Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

VERBETEREN
KWALITEIT
GRONDRECHT
BESCHERMEN

PROGRAMMA BETAALBAAR WONEN

METHODOLOGISCHE
VERANTWOORDING
MIDDENHUUR
KOOPWONING
STARTERS
BESCHIKBAAR

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Dit rapport is een uitgave van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.
Netto huurquotes als hoofdindicator 4

Hoofdstuk 2.
Bestedingsruimte voor wonen 6

Hoofdstuk 3.
Van huurquotes en ijkpunten naar streefwaarden 10

Hoofdstuk 4.
Data, software en syntax 14

Hoofdstuk 5.
Indelingen 15

Referenties 18

Hoofdstuk 1.
Netto huurquotes als hoofdindicator

Betaalbaarheid in de zin van de verhouding tussen woonlasten en inkomen kan op verschillende manieren worden geoperationaliseerd. In de Woon/WBO onderzoeken die sinds de jaren '80 worden uitgevoerd, wordt gebruik gemaakt van netto huur- en koopquotes enerzijds en woonquotes anderzijds.

Zo'n quote is een kengetal op huishoudensniveau dat de verhouding tussen woonlasten en besteedbaar inkomen uitdrukt in een percentage. Binnen het woondomein betreft dat de netto huur-, koop of woonlasten, maar in principe kan elke uitgavencategorie als zo'n budgetquote worden geformuleerd. Belangrijkste voordelen van de netto quote is dat het een goed meetbaar kengetal is zonder normatieve component, dat via de Woon/WBO onderzoeken langjarig in beeld is.

De netto huur- en koopquotes omvatten alleen de directe netto uitgaven aan het wonen (huur minus huurtoeslag, uitgaven aan hypotheek minus fiscale teruggave hypotheekrente), de woonquotes omvatten tevens de bijkomende woonuitgaven (uitgaven voor energie, water plus de heffingen en belastingen van de Openbaar Publiekrechtelijke Lichamen zoals waterschappen) (Ministerie van BZK, 2021, p. 87, 92-93).

In het Woon-onderzoek wordt uitgegaan van het besteedbaar inkomen volgens de definitie van het voormalig Ministerie van VROM. In deze definitie wordt financiële ondersteuning voor het wonen (huurtoeslag of hypotheekrenteaftrek) in de woonlasten meegenomen. In de CBS-definitie worden huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek daarentegen als inkomenscomponent meegenomen. Voor het doorrekenen van beleidsmaatregelen rond huur en huurtoeslag dient de VROM-definitie gehanteerd te worden, omdat de effecten van maatregelen immers neerslaan in de netto huur- of kooplasten.

Extreme waarden worden in de berekening op minimaal 0% en maximaal 99,7% afgekapt. Het netto maandbedrag wordt met 1200 vermenigvuldigd a) omdat het besteedbaar inkomen op jaarbasis is gespecificeerd en b) om aan te sluiten bij de conventie in het Woon-onderzoek om quoten als een reëel getal tussen 0 en 99,7 weer te geven. Vergelijking 1 specificeert de exacte berekenwijze:

Vergelijking 1: berekeningswijze netto quote

$$nq997_{var} = max(0; min(99{,}7; \frac{1200 * H_{var}}{Y_{besteedbaar,\ var}}))$$

Waarin:

- $nq997_{var}$: de resulterende netto quote voor een bepaalde beleidsvariant of situatie.
- H_{var}: de maandelijkse uitgavenpost in euro voor een bepaalde beleidsvariant of situatie
- $Y_{besteedbaar,\ var}$: het jaarlijks besteedbaar inkomen in euro.

Om betaalbaarheid te beoordelen is er een streefwaarde voor de netto huurquote nodig
Een goed meetbaar, internationaal gebruikt kengetal zonder normatieve componenten is echter per definitie ontoereikend om een uitspraak te doen of een huishouden betaalbaar woont of niet. Daartoe moet zo'n kengetal afgezet worden tegen een norm of streefwaarde. De gemeten netto quote krijgt alleen betekenis in de verhouding tot zo'n streefwaarde.

Een bekende vuistregel voor zo'n streefwaarde is een huurquote van 30%. Deze is afkomstig uit de context van de Verenigde Staten in de periode-Reagan (Stone, 2006) en is gebaseerd op feitelijke woonuitgaven van armere huishoudens in de Amerikaanse *public housing sector* op basis van wetgeving uit 1937 (Schwartz & Wilson, 2006). Internationale onderzoekers stellen echter dat geen goede theoretische basis geeft en een vertekend beeld geeft hoe huishoudens met betaalbaarheidsproblemen omgaan (Stone 2006, p. 162, 179). Deze te sterk versimpelde vuistregel is daarom zeker niet algemeen geaccepteerd (Pittini 2012, p.2).

Naast de versimpelde 30%-vuistregel is er de Housing Overburden Ratio[1] (Eurostat EU-SILC, geen jaartal), die gebruikt wordt voor internationale landenvergelijkingen, maar om vergelijkbare redenen minder geschikt is om op *huishoudensniveau* de betaalbaarheid in beeld te brengen: macro-indicatoren houden namelijk onvoldoende rekening met verschillen op huishoudensniveau tussen inkomen, woonsituatie, overige uitgaven, preferenties en keuzen.

De budget- of residueel-inkomensbenadering is daartoe de meest geëigende aanpak
Een cruciaal kritiekpunt op de versimpelde vuistregel is dat voor de laagste inkomens een huurquote van bijvoorbeeld 30% te weinig besteedbaar inkomen kan overlaten voor ander noodzakelijk levensonderhoud. Stone (2006, p. 163) stelt dat voor lagere inkomens er óf een lagere maximale huurquote zou moeten gelden óf geaccepteerd moet worden dat zij minder besteedbaar inkomen voor overig levensonderhoud overhouden, met andere woorden: dat zij niet kunnen rondkomen.
Het Planbureau voor de Leefomgeving (De Groot et al., 2014, p. 71) komt min of meer tot dezelfde conclusie, namelijk "*dat betaalrisico's het beste kunnen worden afgeleid van een confrontatie van het residuele inkomen met het bedrag dat budgettair nodig is om een zelfstandig huishouden te kunnen voeren.*" Het PBL heeft dit verder uitgewerkt in de budget- of residueel-inkomensbenadering, die als volgt in een vergelijking kan worden weergegeven:

Vergelijking 2. De budget- of residueel-inkomensbenadering

$$Y_{residueel} = Y_{besteedbaar} - H > C_{min}$$

Waarin:
- $Y_{residueel}$: het residuele inkomen. Dit dient groter te zijn dan C_{min}, de kosten voor minimaal noodzakelijk overig levensonderhoud.
- $Y_{besteedbaar}$: het besteedbare inkomen.
- H: netto huur- of kooplasten.
- C_{min}: kosten voor minimaal noodzakelijk overig levensonderhoud.

1 De Housing Overburden Ratio geeft aan welk deel van de huishoudens een netto woonquote van meer dan 40% heeft. De Eurostat-definitie van de netto woonquote is niet exact gelijk aan die in het Woon/WBO, hetgeen de directe vergelijkbaarheid bemoeilijkt.

Hoofdstuk 2.
Bestedingsruimte voor wonen

Hoewel "minimaal noodzakelijk levensonderhoud" van land tot land sterk kan verschillen, bestaat hier in Nederland wel de nodige consensus over (De Groot et al., 2014). Het Nibud bepaalt jaarlijks in samenspraak met diverse organisaties de omvang van het minimaal noodzakelijke *basisbudget*. Daarnaast publiceert het Nibud zogenaamde *voorbeeldbudgetten*, gebaseerd op het CBS-budgetonderzoek. Die *weerspiegelen* het *gemiddelde* uitgavenpatroon van huishoudens met verschillende samenstellingen en verschillende inkomensniveaus. De basisbudgetten daarentegen zijn alleen afhankelijk van de samenstelling van het huishouden: het gaat immers om het minimaal noodzakelijke budget.

Wat zijn maximaal verantwoorde netto uitgaven voor wonen?
Het Nibud kent daarnaast een zogenaamd normbedrag of –budget: "*Het uitgangspunt voor de berekeningen is dat bij de laagste inkomens bij de maximale woonlast de basisbedragen beschikbaar moeten zijn voor de overige uitgaven; bij de hogere inkomens moeten de overige uitgaven precies tussen de basisbedragen en de voorbeeldbedragen uitkomen.*" (Bos & Warnaar, 2021, p. 5).

Dit Nibud-normbedrag wordt onder meer gebruikt voor de financieringslastnormen, die een wettelijke maximering van de maandelijkse hypotheeklasten vormen om huishoudens te beschermen tegen te hoge hypotheeklasten[2]. Hierbij wordt rekening gehouden met extra kosten voor eigenaar-bewoners die huurders niet hebben, zoals reserveringen voor de kosten voor onderhoud, de OZB, de premie voor de opstalverzekering en de eigenaarslasten van het waterschap.

Belangrijk is dat het *Nibud-normbedrag* hier dus gebruikt wordt voor *bescherming van (bepaalde) huishoudens tegen te hoge woonlasten*, een vergelijkbare doelstelling als het programma Betaalbaar Wonen beoogt voor huurders.

De bestedingsruimte voor wonen kan in euro's maar ook in netto quotes worden bepaald
De betaal- of bestedingsruimte voor wonen kan worden afgeleid door het basis-, norm- of voorbeeldbedrag voor overige uitgaven van het netto besteedbaar inkomen af te trekken (Bos & Warnaar, 2021). Het PBL hanteert in de studies naar de woningmarktpositie van middeninkomens hetzelfde concept van *betaal- of bestedingsruimte*[3]. (Van Middelkoop en Schilder, 2017. p. 20).

2 Het Nibud baseert de financieringslastnormen op de financiële situatie van een éénverdienershuishouden, zonder kinderen. Er bestaat een klein verschil in de berekeningswijze van de maximale hypotheek tussen éénverdieners en tweeverdieners. Voor de berekening van het maximale financieringslastpercentage wordt het tweede inkomen voor 90% meegenomen.

3 In de genoemde studie gaat het PBL niet uit van de basis- of normbedragen, maar van de Nibud-voorbeeldbedragen, ofwel het gemiddelde uitgavenpatroon van huishoudens.

De betaalruimte is direct af te leiden uit vergelijking 3:

Vergelijking 3. Berekening betaalruimte voor netto huur- of kooplasten

$$H_{ruimte} = Y_{besteedbaar} - C_{min}$$

Waarin:

- H_{ruimte}: betaal- ofwel bestedingsruimte voor netto huur- of kooplasten
- $Y_{besteedbaar}$: besteedbaar inkomen
- C_{min}: kosten voor minimaal noodzakelijk overig levensonderhoud.

Deze betaal- of bestedingsruimte kan ook worden uitgedrukt als een netto quote, die goed vergelijkbaar is met de werkelijke netto huurquote. Deze quoten kunnen we berekenen door vergelijking 3 in vergelijking 1 in te vullen:

Vergelijking 4. Betaalruimte als netto quote

$$nq997_{ruimte,\,var}\ max(0;\ min(99{,}7;\ \frac{1200 * H_{ruimte,\,var}}{Y_{besteedbaar,\,var}}))$$

Naast de budgetbenadering (ingekleurd met behulp van de Nibud-bedragen) zijn er ook andere impliciete normen voor betaalbaarheid, zoals de huur- en inkomensgrenzen voor passend toewijzen en voor de toewijzing van DAEB-woningen van corporaties (zie tabel 3 verderop).

Daarnaast kent ook de huurtoeslag een impliciete norm: hier is sprake van een inkomens- en huishoudensafhankelijke eigen bijdrage, een huurprijs die huishoudens geacht worden zelf te kunnen betalen. Deze eigen bijdrage wordt als volgt berekend conform de wet Huurtoeslag:

Vergelijking 5. Factor A (wet huurtoeslag)

$$A = \frac{H_{ref}}{(Y_{ref} * (Y_{ref} - Y_{min})} - \frac{H_{min}}{(Y_{min} * (Y_{ref} - Y_{min})}$$

Vergelijking 6. Factor B (wet huurtoeslag)

$$B = \frac{H_{ref}}{Y_{ref}} - Y_{ref} * A$$

Vergelijking 7. Rekeninkomen huurtoeslag

$$Y = max(Y_{min}; Y)$$

Vergelijking 8. Eigen bijdrage huurtoeslag

$$H_{ht} = A * Y^2 + B * Y + C$$

Waarin:

- A, B: factor A en B uit de wet huurtoeslag
- H_{min}, H_{ref}: minimum- en referentiehuur
- Y_{min}, Y_{ref}: minimum- en referentie-inkomen
- Y: rekeninkomen
- H_{ht}: eigen bijdrage huurtoeslag
- C: eventuele beleidsmatige opslag op eigen bijdrage.

De parameters voor de huurtoeslag worden jaarlijks geïndexeerd en gepubliceerd via de MG-circulaires. De eigen bijdrage huurtoeslag kan eveneens met behulp van vergelijking 4 in netto quoten worden uitgedrukt.

De streefwaarden moeten een basis leggen voor SMART-doelstellingen
Actielijn 2 van het programma Betaalbaar Wonen is erop gericht om te hoge woonlasten te verlagen. Dat vraagt om een uitspraak a) initieel wanneer woonlasten dan te hoog zijn en b) in een later stadium welke kwantitatieve effecten er van beleidsmaatregelen uitgaan.

De doelstelling moet zoveel mogelijk voldoen aan de SMART-randvoorwaarden: specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden. Aan de criteria specifiek en meetbaar kan worden voldaan doordat de netto huur- en koopquotes specifiek beschreven zijn en via het Woon-onderzoek en de toekomstige CBS-Woonbase meetbaar zijn. Met realistisch wordt bedoeld dat doelstellingen ook via de beleidsmaatregelen gerealiseerd kunnen worden. Tijdsgebondenheid ziet op de periode waarbinnen de effecten bereikt worden. Deze moet in ieder geval te benoemen zijn, bijvoorbeeld binnen de huidige kabinetsperiode of tot een bepaald eindjaar.

Acceptabel kan worden opgevat als dat huishoudens zouden moeten rondkomen, voor zover dat met beleidsmaatregelen in het huurbeleid en de huurtoeslag te bereiken is. Andere factoren zoals inkomensontwikkeling, inflatie, energieprijzen zijn immers niet via het woonbeleid te beïnvloeden. Ook dient in ogenschouw genomen te worden dat beleidsmaatregelen en doelstellingen uitlegbaar, verdedigbaar en uitvoerbaar zijn.

De hiervoor genoemde ijkpunten voor de betaalbaarheid voldoen niet volledig aan de randvoorwaarden. De Nibud-budgetten en de eigen bijdrage huurtoeslag kennen een grote variatie naar huishoudenstype en inkomen. Dat zou leiden tot praktisch individuele normstellingen die geen rekening houden met afwegingen en keuzen van het huishouden zelf. De ijkpunten vanuit het huur- en toewijzingsbeleid zijn daarnaast veelal al doorgevoerd. Sinds 2016 worden corporatiewoningen passend toegewezen en in 2021 is dit via de eenmalige huurverlaging als het ware ook voor zittende huurders ingevoerd.

Hoofdstuk 3.

Van huurquotes en ijkpunten naar streefwaarden

De rol van streefwaarden is om aan te geven wanneer woonlasten als te hoog worden gekwalificeerd. Het zijn expliciet geen afdwingbare normstellingen, gegeven de randvoorwaarden realistisch en acceptabel. Via huur, toewijzing en huurtoeslag kan niet elke specifieke situatie in de mal van een harde norm worden gedrukt, vanwege de afhankelijkheid van inkomens, bijkomende woonlasten, de afruil tussen betaalbaarheid en investeringsvermogen en -bereidheid. Binnen de gegeven kaders kan er wel naar gestreefd worden om voor zoveel mogelijk huishoudens de netto huurquote zoveel mogelijk in de richting van zo'n indicatieve streefwaarde te brengen. De doelstelling van het programma Betaalbaar Wonen is daar dan ook op gericht.

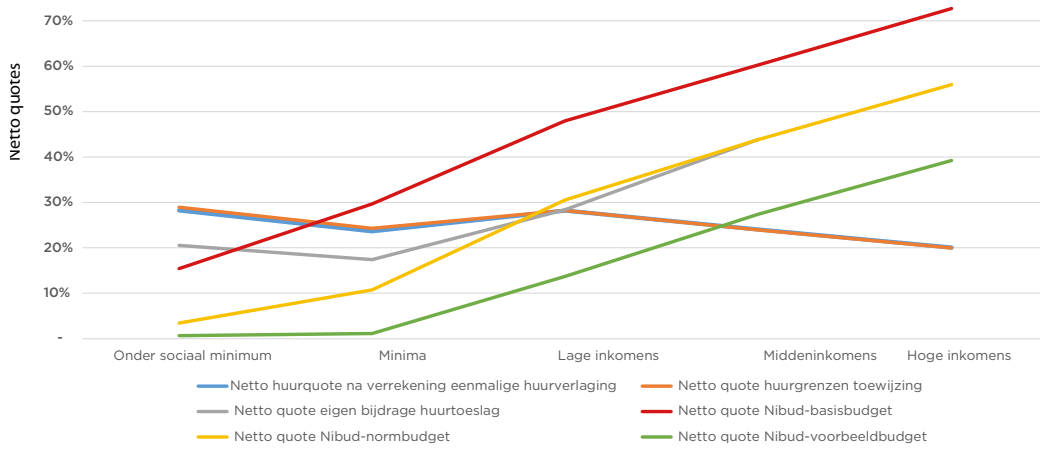
Per inkomensgroep (zie definitie verderop) en huishoudensomvang zijn de gemiddelde feitelijke netto huurquoten[4] en de diverse ijkpunten in beeld gebracht (zie figuur 1). Hieruit blijkt het volgende:

- De gemiddelde netto huurquoten per inkomensgroep liggen veelal op of onder de versimpelde vuistregel van 30%. Met een toenemend inkomen daalt de feitelijke netto huurquote. Wel bestaat er rond de gemiddelden de nodige variatie binnen de groepen: individuele huishoudens kunnen wel degelijk (te) hoge huurquotes hebben.
- De quotes van de Nibud-budgetten nemen toe met het inkomen. De basisbudgetten zijn immers niet inkomensafhankelijk. Bij een hoger inkomen is de betaalruimte ten opzichte van die basisbudgetten dus (fors) groter. De stijgende voorbeeldbudgetquote vloeit voort uit de eerdere bevinding dat hogere inkomens een lagere huurquote kennen: dat effect wordt weerspiegeld in het CBS-budgetonderzoek waarop de voorbeeldbegrotingen zijn gebaseerd. De Nibud-normbegroting en de afgeleide quote zijn het gemiddelde van basis en voorbeeld en volgen daarom hetzelfde patroon.
- Het ijkpunt van de eigen bijdrage in de huurtoeslag ligt bij het sociaal minimum min of meer op het niveau van het Nibud-basisbudget. Bij de lage en de middeninkomens is het ijkpunt van de huurtoeslag vrijwel gelijk aan de Nibud-normquote. Hoge inkomens krijgen vrijwel nooit huurtoeslag[5].
- Het ijkpunt huurbeleid wijkt niet of nauwelijks af van de netto huurquote van het basispad. Met passend toewijzen en de eenmalige huurverlaging 2021 is dit immers al geëffectueerd, de DAEB-doelgroep wordt ook veelal onder de DAEB-grens toegewezen, hoewel er ook een deel in de vrije huursector woont. De gemiddelden van waarneming en ijkpunt zijn daarom vrijwel gelijk.
- Bij huishoudens onder het sociaal minimum ligt de gemiddelde netto huurquote boven de Nibud-basisbudgetquote. Dit kan voortvloeien uit een tekortschietend inkomen, aangezien Nibud-budgetten en huurtoeslag er vanuit gaan dat elk huishouden in ieder geval het sociaal minimum verdient.

4 Daarbij is rekening gehouden met beleidsmaatregelen die bij de start van het programma betaalbaar wonen al waren doorgevoerd, namelijk de eenmalige huurverlaging 2021 en de cap op de woz in het WWS-puntenstelsel. Samen met de gemeten situatie in WOON2021 vormen deze elementen het basispad.

5 De maximale inkomensgrens voor de huurtoeslag is in 2020 afgeschaft, maar voor hoge inkomens wordt de eigen bijdrage al snel hoger dan de liberalisatiegrens en vervalt daardoor het recht op huurtoeslag.

Figuur 1. Feitelijke huurquoten en ijkpunten naar inkomensgroep



Bron: Woon2021, koppelbestand Nibud/ABF Research, bewerking BZK.

Binnen het huurbeleid, toewijzing en huurtoeslag wordt consequent onderscheid gemaakt tussen een- en meerpersoonshuishoudens. Ook dit is terug te voeren op de verschillen in de kosten voor noodzakelijk levensonderhoud, zoals vervat in bijvoorbeeld de Nibud-budgetten, de CBS-equivalentiefactor (Materiële welvaart in Nederland 2020 | CBS) en veel regelingen in de sociale zekerheid. Het ligt daarom voor de hand bij het prikken van een indicatief streefcijfer ook onderscheid te maken tussen een- en meerpersoonshuishoudens en tussen de verschillende inkomensgroepen. Tabel 1 geeft de indicatieve streefwaarden voor de netto huurquote weer.

Tabel 1. Netto huurquote, ijkpunt en indicatieve streefwaarde

		Quote Nibud-basis-bedragen	Quote Nibud-norm-bedragen	Netto huurquote basispad	Indicatieve streefwaarde
Eenpersoons	Onder sociaal minimum	15,2	2,5	31,8	30
	Minima	31,5	10,8	25,4	30
	Lage inkomens	50,8	32,8	30,7	35
Meerpersoons	Onder sociaal minimum	15,8	4,9	22,7	20
	Minima	25,6	10,6	19,6	20
	Lage inkomens	42,9	26,6	23,7	30

Bron: WOON2021, koppelbestand Nibud, bewerking BZK

Aan deze streefwaarden liggen de volgende uitgangspunten en overwegingen ten grondslag:

- In principe zouden sociale zekerheid en inkomensbeleid voor iedereen het sociaal minimum veilig moeten stellen. Aan situaties waar dat klaarblijkelijk niet gelukt is, kunnen allerlei factoren ten grondslag liggen, zoals een tijdelijk laag inkomen in het peiljaar van WOON2021, niet-gebruik van sociale zekerheid of andere financiële tegemoetkomingen etc. Ook het Nibud gaat hier vanuit voor de correcte toepassing van hun methodiek (Bos & Warnaar, 2021, p. 7). Voor de indicatieve streefwaarde wordt voor deze groep aangesloten bij de reguliere minima, aangezien de inkomensproblematiek van deze groep niet primair via huurbeleid en huurtoeslag opgelost kan worden.
- Voor de 'reguliere minima' (vanaf sociaal minimum tot 120% van het minimum inkomen in de huurtoeslag) dient de streefwaarde in ieder geval de Nibud-basisbedragen veilig te kunnen stellen. Die weerspiegelen de kosten voor *minimaal noodzakelijk* levensonderhoud. Lukt dat niet, dan kan een huishouden dus niet rondkomen. De indicatieve streefwaarde dient daarom onder de netto quote van het Nibud-basisbedrag te liggen. Bij het bepalen van de streefwaarde is ook rekening gehouden met de variatie in inkomen en huishoudenstype binnen de groep.

Vertrekkend van het uitgangspunt dat voor aspirant-koopstarters de Nibud-normbedragen het kader vormen voor de maximaal verantwoorde hypotheeklasten, zou voor de lage inkomensgroepen ook globaal aangesloten kunnen worden bij de netto quotes van de Nibud-normbedragen. Tabel 2 laat zien dat het minimaal noodzakelijk levensonderhoud voor de lage inkomens ruimschoots veilig is gesteld en dat de feitelijke netto huurquotes onder het niveau van de Nibud normbedragen liggen: gemiddeld woont deze groep dus al betaalbaar.

- De indicatieve streefwaarde is geen normatieve uitspraak over een maatschappelijk gezien betaalbare huurprijs, maar is een grenswaarde om te bepalen waar woonlasten excessief hoog worden, om vervolgens te bepalen in welke mate het gegeven pakket beleidsmaatregelen daar verbetering in brengt.
- Daarnaast speelt nog het aspect van rechtsgelijkheid: voor minima is het richtsnoer of zij de basisbedragen nog wel kunnen betalen. Het is dan lastig te verantwoorden dat vlak boven de grens van 120% van het minimum inkomen huurtoeslag er via huurbeleid een veel hoger welvaartsniveau zou worden nagestreefd. Het verschil tussen de basis- en normquote bedraagt bij de eenpersoonshuishoudens 18 procentpunt en bij de meerpersoonshuishoudens ruim 16 procentpunt. Deze verschillen kunnen als inkomenseffecten geïnterpreteerd worden. Voor de lage inkomens is

daarom uiteindelijk gekozen voor indicatieve streefwaarden die voor eenpersoonshuishoudens ongeveer 2 en voor meerpersoonshuishoudens ongeveer 3 procentpunt boven de gemiddelde Nibud-normquotes liggen. Daarbij dient het doel van deze indicatieve streefwaarden in ogenschouw gehouden te worden: een ijkpunt voor beleidsmaatregelen om huishoudens met te hoge woonlasten deze lasten zoveel mogelijk richting deze streefwaarden te verlagen.

- Voor middeninkomens is geen indicatieve streefwaarde geprikt. Een aanzienlijk deel van de middeninkomens woont in een koopwoning of een sociale huurwoning, waar de woonlasten voldoende passend zijn bij het inkomen (zie o.m. Bos & Lamers, 2022, Bos & Warnaar, 2021). Voor woningzoekende middeninkomens ligt het probleem met name in het feit dat er te weinig betaalbare woningen beschikbaar komen (Ministerie van BZK, 2021). Doelstelling van actielijn 1 van het programma Betaalbaar Wonen is er vooral op gericht om via nieuwbouw en regulering van de middenhuur het beschikbare aanbod voor middeninkomens te vergroten.

Tabel 2 presenteert de resulterende indicatieve (maximale) huurprijzen in relatie tot de stand op het basispad en de eerder genoemde ijkpunten.

Tabel 2. Resulterende indicatieve (maximale) huren in relatie tot basispad en ijkpunten

	Onder sociaal minimum		Minima		Lage inkomens	
	Eenpersoons-huishouden	Meerpersoons-huishouden	Eenpersoons-huishouden	Meerpersoons-huishouden	Eenpersoons-huishouden	Meerpersoons-huishouden
Bruto huur basispad	€ 558	€ 623	€ 547	€ 626	€ 613	€ 662
Netto huur (bruto min huurtoeslag)	€ 325	€ 352	€ 342	€ 403	€ 580	€ 619
Besteedbaar jaarinkomen	€ 12.776	€ 20.113	€ 16.335	€ 24.812	€ 22.865	€ 32.180
Netto huurquote basispad	31,8	22,7	25,4	19,6	30,7	23,7
Streefwaarde netto quote	30	20	30	20	35	30
Netto huurprijs bij streefwaarde	€ 319	€ 335	€ 408	€ 414	€ 667	€ 805
Eigen bijdrage huurtoeslag	€ 232	€ 232	€ 258	€ 266	€ 623	€ 581
Nibud betaalruimte basisbedragen	€ 190	€ 313	€ 449	€ 573	€ 995	€ 1.198
Nibud betaalruimte basis % inkomen	15,2	15,8	31,5	25,6	50,8	42,9
Nibud betaalruimte normbedragen	€ 42	€ 110	€ 166	€ 255	€ 652	€ 760
Nibud betaalruimte norm % inkomen	2,5	4,9	10,8	10,6	32,8	26,6

Bron: Woon2021, koppelbestand Nibud, bewerking BZK

Hoofdstuk 4.
Data, software en syntax

Voor de doorrekeningen is het microbestand van het Woon2021 gebruikt. Het Woon-onderzoek wordt driejaarlijks uitgevoerd door het CBS in samenwerking met BZK. Het Woon is deels gebaseerd op enquêtes en deels op registratiedata. De editie 2021 omvat in totaal 46.658 ongewogen cases, die na weging een representatief beeld van huishoudens en hun woonsituatie geven tot op COROP-niveau. De volledige documentatie van het Woon2021 is terug te vinden op Woononderzoek Nederland.

In de berekeningen is ook gebruik gemaakt van een koppelbestand met daarin de exacte specificatie van de Nibud-basis- en voorbeeldbegrotingen op caseniveau. Het bestand is opgebouwd door ABF Research in nauw overleg met het Nibud (zie Bos & Lamers, 2022) en kan rechtstreeks op het respondentnummer aan Woon2021 gekoppeld worden. De Nibud-voorbeeldbedragen zijn het rekenkundig gemiddelde van de basis- en voorbeeldbedragen en kunnen exact worden afgeleid. Door de overige uitgaven te sommeren kan de bestedingsruimte voor wonen uit vergelijking 3 worden verkregen.

Een derde koppelbestand was nodig om de nieuwe maximale huren te berekenen na het doorvoeren van de cap op de WOZ. Dit koppelbestand bevat voor elk aantal WWS-punten van 40 tot en met 250 de bijbehorende maximale huurprijzen op verschillende peildata, te weten 1-7-2017, 1-7-2019 en 1-7-2020. De maximale huurprijzen zijn verkregen uit de circulaires huurbeleid (MG2020-01).

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van IBM SPSS Statistics versie 26 release 26.0.0.1 in de Citrix omgeving van de Rijksoverheid. De 'syntax' (programmeercode voor de berekeningen) is in huis ontwikkeld door de directie Wonen van het Ministerie van BZK. Naast verschillende interne kwaliteitscontroles is er een externe review van de concept -PSS-syntax uitgevoerd door ABF Research (ABF Research, 2022). Hierin zijn diverse kleinere fouten en onnauwkeurigheden geconstateerd die in de definitieve versie van de SPSS-syntax zijn verbeterd.

Hoofdstuk 5.
Indelingen

Inkomensgroepen

Voor het programma Betaalbaar Wonen is onderscheid gemaakt in de volgende inkomensgroepen:

1. Huishoudens met een inkomen onder het sociaal minimum
2. Huishoudens boven het sociaal minimum tot 120% van het minimuminkomen in de huurtoeslag
3. Lage inkomens tot en met de DAEB-toewijzingsgrens
4. Middeninkomens vanaf de DAEB-toewijzingsgrens tot de hoge IAH2-grens
5. Hoge inkomens vanaf de hoge IAH2-grens

De huishoudens in het WOON2021 zijn ingedeeld in inkomensgroepen op basis van het vigerende beleid voor huurtoeslag, woningtoewijzing en inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarbij is gebruik gemaakt van het toepasselijke inkomensbegrip uit de verschillende regelingen. Voor de toewijzing van DAEB-woningen wordt onderscheid gemaakt tussen een- en meerpersoonshuishoudens, evenals voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Passend toewijzen maakt net als de huurtoeslag onderscheid naar een- en meerpersoonshuishoudens en daarnaast naar huishouden tot en vanaf de AOW-leeftijd en is gebaseerd op hetzelfde inkomensbegrip uit artikel 46 Woningwet, BTIV artikel 54-56 met bijlage 5.

Ten behoeve van het bepalen van de inkomensgrenzen in de huurtoeslag levert het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid de bedragen van het sociaal minimum aan in termen van belastbaar inkomens voor de vier typen huishouden binnen de huurtoeslag. Daarmee kan aansluiting gemaakt worden op de inkomensvariabelen in het WOON2021. De bedragen zijn gehanteerd voor het onderscheid tussen de eerste en de tweede inkomensgroep.

De afbakening tussen de tweede en derde inkomensgroep is gebaseerd op 120% van het minimuminkomen in de huurtoeslag. Uit analyses van de Nibud-basis- en normbudgetquotes bleek daar een cesuur te liggen waaronder huishoudens pas bij een duidelijk lagere huurquote kunnen rondkomen. Binnen de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt onderscheid gemaakt tussen twee groepen. Voor de groep met inkomens tussen de lage en de hoge IAH-inkomensgrens (hoge middeninkomens) kan de huurprijs in stappen van maximaal 50 euro worden verhoogd naar de maximale huurgrens, voor de groep boven de hoge grens (de hoge inkomens) is de stapgrootte 100 euro.

Tabel 3. Inkomensgrenzen in het huurbeleid en het programma Betaalbaar Wonen

Grens	Inkomens-variabele Woon2021	toelichting	1p	mp	1pAOW+	mpAOW+
SOCMIN	blibhht_iv_rn	verzamelinkomen toeslagen	€ 15.878	€ 20.210	€ 15.994	€ 21.955
MININK	blibhht_iv_rn	Idem	€ 16.650	€ 21.575	€ 18.350	€ 24.475
MIN120	blibhht_iv_rn	Idem	€ 19.980	€ 25.890	€ 22.020	€ 29.370
PT	blibhh_t_zk_rn	Inkomensbegrip toewijzing, exclusief inkomen kinderen	€ 23.225	€ 31.500	€ 23.175	€ 31.475
DAEB	blibhh_t_zk_rn	idem	€ 39.055	€ 43.574	€ 39.055	€ 43.574
IAH1	blibhh_iah_rn	idem, met vrijstelling voor inkomen kinderen	€ 45.938	€ 53.126	€ 45.938	€ 53.126
IAH2	blibhh_iah_rn	idem	€ 55.500	€ 74.000	€ 55.500	€ 74.000

Als gevolg van de verschillen hoe het inkomen van inwonende kinderen in het betreffende toetsinkomen meegenomen wordt, zijn in totaal 762 ongewogen cases handmatig gehercodeerd naar een logischer inkomensgroep. Huishoudens met een besteedbaar inkomen of toetsinkomen onder nul zijn gehercodeerd naar huishoudens zonder gemeten inkomen. Deze groep is net als institutioneel wonende huishoudens en studenthuishouden buiten verdere analyses gelaten.

Segmenten woningmarkt

De woningvoorraad is ingedeeld in een fijnmazige segmentering. Voor koopwoningen is onderscheid gemaakt tussen woningen onder en boven de NHG-grens (325.000 euro in 2020), op basis van de geschatte huidige verkoopwaarde van de woning. De huursector is allereerst ingedeeld op basis van eigenaar: woningcorporatie of private verhuurder. Vervolgens is gesegmenteerd naar huurwoningen 1) tot de kwaliteitskortingsgrens 2) vanaf de kwaliteitskortings- tot de aftoppingsgrens 3) vanaf de aftoppings- tot de liberalisatiegrens 4) vanaf de liberalisatiegrens tot een bruto huur van 1.000 euro 5) met een bruto huur tussen 1.000 en 1.250 euro 6) met een bruto huur van 1.250 tot 1.350 euro en 7) met een bruto huur vanaf 1.350 euro. Voor analyse en presentatie zijn ook samengevoegde segmenteringen gebruikt, bijvoorbeeld alle huurwoningen onder de liberalisatiegrens. In verband met de celvulling kan er bij duurdere huurwoningen vanaf 1.250 sowieso al geen onderscheid gemaakt worden naar verhuurder.

Naast de segmentatie naar huurprijs is er ook een segmentatie aangebracht naar aantal wws-punten, te weten 1) tot en met 142 punten 2) 143 tot en met 170 punten 3) 171 tot en met 187 punten 3) 188 tot en met 232 punten 4) 233 tot en met 250 punten en 5) meer dan 250 punten. Dit komt overeen met maximale huurprijzen rond de liberalisatiegrens, 850, 1.000, 1.250 en 1.350 euro.

Overigens zijn zowel de indelingen naar huurprijs als naar wws-punten niet statisch maar dynamisch. Onder invloed van bijvoorbeeld de eenmalige huurverlaging of de cap op de woz kunnen woningen tussen de segmenten bewegen, evenals bij huurharmonisatie na bewonerswissel.

Indeling regio's

Voor nadere analyses is er naast de bestaande regio-indelingen in het Woon2021 ook een grofmazige regio-indeling gemaakt. Noord-Nederland omvat de provincied Groningen, Friesland en Drenthe, Oost-Nederland Gelderland en Overijssel, Zuid-Nederland Zeeland, Noord-Brabant en Limburg. In West-Nederland (provincies Zuid- en Noord-Holland, Utrecht en Flevoland) is aanvullend onderscheid gemaakt tussen de G4, de G40-gemeenten in de genoemde provincies en de overige gemeenten.

Referenties

ABF Research (2022) *Externe review berekeningen programma betaalbaar wonen*. Delft: ABF Research.

Bos, J., Warnaar, M. (2021) *Betaalbare huren: berekeningen voor het Ministerie van BZK*. Utrecht: Nibud.

Bos, J., Lamers, S. (2022) *Betaalbare huren 2022: actualisatie berekeningen voor het Ministerie van BZK*. Utrecht: Nibud.

De Groot, C., Schilder, F. en Daalhuizen, F. (2014) *Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten. Financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. PBL_2014_Kwetsbaarheid-van-regionale-woningmarkten_1348.pdf

Eurostat (geen jaartal) *European Union Statistics on Income and Living Conditions - Access to microdata* - Eurostat (europa.eu)

Ministerie van BZK (2021) *Staat van de Woningmarkt 2021*, *Staat van de Woningmarkt 2021* | Rapport | Rijksoverheid.nl

Ministerie van BZK (2020) *Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2020 tot en mei 30 juni* MG2020-01. Den Haag: Ministerie van BZK.

Pittini, A. (2012). *Housing affordability in the EU. Current situation and recent trends*. Brussel: CECODHAS Housing Europe Observatory.

Schwartz, M., Wilson, E. (2006) *Who can afford to live in a home: a look at data from the 2006 American Community Survey*. Washington DC: US Census Bureau.

Stone, M.E. (2006) *What is Housing Affordability? The case for the Residual Income Approach*. Housing Policy Debate 17(1). Boston: Fannie Mae Foundation.

Van Middelkoop, M., Schilder, F. (2017) *Middeninkomens op de woningmarkt: ruimte op een krap speelveld*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld* (pbl.nl)

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
www.minbzk.nl
www.volkshuisvestingnederland.nl

Mei 2022