Planbureau voor de Leefomgeving

INKOMENSDYNAMIEK EN DE BETAALBAARHEID VAN HET WONEN

Een verkenning van de ontwikkeling van betaalrisico's en passend wonen aan de hand van de verhuismodules van het WoON-onderzoek 2009 en 2012

Notitie

Frans Schilder en Carola de Groot

17 maart 2017

PBL

Colofon

Inkomensdynamiek en de betaalbaarheid van het wonen

© PBL Planbureau voor de Leefomgeving

Den Haag, 2017

PBL-publicatienummer: 2841

Contact

frans.schilder@pbl.nl

Auteurs

Frans Schilder
Carola de Groot

Met dank aan

Het PBL is dank verschuldigd aan het Ministerie van BZK voor het beschikbaar stellen van de WoON Verhuismodules ten behoeve van dit onderzoek. Veel dank gaat ook uit naar de reviewers van eerdere concepten van deze notitie: Han Kleefstra, Ron Dooms en Ada van Dorp (allen Ministerie van BZK) en Dorien Manting, Martijn Eskinasi en Frank van Dam (allen PBL).

Redactie figuren

Marnix Breedijk, Beeldredactie PBL

Delen uit deze publicatie mogen worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: Schilder, F. & C. de Groot (2017), Inkomensdynamiek en de betaalbaarheid van het wonen, Den Haag: PBL.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is het nationale instituut voor strategische beleidsanalyses op het gebied van milieu, natuur en ruimte. Het PBL draagt bij aan de kwaliteit van de politiek-bestuurlijke afweging door het verrichten van verkenningen, analyses en evaluaties waarbij een integrale benadering vooropstaat. Het PBL is voor alles beleidsgericht. Het verricht zijn onderzoek gevraagd en ongevraagd, onafhankelijk en wetenschappelijk gefundeerd.

Inhoud

1 Inleiding 5

2 Achtergrond 6

2.1 Betaalbaarheid van het wonen 6
2.2 Ontwikkeling van betaalrisico's 7
2.3 Debat over duiding toenemende betaalrisico's 9
2.3.1 Kwestie van inkomen of wonen? 9
2.3.2 Betaalrisico's en noodzaak van ingrijpen 9

3 Methode en data 12

4 Inkomensdynamiek en betaalrisico's 14

4.1 Het panel versus de cross-secties 14
4.2 Dwarsdoorsneden van betaalrisico's 17
4.2.1 Huishoudenskenmerken 18
4.2.2 Gebeurtenissen in de inkomenssfeer 20
4.2.3 Gebeurtenissen in de huishoudenssamenstelling 21
4.2.4 Inkomen, partners en betaalrisico's 22

5 Inkomensdynamiek en passendheid 24

5.1 Huishoudens in de corporatiesector 24
5.2 Inkomensdynamiek en passendheid 26

BEVINDINGEN

Toenemende betaalrisico's door instroom nieuwe huurders en verslechtering financiële situatie zittende huurders

Het aandeel huurders met een betaalrisico neemt al jaren toe. In 2015 had ongeveer 18 procent van alle huurders een betaalrisico. Deze huishoudens hebben een besteedbaar inkomen dat lager is dan de woonlasten en de minimale uitgaven aan het levensonderhoud zoals die vast worden gesteld door het Nibud, waarbij uitgaven aan uitjes en vakanties en dergelijke niet eens zijn meegenomen. Een dergelijke situatie resulteert in een risico dat de maandelijkse huur op een gegeven moment niet langer is op te brengen. De toename van het aandeel huishoudens met een betaalrisico is gedeeltelijk het gevolg van de instroom van nieuwe huishoudens met relatief lage inkomens in de huursector. Dat het aandeel huurders met een betaalrisico steeg tussen 2012 en 2015 komt echter vooral door de verslechtering van de financiële situatie van zittende huurders. Hierbij spelen zowel de achterblijvende inkomensontwikkeling als de stijgende woonlasten een rol. Dit laatste hangt samen met de boveninflatoire huurverhogingen in combinatie met bezuinigingen op de huurtoeslag.

Eens een betaalrisico, heel vaak een betaalrisico

Huurders met een betaalrisico hebben dit vaak voor een langere periode. Ongeveer een derde en ruim de helft van de huurders die in respectievelijk 2009 en 2012 een betaalrisico hadden, hadden dit na 3 jaar nog steeds: in 2012 hadden 384.000 huurders een betaalrisico (CBS 2016). Ondanks dat jongvolwassenen hun inkomen vaak vrij snel zien stijgen, komen langdurige betaalrisico's relatief vaker voor onder jongvolwassenen dan onder ouderen. Langdurige betaalrisico's komen ook relatief vaker voor onder zelfstandigen dan onder werknemers in loondienst. Naarmate men langer een betaalrisico heeft, wordt de kans om uit de betaalrisicozone te raken kleiner. Ongeveer een kwart van de huishoudens die in 2009 en 2012 een betaalrisico hadden, waren in de jaren daarna betaalrisico-vrij. Lang niet alle huishoudens die op enig moment een betaalrisico hebben, zitten hier dus voor langere tijd aan vast.

Huishoudens die een betaalrisico krijgen of kwijt raken, hebben vaak te maken gehad met een forse inkomensverandering. Huishoudens die een betaalrisico hebben gekregen, hebben vaker dan andere huishoudens een inkomensdaling van meer dan 5 procent te verwerken gekregen. Voor huishoudens die hun betaalrisico kwijt raakten geldt juist het tegenovergestelde. Ook huishoudensveranderingen gaan gepaard met het krijgen of kwijt raken van een betaalrisico, al is de samenhang minder sterk dan de samenhang tussen inkomensontwikkelingen en betaalrisico's.

Duur toewijzen is risicovol

De wet verplicht woningcorporaties om huurtoeslaggerechtigde huishoudens passend te huisvesten. Soms wordt er geopperd om een uitzondering te maken voor jonge huishoudens omdat jongvolwassenen hun inkomen doorgaans snel zien stijgen. Dit zou er voor pleiten om hen op voorhand al een dure huurwoning toe te kunnen wijzen. Dit lijkt echter geen verstandige strategie: hoewel jongvolwassenen een grotere kans lopen om na verloop van tijd tot de goedkope scheefwoners te gaan behoren dan ouderen, is het overgrote deel van de jonge huurtoeslaggerechtigde huishoudens na drie jaar nog altijd huurtoeslaggerechtigd. Instrumenten zoals tijdelijke huurcontracten, jongerencontracten en tussentijdse inkomenstoetsen lijken dan ook een beter alternatief om goedkope scheefheid tegen te gaan.

1 Inleiding

In de afgelopen jaren is de betaalbaarheid van het wonen in de huursector onder druk komen te staan. Diverse studies laten zien dat een toenemend aantal huurders een betaalrisico heeft (zie bijvoorbeeld Kromhout 2013; De Groot et al. 2014; Ministerie van BZK 2016c). Deze huishoudens hebben een inkomen dat lager is dan de netto huur en de door het Nibud gebudgetteerde minimale uitgaven aan het levensonderhoud. Deze huishoudens lopen daardoor het risico dat zij de huur op een gegeven moment niet meer kunnen betalen.

Met name jonge huishoudens hebben relatief vaak een betaalrisico (De Groot et al. 2014). Dit roept de vraag op in hoeverre betaalrisico's een maatschappelijk probleem vormen. Immers, het inkomen van jongeren is in sterke mate onderhevig aan veranderingen, samenhangend met veranderingen in de arbeids- en huishoudenscarrière. Met name op jonge leeftijd vinden er veel levensloopgebeurtenissen plaats die positieve maar ook negatieve gevolgen kunnen hebben op het inkomen en daarmee ook op betaalrisico's. Denk bijvoorbeeld aan gaan samenwonen, uit elkaar gaan en het verlies van werk. Veel jongvolwassenen maken een snelle arbeidscarrière door, wat zich veelal vertaalt in een relatief snelle inkomensontwikkeling; de tijdelijke arbeidscontracten waar jongeren tegenwoordig steeds vaker mee te maken hebben ten spijt. Naast jongvolwassenen hebben ook zelfstandigen vaak te maken met inkomensfluctuaties. Bij zelfstandigen hangt dit samen met allerlei ontwikkelingen in de markt, zoals conjuncturele ontwikkelingen (Van der Linden et al. 2009). Het is al met al goed denkbaar dat betaalrisico's onder specifieke groepen huishoudens meer van tijdelijke aard zijn dan onder andere huishoudens. Vooral huishoudens met langdurige betaalrisico's waarvan de kans klein is dat ze op afzienbare tijd vanzelf oplossen, lijken om beleidsmatige aandacht te vragen.

De dynamiek in inkomens (oftewel de ontwikkeling van het inkomen op individueel niveau) is niet alleen relevant voor het ontstaan of verdwijnen van betaalrisico's, maar raakt de betaalbaarheidsdiscussie ook op een andere manier, namelijk via het passend toewijzen. Woningcorporaties zijn sinds begin 2016 verplicht om woningzoekenden met recht op huurtoeslag zoveel mogelijk 'passend' te huisvesten. Dit wil zeggen in een goedkope of betaalbare huurwoning met een huur onder de aftoppingsgrens. Deze maatregel moet de betaalbaarheid van het wonen verbeteren en moet voorkomen dat huishoudens met een laag inkomen in een te dure huurwoning terecht komen. Recent PBL onderzoek laat zien dat passend toewijzen de betaalbaarheid van de maandelijkse woonlasten ten gunste komt; zeker onder huurtoeslaggerechtigden met een inkomen boven het sociale minimum is dit het geval (PBL 2016).

Tot op heden is er weinig bekend over de mate waarin betaalrisico's bij huishoudens veranderen over de tijd als gevolg van veranderingen in de levensloop en in het bijzonder van inkomensveranderingen. In deze notitie wordt een beschrijvende verkenning gepresenteerd van de relatie tussen betaalrisico's enerzijds en huishoudens- en inkomensdynamiek anderzijds. Daarnaast wordt ook de effectiviteit van passend toewijzen verkend. Er wordt in kaart gebracht in welke mate inkomensveranderingen het streven naar passend wonen bemoeilijken.

2 Achtergrond

2.1 Betaalbaarheid van het wonen

In de media en via onderzoeksrapporten neemt het geluid toe dat steeds meer huishoudens het financieel moeilijk hebben. Het SCP (Wildeboer Schut & Hoff 2016) rapporteert bijvoorbeeld dat een toenemend aantal huishoudens langdurig in armoede leeft, maar ook maatschappelijke organisaties, zoals de Nederlandse kerken, rapporteren toenemende financiële problemen bij huishoudens (Crutzen & Van der Linden 2016). Deze financiële problemen hangen ten dele samen met de economische recessie waarin Nederland tot voor kort verkeerde en hebben in de afgelopen jaren, in ieder geval tot 2015, geresulteerd in toenemende huurachterstanden bij corporaties (Aedes 2015) en betalingsproblemen op de hypotheek (BKR 2015) maar ook tot gestegen huurtoeslaguitgaven (Rijksoverheid 2016). De betaalbaarheid van het wonen is dan ook een thema dat hoog op de beleidsagenda's staat van onder meer woningcorporaties, gemeenten en de Rijksoverheid.

Er zijn meerdere manieren om de betaalbaarheid van het wonen (of de maandelijkse woonlasten) in kaart te brengen. Twee veel gebruikte methoden zijn de woonquotebenadering en de budgetbenadering (De Groot et al. 2014). De woonquote beschrijft welk deel van het inkomen huishoudens besteden aan de netto woonlasten: de maandelijkse huur of hypotheek. De budgetbenadering beschrijft of het huishoudensinkomen toereikend is voor de netto woonlasten en de overige uitgaven aan het levensonderhoud. Als dit niet het geval is, is er sprake van een betaalrisico. Betaalrisico's zeggen daarmee iets over de betaalbaarheid van de maandelijkse woonlasten.

Beide benaderingen kennen voor- en nadelen. De woonquote is een eenduidige maatstaf waar, in ieder geval bij de berekening ervan, geen subjectieve interpretatie van de onderzoeker nodig is. Bij de duiding van de woonquote speelt deze interpretatie juist een heel grote rol, aangezien er geen objectieve verhouding tussen woonlasten en inkomen is die problematisch is. Naarmate huishoudens een hoger inkomen hebben, kunnen zij hogere woonlasten dragen. Dat geldt niet alleen in absolute, maar ook in relatieve zin: 30 procent van het inkomen uitgeven aan woonlasten betekent wat anders voor huishoudens met een minimum inkomen, dan voor huishoudens met twee keer modaal (De Groot et al. 2014). Voor de betaalrisico's geldt juist het omgekeerde. De berekening bevat een subjectieve component: de benodigde uitgaven aan het levensonderhoud. De interpretatie van de maatstaf is juist heel eenduidig: een huishouden heeft een toereikend of ontoereikend inkomen.

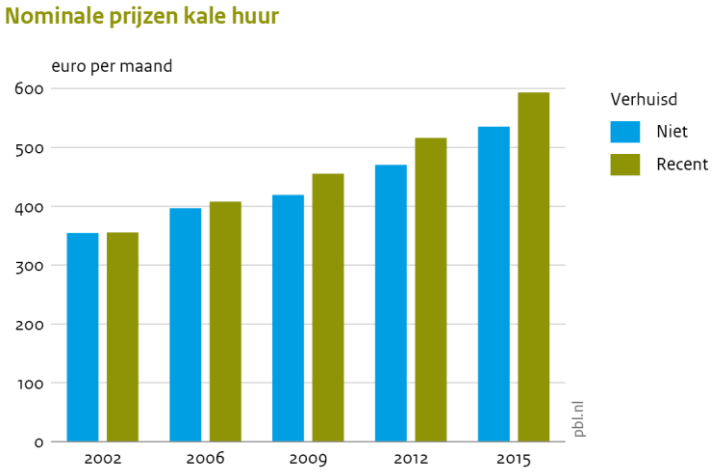
Betaalrisico's zoals deze door het PBL worden gedefinieerd zijn gebaseerd op de budgetbenadering (De Groot et al. 2014). De uitgaven van het levensonderhoud weerspiegelen daarbij de minimale, meest noodzakelijke uitgaven voor het levensonderhoud. Het gaat hier om de minimale bedragen die het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) hanteert voor de meest basale, noodzakelijke uitgaven voor het levensonderhoud (zoals energie, water en voeding). Afhankelijk van de onderzoeksvraag worden uitgaven aan sociale participatie wel (Eskinasi 2015) of niet (De Groot et al. 2014; PBL 2016) meegenomen in de PBL-onderzoeken. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de minimale variant van de risico-indicator. Dit betekent dat het minimale budget geen uitgaven omvat aan sociale participatie, zoals uitjes en vakanties. In de praktijk bezuinigen huishoudens al snel op dergelijke posten als er sprake is van financiële problemen. Een uitgebreidere toelichting op de gehanteerde methodiek is te vinden in de PBL-studie 'Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten' (De Groot et al. 2014).

2.2 Ontwikkeling van betaalrisico's

De ontwikkeling van het aantal en aandeel huishoudens met een betaalrisico, hangt af van de ontwikkeling van de netto woonlasten, het besteedbare huishoudensinkomen én de minimale uitgaven aan het levensonderhoud.

In de discussie over de betaalbaarheid van het wonen gaat het al snel over de woonlasten. De woonlasten vormen voor veel huishoudens de grootste reguliere uitgavenpost. Een kleine procentuele stijging van de woonlasten leidt daardoor, in ieder geval bij huishoudens met een beperkt budget, tot een relatief groot beslag op het besteedbare inkomen. Hoewel dit een motief kan vormen om te willen verhuizen, kan de emotionele binding met de huidige woning een feitelijke verhuizing belemmeren (Elsinga et al. 2008). Maar mogelijk vormen de beschikbaarheid van betaalbare woningen een veel grotere belemmering. Figuur 2.1 illustreert dat het financieel ongunstig kan zijn om te verhuizen. De huurprijs die recent verhuisde huishoudens gemiddeld betalen is gemiddeld genomen namelijk hoger dan de huur van huishoudens die niet recentelijk zijn verhuisd. In 2002 was het verschil te verwaarlozen; in de loop van de tijd is het verschil echter toegenomen. Dit komt omdat verhuurders meer zijn gaan harmoniseren. Mede als gevolg van het gevoerde huurprijsbeleid van woningcorporaties, waar harmonisatie een belangrijk onderdeel van is, telt Nederland dan ook steeds minder echt goedkope huurwoningen. Eerder berekende het PBL dat het aandeel goedkope huurwoningen (huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens) vooral binnen het corporatiebezit is afgenomen: van 29 procent in 2002 tot 19 procent in 2012 (PBL 2016). Dit heeft als consequentie dat het voor zittende huurders lastig kan zijn om een goedkoper alternatief binnen de huursector te vinden.

Figuur 2.1



Bron: WBO/WoON, bewerking PBL

Een relatief hoge kale huur hoeft ook bij een laag inkomen niet noodzakelijkerwijze problematisch te zijn; een deel van de huur wordt in dergelijke gevallen immers vaak gecompenseerd via de huurtoeslag. Bij de betaalbaarheid van de maandelijkse woonlasten wordt daarom gekeken naar de netto huur. Deze is met name tussen 2012 en 2015 gestegen (zie De Groot et al. 2014 voor ontwikkelingen tussen 2002 en 2012). Dit hangt samen met enkele veranderingen in het huurbeleid. Zo mogen verhuurders de huren sinds 1 juli 2013 sterker laten stijgen dan de inflatie. Ook mogen zij een hogere huurverhoging vragen aan huishoudens die niet tot

de doelgroep van de sociale huursector behoren. Verhuurders hebben dit in de praktijk ook daadwerkelijk gedaan, mede onder invloed van de verhuurderheffing. Verder moeten huurtoeslagontvangers sinds 2012 een groter deel van de huur zelf betalen door de verlaging van de subsidiepercentages in de huurtoeslagregeling. Doordat het gemiddelde huurtoeslagbedrag afnam, nam voor huurtoeslagontvangers de netto huur sterker toe dan de basishuur (tabel 2.1).

Tabel 2.1

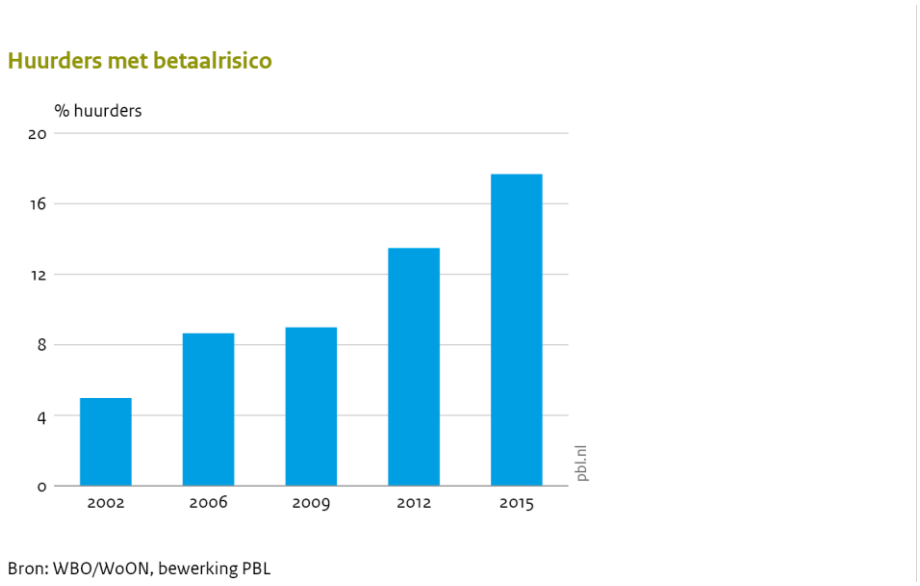
Verandering in inkomsten en uitgaven tussen 2012 en 2015 onder huurtoeslagontvangers en niet-huurtoeslagontvangers, rekening houdend met prijsontwikkeling, in procenten

	Besteedbaar maand inkomen	Uitgaven levens-onderhoud	Basishuur	Huurtoeslag	Netto huur
Huurtoeslag-ontvangers	-4	-2	4	-5	10
Niet-huurtoeslag-ontvangers	-5	-3	8		8

Bron: WoON, bewerking PBL

In de afgelopen jaren stegen niet alleen de netto woonlasten maar ook de uitgaven voor het levensonderhoud (De Groot et al. 2014). De balans tussen inkomsten en uitgaven kwam in de afgelopen jaren verder onder druk te staan door de reële inkomensdaling die plaatsvond samenhangend met de economische crisis (CBS, PBL, Wageningen UR 2016; zie ook PBL 2016). Het is dan ook niet verwonderlijk dat de betaalbaarheid van de maandelijkse woonlasten bij een groeiend aantal en aandeel huishoudens onder druk staat (figuur 2.2). In 2015 had 18 procent van alle huurders een betaalrisico. Dit is beduidend meer dan in 2002 toen 'slechts' 5 procent van alle huurders een ontoereikend inkomen hadden voor de netto huur en de meest noodzakelijke uitgaven voor het levensonderhoud. In totaal hadden in 2015 ruim 500.000 huishoudens een betaalrisico.

Figuur 2.2



Bron: WBO/WoON, bewerking PBL

2.3 Debat over duiding toenemende betaalrisico's

2.3.1 Kwestie van inkomen of wonen?

Niet alleen de studies van het PBL maar ook andere onderzoeken wijzen op toenemende betaalproblemen in de huursector (zie bijvoorbeeld Kromhout 2013). Deze ontwikkeling heeft geresulteerd in een debat over de oorzaken van deze trend (De Groot et al. 2015). De Woonbond ziet in de betaalrisico-statistieken vooral een bevestiging van het eigen standpunt dat het kabinetsbeleid op de woningmarkt funest uitpakt voor de huurder (Woonbond 2014). Het ministerie van BZK benadrukt daarentegen vooral het belang van het inkomen als de belangrijkste verklaring voor betaalrisico's. Ook wijst het ministerie op de mogelijkheid dat huishoudens er heel bewust voor kunnen kiezen om meer geld uit te geven aan het wonen en minder aan andere consumptie. Andere huishoudens hebben mogelijk bewust gekozen voor een (ten opzichte van het huidige inkomen) dure huurwoning omdat zij een inkomensstijging voorzien (Ministerie van BZK 2016a).

Huishoudens hebben daarmee, tot op zekere hoogte, de vrijheid om te bepalen hoeveel zij aan het wonen willen uitgeven en hoeveel aan het levensonderhoud. De uitkomst van deze overwegingen geeft een beeld van de voorkeuren van huishoudens. Huishoudens die een voorkeur hebben voor een ruimere woning kunnen er voor kiezen om wat meer te werken en zo wat meer inkomen te genereren. Of, indien dat niet mogelijk is, om de extra woonconsumptie te compenseren met een wat krapper budget voor overige uitgaven. Andersom is dat ook mogelijk: huishoudens kunnen bewust kiezen voor een wat kleinere en goedkopere woning om zo wat extra geld over te houden voor andere zaken.

Het feit dat huishoudens de consumptie en het inkomen in theorie kunnen aanpassen aan de eigen voorkeuren betekent echter niet dat dit in de praktijk ook zo maar kan. De waargenomen consumptiepatronen zijn daardoor niet noodzakelijkerwijs een weergave van de voorkeuren van huishoudens. De woonconsumptie, bijvoorbeeld, komt bij huishoudens in de huursector niet tot stand in een vrije markt, maar wordt door overheidsingrijpen gestuurd. Veel huurders consumeren daardoor meer woondiensten dan zij in een vrije markt zouden doen (Romijn & Besseling 2008). Verder hebben huishoudens, doordat huurprijzen bij verhuizing worden geharmoniseerd, in de praktijk niet altijd de mogelijkheid om eventuele overconsumptie van woondiensten naar beneden bij te stellen.[1] Het is moeilijk vast te stellen of huishoudens bewust en langdurig hebben gekozen voor een situatie waarin volgens de door het PBL gehanteerde definities sprake is van een betaalrisico. Het valt niet uit te sluiten dat een deel van de 500.000 huurders met een betaalrisico een afgewogen beslissing heeft gemaakt binnen het (verwachte) huishoudbudget. Het is tegelijkertijd weinig aannemelijk dat dit voor alle 500.000 huurders met een betaalrisico geldt.

2.3.2 Betaalrisico's en noodzaak van ingrijpen

Betaalbaarheid is een thema dat hoog op de beleidsagenda's staat van onder meer woningcorporaties en gemeenten. De vraag is echter wie de meest geëigende partij is om de betaalbaarheid van het wonen te verbeteren. Er zijn twee problemen die in de discussie over eventuele beleidsopties van belang zijn. De eerste vraag die beantwoord moet worden is de vraag of er sprake is van een maatschappelijk probleem of van een privaat probleem. Wanneer

[1] In theorie kunnen huishoudens naar een kleinere woning verhuizen, waardoor ze minder woondiensten gaan consumeren. Doordat verhuurders de huurprijs van vrijkomende huurwoningen in de afgelopen jaren meer richting de maximaal redelijke huurprijs verhoogden, betekent een kleinere huurwoning evenwel niet noodzakelijkerwijze een lagere huur dan de huur van de huidige huurwoning.

er sprake is van een maatschappelijk probleem dan rijst vervolgens de 'wie-en-hoe'-vraag: via welke actoren en via welke beleidsopties kan de betaalbaarheid van het wonen het efficiëntst worden verbeterd.

Zoals zojuist is onderstreept kunnen betaalrisico's op verschillende manieren ontstaan. Afhankelijk van de achtergrond van de problemen is er in meerdere of mindere mate sprake van een maatschappelijk probleem. Denk bijvoorbeeld aan de hypothetische situatie waarin alle huishoudens met een betaalrisico in een woning zouden wonen die te duur is gegeven het besteedbare huishoudensinkomen maar er wel voldoende betaalbare alternatieven beschikbaar zijn. In dat geval lijkt er van een maatschappelijk probleem geen sprake te zijn. Onderzoek laat echter zien dat betaalrisico's nadrukkelijk ook voorkomen onder huishoudens die financieel passend wonen (PBL 2016), waarmee betaalrisico's wel degelijk een maatschappelijk probleem vormen. Gegeven deze achtergrond is het de vraag of actoren zoals corporaties en het Rijk 'dus' moeten bijsturen. Het antwoord op deze vraag hangt mede af van de ernst van de problematiek.

De ernst van de problematiek komt deels tot uiting in de duur van de periode waarin huishoudens een betaalrisico hebben: is dit slechts tijdelijk of gaat het om een langdurige situatie? Het is goed mogelijk dat sommige huishoudens tijdelijk genoegen moeten nemen met relatief hoge woonlasten als gevolg van een daling in het inkomen door werkloosheid, omdat zij een slecht jaar achter de rug hebben met hun onderneming (in het geval van ZZP'ers) of bijvoorbeeld door een (echt)scheiding. Maar mogelijk zal de vlag er in het jaar daarop weer volstrekt anders bij hangen. Een soortgelijke redenatie gaat ook op voor jongvolwassenen. Zij hebben relatief vaak een betaalrisico maar kennen tegelijkertijd ook een vrij sterke inkomensontwikkeling (zie bijvoorbeeld PBL 2016). Als jonge huishoudens al vrij snel in de 'plus' komen en daarmee geen betaalrisico meer hebben, dan is het de vraag of betaalrisico's onder jongvolwassenen een zodanig groot probleem vormen dat er beleid op moet worden gevoerd. Vooral in het geval van langdurige betaalrisico's die in beginsel niet worden veroorzaakt door 'bewuste overconsumptie', lijkt er eerder sprake te zijn van een maatschappelijk probleem dan een privaat probleem.

Tot op heden is de tijdelijkheid dan wel hardnekkigheid van betaalrisico's onderbelicht gebleven in betaalbaarheids-onderzoeken omdat deze stoelden op cross-sectionele data. Met dergelijke data is het niet mogelijk om vast te stellen in hoeverre individuele huishoudens met een betaalrisico dit na een aantal jaar nog steeds hebben. Dit is een van de beperkingen van de onderzoeken, waaronder die van het PBL, die op dit terrein zijn gedaan (Ministerie van BZK 2016a). In deze verkenning wordt deze kennisleemte gevuld en worden individuen gevolgd in de tijd om de hardnekkigheid dan wel tijdelijkheid van de betaalrisicoproblematiek inzichtelijk te maken. Een longitudinaal perspectief op de betaalbaarheid van de maandelijkse woonlasten geeft meer inzicht in de mate waarin betaalrisico's een maatschappelijk probleem vormen.

Daarmee wordt uiteraard nog geen antwoord gegeven op de vraag welke partijen verantwoordelijk zijn, of in staat zijn, om een efficiënte bijdrage te leveren aan het verminderen van de betaalrisico-problematiek. Zijn dit gemeenten, corporaties of vooral het Rijk? En moet binnen de Rijksoverheid vooral worden gekeken naar beleidsopties binnen het woondomein of ook naar beleidsopties binnen andere domeinen zoals sociale zekerheid en werkgelegenheid? Een aantal van deze vraagstukken is recentelijk uitgewerkt in een PBL-studie naar beleidsopties om de betaalbaarheid van het wonen in de huursector te verbeteren (PBL 2016). Deze studie liet zien dat corporaties onder andere via het huurprijsbeleid, toewijzingsbeleid en de omvang en samenstelling van hun bezit op de betaalbaarheid van het wonen kunnen sturen. De mate waarin dit kan resulteren in een wezenlijke afname van het aantal of aandeel huurders met een betaalrisico bleek evenwel soms wat beperkt. Zo resulteerde het matigen van de jaarlijkse huurverhogingen noch het bevriezen van de huren in een wezenlijke vermindering van het

aandeel huurders met een betaalrisico. Ook de sinds 2016 geldende verplichting om woningzoekenden met recht op huurtoeslag goedkope of betaalbare huurwoningen toe te wijzen blijkt weinig soelaas te bieden voor de allerlaagste inkomens met een betaalrisico (Schilder et al. 2015; PBL 2016). Het onderzoek liet voorts zien dat de Rijksoverheid met de huurtoeslag een zeer effectief instrument in handen heeft waarmee het de betaalbaarheid van de maandelijkse woonlasten wezenlijk verbetert (PBL 2016; zie ook Eskinasi et al. 2016; Rijksoverheid 2016). Maar ondanks de grote bijdrage van de huurtoeslag aan de betaalbaarheid van het wonen, hebben veel huurders een ontoereikend inkomen om zowel de huur als de overige uitgaven voor het levensonderhoud te kunnen betalen.

3 Methode en data

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de Verhuismodule van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2009 en 2012. Het WoON is een grootschalig enquêteonderzoek dat elke drie jaar wordt gehouden onder Nederlandse huishoudens en geeft onder meer inzicht in de woonsituatie, de huishoudenssituatie, het (recente, gewenste) verhuisgedrag en ook in woonwensen. Binnen de Verhuismodule zijn respondenten gedurende 3 jaar na enquêtering gevolgd aan de hand van registerdata. De Verhuismodule bevat onder meer informatie over (veranderingen in) de huishoudenssamenstelling en het huishoudensinkomen, maar bijvoorbeeld ook over verhuizingen en sterfte. Voor huishoudens die huurtoeslag ontvangen is bovendien ook informatie bekend over de huurprijs (de kale huur) en het huurtoeslagbedrag. De Verhuismodule geeft informatie op 4 momenten: namelijk het enquêtemoment en 1, 2, en 3 jaar na de enquête. In de perioden van het onderzoek was er aan dynamiek geen gebrek: het ging economisch gezien minder goed met Nederland, de inkomensontwikkeling bleef achter en er was sprake van een oplopende werkloosheid. De resultaten van deze studie moeten dan ook in dit licht worden bezien. Had de economie er beter voorgestaan in een van de onderzoeksperioden, dan waren sommige huishoudens wellicht sneller betaalrisico-vrij geraakt dan we nu constateren.

De informatie op het enquêtemoment verkregen via registergegevens bleek in de praktijk niet altijd te sporen met de informatie rechtstreeks verkregen door middel van enquêtering. Zo beschouwden in het WoON 2012 119 ondervraagde respondenten zichzelf als een eenouderhuishouden, terwijl zij volgens de registratiebestanden alleenstaand waren. Vermoedelijk gaat het hier om huishoudens waarvan het kind op een ander adres staat ingeschreven. Dergelijke afwijkingen onderstrepen dat de antwoorden van mensen niet altijd hoeven te stroken met de 'harde' afleidingsregels waarmee in registraties worden gewerkt. Daarnaast bestaan er op individueel niveau grote (onverklaarbare) afwijkingen tussen de kale huur volgens het WoON en de kale huur volgens de Verhuismodule van het WoON. Bij 12 procent van de ondervraagde huurtoeslagontvangers ging het om een afwijking van meer dan 100 euro per maand (WoON 2012). Naast deze afwijkingen was er op individueel niveau soms sprake van vrij sterke, onverklaarbare, fluctuaties in de kale huur; deze fluctuaties waren niet toe te schrijven aan verhuizingen naar andere (sociale) huurwoningen.

Vanwege deze inconsistenties hebben we in de analyses uiteindelijk sterker geleund op de enquête-informatie uit het WoON dan aanvankelijk de bedoeling was. Zo is bij het vaststellen van de vraag of een huishouden ten tijde van het enquêteonderzoek in een goedkope of betaalbare huurwoning woonde (met een huurprijs beneden de aftoppingsgrens die op dat moment voor hen gold), uitgegaan van de surveygegevens en niet van de registergegevens uit de Verhuismodule. Ook is verondersteld dat als huishoudens ten tijde van het enquêteonderzoek in een huurwoning woonden met een huurprijs onder de aftoppingsgrens, zij ook in de drie jaar daarna in een goedkope of betaalbare huurwoning woonden. In de praktijk hoeft dit laatste niet zo te zijn. De huurstijging exclusief harmonisatie was in de afgelopen jaren namelijk sterker dan de jaarlijkse stijging van de aftoppingsgrenzen. Dit betekent ook dat sommige huurders hun huurprijs boven de aftoppingsgrens zagen gaan na de jaarlijkse huurverhoging. Daarmee huurden zij feitelijk van een 'dure' huurwoning. Bij een zeer klein deel van de respondenten (minder dan 1,5 procent over de gehele periode) is de huishoudensomvang bovendien zodanig gewijzigd dat in de jaren na enquêtering een andere (lage of juist hoge) aftoppingsgrens ging gelden. Een gezin met één kind dat ten tijde van de enquête een woning huurde met een huurprijs tussen de lage en hoge aftoppingsgrens woonde op dat moment

'passend'. Twee jaar later was dit niet meer het geval omdat het kind uit huis is gegaan waardoor niet langer de hoge maar de lage aftoppingsgrens geldt. In de analyses is van dergelijke situaties geabstraheerd aangezien het slechts een zeer klein deel van de respondenten betreft.

In het geval van discrepanties tussen de surveygegevens en de registergegevens in het basisjaar (het moment van enquêtering) is veelal gebruik gemaakt van de surveygegevens. Een huurder die volgens de registergegevens in een koopwoning woont is door ons derhalve als huurder behandeld. Ook voor de huishoudensamenstelling doen dergelijke problemen zich voor. Het gaat om enkele procentpunten aan observaties waarbij sprake is van discrepantie tussen de antwoorden van de respondenten in de survey en de registergegevens.

Voor de analyses in hoofdstuk 4 is gebruik gemaakt van beide Verhuismodules en is een selectie gemaakt van zelfstandig wonende huurders met een positief besteedbaar huishoudensinkomen. Dit betekent dat de analyseselectie ook respondenten omvat met een inkomen lager dan het sociale minimum (maar hoger dan 0 euro). Dit in tegenstelling tot sommige andere betaalbaarheidsstudies waarin huishoudens met een inkomen lager dan een bepaald percentage van het sociale minimum worden uitgesloten van de analyse (60 procent in Rijksoverheid 2016; 90 procent in Ministerie van BZK 2016c). De analyseselectie is verder ingeperkt tot degenen met een huurprijs tussen € 0 en € 1.500. Hiermee worden de grootste uitbijters uit de data gefilterd; in de praktijk gaat het hierbij om een beperkt aantal respondenten.

Voor de analyses in hoofdstuk 5 is gebruik gemaakt van de Verhuismodule 2012. Daarbij is een selectie gemaakt van huishoudens die ten tijde van de WoON 2012 enquête een zelfstandige huurwoning huurden van een woningcorporatie en die niet zijn verhuisd in de periode van het onderzoek. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen twee groepen: huurtoeslaggerechtigde huurders en niet-huurtoeslaggerechtigde huurders. Op enig moment in de tijd kan een huurtoeslaggerechtigd huishouden het recht op huurtoeslag verliezen als gevolg van een stijging in het huishoudensinkomen, zoals waargenomen in de registergegevens van de Verhuismodule van het WoON 2012.

4 Inkomensdynamiek en betaalrisico's

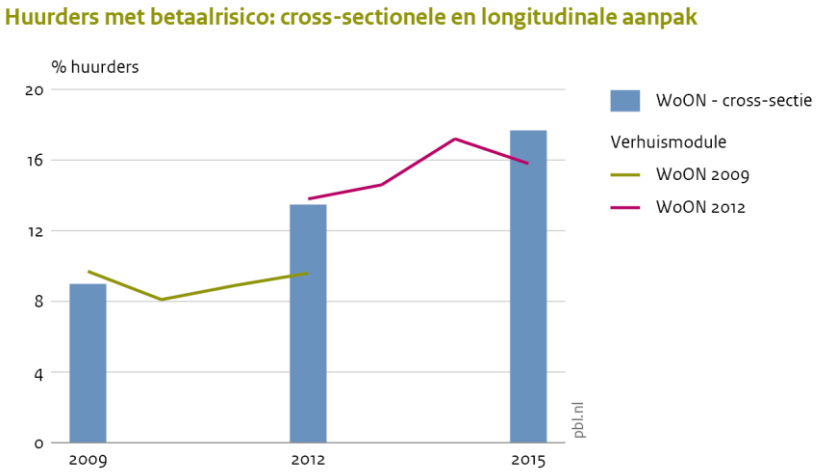
In dit hoofdstuk wordt gekeken in welke mate huishoudens met of zonder een betaalrisico een paar jaar later (nog steeds) een betaalrisico hebben. Dit geeft inzicht in de hardnekkigheid dan wel tijdelijkheid van de betaalrisicoproblematiek. Dit gebeurt in twee delen. Eerst wordt de ontwikkeling van het aandeel huurders met een betaalrisico over de tijd gepresenteerd waarbij individuele huishoudens zijn gevolgd. Deze ontwikkeling wordt vervolgens vergeleken met de cross-sectionele ontwikkeling in betaalrisico's. Eventuele verschillen geven een indicatie van de omvang van het effect van veranderingen in populatiesamenstelling op de toename van de betaalrisicoproblematiek. Het tweede deel van dit hoofdstuk schetst aan de hand van enkele dwarsdoorsneden een eerste beeld van de belangrijkste veranderingen bij huishoudens die tussentijds ineens wel of juist ineens niet meer met een betaalrisico worden geconfronteerd. Deze doorsneden geven een eerste idee van de belangrijkste oorzaken achter de ontwikkeling van betaalrisico's voor zover ze niet alleen samenhangen met veranderingen in de samenstelling van de bevolking.

4.1 Het panel versus de cross-secties

De betaalrisico's onder huishoudens in de huursector zijn sterk toegenomen over tijd (CBS, PBL, Wageningen UR 2016). In 2009 had nog ongeveer 9 procent van de huishoudens een betaalrisico, in 2015 was dat aandeel verdubbeld tot ongeveer 18 procent blijkens de cross-sectionele WoON-onderzoeken. Deze huishoudens hebben een ontoereikend besteedbaar huishoudensinkomen voor de netto woonlasten en de minimale uitgaven voor het levensonderhoud. Daarbij is geen rekening gehouden met mogelijke uitgaven voor extra ziektekosten, uitjes of bijvoorbeeld vakanties.

Als we individuele huishoudens volgen in de tijd kan iets meer inzicht worden verkregen in de vraag in hoeverre de toename van het aandeel huurders met een betaalrisico het gevolg is van de instroom van nieuwe huurders tussen 2012 en 2015. Figuur 4.1 suggereert dat dit - in lijn met het commentaar van het ministerie van BZK (2016a) - inderdaad een rol heeft gespeeld. Wanneer we individuele huishoudens volgen in de periode 2009-2012 dan heeft 10 procent van alle huishoudens een betaalrisico in 2012. Dit is wat lager dan het aandeel huurders met een betaalrisico in 2012 in het WoON 2012. Dat het aandeel huurders met een betaalrisico tussen 2009 en 2012 is toegenomen komt dus deels door de selectieve in- en uitstroom van huishoudens in de huursector: nieuwe huishoudens met een laag inkomen er in en huishoudens met een hoger inkomen er uit. Diezelfde redenering gaat ook op voor de ontwikkeling van het aandeel huurders met een betaalrisico in de periode tussen 2012 en 2015. In deze periode was de toename echter ook voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de verandering van de financiële situatie van zittende huurders: de stijging van het aandeel huurders met een betaalrisico onder deze groep is in deze periode groter dan daarvoor.

Figuur 4.1



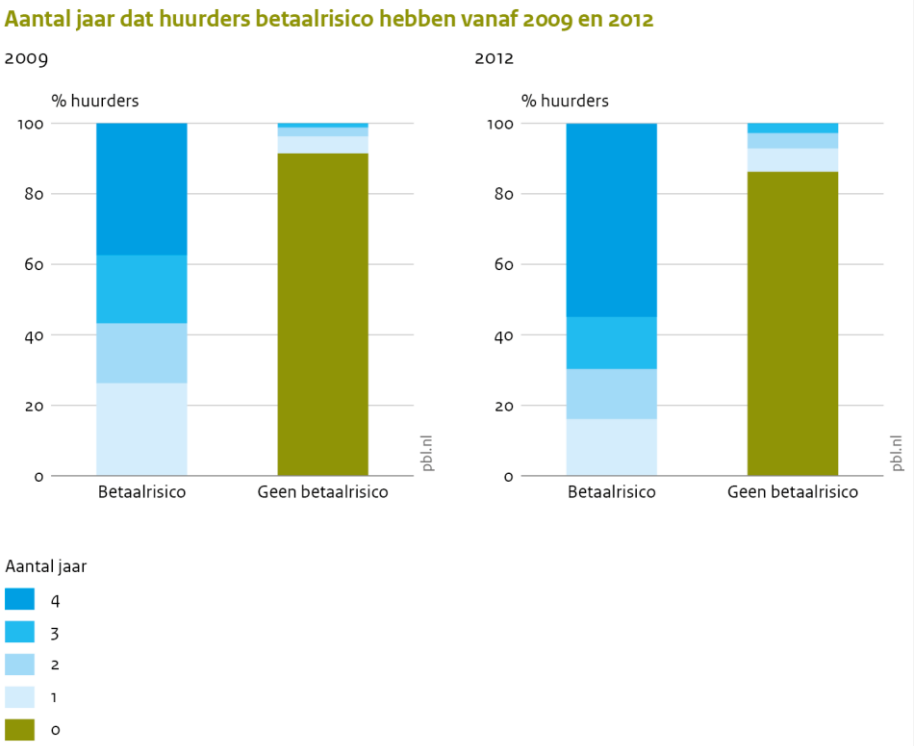
Bron: Verhuismodule WoON 2009 en 2012; bewerking PBL

De zojuist beschreven resultaten zeggen evenwel niets over de dynamiek in betaalrisico's (of het gebrek daar aan) op individueel niveau. Volgens de Verhuismodule had ongeveer 10 procent van alle huurders in 2009 een betaalrisico. Wanneer we alle huurders (of ze nou wel of geen betaalrisico hadden in 2009 en of ze nou wel of niet zijn verhuisd in de jaren erna) volgen in de tijd, dan blijkt dat ook in 2012 ongeveer 10 procent van alle huurders een betaalrisico had. Dit hoeven echter niet dezelfde huurders te zijn als de huurders die in 2009 een betaalrisico hadden. Het is denkbaar dat huishoudens die in 2009 een betaalrisico hadden, dit het jaar erop niet hadden omdat zij bijvoorbeeld zijn gaan inwonen bij een ander huishouden of zijn verhuisd naar een goedkopere huurwoning.

Een blik op het aantal jaar waarin huishoudens een betaalrisico hebben, geeft een eerste indicatie van de mate waarin individuele huishoudens een betaalrisico krijgen of verliezen in de tijd (figuur 4.2) Huishoudens die in het basisjaar geen betaalrisico hadden, hebben dit veelal ook niet in de jaren daarna. Slechts 1,2 procent van de huurders zonder een betaalrisico in 2009 heeft in alle jaren daarna (dus 3 keer) wél een betaalrisico; in 2012 geldt dit voor 2,8 procent van de huurders zonder een betaalrisico.

Een omvangrijk deel van de huurders die in het basisjaar een betaalrisico hadden, had ook in de jaren daarna een betaalrisico: namelijk 37,4 procent in 2009 en maar liefst 54,5 procent in 2012. Deze huishoudens hebben dus in vier aaneengesloten jaren een betaalrisico: in 2009, 2010, 2011 en 2012 (respectievelijk in 2012, 2013, 2014 en 2015). Tegelijkertijd geldt dat ongeveer een kwart van de huishoudens in het basisjaar wel een betaalrisico had maar in de jaren daarna niet. Huishoudens die op enig moment een betaalrisico hebben, zitten daar dus niet noodzakelijkerwijs aan vast. Een groot aantal huurders wordt op enig moment met een betaalrisico geconfronteerd, maar komt er ook weer, al dan niet tijdelijk, van af. Hoe snel dit is, zal mede afhangen van het economische tij. Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, werd de periode van het onderzoek gekenmerkt door een economische recessie. Had de economie er beter voorgestaan, dan waren sommige huishoudens wellicht sneller betaalrisico-vrij geraakt en was de betaalrisico-problematiek bij een deel van de huishoudens minder langdurig van aard.

Figuur 4.2

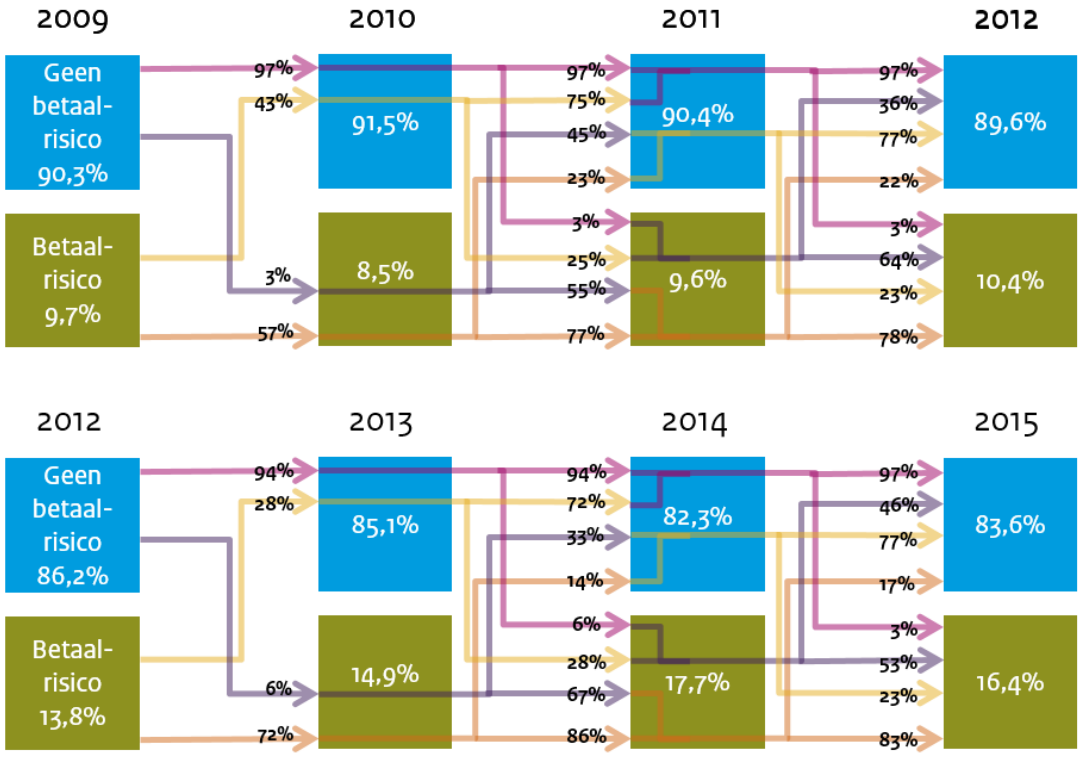


Bron: Verhuismodule WoON 2009 en 2012; bewerking PBL

Wat is nu de kans dat een huishouden op enig moment een betaalrisico krijgt of juist weer 'boven water' komt? Deze kansen zijn in figuur 4.3 weergegeven. Figuur 4.3 bevestigt het beeld uit figuur 4.2 dat huishoudens die in het basisjaar geen betaalrisico hebben een relatief kleine kans hebben om later alsnog met een betaalrisico geconfronteerd te worden. Ook blijkt dat veel huishoudens die op enig moment uit de groep met een betaalrisico stromen er later toch weer in stromen. Naarmate een huishouden al langer een betaalrisico heeft, lijkt het bovendien lastiger te worden om 'betaalrisico-vrij' te raken. Even goed geldt dat naarmate een huishouden langer 'betaalrisico-vrij' is, de kans om toch weer een betaalrisico te krijgen af lijkt te nemen.

Figuur 4.3

Transitiekansen van huurders met en zonder betaalrisico vanaf 2009 en 2012



Bron: Verhuismodule WoON 2009 en 2012, bewerking PBL

4.2 Dwarsdoorsneden van betaalrisico's

De algemene trends in de ontwikkeling van betaalrisico's zijn helder. Betaalrisico's zijn toegenomen in de tijd en deze toename kan slechts gedeeltelijk worden toegeschreven aan samenstellingseffecten. Huishoudens met een betaalrisico raken daar, naarmate zij langer met een betaalrisico worden geconfronteerd, moeilijker vanaf. De vraag is dan ook of deze huishoudens wellicht wat overeenkomstig hebben wat kan verklaren waarom deze huishoudens langdurig een betaalrisico hebben terwijl andere huishoudens relatief snel 'betaalrisico-vrij' zijn. Klopt de gedachte dat betaalrisico's onder jongvolwassenen mogelijk van relatief kortdurende aard zijn omdat zij hun inkomen doorgaans snel zien stijgen? En in welke mate zijn betaalrisico's onder zelfstandigen het gevolg van een tijdelijke financiële dip?

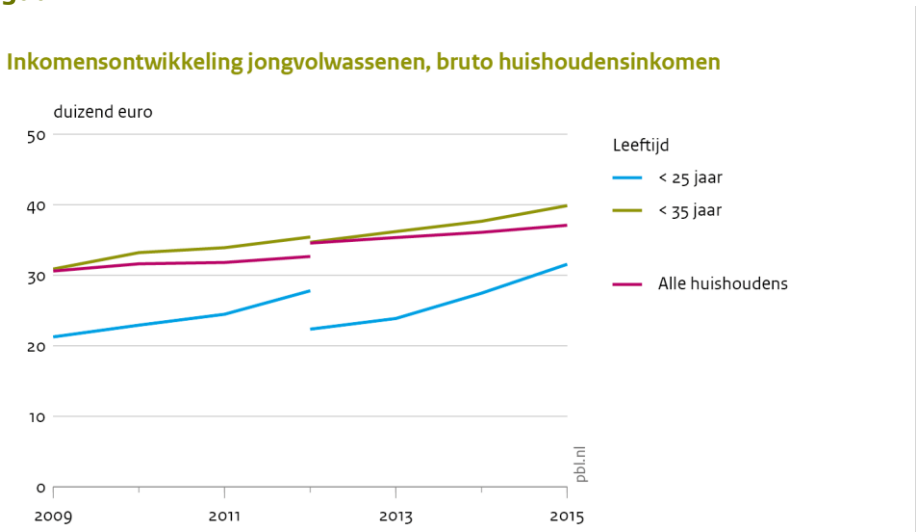
In deze paragraaf wordt gekeken naar de samenstelling van een tweetal groepen naar enkele achtergrondkenmerken: huishoudens die in de gehele periode 2012-2015 een betaalrisico hadden (een 'langdurige' betaalrisico) en huishoudens die in geen enkel jaar een betaalrisico hadden. Daarnaast kijken we in hoeverre het krijgen of verliezen van een betaalrisico samenhangt met veranderingen in het huishoudensinkomen en veranderingen in de huishoudenssamenstelling. Allereerst wordt echter de inkomensontwikkeling van een tweetal groepen in kaart gebracht: de jongvolwassenen en zelfstandigen.

4.2.1 Huishoudenskenmerken

Het leven van jongvolwassenen wordt veelal gekenmerkt door allerlei gebeurtenissen die invloed hebben op het huishoudensinkomen. Denk bijvoorbeeld aan gaan samenwonen, het vinden van een eerste 'echte' baan na afstuderen en het uit elkaar gaan. Dit kan er voor zorgen dat betaalrisico's onder jongvolwassenen meer kortdurend van aard zijn dan onder ouderen. Ook van zelfstandigen wordt verondersteld dat het inkomen in sterke mate fluctueert als gevolg van onder andere conjuncturele ontwikkelingen (Van der Linden et al. 2009). In welke mate is het bruto huishoudensinkomen van deze groepen nou daadwerkelijk onderhevig aan fluctuaties?

Figuur 4.4 toont de inkomensontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie. De groep huishoudens waarvan het hoofd van het huishouden jonger dan 25 is toont de sterkste inkomensontwikkeling. Dit geldt sterker in de periode 2012 – 2015 dan in de periode daarvoor. Ook huishoudens in de leeftijd vanaf 25 tot 35 tonen een bovengemiddelde inkomensontwikkeling. Gemiddeld genomen kennen jongere huishoudens dus inderdaad een snellere inkomensontwikkeling dan oudere huishoudens. Wanneer gekeken wordt naar alle huishoudens, dus niet alleen naar die huishoudens die niet van samenstelling veranderen in de onderzoeksperiode, is dit beeld nog wat sterker.

Figuur 4.4

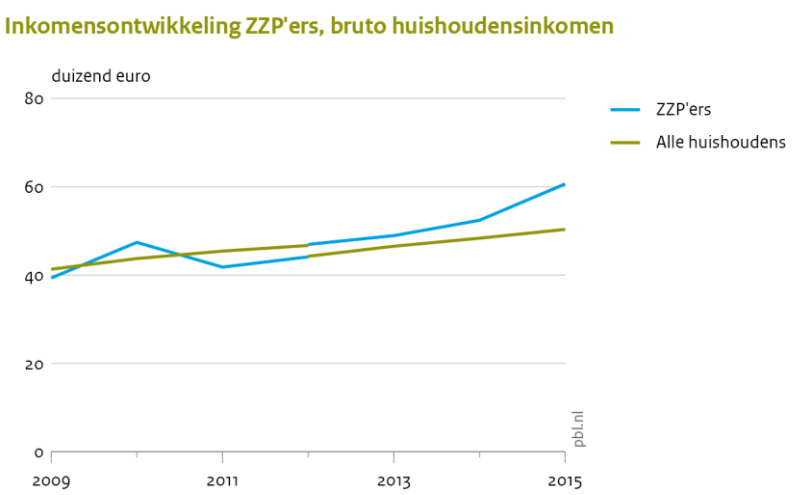


Bron: Verhuismodule WoON 2009 en 2012; bewerking PBL

Gegevens hebben betrekking op die huishoudens waarvan de huishoudenssamenstelling niet is veranderd tijdens de onderzoeksperiode.

Hoewel soms wordt gesteld dat de inkomens van ZZP'ers meer dan dat van werknemers in loondienst fluctueert (zie bijvoorbeeld Van der Linden et al. 2009), is de inkomensontwikkeling van ZZP'ers gemiddeld genomen niet noodzakelijkerwijze slechter dan die van huishoudens met andere inkomensbronnen (figuur 4.5). In tegendeel, in de periode 2012 – 2015 hebben ZZP'ers juist een sterkere inkomensontwikkeling gekend. Wel werden zij tussen 2010 en 2011 geconfronteerd met een achterblijvende inkomensontwikkeling. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat in figuur 4.5 alleen is gekeken naar huishoudens die gedurende de hele onderzoeksperiode hetzelfde type inkomen hebben gekend. Huishoudens die als ZZP'er zijn gaan werken omdat zij werkloos zijn geworden, zijn dus niet in dit plaatje opgenomen. Wanneer naar alle huishoudens wordt gekeken kan echter nog steeds niet worden gesteld dat het inkomen van ZZP'ers meer onderhevig is aan fluctuaties dan het inkomen van andere huishoudens.

Figuur 4.5



Bron: Verhuismodule WoON 2009 en 2012; bewerking PBL

Gegevens hebben betrekking op huishoudens waarvan de belangrijkste inkomensbron niet is veranderd tijdens de onderzoeksperiode.

Zojuist bleek dat jongvolwassenen een relatief snelle inkomensstijging kennen. Betekent dit dat zij sneller 'betaalrisico-vrij' zijn dan ouderen huishoudens? Dit laatste lijkt niet het geval te zijn. Langdurige betaalrisico's komen juist relatief vaker voor onder jongvolwassenen jonger dan 25 jaar en van 25 tot 35 jaar dan onder ouderen huishoudens (tabel 4.1). Dit hangt mogelijk samen met het feit dat het gemiddelde inkomen wel relatief snel stijgt, maar het inkomen absoluut gezien veelal relatief laag is in vergelijking met het inkomen van ouderen. Blijkens tabel 4.1 had circa 12 procent van de jongvolwassenen tot 25 jaar in de gehele periode van 2012-2015 een betaalrisico. Van alle huurders was ongeveer 3 procent jonger dan 25 jaar. Hoewel jonge twintigers dus relatief vaak een betaalrisico hebben, gaat het hier dus wel om een relatief beperkt aantal huishoudens. Ongeveer 42 procent van de huishoudens jonger dan 25 jaar had helemaal geen betaalrisico in de periode 2012-2015.

Hoewel de inkomensontwikkeling van ZZP'ers gemiddeld genomen niet achterblijft bij de inkomensontwikkeling van andere huishoudens, komen langdurige betaalrisico's beduidend vaker voor onder zelfstandigen dan onder werknemers in loondienst. Deze conclusie ligt in de lijn van eerder onderzoek van het SCP. Dit onderzoek liet zien dat zelfstandigen vaker in armoede leven dan werknemers (Hoff et al. 2016). Betaalrisico's onder zelfstandigen zijn daarmee wel degelijk problematisch aangezien ze niet noodzakelijkerwijze van tijdelijke aard zijn.

Tabel 4.1 laat tot slot zien dat uitkeringsgerechtigden en studenten relatief vaak en langdurig een betaalrisico hebben. Van degenen die in 2012 student waren, had ruim 70 procent op enig moment een betaalrisico in de periode 2012-2015. Tegelijkertijd had 'slechts' 13 procent van de studenten langdurig een betaalrisico. Dit suggereert dat betaalrisico's onder studenten veelal tijdelijk zijn, wat logisch is met het oog op de (inkomens)carrière die zij veelal maken na afstuderen. Hoewel laag opgeleiden vaker te maken hebben met een langdurig laag inkomen dan hoogopgeleiden (CBS 2015), lijkt het opleidingsniveau weinig invloed te hebben op betaalrisico's. Zowel onder hoogopgeleiden als onder laag opgeleiden komen langdurige betaalrisico's relatief even vaak voor. Doordat er in de huursector echter meer laag- dan hoogopgeleide huishoudens wonen is het aantal laagopgeleide huishoudens met een langdurige betaalrisico wel hoger.

Tabel 4.1

Huurders met en zonder een (langdurige) betaalrisico en samenstelling huurders naar achtergrondkenmerken in 2012

		Geen betaal-risico	Landurig betaal-risico	Aandeel in totaal
Leeftijdscategorie	Jonger dan 25	42%	12%	3%
	25 tot 35 jaar	68%	13%	11%
	35 tot 50 jaar	70%	9%	24%
	50 tot 65 jaar	72%	8%	28%
	65 jaar tot 80 jaar	89%	4%	24%
	80+	83%	5%	10%
Belangrijkste bron van inkomen	Werknemer	85%	6%	35%
	Zelfstandige	56%	18%	4%
	Uitkering	51%	12%	20%
	Gepensioneerd	86%	5%	35%
	Student	29%	13%	2%
	Anders	72%	9%	4%
Hoogst voltooide opleiding	Geen startkwalificatie	77%	7%	53%
	Startkwalificatie	73%	9%	28%
	Hoog opgeleid	76%	7%	17%
	Anders	63%	13%	2%

Bron: Verhuismodule WoON 2012, bewerking PBL

4.2.2 Gebeurtenissen in de inkomenssfeer

Betaalrisico's zijn de resultante van het huishoudensinkomen, woonlasten en onvermijdbare uitgaven aan het levensonderhoud. Wanneer één van de drie componenten sterk verandert, kunnen huishoudens 'plotseling' met een betaalrisico worden geconfronteerd. De toegenomen betaalrisico's worden in het publieke debat veelal toegeschreven aan de gestegen huren. Onderzoeken van het PBL laten echter zien dat betaalrisico's vaak samenhangen met problemen in de inkomenssfeer (De Groot et al. 2014; PBL 2016). Tot op heden was het echter onduidelijk in welke mate het krijgen of verliezen van een betaalrisico samenhangt met veranderingen in het inkomen van huishoudens.

Veranderingen in het huishoudensinkomen blijken inderdaad een rol te spelen in de mate waarin huishoudens een betaalrisico krijgen of juist betaalrisico-vrij raken (tabel 4.2). In de periode tussen 2009 en 2015 zag circa 20 procent van alle huurders het besteedbare huishoudensinkomen met meer dan 5 procent dalen. Vooral huishoudens met een betaalrisico werden

geconfronteerd met een daling van het inkomen; van degenen met een betaalrisico in 2010 gold dit voor maar liefst 42 procent. Veranderingen in het inkomen lijken ook mede te verklaren waarom sommige huishoudens een betaalrisico hebben gekregen. Van degenen die een betaalrisico kregen in een bepaald jaar (met uitzondering van de periode 2013 – 2014) zag meer dan 80 procent het inkomen met meer dan 5 procent dalen. Van de huishoudens die 'betaalrisico-vrij' raakten, geldt juist het tegenovergestelde. Van hen zag meer dan 90 procent het huishoudensinkomen met meer dan 5 procent stijgen.

De resultaten in tabel 4.2 onderschrijven de eerdere conclusies van het PBL dat betaalrisico's in grote mate samenhangen met het inkomen van huishoudens (De Groot et al. 2014; PBL 2016). Zowel het krijgen van een betaalrisico als de uitstroom uit de groep huishoudens met een betaalrisico hangt in zeer sterke mate samen met ontwikkelingen in het inkomen. Niettemin zijn er ook huishoudens die ondanks een sterke inkomensdaling niet met een betaalrisico werden geconfronteerd en zijn er ook huishoudens die ondanks een sterke inkomensstijging nog altijd een betaalrisico hebben.

Tabel 4.2

Aandeel huishoudens waarvan het besteedbaar inkomen meer dan 5% is gedaald of gestegen

	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Totaal	17%	22%	17%	20%	20%	17%
Betaalrisico totaal	42%	47%	40%	42%	35%	30%
Betaalrisico gekregen[a]	84%	87%	82%	83%	70%	88%
Betaalrisico verloren[b]	98%	95%	93%	98%	97%	81%

a Betreft het aandeel huishoudens met een inkomensdaling van meer dan 5 procent b Betreft het aandeel huishoudens met een inkomensstijging van meer dan 5 procent. Bron: Verhuismodule WoON 2009 en 2012, bewerking PBL

Voor de verklaring van de relatie tussen inkomensontwikkeling en betaalrisico's is mogelijk ook (de verandering in) het type inkomen interessant. Aangezien we in het bestand geen verdeling zien van het huishoudinkomen naar partner is het moeilijk om hier een betekenisvolle interpretatie aan te geven. Immers, de situatie waarin één van beide partners werkloos raakt, maar slechts een beperkte bijdrage leverde aan het huishoudinkomen is wezenlijk anders dan een situatie waarin de hoofdkostwinner werkeloos raakt. Wel onderstrepen de gegevens, in lijn met eerder onderzoek, dat ontvangers van uitkeringen relatief meer kwetsbaar zijn voor betaalrisico's dan andere typen huishoudens (zie tabel 4.1).

4.2.3 Gebeurtenissen in de huishoudenssamenstelling

De samenstelling van huishoudens is gedurende de levensloop doorgaans aan allerlei veranderingen onderhevig. Alleenstaanden vinden een partner, kinderen worden geboren en gaan na verloop van tijd op zichzelf wonen (en komen ook wel eens terug in huis), samenwonenden gaan uit elkaar et cetera. Dergelijke veranderingen kunnen ook invloed hebben op het huishoudensinkomen (zie bijvoorbeeld Hiekel et al. 2014; Manting & Bouman 2006) alsook op de onvermijdbare uitgaven voor het levensonderhoud (een stel dat een kind heeft gekregen zal immers meer kwijt zijn aan bijvoorbeeld kleding dan voorheen). Het is daarom goed mogelijk dat huishoudensveranderingen ten dele kunnen verklaren waarom sommige huishoudens een

betaalrisico hebben gekregen terwijl anderen uitstroomden uit de groep huishoudens met een betaalrisico.

Tabel 4.3 toont het aandeel huishoudens waarvan de samenstelling in een bepaalde periode *niet* is veranderd. Dit gold – in alle perioden – voor ongeveer 95 procent van alle huishoudens. Ook bij het gros van de huishoudens met een betaalrisico in de gehele periode veranderde de samenstelling van het huishouden niet. Bij huishoudens die in een bepaalde periode een betaalrisico kregen, veranderde de samenstelling van het huishouden in diezelfde periode iets vaker dan bij andere huishoudens. Aanvullende analyses laten zien dat met name het wegvallen van een volwassene de kans op een betaalrisico doet toenemen, zoals bijvoorbeeld een gezin dat een periode later een eenoudergezin is of een alleenstaande die daarvoor samen woonde. De aantallen waarnemingen zijn echter klein, waardoor deze bevinding met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd moet worden. Bij het merendeel (80 tot 85 procent) van de huishoudens die in een bepaalde periode een betaalrisico kregen, veranderde de huishoudenssamenstelling echter niet in diezelfde periode. Huishoudens die uitstroomden uit de groep huishoudens met een betaalrisico zagen zelfs nog minder vaak hun huishouden veranderen qua samenstelling. Enerzijds suggereert dit dat veranderingen in de samenstelling van het huishoudens een iets grotere rol spelen bij het ontstaan van een betaalrisico meer dan bij het verliezen van een betaalrisico. Anderzijds suggereren deze cijfers dat veranderingen in de huishoudensamenstelling doorgaans een vrij beperkte rol spelen in de dynamiek in betaalrisico's op individueel niveau.

Tabel 4.3

Aandeel huishoudens zonder verandering in huishoudenssamenstelling

	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Totaal	95%	95%	95%	95%	95%	96%
Betaalrisico	92%	91%	91%	93%	93%	94%
Betaalrisico gekregen	83%	83%	79%	87%	86%	82%
Betaalrisico verloren	91%	90%	86%	93%	89%	94%

Bron: Verhuismodule WooN 2009 en 2012, bewerking PBL

4.2.4 Inkomen, partners en betaalrisico's

Hiervoor werd duidelijk dat een deel van de huishoudens die in een bepaalde periode een betaalrisico kregen, in diezelfde periode ook te maken kregen met een verandering in de huishoudenssamenstelling. Wanneer de samenstelling van het huishouden verandert, zal dat voor een deel van de huishoudens ook te voelen zijn in het huishoudensinkomen. Denk bijvoorbeeld aan het wegvallen van een partner die kostwinner was. In welke mate zagen alleenstaanden die zijn gaan samenwonen en samenwonenden die uit elkaar zijn gegaan nu het inkomen met meer dan 5 procent stijgen of dalen, en in hoeverre valt hier een relatie te ontdekken met de in- en uitstroom uit de betaalrisico's?

Tabel 4.4 toont dat circa 1 procent van alle alleenstaanden één jaar later samenwoonden en vice versa. Er blijkt een duidelijke relatie te bestaan tussen verandering in de huishoudensamenstelling enerzijds en inkomensontwikkeling anderzijds. Meer dan 70 procent van de alleenstaanden die gaat samenwonen heeft in de daarop volgende periode een inkomensstijging

van meer dan 5 procent; voor samenwonenden die uit elkaar gaan geldt het tegenovergestelde. Het gaan samenwonen en uit elkaar gaan hebben evenwel slechts een beperkte invloed op de mate waarin huishoudens een betaalrisico krijgen of verliezen. Ongeveer 5 procent van de totale uitstroom van huishoudens met een betaalrisico bestaat uit huishoudens die zijn gaan samenwonen. Dit geldt ook voor de instroom in de betaalrisico's: ongeveer 7 procent van de totale instroom aan huishoudens met een betaalrisico bestaat uit alleenstaanden die daarvoor nog samenwoonden.

Tabel 4.4

Samenhang inkomen, huishoudensamenstelling en betaalrisico's

	Alleen → samen	Samen → alleen
Aandeel tov totaal huishoudens	1%	1%
Aandeel binnen groep		
Inkomensdaling > 5%	12%	71%
Inkomensstijging > 5%	73%	11%
Dynamiek in betaalrisico's		
Aandeel binnen instroom	2%	7%
Aandeel binnen uitstroom	5%	2%

Cijfers zijn ongewogen gemiddelden over de periode 2009-2010 tot en met 2014-2015; omdat er weinig variatie tussen de verschillende perioden zat is hiervoor gekozen. Bron: Verhuismodule WoON 2012, bewerking PBL.

Er lijkt dus een samenhang te bestaan tussen huishoudensveranderingen, een daarmee samenhangende inkomensverandering en het krijgen of verliezen van een betaalrisico. Veranderingen in het huishoudensinkomen lijken echter meer dan veranderingen in de huishoudensamenstelling en de daarmee samenhangende veranderingen in het inkomen, de belangrijkste verklaring te vormen voor het krijgen van een betaalrisico.

5 Inkomensdynamiek en passendheid

Woningcorporaties zijn sinds begin 2016 verplicht om 95 procent van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag een financieel 'passende' huurwoning toe te wijzen. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Voorafgaand aan de daadwerkelijke invoering bleken corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties over het algemeen vrij positief te staan tegenover de passendheidstoets, bleek uit een studie van het PBL naar beleidsopties om de betaalbaarheid van het wonen in de sociale huursector te verbeteren. Toch waren er ook tegenstanders. Deze weerstand kwam mede voort uit het feit dat het huishoudensinkomen na de woningtoewijzing kan stijgen, waardoor de passendheidsnorm weinig zoden aan de dijk zet aldus sommige geïnterviewden (PBL 2016).

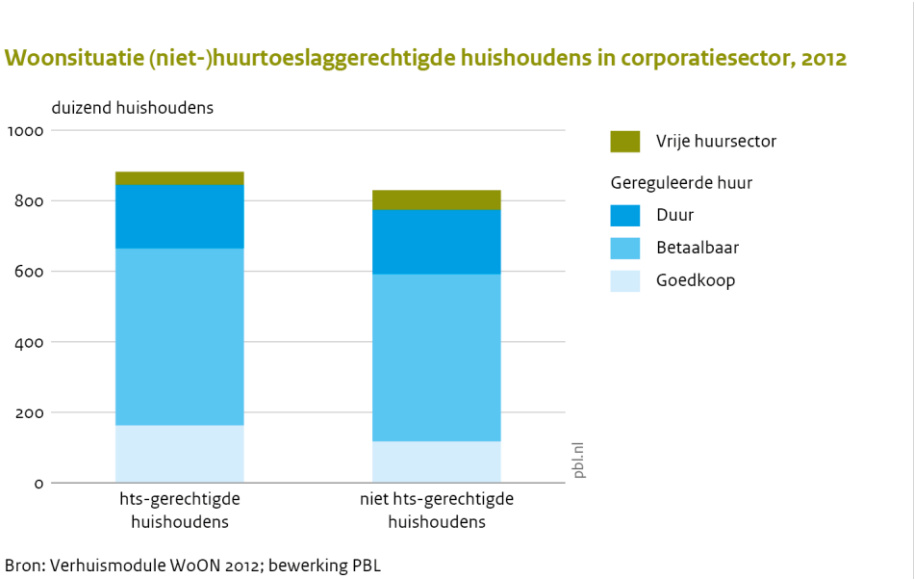
Vanwege de dynamiek in inkomens zal er – zelfs bij het consequent passend toewijzen – altijd sprake blijven van een zekere mate van goedkope scheefheid. Dit betekent dat huishoudens met een hoog inkomen in een relatief goedkope huurwoning wonen. In deze korte exercitie verkennen we ten eerste in hoeverre huurtoeslaggerechtigde huishoudens in een financieel passende huurwoning (met een huurprijs onder de aftoppingsgrens) drie jaar later nog steeds huurtoeslaggerechtigd zijn. Deze analyse geeft iets meer inzicht in hoeverre het sturen aan de voorkant (bij toewijzing) mogelijk kan bijdragen aan het voorkomen van goedkope scheefheid. Idealiter hadden we daarbij huishoudens willen volgen vanaf het exacte moment dat zij hun woning betrokken. Helaas was dit echter niet mogelijk. In de analyses is getracht dit te ondervangen door onderscheid te maken tussen degenen die pas sinds kort in hun huurwoning wonen (degenen die tussen 2010 en 2012 naar hun huurwoning zijn verhuisd) en degenen die al langer in hun huurwoning wonen. Ten tweede wordt verkend in welke mate het probleem van 'dure scheefheid' (huurtoeslaggerechtigde huishoudens in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens) mogelijk vanzelf oplost als gevolg van stijgende huishoudensinkomens. Bij beiden analyses is gebruik gemaakt van gegevens over de periode 2012-2015; de jaren voorafgaand aan de invoering van de passendheidsnorm.

5.1 Huishoudens in de corporatiesector

In 2012 waren er circa 2,24 miljoen huishoudens die een zelfstandige woning huurden van een woningcorporatie. Vaak gaat het hierbij om een gereguleerde huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Ongeveer 1,7 miljoen huishoudens van deze groep (75 procent) woonde drie jaar later nog altijd in dezelfde huurwoning; circa een half miljoen huishoudens is gedurende de periode van het onderzoek (2012-2015) verhuisd, uit elkaar gegaan of opgeheven door overlijden. Van die 1,7 miljoen huishoudens kwam iets meer dan de helft in aanmerking voor huurtoeslag op grond van hun belastbare huishoudensinkomen. Deze huishoudens worden tot de primaire doelgroep van de sociale huursector gerekend. De doelgroep woonde heel vaak in een financieel passende (goedkope of betaalbare) huurwoning: in 2015 gold dit voor drie kwart van hen. Circa 20 procent woonde in een dure gereguleerde huurwoning; dit zijn dure scheefwoners (figuur 5.1).

Huurders die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, behoren niet tot de primaire doelgroep van de sociale huursector. Deze groep huurders bestaat uit zowel huishoudens met een laag of lager middeninkomen als uit huishoudens met een hoger inkomen. Deze huishoudens wonen in ongeveer dezelfde verhoudingen in goedkope, betaalbare en duurdere huurwoningen als de huurtoeslaggerechtigde huishoudens. Dit betekent niet noodzakelijkerwijze dat corporaties goedkope huurwoningen in gelijke mate hebben toegewezen aan de doelgroep als aan de niet-doelgroep. Het is waarschijnlijker dat huishoudens met een hoger inkomen voorheen wel tot de doelgroep behoorden maar hun inkomen in de loop der jaren hebben zien stijgen.

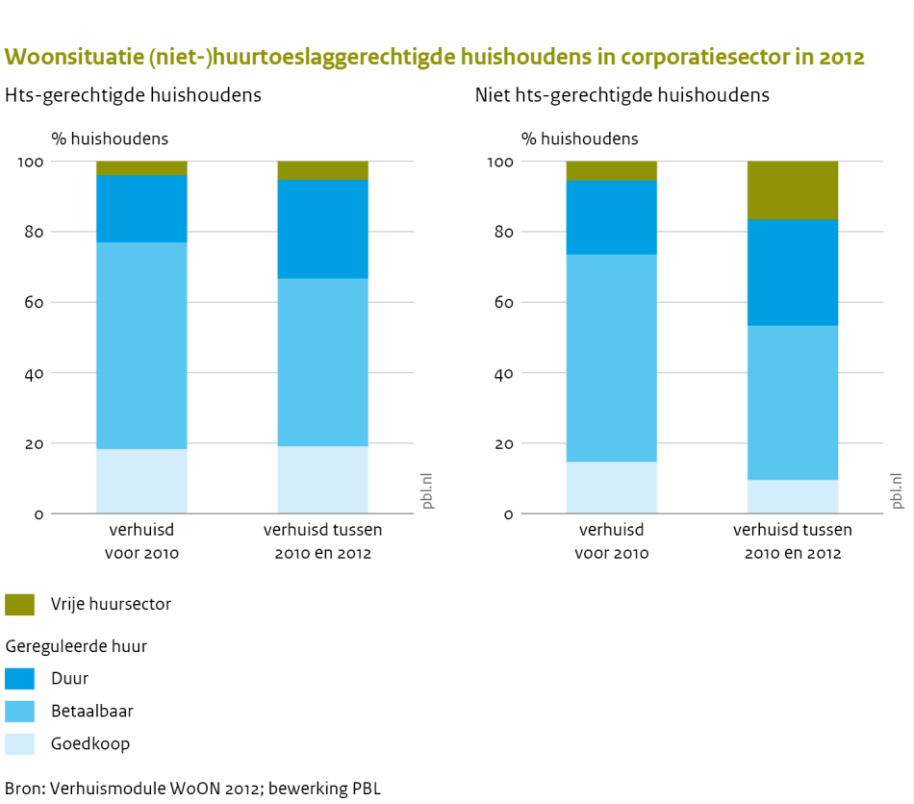
Figuur 5.1



Bron: Verhuismodule WoON 2012; bewerking PBL

Huurtoeslaggerechtigde huurders die in de twee jaar voor het onderzoek (dat wil zeggen in de periode 2010-2012) zijn verhuisd, wonen beduidend vaker in een dure huurwoning dan degenen die niet recent zijn verhuisd (figuur 5.2). Dit past bij het beeld dat corporaties in de afgelopen jaren vaker (te) dure huurwoningen hebben toegewezen aan huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Het aantal niet-passende, te dure toewijzingen is in de afgelopen jaren bijna verdrievoudigd van 11 procent in 2009 naar 32 procent in 2014 (BZK 2016). Corporaties kunnen dat ook doen omdat zij op deze manier een hogere huur ontvangen en de huurder voor een belangrijk deel gecompenseerd wordt via de huurtoeslag: corporaties kunnen op deze manier een deel van hun kosten op de overheid afwentelen.

Figuur 5.2



Bron: Verhuismodule WoON 2012; bewerking PBL

5.2 Inkomensdynamiek en passendheid

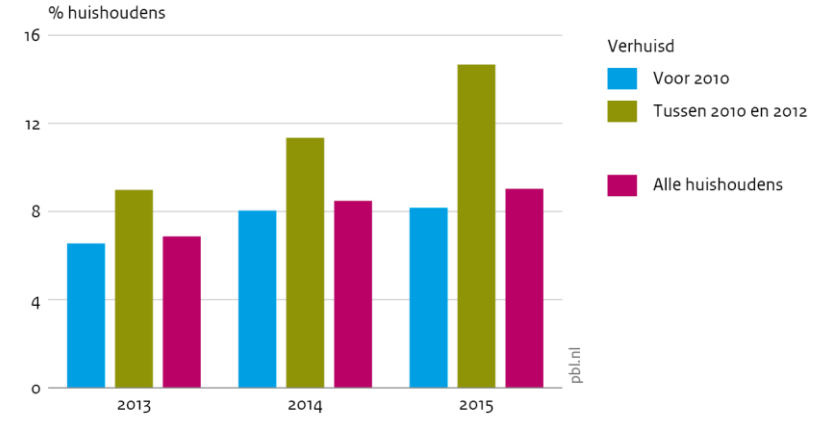
Wanneer het inkomen stijgt, bijvoorbeeld door een carrièresprong of door het gaan samenwonen, kunnen huishoudens die voorheen huurtoeslaggerechtigd waren hun recht op huurtoeslag verliezen en mogelijk zelfs niet langer tot de doelgroep van de sociale huursector behoren.[2] Andersom geldt ook dat huurders met een hoog inkomen op enig moment in de tijd (weer) tot de doelgroep van de sociale huursector kunnen gaan behoren als hun inkomen (flink) daalt door bijvoorbeeld verlies van werk of partner.

In 2012 woonden circa 665 duizend huurtoeslaggerechtigde huurders in een financieel passende huurwoning. Drie jaar later was 9 procent van hen niet meer huurtoeslaggerechtigd als gevolg van een stijging van het huishoudensinkomen (figuur 5.3). Van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens die tussen 2010-2012 in hun betaalbare of goedkope huurwoning zijn komen wonen, behoorde 15 procent na drie jaar niet meer tot de doelgroep van de huurtoeslag. Onder degenen die al langer in hun woning wonen, gold dit voor 'slechts' 8 procent. De inkomensdynamiek is dus met name onder recent verhuisden groot. Dit hangt onder meer samen met het feit dat de groep recent verhuisden vrij jong is (circa de helft is jonger dan 35 jaar), en juist het inkomen van jongeren stijgt relatief snel in de eerste jaren van hun arbeidscarrière.

[2] Huishoudens die huurtoeslaggerechtigd zijn, behoren per definitie tot de doelgroep van de sociale huursector. Maar andersom geldt dat niet: niet alle huishoudens die tot de doelgroep van de sociale huursector behoren, zijn huurtoeslaggerechtigd. In 2017 moeten woningcorporaties ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep van de sociale huursector: huishoudens met een inkomen tot 40.349 euro. Huishoudens jonger dan 65 jaar met een inkomen lager dan 22.200 euro (alleenstaanden) of 30.150 euro (samenwonenden) worden gerekend tot de doelgroep van de huurtoeslag.

Figuur 5.3

Huishoudens in goedkope of betaalbare huurwoningen, in 2012 huurtoeslaggerechtigd, daarna niet meer

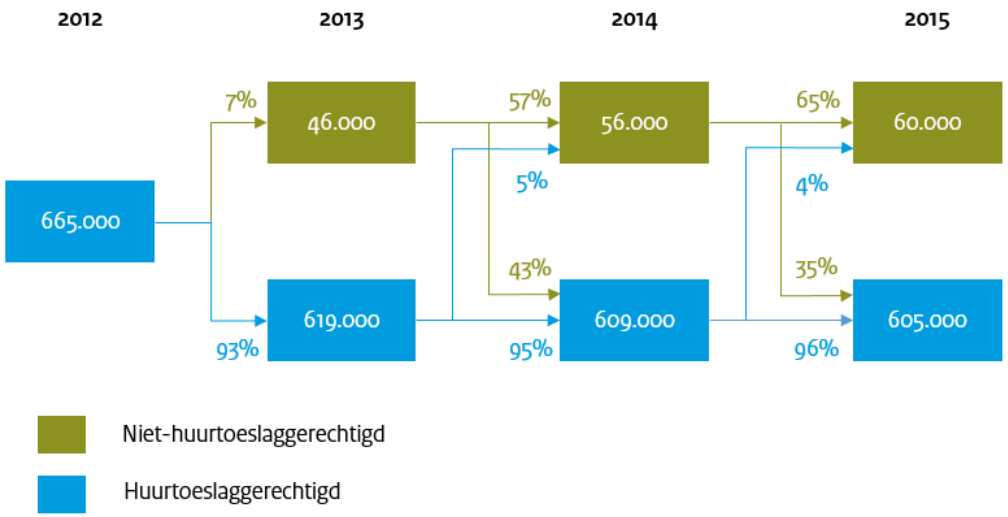


Bron: Verhuismodule WoON 2012, bewerking PBL

Ruim 90 procent van de huishoudens die in 2012 huurtoeslaggerechtigd waren en in een goedkope of betaalbare huurwoning woonden, behoorde ook na drie jaar nog altijd tot de doelgroep van de huurtoeslag. Figuur 5.4 illustreert dat er evenwel sprake is van een behoorlijke dynamiek in het huishoudensinkomen. Het komt voor dat een huishouden in het ene jaar niet meer huurtoeslaggerechtigd was maar in het jaar daarop weer wel. Dergelijke huishoudens zijn echter wel in de minderheid. Want het merendeel van de huishoudens is zogezegd na drie jaar nog altijd huurtoeslaggerechtigd. In de loop der tijd neemt het aantal huishoudens dat niet meer huurtoeslaggerechtigd is wel toe als gevolg van een stijging van het huishoudensinkomen. Daarbij geldt enigszins gechargeerd ‘eenmaal uit de huurtoeslag, altijd uit de huurtoeslag’. Deze bevindingen suggereren dat ook bij passend toewijzen er een zekere mate van goedkope scheefheid zal blijven bestaan.

Figuur 5.4

Dynamiek huurtoeslaggerechtigdheid onder huishoudens die in 2012 huurtoeslaggerechtigd waren en in een goedkope of betaalbare huurwoning woonden



Bron: Verhuismodule WoON 2012, bewerking PBL

De uitstroom uit de huurtoeslag is niet willekeurig; huurtoeslaggerechtigden die na verloop van tijd tot de goedkope scheefwoners zijn gaan behoren waren bij aanvang van het onderzoek relatief vaak jong, hoog opgeleid, werkzaam als ZZP'er en/of studerende (tabel 5.1). In het vorige hoofdstuk zagen we dat het inkomen van jongvolwassenen gemiddeld genomen sneller stijgt dan het inkomen van andere huishoudens. Dit kan verklaren waarom jongeren na drie jaar relatief vaak niet langer huurtoeslaggerechtigd zijn. Van degenen die in 2012 jonger dan 25 jaar waren, gold dit bijvoorbeeld voor maar liefst 20 procent tegenover 9 procent van de 50-65 jarigen.

Tabel 5.1

Huishoudens in een goedkope of betaalbare huurwoning die in 2012 huurtoeslag-gerechtigd waren maar drie jaar later niet meer, naar persoonskenmerken in 2012, aandelen

Persoonskenmerken	%
Leeftijd	
Jonger dan 25 jaar	20,1
25 tot 35 jaar	15,6
35 tot 50 jaar	12,1
50 tot 65 jaar	9,2
65 tot 80 jaar	3,5
80+	3,1
Opleidingsniveau	
Geen startkwalificatie	5,8
Startkwalificatie	13,4
Hoog opgeleid	17,2
Anders	8,3
Inkomensbron	
Werknemer	23,9
ZZP'er	20,9
Uitkering	5,0
Pensioen	3,3
Student	20,4
Anders	10,8

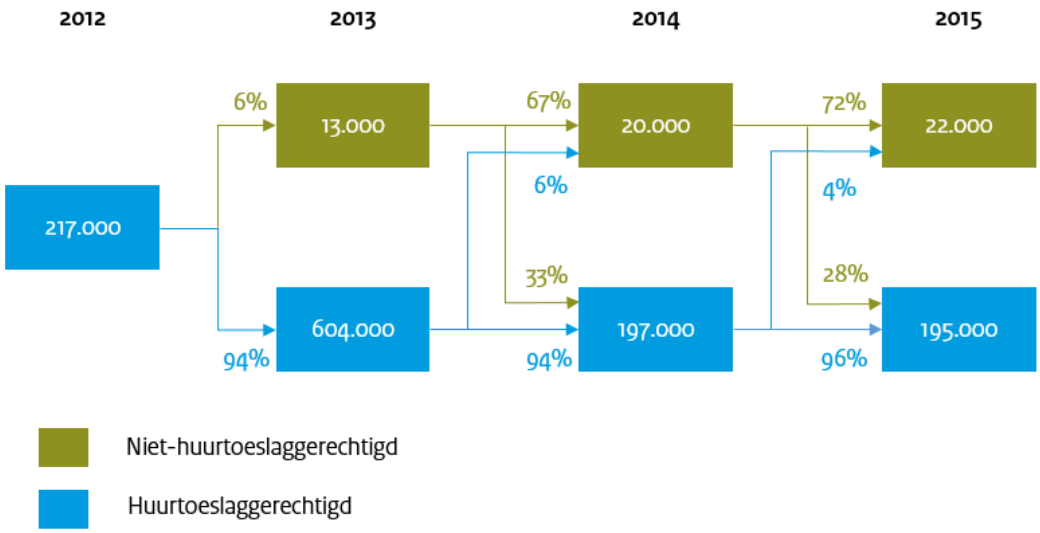
Bron: Verhuismodule WoON 2012, bewerking PBL

De per 1 januari 2016 geldende passendheidsnorm is mede ingevoerd om dure scheefheid tegen te gaan. Het is denkbaar dat huurders met een laag inkomen in een dure (gereguleerde) huurwoning of vrije huursectorwoning hier bewust voor hebben gekozen omdat zij in de nabije toekomst een inkomensstijging voorzagen.[3] Figuur 5.5 laat zien dat er van een inkomensstijging onder huurtoeslaggerechtigde huurders nauwelijks sprake is; slechts 10 procent verdiende na drie jaar zo veel dat ze niet meer in aanmerking kwamen voor huurtoeslag. Van de 217.000 'dure scheefwoners' in 2012 behoorde het grootste deel na drie jaar nog steeds tot de doelgroep van de huurtoeslag. Het is helaas niet te achterhalen of deze huishoudens op het moment van toewijzing al een laag inkomen hadden of dat zij in de loop van de bewoningsduur hun inkomen hebben zien dalen, bijvoorbeeld door het verlies van werk.

[3] Ook kan het een weergave zijn het feit dat huishoudens in de huurwoningmarkt niet vrij kunnen kiezen waar en hoe zij willen wonen. Zeker in situaties waar de nood hoog is, zoals bij echtscheiding, kan men min of meer noodgedwongen uitwijken naar een relatief dure huurwoning, omdat alternatieven niet beschikbaar zijn.

Figuur 5.5

Dynamiek huurtoeslaggerechtigdheid onder huishoudens die in 2012 huurtoeslaggerechtigd waren en in een dure huurwoning woonden



Bron: Verhuismodule WoON 2012, bewerking PBL

Concluderend kan gesteld worden dat passend toewijzen voor het grootste deel van de huurders uit de primaire doelgroep een belangrijke bijdrage zal gaan leveren aan betaalbaar wonen. De meeste huurders die onder de regeling vallen maken immers geen grote inkomensontwikkelingen mee. Voor hen geldt dat wanneer zij bij aanvang te duur zouden huren, zij waarschijnlijk gedurende de gehele bewoningsduur relatief hoge woonlasten zouden ervaren. Iets genuanceerder ligt het voor jongeren omdat zij gemiddeld genomen hun inkomen sterker zien stijgen in de tijd dan ouderen. Deze inkomensontwikkeling maakt dat sommige actoren van mening zijn dat corporaties jonge huurtoeslaggerechtigde huishoudens een relatief dure huurwoning moeten kunnen toewijzen uit voorzorg om 'goedkope scheefheid' zoveel mogelijk te voorkomen, blijkens interviews gehouden in het kader van de PBL-studie 'Betaalbaarheid van het wonen in de huursector'. De analyses in deze verkenning bevestigen dat jonge huurders die een goedkope of betaalbare huurwoning huren in vergelijking met ouderen na verloop van tijd vaak geen recht meer hebben op huurtoeslag. Het gros van de jonge huurtoeslaggerechtigden in een goedkope of betaalbare huurwoningen behoort echter ook na drie jaar nog altijd tot de doelgroep van de huurtoeslag. Dit bevestigt dat het risicovol kan zijn om jonge huurtoeslaggerechtigden op voorhand al een relatief dure huurwoning toe te wijzen. Instrumenten zoals tijdelijke huurcontracten, jongerencontracten en tussentijdse inkomenstoetsen lijken een beter alternatief om goedkope scheefheid tegen te gaan.

Literatuur

Aedes (2015) Huisuitzettingen in 2014 afgenomen, nieuwsbericht 25-03-2015, verkregen via www.aedes.nl op 22 maart 2016.

BKR (2015) Bijna 113.000 consumenten in de problemen met hypotheekbetaling, nieuwsbericht 24 april 2015, verkregen op 14 december 2015 via www.bkr.nl

Blijie, B., K. Gopal, R. Steijvers, en W. Faessen (2016) Wonen in beweging: de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015. Delft: ABF Research.

CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) (2015) Armoede en sociale uitsluiting 2015. Den Haag: CBS.

CBS, PBL, Wageningen UR (2016). Betaalrisico's in de huur- en koopsector, 2002-2015 (indicator 2174, versie 02 , 14 april 2016). www.compendiumvoordeleefomgeving.nl. CBS, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving, via www.compendiumvoordeleefomgeving.nl

Crutzen, O., en L. van der Linden (2016) Armoede in Nederland: onderzoek naar hulpverlening door diaconieën, parochiële caritasinstellingen en andere kerkelijke instellingen in Nederland. Utrecht: Kerk in Actie.

Elsinga, M., M. Haffner en H. van der Heijden (2008) Idealen van woonbeleid. Den Haag: Platform31.

Eskinasi, M. (2015) Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Eskinasi, M., C. de Groot & F. Schilder (2016). Huurtoeslag en betaalrisico’s. Analyses en doorrekeningen voor het IBO Sociale Huur. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Groot, C. de, F. Schilder en F. Daalhuizen (2015) Krap bij kas in een betaalbare huurwoning. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, no. 2, pp. 12 – 18.

Groot, C. de, F. Schilder, F. Daalhuizen, en F. Verwest (2014) Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten: financiële risico’s van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Hiekel, N., A.C. Liefbroer & A.R. Poortman (2014). Pooling of economic resources: A comparison of Norwegian married and cohabiting couples, Demographic Research, 30(55), pp. 1527-1560.

Hoff, S., J.M. Wildeboer Schutt, B. Goderis & C. Vrooman (2016) Armoede in kaart 2016. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Kromhout, S. (2013) Woonlasten van huurders. Huur en energielasten in de gereguleerde huursector, in opdracht van Vereniging Nederlandse Woonbond. Amsterdam: RIGO Research en Advies.

Linden, B. van der, P. Vroonhof & M. Folkeringa (2009) Review inkomens van ondernemers. EIM rapport M200902. Zoetermeer: EIM/Panteia.

Manting D. & A.M. Bouman (1006). Short- and long-term economic consequences of the dissolution of marital and consensual unions. The example of the Netherlands. European Sociological Review; 22(4), pp. 413-429.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (2016a) Bericht PBL over betaalrisico's huur- en koopsector. Brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, 11 mei 2016, kenmerk 2016-0000269116.

Ministerie van BZK (2016b) Staat van de Volkshuisvesting, 7 april 2016. Den Haag: Ministerie van BZK.

Ministerie van BZK (2016c) Staat van de Woningmarkt. Den Haag: Ministerie van BZK.

PBL (2016) Betaalbaarheid van het wonen in de huursector: verkenning van beleidsopties. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

RIGO (2014) Betaalbaarheid van wonen: inzicht en handvatten voor lokale bestuurders. Amsterdam: RIGO Research en Advies.

Rijksoverheid (2016) De prijs voor betaalbaarheid. Opties voor meer doelmatigheid en effectiviteit in de huurtoeslag en het beleid voor de sociale huur. Eindrapport IBO Sociale Huur. Den Haag: Ministerie van Financiën.

Romijn, G., en P. Besseling (2008) Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt. CPB document 165. Den Haag: Centraal Planbureau.

Schilder, F., C. de Groot en J. Conijn (2015) Corporaties en betaalrisico’s van huurders. Planbureau voor de Leefomgeving: Den Haag, Nederland.

Wildeboer Schut, J.M., en S. Hoff (2016) Een lang tekort: langdurige armoede in Nederland. Den Haag: Sociaal-Cultureel Planbureau.

Woonbond (2014) Betaalbaarheid wonen verder onder druk. Nieuwsbericht 06-06-2014 verkregen op 4 juli 2014 via www.woonbond.nl