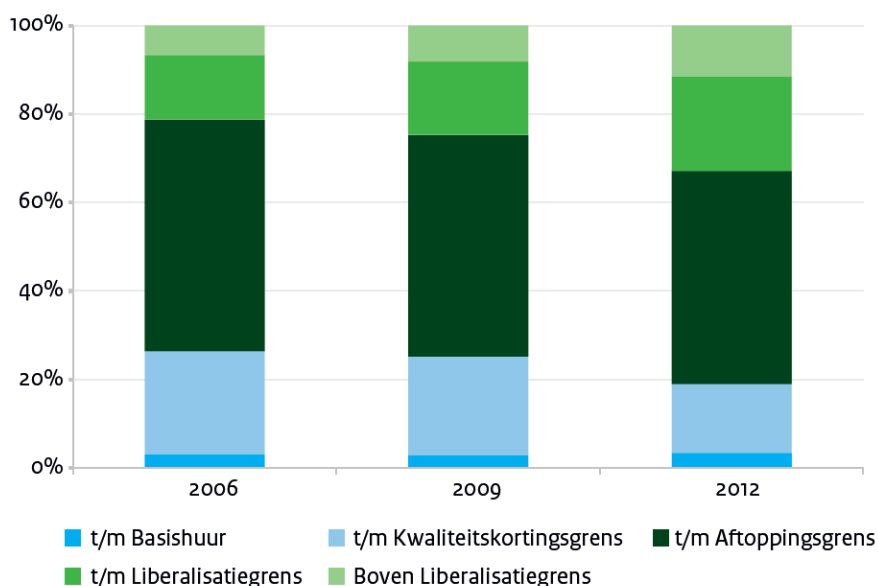




Ontwikkelingen in de huursector

In de huurvoorraad neemt het aandeel duurdere huurwoningen fors toe, zowel in het duurdere segment van de gereguleerde voorraad als in de vrije sector. Het aandeel particuliere verhuurders is ook toegenomen tussen 2009 en 2012. Deze verhuuren vooral woningen boven de liberaliseringsgrens.

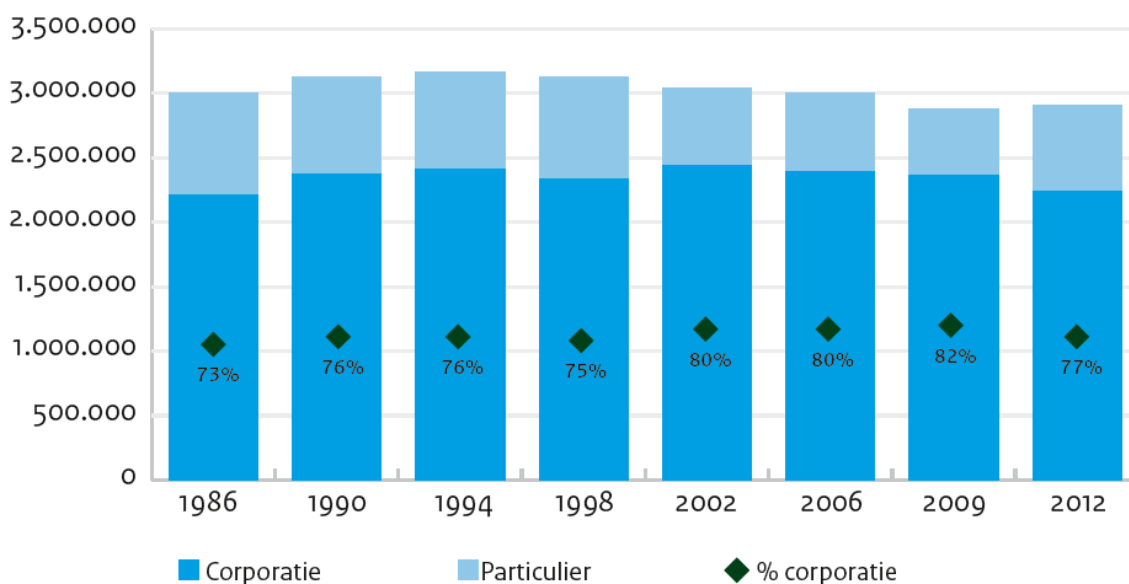


Ontwikkeling huurvoorraad naar prijsklassen van het huurbeleid, 2006-2012

Aandeel particuliere verhuurders groeit

In de huursector wordt onderscheid gemaakt tussen de corporaties en de particuliere huursector. Bij de particuliere huursector gaat het om particuliere personen of private instellingen als makelaars, pensioenfondsen, beleggers en verzekeringsmaatschappijen. Het aandeel van de corporaties in de totale huurmarkt betreft structureel 75 à 80 procent¹. Sinds 2009 is het aandeel corporatiewoningen afgenomen, door een afname van het aantal corporatiewoningen (116.000) en een toename van particuliere huurwoningen (145.000). Hier speelt de tijdelijke verhuur door huishoudens die hun koopwoning niet kunnen verkopen ook een rol; wellicht een tijdelijk fenomeen.

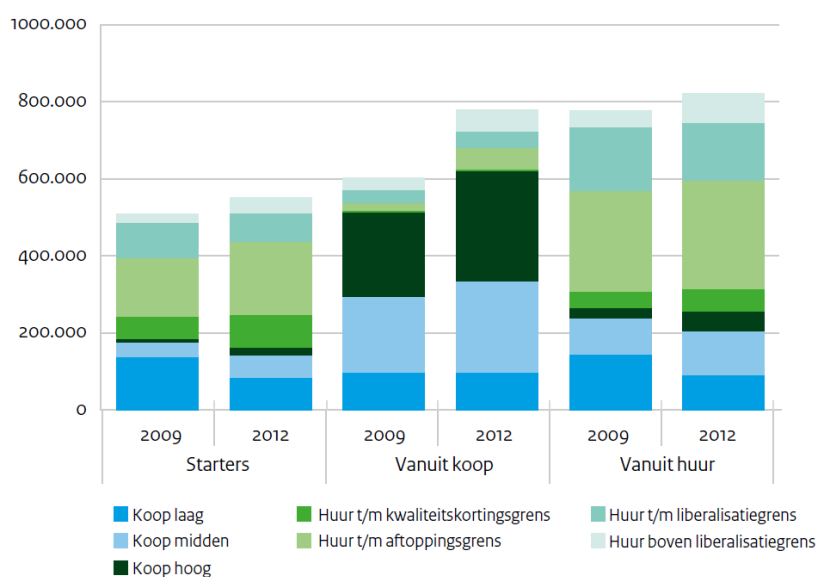
¹ Vanaf het WoON 2012 wordt voor een deel van de huurwoningen via registratie gekoppeld of het een sociale dan wel particuliere huurwoning betreft. Als gevolg hiervan is mogelijk sprake van een lichte trendbreuk in de verhouding sociale versus particuliere huur.



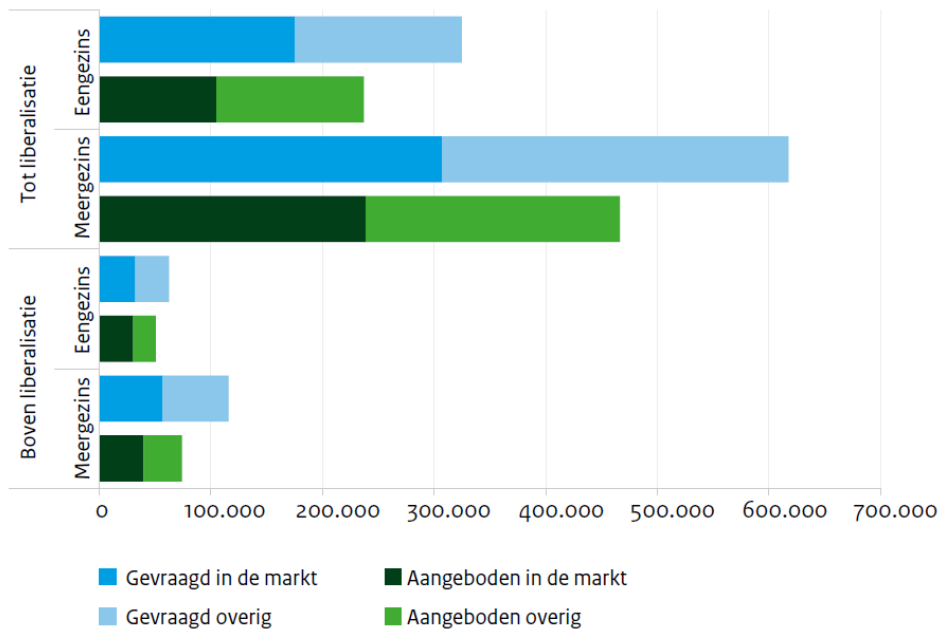
Omvang van de huursector en aandeel corporatie, 1986-2012

De vraag naar huurwoningen neemt toe

De vraag naar huurwoningen is sterker gestegen dan het aanbod dat ontstaat wanneer verhuiscandidateen doorstromen naar een andere woning. In aantallen zijn de verschillen het grootst bij huurwoningen tot de liberalisatiegrens (239.000) en dan vooral bij meergezinswoningen (151.000). Voor beide categorieën is het verschil tussen vraag en aanbod even groot (beide rond de 70.000). Vraag en doorstroomaanbod in de vrije sector maken slechts een klein deel van de totale markt van huurwoningen uit. Relatief, als aandeel van de totale voorraad is het verschil tussen vraag en doorstroomaanbod bij woningen met een huur boven de liberalisatiegrens echter het meest omvangrijk. De invloed van de crisis is hier zichtbaar. De terugval in inkomens en de minder gunstige vooruitzichten op de koopmarkt doen huishoudens uitwijken naar de huur. Daarnaast blijven huishoudens meer wonen in hun huidige huurwoning, vooral omdat zij minder vaak de stap naar een koopwoning zetten.



Gewenste woningen door verhuiscandidateen, 2009-2012



Gevraagde en (potentieel) aangeboden huurwoningen naar vorm en huurprijsgrenzen, 2012 (absoluut)

Minder huurders wonen scheef

Het aantal huishoudens uit de middengroep in de corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens is met 18.000 sinds 2009 licht gedaald. Bij de groep met een hoog inkomen was de afname met 96.000 huishoudens veel groter. Daarmee nam de goedkope scheefheid² fors af. De invoering van de EC-toewijzingsnorm voor corporaties speelt hier mee, maar ook de daling van inkomens – waardoor huishoudens weer onder de grens van 33.000 euro kwamen. Zo is het aantal scheefwonende huishoudens dat niet verhuisd is, afgenomen met 50.000. Het betreft hier voormalige scheefwoners waarvan het inkomen gedaald is waardoor zij niet meer tot de doelgroep met een inkomen boven de 33.000 euro behoren.

	Alle huishoudens		Aandachtsgroep		Huurbeleid tot 33.000 euro		Huurbeleid 33.000 - 43.000 euro		Huurbeleid 43.000 euro en meer	
	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012	2009	2012
Corporaties	2.350.000	2.243.000	1.152.000	1.194.000	1.638.000	1.636.000	271.000	259.000	441.000	348.000
Waarvan tot de Liberalisatiegrens	2.262.000	2.115.000	1.130.000	1.148.000	1.601.000	1.568.000	259.000	241.000	402.000	306.000
Particuliere verhuurders	509.000	662.000	193.000	251.000	292.000	384.000	65.000	93.000	152.000	184.000
Waarvan tot de Liberalisatiegrens	367.000	455.000	159.000	209.000	239.000	307.000	45.000	59.000	83.000	89.000
Koop	4.106.000	4.236.000	527.000	515.000	864.000	887.000	477.000	537.000	2.765.000	2.812.000
Totaal	6.965.000	7.141.000	1.871.000	1.961.000	2.794.000	2.908.000	813.000	888.000	3.358.000	3.345.000

Goedkope scheefheid in de huursector 2009 en 2012

Van de midden en hoge inkomensgroepen woont respectievelijk 34 en 12 procent in het gereguleerde huurwoningsegment, dat niet primair voor hen bedoeld is. Het gaat hier om circa 700.000 huishoudens. Overigens is deze groep niet altijd met voorbedachten rade in een te goedkope huurwoning gaan wonen. Het gaat hier vaak om huishoudens die na verloop van tijd meer zijn gaan verdienen. Ook samenwonen kan ertoe leiden dat huishoudens 'promoveren' naar

² Goedkope scheefheid: huishoudens met een inkomen hoger dan 33.000 euro en woonachtig in een gereguleerde huurwoning. Dit zijn alle huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens, zowel in het bezit van toegelaten instellingen als particuliere verhuurders.

een hogere inkomensklasse. Daarnaast hanteerden sommige corporaties in bepaalde regio's in het verleden geen inkomensgrenzen, waardoor ook huishoudens met een hoger inkomen een gereguleerde huurwoning konden huren. Tevens is, zoals eerder geconstateerd, het aanbod van vrije sector-huurwoningen niet erg omvangrijk.

Verhuur corporatiewoningen binnen Europese norm

Woningcorporaties moeten 90 procent van hun gereguleerde huurwoningen toewijzen aan inkomens onder de 33.000 euro³, dit komt voort uit afspraken met de Europese Commissie. Hierin is vastgelegd voor welke inkomensgroepen door corporaties mogen worden toegelaten, willen de corporaties aanspraak blijven maken op de staatsteun die de overheid hen biedt. Deze maatregel is per 1 januari 2011 ingevoerd. In 2011 lukte dit in 93 procent van de gevallen (Bron: CFV-toezichtsverslag). Tijdens het WoON 2009 waren de richtlijnen van de Europese Commissie nog niet van kracht. Hiermee lijkt het scherpere toewijzingsbeleid zijn vruchten af te werpen.

³ De inkomensgrens van het toewijzingsbeleid komt overeen met de ondergrens van het inkomensafhankelijke huurbeleid. In tegenstelling tot het inkomensafhankelijke huurbeleid wordt bij het toewijzingsbeleid het inkomen van inwonende kinderen niet meegeteld.