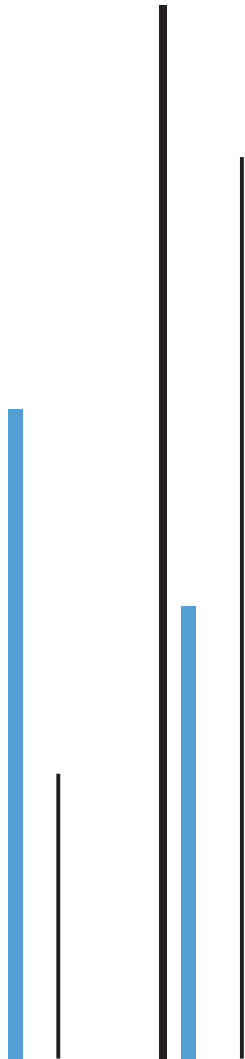


Analyse Scheefwonen



Analyse Scheefwonen

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK / DG WB

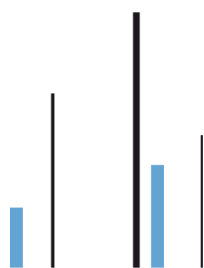
W. Philipsen en B. Blijde

Juni 2013 | r2013-0014BB | 12269-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

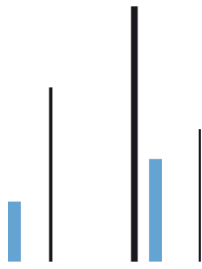
Copyright ABF Research 2013

ABF Research heeft dit rapport met zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor type- of drukfouten of andere onvolkomenheden. Het gebruik van onderdelen van dit rapport door een andere partij dan ABF Research blijft de verantwoordelijkheid van deze andere partij en dient voorzien te zijn van duidelijke bronvermelding. In een aantal gevallen is voor gebruik van (onderdelen van) dit rapport goedkeuring door ABF Research vereist. In geval van enige twijfel dient met ABF Research hierover contact te worden opgenomen.



Inhoudsopgave

Samenvatting	7
1 Inleiding.....	11
2 Beschrijving inkomensgroepen huurbeleid.....	13
3 Woonsituatie doelgroepen inkomens-afhankelijk huurbeleid.....	17
3.1 Woonsituatie inkomensgroepen - alle huurwoningen.....	17
3.2 Gereguleerde huurvoorraad: woningen en bewoners.....	19
3.3 Betaalbaarheid.....	21
4 Betaalbaarheid voor tussengroepen	23
4.1 Omvang tussengroepen.....	23
4.2 Netto huurlasten tussengroepen.....	24
Begrippenlijst.....	26



Samenvatting

Minister Donner heeft in een brief van 15 december 2011 aan de Tweede Kamer een onderzoek naar scheefwonen op basis van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) 2012 toegezegd.

In het onderhavige onderzoek zal naar scheefwonen gekeken worden vanuit de invalshoek van het niet passend wonen in financiële zin. Van scheefheid is sprake wanneer een huurder een inkomen heeft dat niet past bij de hoogte van de huur die hij betaalt, gegeven de kwaliteit van de woning. Scheefwonen gaat dus om de relatie tussen het inkomen van de huurder, de huurprijs en de kenmerken van de woning. Voor scheefwonen is niet één vaststaande definitie beschikbaar. Daarom is in het onderzoek gekeken naar de feitelijke woon- en inkomenssituatie van huishoudens in huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens, de gereguleerde huurwoningen¹. Wat betreft de inkomensdefinities is aangesloten bij de inkomensgrenzen uit het inkomensafhankelijke huurbeleid (IAH), de regeling omtrent de huurtoeslag en grenzen die in de buurt van beide indelingen liggen.

27% gereguleerde huurwoningen bewoond door inkomensgroep boven € 33.000²

In Nederland staan per 2012 2,9 miljoen huurwoningen waarvan 2,6 miljoen gereguleerd. Hiervan zijn 1,9 miljoen bewoond door huishoudens met een huishoudinkomen tot € 33.000. Van de resterende 700 duizend huishoudens in de gereguleerde sector hebben circa 300 duizend huishoudens een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 en ongeveer 400 duizende een inkomen vanaf € 43.000. 93% van de huurders met een inkomen tot € 33.000 woont in de gereguleerde huursector. Bij de inkomensgroep € 33.000 - € 43.000 is dit 85% en voor de inkomensgroep vanaf € 43.000 74%.

Huishoudens in inkomensgroep tot € 33.000 grotendeels alleenstaanden

Tweederde van de huishoudens in de inkomensgroep tot € 33.000 in de gereguleerde huursector betreft alleenstaanden. In de midden- en hogere inkomensgroep is dit aandeel veel lager: respectievelijk 43% en 18%. Ruim 40% van alle paren met kinderen in de gereguleerde sector hebben een inkomen boven € 43.000. Deze huishoudencategorie maakt ruim een derde uit van alle huishoudens in de inkomensgroep € 43.000 plus.

Gemiddelde huurquote bedraagt 26%, quote is lager voor hogere inkomens

Een huurder geeft gemiddeld 26% van zijn netto besteedbare inkomen uit aan netto huurlasten (huur minus eventuele huurtoeslag). Niet verwonderlijk is er een sterke relatie tussen deze huurquote, de huurprijs en het inkomen. Hoe hoger het inkomen, hoe lager de quote. Voor de huur geldt het

¹ Zie definitie van gereguleerde huursector in begrippenlijst.

² Voor de bepaling van de doelgroepen van het huurbeleid wordt gebruik gemaakt van het belastbare huishoudinkomen exclusief de inkomens van inwonende kinderen, zolang deze niet ouder zijn dan 23 jaar en hun inkomen niet meer is dan 20.000 euro per jaar. In de analyses is voor WoON 2012 de naar 2011 geïndexeerde inkomensgrens van € 33.614 gebruikt. Omwille van de herkenbaarheid zijn in dit rapport de inkomensgrenzen gehanteerd zoals die golden bij het jaar dat de regeling 'Diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen' geïntroduceerd werd (2010), te weten: € 33.000 en € 43.000. Zie hoofdstuk 2 voor de exacte, actuele definitie.

omgekeerde. Huishoudens in gereguleerde huurwoningen uit de inkomensgroep met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 zijn gemiddeld zeven procentpunt minder van hun inkomen kwijt aan netto woonlasten dan huishoudens die tot de lage inkomensgroep behoren (tot € 33.000): 27% om 20%. Het verschil in huurquote tussen de middelste en hoogste inkomensgroep (€ 43.000 plus) bedraagt 5 procentpunt (20% om 15%). De huurquote van de hoogste inkomensklasse (15%) is aanmerkelijk lager dan het gemiddelde over alle huishoudens in gereguleerde huurwoningen (24%).

Huur en inkomen lopen gelijk op, met enkele uitzonderingen

Algemeen geldt dat naarmate een huishouden meer verdient, het in een duurdere huurwoning woont. Uit de verdeling van de drie inkomensgroepen over huurprijsklassen komen twee opvallende groepen naar voren: huishoudens die gezien hun lage inkomen (tot € 33.000) in een relatief dure woning wonen (huur boven de aftoppingsgrens) en huishoudens met een hoog inkomen (boven € 43.000) in een relatief goedkope woning (huur onder kwaliteitskortingsgrens). De eerstgenoemde groep (circa 550 duizend huishoudens) woont betrekkelijk vaak in de particuliere huursector en heeft meer eigen vermogen dan de andere huishoudens in de inkomensgroep tot € 33.000.

De tweede groep, hoog inkomen en relatief lage huur, omvat bijna 60 duizend huishoudens. In vergelijking met andere huurders hebben zij een langere woonduur. Deze huishoudens zijn waarschijnlijk met een relatief lage huur in de woning komen wonen en hebben nadien een inkomensontwikkeling doorgemaakt die hoger is dan de jaarlijkse huurverhoging.

De huurquoten van deze twee groepen wijken het meest af van de gemiddelde huurquoten. De eerste groep heeft een quote die ver boven het gemiddelde ligt, namelijk 37%. De tweede groep (hoog inkomen/lage huur) is minder dan een tiende van het inkomen kwijt aan netto huur (9%).

Hogere inkomens in gereguleerde huur consumeren meer kwaliteit

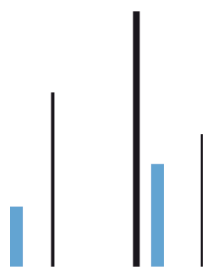
In het verlengde van bovenstaande is gekeken naar de bewoners van de gereguleerde voorraad, in het bijzonder naar de relatie tussen inkomen, huishoudkenmerken en woningtype. Hieruit kwam naar voren dat huishoudens met een inkomen boven € 43.000 veelal bestaan uit grotere gezinnen die (daardoor) meer kwaliteit (lees: ruimte) gebruiken. De groep met lage inkomens (tot € 33.000) omvat meer alleenstaanden met een geringere ruimtebehoefte.

Tussengroepen nader onderzocht

Om meer inzicht te krijgen in de huishoudens die zich rondom de inkomensgrenzen van de inkomensafhankelijke huurverhoging bevinden, is ook gekeken naar een aantal tussengroepen. Onderscheidende grenzen waren hierbij: de inkomensgrenzen van de huurtoeslag, de ontvangst van huurtoeslag, en de inkomensgrenzen € 33.000 en € 36.000. Uit het onderzoek blijkt dat de netto huurquote van huishoudens met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens, gemiddeld genomen, ongeveer even hoog is als die voor huishoudens met huurtoeslag: 26% om 27%. Dit is een belangrijke constatering, want het geeft aan dat huishoudens die gebruik maken van hun recht op huurtoeslag hiermee dusdanig gecompenseerd worden dat zij in termen van netto huurlasten op een gelijk niveau uitkomen als huishoudens die net wat meer verdienen en geen recht hebben op huurtoeslag.

Voor twee typen huishoudens is er wel sprake van aanzienlijke verschillen, namelijk alleenstaanden tot en met 44 jaar en paren zonder kinderen van 45 jaar en ouder. Voor alleenstaanden tot en met 44 jaar ligt de

netto huurquote voor huurtoeslagontvangers aanzienlijk hoger: 33% (tegen 26% voor de tussengroep inkomensgrens huurtoeslag tot € 33.000). Dit verschil in quote kan verklaard worden uit het gegeven dat alleenstaanden tot 44 jaar met huurtoeslag gemiddeld genomen veel jonger zijn, vaak studenten of recent afgestudeerden betreft of jongeren met een uitkering, en derhalve een lager inkomen hebben. Het tweede huishoudtype met een aanmerkelijk verschil in huurquote betreft paren van 45 jaar en ouder die huurtoeslag ontvangen. Hun huurquote is namelijk lager dan die van de tussengroep inkomensgrens huurtoeslag tot € 33.000 (19% tegenover 24%). Dit verschil komt door het hogere bedrag aan huurtoeslag dat deze groep ontvangt. In deze huishoudgroep zitten namelijk veel 65-plussers met een hogere huurtoeslagbijdrage.



Inleiding

Aanleiding onderzoek

Tijdens het algemeen overleg over de Woonvisie van 12 oktober 2011 en in een brief aan de Tweede Kamer van 15 december 2011 heeft toenmalig minister Donner toegezegd een nader onderzoek te laten verrichten naar scheefwonen op basis van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) [Tweede Kamer 2011]. Dit rapport doet verslag van het onderzoek.

Met scheefwonen wordt in het kader van dit project bedoeld het niet passend wonen in financiële zin. Van scheefheid is sprake wanneer huishoudens een inkomen hebben dat niet past bij de hoogte van de huur die ze betalen, gegeven de kwaliteit van de woning. Scheefwonen gaat dus om de relatie tussen het inkomen van de huurder, de huurprijs en de kenmerken van de woning. Voor scheefwonen is niet één vaststaande definitie beschikbaar. Daarom is in het onderzoek gekeken naar de feitelijke woon- en inkomenssituatie van huishoudens in huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens. Om de mogelijkheden en kenmerken van huishoudens die mogelijk scheefwonen weer te geven, zal in dit onderzoek informatie over verschillende inkomenscategorieën worden gepresenteerd. In het onderzoek is vooral gekeken naar de situatie van huishoudens in gereguleerde huurwoningen, met een inkomen tot of boven de grens van € 33.000 conform de regeling aangaande de inkomensafhankelijke huurverhoging¹ (IAH). Het inkomensbegrip van het inkomensafhankelijke huurbeleid gaat uit van het verzamelinkomen. Aansluitend is gebruik gemaakt van de inkomensgrenzen uit de huurtoeslagregeling en grenzen die verder reiken dan de definities van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Opbouw rapport

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de samenstelling van de huurwoningvoorraad, de verdeling van huishoudens overeenkomstig de verschillende definities van inkomensgroepen in het huurbeleid en de huishoudkenmerken van huurders. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de woonsituatie en de betaalbaarheid van huurwoningen voor huurders. Hoofdstuk 4 bevat een analyse van de woonsituatie van huishoudens wier inkomens net onder of net boven de € 33.000-grens van het inkomensafhankelijk huurbeleid liggen.

Gebruikte informatiebron

Op dit moment zijn er twee databestanden beschikbaar om de actuele situatie rondom inkomens van huishoudens in huurwoningen landelijk in beeld te brengen: het Woon Onderzoek Nederland (WoON) en CBS Statistieken. Het WoON biedt hierbij de meeste mogelijkheden tot verdieping van analyses, aangezien dat het enige landsdekkende bestand is waarmee de relatie tussen huurder, verhuurder, huurprijs en kenmerken van de woning uitgebreid onderzocht kan worden. Het bestand en de resultaten

¹ MG-circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2013 tot en met 30 juni 2014, 15 maart 2013.

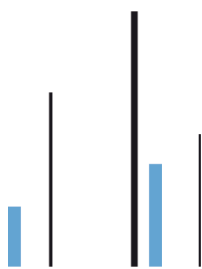
van het WoON 2012 zijn in het voorjaar van 2013 openbaar gemaakt. Vrijwel alle analyses in dit rapport zijn gebaseerd op het WoON 2012, of eerdere edities daarvan.

Regionale verschillen

De steekproef van het WoON is te klein om op laag schaalniveau (gemeente en lager) uitspraken te doen. Een alternatieve bron is een statistiek van het CBS die sinds 2011 beschikbaar is [CBS 2012]. Hierin wordt per gemeente aangegeven welk deel van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens naar drie inkomensgroepen: tot € 33.000, € 33.000 - € 43000 en meer dan € 43.000². Aangezien vrijwel alle corporatiewoningen een huur onder de liberalisatiegrens hebben en omdat corporaties een groot aandeel hebben op de markt voor gereguleerde huurwoningen, geeft dit een goed beeld van de relatie tussen inkomen en gereguleerde huren. Gegeven de beperkingen van de beschikbare informatiebron (WoON 2012) zal in deze rapportage niet nader ingegaan worden op regionale verschillen.

² Bij het inkomen wordt uitgegaan van het inkomensbegrip conform de toewijzingsregels voor corporaties (EC-beleid): het totale belastbare huishoudinkomen verminderd met het inkomen van thuiswonende kinderen.

2



Beschrijving inkomensgroepen huurbeleid

Voor het huurbeleid zijn drie op het inkomen gebaseerde indelingen relevant: de doelgroep van de huurtoeslag, de doelgroep voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de doelgroepen van het inkomensafhankelijke huurbeleid. Dit hoofdstuk licht de verschillende indelingen nader toe en geeft de omvang van de groepen aan. Hierbij is in eerste instantie uitgegaan van alle huishoudens, dus ook die in koopwoningen wonen en zij die in een niet-zelfstandige woning wonen (zie begrippenlijst).

Definitie en omvang inkomensgroepen

De doelgroep van de huurtoeslag kan een bijdrage van de overheid in de woonlasten (huurtoeslag) ontvangen wanneer het verzamelinkomen van het huishouden lager is dan een van het huishoudtype afhankelijke grenswaarde. De inkomens van inwonende kinderen tot 23 jaar en lager dan € 4.627 worden hierbij buiten beschouwing gelaten (Tabel 1).

In 2012 behoren circa 1,9 miljoen huishoudens tot de doelgroep van de huurtoeslag (dit is inclusief huishoudens in koop- en huurwoningen boven de liberalisatiegrens), een groei van ongeveer 5% in drie jaar (zie tabel 2). De toename van het aantal huishoudens tot de inkomensgrenzen van de huurtoeslag komt mede door de reële inkomensdaling van de afgelopen jaren.

De tweede indeling komt voort uit afspraken tussen de Nederlandse overheid en de Europese Commissie ten aanzien van de doelgroep van woningcorporaties. Deze schrijven voor dat woningcorporaties 90 procent van hun gereguleerde huurwoningen toewijzen aan inkomens onder de € 33.000¹. Bij de bepaling van deze inkomensgrens, die eveneens gebaseerd is op het verzamelinkomen, worden de inkomsten van inwonende kinderen niet meegenomen. In 2012 behoorden ongeveer 2,91 miljoen huishoudens tot de “corporatiedoelgroep”, wat een toename is van 1% ten opzichte van 2009.

De derde indeling van huishoudens naar inkomen is afkomstig uit het per 2013 van kracht geworden inkomensafhankelijke huurbeleid van het kabinet Rutte II. In deze regeling worden drie groepen onderscheiden. De huishoudens met een verzamelinkomen onder € 33.000, die met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 en die met een inkomen boven de € 43.000².

¹ Voor de herkenbaarheid van de inkomensgrenzen wordt in de tekst gebruik gemaakt van de grenzen uit 2010, het moment dat het toewijzingsbeleid van kracht werd. In de analyses is voor WoON 2012 de naar 2012 geïndexeerde inkomensgrens van € 34.085 gebruikt. De inkomensgrens in 2013 bedraagt € 34.229.

² Onder het huishoudinkomen vallen alle inkomens van de huurder en overige bewoners van de woonruimte. Bij de extra huurverhoging geldt het verzamelinkomen dat huurders 2 kalenderjaren eerder verdienden. Bij een huurverhoging in 2013 gaat het dus om het inkomen over 2011. Dit inkomen is namelijk definitief vastgesteld. De inkomsten van inwonende kinderen tot 23 jaar en lager dan het minimumloon worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Hiermee verschuift de gehanteerde laagste inkomensgrens (€ 33.000) van die van de corporatiedoelgroep, waarbij alle inkomens van inwonende kinderen niet meegenomen worden bij de bepaling van het huishoudinkomen.

Het totaal aantal huishoudens met een inkomen onder € 33.000 is in 2012 nagenoeg even groot als de corporatiedoelgroep, namelijk 2,90 miljoen. De groep met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 omvat 890 duizend huishoudens. Het aantal huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen hoger dan € 43.000 is 3,44 miljoen.

De omvang van de verschillende inkomensgroepen en het percentage daarvan dat een huurwoning bewoont zijn in tabel 2 weergegeven voor 2009 en 2012.

Tabel 1 Overzicht inkomensgrenzen diverse beleidsterreinen

Beleidsgebied	Inkomensgrondslag	Aanpassing inkomen	Inkomensgrens 2012
Huurtoeslag (HT)	Verzamelinkomen huishouden	Inkomens van inwonende kinderen tot 23 jaar worden tot € 4.627 buiten beschouwing gelaten.	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alleenstaand, tot 65 jaar* ▪ Meerpersoons, tot 65 jaar* ▪ Alleenstaand, vanaf 65 jaar* ▪ Meerpersoons, vanaf 65 jaar* 			€ 22.025 € 29.900 € 20.675 € 28.225
Toewijzingsbeleid (EC) **	Verzamelinkomen huishouden	Inkomens van alle inwonende kinderen worden buiten beschouwing gelaten.	€ 34.085 ³
Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) **	Verzamelinkomen huishouden	Het deel van de inkomens van inwonende leden van huishoudens tot 23 jaar onder het minimumloon wordt buiten beschouwing gelaten.	€ 34.085 (Laag) en € 43.602 ⁴ (Hoog)

*: Per 1 januari 2013 wordt bij de vaststelling van (onder andere) de inkomensgrenzen niet meer de leeftijdsgrens van 65 jaar gehanteerd, maar de pensioengerechtigde leeftijd. Deze lag in 2013 op 65 jaar en 1 maand.

** : De genoemde inkomensgrenzen zijn gebaseerd op het inkomen van 2012, maar hebben betrekking op de regelingen die in 2014 van kracht worden. Voor de inkomensgrens van de huurtoeslag geldt dit niet en valt de inkomensgrens samen met het jaar van de regeling, namelijk 2012.

³ Schema toetsing huishoudinkomen 2012, Ministerie van BZK.

⁴ Vooruitlopend op het beleid en de MG-circulaire van 2014 zijn de grenswaarden voor het IAH-beleid van 2012 één jaar geïndexeerd, conform de correctie van de inkomensgrens van het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen.

Tabel 2 Aantallen huishoudens naar de verschillende inkomensgroepen

	Aantal huishoudens			Percentage in huurwoningen		
	2009	2012	Ontwikkeling 2009-2012	Aandeel huur 2009	Aandeel huur 2012	Ontwikkeling 2009-2012
HT doelgroep	1.871.500	1.960.700	5%	72%	74%	3%
EC doelgroep	2.885.900	2.917.100	1%	68%	69%	1%
IAH inkomen < € 33.000	2.793.900	2.907.800	4%	69%	69%	1%
IAH inkomen € 33.000 - € 43.000	812.900	888.400	9%	41%	40%	-4%
IAH inkomen > € 43.000	3.357.900	3.344.600	0%	18%	16%	-10%
Totaal aantal huishoudens	6.996.500	7.140.800	2%	41%	41%	-1%

Indeling voorraad voor huurbeleid

Naast de genoemde definities van de doelgroepen is ook de hoogte van de huur en het type verhuurder voor het huurbeleid relevant. Alleen voor gereguleerde woningen (aanvangshuur onder de liberalisatiegrens) geldt het huurbeleid. Verder is het onderscheid naar type verhuurder van belang voor de staatssteunregeling: het toewijzingsbeleid geldt alleen voor sociale huurwoningen van corporaties⁵. Het inkomensafhankelijke huurbeleid is van kracht voor alle gereguleerde huurwoningen, ongeacht de verhuurder (corporatie of particulier).

In tabel 3 is de verdeling van de huurvoorraad over wel/niet geliberaliseerd en type verhuurder weergegeven. De meeste gereguleerde huurwoningen in Nederland – meer dan 80% - zijn eigendom van corporaties. De geliberaliseerde voorraad is grotendeels, voor ruim 60%, in handen van particuliere verhuurders.

Tabel 3 Verdeling huurwoningen, sociaal en particulier versus onder en boven liberalisatie grens.

	Onder liberalisatiegrens		Boven liberalisatiegrens	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Sociale verhuurder	2.114.900	82%	128.500	38%
Particuliere verhuurder	455.000	18%	206.600	62%
Totaal	2.569.900	100%	335.100	100%

Zoals in het inleidende hoofdstuk al is toegelicht, wordt bij de analyses in het vervolg van dit rapport de inkomensindeling volgens het inkomensafhankelijke huurbeleid gebruikt. Deze indeling is namelijk van kracht voor alle gereguleerde huurwoningen en biedt daarmee een goede ingang voor het in kaart brengen van het scheefwonen.

⁵ Huurwoning van een corporatie met een huur onder de liberalisatiegrens.

Ontwikkeling van de inkomens

Het netto besteedbaar inkomen (exclusief aan het wonen gerelateerde posten; zie begrippenlijst) is het laagst bij huishoudens met één volwassene: alleenstaanden en eenoudergezinnen (tabel 4). Bij paren en gezinnen is er de mogelijkheid dat beide leden van de huishoudkern inkomen uit werk of uitkering ontvangen. Hierdoor ligt hun inkomen doorgaans aanmerkelijk hoger.

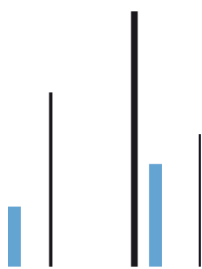
In vergelijking met 2009 zijn de inkomens van Nederlandse huishoudens gestegen met gemiddeld 0,7 procent. Dat is minder dan de inflatie, die over dezelfde periode 4,9 procent bedroeg. Vooral paren tot en met 44 jaar en eenoudergezinnen zijn er in reële termen op achteruit gegaan.

Gegeven het lagere inkomen, is het niet opmerkelijk dat alleenstaanden en eenoudergezinnen voor het grootste deel tot de doelgroep (inkomen tot € 33.000) behoren. Bij alle andere huishoudtypen in tabel 4 heeft juist de hoogste inkomensgroep (> 43.000) de meerderheid.

Tabel 4: Gemiddeld besteedbaar jaarinkomen exclusief wonen gerelateerde posten, per huishoudtype en verdeling over drie inkomensgroepen, 2009-2012.

	Gemiddeld netto besteedbaar jaarinkomen (euro)			Aandeel inkomensgroepen IAH			Aantal huishoudens
	2009	2012	Verandering	< € 33.000	€ 33.000 – € 43.000	> € 43.000	2012
Alleenstaand t/m 44 jaar	17.700	18.100	2,1%	71%	15%	15%	1.156.100
Alleenstaand 45 jaar en ouder	20.000	20.300	1,5%	73%	12%	15%	1.608.700
Paar t/m 44 jaar	40.500	40.900	0,8%	19%	11%	70%	475.000
Paar 45 jaar en ouder	38.000	39.100	3,0%	31%	16%	54%	1.694.100
Paar met kinderen	50.300	51.100	1,7%	14%	8%	78%	2.027.800
Eenoudergezin	28.600	27.500	-3,9%	64%	11%	24%	510.900
Overig	33.600	35.600	6,0%	38%	13%	49%	43.500
Totaal	34.200	34.400	0,7%	43%	12%	45%	7.516.000

3



Woonsituatie doelgroepen inkomensafhankelijk huurbeleid

Dit hoofdstuk beschrijft op verschillende manieren de woonsituatie van de drie inkomensgroepen volgens het inkomensafhankelijke huurbeleid (tot € 33.000, € 33.000 - € 43.000, en meer dan € 43.000). Achtereenvolgens worden de woonsituatie en de woonlasten van de drie groepen beschreven. Daarbij richten we ons vooral op bewoners van gereguleerde huurwoningen.

3.1 Woonsituatie inkomensgroepen - alle huurwoningen

In totaal wonen er iets meer dan 2,0 miljoen huishoudens uit de inkomensgroep tot € 33.000 in een huurwoning (tabel 5). Het overgrote deel daarvan heeft een woning waarvan de huur onder de liberalisatiegrens¹ ligt. Bijna drie kwart (73%) is woonachtig in een woning onder de aftoppingsgrens. De inkomensgroep € 33.000 tot € 43.000 herbergt 352 duizend huurders, waarvan 15 procent een woning uit de geliberaliseerde huurvoorraad bewoont. De andere 85 procent, goed voor zo'n 300 duizend huishoudens, heeft een huurwoning in de gereguleerde sector. Van alle huurders met een inkomen boven € 43.000, 533 duizend huishoudens, betaalt driekwart een huur die onder de liberalisatiegrens ligt, oftewel 395 duizend huishoudens.

Uit de in april 2013 verschenen Kernpublicatie over het Woononderzoek Nederland "Wonen in ongewone tijden" bleek dat het aantal huishoudens in huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens en een inkomen hoger dan € 33.000 in 2009 ongeveer 790 duizend bedroeg. Dat is 12 procent meer dan in 2012, toen dat aantal 695 duizend huishoudens bedroeg².

In de tabel komen twee opvallende groepen naar voren: huishoudens met een laag inkomen en een hoge maandhuur (linksonder) en huishoudens met een hoog inkomen en een lage huur. De achtergronden van deze twee groepen worden hieronder nader besproken.

Tabel 5: Verdeling huurders over huurprijsklassen¹, naar inkomensklasse.

	< € 33.000		€ 33.000 - € 43.000		> € 43.000		Alle huurders	
tot ondergrens	77.600	4%	6.600	2%	13.300	2%	97.500	3%
tot kwaliteitskortingsgrens	368.300	18%	41.400	12%	45.800	9%	455.500	16%
tot aftoppingsgrens	1.020.500	51%	173.800	49%	204.400	38%	1.398.700	48%
tot liberalisatiegrens	408.800	20%	78.000	22%	131.400	25%	618.100	21%
boven liberalisatiegrens	145.500	7%	51.700	15%	137.900	26%	335.100	12%
Totaal	2.020.700	100%	351.500	100%	532.800	100%	2.904.900	100%

¹ De huurprijsgrenzen staan beschreven in de begrippenlijst.

² Rekening houdend met de correctie van de gegeven inkomensgrens over beide jaren.

Laag inkomen; hoge huur

De inkomensgroep links onderin tabel 5 (inkomen tot € 33.000 en huur boven de aftoppingsgrens) wijkt op verschillende kenmerken af van de groep van alle huurders uit de lage inkomensgroep (< € 33.000). Zo blijkt dat meer huishoudens uit deze groep recent in de woning zijn komen wonen en dat een groter deel van hen huurt bij een particuliere verhuurder (zie tabel 6). Daarnaast komt deze huisvestingssituatie vaker voor in grote steden en bij woningen met een bovengemiddeld kamertal. Een verklaring hiervoor is dat het hier gaat om huishoudens die, al dan niet tijdelijk, een woning hebben betrokken vanuit een bepaalde urgentie zoals echtscheiding of (verplichte) verkoop van de vorige woning. Het hogere aandeel eenoudergezinnen bevestigt dit ten dele. Ook hebben deze huishoudens gemiddeld genomen meer eigen vermogen dan andere huishoudens uit de inkomensgroep tot € 33.000.

Naast de hierboven beschreven meer urgente verhuizers, omvat de groep huurders met een inkomen lager dan € 33.000 en een huur hoger dan de aftoppingsgrens ook relatief veel ouderen van 75 jaar en ouder, onder wie veel alleenstaanden, in vergelijking met de groep van alle huurders met een inkomen tot € 33.000.

Tabel 6: Verdeling woonduur en type verhuurder van huurders met een inkomen tot € 33.000, naar huurprijsklasse.

	Huur > aftoppingsgrens			Alle huurwoningen		
	Sociaal	Particulier	Totaal	Sociaal	Particulier	Totaal
<= 5 jaar	30%	17%	48%	30%	10%	40%
6-10 jaar	13%	4%	17%	15%	2%	18%
11-15 jaar	8%	3%	11%	11%	1%	12%
> 15 jaar	17%	7%	24%	25%	5%	30%
Totaal	69%	31%	100%	81%	19%	100%

Hoog inkomen; lage huur

Huishoudens uit het deel rechtsboven in tabel 5 (inkomen boven € 43.000 en huur onder kwaliteitkortingsgrens) kenmerken³ zich – vergeleken met alle huurders – door bovengemiddeld veel huishoudens in de leeftijdsklasse 45 tot 65 jaar; veel jonge paren (< 45 jaar) en paren met kinderen; veel huishoudens die 16 jaar of langer in de woning wonen (50% t.o.v. 30% totaal). Vooral dit laatste kenmerk is een verklaring waarom deze huishoudens weinig huur betalen. Deze huishoudens zijn waarschijnlijk met een relatief lage huur in de woning komen wonen en hebben nadien een inkomensontwikkeling doorgemaakt die hoger is dan de jaarlijkse huurverhoging.

3.2 Gereguleerde huurvoorraad: woningen en bewoners

In de vorige paragraaf is inzichtelijk gemaakt welke inkomensgroepen in de verschillende delen van de huurvoorraad wonen en wat hun achtergronden zijn. Deze paragraaf richt zich enkel op de gereguleerde voorraad: de woningen en bewoners.

Tabel 7 geeft een overzicht van de samenstelling van de gereguleerde voorraad (woningen met een huur tot de liberalisatiegrens) naar woningtype, aantal kamers, en de inkomensgroep waartoe de bewoner behoort. De vet rood gedrukte cijfers impliceren dat voor de betreffende inkomensgroep het betreffende type woning een aanmerkelijk (meer dan 1 procentpunt) hoger aandeel heeft dan het aandeel dat geldt voor alle huurders van de gereguleerde voorraad (de laatste kolom in tabel 7).

De totale gereguleerde huurvoorraad bestaat voor 56% uit meergezinswoningen en voor 44% uit eengezinswoningen. Binnen de categorie meergezinswoningen zijn de woningen met maximaal 3 kamers dominant (42% van de gehele huurvoorraad en 75% van de meergezinswoningen). De verdeling van huishoudens met een inkomen tot € 33.000 over de verschillende woningtypen komt vrijwel overeen met de verdeling van alle huurders van gereguleerde woningen. Onder de huishoudens met een inkomen boven de € 43.000 is het patroon anders. Deze huishoudens blijken voornamelijk de ruimere woningtypen (eengezins met minimaal 4 kamers) te bewonen, wat verklaarbaar is gelet op de grootte van het huishouden.

Huishoudens met een hoger inkomen bestaan namelijk uit meer personen dan een doorsnee huishouden in een huurwoning (meer paren met kinderen; zie tabel 8/tabel 7).

Overigens betalen zij hier ook meer huur voor dan huishoudens uit lagere inkomensgroepen; 132 euro per maand meer (€ 469 in plaats van € 337 voor alle huurders, zie tabel 12). Binnen de gereguleerde voorraad wonen de hoge inkomens ook vaker in woningen met een huur boven de aftoppingsgrens: 33% tegen 24% voor alle huurders van gereguleerde woningen

³ Een deel van deze huurders, ongeveer 45.000 huishoudens, geeft aan geen huur te betalen (huur is nul euro). Nadere analyse wijst uit dat het hier vooral gaat om huurwoningen met jonge (tot 25 jaar) of juist oude (ouder dan 75 jaar) hoofdbewoner. Vermoedelijk gaat het hier om familieleden of bekenden die – al dan niet tijdelijk – zonder huur te betalen in een huis mogen verblijven, zoals studenten voor wie de ouders een woning hebben gekocht. Gezien de hogere gemiddelde WOZ-waarde van deze woningen, is het tijdelijk onderdak bieden aan verwanten in een woning die te koop staat ook een mogelijke verklaring ("gratis tijdelijke verhuur").

Tabel 7: Soort woning en aantal kamers in de gereguleerde huurvoorraad, naar inkomenscategorie huishoudens.

	< € 33.000		€ 33.000 - € 43.000		> € 43.000		Alle huurders	
Eengezins, 1-3 kamers	180.000	10%	25.800	9%	24.100	6%	229.900	9%
Eengezins, 4 kamers	377.000	20%	76.700	26%	124.300	31%	578.000	22%
Eengezins, 5 kamers	206.700	11%	40.800	14%	84.700	21%	332.200	13%
Meergezinswoning, 1-3 kamers	867.900	46%	110.500	37%	99.000	25%	1.077.400	42%
Meergezinswoning, >= 4 kamers	243.500	13%	46.000	15%	62.800	16%	352.400	14%
Totaal	1.875.100	100%	299.800	100%	395.000	100%	2.569.900	100%

Tabel 8: Samenstelling huishoudens in gereguleerde huurvoorraad naar drie inkomensgroepen

	< € 33.000		€ 33.000 - € 43.000		> € 43.000		Alle huurders	
Alleenstaand t/m 44 jaar	441.000	24%	56.400	19%	26.200	7%	523.600	20%
Alleenstaand 45 jaar en ouder	776.600	42%	71.800	24%	44.500	11%	893.000	35%
Paar t/m 44 jaar	51.800	3%	21.100	7%	49.100	13%	122.000	5%
Paar 45 jaar en ouder	238.900	13%	76.400	26%	98.700	25%	414.000	16%
Paar met kinderen	122.400	7%	50.600	17%	137.000	35%	310.000	12%
Eenoudergezin	236.300	13%	21.000	7%	33.500	9%	290.800	11%
Overig	-	-	-	-	-	-	16.500	1%
Totaal	1.867.000	100%	297.300	100%	389.000	100%	2.569.900	100%

Woonsituatie huishoudens gereguleerde voorraad

In navolging op de bovenstaande tabellen, zijn hieronder de woonsituaties van huishoudens met een inkomen tot € 33.000 euro (Tabel 9) en boven € 33.000 (Tabel 10) afgebeeld. De verdeling van huishoudens over de woningen (naar type en aantal kamers) laat zien dat voor alleenstaanden en paren de hoogte van het inkomen nauwelijks een rol speelt voor wat betreft de (gereguleerde) huurwoning die ze bewonen. Bij huishoudens met één of meer kinderen, zowel paren met kinderen als eenoudergezinnen, is er wel een duidelijk onderscheid zichtbaar. De huishoudens met een inkomen boven € 33.000 wonen vaker in grotere woningen: eengezinswoningen met vier of meer kamers. Ter vergelijking: tot genoemde inkomensgrens woont 43% van de paren met kinderen in gereguleerde huurwoningen in een meergezinswoning; bij hetzelfde type huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.000 ligt dat percentage aanmerkelijk lager, namelijk 30%.

Tabel 9: Verdeling huishoudens naar samenstelling over woningtype en aantal kamers, voor huishoudens met een inkomen tot € 33.000 in gereguleerde huurwoningen.

	Alleenstaand	Paren	Paren m. kind	Eenouder	Totaal	Aantal
Eensgezins, 1-3 kamers	11%	11%	3%	5%	10%	180.000
Eensgezins, 4 kamers	14%	30%	30%	32%	20%	377.000
Eensgezins, 5 kamers	7%	15%	24%	21%	11%	206.700
Meergezinswoning, 1-3 kamers	58%	31%	19%	22%	46%	867.900
Meergezinswoning, ≥ 4 kamers	11%	12%	24%	20%	13%	243.500
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	1.875.100
Aantal	1.217.600	290.800	122.400	236.300	1.875.100	

Tabel 10: Verdeling huishoudens naar samenstelling over woningtype en aantal kamers, voor huishoudens met een inkomen boven € 33.000 in gereguleerde huurwoningen.

	Alleenstaand	Paren	Paren m. kind	Eenouder	Totaal	Aantal
Eensgezins, 1-3 kamers	9%	9%	4%	3%	10%	49.900
Eensgezins, 4 kamers	14%	33%	37%	38%	24%	201.000
Eensgezins, 5 kamers	8%	16%	30%	24%	21%	125.500
Meergezinswoning, 1-3 kamers	58%	26%	11%	16%	28%	209.500
Meergezinswoning, ≥ 4 kamers	11%	16%	19%	19%	17%	108.900
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	694.700
Aantal	199.000	245.200	187.600	54.500	694.700	

3.3 Betaalbaarheid

Eerder in dit hoofdstuk is een eerste vergelijking tussen inkomen en woonlasten gemaakt door per inkomensgroep te kijken naar de verdeling van de huurprijzen. In deze paragraaf wordt gekeken naar de betaalbaarheid van huurwoningen voor de diverse inkomensgroepen in de vorm van de netto huurquote. Deze quote geeft aan hoeveel een huishouden van zijn netto besteedbaar inkomen uitgeeft aan netto huur: de huur verminderd met eventuele huurtoeslag.⁴

Netto huurquote

De gemiddelde netto huurquote voor huurders ligt anno 2012 op 26% (tabel 11). Het verband tussen inkomen en de hoogte van de huur is zoals verwacht: naarmate een huishouden meer verdient, geeft hij een lager deel van zijn inkomen uit aan wonen. Is de woning duurder, dan is de huurquote ook hoger. Huishoudens met een inkomen tot € 33.000 in een woning met een huur boven de liberalisatiegrens zijn maandelijks bijna de helft van hun inkomen kwijt aan de huurlasten. De kenmerken van deze huishoudens zijn eerder beschreven in paragraaf 3.1. Naast hoge woonquoten laat tabel 11 ook uitzonderlijk lage woonquoten zien. Zoals eerder aangegeven in paragraaf 3.1 komen deze lage huurquoten vooral voor bij huishoudens met een langere woonduur, in de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar en wonen zij vaak in eengezinswoningen. Tevens omvat de groep met lage huurquoten een aanzienlijk aandeel huurders die geen huur betalen (zie voetnoot 3 van dit hoofdstuk voor de verklaring).

Tabel 11: Netto huurquote, naar prijsklasse woning en inkomenscategorie.

	< € 33.000	€ 33.000 - € 43.000	> € 43.000	Totaal
tot kwaliteitskortingsgrens	446.000 22%	48.000 13%	59.000 9%	553.000 20%
tot aftoppingsgrens	1.020.000 26%	174.000 20%	204.000 14%	1.399.000 24%
tot liberalisatiegrens	409.000 33%	78.000 25%	131.000 18%	618.000 29%
boven liberalisatiegrens	146.000 49%	52.000 33%	138.000 25%	335.000 37%
Totaal	2.021.000 28%	351.000 22%	533.000 17%	2.905.000 26%

⁴ In deze studie wordt geen rekening gehouden met de bijkomende woonuitgaven aan heffingen van lokale instanties (gemeente, riool, afval) of energielasten. De Kernpublicatie over het Woon Onderzoek Nederland 2012 "Wonen in ongewone tijden" uit april 2013, gaat hier uitgebreid op in.

Betaalbaarheid naar huishoudtype

In tabel 12 zijn voor de gereguleerde huurvoorraad de gemiddelden van het netto besteedbaar inkomen, de netto huur (huur verminderd met eventuele huurtoeslag) en de netto huurquote voor verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen opgenomen. Uit deze tabel blijkt dat naarmate een huishouden meer verdient, hij in absolute zin meer aan huur uitgeeft. Relatief gezien, als percentage van zijn inkomen, geeft hij echter minder van zijn inkomen uit aan huur.

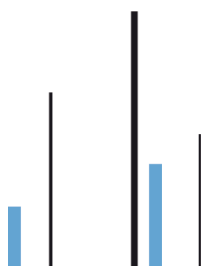
Over alle bewoners van gereguleerde huurwoningen bekeken, hebben jongere alleenstaanden (< 45 jaar) de hoogste huurquote (30%). Paren met kinderen hebben een aanmerkelijk lagere quote (17%), ondanks dat zij over het algemeen in duurdere – en zoals eerder naar voren kwam grotere – woningen wonen. Huishoudens in gereguleerde huurwoningen uit de inkomensgroep met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 zijn gemiddeld zeven procentpunt minder van hun inkomen kwijt aan wonen dan huishoudens die tot de lage inkomensgroep behoren (tot € 33.000); 27% om 20%. Het verschil in huurquote tussen de middelste en hoogste inkomensgroep (meer dan € 43.000) bedraagt 5 procentpunt (20% om 15%). De huurquote van de hoogste inkomensklasse (15%) is aanmerkelijk lager dan het gemiddelde over alle huishoudens in gereguleerde huurwoningen (24%).

Tabel 12: Netto huur (basishuur verminderd met eventuele huurtoeslag), netto besteedbaar huishoudinkomen en huurquote naar type huishouden en inkomensklasse, voor huishoudens in gereguleerde huurwoningen.

	< € 33.000			€ 33.000 - € 43.000		
	Netto Huur	Netto Inkomen	Huurquote	Netto Huur	Netto Inkomen	Huurquote
Alleenstaand t/m 44 jaar	€ 315	€ 13.700	32%	€ 434	€ 23.600	22%
Alleenstaand 45 jaar e.o.	€ 339	€ 15.000	28%	€ 445	€ 24.800	22%
Paar t/m 44 jaar	€ 372	€ 20.300	26%	€ 429	€ 28.800	19%
Paar 45 jaar en ouder	€ 371	€ 21.400	21%	€ 471	€ 29.200	20%
Paar met kinderen	€ 356	€ 23.300	20%	€ 452	€ 32.500	17%
Eenoudergezin	€ 319	€ 19.300	22%	€ 454	€ 30.500	18%
Overig	€ 351	€ 19.200	29%	€ 406	€ 32.400	15%
Totaal	€ 337	€ 16.700	27%	€ 450	€ 27.700	20%

	> € 43.000			Totaal		
	Netto Huur	Netto Inkomen	Huurquote	Netto Huur	Netto Inkomen	Huurquote
Alleenstaand t/m 44 jaar	€ 447	€ 33.300	17%	€ 335	€ 15.700	30%
Alleenstaand 45 jaar e.o.	€ 462	€ 33.400	18%	€ 353	€ 16.700	27%
Paar t/m 44 jaar	€ 455	€ 41.000	14%	€ 415	€ 30.100	20%
Paar 45 jaar en ouder	€ 485	€ 39.200	16%	€ 417	€ 27.100	20%
Paar met kinderen	€ 477	€ 47.700	13%	€ 425	€ 35.600	17%
Eenoudergezin	€ 438	€ 42.000	13%	€ 342	€ 22.700	21%
Overig	€ 446	€ 43.700	13%	€ 394	€ 30.200	21%
Totaal	€ 469	€ 41.600	15%	€ 370	€ 21.800	24%

4



Betaalbaarheid voor tussengroepen

De inkomensclassificatie van het inkomensafhankelijke huurbeleid deelt de huishoudens in een drietal groepen op. Een dergelijke indeling is voor een scheefheidsanalyse tamelijk grof; het net wel of niet binnen de grens vallen kan het beeld over de betreffende huishoudens vertekenen. Daarom wordt in dit hoofdstuk gekeken naar de netto huurquote van een aantal inkomensgroepen rondom de laagste inkomensgrens van het huurbeleid: € 33.000. Daarbij worden ook als aparte groep de huishoudens met huurtoeslag onderscheiden. Dit geeft een goede referentie voor de netto huurquote van andere inkomensgroepen.

De drie onderscheiden groepen in dit hoofdstuk zijn:

- Huishoudens die huurtoeslag ontvangen
- Huishoudens in huurwoningen met een inkomen tussen de inkomensgrens huurtoeslag en € 33.000
- Huishoudens in huurwoningen met een inkomen tussen € 33.000 en € 36.000.

4.1 Omvang tussengroepen

Tabel 13 geeft het aantal huurders dat tot de onderscheiden tussengroepen behoort per huishoudtype. Van de drie groepen is de groep huurders die huurtoeslag ontvangt het grootst, namelijk 1 miljoen huishoudens. De groepen met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 33.000 en € 33.000 tot € 36.000 zijn met respectievelijk 575 en 134 duizend huishoudens aanmerkelijk kleiner. Kijkend naar de huishoudsamenstelling van de drie groepen, bestaat de inkomensgroep € 33.000 - € 36.000 in vergelijking met de andere tussengroepen, meer uit paren (met en zonder kinderen) en minder uit alleenstaanden en eenoudergezinnen.

Tabel 13: Verdeling tussengroepen over type huishouden.

	Ontvangers HT	Tussen inkomensgrens HT en € 33.000	€ 33.000 - € 36.000
Alleenstaand t/m 44 jaar	19%	24%	21%
Alleenstaand 45 jaar e.o.	43%	47%	25%
Paar t/m 44 jaar	2%	3%	7%
Paar 45 jaar en ouder	12%	13%	24%
Paar met kinderen	7%	6%	15%
Eenoudergezin	18%	7%	7%
Overig	0%	0%	1%
<i>Totaal</i>	100%	100%	100%
Aantal huishoudens	1.055.800	575.300	133.800

4.2 Netto huurlasten tussengroepen

In paragraaf 3.3 werd duidelijk dat naarmate een huurder een hoger inkomen heeft, hij gemiddeld genomen een hogere huur betaalt. Echter, de hoogte van de huur loopt niet evenredig op met het inkomen waardoor het deel van het netto huishoudinkomen dat opgaat aan netto huur (huur verminderd met huurtoeslag) bij huishoudens met een hoog inkomen doorgaans lager ligt. Deze netto huurquote is in tabel 14 voor verschillende typen huishoudens per tussengroep weergegeven.

Uit de tabel blijkt dat de netto huurquote van huishoudens met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens gemiddeld genomen ongeveer even hoog is als die voor huishoudens met huurtoeslag: 26% om 27%. Dit is een belangrijke constatering, want het geeft aan dat huishoudens die gebruik maken van hun recht op huurtoeslag hiermee dusdanig gecompenseerd worden dat zij in termen van netto huurlasten op een gelijk niveau uitkomen als huishoudens die net wat meer verdienen en geen recht hebben op huurtoeslag. De tussengroep met het hoogste inkomen € 33.000 - € 36.000 heeft een wat lagere quote van 23%

Bezien naar type huishouden valt het verschil in huurquote op voor twee typen huishoudens: alleenstaanden tot en met 44 jaar en paren zonder kinderen van 45 jaar en ouder (rood afgedrukt).

Bij alleenstaanden tot en met 44 jaar ligt de netto huurquote voor huurtoeslagontvangers aanzienlijk hoger: 33% (t.o.v. 26% voor de tussengroep inkomensgrens huurtoeslag tot € 33.000). Dit verschil in quote kan verklaard worden uit het gegeven dat alleenstaanden tot 44 jaar met huurtoeslag gemiddeld genomen veel jonger zijn, vaak studenten of recent afgestudeerden betreft of jongeren met een uitkering. Daarmee samenhangend heeft de groep huurtoeslagontvangers een lager inkomen: € 11.500 versus € 19.500 voor alleenstaanden tot 45 jaar om € 15.000 versus € 21.500 voor alle huishoudtypen in deze twee tussengroepen.

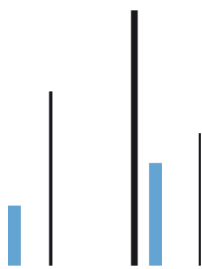
Het tweede type huishoudens binnen beide inkomensgroepen met een fors verschil in netto huurquote zijn paren van 45 jaar en ouder. Hiervoor geldt het omgekeerde als bij de jonge alleenstaanden, namelijk dat degenen die behoren tot de tussengroep inkomensgrens huurtoeslag tot € 33.000 meer van hun inkomen kwijt zijn aan de netto huur: 24% in plaats van 19% voor huurtoeslagontvangers. Uit tabel 15 blijkt dat dit verschil komt door een veel lagere netto huur van huurtoeslagontvangers bij deze huishoudengroep. Deze lagere netto huur is mede het gevolg van een hoge huurtoeslagbijdrage, omdat bij de huurtoeslagontvangers in de groep paren van 45 jaar en ouder relatief veel 65-plussers zitten. 65-plussers kunnen voor het deel van de rekenhuur dat tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurgrens valt, nog 50% toeslag krijgen.

Tabel 14: Gemiddelde netto huurquote naar tussengroep en type huishouden.

	Ontvangers HT	Tussen inkomens- grens HT en € 33.000	€ 33.000 - € 36.000
Alleenstaand t/m 44 jaar	33%	26%	25%
Alleenstaand 45 jaar e.o.	28%	30%	25%
Paar t/m 44 jaar	24%	21%	23%
Paar 45 jaar en ouder	19%	24%	22%
Paar met kinderen	19%	20%	18%
Eenoudergezin	22%	22%	20%
Overig	26%	24%	19%
Totaal	26%	27%	23%

Tabel 15: Gemiddelde netto huurquote, huur, netto huur en netto besteedbaar huishoudinkomen naar tussengroep en type huishouden.

		Netto huurquote	Netto huur	Netto besteedbaar inkomen
Paren > 45 jaar	Huurtoeslagontvanger	19%	€305	€19.300
	HT - € 33.000	24%	€499	€25.000
	€ 33.000 - € 36.000	22%	€507	€28.300
Alle huurders	Huurtoeslagontvanger	26%	€292	€14.800
	HT - € 33.000	27%	€456	€21.300
	€ 33.000 - € 36.000	23%	€490	€26.700



Begrippenlijst

- **Gereguleerde huursector**
Alle huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens. Hierbij wordt voorbijgegaan aan huurwoningen die gereguleerd zijn maar een huur kennen boven de liberalisatiegrens.
- **Huurprijsgrenzen huurtoeslagbeleid**
Tabel B1: Huurprijsgrenzen 2012

Minimale basishuur	
- Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 215,50
- Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 215,50
- Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 213,68
- Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 211,87
Kwaliteitskortingsgrens	€366,37
Aftoppingsgrens (1 of 2 pers.)	€524,37
Aftoppingsgrens (3+ pers.)	€561,98
Liberalisatiegrens	€664,66
- **Inkomensgrenzen huurtoeslag**
Een huishouden heeft volgens zijn inkomen recht op huurtoeslag indien zijn jaarlijks verzamelinkomen onder de huurtoeslaggrens ligt.
Tabel B2: Inkomensgrenzen huurtoeslag per jaar

	2006	2009	2012
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 20.000	€ 20.975	€22.025
Eenpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 17.950	€ 19.800	€ 20.675
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 27.175	€ 28.475	€ 29.900
Meerpersoonshuishouden >= 65 jaar	€ 23.825	€ 27.075	€ 28.225
- **Netto besteedbaar huishoudinkomen**
Het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.
- **Verzamelinkomen**
Belastbaar inkomen is het inkomen waarover inkomstenbelasting betaald wordt, minus eventuele aftrekposten en verrekenbare verliezen. Er zijn voor de inkomstenbelasting 3 soorten belastbaar inkomen, die zijn ondergebracht in 3 boxen. Het verzamelinkomen is het totaal van de inkomsten en aftrekposten in de 3 boxen.