



Planbureau voor de Leefomgeving

QUICKSCAN ONTWIKKELINGEN VRAAG EN AANBOD GELIBERALISEERDE HUURWONINGEN

PBL-notitie 1878

Martijn Eskinasi

31 oktober 2017 – gerectificeerde versie

PBL
PBL
2015

Inhoud

BEVINDINGEN	4
QUICKSCAN	4
VERDIEPING	7
1 Inleiding	7
2 Vraagpotentieel	9
2.1 Financiële draagkracht als randvoorwaarde	9
2.2 Verhuisdynamiek, huidige huisvesting en alternatieve opties	12
2.3 Vraagpotentieel onder jongeren met een hoger of middeninkomen	13
2.4 Vraagpotentieel onder senior eigenaren-bewoners	15
2.5 Regionaal vraagpotentieel	17
2.6 Ontwikkeling van het vraagpotentieel als gevolg van institutionele factoren	17
3 Mogelijke ontwikkelingen van het aanbod	19
3.1 Het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen	19
3.2 Mogelijke ontwikkelingen van nieuw aanbod	21
4 Conclusies	23
4.1 Conclusies	23
4.2 Tot slot	24

BEVINDINGEN

QUICKSCAN

Rectificatie: in de in 2015 gepubliceerde versie van deze notitie is een rekenfout geconstateerd. Daardoor ontbraken in tabellen 2.1, 2,3 en 2.4 in paragraaf 2.2 berekeningen van de zogenaamde ability to pay voor een beduidend aantal huishoudens. In deze gerectificeerde versie zijn de correcte berekeningen opgenomen, waarbij ook consistentier gerapporteerd is voor alleen de zelfstandig wonende huishoudens. Zoals ook in de oorspronkelijke versie hebben deze berekeningen betrekking op het WoON-onderzoek uit 2012.

In een nieuwe studie "Middeninkomens op de woningmarkt" heeft het PBL heeft op basis van het meest recente WoON-onderzoek uit 2015 nieuwe berekeningen uitgevoerd naar de betaalruimte van middeninkomens op de woningmarkt. Naast actuelere berekeningen is er ten behoeve van deze nieuwe studie ook een aantal vernieuwingen doorgevoerd in de berekeningswijze en de wijze van presenteren. In de bijlage van deze nieuwe studie is tevens een verschillenanalyse tussen WoOn 2015 en WoON2012 gemaakt volgens de vernieuwde berekeningswijze.

De Nederlandse huurwoningmarkt telt naar verhouding weinig geliberaliseerde huurwoningen. Dit segment omvat circa 5 procent van de totale woningvoorraad. In 2012 was het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen voor ongeveer 60 procent geconcentreerd in het westen van het land. Het kabinet wil de ontwikkeling van een middensegment van geliberaliseerde huurwoningen ondersteunen om de woningmarkt beter te laten functioneren. Ter ondersteuning van de beleidsvorming hieromtrent heeft het PBL deze quickscan opgesteld. Centraal daarin staan de mogelijke vraagontwikkelingen in de komende jaren (met een doorkijk naar 2025), het verwachte gedrag van aanbiedende partijen en de regionale verdeling van vraag en aanbod.

De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen kan worden uitgeoefend door huishoudens die in principe een toereikend inkomen hebben, geen toegang tot de sociale huursector hebben en die geen woning willen of kunnen kopen. De netto woonlasten per eenheid woningkwaliteit liggen in de geliberaliseerde huursector relatief hoog, vanwege het huurbeleid van corporaties en de fiscale voordelen in de koopsector. Een huishouden dat zijn nut wil optimaliseren, kiest in principe voor een bij de wensen passende woning tegen een zo laag mogelijke prijs per eenheid kwaliteit. Daarom moeten er in het algemeen bijzondere redenen zijn waarom huishoudens kiezen voor de geliberaliseerde huursector.

Op basis van de budgetmethodiek kan worden becijferd hoeveel huishoudens maximaal aan wonen kunnen uitgeven (de zogenoemde maximale *ability-to-pay*, oftewel de maximale financiële draagkracht voor wonen). Uitgaande van deze *ability-to-pay* blijkt dat een geliberaliseerde huurwoning financieel binnen bereik is voor alle huishoudens met een inkomen vanaf 43.000 euro. Dat geldt ook voor jongeren tot 35 jaar en ouderen van 75 jaar en ouder met een inkomen tussen de 38.000 en 43.000 euro. Voor huishoudens met lagere inkomens (tot 34.085 euro) is een geliberaliseerde huurwoning buiten bereik. Bij de lagere middeninkomens tot 38.000 euro geldt dat ook voor gezinnen met kinderen en voor een- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdsgroep 35 tot en met 54 jaar ("medioren"). Bij alle andere

middeninkomensgroepen liggen de maximale woonlasten gemiddeld weliswaar boven de liberalisatiegrens, maar onder de gemiddelde huurprijs in de geliberaliseerde huursector.

De belangrijkste (en meest kansrijke) groep potentiële vragers naar geliberaliseerde huurwoningen zijn jongere huishoudens tot 35 jaar met een hoger of middeninkomen. Het aantal huishoudens tot 35 jaar neemt landelijk nog toe tot 2025, in de Noordvleugel van de Randstad nog langer. De jongeren met een hoger of middeninkomen kunnen door hun inkomen niet in de sociale huursector terecht. Tegelijkertijd zijn hun woon-, werk- en huishoudenscarrières nog in ontwikkeling. Een deel van deze groep zal (nog) geen woning willen kopen, een ander deel kan belemmeringen ondervinden bij het verkrijgen van een hypotheek.

Een tweede mogelijke groep vragers zijn senior huiseigenaren (55-74 jaar) die het in de eigen woning opgebouwd vermogen liquide willen maken. Bij deze groep gelden de nodige kanttekeningen, zoals een lage verhuigeneigdheid en een sterke voorkeur om vanuit koop weer naar een koopwoning te verhuizen. Toch kan ook een klein percentage geïnteresseerden vanuit een grote en in omvang toenemende groep tot een behoorlijk vraagpotentieel naar geliberaliseerde huurwoningen leiden. De sterkste groei in de periode tot 2025, zowel procentueel als in absolute aantallen, zit niet in de bekende vergrijsde gebieden, zoals Zeeland, Limburg, de Achterhoek en de noordelijke provincies, maar juist in de Randstad. Op grond van regionale indicatoren kan worden geconcludeerd dat het vraagpotentieel, naast de Randstad, ook in Noord-Brabant, de regio Arnhem/Nijmegen en de stadsregio Groningen te vinden is.

De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen wordt ook door institutionele factoren beïnvloed, die het Rijk deels kan sturen. Belangrijke institutionele factoren zijn de voorwaarden voor hypotheekverstrekking en fiscale aftrek van de hypotheekrente, de inkomensgrens voor de sociale huursector en de liberalisatiegrens. Institutionele factoren buiten het woondomein zijn de flexibilisering van de arbeidsmarkt en mogelijk ook veranderingen in de studiefinanciering.

In de komende jaren gaan woningcorporaties naar verwachting minder investeren in het geliberaliseerde segment. Zij concentreren zich in het kader van de Woningwet 2015 in toenemende mate op hun kerntaak (de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen). Gemeenten dienen bij nieuwe woningbouw in het geliberaliseerde segment eerst marktpartijen te benaderen. Pas als is aangetoond dat marktpartijen dit niet willen oppakken, kunnen corporaties meedingen. Deze verplichte toetsing aan de markt zal hoogstwaarschijnlijk op zijn minst voor vertraging zorgen.

De rendementscijfers over nieuw in exploitatie genomen geliberaliseerde huurwoningen van zowel marktpartijen als corporaties laten in de periode 2009-2014 een stijging zien. Dat hangt samen met trendmatig stijgende huurprijzen, terwijl de onderliggende marktwaarden in verhuurde staat zijn gedaald als gevolg van dalende woningprijzen. Op grond van de stijgende rendementen is het aannemelijk te verwachten dat marktpartijen in het middensegment zullen willen investeren. De bestaande ruimtelijke concentratie in het westen van het land doet vermoeden dat grotere institutionele partijen waarschijnlijk in deze gebieden verder zullen willen uitbreiden.

In intermediaire en perifere gebieden – zoals de noordelijke provincies, Zeeland, Overijssel, delen van Gelderland en Limburg – duiden de indicatoren op een beperkte vraag. Toch kunnen daar mogelijk wel degelijk kleinschalige, lokale ontwikkelingen van de grond komen, omdat marktconforme huurprijzen in die regio's vaker binnen de financiële mogelijkheden van woonconsumenten liggen.

Ook aan de aanbodkant zijn institutionele factoren van belang, zoals de liberalisatiegrens, het werkingsbereik van huurregulering, huurtoeslag en verhuurdersheffing, en het grondprijnsbeleid van gemeenten. In deze quick scan zijn deze factoren echter niet op hun effect onderzocht.

VERDIEPING

1 Inleiding

In het afgelopen decennium is er veel geschreven over de problemen op de Nederlandse woningmarkt, zoals de stagnerende doorstroming van huur naar koop, de beïnvloeding van woonwensen door het huurprijsbeleid van woningcorporaties, de huurtoeslag, de hypotheekrenteaftrek en het gebrek aan aanbodelasticiteit als gevolg van ruimtelijke beperkingen, grondprijzen en andere factoren (zie bijvoorbeeld Conijn 2008; CSED 2010; Donders et al. 2010; Hof et al. 2006; Staten-Generaal 2012; Van Oort et al. 2008). Ook is er gewezen op het gebrek aan keuzemogelijkheden voor vooral de middeninkomensgroepen en het ontbreken van een 'middensegment' tussen de sociale huursector en de koopsector (Rli 2011). Kort gezegd dient zo'n 'middensegment' onderdak te bieden aan huishoudens die geen toegang hebben tot de sociale huursector en geen woning willen of kunnen kopen.

Inmiddels heeft het kabinet maatregelen genomen voor de hypotheekrenteaftrek. Voor nieuwe eigenaren-bewoners is minimaal annuïtaire aflossing een voorwaarde voor de hypotheekrenteaftrek, en voor alle eigenaren-bewoners worden de maximale aftrektarieven stapsgewijs verlaagd. In de Woningwet 2015 is bepaald dat woningcorporaties zich weer vooral moeten richten op de huisvesting van lagere inkomensgroepen in betaalbare huurwoningen. Ook wil het kabinet de ontwikkeling van het middensegment in de huurmarkt (met huren tot circa 900 euro) waar mogelijk ondersteunen (BZK 2014).

De vorming en monitoring van het beleid ter ondersteuning van het middensegment is gebaat bij inzichten in mogelijke ontwikkelingen van de vraag naar en het aanbod van huurwoningen in dit segment in de eerstkomende jaren, met een doorkijk naar de langere termijn. Een regionale invalshoek is daarbij onmisbaar: recente onderzoeken laten zien dat demografische ontwikkelingen, vraag-aanbodverhoudingen, woningprijzen, effecten van landelijk ingevoerde maatregelen en lokaal beleid regionaal ver uiteen kunnen lopen (zie bijvoorbeeld Eskinasi et al. 2012; De Groot et al. 2014; Van Middelkoop et al. 2013). Voor de mogelijke ontwikkeling van het aanbod is daarnaast het te verwachten investeringsgedrag van beleggers, woningcorporaties en andere partijen van belang.

In deze quick scan brengen we enkele belangrijke ontwikkelingen in beeld, maar benoemen we ook nog openstaande onderzoeksvragen op dit gebied. De verkenning is gebaseerd op bestaand en lopend onderzoek naar veranderende regionale woningmarkten. Vanwege de stand van zaken van het lopende onderzoek, het feit dat tijdens het opstellen van deze quick scan WoON2012 het meest actuele en omvattende woningmarktonderzoek was en de complexiteit van het vraagstuk is het nog niet haalbaar om op een verantwoorde wijze een goed onderbouwde raming van de actuele vraag en/of het benodigde aanbod in absolute getallen te geven. We brengen hier daarom alleen de belangrijkste vraag- en aanbodbepalende factoren in beeld.

In de literatuur over het middensegment en de woningvraag van middeninkomensgroepen worden verschillende definities van het middensegment gegeven. De Rli (2011) richt zich vooral op de woningvraag van middeninkomensgroepen en beveelt aan de toegang van deze groepen tot de sociale sector te verbeteren. Schilder en Conijn (2015) definiëren het middensegment als alle geliberaliseerde huurwoningen van woningcorporaties plus alle huurwoningen van overige verhuurders vanaf een huurprijs van 550 euro. Het kabinet definieert het

middensegment als geliberaliseerde huurwoningen in eigendom van marktpartijen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (664 euro in 2012) tot een huurprijs van ongeveer 900 euro per maand (BZK 2014).

In deze quick scan concentreren we ons op ontwikkelingen voor de geliberaliseerde huursector als geheel, zonder onderscheid naar eigenaar (corporatie of marktpartij). We ramen dus het vraagpotentieel naar de gehele geliberaliseerde huursector. Ook de analyses van het bestaande aanbod zijn gebaseerd op de geliberaliseerde huursector als geheel. Bij de beschrijving van institutionele factoren die vraag en aanbod beïnvloeden, maken we waar relevant wel onderscheid naar het type verhuurder.

2 Vraagpotentieel

De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen wordt door veel factoren bepaald, zoals de sociaaleconomische positie van woningzoekende huishoudens en hun woonvoorkeuren. Ook speelt de concurrentiepositie van geliberaliseerde huurwoningen ten opzichte van zowel de huidige woonsituatie als van andere alternatieven in de regionale woningmarkt (de koopsector en de sociale huursector) een grote rol. Verder zijn er nog institutionele factoren te noemen: de toegang tot de sociale huursector, de hypotheekverstrekking, en de vele factoren die het inkomen, de inkomenszekerheid en de opbouw van vermogen van huishoudens bepalen.

Vanwege deze complexiteit is er in deze quick scan voor gekozen de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen niet in absolute aantallen te becijferen. Wel geven we onder de noemer 'vraagpotentieel' aan onder welke groepen en in welke regio's er mogelijk vraag naar zulke woningen is en hoe die vraag zich onder invloed van demografische, economische en institutionele veranderingen kan ontwikkelen.

2.1 Financiële draagkracht als randvoorwaarde

Een eerste randvoorwaarde is dat het huishoudensinkomen voldoende moet zijn om naast de minimaal noodzakelijke uitgaven voor levensonderhoud, sociale participatie en dergelijke de woonlasten van een geliberaliseerde huurwoning te kunnen opbrengen. Op basis van de budgetmethodiek (De Groot et al. 2014) kan worden becijferd hoeveel huishoudens maximaal aan wonen kunnen uitgeven (de zogenoemde maximale *ability-to-pay* (ATP)). Op basis daarvan kan worden bepaald voor welke groepen een geliberaliseerde huurwoning in principe financieel binnen bereik is¹.

Wat huishoudens daadwerkelijk besteden (de feitelijke woonlasten) of maximaal aan wonen willen besteden (de zogenoemde maximale *willingness-to-pay*), ligt hoogstwaarschijnlijk lager dan de *ability-to-pay*: afhankelijk van de voorkeuren zullen velen meer dan het minimale aan levensonderhoud en dergelijke willen besteden. Aan de andere kant zijn er ook enkele honderdduizenden huishoudens met een dermate laag inkomen dat de feitelijke woonlasten (fors) hoger zijn dan de maximale *ability-to-pay*; zulke huishoudens hebben een betaalrisico.² In deze beschouwing willen we echter vooral laten zien voor wie een geliberaliseerde huurwoning financieel binnen of buiten bereik is.

Uit tabel 2.1 blijkt dat de laagste inkomensgroep (tot de inkomensgrens van 34.085 euro, prijspeil 2012) zeker geen potentiële vraag kan uitoefenen naar geliberaliseerde huurwoningen.

¹ In het onderzoeksbestand WoOn2012 komen niet-zelfstandige huishoudens voor, waar wel inkomensgegevens van bekend zijn, maar logischerwijs geen kenmerken van de huidige woning. Om consistent te rapporteren zijn alleen de cases meegenomen, waar zowel inkomens- als huishoudenskenmerken bekend zijn en waar sprake is van een zelfstandig wonend huishouden. De populatie waarover gerapporteerd wordt, is 7,1 miljoen huishoudens, lager dan de 7,4 miljoen genoemd in de oorspronkelijke versie van deze quick scan.

² De Groot et al. (2014) hanteren hiervoor een relatief strenge definitie: er is pas sprake van een betaalrisico als ook de uitgaven voor sociale participatie zijn wegbezuinigd en het huishoudensinkomen nog steeds niet toereikend is voor de woonlasten en de minimale noodzakelijke kosten van levensonderhoud. Andere studies (bijvoorbeeld Kromhout 2013) becijferen vooral wanneer huishoudens in een armoedesituatie terechtkomen en nemen sociale participatie wel mee in hun berekeningen.

Tabel 2.1 Huisvesting, inkomen en maximale *ability-to-pay* van inkomensgroepen, 2012

Inkomenscategorie	% Huishoudens	% Huurders	Gemiddeld bruto inkomen	Gemiddelde ATP
Lage inkomens <€34k	40%	68%	€ 22.420	€ 316
Laagste middeninkomens €34k-€38k	6%	41%	€ 36.071	€ 674
Middeninkomens €38k-€43k	7%	36%	€ 40.461	€ 784
Hoge middeninkomens €43k-€62k	21%	25%	€ 51.928	€ 1.097
Hoogste inkomens €62k+	26%	11%	€ 98.059	€ 2.612
Totaal	7,1 mln	41%	€ 50.358	€ 1.131

Bron: WoON2012, Nibud; bewerking PBL

De maximale *ability-to-pay* van de huishoudens met de laagste middeninkomens (34.085-38.000 euro) overstijgt maar net de liberalisatiegrens van 2012 (664 euro). Zelfs al zou zo'n huishouden een geliberaliseerde woning vlak boven de liberalisatiegrens kunnen vinden (de gemiddelde prijzen in de geliberaliseerde huursector liggen rond de 840 euro), dan blijft er maar weinig budget over voor meer dan het minimale aan levensonderhoud en sociale participatie. Schilder en Conijn (2015) noemen een huur van 550 euro 'betaalbaar' voor een huishouden net boven de inkomensgrens voor de sociale huursector, hetgeen redelijk aansluit bij de *ability-to-pay* van een gezin met zo'n inkomen. Bij de groep met inkomens van 38.000 tot 43.000 euro ligt de *ability-to-pay* boven de liberalisatiegrens, maar nog onder de gemiddelde huurprijs in de geliberaliseerde sector.

Van de huishoudens met de hoogste en de hogere middeninkomens (vanaf 43.000 euro) kan met enige zekerheid worden gesteld dat een geliberaliseerde huurwoning binnen de financiële mogelijkheden ligt: hun *ability-to-pay* ligt ruim boven het gemiddelde huurniveau in de geliberaliseerde sector.

In totaal behoort op landelijk niveau 45 procent van alle huishoudens tot deze inkomensgroepen. Voor een verkenning van het regionale vraagpotentieel naar geliberaliseerde huurwoningen is de over- of ondervertegenwoordiging van deze beide inkomensgroepen in bepaalde COROP-regio's relevant. Tabel 2.2 laat de COROP-regio's zien met de vijf hoogste en vijf laagste aandelen huishoudens met inkomens hoger dan 43.000 euro.

Tabel 2.2 COROP-regio's met de hoogste en laagste aandelen huishoudens met inkomens hoger dan 43.000 euro, 2012

Hoogste 5	Laagste 5	
Zuidwest-Gelderland	55% Oost-Groningen	36%
Het Gooi en Vechtstreek	55% Delfzijl en omgeving	39%
Oost-Zuid-Holland	54% Overig Groningen	39%
Utrecht	53% Zuid-Limburg	39%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	52% Zuidwest-Drenthe	40%
Referentie Nederland totaal		47%

Bron: WoON2012; bewerking PBL

In tabel 2.1 zien we echter ook de duidelijke relatie tussen inkomen en eigenwoningbezit: hoe hoger het inkomen, hoe lager het percentage huurders. Een mogelijke verklaring is dat

bij een hoger inkomen een koopwoning financieel aantrekkelijker is dan een (vergelijkbare) niet-gesubsidieerde huurwoning als gevolg van de progressieve hypotheekrenteaftrek. Naast inkomen spelen ook de leeftijd en samenstelling van zelfstandig wonende huishoudens een grote rol in de woonvoorkeuren.

Tabel 2.3 laat zien dat gezinnen met kinderen niet alleen een relatief hoog gemiddeld inkomen hebben, maar ook het hoogste aandeel eigenaren-bewoners. Gemiddeld lage inkomens en hogere aandelen huurders vinden we bij jongere huishoudens (tot 35 jaar) en ouderen (75+). Senioren (55-74) en medioren (huishoudens van 35-54 jaar zonder kinderen) nemen op beide variabelen een middenpositie in.

Tabel 2.3 Huisvesting, inkomen en *ability-to-pay* van huishoudens, naar type, 2012

Huishoudenstype	% Huishoudens	% Huurders	Gemiddeld bruto inkomen	Gemiddelde ATP
Jongeren (<35)	12%	58%	€ 35.402	€ 759
Medioren (35-54 zonder kinderen)	15%	45%	€ 46.336	€ 1.030
Gezinnen (35-54 met kinderen)	35%	27%	€ 65.752	€ 1.499
Senioren (55-74)	26%	39%	€ 47.014	€ 1.064
Ouderen (75+)	11%	61%	€ 31.516	€ 671
Totaal	7,1 mln	41%	€ 50.358	€ 1.131

Bron: WoON2012, Nibud; bewerking PBL

Kruisen we inkomensgroepen en huishoudens voor de maximale *ability-to-pay*, dan blijkt uit tabel 2.4 wie in theorie een geliberaliseerde huurwoning zou kunnen betalen. Bij de huishoudens met lage inkomens is een geliberaliseerde huurwoning in principe buiten bereik, bij de hoge en hogere middeninkomensgroepen (vanaf 43.000 euro) in principe binnen bereik.

Voor de middeninkomensgroepen (34.085-43.000 euro) ligt dat beeld genuanceerder. Bij de lagere middeninkomens (34.085-38.000 euro) lag de *ability-to-pay* in 2012 bij gezinnen met kinderen en een- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdsgroep van 35 tot en met 54 jaar ("medioren") onder de liberalisatiegrens. Ook voor hen is een geliberaliseerde huurwoning dus financieel buiten bereik.

Bij jongeren (tot 35 jaar) en ouderen (75+) met een inkomen tussen de 38.000 en 43.000 euro ligt de *ability-to-pay* boven het gemiddelde huurniveau in de geliberaliseerde sector. Bij alle andere middeninkomensgroepen ligt de *ability-to-pay* weliswaar boven de liberalisatiegrens, maar onder het gemiddelde huurniveau in de geliberaliseerde sector. Een harde uitspraak of zo'n woning voor deze laatste groepen binnen bereik ligt, is dus niet met zekerheid te doen.

Ook moet worden bedacht dat een toereikende *ability-to-pay* nog niet betekent dat huishoudens ook daadwerkelijk vraag uitoefenen naar geliberaliseerde huurwoningen. Zijn ze niet al naar tevredenheid gehuisvest? Zijn ze wel bereid om slechts het minimum aan levensonderhoud en sociale participatie uit te kunnen geven?

Tabel 2.4 *Ability-to-pay* naar huishoudenstype en inkomensgroep, 2012.

	Maximale ability-to-pay					Totaal
	Jongeren	Medioren	Gezinnen	Senioren	Ouderen	
Lage inkomens <34k	€ 293	€ 281	€ 272	€ 333	€ 377	€ 316
Laagste middeninkomens 34-38k	€ 703	€ 643	€ 633	€ 677	€ 769	€ 674
Middeninkomens 38k-43k	€ 874	€ 757	€ 734	€ 776	€ 916	€ 784
Hoge middeninkomens 43k-62k	€ 1.231	€ 1.123	€ 1.040	€ 1.105	€ 1.194	€ 1.097

Hoogste inkomens 62k+	€ 2.300	€ 2.681	€ 2.536	€ 2.814	€ 3.036	€ 2.612
Totaal	€ 759	€ 1.030	€ 1.499	€ 1.064	€ 671	€ 1.131

Bron: WoON2012, Nibud; bewerking PBL

2.2 Verhuisdynamiek, huidige huisvesting en alternatieve opties

In de afweging om een geliberaliseerde huurwoning te gaan huren, wegen ook de verhuisgevoeligheid, de huidige huisvestingssituatie en de aanwezigheid van andere realistische alternatieven (de fiscaal ondersteunde koopsector, eventuele mogelijkheden in de sociale huursector) nog mee. Jongere leeftijdsgroepen worden gekenmerkt door een hoge verhuisdynamiek (circa 25 procent bij de groep 20-30 jarigen, zie De Groot et al. 2013: 73), bij wie de huishoudensontwikkeling en de werk- en wooncarrière nog erg dynamisch zijn. Rond de vijfendertigjarige leeftijd bereiken veel huishoudens een stabielere fase, hetgeen zich uit in een scherpe daling van de verhuisdynamiek.

Senioren (55-74 jaar) laten een piekje in de verhuisgeneigdheid zien, zodra de kinderen uit huis zijn en/of pensionering ruimte geven voor een verandering in de woonsituatie. Op hoge leeftijd neemt de verhuisdynamiek weer toe, echter vaak vanwege medische of sociale redenen, zoals een verhuizing naar een zorgwoning of een verzorgings- of verpleeghuis.

De huidige huisvestingssituatie kan met mogelijke alternatieven worden vergeleken met behulp van de prijs die huishoudens per eenheid 'woondienst' betalen. Huishoudens die hun nut optimaliseren, zullen immers kiezen voor bij de wensen aansluitende huisvesting, met een zo laag mogelijke prijs per eenheid woondiensten. In de huursector vergelijkt de WOZ-kapitalisatiefactor (de jaarhuur gedeeld door de WOZ-waarde) de huurprijs met de bundel 'woondiensten' die een woning biedt (woning-, omgevings- en regiokenmerken). Deze indicator is geschikt als vergelijkingsmaat, omdat a) veel studies naar (empirische) markthuren en theoretische evenwichtshuren (bijvoorbeeld Conijn 2015; Donders et al. 2010; Francke et al. 2014) hun uitkomsten als WOZ-kapitalisatiefactoren presenteren en b) voor veel woningen de benodigde data beschikbaar zijn.

Gemiddeld bedroeg deze ratio in 2012 3,7 procent in de gereguleerde sector (na aftrek van huurtoeslag netto 3,6 procent) en 5 procent in de geliberaliseerde huursector.³ Per eenheid woondiensten (afgemeten aan de leegwaarde) is de sociale huursector beduidend voordeliger dan de geliberaliseerde sector, als gevolg van het huurprijsbeleid van corporaties (zie ook Conijn 2011).

In de koopsector zijn de werkelijke economische kosten voor het gebruik van de woondiensten niet direct te meten. Veel studies gaan uit van de gebruikerskostenmethodiek om deze kosten te ramen (bijvoorbeeld Conijn 1995; Donders et al. 2010; Renes et al. 2006). Bij toepassing van deze methodiek zoals uitgewerkt in Donders et al. (2010)⁴ komen de netto gebruikerskosten in de koopsector uit op gemiddeld 4,6 procent van de leegwaarde. De directe

³ Binnen de gereguleerde sector zien we nog een interessant verschil tussen de woningen in de 'kernvoorraad' die gegeven hun kwaliteit niet kunnen worden geliberaliseerd (3,9 procent) en woningen met 142 WWS-punten of meer (3,3 procent). Sociale huurwoningen met meer kwaliteit worden klaarblijkelijk goedkoper aangeboden.

⁴ De gebruikerskostenbenadering geeft theoretisch de meest zuivere indicatie van de werkelijke economische kosten van huisvesting. Daar is een relatief complexe opstelling voor nodig, waarin de inzet van vermogen, waardevermindering, transactiekosten, lokale belastingen en kosten voor beheer en onderhoud in verwerkt zitten. Donders et al. (2010) berekenen de bruto gebruikerskosten in de koopsector op 5,7 procent van de leegwaarde. Dat percentage is opgebouwd uit een reële rendementseis van 5 procent, een gemiddelde reële trendmatige waardevermindering van 1 en 1,7 procent voor instandhoudings- en transactiekosten. Daaruit volgt een huurwaarde

netto uitgaven aan hypotheeklasten (rente plus aflossing) bedragen ongeveer 2,8 procent van de leegwaarde. In deze woonlastenbenadering zit dan echter geen onderhoud, waarde-stijging of alternatieve kosten voor de inzet van het eigen vermogen: de woonlastenbenade-ring laat in tegenstelling tot de gebruikerskostenmethode niet de werkelijke economische kosten voor woonconsumptie zien.

Verhoudingsgewijs zijn de verschillen tussen de inkomensgroepen wat betreft deze indicato-ren relatief beperkt. De laagste en de hoogste inkomensgroepen lijken wat voordeliger uit te zijn dan de drie middelste. Jongeren, gezinnen en senioren lijken iets voordeliger te huren, medioren en ouderen wat duurder. In de koopsector is er een duidelijke relatie met de leef-tijd. Dat is logisch, want gemiddeld genomen geldt dat hoe langer geleden de woning is ge-kocht, hoe lager de lasten zijn: de aankooprijzen waren lager en waarschijnlijk is er ook afgelost.

Bij welke groepen mogen we nu een potentiële vraag naar geliberaliseerde huurwoningen verwachten? Ten eerste en vooral bij jongeren met hogere of middeninkomens. Vanwege hun inkomen hebben ze geen toegang tot de sociale huursector. Mogelijk zijn zij nog niet ge-interesseerd in een koopwoning, omdat zo'n langetermijninvestering (nog) niet past bij hun arbeids- en huishoudenscarrière (Feijten & Mulder 2002). Als er wel interesse is in een koop-woning, kunnen er belemmeringen zijn bij het verkrijgen van een hypotheek, bijvoorbeeld vanwege een tijdelijk arbeidscontract.

Een tweede groep potentiële vragers zijn oudere huishoudens die opgebouwd vermogen in de eigen woning liquide willen maken (om meerdere redenen). Ook in andere groepen kun-nen zich in theorie potentiële vragers naar geliberaliseerde huurwoningen bevinden. Bij hen gaan echter de hiervoor aangegeven randvoorwaarden in mindere mate op. Daarom worden in de eerste verkenning hieronder de twee genoemde groepen verder verkend.

2.3 Vraagpotentieel onder jongeren met een hoger of middeninkomen

Volgens de regionale bevolkings- en huishoudensprognose van het PBL en CBS (zie Huisman et al. 2013) neemt het aantal huishoudens jonger dan 35 op landelijk niveau nog tot het jaar 2025 toe (met circa 100.000 huishoudens, oftewel 7,5 procent). Vervolgens zet een gestage daling in en komt het aantal in 2040 weer uit op dat van 2015.

Regionaal varieert dat patroon sterk. In sommige regio's wordt de top van de absolute groei pas in of na 2030 bereikt (bijvoorbeeld in Utrecht, Groot-Amsterdam, Flevoland, Delft en Westland), in andere regio's al vlak na 2020 (met name Limburg). Uiteraard moet wel reke-ning worden gehouden met een bepaalde bandbreedte in de prognose.

In 2012 was circa 5,3 procent van alle huishoudens een jongerenhuishouden met een hoger of middeninkomen. Regionaal zijn er forse verschillen te zien. Tabel 2.5 toont de COROP-regio's met de vijf hoogste en de vijf laagste aandelen jongeren met een hoger of middenin-komen (in de bijlage is overigens een compleet overzicht van alle regionale indicatoren opge-nomen).

(bruto gebruikskosten) van koopwoningen van 5,7 procent van de leegwaarde. De netto gebruikerskosten zijn hieruit af te leiden door het gemeten fiscale voordeel van de hypotheekrenteafrek ervan af te trekken.

Tabel 2.5 COROP-regio's met de hoogste en laagste aandelen jongeren met een hoger of middeninkomen, 2012

Vijf hoogste aandelen		Vijf laagste aandelen	
Groot-Amsterdam	7,1%	Zuidwest-Gelderland	3,2%
Zuidoost-Zuid-Holland	6,7%	Achterhoek	3,2%
Noord-Overijssel	6,6%	Alkmaar en omgeving	3,4%
Agglomeratie 's-Gravenhage	6,4%	Zuid-Limburg	3,8%
Utrecht	6,2%	Zeeuwsch-Vlaanderen	3,8%
Referentie Nederland als geheel		5,3%	

Bron: WoON2012; bewerking PBL⁵

Ook onder jongeren neemt het aandeel huurders bij een toenemend inkomen af. Opvallend is alleen dat in het westelijke landsdeel (Noord- en Zuid-Holland, Utrecht, Flevoland) die afname minder steil is dan elders. Oftewel: jongeren met een hoger of middeninkomen huren hier vaker dan in de andere landsdelen. De financiële toegankelijkheid tot de koopsector is ook relevant voor het vraagpotentieel: hoe toegankelijker de koopsector, hoe minder vraagpotentieel voor geliberaliseerde huurwoningen. Meerdere studies (bijvoorbeeld De Groot et al. 2014; Schilder & Conijn 2015) laten zien dat de mogelijkheden op de koopmarkt vooral voor middeninkomens regionaal fors uiteenlopen. Gelderland, Noord-Brabant, Noord-Holland en Utrecht springen er dan in ongunstige zin uit, omdat de huizenprijzen daar relatief hoog liggen.

De *price-to-income*-ratio⁶ legt het verband tussen woningprijzen en inkomens en is redelijk goed te vergelijken met de *loan-to-income*-ratio, die als voorwaarde bij hypotheekverstrekking wordt gehanteerd. Een gemiddelde koopwoning in het goedkoopste kwartiel kost circa vijfmaal het gemiddelde bruto jaarinkomen van een jonger huishouden, in het tweede kwartiel is dat iets meer dan zevenmaal. Regionaal zien we bij jongeren relatief iets lagere *price-to-income*-ratio's in het westen en het zuiden van het land voor de twee onderste kwartielen van de koopmarkt. In het westen zijn de prijzen weliswaar hoger, maar ook de gemiddelde bruto inkomens van de jongere huishoudens, omdat er relatief meer jongeren met een hoger of middeninkomen in dit landsdeel wonen. In het zuiden zijn hun inkomens gemiddeld, maar liggen de prijzen wat lager. De ratio's liggen in het noorden wat hoger door relatief lage gemiddelde inkomens en in het oosten door wat hogere gemiddelde prijzen. Overigens zijn de verschillen tussen de landsdelen relatief beperkt.

Tussen COROP-regio's is de variatie groter door verschillen in inkomensniveau, gemiddelde prijzen en samenstelling van de voorraad. In het westen vallen vooral Utrecht, Delft & Westland en Agglomeratie Leiden & Bollenstreek op, en in wat mindere mate Groot-Amsterdam

⁵ Van de negen COROP-gebieden in de drie noordelijke provincies hebben er zeven te weinig celvulling in het onderzoeksbestand van WoON2012 om betrouwbare uitspraken op te leveren over de omvang van deze groep jongeren. Deze COROP-gebieden zijn niet in deze tabel opgenomen.

⁶ De *price-to-income*-ratio is de gemiddelde woningprijs in een bepaald segment gedeeld door het bruto jaarinkomen van een bepaalde groep, ofwel de huizenprijs uitgedrukt in aantallen jaarinkomens (zie onder andere Romijn & Besseling 2008).

en Alkmaar en omgeving, door een *price-to-income*-ratio die duidelijk boven het landelijk gemiddelde ligt. In het zuiden gaat het om Midden-, Noordoost- en Zuidoost-Noord-Brabant. In het oosten springen Arnhem/Nijmegen en de Veluwe er wat uit, in het noorden Overig Groningen (met stad Groningen) en Zuidwest-Drenthe.

2.4 Vraagpotentieel onder senior eigenaren-bewoners

Bij het vraagpotentieel onder huishoudens die vermogen in de eigen woning willen vrijmaken, zijn de nodige kanttekeningen te plaatsen. De levenscyclushypothese stelt dat rationeel handelende consumenten in de latere levensfase hun opgebouwde vermogen gaan opmaken, terwijl ze in de praktijk vaak vermogen achter de hand blijken te willen houden voor onvoorziene uitgaven en als nalatenschap (Modigliani 1966). Ook valt de opbrengst van het verzilveren van woningvermogen zeker niet altijd positief uit. Onderzoek van Conijn et al. (2014) laat zien dat het verzilveren van overwaarde via de zogeheten *sale and rent back*-constructies⁷ maar weinig extra inkomen oplevert, vooral doordat de netto woonlasten worden verhoogd. Waarschijnlijk geldt dit ook bij verkoop en huur van een andere woning. Verder is ook de binding aan de huidige woning en buurt een reden om niet te willen verhuizen, ook als er realistische alternatieven beschikbaar zijn. Van de oudere eigenaren-bewoners die toch verhuizen, verhuist het merendeel naar een andere koopwoning (De Groot et al. 2013).

Aan de andere kant kan een klein percentage geïnteresseerden van een grote groep toch tot een behoorlijk vraagpotentieel in absolute aantallen leiden. Het aantal seniorenhuishoudens (55-74 jaar) stijgt als gevolg van de vergrijzing. In bijna alle regio's wordt de top tussen 2025 en 2030 bereikt (Huisman et al. 2013). Het aantal oudere huishoudens (75+) stijgt langer door. Gezinnen en medioren (met een hoog aandeel eigenaren-bewoners) worden in de loop van de tijd senioren. Het is daarom plausibel voor de toekomst een toenemend aandeel huiseigenaren onder senioren te verwachten. Globaal gezien zullen eigenaren-bewoners in de loop van hun levenscyclus steeds meer eigen vermogen in de woning opbouwen (door aflossing en opbouw van kapitaalverzekeringen), uiteraard afhankelijk van lastig voorspelbare woningprijsontwikkelingen. Op grond van de demografische ontwikkeling neemt het vraagpotentieel onder senioren met veel eigen vermogen dus naar verwachting toe.

De hoogste procentuele groei van het aantal seniorenhuishoudens (van 2015 tot 2025; Huisman et al. 2013) zien we niet in reeds vergrijsde gebieden als de noordelijke provincies, Zeeland en Limburg, maar juist in de Randstad. Flevoland is absolute koploper, Utrecht, Zaanstreek, Groot-Amsterdam, IJmond, Agglomeratie Den Haag, Delft & Westland, allemaal kennen ze een bovengemiddelde toename van het aantal senioren. Dat duidt onder de hiervoor gemaakte veronderstellingen op een toenemend vraagpotentieel naar geliberaliseerde huurwoningen. Tabel 2.6 brengt weer de regio's in beeld met de vijf hoogste en laagste procentuele toename.; het complete overzicht is opgenomen in de bijlage.

Tabel 2.6 COROP-regio's met de hoogste en laagste procentuele toenames van het aantal seniorenhuishoudens (55-74 jaar) van 2015 tot 2025

Hoogste 5	Laagste 5	
Flevoland	38%	Delfzijl en omgeving 1%
Groot-Amsterdam	22%	Zeeuws-Vlaanderen 2%
Utrecht	21%	Oost-Groningen 3%
Zuidwest-Overijssel	20%	Zuid-Limburg 6%

⁷ In zo'n constructie wordt de woning verkocht aan bijvoorbeeld een corporatie of een andere financier en weer verhuurd aan de voormalige eigenaar. Daarmee wordt het eigen vermogen liquide gemaakt.

Zaanstreek	20%	Overig Zeeland	7%
Referentie Nederland totaal			15%

Bron: Huisman et al. (2013); bewerking PBL

Tabel 2.7 laat een duidelijk verband zien tussen de leeftijd van eigenaren-bewoners en de *solvabiliteit*, de verhouding tussen het eigen vermogen⁸ in en de waarde van de woning (zie onder andere Schilder et al. 2012). De hoogste gemiddelde solvabiliteit vinden we – logischerwijs – bij senioren (55-74 jaar) en ouderen (75+): deze huishoudens hebben immers langer tijd gehad om (een groot deel van) de hypotheek af te lossen. Ook wonen ze vaak al langer in de huidige woning en hebben ze een grotere waardegroei van de woning meegeemaakt.

Huishoudens in de leeftijdscategorie van 35-54 jaar hebben een duidelijk lagere solvabiliteit, en huishoudens jonger dan 35 jaar zelfs een negatieve. Dat past bij het beeld dat vooral jonge huishoudens, die recent hebben gekocht en met woningen die nog volledig zijn gefinancierd, met restschulden kunnen worden geconfronteerd (De Groot et al. 2014). De verschillen tussen huiseigenaren in verschillende inkomensklassen zijn duidelijk kleiner dan tussen de leeftijdsgroepen.

Tabel 2.7 Woningeigenaren naar huishoudenstype en gemiddelde solvabiliteit, 2012

	Aantal woningeigenaren (x 1.000 huishoudens)	Gemiddelde solvabiliteit ⁹
Jongeren (<35)	368	-6%
Medioren (35-54, geen kinderen)	572	20%
Gezinnen (35-54, met kinderen)	1.817	23%
Senioren (55-74)	1.130	57%
Ouderen (75+)	309	77%
Totaal	4.196	33%

Bron: WoON2012; bewerking PBL

Als er dus al vraagpotentieel bestaat naar geliberaliseerde huurwoningen onder huishoudens die het vermogen in de eigen woning liquide willen maken (gegeven de genoemde kantteekeningen), dan ligt het voor de hand dat overwegend te zoeken bij de leeftijdsgroep van 55-74 jaar: dit is een grote groep die een aanzienlijk eigen vermogen in de woning heeft opgebouwd. Ongeveer 5 procent van deze groep zal bij het bereiken van de fase waarin de kinderen de deur uit zijn en/of pensionering nog een stap in de wooncarrière willen maken (De Groot et al. 2013), waarbij mogelijk ook een geliberaliseerde huurwoning in aanmerking komt. De groep ouderen (75+) heeft weliswaar een nog hogere solvabiliteit, maar is beduidend kleiner in omvang en naar verwachting zullen zij eerder verhuizen vanwege medische redenen.

⁸ Hier is dezelfde methodiek toegepast voor het bepalen van de vermogensrisico's in de studie naar Kwetsbare regionale woningmarkten. De woningwaarde wordt vergeleken met het eigen vermogen in de woning, de som van overwaarde, opgebouwde kapitaalverzekering en reeds gedane aflossingen. Een negatieve solvabiliteit is hetzelfde als een vermogensrisico: dan is de totale netto hypotheekschuld hoger dan de waarde van het huis.

⁹ De solvabiliteit kon berekend worden voor 4.110 duizend woningeigenaren. Van de resterende 86 duizend ontbraken er gegevens.

Zoals uit tabel 2.8 blijkt, laat de solvabiliteit van senior eigenaren-bewoners (55-74 jaar) ook duidelijke regionale verschillen zien (zie ook de bijlage).

Tabel 2.8 COROP-regio's met de hoogste en laagste solvabiliteit onder senior eigenaren-bewoners (55-74 jaar), 2012

Hoogste 5	Laagste 5		
Agglomeratie Haarlem	70%	Delfzijl en omgeving	36%
Zuidwest-Gelderland	64%	Flevoland	41%
Noordoost-Noord-Brabant	64%	Noord-Overijssel	47%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	64%	Agglomeratie 's-Gravenhage	52%
Noord-Limburg	64%	Arnhem/Nijmegen	52%
Referentie Nederland totaal			57%

Bron: WoON 2012; bewerking PBL

2.5 Regionaal vraagpotentieel

Op grond van de hiervoor benoemde indicatoren is een kwalitatieve multicriteria-analyse samengesteld van het uiteindelijke regionale vraagpotentieel. Voor elke indicator is per regio met de zogenoemde z-score¹⁰ in beeld gebracht hoe groot de afwijking van het landelijk gemiddelde is. Deze scores zijn vervolgens gelabeld met '+' voor sterk positieve afwijkingen (1 standaarddeviatie of meer) en '+' voor positieve afwijkingen (1/2 tot 1 standaarddeviatie). Negatieve afwijkingen zijn op dezelfde manier gelabeld met '-' of '-'. Positief en negatief betekenen hier: duidend op een hoger respectievelijk lager vraagpotentieel naar geliberaliseerde huurwoningen.

Omdat het werkelijke vraagpotentieel onder senioren met veel eigen vermogen in de woning betrekkelijk onzeker is (zie paragraaf 2.4), is de multicriteria-analyse herhaald met alleen de indicatoren over jongere huishoudens. De uitkomsten bleken in beide analyses vrijwel gelijk. Alles afwegend is de balans tussen plussen en minnen toch het meest positief in de bekende gebieden: de Randstad, Noord-Brabant, Arnhem/Nijmegen en Overig Groningen (met de stad Groningen). Gebieden met een positief vraagpotentieel en een relatief laag aandeel geliberaliseerde huurwoningen zijn vooral Midden-Noord-Brabant, IJmond, Arnhem/Nijmegen en Overig Groningen, en in mindere mate in de Agglomeratie Haarlem en de rest van Noord-Brabant.

2.6 Ontwikkeling van het vraagpotentieel als gevolg van institutionele factoren

Ook institutionele factoren beïnvloeden het vraagpotentieel naar geliberaliseerde huurwoningen. In de komende jaren lijken meerdere institutionele ontwikkelingen het vraagpotentieel te vergroten. Allereerst komt volgens de huidige regelgeving in 2021 de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens te vervallen, zodat de huishoudens met lagere middeninkomens weer zijn aangewezen op mogelijkheden buiten de sociale huursector. Het vraagpotentieel neemt

¹⁰ De Z-score is de afwijking van een bepaalde waarde van het gemiddelde, gemeten in standaarddeviaties. Als de gemiddelde waarde 10 procent is, de standaarddeviatie 2 procent, dan heeft een waargenomen waarde van 7 procent dus een z-score van $(7-10)/2 = -1 \frac{1}{2}$.

ook toe als de (beleidsmatig bepaalde) inkomensgrens voor de toegang tot de sociale huursector minder snel stijgt dan de (feitelijke) inkomensontwikkeling. De huidige driejarige bevroering van de liberalisatiegrens heeft een beperkte invloed¹¹ op de zoektijden van woningzoekenden (Eskinasi 2014). De effecten van bevroering van de liberalisatiegrens op het vraagpotentieel zijn niet expliciet becijferd. In theorie betekent een reëel dalende liberalisatiegrens dat steeds meer huishoudens een toereikende maximale *ability-to-pay* hebben, dus dat het vraagpotentieel toeneemt.

Ten tweede zijn er ook in de arbeidsmarkt en de hypotheekmarkt factoren aan te wijzen die op een groter vraagpotentieel naar geliberaliseerde huurwoningen duiden. In de arbeidsmarkt is er een aanzienlijke toename van arbeidscontracten voor bepaalde duur en van het aantal zzp'ers. In de huidige omstandigheden kan een tijdelijk arbeidscontract een belemmering zijn voor het verkrijgen van een hypotheek, wat het vraagpotentieel naar geliberaliseerde huurwoningen vergroot.

Ten derde leidt de verplichting tot aflossingen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek ook tot hogere woonlasten¹² bij een gelijke woningwaarde. Dat kan tot substitutie richting de geliberaliseerde huursector leiden, evenals een verdere afbouw van de aftrekbaarheid van hypotheekrente, aanpassingen aan de Nationale Hypotheek Garantie en andere factoren die de woonlasten in de koopsector beïnvloeden.

Een vergelijkbare redenering geldt, ten vierde, voor mogelijke veranderingen in het huurbeleid die de huren voor de huishoudens met hogere en middeninkomens al dan niet geleidelijk naar een marktconform niveau brengen. Het relatieve voordeel dat huishoudens met een hoger of middeninkomen in de sociale sector ondervinden van het generieke huurbeleid van corporaties neemt dan af. Ook dit kan tot substitutie richting de geliberaliseerde huursector leiden.

Tot slot kunnen ook dalende maximale *loan-to-value-ratio's* en *loan-to-income-ratio's* bij hypothecaire leningen het vraagpotentieel vergroten: huishoudens moeten eerst immers vermogen opbouwen om een koopwoning te kunnen financieren. In het verlengde daarvan kunnen ook aanpassingen aan de studiefinanciering en hogere studieschulden een aanzienlijke invloed hebben op de vermogensopbouw ten behoeve van de aankoop van een woning.

¹¹ Het huurbeleid van de corporatie bepaalt hoeveel woningen in welk tempo de bevroren liberalisatiegrens zullen overschrijden. Een woning wordt pas daadwerkelijk geliberaliseerd na mutatie en als de corporatie besluit de huur ook daadwerkelijk te liberaliseren. Door deze factoren is de invloed van de maatregel beperkt.

¹² Of dit ook in de werkelijke economische gebruikerskosten voor koopwoningen naar voren komt, is in deze quickscan nog niet onderzocht.

3 Mogelijke ontwikkelingen van het aanbod

3.1 Het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen

WoON2012 bevestigt het beeld van een kleine geliberaliseerde huursector tegenover een grote sociale huursector en koopsector. Op een totale voorraad van ongeveer 7,1 miljoen woningen (waarvan 40 procent huur en 60 procent koop (BZK 2013)) waren er in 2012 circa 330.000 geliberaliseerde huurwoningen, met een gemiddelde huur van circa 840 euro en een gemiddelde WOZ-waarde van 230.000 euro. Geliberaliseerde huurwoningen zijn sterk ruimtelijk geconcentreerd: ruim 60 procent staat in Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland; daar vinden we ook de hoogste aandelen in de totale woningvoorraad per regio. Zoals gezegd lag in 2012 de WOZ-kapitalisatiefactor¹³ in de bestaande geliberaliseerde huurvoorraad op 4,9 procent, duidelijk hoger dan in de gereguleerde huursector (zie paragraaf 2.2). Het verschil tussen geliberaliseerde huurwoningen van corporaties en van particuliere en institutionele partijen is klein.

Opvallend is dat dit cijfer ook in de geliberaliseerde huursector duidelijk lager is dan op marktevenwicht of markttransacties gebaseerde verhoudingen. In een marktevenwicht moet een verhuurder immers een markthuurlage vragen waarmee kosten en inzet van vermogen worden terugverdiend.¹⁴ Het CPB (zie Donders et al. 2010) raamde het langetermijngemiddelde voor een marktconforme WOZ-kapitalisatiefactor op 5,7 procent. Daarbij moet wel worden bedacht dat de leegwaarden in de koopsector zijn beïnvloed door de fiscale aftrek van hypotheekrente.

Uit recente empirische studies naar markthuren komen vergelijkbare of wat hogere kapitalisatiefactoren naar voren. Francke et al. (2014) schatten de benodigde WOZ-kapitalisatiefactor op circa 5,7 procent van de marktwaarde (vrij van huur en gebruik) voor geliberaliseerde huurwoningen en (door verschillen in kwaliteit, oppervlak en dergelijke) op circa 6,4 procent voor de gereguleerde sector. De in het waarderingshandboek voor woningcorporaties voorgeschreven systematiek voor het bepalen van markthuren (zie Conijn 2015) leidt tot markthuren van circa 6,1 procent (met een standaarddeviatie van 1,1 procentpunt) van de leegwaarde, gemeten over de gehele huursector.

¹³ Grotere institutionele beleggers baseren hun investeringsbeslissingen over complexen met huurwoningen niet op basis van de leegwaarde, maar op de zogenoemde marktwaarde in verhuurde staat van het gehele complex. Ook voor de jaarrekening van corporaties is dit inmiddels de voorgeschreven waarderingsgrondslag. De marktwaarde in verhuurde staat ligt logischerwijs beneden de leegwaarde van de individuele woningen. De verhouding tussen beide kengetallen bedraagt voor courante woningen en huurcontracten tussen de 60 en 75 procent (Belastingdienst 2015). Uit cijfers van MSCI/IPD over nieuw in exploitatie genomen geliberaliseerde huurwoningen blijkt een gemiddelde verhouding van circa 80 procent.

¹⁴ In een echt marktevenwicht betalen woonconsumenten ook niet meer dan deze evenwichtsprijs, omdat er ook voldoende aanbod tot stand komt. Zo worden overwinsten bij verhuurders voorkomen.

Net als in de sociale huursector is ook in de geliberaliseerde huursector de regionale variatie in de huurprijzen kleiner dan in de leegwaarden, vandaar dat regio's met lage woningwaarden een wat hogere kapitalisatiefactor laten zien. Gebieden waar deze factor relatief hoog is, hebben vaak lage aandelen geliberaliseerde huurwoningen. In gebieden met een grotere geliberaliseerde huursector ligt de WOZ-kapitalisatiefactor daarentegen vaak lager dan het landelijk gemiddelde, met uitzondering van de Zaanstreek en de regio Den Haag.

Beleggers en andere marktpartijen baseren hun investeringsbeslissingen overigens niet op een eenvoudige vergelijkingsmaat als de WOZ-kapitalisatiefactoren. De grondslag voor hun rendementsberekeningen is de marktwaarde in verhuurde staat van een geheel woningcomplex. Bij investeringsbeslissingen spelen marktfactoren als demografie, economie en de bestaande (eigen en concurrerende) woningvoorraad een doorslaggevende rol, evenals bedrijfseconomische en vastgoedafwegingen, zoals de risico-rendementsverhouding van vastgoed ten opzichte van andere beleggingscategorieën (bijvoorbeeld obligaties en aandelen), de mogelijke schaalgrootte van beleggingsportefeuilles, financieringsaspecten enzovoort.

Cijfers over sinds 2001 in exploitatie genomen geliberaliseerde huurwoningen van zowel marktpartijen als woningcorporaties laten een aantal interessante ontwikkelingen zien (tabel 3.1). Allereerst blijkt uit deze tabel dat de bruto aanvangsrendementen (BAR, jaarhuur/marktwaarde in verhuurde staat) in de periode 2009-2014 *hoger* liggen dan in de periode voor de economische crisis. Dat lijkt op het eerste gezicht tegenstrijdig, maar is goed verklaarbaar: de leegwaarden zijn in die periode gedaald. De marktwaarde in verhuurde staat is mede op de leegwaarde gebaseerd en daalde ook, zij het minder dan de leegwaarde. De huren zijn wel trendmatig gestegen. Daaruit resulteert dus een stijgend bruto aanvangsrendement. Deze trend is waarneembaar bij corporaties en marktpartijen in zowel de Randstad als in de rest van Nederland.

Tabel 3.1 Gemiddelde bruto aanvangsrendementen naar actor, bouwperiode en gebied, 2001-2014

Actoren	Bouwperiode	Gebied	Gemiddelde BAR in beschouwingsperiode		
			2001-2004	2005-2008	2009-2014
Marktpartijen	2000-2008	Randstad	4,6%	4,6%	5,3%
		rest	5,0%	4,6%	5,5%
	2009-2014	Randstad			5,1%
		rest			5,4%
Corporaties	2000-2008	Randstad	4,6%	4,0%	5,5%
		rest	5,4%	4,9%	5,4%
	2009-2014	Randstad			5,6%
		rest			5,6%

Bron: IPD/MSCI¹⁵; bewerking PBL

Op basis van gemiddelde verhouding tussen marktwaarde in verhuurde staat en leegwaarde van ongeveer 80 procent bewegen de WOZ-kapitalisatiefactoren van de nieuw in exploitatie genomen geliberaliseerde huurwoningen zich in de periode 2009-2014 grofweg tussen de 4,1 en 4,6 procent, lager dus dan de gemeten waarde van 4,9 procent over de gehele bestaande geliberaliseerde voorraad.

¹⁵ © 2015 MSCI Inc. All rights reserved. MSCI has no liability to any person for any loss, damage, cost or expense suffered as a result of any use of or reliance on any of the information.

3.2 Mogelijke ontwikkelingen van nieuw aanbod

Nieuw aanbod van geliberaliseerde huurwoningen kan in principe worden gecreëerd a) door nieuwbouw en omzetting van ander vastgoed (bijvoorbeeld kantoren of winkels), b) door omzetting van bestaande koopwoningen naar huur en c) door omzetting van bestaande sociale huurwoningen naar het geliberaliseerde middensegment.

Wat betreft nieuwbouw en herontwikkeling ligt het in de lijn der verwachting dat deze de komende jaren zullen toenemen. De verwachte huishoudens- en inkomensgroei verhoogt de vraag naar woningen, zeker in die (westelijke) regio's waar jongeren naartoe trekken. De verhouding tussen de relatief hoge inkomens en de huizenprijzen is daar nog steeds gunstig voor de ontwikkeling van de geliberaliseerde huurmarkt. De stijgende bruto aanvangsrendementen voor recent gebouwde geliberaliseerde huurwoningen doen vermoeden dat marktpartijen actief zullen blijven, zolang de uiteindelijke rendementen (en risico's) na aftrek van alle kosten gunstig blijven afsteken ten opzichte van andere beleggingscategorieën als aandelen of obligaties. Eventuele rentestijgingen kunnen dat perspectief echter verstoren.

Het is aannemelijk dat corporaties in de komende jaren minder actief worden in nieuwbouw voor de geliberaliseerde huursector. In de periode van 2009 tot 2013 verdubbelde het geliberaliseerde bezit van woningcorporaties, van circa 46.000 eind 2009 tot bijna 97.000 woningen ultimo 2013 (AEDES 2015b). Krachtens de Woningwet 2015 moeten corporaties deze huurwoningen administratief of juridisch afscheiden om staatssteun in de geliberaliseerde huurmarkt te voorkomen. Nieuwbouw door corporaties in het geliberaliseerde segment is alleen nog mogelijk indien de gemeente kan aantonen dat marktpartijen deze niet willen realiseren. Deze zogenoemde markttoets vraagt enige doorlooptijd, zodat eventuele nieuwbouw door corporaties in dit segment op zijn minst zal worden getemporeerd.

Tijdens de economische crisis is er sprake geweest van tijdelijke verhuur van bestaande, te koop staande koopwoningen. Voor in totaal 45.000 koopwoningen is een vergunning voor tijdelijke verhuur verleend (Van Der Waals et al. 2015); over daadwerkelijke tijdelijke verhuur zijn geen cijfers bekend. Schilder en Conijn (2015) verwachten op grond van de weer aantrekkende koopwoningmarkt een afnemende tijdelijke verhuur.

Het is echter ook niet ondenkbaar dat bestaande koopwoningen langduriger of zelfs blijvend in het geliberaliseerde segment zullen worden verhuurd. Toepassing van de markthurenmethodiek uit het waarderingshandboek voor woningcorporaties (zie Conijn 2015) laat namelijk zien dat de markthuren van gemiddelde bestaande koopwoningen in het eerste kwartiel uitkomen op ongeveer 860 euro (met een regionale bandbreedte van ongeveer 150 tot 200 euro), zodat deze woningen in het middensegment zouden kunnen vallen. De gemiddelde markthuurligt hier zelfs duidelijk lager in het bestaande geliberaliseerde segment, die op grond van dezelfde methodiek circa 1.100 euro zou bedragen (ten opzichte van een werkelijke gemiddelde huur van ongeveer 840 euro). Een ander rekenvoorbeeld laat zien dat de markthuurl van een bescheiden eengezinswoning (WOZ-waarde 100.000 euro, 80 vierkante meter) uit de jaren zestig in een regio als Zuidwest-Overijssel circa 570 euro bedraagt, dus nog ruim binnen het gereguleerde segment. Het is daarom denkbaar dat er haalbare (kleinschalige) investeringsproposities kunnen ontstaan, in het geliberaliseerde, maar zelfs in het gereguleerde segment, zeker als het, om wat voor reden dan ook, moeilijk is om zo'n woning te verkopen.

Er zijn ook institutionele factoren die het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen beïnvloeden. In deze quick scan zijn deze vooralsnog niet onderzocht, maar benoemen we ze wel. Het betreft bijvoorbeeld het buiten werking stellen van het WWS-puntensysteem, de huurtoeslag en de verhuurdersheffing bij verbouwing van leegstaande kantoren tot woningen

(BZK 2015), het grondprijsbeleid van gemeenten (Rooijers 2015a,b) en andere factoren op het gebied van ruimtelijke ordening, plancapaciteit en regelgeving.

Tot slot is het in theorie mogelijk dat corporaties bestaande sociale huurwoningen omzetten in geliberaliseerde huurwoningen. Corporaties dienen bestaande geliberaliseerde huurwoningen conform de Woningwet 2015 verplicht af te splitsen, administratief of juridisch in een woningvennootschap. Voor woningen die op grond van het aantal WWS-punten in principe kunnen worden geliberaliseerd (142 punten in 2012; met de herziening van het WWS-puntensysteem op 1 oktober 2015 wordt dat 146 punten), is er een facultatieve overdracht naar een woningvennootschap. De bestaande geliberaliseerde huurwoningen van corporaties vormen uiteraard geen vergroting van het aanbod in dit segment.

Hoeveel potentieel te liberaliseren woningen corporaties willen overdragen, zal blijken zodra zij in de loop van 2016 hun plannen hiertoe indienen. Er is echter de nodige terughoudendheid bij corporaties te verwachten. Zij worden in toenemende mate aangesproken op hun kerntaak, het huisvesten van de primaire doelgroep, en uiten zorgen over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen (Aedes 2015a). Daarbij komen nog de toename van het aantal statushouders als gevolg van de burgeroorlog in het Midden-Oosten, mogelijk verlies aan autonomie over de woningvennootschappen, de kapitaaleisen en de mogelijke afstootverplichting die in het kader van de Woningwet 2015 kan worden opgelegd. Het ligt daarom zeker niet in de lijn der verwachting dat corporaties een aanzienlijk deel van hun woningen zullen onderbrengen in een woningvennootschap zonder staatssteun. Het is ook denkbaar dat sommige gemeenten die terughoudendheid zullen delen, als de corporatie een betrouwbare partner is gebleken in het op peil houden van de sociale huurwoningvoorraad, wonen, welzijn en zorg en leefbaarheid.

4 Conclusies

4.1 Conclusies

In deze quick scan zijn de mogelijke ontwikkelingen geanalyseerd in de vraag naar en het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen. Op grond van demografische ontwikkelingen en institutionele factoren is er een toenemend vraagpotentieel naar geliberaliseerde huurwoningen te verwachten, vooral onder jongeren tot 35 jaar met een hoger of middeninkomen.

Het aantal huishoudens tot 35 jaar neemt landelijk nog toe tot 2025, in de Noordvleugel van de Randstad nog langer. De jongere huishoudens met een hoger of middeninkomen zijn de meest kansrijke groep vragers naar geliberaliseerde huurwoningen. Door hun inkomen kunnen ze niet in de sociale huursector terecht. Tegelijkertijd zijn hun woon-, werk- en huishoudenscarrières nog in ontwikkeling. Een deel van deze groep zal daarom (nog) geen woning willen kopen, een ander deel kan belemmeringen ondervinden bij het verkrijgen van een hypotheek.

Een tweede, maar lastiger te bereiken groep potentiële vragers zijn senior eigenaren-bewoners die het in de eigen woning opgebouwde vermogen liquide willen maken. Deze grote groep neemt in de toekomst in omvang nog flink toe, maar is overwegend naar tevredenheid gehuisvest. De hoogste verwachte toename van het aantal seniorenhuishoudens vinden we niet in de reeds vergrijsde gebieden in het noorden en zuiden van het land, maar in de Randstad, vooral Flevoland.

Het is vanzelfsprekend niet volledig uit te sluiten dat ook onder andere groepen zich potentiële vragers naar geliberaliseerde huurwoningen bevinden, maar naar verwachting is de groei van het vraagpotentieel bij deze twee groepen geconcentreerd.

Het bestaande aanbod geliberaliseerde huurwoningen is sterk geconcentreerd in het westen van het land, waar de meeste economische activiteiten en de hoogste bevolkingsgroei worden verwacht. Opvallend is dat geliberaliseerde huurwoningen in het westen een relatief wat lagere WOZ-kapitalisatiefactor (de jaarhuur gedeeld door de WOZ-waarde) laten zien. Voor grote professionele beleggers weegt het lagere economische en demografisch risicoperspectief in het westen mogelijk sterk mee in de investeringsbeslissingen. Ook kan er in het westen mogelijk voldoende schaalgrootte worden bereikt om woningvastgoed een betekenisvolle rol in de totale beleggingsportefeuille te laten spelen, naast bijvoorbeeld aandelen en obligaties. Het kan ook zijn dat concurrentie met de sociale huursector een doorslaggevende rol speelt: in Nederland zijn de WOZ-waarden ruimtelijk sterker verdeeld dan de huurprijzen.

Het is plausibel te verwachten dat vooral grote institutionele partijen en kleinere lokale beleggers voor een toename van het aanbod geliberaliseerde woningen zullen zorgen, met daarbij de verwachting dat grotere beleggers zich in de Randstad zullen blijven concentreren vanwege zaken als schaalgrootte en marktrisico's. In intermediaire en perifere regio's liggen de marktconforme huurprijzen dicht bij de betalingsmogelijkheden van huishoudens. Mogelijk ontstaan hier interessante maar kleinschalige initiatieven van kleinere beleggers en ontwikkelaars.

De Rijksoverheid heeft instrumenten in handen die het vraagpotentieel naar geliberaliseerde huurwoningen beïnvloeden. Dat betreft de tijdelijk verhoogde inkomensgrens voor de sociale

huursector. Zodra die verhoging komt te vervallen, neemt het vraagpotentieel onder bepaalde groepen toe. Gezinnen met een lager middeninkomen (34.085-38.000 euro) blijven vanwege hun lagere *ability-to-pay* echter buiten de groep potentiële vragers naar geliberaliseerde huurwoningen vallen.

Instrumenten die ingrijpen op de beschikbaarheid van hypotheeklen voor met name koopstarters werken ook door in de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen: hoe moeilijker de toegang tot de hypotheekmarkt, hoe hoger de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen. Aangrijpingspunten zijn bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie en maximaal toegestane *loan-to-value*- en *loan-to-income*-ratio's. Ook de flexibilisering van de arbeidsmarkt kan een rol gaan spelen. In de huidige verhoudingen (met vraagstimulering via de hypotheekrenteaftrek) zijn koopwoningen echter financieel nog steeds gunstiger en het is de vraag in welke mate de Rijksoverheid hierin sturend kan optreden.

Instrumenten van het Rijk en lagere overheden die het aanbod beïnvloeden, zijn onder andere de liberalisatiegrens, het toepassingsbereik van het WWS-puntensysteem, de verhuurdersheffing, de huurtoeslag en het grondprijsbeleid van gemeenten. Deze instrumenten zijn in deze quick scan echter nog niet uitgebreid op hun effecten onderzocht.

Woningmarkten werken bij uitstek regionaal. In deze quick scan is daarom op basis van diverse indicatoren een multicriteria-analyse gemaakt voor het regionale vraagpotentieel naar geliberaliseerde huurwoningen. De balans tussen 'plussen' en 'minnen' voor het vraagpotentieel (zie de bijlage) is het meest positief in de bekende gebieden: de Randstad, Noord-Brabant, Arnhem/Nijmegen en Overig Groningen (met de stad Groningen).

Gebieden met een positief vraagpotentieel en een relatief laag aandeel geliberaliseerde huurwoningen zijn vooral Midden-Noord-Brabant, IJmond, Arnhem/Nijmegen en Overig Groningen, en in mindere mate in de Agglomeratie Haarlem en de rest van Noord-Brabant.

4.2 Tot slot

Deze quick scan is gebaseerd op lopend onderzoek naar de vraag welke institutionele en marktfactoren belemmerend dan wel stimulerend (kunnen) werken op de ontwikkeling van het middensegment in de huurmarkt. Enerzijds betreft dat de regionale marktverhoudingen. Hoe groeien de verschillende segmenten naar elkaar toe en is er realistisch zicht op een gezond middensegment, betaalbaar voor de woonconsumenten en haalbaar voor de investeerders? Blijft er ook voldoende sociale huisvesting over, ontstaan er door demografische ontwikkelingen geen overschotten in de koopsector? Dit onderzoek loopt door tot in 2016.

Anderzijds is het voor een gedegen nadere analyse nodig ook institutionele factoren verder te onderzoeken, zoals de regels in de nieuwe Woningwet voor splitsing en herfinanciering van woningvennootschappen, de rol van de woonvisie, prestatieafspraken, de door gemeenten bewaakte publieke belangen, en de afwegingen van institutionele en particuliere beleggers. Dit deel van het onderzoek kan te overwegen handelingsperspectieven voor overheden, corporaties en marktpartijen voor het voetlicht brengen, wellicht mede ten behoeve van de evaluatie van de Woningwet 2015.

Literatuur

- Aedes. (2015a). Huurakkoord: Aedes en Woonbond willen lagere huurstijging Retrieved 14 september 2015, from <http://www.aedes.nl/content/artikelen/woningmarkt/betaalbaar-wonen/huurakkoord--aedes-en-woonbond-willen-lagere-huurs.xml>
- AEDES. (2015b). Huurwoningen corporaties naar huurprijsklasse Nederland 2009-2013 Retrieved 14 september 2015, from <http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/woning/hoe-ontwikkelt-het-bezit-van-corporaties-zich/expert--hoe-ontwikkelt-het-bezit-van-corporaties-z.xml#Huurwoningen+corporaties+naar+huurprijsklasse+Nederland+2009-2013>
- Belastingdienst. (2015). Tabellen waarde verhuurde of verpachte woningen, from http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/priverve_mogen_en_aanmerkelijk_belang/vermogen/wat_zijn_uw_bezittingen_en_schulden/uw_bezittingen/overige_onroerende_zaken/waarde_verhuurde_woning_als_overige_onroerende_zaak/tabellen_waarde_verhuurde_of_verpachte_woning/tabellen_waarde_verhuurde_of_verpachte_woning
- BZK (2013). Wonen in ongewone tijden: de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012. Den Haag: Ministerie van BZK.
- BZK (2014) Implementatie hervormingsagenda woningmarkt 11 april 2014.
- BZK (2015). *Kamerbrief over de voorstellen voor stedelijke en landelijke gebieden*. Den Haag.
- Conijn, J. B. S. (1995). *Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting*. PhD Thesis, Delft University Press, Delft.
- Conijn, J. B. S. (2008). Subsidiering van de woonconsumptie: een zinloos schip van bijleg. In F. J. H. Don (Ed.), *Agenda voor de Woningmarkt* (pp. 145-178). Amsterdam: Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde.
- Conijn, J. B. S. (2011). Woningcorporaties op een kruispunt: wat zijn de gevolgen van een nieuw evenwicht tussen staatssteun en 'level playing field'? *De Vastgoedlezing 2011* (Vol. 2011). Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Conijn, J. B. S. (2015). Handboek modelmatig waarderen vastgoed: . *Staatscourant*, 2015(16875), 15-43.
- Conijn, J. B. S., Kramer, B., Rouwendal, J., & Schilder, F. (2014). Verzilveren van overwaarde. De mogelijkheden van het woningbezit in de bekostiging van wonen, zorg en pensioen. *ASRE-research paper*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- CSED (2010). Naar een integrale hervorming van de woningmarkt. Den Haag: Commissie Sociaaleconomisch Deskundigen.
- Donders, J., Van Dijk, M., & Romijn, G. (2010). Hervorming van het Nederlandse woonbeleid. Den Haag: CPB.
- Eskinasi, M. (2014). Doorrekening van de effecten van de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens en bevrozing van de liberalisatiegrens *PBL-notities* (Vol. 1462, pp. 9). Den Haag: PBL Netherlands Environmental Assessment Agency.
- Eskinasi, M., De Groot, C., Van Middelkoop, M., Verwest, F., & Conijn, J. B. S. (2012). Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomensgroepen op de woningmarkt: een simulatie *Beleidsstudies*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Feijten, P., & Mulder, C. H. (2002). The Timing of Household Events and Housing Events in the Netherlands: a Longitudinal Perspective. *Housing Studies*, 17(5), 773-792.
- Francke, M., Schilder, F., Teuben, B., Conijn, J. B. S., & Buffing, S. (2014). Markthuren *Applied Working Papers* (Vol. 2014-4). Rotterdam: Ortec Finance Research Center.

- Groot, C. de, Schilder, F., Daalhuizen, F., & Verwest, F. (2014). *Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten. Financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Groot, C. de, Van Dam, F., & Daalhuizen, F. (2013). *Vergrijzing en woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Hof, B., Koopmans, C., & Teulings, C. (2006). *Een nieuw fundament. Borging van publieke belangen op de woningmarkt*. Amsterdam: Seo economisch onderzoek.
- Huisman, C., De Jong, A., Van Duin, C., & Stoeldraijer, L. (2013). *Regionale prognoses 2013-2040: Vier grote gemeenten blijven sterke bevolkingstrekkers*. Den Haag: CBS en PBL.
- Kromhout, S. (2013). *Woonlasten van huurders: huur- en energielasten in de gereguleerde huursector. Studie in opdracht van de Vereniging Nederlandse Woonbod*. Amsterdam: Rigo.
- Middelkoop, M. van, De Groot, C., Verwest, F., & Eskinasi, M. (2013). *Regio's denken verschillend over kansen voor middeninkomens. Tijdschrift voor Volkshuisvesting, 2013(2), 17-21*.
- Modigliani, F. (1966). *The Life Cycle Hypothesis of Saving, the Demand for Wealth and the Supply of Capital. Social Research, 33(2), 160-217*.
- Oort, F. van, de Graaff, T., Renes, G., & Thissen, M. (2008). *Economische dynamiek en de Randstedelijke woningmarkt*. In F. J. H. Don (Ed.), *Agenda voor de Woningmarkt* (pp. 101-124). Amsterdam: Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde.
- Renes, G., Thissen, M., & Segeren, A. (2006). *Betaalbaarheid van koopwoningen en het ruimtelijk beleid*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Rli (2011). *Open deuren, dichte deuren. Middeninkomensgroepen op de woningmarkt*. Den Haag: Raden voor de Leefomgeving en Infrastructuur.
- Romijn, G., & Besseling, P. (2008). *Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Rooijers, E. (2015a, 8 September 2015). *Gemeente remt vrijehuizen, Het Financieele Dagblad, p. 1*.
- Rooijers, E. (2015b, 8 september 2015). *Zonder eisen wint een koophuis het altijd van een huurhuis, Het Financieele Dagblad, pp. 2-3*.
- Schilder, F., & Conijn, J. B. S. (2015). *Middeninkomens en middensegment: de ontbrekende schakel op de woningmarkt ASRE Research Papers*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Schilder, F., Conijn, J. B. S., & Eskinasi, M. (2012). *De Nederlandse hypotheekschuld in 2025: de (on)mogelijkheid om de stijging van de hypotheekschuld te beperken ASRE Research papers*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Staten-Generaal, T. K. d. (2012). *Kosten Koper: Een reconstructie van 20 jaar stijgende huizenprijzen (Vol. 33 194)*. Den Haag: Tweede Kamer der Staten-Generaal.
- Waals, T. van der, Wissink, J., & Hendriks, S. (2015). *Monitor tijdelijke verhuur 2014*. Arnhem: Companen.

Bijlage

Toelichting methodiek en uitkomsten multicriteria-analyse

Op grond van de in hoofdstuk 2 benoemde indicatoren is een kwalitatieve multicriteria-analyse samengesteld van het uiteindelijke regionale vraagpotentieel. Per vraagindicator worden in de tabel achtereenvolgens de gemeten waarde en een kwalitatieve beoordeling gegeven. De kwalitatieve beoordeling is gebaseerd op de z-score, de mate van afwijking van het landelijk gemiddelde, gemeten in standaarddeviaties. De z-scores zijn vervolgens gelabeld met '+ + +' voor sterk positieve afwijkingen (1 standaarddeviatie of meer) en '+ ' voor positieve afwijkingen (1/2 tot 1 standaarddeviatie). Negatieve afwijkingen zijn op dezelfde manier gelabeld met '- - ' of '- -'. Positief en negatief betekenen hier: duidend op een hoger respectievelijk lager vraagpotentieel naar geliberaliseerde huurwoningen.

Tabel B.1 Vraag- en aanbodindicatoren geliberaliseerde huursector naar COROP-regio, 2012

Corop-gebied	Vraagindicatoren						Aanbodindicatoren			
	Jongeren met hogere inkomens	Price-income jongeren t.o.v. 1e kwartaal	Groei jongere huishoudens 2015-2025	Woningsofbaarheid senioren huiseigenaren	groei senioren 2015-2025	Huidig aandeel geliberaliseerde woningen (in totale woningvoorraad)	Woz-kapitalisatiefactor huidige geliberaliseerde woningen	WOZ-kapitalisatiefactor markthuur 1e kwartaal koopmarkt	Geraamde gemiddelde markthuur 1e kwartaal koopsector	€
Oost-Groningen	x	4,0 --	5,1%	61% +	3,1% --	1,6%	4,8%	8,1%	€	724
Delfzijl en omgeving	x	3,2 --	7,1%	36% --	1,3% --	x	x	7,6%	€	737
Overig Groningen	4,8%	- 7,2 ++	16,4% ++	55%	- 11,8%	- 3,1%	6,1%	7,2%	€	788
Noord-Friesland	4,5%	- 4,9	4,6%	59%	- 10,5%	- 1,2%	4,9%	7,5%	€	793
Zuidwest-Friesland	x	4,7	9,7% +	59%	- 9,7%	- 0,6%	4,0%	7,5%	€	850
Zuidoost-Friesland	x	4,3 -	4,7%	56%	- 11,1%	- 1,7%	6,3%	7,0%	€	801
Noord-Drenthe	x	4,6 -	14,0% ++	61%	+ 12,2%	1,4%	5,0%	7,0%	€	829
Zuidoost-Drenthe	x	4,3 -	2,7% -	55%	- 8,5%	-- 2,2%	5,0%	7,3%	€	799
Zuidwest-Drenthe	x	6,0 +	4,1%	56%	- 8,5%	-- 1,9%	4,8%	7,0%	€	823
Noord-Overijssel	6,6%	+ 4,7	5,3%	47%	-- 17,9%	2,2%	4,8%	5,9%	€	785
Zuidwest-Overijssel	5,4%	4,0 --	-0,7% --	59%	- 20,3%	+ 4,6%	5,6%	6,2%	€	836
Twente	4,8%	4,7 -	3,6%	62%	+ 12,9%	3,1%	4,9%	6,6%	€	788
Veluwe	5,0%	5,7 +	5,3%	55%	- 14,5%	3,3%	4,7%	6,0%	€	872
Achterhoek	3,2%	-- 4,7 -	10,0% +	57%	- 11,2%	- 2,6%	5,8%	6,2%	€	817
Arnhem/Nijmegen	5,5%	6,1 ++	6,7%	52%	- 17,3%	3,9%	4,7%	6,4%	€	870
Zuidwest-Gelderland	3,2%	-- 4,7 -	19,7% ++	64%	+ 18,1%	2,6%	3,5%	6,1%	€	928

Utrecht	6,2%	+	6,4	++	7,9%	57%	-	21,3%	+	6,8%	4,7%	6,2%	€ 890
Kop van Noord-Holland	5,1%		4,3	-	4,1%	52%	-	9,5%	-	2,3%	6,0%	6,2%	€ 794
Alkmaar en omgeving	3,4%	--	5,7	+	2,5%	61%	+	11,9%	-	2,3%	4,3%	6,1%	€ 833
IJmond	x		4,4	-	14,5%	53%	-	19,3%	+	3,9%	4,1%	6,2%	€ 850
Agglomeratie Haarlem	5,3%		5,3		7,3%	70%	++	14,2%		4,4%	4,7%	6,6%	€ 943
Zaanstreek	4,1%	-	4,7	-	7,0%	55%	-	20,2%	+	5,2%	5,3%	6,6%	€ 854
Groot-Amsterdam	7,1%	++	5,6	+	3,6%	57%	-	22,1%	++	8,3%	4,4%	6,8%	€ 956
Het Gooi en Vechtstreek	0,0%	-	5,2		22,6%	63%	+	13,6%		6,5%	4,9%	6,6%	€ 970
Agglomeratie Leiden en Bol-lenstreek	5,9%		7,8	++	11,9%	64%	+	16,1%		5,6%	4,6%	6,6%	€ 1.007
Agglomeratie s-Gravenhage	6,4%	+	4,1	--	0,4%	52%	-	19,4%	+	9,2%	5,0%	7,4%	€ 841
Delft en Westland	4,7%		8,4	++	9,8%	57%	-	20,0%	+	4,9%	4,6%	6,5%	€ 939
Oost-Zuid-Holland	5,0%		5,1		7,6%	58%	-	13,4%		5,7%	4,7%	6,2%	€ 839
Groot-Rijnmond	5,8%		4,2	--	-0,1%	52%	-	14,4%		5,6%	5,3%	7,2%	€ 823
Zuidoost-Zuid-Holland	6,7%	++	3,3	--	2,1%	55%	-	14,4%		3,0%	4,9%	6,4%	€ 802
Zeeuwsch-Vlaanderen	3,8%	--	2,7	--	5,5%	63%	+	2,0%	--	2,1%	8,8%	7,1%	€ 637
Overig Zeeland	5,5%		4,3	-	5,6%	61%	+	7,1%	--	3,0%	5,3%	6,6%	€ 789
West-Noord-Brabant	5,3%		5,0		7,0%	60%	+	14,0%		3,7%	4,6%	6,7%	€ 896
Midden-Noord-Brabant	5,8%		6,7	++	10,2%	59%	-	14,6%		3,8%	5,1%	6,3%	€ 877
Noordoost-Noord-Brabant	5,2%		5,7	+	9,6%	64%	+	17,1%		4,5%	4,3%	6,4%	€ 946
Zuidoost-Noord-Brabant	4,9%		6,0	++	5,8%	60%	-	15,6%		4,4%	4,6%	6,7%	€ 940
Noord-Limburg	5,1%		4,3	-	1,8%	64%	+	12,7%		3,9%	5,4%	6,7%	€ 864
Midden-Limburg	4,0%	--	4,7		3,6%	62%	+	8,8%	--	3,6%	5,0%	6,1%	€ 793
Zuid-Limburg	3,8%	--	5,3		-1,0%	54%	-	6,5%	--	4,4%	5,9%	7,1%	€ 806
Flevoland	6,1%	+	4,3	-	10,0%	41%	--	37,7%	++	5,2%	4,7%	6,8%	€ 870
Nederland totaal	5,3%		5,1		6,0%	57%		15,3%		4,7%	4,9%	6,8%	€ 861

Bron: WoON2012; bewerking PBL