



Onderzoeksinstituut OTB



Rapport

De woningmarkteffecten van het plan voor een integrale hervorming van de woningmarkt: Wonen 4.0

Mei 2012



Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Aedes

NVM

Vereniging Eigen Huis

Woonbond

Auteurs:

Peter Boelhouwer

Cor Lamain

Mei 2012

Onderzoeksinstituut OTB

Technische Universiteit Delft

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft

Tel. (015) 278 30 05

Fax (015) 278 44 22

E-mail mailbox@otb.tudelft.nl

<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2012 by OTB Research Institute for the Built Environment

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Ongewijzigd beleid; de basisvariant	4
	2.1 Inleiding	4
	2.2 Koopprijsmodel	4
	2.3 Modeluitkomsten, de basis variant.....	7
	2.4 Internationale vergelijking beperking hypotheekrenteaf trek	9
3	Hervormingen in de koopsector	13
	3.1 Inleiding	13
	3.2 Effect op de woningprijs	14
	3.3 Effect op de woonuitgaven.....	17
4	Hervormingen in de huursector	19
	Literatuur.....	27
Bijlage I	Afbeeldingen aanpassingsvarianten	28
Bijlage II	Tabellen aanpassingsvarianten.....	35

1 Inleiding

Dit rapport betreft een analyse van de mogelijke woningmarkteffecten van de implementatie van het plan Wonen 4.0: Plan voor een integrale hervorming van de woningmarkt. Dit plan werd in het voorjaar van 2012 door de vier koepelorganisaties van de makelaars (NVM), de kopers (Vereniging Eigen Huis), de huurders (Woonbond) en de woningcorporaties (Aedes) uitgebracht. Deze partijen zijn van mening dat de woningmarkt structureel anders georganiseerd moet worden. In hun ogen moet de woningmarkt flexibeler worden, efficiënter gaan werken en meer keuzemogelijkheden bieden. Het plan van deze organisaties bevat concrete voorstellen om dit mogelijk te maken. Zo wordt geleidelijk het gehele fiscale systeem omgevormd en wordt een meer marktconforme huurprijs gerealiseerd. Belangrijk onderdeel van dit plan is dat er voor zowel huurders als kopers met een bescheiden inkomen financiële ondersteuning wordt georganiseerd. Zo dienen huurders die thans nog in aanmerking komen voor huurtoeslag er financieel niet op achteruit te gaan en ontvangen kopers met een vergelijkbaar inkomen eveneens een toeslag. Deze ingrijpende wijzigingen hebben uiteraard gevolgen voor de koop- en huurprijsontwikkeling en de lasten van bewoners. In dit onderzoek is getracht om met behulp van modelberekeningen en extrapolaties zicht te krijgen op deze mogelijke gevolgen. Belangrijk hierbij is te beseffen dat er in de berekeningen is uitgegaan van een statische situatie, waarbij de verdeling van de huishoudens over de woningvoorraad niet aan verandering onderhevig is. In werkelijkheid zal deze verdeling door de voorgestelde maatregelen uiteraard veranderen. Het is echter lastig om de omvang en de effecten van deze verandering in te schatten. Voor wat betreft met name de ontwikkeling van de woonlasten geldt echter dat door het hanteren van de statistische variant, het meest negatieve scenario is verwerkt.

De rapportage is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 geeft achtergrondinformatie over het Woningprijsmodel van het Onderzoeksinstituut OTB waarmee het basisscenario en twee rente varianten voor de koopsector zijn doorgerekend. In hoofdstuk 3 komen de kooprijseffecten van de voorgestelde woningmarkthervormingen aan bod. Aansluitend daarop geeft hoofdstuk 4 inzicht in de effecten van de woningmarkthervormingen in de huursector. De ontwikkeling van de huurtoeslag, de huuruitgaven, de netto en bruto huurquotes, het resterende inkomen na aftrek van de woonuitgaven en de huurinkomsten van verhuurders staan hierin centraal.

2 Ongewijzigd beleid; de basisvariant

2.1 Inleiding

Beperking of afschaffing van de hypotheekrenteaftrek heeft prijs versturende effecten op de woningmarkt. Dit vormt een groot dilemma bij de besluitvorming, te meer nu de kooprijsontwikkeling sinds het derde kwartaal van 2008 negatief is en het einde van de kooprijzdaling voorlopig nog niet in zicht is. Een vergelijking met de ons omringende landen leert dat de mogelijke prijseffecten van een aanpassing van de fiscale behandeling van de eigen woning sterk kunnen variëren. Veel hangt af van een goede timing, een geleidelijke invoering en een al dan niet tijdelijke ondersteuning door niet-fiscale instrumenten (Boelhouwer et al., 2001; Boelhouwer en de Vries, 2005; De Vries et al., 2006). In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan het Woningprijsmodel van het Onderzoeksinstituut OTB. Met behulp van dit econometrisch model is eerder in 2001 een aantal fiscale beleidsvarianten voor het Ministerie van Financiën doorgerekend (Boelhouwer et al., 2001), terwijl in 2006 de kooprijseffecten van een geleidelijke afbouw van de hypotheekrente voor de NVB (annuïtaire variant) en in 2007 voor de VROMRaad (lineaire variant) werden becijferd (Boelhouwer & De Vries, 2006; De Vries, 2007). Voor dit onderzoek is in het voorjaar van 2012 het OTB kooprijnsmodel geactualiseerd.

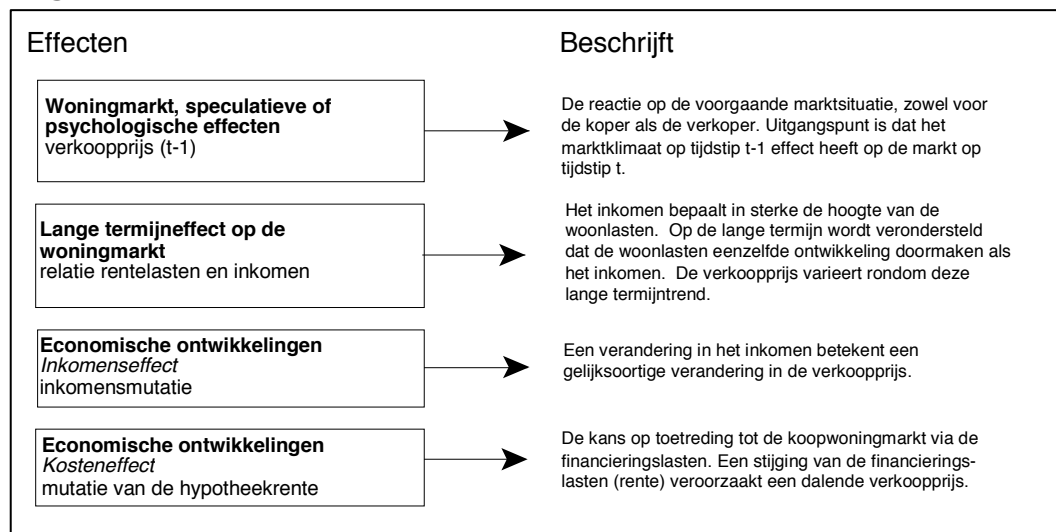
2.2 Koopprijsmodel

In de internationale literatuur zijn diverse modelstudies bekend waarin de kooprijsontwikkeling in het perspectief van de totale woningmarkt wordt geplaatst. In die studies onderscheidt men korte en lange termijn prijseffecten.

Korte termijn prijseffecten kunnen als zeer typerend voor de koopwoningmarkt beschouwd worden. In het bijzonder psychologische en speculatieve factoren spelen hierin een rol. Om deze effecten te modelleren, wordt veelal de prijsontwikkeling vertraagd als verklarende variabele opgenomen. Dit effect wordt onder andere in studies van Abraham en Hendershott (1996) en Malpezzi (1999) voor de VS en Hort (1998) voor Zweden gemodelleerd onder de term "speculatieve" prijsstijgingen en -dalingen; in dit kader wordt ook wel gesproken van een 'Bubble-builder' en een 'Bubble-burster'. Om er voor te zorgen dat op de lange termijn de prijsontwikkeling door structurele kenmerken wordt verklaard, wordt veelal de afwijking van een prijsevenwicht tussen de verkoopprijs en het inkomen in het model opgenomen (Bubble-buster). Andere factoren die een rol spelen op de lange termijn zijn economische factoren (rente, inkomen en inflatie), demografische ontwikkelingen en de overheidsinvloed, zowel ten aanzien van de nieuwbouw als van de regulering van de kapitaalmarkt. Ten slotte worden eveneens nog veranderingen in het beleid van grote instituties, zoals woningcorporaties en institutionele beleggers, en de overheid (waaronder fiscale aanpassingen) in de kooprijnsmodellen opgenomen.

Het door ons op basis van bovenstaande uitgangspunten ontwikkelde model is geen dynamisch woningmarktmodel waar vraag en aanbod op de nieuwbouw en bestaande markt in opgenomen zijn. Dergelijke modellen zijn erg lastig te schatten en richten zich eerder op de productie dan op de prijzen. Het huidige model geeft een statische doorrekening, waarbij wordt aangenomen dat er geen veranderingen in de verdeling van de woonruimte plaatsvindt.

Afbeelding 2.1 Schematische weergave van het model verkoopprijs bestaande koopwoningen



Bron: Woningprijsmodel /OTB

Het econometrische (*error-correction*) model dat op basis hiervan is gebouwd, verklaart (1978-2011) en voorspelt (2012-2045) de procentuele verandering van de reële verkoopprijs van bestaande koopwoningen. Het behoeft geen toelichting dat naarmate de tijd verstrijkt, de uitkomsten ook indicatiever van aard zijn.

Afbeelding 2.1 geeft aan welke variabelen invloed hebben op de koopprijsontwikkeling. Variabelen zoals de huur, demografische kenmerken, werkloze beroepsbevolking en variabelen die gelieerd zijn aan de nieuwbouwmarkt bleken geen extra verklarende kracht te bezitten en zijn daarom niet opgenomen in het model. Deze beperking had echter geen invloed op de verklarende kracht van het model die, in vergelijking met andere studies, zelfs hoog te noemen is ($R^2=0,63$).

De uiteindelijke vergelijking luidt:

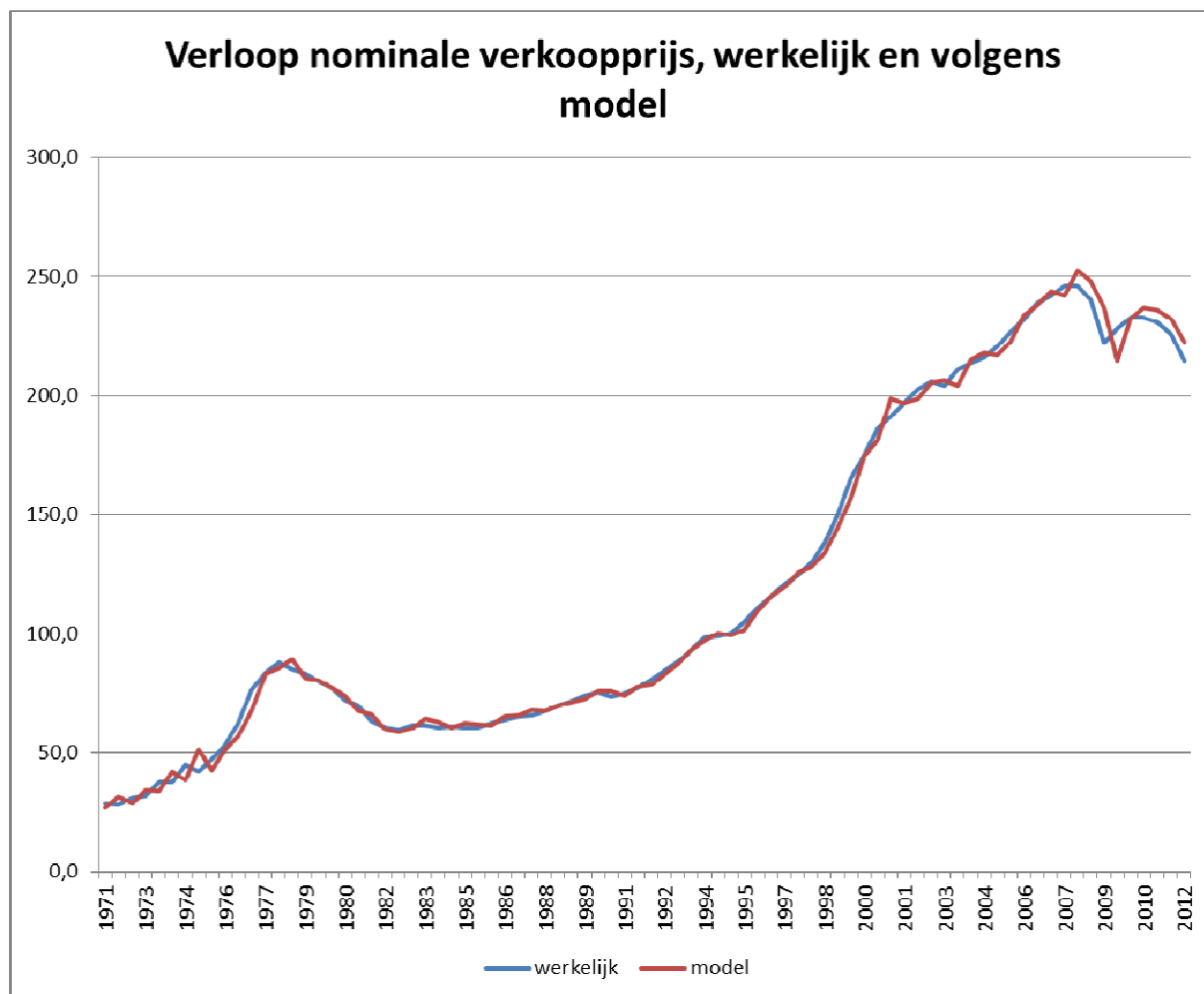
$$dPr_t = 6,01 + 0,41dPr_{t-1} - 0,29dLTE_{t-2} - 1,94dR_t + 1,14dI_t$$

Verklaard wordt de procentuele mutatie van de reële verkoopprijs (dPr_t). Deze transformatie is eenvoudig terug te rekenen naar nominale euro's. In het model wordt rekening gehouden met speculatieve en psychologische effecten en met aanbodbeperkingen. Hiervoor is de afhankelijke variabele vertraagd opgenomen (dPr_{t-1}). De coëfficiënt is onder de 1 waardoor het effect getemperd wordt. Vervolgens wordt de correctie op het lange termijnevenwicht (LTE_{t-2}) in het model opgenomen. Wanneer de netto woonlasten (inclusief het fiscale effect) ten opzichte van het netto inkomen boven het vastgestelde evenwicht uitkomen, dan daalt de woningprijs. De coëfficiënt ligt tussen de -1 en de 0, wat inhoudt dat op de lange termijn het evenwicht tussen woonlasten en inkomen hersteld wordt. Het inkomen is als procentuele mutatie van het reële inkomen opgenomen (dI_t). Een stijging betekent een stijging van de verkoopprijs. Als de rente stijgt, daalt de verkoopprijs. Hiervoor zorgt de absolute mutatie van de reële rente die in het model is opgenomen (dR_t).

Afbeelding 2.2 geeft inzicht in de werkelijke en de door het koopprijsmodel geschatte ontwikkeling van de nominale verkoopprijs weer. De afbeelding maakt duidelijk dat de geschatte en werkelijke koopprijsontwikkeling een vergelijkbaar verloop kennen en ook de omslagpunten redelijk verklaard

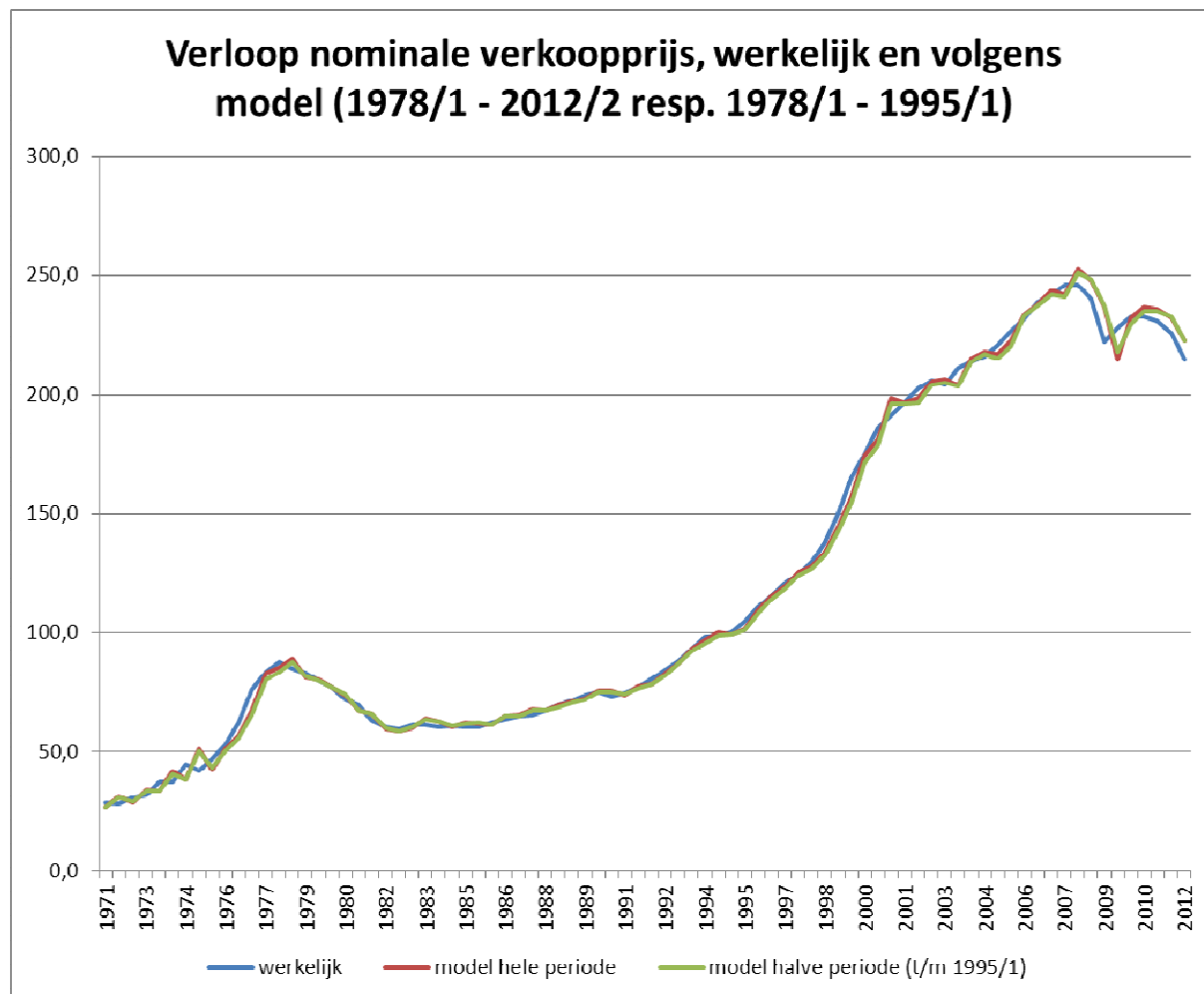
worden. Ook wanneer het kooprijksmodel alleen voor de periode 1978-1995 geschat wordt en de parameters in de vergelijking voor de periode 1995-2012 worden opgenomen levert dit betrouwbare resultaten op (afbeelding 2.3).

Afbeelding 2.2 Werkelijke en geschatte nominale verkooprijksontwikkeling 1971-2012



Bron: Woningrijksmodel OTB/ NVM

Afbeelding 2.3 Werkelijke en geschatte nominale kooprijsoontwikkeling 1971-2012 op basis van schatting over de periode 1978-1995



Bron: Woningprijsmodel OTB/ NVM

2.3 Modeluitkomsten, de basis variant

De vier belangenorganisaties wensen de modeluitkomsten van de afbouw van de hypotheekrentef trek in respectievelijk 15 en 30 jaar te relateren aan de nominale en reële kooprijsoontwikkeling. Om de toekomstige ontwikkeling van de nominale woningprijs te schatten wordt gebruik gemaakt van het Woningprijsmodel van het Onderzoeksinstituut OTB (paragraaf 2.2). Voor een inschatting van de toekomstige waarde van de parameters voor het inkomen en de inflatie is mede een beroep gedaan op de gegevens van het CPB en De Nederlandse Bank (tabel 2.1). Voor het nominale inkomen is uitgegaan van een bevrozing in 2012, 2013 en 2014. Hierbij is rekening gehouden met het bevrozen van de salarissen en de lastenverzwaringen die in het Lenteakkoord van mei 2012 zijn opgenomen. Voor de jaren 2015 en 2016 is de nominale inkomensstijging op 2,0% vastgesteld en voor de periode na 2016 op 2,5%. Voor de inflatie hanteren wij 2,5% voor de jaren 2012 en 2013, en 2% voor de periode na 2013. Op basis van gegevens van De Nederlandse Bank over de tweede helft van 2011 is de hypotheekrente conform de hypotheekrente in 2012 voor de gehele periode op 4,57% gesteld. Om het effect van een verandering van de hypotheekrente op de prijsontwikkeling in beeld te brengen, worden naast het basisscenario een mooi weer scenario onderscheiden waarin de hypotheekrente met

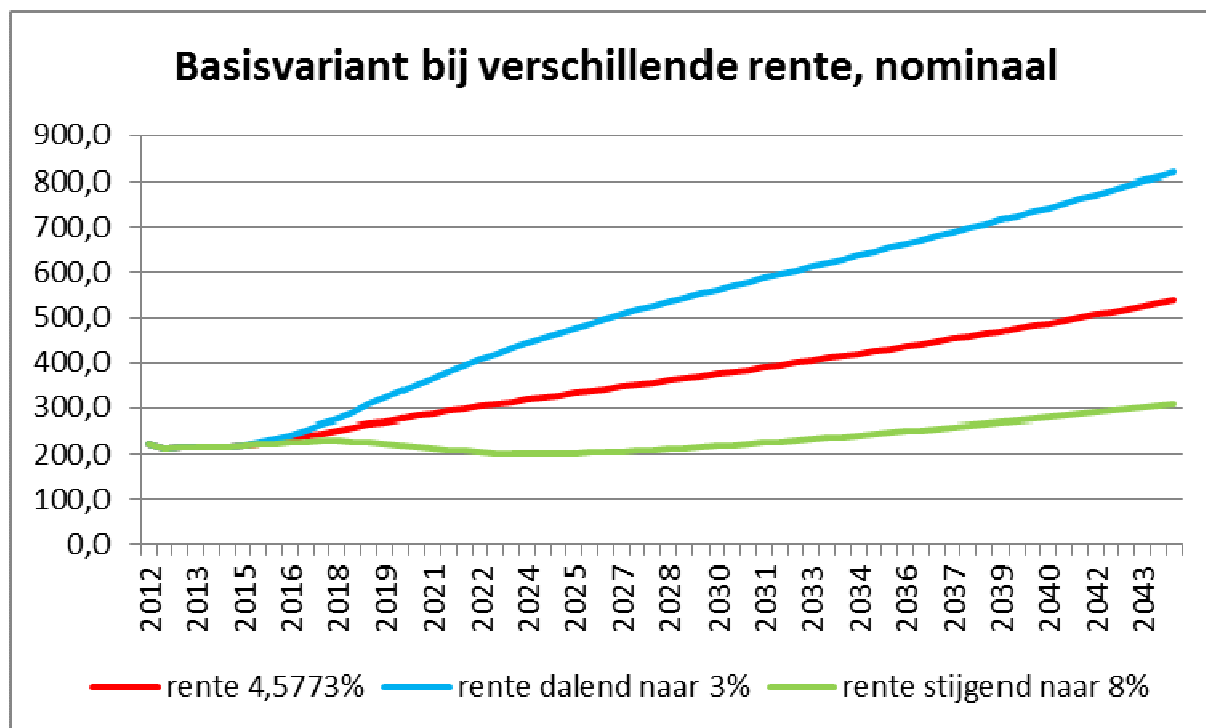
een kwart procent per half jaar daalt naar 3% en een slecht weer scenario waarin de hypotheekrente geleidelijk oploopt tot 8%.

Tabel 2.1 Parameters voor het kooprijmodel

Jaar	Rente	Inflatie	Inkomensontw.
2012	4,5773%	2,5%	0,0%
2013	4,5773%	2,5%	0,0%
2014	4,5773%	2,5%	0,0%
2015	4,5773%	2,0%	2,0%
2016	4,5773%	2,0%	2,0%
2017 en later	4,5773%	2,0%	2,5%

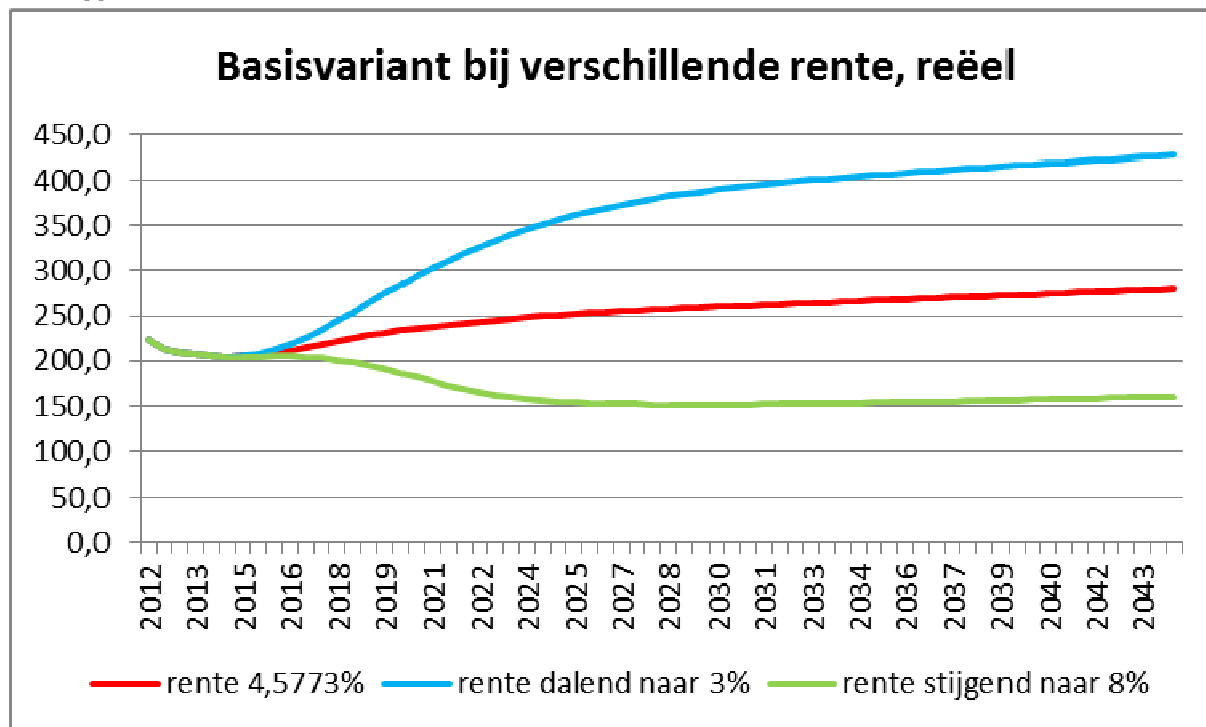
Afbeeldingen 2.4 en 2.5 geven inzicht in de geschatte woningprijsontwikkeling voor de periode 2012 tot 2045. Dit is de 30-jaar durende periode (2015-2045) waarover de vier belangenorganisaties de afbouw van de fiscale regelgeving rondom de eigen woning wensen af te schaffen. Te zien is dat de stijging van de nominale woningprijs afhankelijk is van de hypotheekrentestand. Bij een rente van bijvoorbeeld 4,6% daalt de woningprijs van €223.000 in 2011 naar €213.000 eind 2013. Vervolgens vindt er mede door een positieve inkomensontwikkeling weer een stijging plaats, waarbij er uiteindelijk eind 2020 een bedrag van €282.000 wordt bereikt. Bij een oplopende rente vanaf 2015 komt dit bedrag uit op €218.000 en bij een dalende rente op €315.000. Deze resultaten maken duidelijk dat de uiteindelijk gevolgen van de hervormingsplannen sterk worden beïnvloed door de hypotheekrenteontwikkeling op de lange termijn.

Afbeelding 2.4 Ontwikkeling van de nominale woningprijs bij ongewijzigd fiscaal beleid bij een hypotheekrente van 3,0%; 4,6% en 8,0%



Bron: Woningprijsmodel/OTB

Afbeelding 2.5 Ontwikkeling van de reële woningprijs bij ongewijzigd fiscaal beleid bij een hypotheekrente van 3,0%; 4,6% en 8,0%



Bron: Woningprijsmodel/OTB

2.4 Internationale vergelijking beperking hypotheekrenteaftrek

Nederland neemt een tamelijk unieke positie in wanneer de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit in een Europees perspectief wordt geplaatst. Nederland is het enige land waar de ondersteuning van het eigenwoningbezit vrijwel uitsluitend via het fiscale instrumentarium verloopt en waar de hypotheekrenteaftrek nog vrijwel volledig wordt toegepast. In een in 2001 door het Onderzoeksinstituut OTB in opdracht van het Ministerie van Financiën uitgebrachte studie naar de kooprijsoontwikkeling en de fiscale behandeling van de eigen woning in Europees perspectief wordt deze constatering onderbouwd (Boelhouwer et al., 2001). Zo blijkt er in veel Europese landen een min of meer unieke mix aan fiscale en niet-fiscale instrumenten die het eigenwoningbezit in die landen ondersteunt te bestaan. Zo zijn in Duitsland alle fiscale regelingen in 1996 afgeschaft en vervangen door een niet-fiscale maatregel (overigens wel uitgevoerd door de fiscus). En in het Verenigd Koninkrijk bestaan er geen directe fiscale tegemoetkomingen noch subsidies, maar kunnen huishoudens met lage inkomens inkomenssteun ontvangen voor de betaling van de hypotheekrente (onderdeel van het sociale zekerheidsstelsel). Veel landen kennen een mix van maatregelen.

Tabel 2.2 geeft uit een schematisch overzicht van de vigerende fiscale maatregelen in de acht onderzoekslanden die in de OTB studie uit 2001 waren vertegenwoordigd. Dit zijn Nederland, België, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Noorwegen, het Verenigd Koninkrijk en Zweden.

Tabel 2.2 Vigerende fiscale maatregelen (inkomstenbelasting) in de acht onderzoekslanden (2000)

	Eigen woningforfait	Hypotheek-Renteaftrek	Overige fiscale maatregelen
België	Ja Lokaal gedif.	Ja 1e 12 jaar 55% prog.	Aflossingen + onderhoud aftrekbaar
Denemarken	Nee	Ja 39% prog.	
Duitsland	Nee	Nee	
Frankrijk	Nee	Nee	Onderhoudskosten aftrekbaar
Nederland	Ja 0,8%	Ja 52% prog. (max 30 jaar)	
Noorwegen	Ja 2,5% - 5%	Ja, 28% prop.	Taxatiewaarde circa 30% marktwaarde
Verenigd Koninkrijk	Nee	Nee	
Zweden	Nee	Ja 30 % prop.	

Bron: Boelhouwer et al., 2001, p.80.

De gegevens in tabel 2.2 geven de situatie aan zoals die begin 2000 in de acht onderzoekslanden door ons werd aangetroffen. Uiteraard betrof dat een momentopname. Verreweg de meeste landen hebben de afgelopen jaren de fiscale behandeling van de eigen woning diverse malen aangepast. Opgejaagd door een recessie (eind jaren tachtig, eerste helft jaren negentig) werden in veel landen ingrijpende bezuinigingsronden afgekondigd. Parallel daaraan werd veelal een belastingherziening uitgevoerd met als oogmerk tariefsverlagingen om onder meer de hardnekkige werkloosheid tegen te gaan.

Bezuinigingen en belastingherzieningen hadden in de diverse onderzoekslanden de nodige effecten voor eigenaar-bewoners en de koopwoningmarkt. Dat was vooral het geval in Denemarken en Zweden. Beide landen voerden eind jaren tachtig / begin jaren negentig ingrijpende belastingherzieningen door die grote gevolgen hadden voor de koopwoningmarkt. Een verandering in de fiscale behandeling van de eigen woning maakte hier expliciet onderdeel van uit (de Denen leenden teveel, mede als gevolg van de onbeperkte hypotheekrenteaftrek, de Zweedse eigenaar-bewoner was aanmerkelijk voordeliger uit dan de Zweedse huurder).

De wijzingen in de fiscale behandeling van de eigen woning maakten in de Scandinavische landen onderdeel uit van een totale herziening van het belastingstelsel. De aanpassing van de regelgeving werd in een keer doorgevoerd. Alleen in Denemarken bestond er een beperkte overgangstermijn van vier jaar. De wijzigingen in Duitsland en het Verenigd Koninkrijk werden daarentegen geleidelijk(er) doorgevoerd. Mede door de geleidelijkheid van de wijzigingen en het feit dat er vaak sprake was van een algehele herziening van het belastingstelsel is het zicht op de gevolgen daarvan voor de eigenaar-bewoner niet altijd helder. In België, Noorwegen en Duitsland lijken de eigenaar-bewoners er per saldo op vooruitgegaan; voor de overige landen geldt dat niet.

Tabel 2.3 Wijzigingen in de fiscale behandeling van de eigen woning (circa 1980 – 2000)

	Periode	Maatregel
Denemarken	1987 – 1993	Invoering duaal stelsel; forse tariefsverlagingen en grondslagverbreding. Afschaffing Eigen Woningforfait in Zweden (1991) en Denemarken (2000).
Noorwegen	1992	
Zweden	1991	
Duitsland	1987	Afschaffing eigen woningforfait en hypotheekrenteaf trek → vervangen door afschrijvingsaf trek en "Baukindergeld"
	1996	Volledige defiscalisering → vervangen door een min of meer vergelijkbare subsidieregeling (Eigenheimzulagen-Gesetz)
België		Geringe tariefsverlaging en begin jaren negentig enige uitbreiding van de hypotheekrenteaf trek
Frankrijk		Geringe tariefsverlaging, hypotheekrenteaf trek afgeschaft in 1997/98
Verenigd Koninkrijk	1979 – 2000	Geleidelijke afbouw hypotheekrenteaf trek (definitief afgeschaft in 2000)

Bron: Boelhouwer et al., 2001, p.81.

De effecten op de woningmarkt van een wijziging in de fiscale behandeling van de eigen woning, en meer in het bijzonder op de prijsontwikkeling van koopwoningen, zijn in de verschillende landen dan ook zeer divers. Dat wil overigens niet zeggen dat zonder wijzigingen in de fiscale behandeling van het eigen huis de prijsontwikkelingen in de diverse landen min of meer uniform zouden zijn verlopen. Woningmarkten blijven, ondanks een toenemende Europese integratie, sterk gescheiden. Van een Europese trend is dan ook geen sprake.

Een analyse van de effecten van een verandering in de fiscale behandeling van de eigen woning op de prijsontwikkeling van de koopwoningen kan niet los worden gezien van de lokale context. Timing, de woningmarktsituatie en de effecten van een totale herziening van het belastingstelsel blijken van cruciaal belang, zoals bijvoorbeeld de Zweedse 'case' leert. Dit land voerde zijn belastingherziening (per saldo negatief voor de eigenaar-bewoner) door in een periode dat de Zweedse economie in een ernstige recessie verkeerde. Daar kwam nog bij dat na een hoge nieuwbouwproductie in de jaren zeventig en tachtig, de woningmarkt in Zweden in het geheel geen tekorten meer kende. De gevolgen van de fiscale verandering laten zich dan ook makkelijk raden; de woningprijzen en woningtransacties daalden fors. In Noorwegen daarentegen werd de belastingherziening doorgevoerd nadat de recessie en de crisis op de woningmarkt waren overwonnen. De voor eigenaar-bewoners per saldo gunstige belastingherziening luidde het verdere herstel in van de koopwoningmarkt.

In de tabel 2.4 wordt een overzicht gegeven van de relatie tussen de kooprijsonwikkeling en de wijzigingen van de fiscale behandeling van de eigen woning.

Tabel 2.4 Relatie prijsontwikkelingen en fiscale wijzigingen van het eigen huis

	Periode	Fiscale wijzigingen			Prijsontwikkeling na invoering (5 jaar) ¹⁾
		Onderdeel totale herziening	Invoering	Invoering valt samen	
Denemarken	1987 – 1993	Ja	Ineens	Recessie	-33%
Noorwegen	1992	Ja	Ineens	Herstel	80%
Zweden	1991	Ja	Ineens	Recessie	-15%
Duitsland	1987	Nee	Geleidelijk Overgangsmaatregel	Divers	20%
	1996	Nee			0%
België	-	Nee	-	Divers	Mix
Frankrijk	1997/98	Nee	-		Mix
Verenigd Koninkrijk	1979 – 2000	Nee	Geleidelijk	Divers	Mix

1) Prijseffecten kunnen niet alleen worden toegeschreven aan de veranderingen in de fiscale behandeling van het eigen huis.

Bron: Boelhouwer et al., 2001, p.82.

3 Hervormingen in de koopsector

3.1 Inleiding

Een ingrijpende wijziging van de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit kan niet zonder problemen van de een op de andere dag worden doorgevoerd. Uit onderzoek blijkt dat de invoering zonder overgangperiode leidt tot forse prijsreacties op de woningmarkt van zo'n 25% tot 30% (Boelhouwer & De Vries, 2005; Briene *et al*, 2005). Dit komt omdat afbouw van de fiscale regelgeving direct invloed heeft op de *netto* woonlasten van huishoudens en daarmee op de leencapaciteit en de woningprijs. Ook ligt het voor de hand dat als gevolg van de forse prijseffecten de doorstroming op de woningmarkt sterk afneemt. Daarom hebben de belangenorganisaties een variant laten doorrekenen waarbij de volledige defiscalisering van het eigenwoningbezit geleidelijk in 15 dan wel 30 jaar verloopt *via een lineair schema*. Naast deze aftrekbeperking wordt er een aantal begeleidende maatregelen ingevoerd. Zo wordt er analoog aan de huursector een kooptoeslag voor lage (midden) inkomensgroepen ingevoerd. Het bedrag hiervoor is op basis van de gegevens uit het WoON 2009 afgeleid van het bedrag dat huishoudens in een vergelijkbare belastingschijf in de huursector ontvangen. Het eindbedrag wordt bereikt wanneer de aftrek geheel is afgebouwd. Vervolgens is in 2015 de overdrachtsbelasting in eenmaal afgeschaft. De kosten die hiervoor gemaakt moeten worden door het Rijk worden gecompenseerd door de hypotheekrenteaftrek te verminderen. Tevens is het huurwaardeforfait evenredig verminderd. In de jaren daaropvolgend wordt de resterende hypotheekrenteaftrek geleidelijk in 15 dan wel 30 jaar afgebouwd. Alle maatregelen (afschaffing overdrachtsbelasting, vermindering hypotheekrenteaftrek en vermindering huurwaardeforfait) worden vertaald in een verandering van de hypotheeklasten. Dit gebeurt per inkomensschijf. Door de resulterende lasten te zien als een annuïtaire betaling op de uitstaande schuld kan een bijbehorend rentepercentage worden bepaald. De verandering van de rente vergeleken met het voorafgaande jaar vormt dan de rente-opslag voor die inkomensschijf. Om het totale effect te kunnen bepalen wordt ten slotte van de vier inkomensschijven het gewogen gemiddelde berekend (gewogen naar de aandelen van de vier schijven in het WoON 2009, onder recent verhuisde kopers).

Door de hiervoor beschreven procedure toe te passen zonder terugsluizen van opbrengsten voor het Rijk valt uit te rekenen hoeveel de besparingen voor het Rijk bedragen. Dit bedrag wordt vervolgens verdeeld over alle huishoudens (verdeling van alle huishoudens in het WoON 2009 over de vier belastingschijven) door de belastingpercentages van de vier schijven zo te verlagen dat in elke schijf het bedrag terugvloeit dat door de vermindering van de hypotheekrenteaftrek uit die schijf is 'verdiend'. Tabel 3.1 geeft de hoogte van de oude en nieuwe belastingschijven weer.

Tabel 3.1 Huidige en aangepaste belastingschijven

	Huidig	2044
Schijf 1	33,60%	30,65%
Schijf 2	41,85%	41,21%
Schijf 3	42,00%	38,11%
Schijf 4	52,00%	50,00%

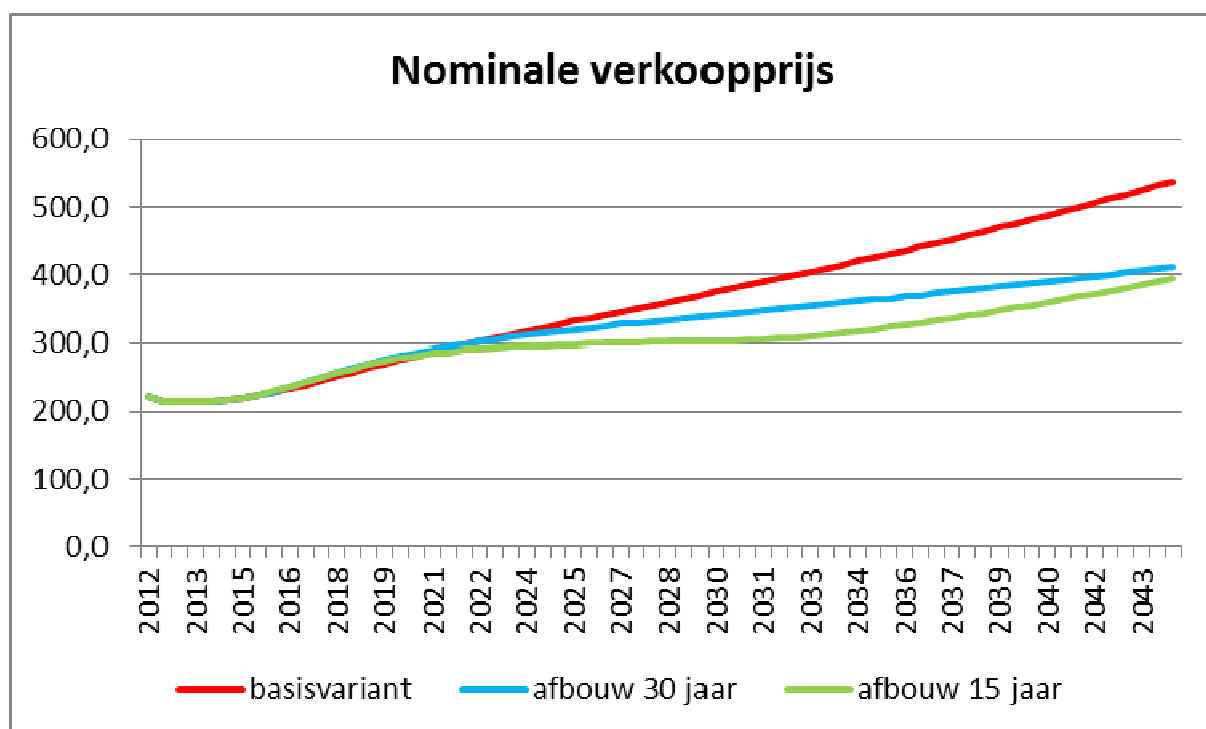
Bron: Berekeningen OTB

3.2 Effect op de woningprijs

De woningprijsontwikkeling is afhankelijk van de rente, het inkomen en de inflatie. Deze factoren zijn ook genoemd in hoofdstuk 2, waar het Woningprijsmodel van het Onderzoeksinstituut OTB wordt besproken. Als de totale kosten van de hypotheekrenteaf trek zijn de gegevens uit de Rijksbegroting 2012 aangehouden. Gesaldeerd komen de opbrengsten van de hypotheekrenteaf trek en het huurwaardeforfait uit op 10,1 miljard euro. Voor de overdrachtsbelasting is een bedrag van 1,739 miljard euro aangehouden: 6% van de verkoopprijs van de volgens het Kadaster in 2011 verkochte woningen. Het effect van de beide afbouwvarianten wordt berekend door de hypotheekrente te verhogen met de rentetoeslag (paragraaf 3.1).

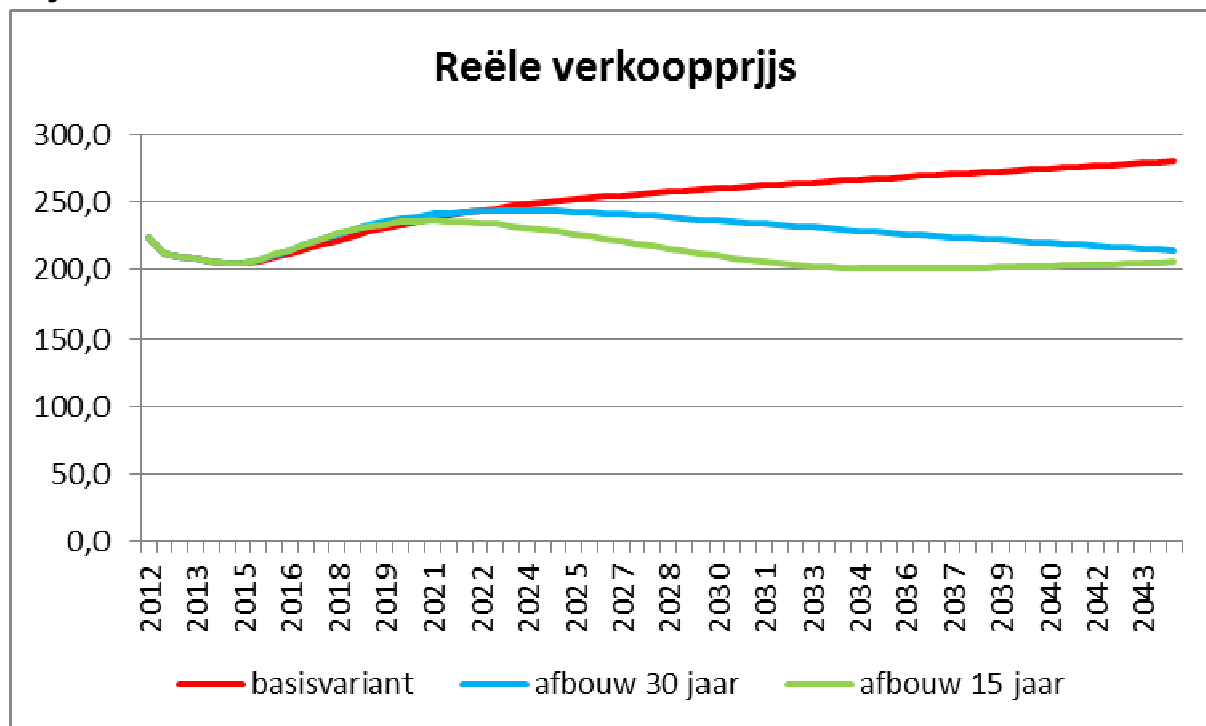
Voor beide afbouwvarianten is de nominale en reële prijsontwikkeling (prijspeil 2012) berekend. Zoals in afbeelding 3.1 kan worden afgelezen, nemen de koopprijzen in 2012 en 2013 in alle varianten licht af. Vanaf 2014 gaan door onder andere een positieve inkomensontwikkeling de woningprijzen vervolgens weer licht stijgen. Zo komt de woningprijs in de basisvariant in 2030 uit op €380.000, in de 15 jaars afbouwvariant op €303.000 en in de 30 jaars afbouwvariant op €343.000. De reële koopprijsverschillen zijn met respectievelijk €261.000, €208.000 en €236.000 kleiner. Na 2030 wordt het prijsverloop van de basisvariant vrijwel gelijk aan het prijsverloop van de 15 jaars afbouwvariant. De prijsstijging van de 30 jaars afbouwvariant blijft dan conform verwachting nog wat achter. In 2044 komt ten slotte de nominale koopprijsontwikkeling van de basisvariant uit op €538.000, de 15 jaars variant op €395.000 en de 30 jaars variant op €412.000. Opnieuw zijn de reële koopprijsverschillen met respectievelijk €280.000, €206.000 en €214.000 weer kleiner.

Afbeelding 3.1 Nominale koopprijsontwikkeling basisvariant en afbouw fiscale effect in 15 en 30 jaar vanaf 2015



Bron: Woningprijsmodel/OTB

Afbeelding 3.2 Reële kooprijsoontwikkeling basisvariant en afbouw fiscale effect in 15 en 30 jaar vanaf 2015

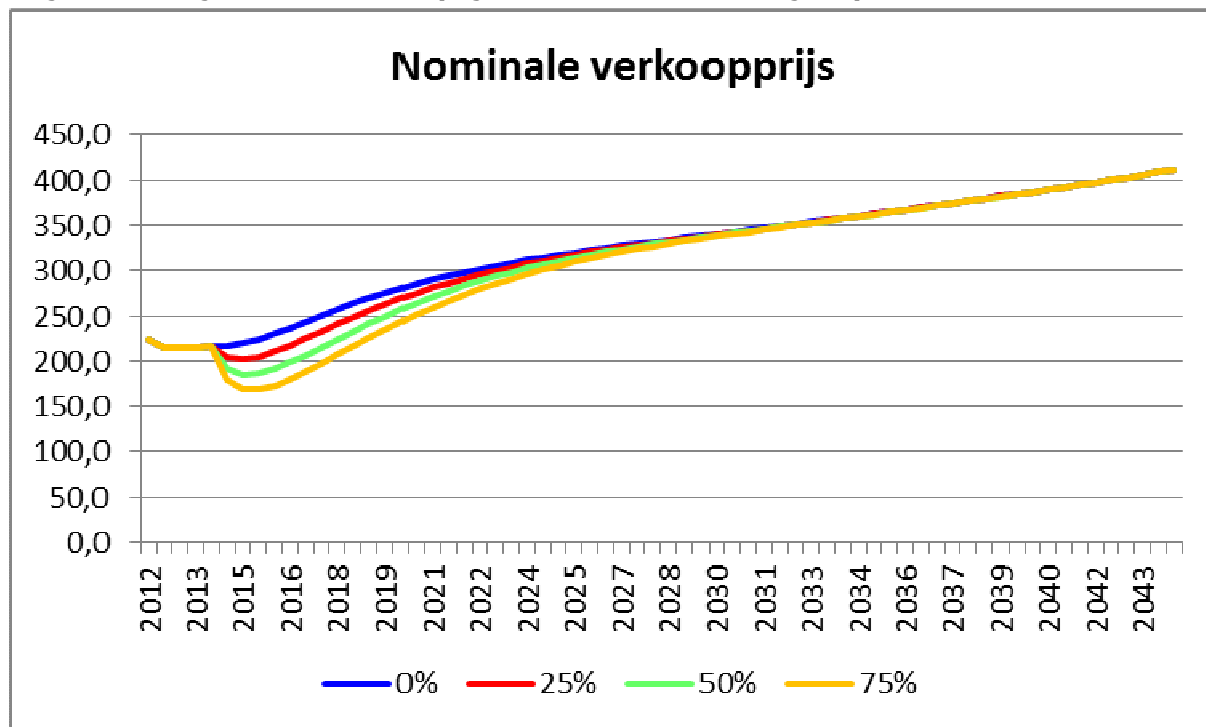


Bron: Woningprijsmodel/OTB

In bovenstaande berekeningen is aangenomen dat de gevolgen van de aanpassing van de fiscale behandeling geleidelijk in het prijsverloop tot uiting komen. Het idee hierachter is dat de door de financiële instellingen gehanteerde normen voor de hypotheekverstrekking zoals de 'loan to value' en de 'loan to income' niet worden aangepast. De hoogste waarden worden immers in het eerste jaar bereikt waarin er nog nauwelijks sprake is van enige aanpassing. De stijging van de kooprijzen en de inkomens dragen er vervolgens zorg voor dat de 'loan to value' en de 'loan to income' geleidelijk afnemen, zij het in een minder snel tempo dan in de situatie waarin de fiscale behandeling ongewijzigd zou zijn. Voor financiële instellingen is er dus weinig reden om bij het verstrekken van de hypotheek strengere normen aan te houden. Ook lijkt het onwaarschijnlijk dat consumenten een lagere hypotheek zullen afsluiten dan waar zij recht op hebben. Hun woonuitgaven als percentage van het inkomen nemen in de toekomst immers af, zij het in een minder snel tempo dan de situatie waarin de fiscaliteit ongewijzigd blijft. Om toch enige indruk te krijgen van de situatie waarin kopers wel een deel van de verminderde prijsstijging in hun koopbeslissing meenemen geven de afbeeldingen 3.3 en 3.4 inzicht in de nominale en reële prijsontwikkeling wanneer het totale prijseffect van de fiscale aanpassingen voor 25%, 50% en 75% in het eerste jaar optreedt. Hierbij is uitgegaan van een fiscale afbouw in 30 jaar.

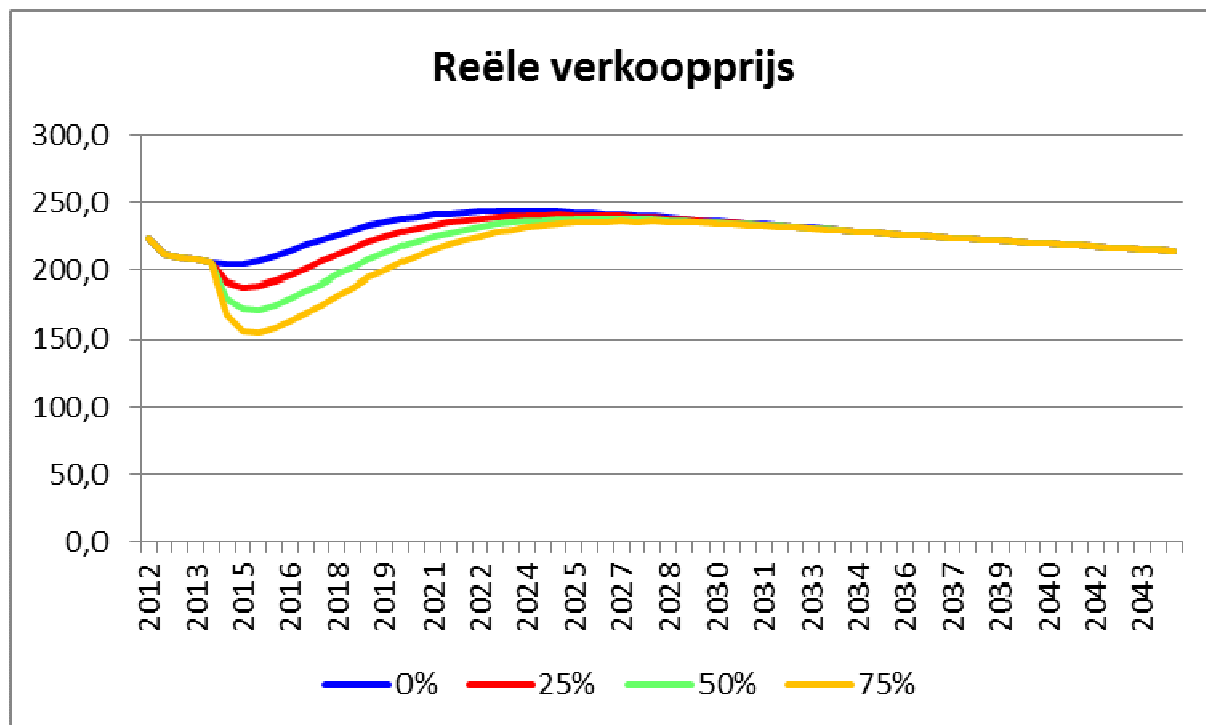
In de meest extreme situatie waarbij 75% van het prijseffect direct in het eerste jaar plaatsvindt, dalen de nominale verkoopprijzen in 2015 met €39.000 ten opzichte van het jaar daar voor. Na dat jaar wordt de prijsstijging versneld weer opgepakt.

Afbeelding 3.3 Nominale kooprijsoontwikkeling basisvariant en afbouw fiscale effect in 30 jaar waarbij een deel van de prijseffecten in het eerste jaar plaatsvindt vanaf 2015



Bron: Woningprijsmodel/OTB

Afbeelding 3.4 Reële kooprijsoontwikkeling basisvariant en afbouw fiscale effect in 30 jaar waarbij een deel van de prijseffecten in het eerste jaar plaatsvindt vanaf 2015

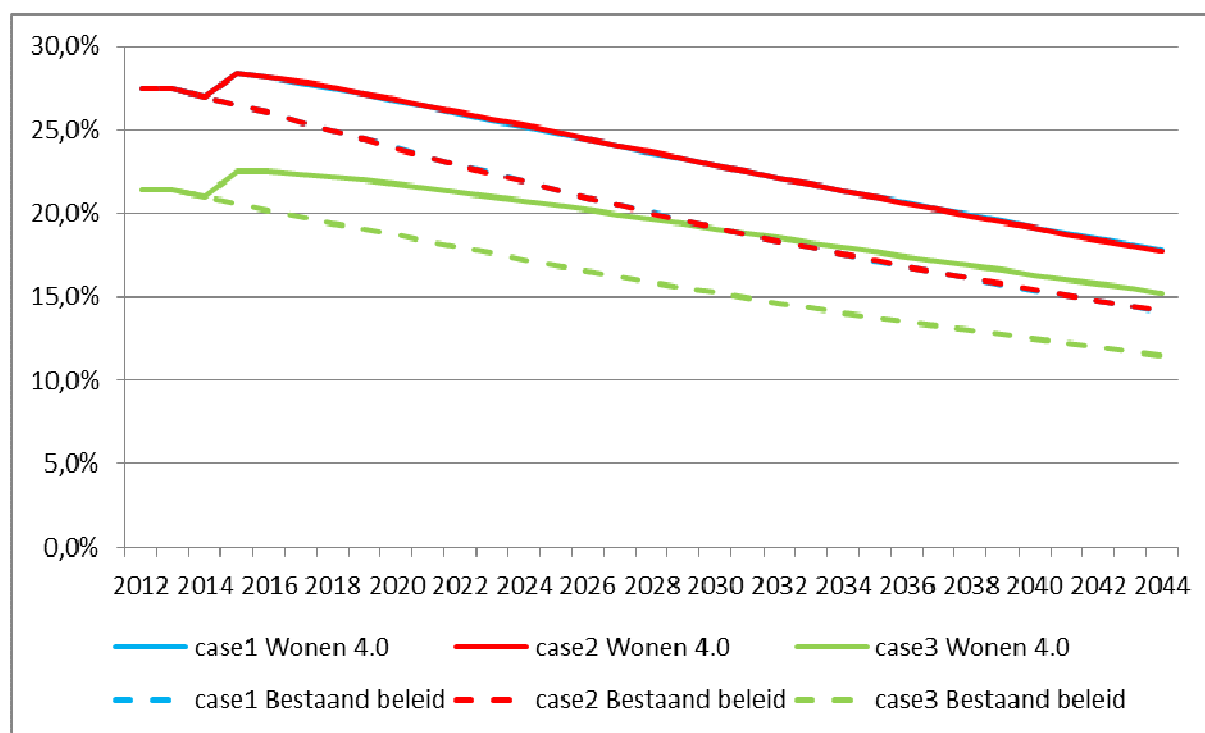


Bron: Woningprijsmodel/OTB

3.3 Effect op de woonuitgaven

De voorgestelde aanpassingen hebben uiteraard eveneens een effect op de ontwikkeling van het resterende inkomen. Geleidelijk wordt de hypotheekrenteaftrek immers afgebouwd en wordt er een belastingverlaging doorgevoerd. Daarnaast groeit jaarlijks het nominale inkomen. De totale uitgaven aan aflossing en rente blijven in de tijd gelijk, waardoor bij een stijgend inkomen, de netto koopquoten afnemen. Afbeeldingen 3.5 en 3.6 brengen deze ontwikkeling voor een zestal voorbeeldhuishoudens in beeld. In de voorbeeld cases is steeds uitgegaan van een huishouden met één inkomen. De keuze van deze huishoudens is gebaseerd op een zestal oplopende inkomenscategorieën en bijbehorende woningprijzen. Hierbij is voor de periode 2012-2044 zowel de ontwikkeling van de netto koopquote bij ongewijzigd beleid en op basis van de maatregelen uit het plan Wonen 4.0 afgebeeld. Duidelijk wordt dat zowel in de ongewijzigde als in de aangepaste situatie onder Wonen 4.0 de netto koopquoten van de huishoudens afnemen. Door de maatregelen uit Wonen 4.0 is deze daling wel minder scherp dan bij ongewijzigd beleid.

Afbeelding 3.5 Ontwikkeling van de netto koopquote voor een drietal voorbeeldcases op basis van onveranderd beleid en de voorstellen uit Wonen 4.0



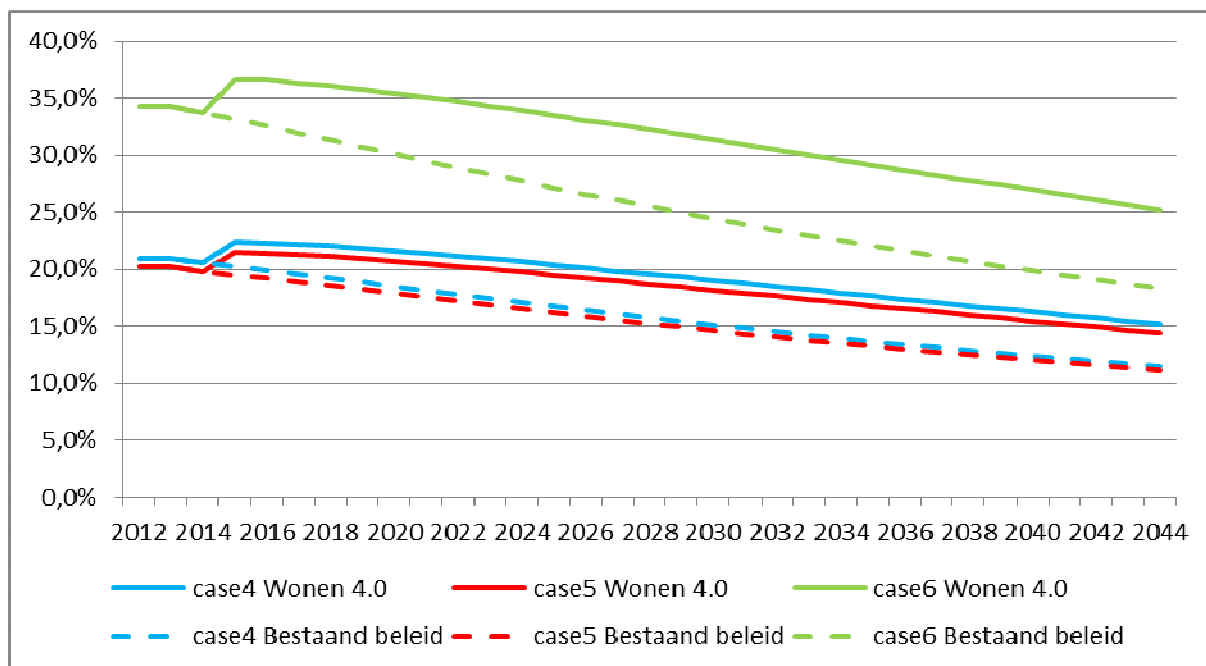
case 1: Inkomen € 35.000, WOZ-waarde € 140.000, hypotheek € 148.400, waarvan aflossingsvrij € 40.000 (lijnen vallen vrijwel samen met case 2)

case 2: Inkomen € 50.000, WOZ-waarde € 200.000, hypotheek € 212.000, waarvan aflossingsvrij € 70.000

case 3: Inkomen € 65.000, WOZ-waarde € 260.000, hypotheek € 235.600, waarvan aflossingsvrij € 100.000

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Afbeelding 3.6 Ontwikkeling van de netto koopquote voor een drietal voorbeeldcases op basis van onveranderd beleid en de voorstellen uit Wonen 4.0



Case 4: Inkomen € 85.000, WOZ-waarde € 340.000, hypotheek € 300.400, waarvan aflossingsvrij € 150.000

Case 5: Inkomen € 100.000, WOZ-waarde € 400.000, hypotheek € 324.000, waarvan aflossingsvrij € 150.000

Case 6: Inkomen € 200.000, WOZ-waarde € 1.000.000, hypotheek € 1.060.600, waarvan aflossingsvrij € 500.000

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

4 Hervormingen in de huursector

In het woningmarktplan van de vier belangenorganisaties wordt eveneens voorzien in een hervorming van de huursector. Het idee is om ook in 15 dan wel 30 jaar het huurniveau geleidelijk op marktniveau te brengen. Als operationalisatie van de markthuur is in dit rapport een percentage van de WOZ-waarde aangehouden. Analoog aan de becijferingen van onder andere Conijn en Schilder (2011) en Francke (2010) is in het basisscenario hiervoor een percentage van 4,5 aangehouden. Om de markthuur te kunnen bepalen werden in deze onderzoeken de netto gebruikskosten vanuit het perspectief van de huurder toegepast. Startpunt in onze berekeningen hierbij is weer het WoOn 2009. Vervolgens zijn voor de periode 2009-2045 met behulp van het kooprijksmodel de WOZ waarden van een 15 en 30 jarige fiscale aanpassing vastgesteld (zie voor de berekening hiervoor hoofdstuk 3). Om deze berekeningen mogelijk te maken zijn de volgende aannames vastgesteld.

Voor de jaren 2008 (uitgangssituatie; het WoON 2009 bevat het belastbaar inkomen, de huur en de huurtoeslag in 2008) tot en met 2012 is gebruik gemaakt van de feitelijke parameters van de huurtoeslagregeling. Voor de jaren daarna zijn de parameters uit de huurtoeslagregeling aangepast met de in het kooprijksmodel gehanteerde inkomensstijging (minimuminkomen, referentie-inkomen en de normhuren).

Voor de jaren 2009 tot en met 2011 is gebruik gemaakt van de feitelijke gemiddelde inkomensstijging volgens het CPB. Voor de jaren daarna zijn dezelfde aannames gemaakt als voor de koopsector (zie hiervoor hoofdstuk 1). De inflatie staat voor 2012 en later op 2,0% per jaar. De nominale inkomensstijging van de basisvariant in 2012, 2013 en 2014 is -0,5%, voor 2015 en 2016 2,0% en voor de jaren daarna 2,5%. Ook zijn berekeningen uitgevoerd voor een inkomensstijging van respectievelijk 2,0% (reële nulgroei) en 3,0%.

Voor de jaren 2009 tot en met 2011 is de gemiddelde huurstijging volgens het CBS aangehouden. Voor 2012 tot en met 2014 is telkens de inflatie van het voorafgaande jaar als huurstijging gebruikt. De huurstijging met ingang van 2015 komt aan de orde bij de uitleg van de berekeningen.

Voor de periode 2011-2015 is vervolgens een aantal berekeningen uitgevoerd. Zo zijn eerst voor elk jaar de huren en inkomens aangepast conform de eerder beschreven aannames. Aansluitend hierop zijn de juiste parameters van de vigerende huurtoeslagregeling gekozen, waarna de toekomstige huurtoeslag is berekend.

Aanvullend hierop is met ingang van 2015 de huuraanpassingssystematiek aangepast. Woningen met een huur lager dan 4,5%¹ van de WOZ-waarde krijgen een huurstijging van inflatie +2,0%, woningen waarvan de huur gelijk is of hoger dan 4,5% van de WOZ-waarde krijgen een huurstijging gelijk aan de inflatie. Als WOZ-waarde is de waarde genomen uit het WoON 2009. Dat is de WOZ-waarde op 1 januari 2009. Deze is jaarlijks aangepast met de prijsontwikkeling van koopwoningen zoals deze in het kooprijksmodel is berekend. Daarbij zijn beide varianten (afschaffing hypotheekrenteaftrek in 30 jaar respectievelijk 15 jaar) doorgerekend. Verder wordt aan het inkomen nog een bedrag toegevoegd; het terugsluizen van de hypotheekrenteaftrek in de vorm van lagere belastingtarieven werkt immers ook door op het inkomen van de huurders. Vervolgens is opnieuw de huurtoeslag berekend.

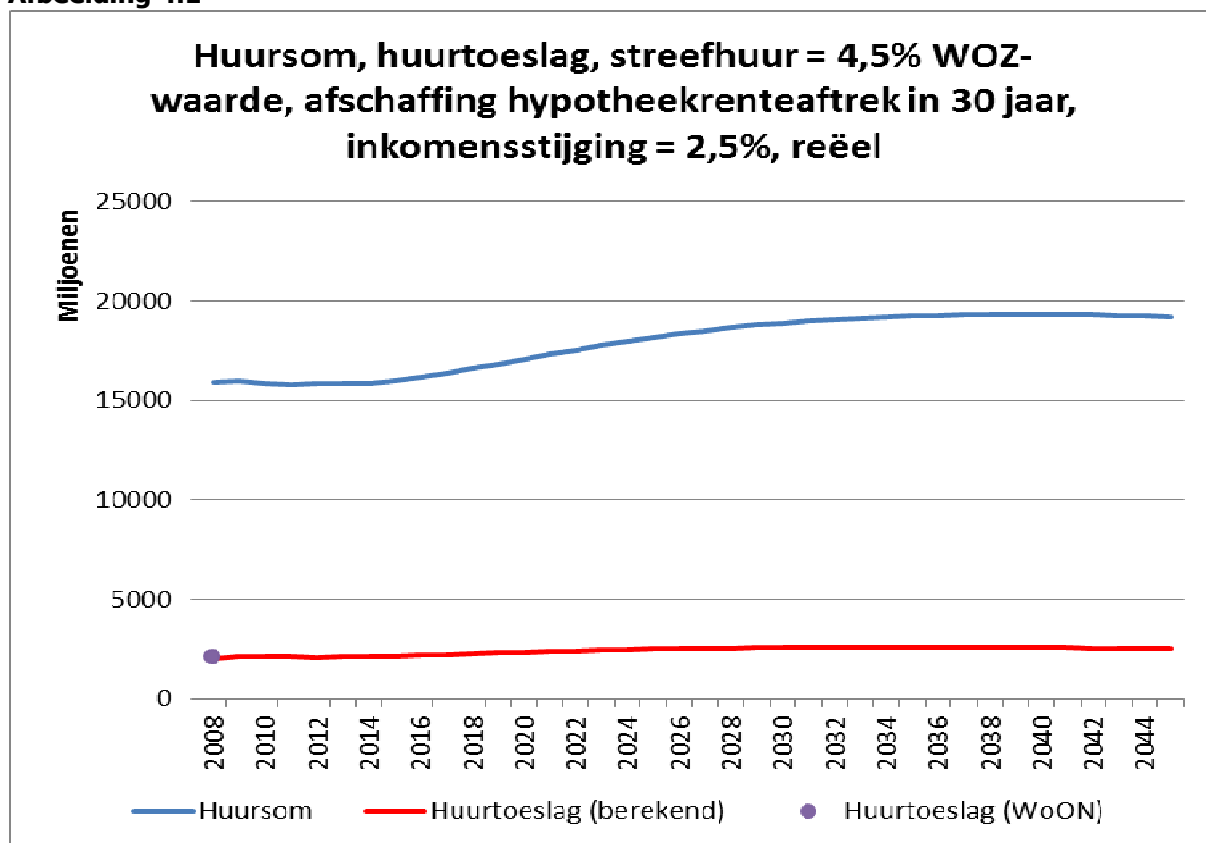
¹ Daarnaast zijn alternatieve varianten doorgerekend waarbij dit 4,0% respectievelijk 3,5% is.

Wanneer alle veronderstellingen worden toegepast ontstaan er zes varianten: een aanpassing in 15 dan wel 30 jaar gecombineerd met drie WOZ-waarden van respectievelijk 3,5, 4,0 en 4,5%. Voor al deze zes varianten zijn vervolgens de totale huursom en de totale huurtoeslag bepaald. Om de bedragen in de tijd onderling goed te kunnen vergelijken is hierbij het prijspeil 2012 aangehouden.

Verder is de verhouding tussen het inkomen en de woonuitgaven vastgesteld. Omdat we alleen beschikken over een belastbaar inkomen, is de woonquote bepaald van de woonuitgaven als percentage van het belastbaar inkomen. In het laagste inkomensdeciel leidt dit echter tot zinloze uitkomsten. Hier doen zich soms extreem lage of zelfs negatieve inkomens voor. Daarom zijn de woonuitgaven gedeeld door het minimum tabelinkomen voor de huurtoeslag aangehouden indien het feitelijk belastbaar inkomen lager is dan dat minimum tabelinkomen.

De volgende basisfiguren geven inzicht in de uitkomsten van de modelberekeningen voor de basisvariant (streefhuur 4,5% van de WOZ-waarde, afschaffing van de hypotheekrenteaftrek in 30 jaar en inkomensstijging 0,5% boven inflatie vanaf 2017). De figuren voor de overige varianten zijn in Bijlage I en de onderliggende cijfers in bijlage II opgenomen.

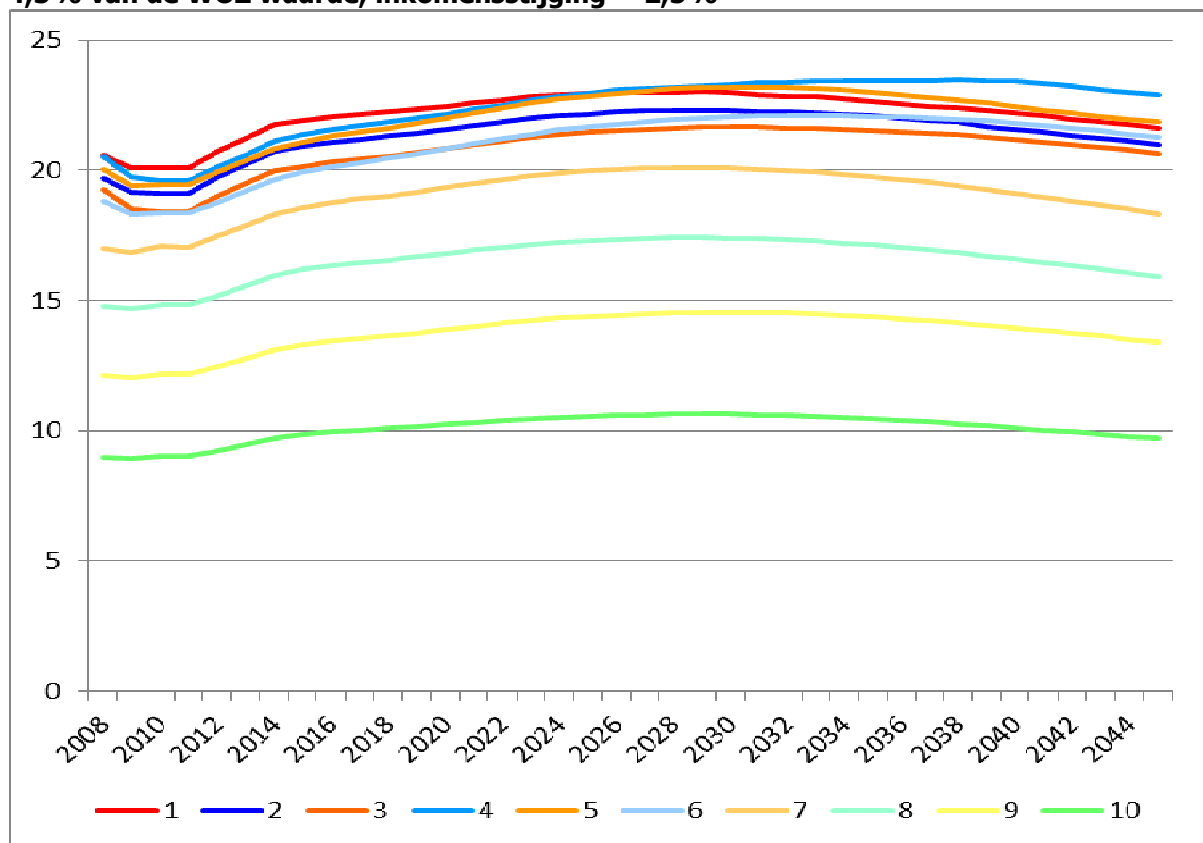
Afbeelding 4.1



In afbeelding 4.1 kan worden afgelezen dat de huursom van verhuurders de komende jaren fors oploopt. In 2012 bedraagt de totale huuropbrengst in euro's van 2012 nog €15,8 miljard, terwijl in 2045 een bedrag van €19,2 miljard bereikt wordt. Naast de extra huurinkomsten, nemen ook de uitgaven aan huurtoeslag bescheiden toe van €2,1 miljard in 2012 tot €2,5 miljard in 2045.

Aanvullend hierop geeft afbeelding 4.2 inzicht in de woonlastenquote (netto huur gedeeld door belastbaar inkomen) op basis van de 30 jaars variant en een streefhuur van 4,5% van de WOZ-waarde. Om een vergelijking met de netto quote te kunnen maken, is in tabel 4.1 de vergelijking tussen de quote op basis van het belastbaar en besteedbaar inkomen opgenomen.

Afbeelding 4.2 Woonlastenquoten naar inkomensdecieel, 30 jaars variant, streefhuur 4,5% van de WOZ waarde, inkomenstijging = 2,5%



Tabel 4.1 Woonlastenquote naar inkomensdecieel, berekend zowel met belastbaar als met besteedbaar inkomen, 2008

		quote t.o.v. belastbaar inkomen	quote t.o.v. besteedbaar inkomen
Inkomensdecieel	1	-	-
	2	19,70	24,28
	3	19,25	21,69
	4	20,54	22,41
	5	20,06	23,31
	6	18,79	22,95
	7	17,00	22,03
	8	14,78	19,52
	9	12,12	16,57
	10	9,00	13,01
Totaal		17,18	22,54

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Afbeelding 4.2 maakt duidelijk dat ondanks een stijging van de huren tot 4,5% van de WOZ-waarde, de woonlastenquote voor met name de laagste inkomensdecielen vanaf 2015 gedurende een aantal jaren slechts licht oploopt. Zo stijgt de woonlastenquote van het tweede inkomensdecieel van 20,9 in 2015 naar maximaal 22,3 in 2027. Vanwege een geringe stijging van de WOZ waarde, daalt vervolgens deze quote weer licht tot 21,0% in 2045. Deze lichte stijging van de woonlastenquoten tot 2027 is niet in overeenstemming met de uitgangspunten van het plan. Hierin is immers opgenomen dat de

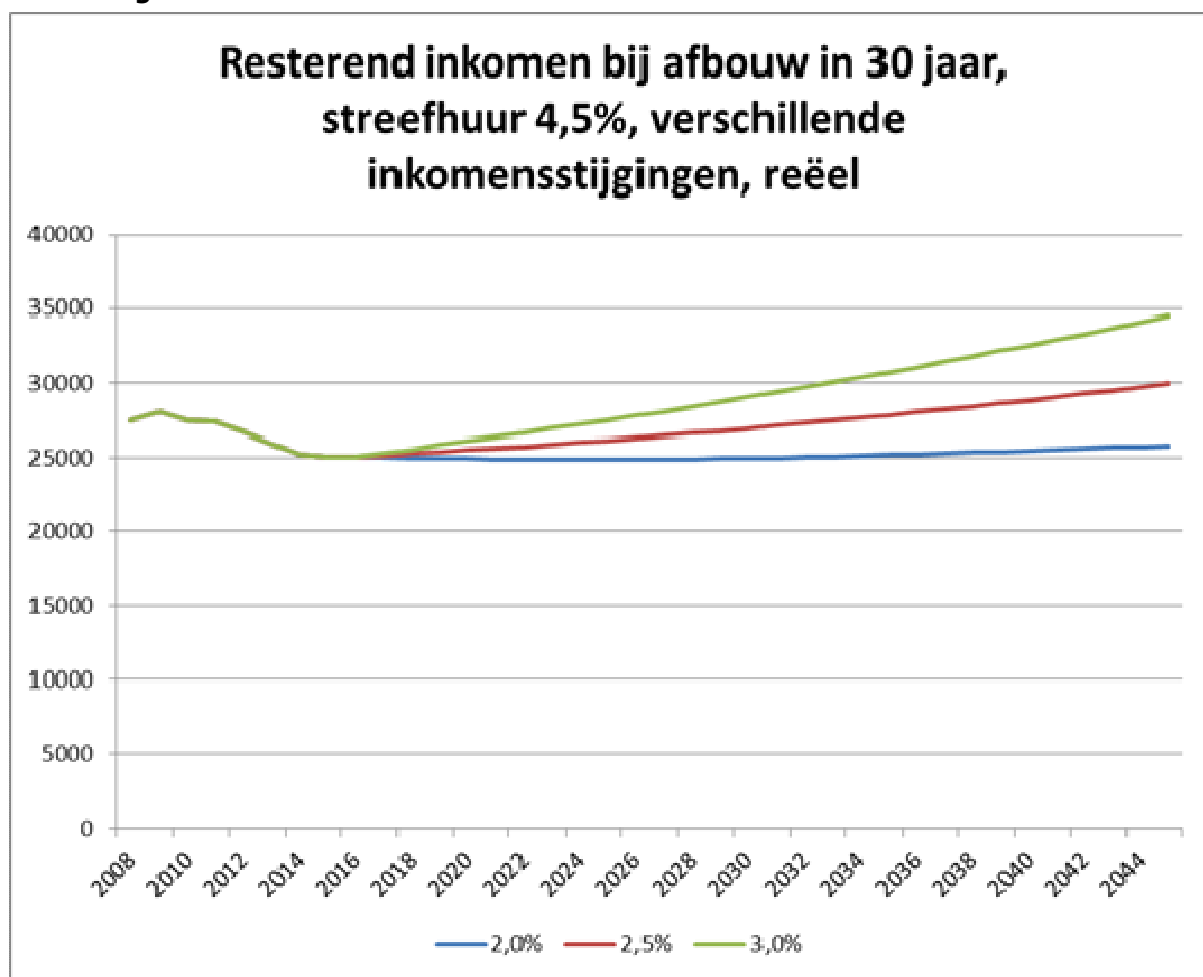
lage inkomensgroepen beschermd dienen te worden en de woonlastenquoten daarom minimaal gelijk dienen te blijven. Om dit doel te bereiken kan de huurtoeslag voor deze huishoudens verhoogd worden. Tabel 4.2 geeft de hoogte van de benodigde extra huurtoeslag weer wanneer de woonlastenquoten van de eerste zes inkomensdecilen minimaal gelijk blijven. In deze tabel kan worden afgelezen dat de extra uitgaven dan oplopen van €76 miljoen in 2015 tot maximaal €727 miljoen in 2030. Na dat jaar dalen deze extra uitgaven dan weer enigszins om uiteindelijk op €387 miljoen in 2045 uit te komen.

Tabel 4.2 Kosten om vanaf 2014 de woonquote in de eerste zes inkomensdecilen niet te laten stijgen (in miljoenen euro's, reëel)

2015	76
2016	144
2017	187
2018	234
2019	287
2020	349
2025	613
2030	727
2035	706
2040	586
2045	387

Afbeelding 4.3 geeft nog het resterend inkomen na aftrek van de huuruitgaven voor de basisvariant weer. Vanwege de forse reële inkomensdaling in de periode 2012-2015, daalt in deze periode ook het resterende reële besteedbaar inkomen aanzienlijk van 26.734 in 2012 tot €25.018 in 2016. Na 2016, wanneer de effecten van de voorstellen uit het plan Wonen 4.0 manifest worden, neemt het besteedbaar inkomen bij een reële inkomensstijging van 0.5% weer toe tot €29.919 in 2045. Bij een reële inkomensstijging van 0%, blijft ook het besteedbaar inkomen vrijwel gelijk.

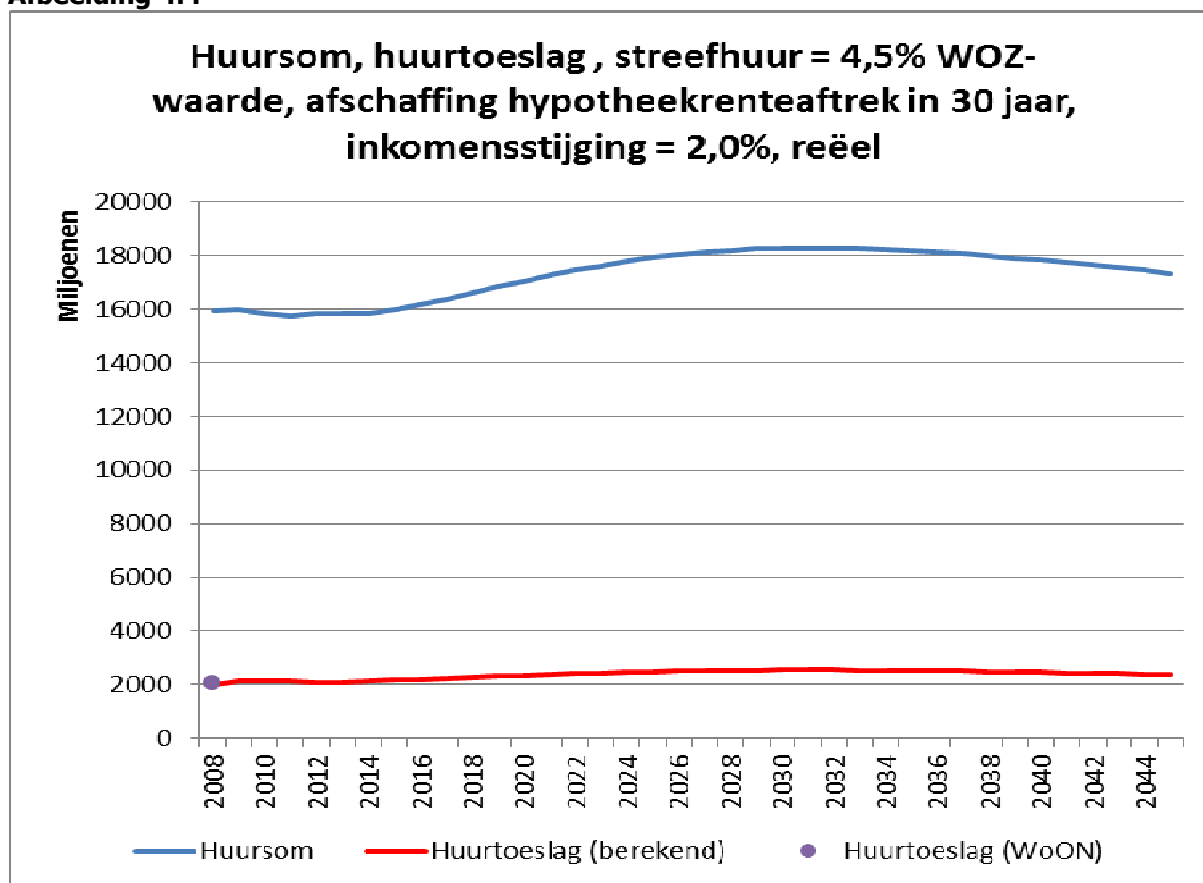
Afbeelding 4.3



Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Naast de basisvariant is er tevens een variant uitgerekend waarbij de loonontwikkeling na 2015 niet op 0,5% reële stijging (2,5% nominale stijging) is vastgesteld maar op 0% reële (2,0% nominale) stijging (afbeelding 4.4). Deze aanname houdt in dat de lonen het prijsverloop van de inflatie volgen. Het lijkt niet onwaarschijnlijk dat met name gedurende de eerste jaren van het plan Wonen 4.0 de werkelijke ontwikkeling ergens tussen de basisvariant van 2,5% en deze negatieve variant van 2% zal uitkomen. Een vergelijking van de uitkomsten van beide varianten geeft dan inzicht in de consequenties van een dergelijk verloop.

Afbeelding 4.4

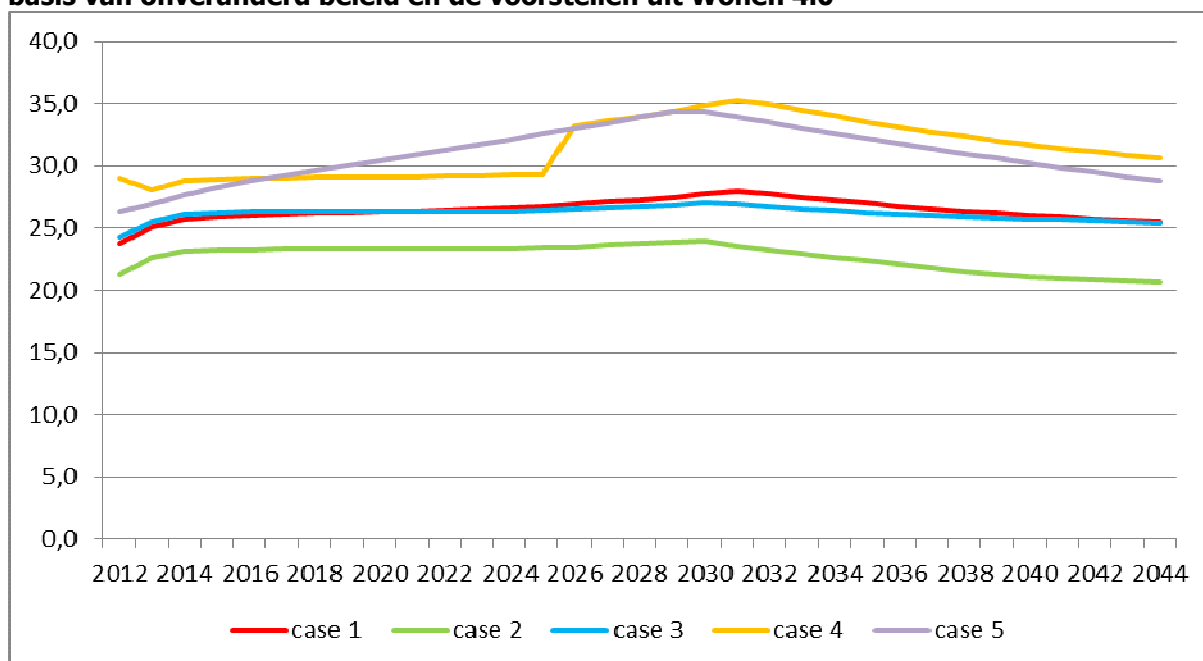


Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Ten slotte is conform dat voor de koopsector in paragraaf 3.3. gebeurde voor een aantal voorbeeld-huishoudens de ontwikkeling van de netto huurquote berekend. Hierbij is in tegenstelling tot de eerder in dit hoofdstuk gepresenteerde huurquotes, niet het belastbaar maar het netto inkomen aangehouden. Omdat het belastbaar inkomen hoger is dan het netto inkomen, komen de huurquotes op basis van het netto inkomen hoger uit. De bij de inkomens corresponderende huren zijn afgeleid uit het WoON 2009. Als laagste inkomen is het minimumtabelinkomen uit de huurtoeslagregeling aangehouden. Uit de afbeeldingen 4.5 en 4.6 kan worden opgemaakt dat met name voor de inkomens tot €30.000 de stijging van de netto huurquotes vanaf 2015 bescheiden is. Dit wordt voor een belangrijk deel verklaard door de algemene compensatie die aan de huurders uit de eerste zes inkomensdecilen is toegekend. Vanaf een inkomen van €35.000 is de stijging van de netto huurquote enigszins groter. Wel dalen vanaf 2030 de quotes weer.

Bij de verschillende inkomens is de gemiddelde huur en de gemiddelde WOZ-waarde genomen volgens het WoON (niveau 2012).

Afbeelding 4.5 Ontwikkeling van de netto huurquote voor een vijftal voorbeeldcases op basis van onveranderd beleid en de voorstellen uit Wonen 4.0

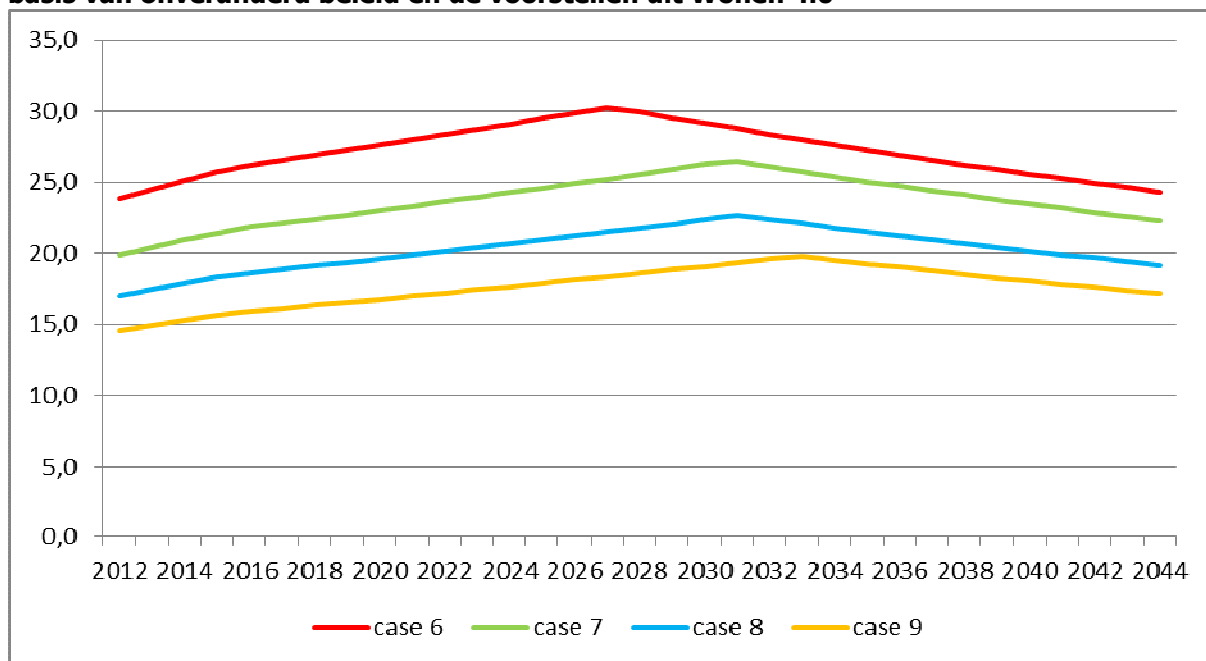


- Case 1: Inkomen € 17.500, huur € 433, WOZ-waarde € 146.052
- Case 2: Inkomen € 20.000, huur € 449, WOZ-waarde € 146.511
- Case 3: Inkomen € 25.000, huur € 447, WOZ-waarde € 148.545
- Case 4: Inkomen € 30.000, huur € 461, WOZ-waarde € 156.647²
- Case 5: Inkomen € 35.000, huur € 482, WOZ-waarde € 156.725

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

² De sprong in de quote van case 4 in 2026 komt doordat het inkomen dat jaar tot boven het maximum voor de huurtoeslag stijgt, en de huurtoeslag dus ineens wegvalt.

Afbeelding 4.6 Ontwikkeling van de netto huurquote voor een viertal voorbeeldcases op basis van onveranderd beleid en de voorstellen uit Wonen 4.0



Case 6: Inkomen € 45.000, huur € 553, WOZ-waarde € 168.551

Case 7: Inkomen € 50.000, huur € 510, WOZ-waarde € 171.305

Case 8: Inkomen € 65.000, huur € 546, WOZ-waarde € 185.159

Case 9: Inkomen € 85.000, huur € 583, WOZ-waarde € 207.170

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB

Literatuur

Abraham, J.M. en P.H. Hendershott, 1996, Bubbles in metropolitan housing markets. *Journal of Housing Research* 7, no.2, pp.191-207.

Boelhouwer, P.J. en P. de Vries, 2005, Defiscalisering eigenwoningbezit leidt tot forse daling woningprijzen, *ESB*, p 109-111

Boelhouwer, P.J. M.E.A. Haffner, P. Neuteboom en P. de Vries, 2001, Koopprijsontwikkeling en de fiscale behandeling van het eigen huis. Den Haag, Ministerie van Financiën.

Conijn, J. en F. Schilder, 2011, Mogelijkheden en consequenties van de haalbaarheid van markthuren. *Real Estate Research Quarterly*, april, pp.5-12.

Franke, M.K., 2010, Comparing market rents from a user cost and reaction model. *Applied Working paper No.2010-03*. Rotterdam, Ortec Finance.

Hort, K., 1998, The determinants of urban house price fluctuations in Sweden 1968-1994, *Journal of Housing Economics* 7, pp.93-120.

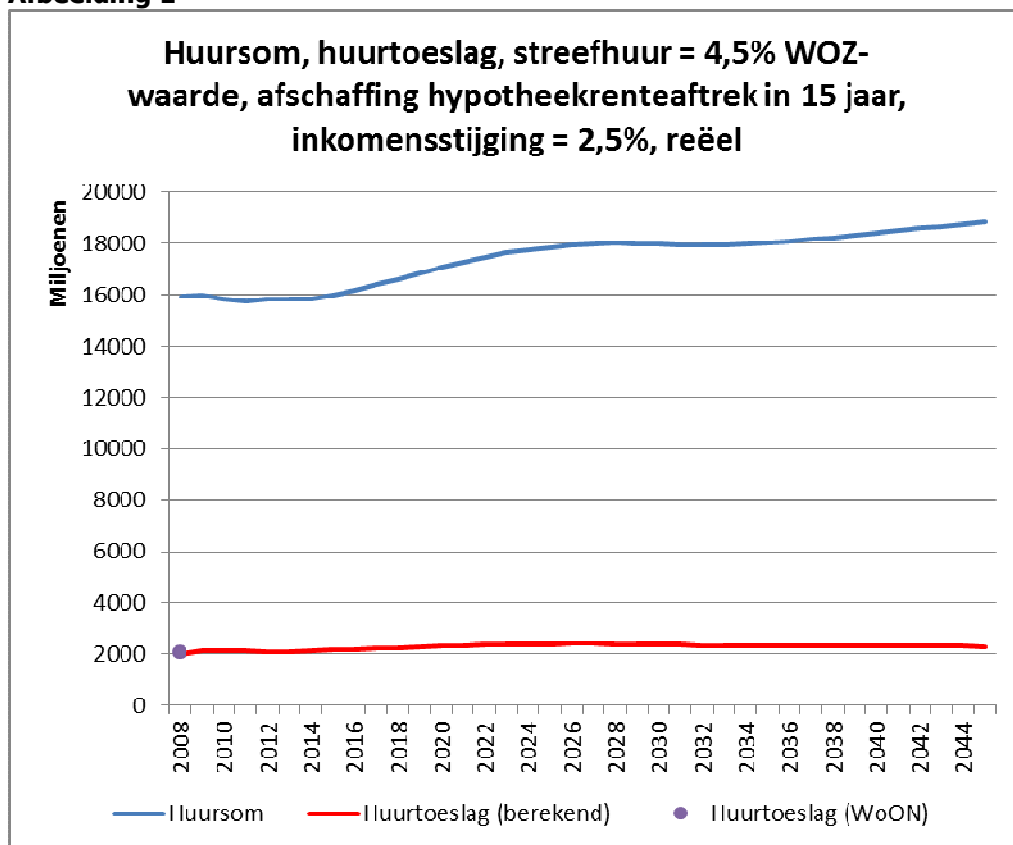
Malpezzi, S., 1999, A simple error correction model of house prices. *Journal of Housing Economics* 8, pp.27-62

Vries, P. de, P.J. Boelhouwer en G. Marien, 2006, De annuïteitenvariant. Delft, Onderzoeksinstituut OTB.

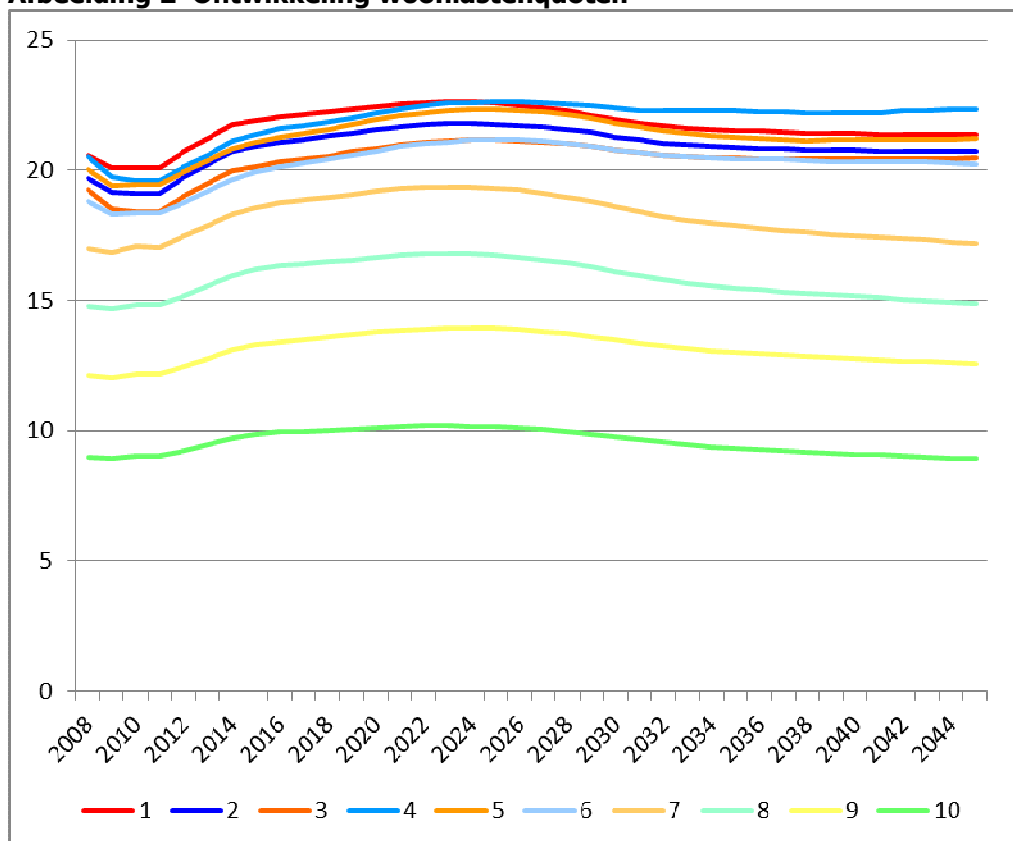
Vries, P., 2007, Koopprijseffecten afbouw fiscale regelgeving eigen woning. De lineaire variant. Delft, Onderzoeksinstituut OTB.

Bijlage I Afbeeldingen aanpassingsvarianten

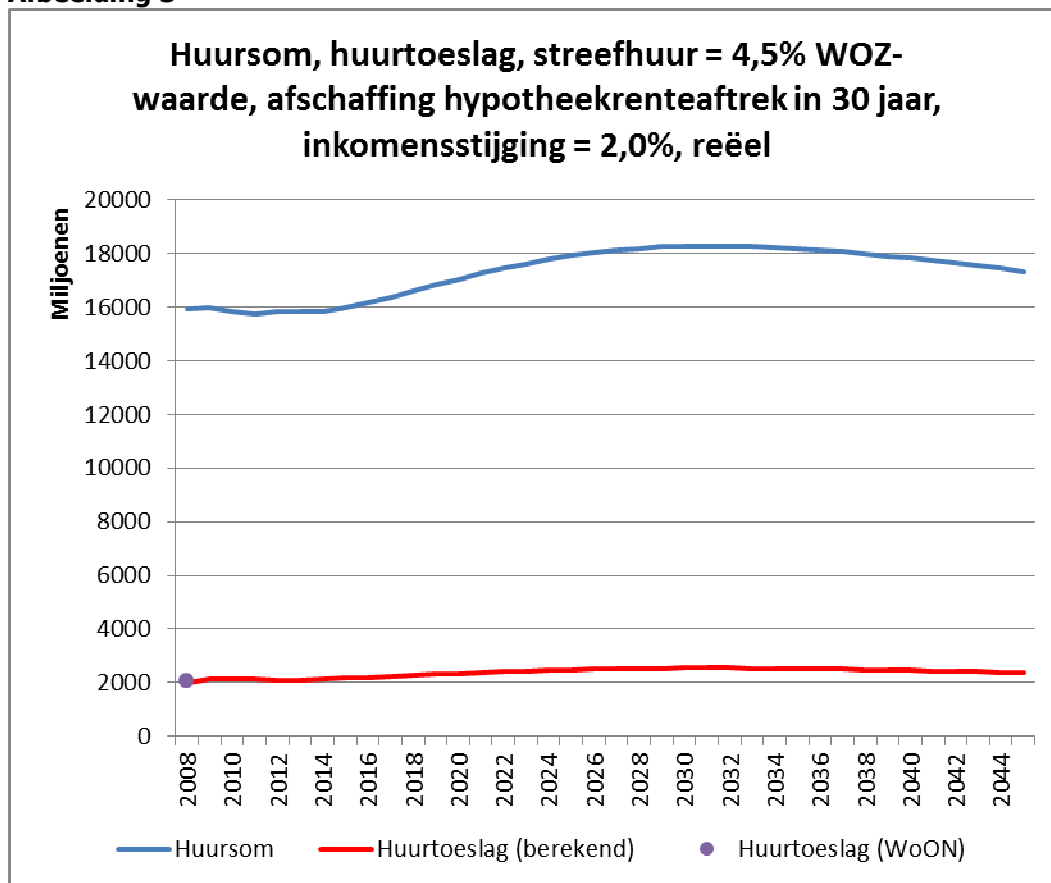
Afbeelding 1



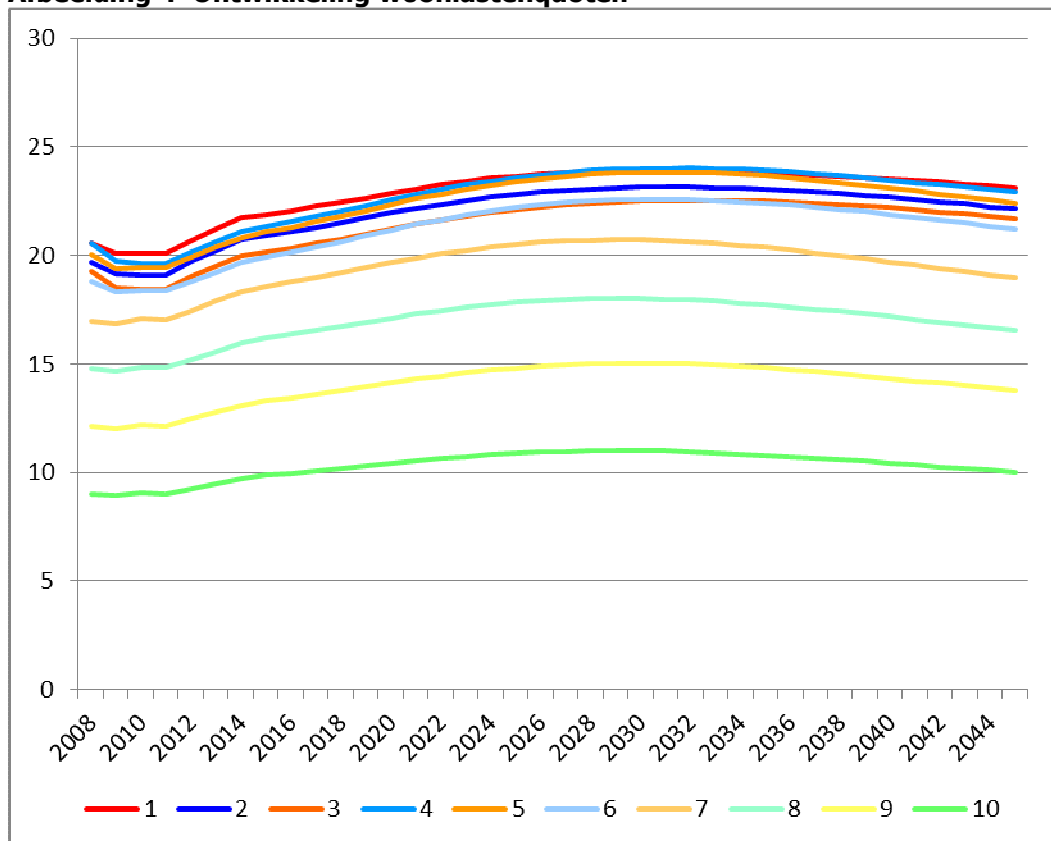
Afbeelding 2 Ontwikkeling woonlastenquoten



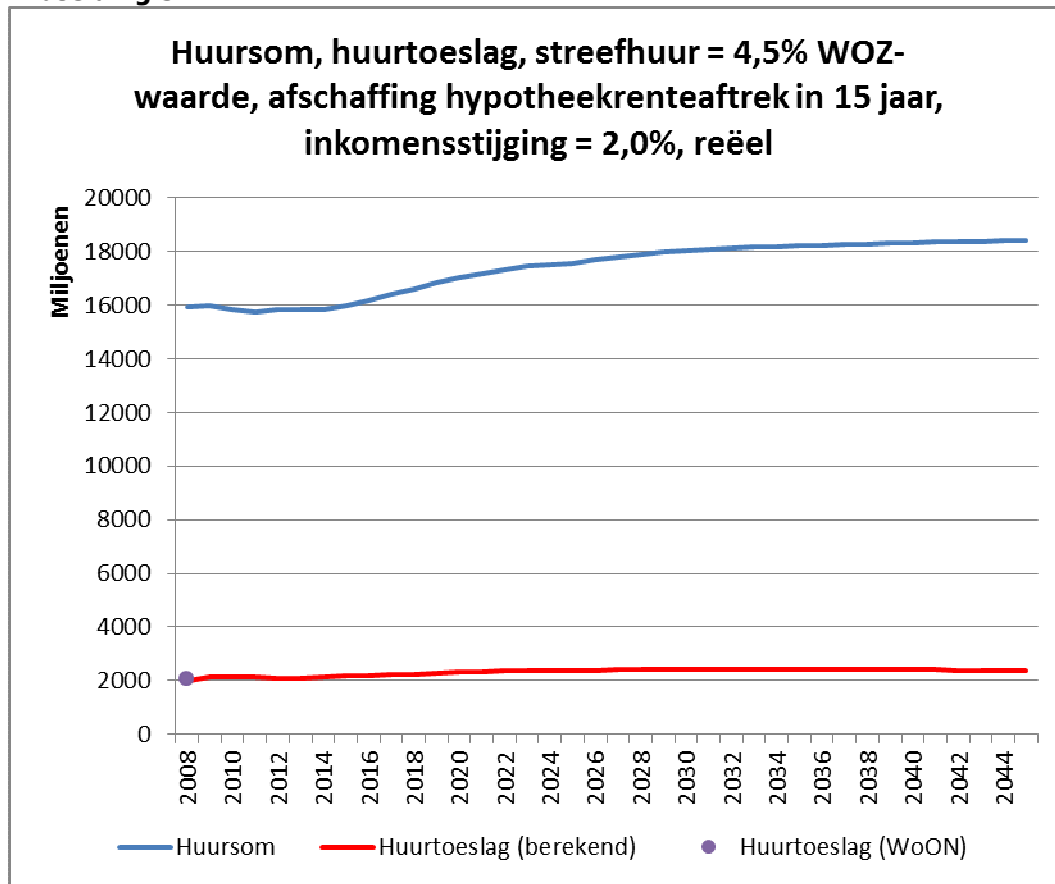
Afbeelding 3



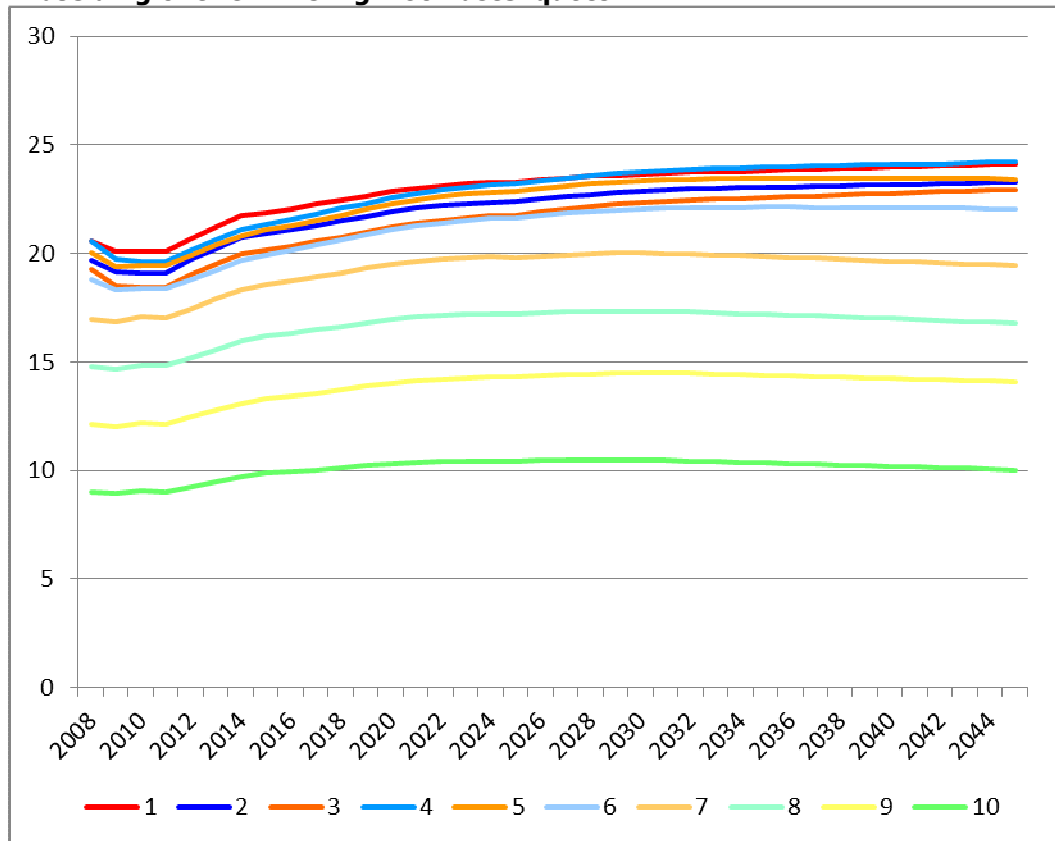
Afbeelding 4 Ontwikkeling woonlastenquoten



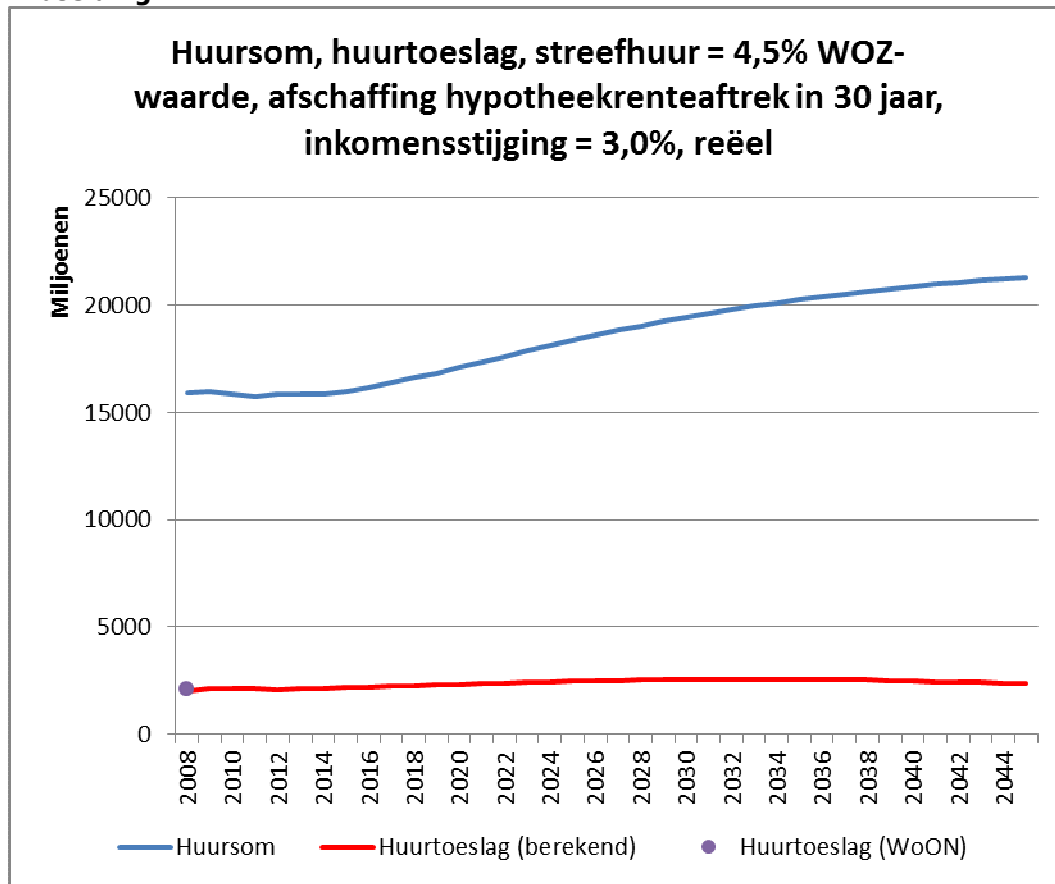
Afbeelding 5



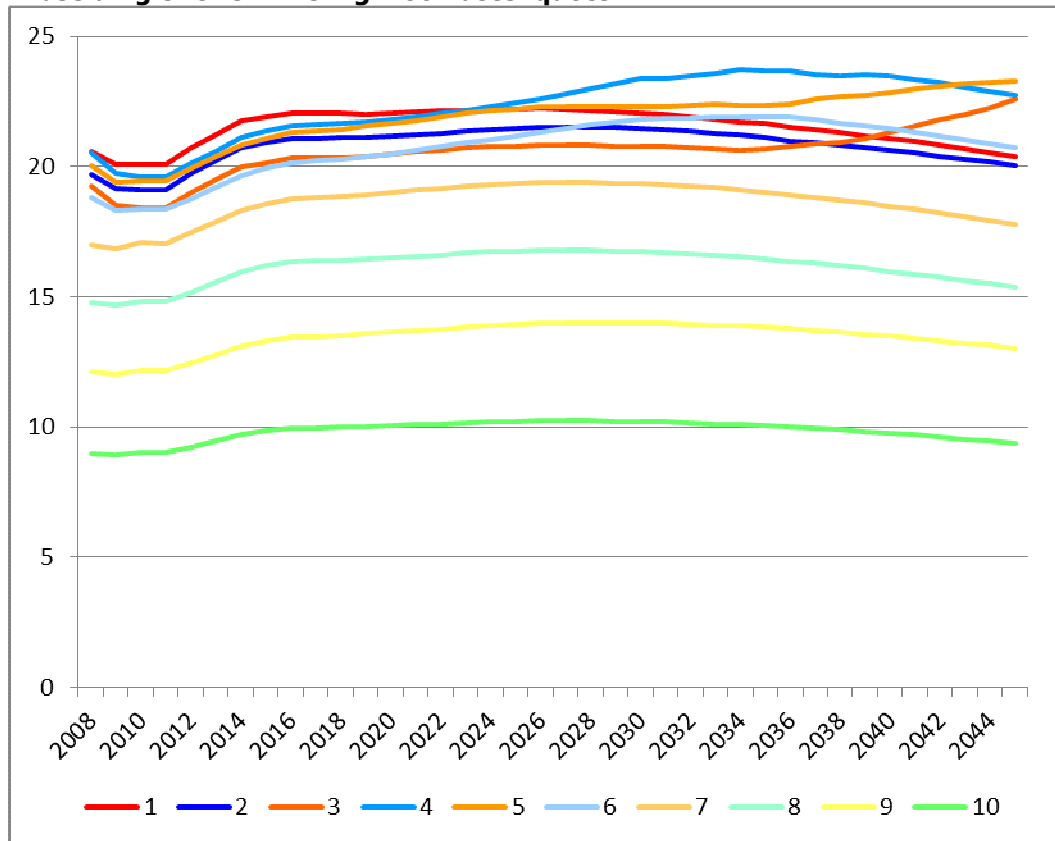
Afbeelding 6 Ontwikkeling woonlastenquoten



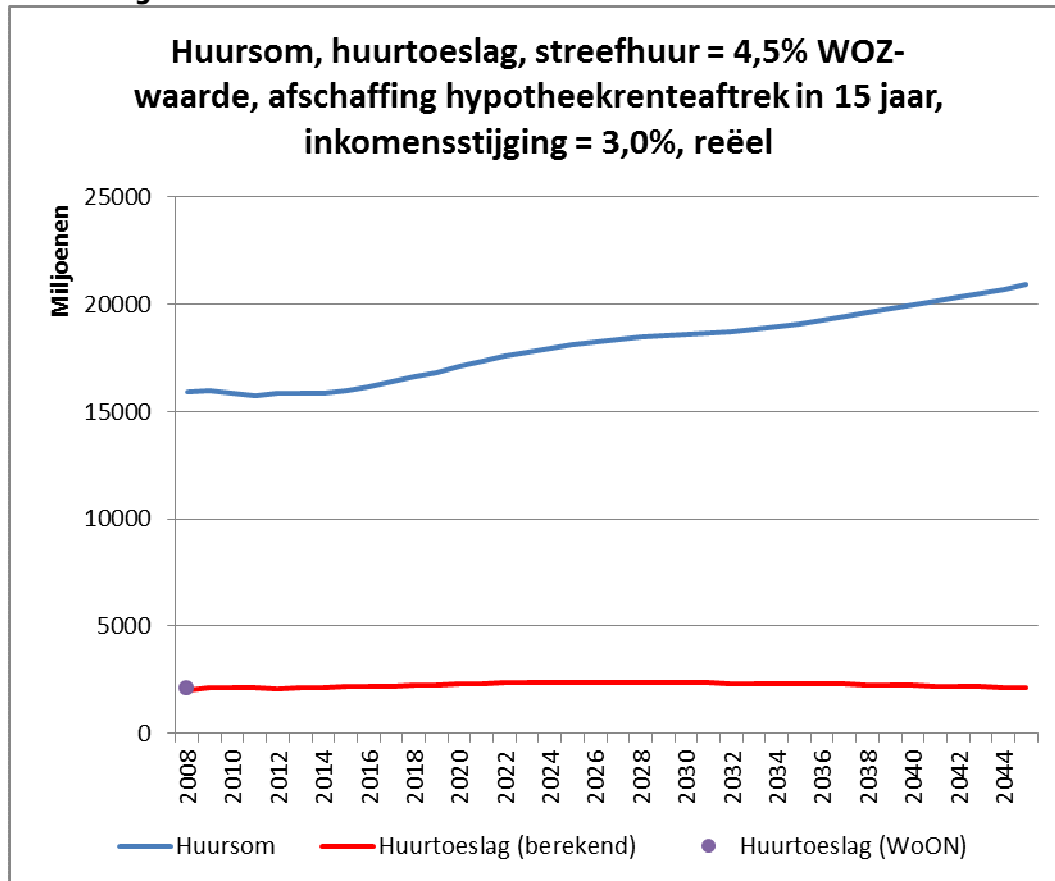
Afbeelding 7



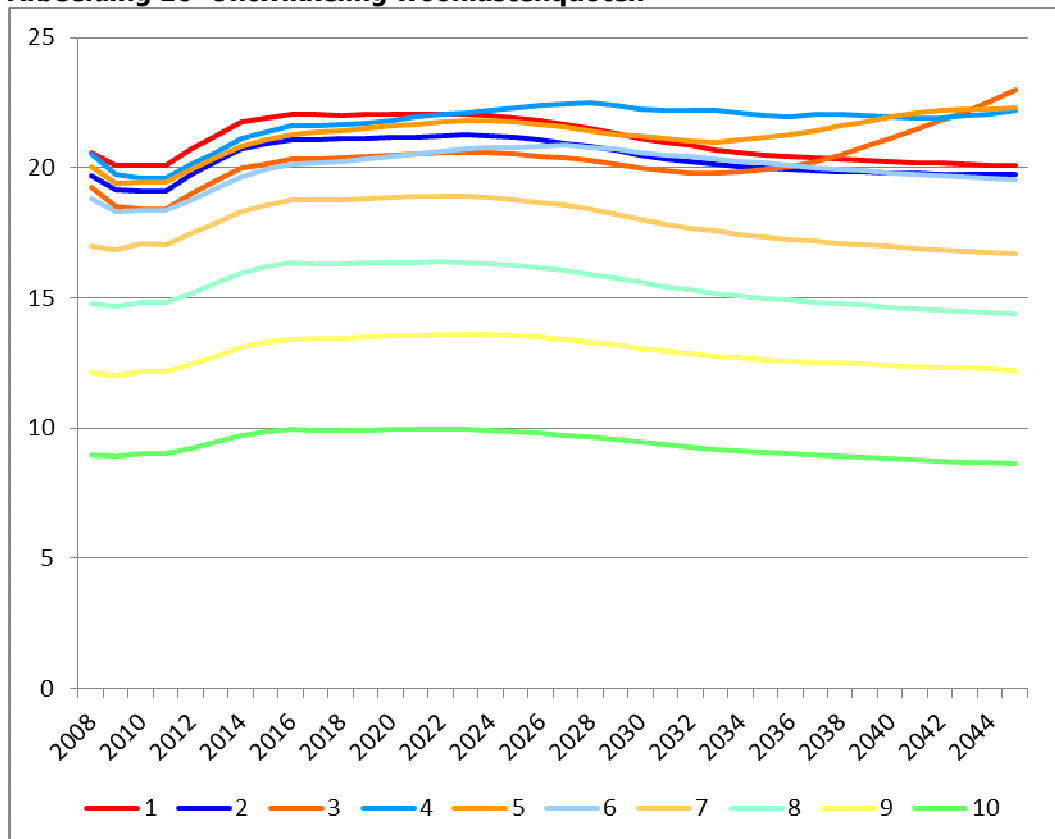
Afbeelding 8 Ontwikkeling woonlastenquoten



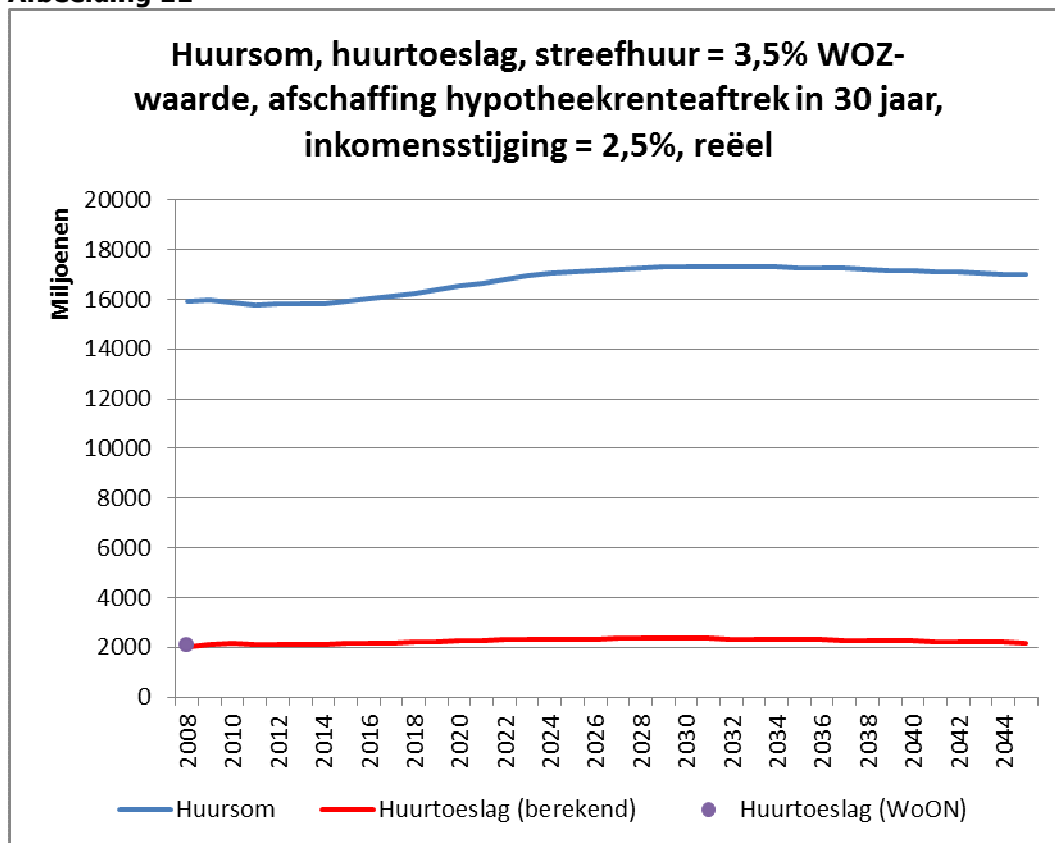
Afbeelding 9



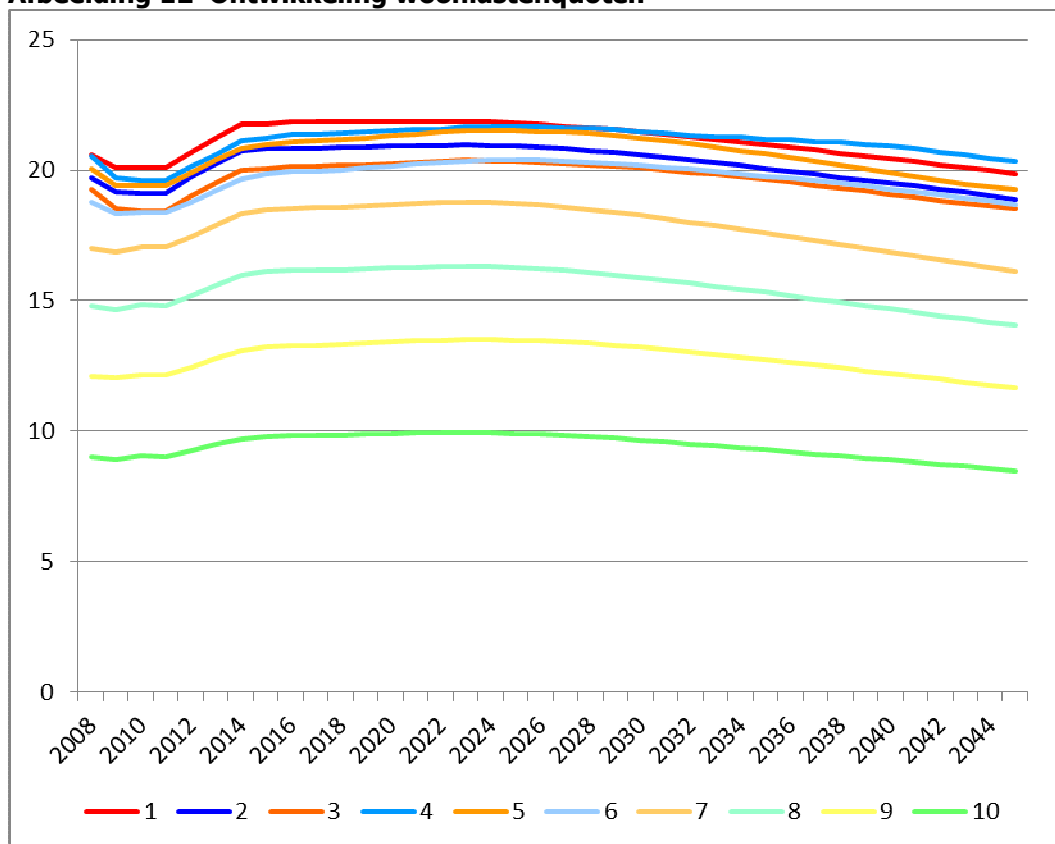
Afbeelding 10 Ontwikkeling woonlastenquoten



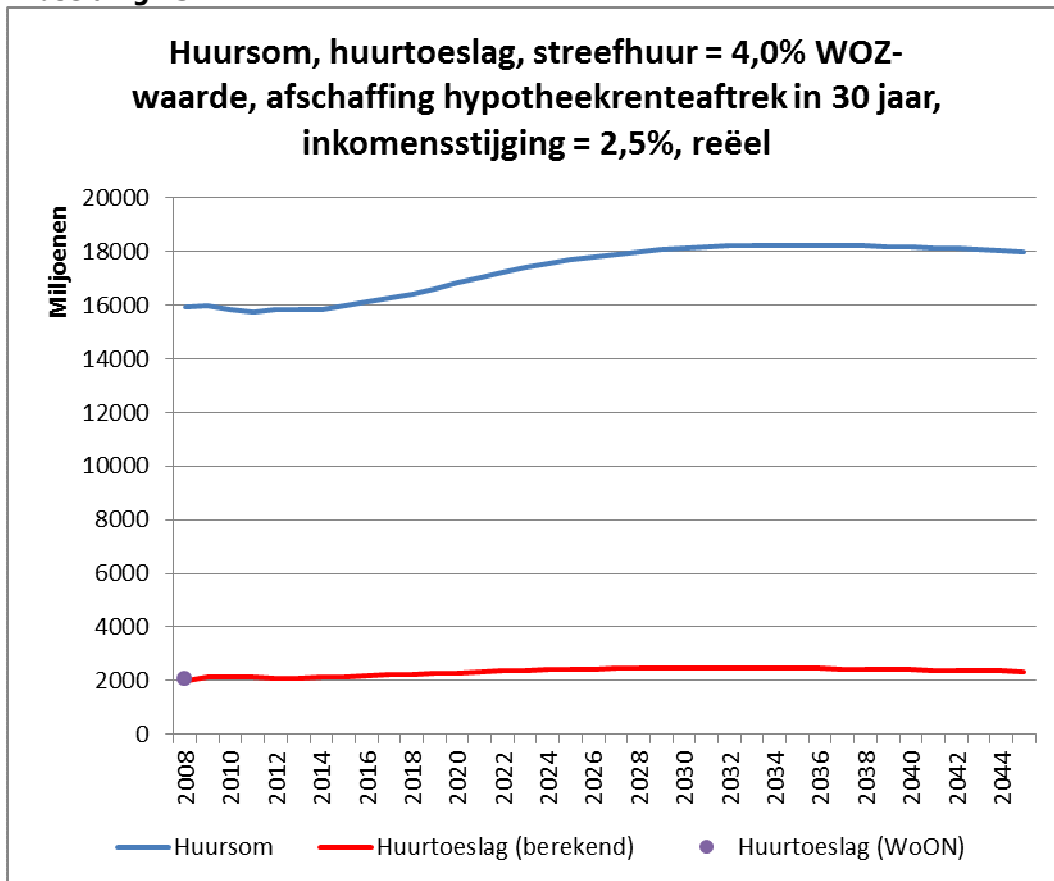
Afbeelding 11



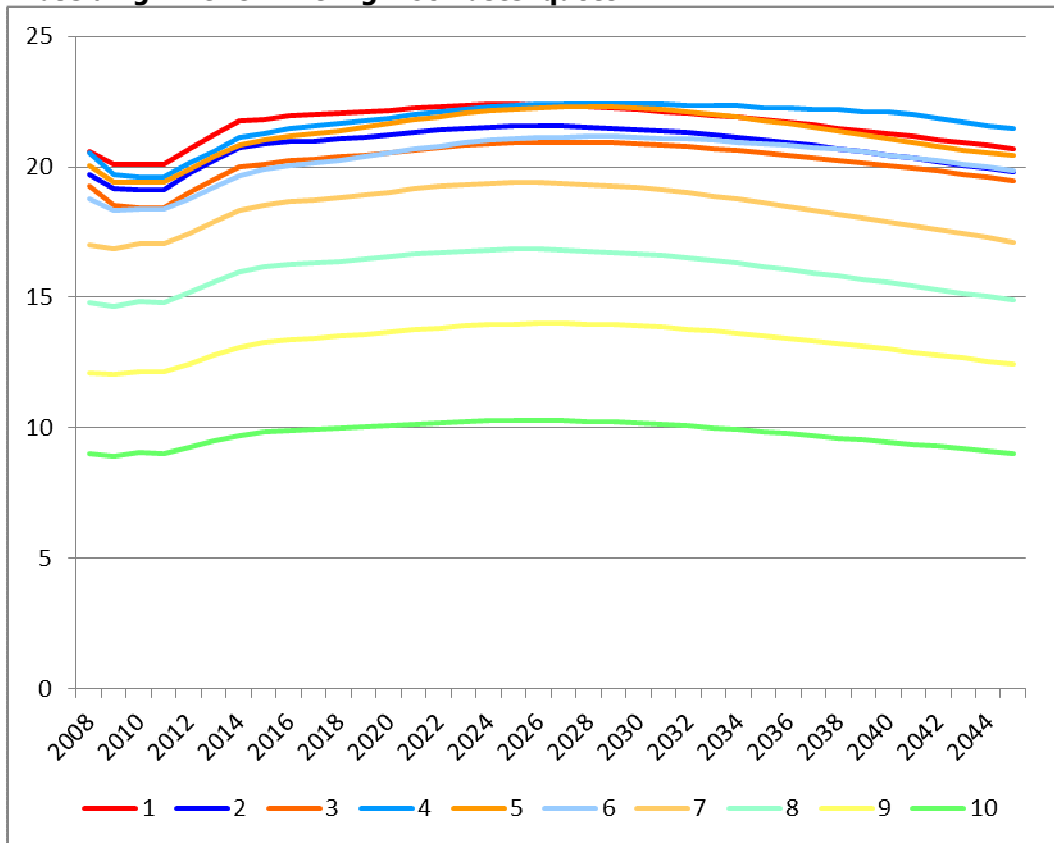
Afbeelding 12 Ontwikkeling woonlastenquoten



Afbeelding 13



Afbeelding 14 Ontwikkeling woonlastenquoten



Bijlage II Tabellen aanpassingsvarianten

**Tabel 1 Huuropbrengst en huurtoeslag bij ontwikkeling WOZ-waarde volgens koopscenari-
o afbouw 30 jaar (incl. terugsluis), streefhuur = 4,5%, inkomensstijging = 2,5%, reëel
in euro's van 2012**

	Huursom (x € 1.000.000)	Huurtoeslag (WoON) (x € 1.000.000)	Huurtoeslag (berekend) (x € 1.000.000)	gemiddeld restinkomen (x € 1.000)
2008	15.914	2.080	2.005	27,5
2009	15.976		2.114	28,0
2010	15.851		2.157	27,5
2011	15.758		2.137	27,3
2012	15.835		2.097	26,7
2013	15.835		2.106	26,0
2014	15.835		2.115	25,2
2015	15.997		2.166	25,0
2016	16.183		2.198	25,0
2017	16.383		2.229	25,1
2018	16.598		2.264	25,3
2019	16.827		2.300	25,4
2020	17.067		2.334	25,5
2025	18.168		2.490	26,1
2030	18.888		2.579	26,9
2035	19.245		2.602	27,8
2040	19.318		2.568	28,8
2045	19.220		2.517	29,9

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 14 May 12

**Tabel 2 Woonlastenquote per inkomensdeciaal, 30-jaars variant, streefhuur = 4,5%, in-
komensstijging = 2,5%**

	Inkomensdeciaal										Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Quote
	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote
2008	20,6	19,7	19,2	20,5	20,1	18,8	17,0	14,8	12,1	9,0	17,2
2009	20,1	19,2	18,5	19,7	19,4	18,3	16,9	14,7	12,0	8,9	16,8
2010	20,1	19,1	18,4	19,6	19,4	18,4	17,1	14,8	12,2	9,0	16,8
2011	20,1	19,1	18,4	19,6	19,4	18,4	17,0	14,8	12,2	9,0	16,8
2012	20,7	19,7	19,0	20,1	19,9	18,8	17,5	15,2	12,5	9,2	17,3
2013	21,2	20,2	19,5	20,6	20,4	19,2	17,9	15,6	12,8	9,5	17,7
2014	21,8	20,7	20,0	21,1	20,8	19,7	18,3	16,0	13,1	9,7	18,1
2015	21,9	20,9	20,1	21,4	21,1	19,9	18,6	16,2	13,3	9,9	18,3
2016	22,1	21,1	20,3	21,6	21,3	20,2	18,8	16,4	13,4	10,0	18,5
2017	22,1	21,2	20,4	21,7	21,5	20,3	18,9	16,5	13,5	10,0	18,6
2018	22,2	21,3	20,5	21,9	21,6	20,5	19,0	16,6	13,7	10,1	18,7
2019	22,3	21,4	20,7	22,0	21,8	20,6	19,2	16,7	13,8	10,2	18,9
2020	22,5	21,6	20,8	22,2	22,0	20,8	19,3	16,8	13,9	10,2	19,0
2025	22,9	22,2	21,4	23,0	22,8	21,7	20,0	17,3	14,4	10,6	19,6
2030	23,0	22,3	21,6	23,3	23,2	22,0	20,1	17,4	14,5	10,6	19,8
2035	22,6	22,1	21,5	23,4	23,0	22,1	19,8	17,1	14,4	10,5	19,6
2040	22,2	21,6	21,2	23,4	22,5	21,8	19,1	16,6	14,0	10,1	19,2
2045	21,6	21,0	20,6	22,9	21,9	21,3	18,3	15,9	13,4	9,7	18,7

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 14 May 12

Tabel 3 Huuropbrengst, huurtoeslag (aangepast systeem) en resterend inkomen bij ontwikkeling WOZ-waarde volgens koopscenariO afbouw 15 jaar (incl. terugsluis), streefhuur = 4,5%, inkomensstijging = 2,5%, reëel

	Huursom (x € 1.000.000)	Huurtoeslag (WoON) (x € 1.000.000)	Huurtoeslag (berekend) (x € 1.000.000)	gemiddeld restinkomen (x € 1.000)
2008	15.914	2.080	2.005	27,5
2009	15.976		2.114	28,0
2010	15.851		2.157	27,5
2011	15.758		2.137	27,3
2012	15.835		2.097	26,7
2013	15.835		2.106	26,0
2014	15.835		2.115	25,2
2015	15.997		2.166	25,0
2016	16.183		2.194	25,1
2017	16.384		2.220	25,2
2018	16.599		2.249	25,4
2019	16.827		2.279	25,6
2020	17.057		2.307	25,7
2025	17.861		2.398	26,7
2030	17.961		2.369	27,8
2035	18.029		2.312	29,1
2040	18.405		2.311	30,3
2045	18.851		2.303	31,5

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 14 May 12

Tabel 4 Woonlastenquote per inkomensdeciël bij aangepaste huurtoeslag, 15-jaars variant, streefhuur = 4,5%, inkomensstijging = 2,5%

	Inkomensdeciël										Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote
2008	20,6	19,7	19,2	20,5	20,1	18,8	17,0	14,8	12,1	9,0	17,2
2009	20,1	19,2	18,5	19,7	19,4	18,3	16,9	14,7	12,0	8,9	16,8
2010	20,1	19,1	18,4	19,6	19,4	18,4	17,1	14,8	12,2	9,0	16,8
2011	20,1	19,1	18,4	19,6	19,4	18,4	17,0	14,8	12,2	9,0	16,8
2012	20,7	19,7	19,0	20,1	19,9	18,8	17,5	15,2	12,5	9,2	17,3
2013	21,2	20,2	19,5	20,6	20,4	19,2	17,9	15,6	12,8	9,5	17,7
2014	21,8	20,7	20,0	21,1	20,8	19,7	18,3	16,0	13,1	9,7	18,1
2015	21,9	20,9	20,1	21,4	21,1	19,9	18,6	16,2	13,3	9,9	18,3
2016	22,1	21,1	20,3	21,6	21,3	20,1	18,7	16,3	13,4	9,9	18,5
2017	22,1	21,2	20,5	21,7	21,4	20,3	18,8	16,4	13,5	10,0	18,6
2018	22,2	21,3	20,6	21,9	21,6	20,4	19,0	16,5	13,6	10,0	18,7
2019	22,3	21,4	20,7	22,0	21,8	20,6	19,1	16,6	13,7	10,1	18,8
2020	22,5	21,6	20,8	22,2	21,9	20,8	19,2	16,7	13,8	10,1	18,9
2025	22,6	21,8	21,2	22,6	22,3	21,2	19,3	16,7	13,9	10,2	19,2
2030	22,0	21,3	20,8	22,4	21,8	20,8	18,6	16,1	13,5	9,8	18,7
2035	21,5	20,9	20,5	22,3	21,3	20,4	17,9	15,5	13,0	9,3	18,3
2040	21,4	20,8	20,4	22,2	21,2	20,3	17,5	15,2	12,8	9,1	18,1
2045	21,4	20,7	20,5	22,3	21,2	20,2	17,2	14,9	12,6	8,9	18,0

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 14 May 12

**Tabel 5 Huuropbrengst en huurtoeslag bij ontwikkeling WOZ-waarde volgens koopscenari-
o afbouw 30 jaar (incl. terugsluis), streefhuur = 4,5%, inkomensstijging = 2,0%, reëel
in euro's van 2012**

	Huursom (x € 1.000.000)	Huurtoeslag (WoON) (x € 1.000.000)	Huurtoeslag (berekend) (x € 1.000.000)	gemiddeld restinkomen (x € 1.000)
2008	15.914	2.080	2.005	27,5
2009	15.976		2.114	28,0
2010	15.851		2.157	27,5
2011	15.758		2.137	27,3
2012	15.835		2.097	26,7
2013	15.835		2.106	26,0
2014	15.835		2.115	25,2
2015	15.997		2.166	25,0
2016	16.183		2.198	25,0
2017	16.382		2.231	25,0
2018	16.594		2.267	25,0
2019	16.816		2.305	25,0
2020	17.040		2.339	24,9
2025	17.910		2.482	24,9
2030	18.278		2.544	24,9
2035	18.185		2.525	25,2
2040	17.818		2.463	25,5
2045	17.332		2.379	25,8

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 14 May 12

**Tabel 6 Woonlastenquote per inkomensdecieel, 30-jaars variant, streefhuur = 4,5%, in-
komensstijging = 2,0%**

	Inkomensdecieel										Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	Quo- te	Quo- te	Quo- te	Quo- te	Quo- te	Quo- te	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote
2008	20,6	19,7	19,2	20,5	20,1	18,8	17,0	14,8	12,1	9,0	17,2
2009	20,1	19,2	18,5	19,7	19,4	18,3	16,9	14,7	12,0	8,9	16,8
2010	20,1	19,1	18,4	19,6	19,4	18,4	17,1	14,8	12,2	9,0	16,8
2011	20,1	19,1	18,4	19,6	19,4	18,4	17,0	14,8	12,2	9,0	16,8
2012	20,7	19,7	19,0	20,1	19,9	18,8	17,5	15,2	12,5	9,2	17,3
2013	21,2	20,2	19,5	20,6	20,4	19,2	17,9	15,6	12,8	9,5	17,7
2014	21,8	20,7	20,0	21,1	20,8	19,7	18,3	16,0	13,1	9,7	18,1
2015	21,9	20,9	20,1	21,4	21,1	19,9	18,6	16,2	13,3	9,9	18,3
2016	22,1	21,1	20,3	21,6	21,3	20,2	18,8	16,4	13,4	10,0	18,5
2017	22,3	21,3	20,5	21,8	21,6	20,4	19,0	16,5	13,6	10,1	18,7
2018	22,4	21,5	20,7	22,1	21,8	20,6	19,2	16,7	13,8	10,2	18,9
2019	22,7	21,7	21,0	22,3	22,1	20,9	19,4	16,9	14,0	10,3	19,1
2020	22,9	22,0	21,2	22,6	22,3	21,2	19,7	17,1	14,1	10,4	19,3
2025	23,7	22,8	22,1	23,6	23,4	22,2	20,5	17,8	14,8	10,9	20,2
2030	23,9	23,2	22,5	24,0	23,8	22,6	20,7	18,0	15,0	11,0	20,5
2035	23,8	23,1	22,5	23,9	23,7	22,4	20,4	17,7	14,8	10,8	20,3
2040	23,5	22,7	22,2	23,5	23,1	21,9	19,7	17,2	14,3	10,4	19,9
2045	23,1	22,1	21,7	22,9	22,4	21,2	19,0	16,5	13,8	10,0	19,3

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 14 May 12

Tabel 7 Huuropbrengst, huurtoeslag (aangepast systeem) en resterend inkomen bij ontwikkeling WOZ-waarde volgens koopscenari afbouw 15 jaar (incl. terugsluis), streefhuur = 4,5%, inkomensstijging = 2,0%, reëel

	Huursom (x € 1.000.000)	Huurtoeslag (WoON) (x € 1.000.000)	Huurtoeslag (berekend) (x € 1.000.000)	gemiddeld restinkomen (x € 1.000)
2008	15.914	2.080	2.005	27,5
2009	15.976		2.114	28,0
2010	15.851		2.157	27,5
2011	15.758		2.137	27,3
2012	15.835		2.097	26,7
2013	15.835		2.106	26,0
2014	15.835		2.115	25,2
2015	15.997		2.166	25,0
2016	16.183		2.194	25,1
2017	16.382		2.222	25,1
2018	16.596		2.253	25,1
2019	16.812		2.284	25,1
2020	17.019		2.311	25,1
2025	17.569		2.380	25,4
2030	18.046		2.431	25,6
2035	18.211		2.426	26,0
2040	18.326		2.407	26,3
2045	18.416		2.381	26,7

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 14 May 12

Tabel 8 Woonlastenquote per inkomensdeciël bij aangepaste huurtoeslag, 15-jaars variant, streefhuur = 4,5%, inkomensstijging = 2,0%

	Inkomensdeciël										Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote
2008	20,6	19,7	19,2	20,5	20,1	18,8	17,0	14,8	12,1	9,0	17,2
2009	20,1	19,2	18,5	19,7	19,4	18,3	16,9	14,7	12,0	8,9	16,8
2010	20,1	19,1	18,4	19,6	19,4	18,4	17,1	14,8	12,2	9,0	16,8
2011	20,1	19,1	18,4	19,6	19,4	18,4	17,0	14,8	12,2	9,0	16,8
2012	20,7	19,7	19,0	20,1	19,9	18,8	17,5	15,2	12,5	9,2	17,3
2013	21,2	20,2	19,5	20,6	20,4	19,2	17,9	15,6	12,8	9,5	17,7
2014	21,8	20,7	20,0	21,1	20,8	19,7	18,3	16,0	13,1	9,7	18,1
2015	21,9	20,9	20,1	21,4	21,1	19,9	18,6	16,2	13,3	9,9	18,3
2016	22,1	21,1	20,3	21,6	21,3	20,1	18,7	16,3	13,4	9,9	18,5
2017	22,3	21,3	20,6	21,8	21,5	20,4	18,9	16,5	13,6	10,0	18,7
2018	22,5	21,5	20,7	22,1	21,8	20,6	19,1	16,6	13,7	10,1	18,9
2019	22,7	21,7	21,0	22,3	22,0	20,8	19,3	16,8	13,9	10,2	19,1
2020	22,9	21,9	21,2	22,6	22,3	21,1	19,5	16,9	14,0	10,3	19,3
2025	23,3	22,4	21,8	23,2	22,9	21,6	19,8	17,2	14,3	10,4	19,7
2030	23,7	22,9	22,3	23,8	23,4	22,1	20,0	17,3	14,5	10,5	20,0
2035	23,8	23,0	22,6	24,0	23,5	22,1	19,9	17,2	14,4	10,4	20,1
2040	24,0	23,2	22,8	24,1	23,5	22,1	19,7	17,0	14,2	10,2	20,1
2045	24,1	23,3	23,0	24,2	23,4	22,1	19,4	16,8	14,1	10,0	20,0

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 14 May 12

Tabel 9 Huuropbrengst en huurtoeslag bij ontwikkeling WOZ-waarde volgens koopscenari^o afbouw 30 jaar (incl. terugsluis), streefhuur = 4,5%, inkomensstijging = 3,0%, reëel in euro's van 2012

	Huursom (x € 1.000.000)	Huurtoeslag (WoON) (x € 1.000.000)	Huurtoeslag (berekend) (x € 1.000.000)	gemiddeld restinkomen (x € 1.000)
2008	15.914	2.080	2.005	27,5
2009	15.976		2.114	28,0
2010	15.851		2.157	27,5
2011	15.758		2.137	27,3
2012	15.835		2.097	26,7
2013	15.835		2.106	26,0
2014	15.835		2.115	25,2
2015	15.997		2.166	25,0
2016	16.183		2.198	25,0
2017	16.385		2.227	25,3
2018	16.605		2.261	25,6
2019	16.839		2.295	25,8
2020	17.086		2.326	26,1
2025	18.374		2.477	27,5
2030	19.431		2.537	29,0
2035	20.246		2.558	30,7
2040	20.856		2.485	32,5
2045	21.301		2.352	34,5

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 14 May 12

Tabel 10 Woonlastenquote per inkomensdeciël, 30-jaars variant, streefhuur = 4,5%, inkomensstijging = 3,0%

	Inkomensdeciël										Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote
2008	20,6	19,7	19,2	20,5	20,1	18,8	17,0	14,8	12,1	9,0	17,2
2009	20,1	19,2	18,5	19,7	19,4	18,3	16,9	14,7	12,0	8,9	16,8
2010	20,1	19,1	18,4	19,6	19,4	18,4	17,1	14,8	12,2	9,0	16,8
2011	20,1	19,1	18,4	19,6	19,4	18,4	17,0	14,8	12,2	9,0	16,8
2012	20,7	19,7	19,0	20,1	19,9	18,8	17,5	15,2	12,5	9,2	17,3
2013	21,2	20,2	19,5	20,6	20,4	19,2	17,9	15,6	12,8	9,5	17,7
2014	21,8	20,7	20,0	21,1	20,8	19,7	18,3	16,0	13,1	9,7	18,1
2015	21,9	20,9	20,1	21,4	21,1	19,9	18,6	16,2	13,3	9,9	18,3
2016	22,1	21,1	20,3	21,6	21,3	20,2	18,8	16,4	13,4	10,0	18,5
2017	22,0	21,1	20,4	21,6	21,4	20,2	18,8	16,4	13,5	10,0	18,5
2018	22,0	21,1	20,4	21,6	21,4	20,3	18,9	16,4	13,5	10,0	18,6
2019	22,0	21,1	20,4	21,7	21,5	20,4	18,9	16,5	13,6	10,0	18,6
2020	22,1	21,2	20,5	21,8	21,7	20,5	19,0	16,5	13,6	10,1	18,7
2025	22,2	21,5	20,8	22,5	22,2	21,2	19,4	16,8	13,9	10,2	19,1
2030	22,1	21,5	20,8	23,4	22,3	21,8	19,3	16,7	14,0	10,2	19,2
2035	21,7	21,1	20,7	23,7	22,4	21,9	19,0	16,5	13,8	10,1	19,1
2040	21,1	20,6	21,3	23,5	22,9	21,4	18,5	16,0	13,5	9,8	18,9
2045	20,4	20,0	22,6	22,7	23,3	20,7	17,8	15,4	13,0	9,4	18,5

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 14 May 12

Tabel 11 Huuropbrengst, huurtoeslag (aangepast systeem) en resterend inkomen bij ontwikkeling WOZ-waarde volgens koopscenario afbouw 15 jaar (incl. terugsluis), streefhuur = 4,5%, inkomensstijging = 3,0%, reëel

	Huursom (x € 1.000.000)	Huurtoeslag (WoON) (x € 1.000.000)	Huurtoeslag (berekend) (x € 1.000.000)	gemiddeld restinkomen (x € 1.000)
2008	15.914	2.080	2.005	27,5
2009	15.976		2.114	28,0
2010	15.851		2.157	27,5
2011	15.758		2.137	27,3
2012	15.835		2.097	26,7
2013	15.835		2.106	26,0
2014	15.835		2.115	25,2
2015	15.997		2.166	25,0
2016	16.183		2.194	25,1
2017	16.386		2.219	25,4
2018	16.605		2.246	25,7
2019	16.838		2.275	26,0
2020	17.082		2.301	26,3
2025	18.123		2.387	28,0
2030	18.594		2.368	30,0
2035	19.104		2.318	32,0
2040	19.948		2.234	34,1
2045	20.901		2.124	36,3

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 14 May 12

Tabel 12 Woonlastenquote per inkomensdeciël bij aangepaste huurtoeslag, 15-jaars variant, streefhuur = 4,5%, inkomensstijging = 3,0%

	Inkomensdeciël										Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Quote
	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote
2008	20,6	19,7	19,2	20,5	20,1	18,8	17,0	14,8	12,1	9,0	17,2
2009	20,1	19,2	18,5	19,7	19,4	18,3	16,9	14,7	12,0	8,9	16,8
2010	20,1	19,1	18,4	19,6	19,4	18,4	17,1	14,8	12,2	9,0	16,8
2011	20,1	19,1	18,4	19,6	19,4	18,4	17,0	14,8	12,2	9,0	16,8
2012	20,7	19,7	19,0	20,1	19,9	18,8	17,5	15,2	12,5	9,2	17,3
2013	21,2	20,2	19,5	20,6	20,4	19,2	17,9	15,6	12,8	9,5	17,7
2014	21,8	20,7	20,0	21,1	20,8	19,7	18,3	16,0	13,1	9,7	18,1
2015	21,9	20,9	20,1	21,4	21,1	19,9	18,6	16,2	13,3	9,9	18,3
2016	22,1	21,1	20,3	21,6	21,3	20,1	18,7	16,3	13,4	9,9	18,5
2017	22,0	21,1	20,4	21,6	21,3	20,2	18,8	16,3	13,4	9,9	18,5
2018	22,0	21,1	20,4	21,7	21,4	20,2	18,8	16,3	13,5	9,9	18,5
2019	22,0	21,1	20,4	21,7	21,5	20,3	18,8	16,3	13,5	9,9	18,6
2020	22,1	21,2	20,5	21,8	21,6	20,4	18,9	16,4	13,5	9,9	18,6
2025	21,9	21,2	20,5	22,3	21,7	20,8	18,8	16,2	13,5	9,9	18,7
2030	21,1	20,5	20,0	22,2	21,2	20,6	18,0	15,6	13,1	9,5	18,2
2035	20,5	20,0	19,9	22,0	21,2	20,2	17,4	15,0	12,6	9,1	17,8
2040	20,2	19,8	21,1	22,0	22,0	19,8	17,0	14,7	12,4	8,8	17,8
2045	20,1	19,7	23,0	22,2	22,3	19,6	16,7	14,4	12,2	8,6	17,9

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 14 May 12

Tabel 13 Huuropbrengst, huurtoeslag (aangepast systeem) en resterend inkomen bij ontwikkeling WOZ-waarde volgens koopscenario afbouw 30 jaar (incl. terugsluis), streefhuur = 3,5%, inkomensstijging = 2,5%, reëel

	Huursom	Huurtoeslag (WoON)	Huurtoeslag (berekend)	gemiddeld restinkomen
2008	15914	2080	2005	27,5
2009	15976		2114	28,0
2010	15851		2157	27,5
2011	15758		2137	27,3
2012	15835		2097	26,7
2013	15835		2106	26,0
2014	15835		2115	25,2
2015	15909		2153	25,1
2016	16002		2172	25,1
2017	16110		2189	25,2
2018	16234		2207	25,4
2019	16368		2228	25,5
2020	16514		2253	25,7
2025	17104		2341	26,5
2030	17300		2356	27,4
2035	17275		2320	28,4
2040	17147		2253	29,5
2045	16977		2188	30,6

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 15 May 12

Tabel 14 Woonlastenquote per inkomensdeciël bij aangepaste huurtoeslag, 30-jaars variant, streefhuur = 3,5%, inkomensstijging = 2,5%

	Inkomensdeciël										Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote
2008	20,59	19,70	19,25	20,54	20,06	18,79	17,00	14,78	12,12	9,00	17,18
2009	20,09	19,17	18,52	19,73	19,41	18,33	16,87	14,67	12,03	8,93	16,77
2010	20,10	19,12	18,43	19,61	19,43	18,38	17,07	14,84	12,17	9,04	16,82
2011	20,08	19,10	18,44	19,61	19,43	18,36	17,05	14,82	12,16	9,02	16,81
2012	20,71	19,73	19,01	20,13	19,93	18,79	17,47	15,19	12,46	9,25	17,27
2013	21,22	20,23	19,49	20,60	20,39	19,21	17,89	15,57	12,77	9,48	17,69
2014	21,76	20,73	19,98	21,12	20,81	19,66	18,31	15,96	13,09	9,72	18,11
2015	21,79	20,82	20,05	21,25	20,98	19,84	18,48	16,11	13,22	9,81	18,23
2016	21,86	20,86	20,14	21,36	21,08	19,94	18,55	16,17	13,29	9,85	18,31
2017	21,85	20,85	20,15	21,38	21,12	19,97	18,55	16,17	13,30	9,85	18,32
2018	21,86	20,86	20,18	21,42	21,17	20,02	18,58	16,19	13,33	9,86	18,35
2019	21,87	20,89	20,22	21,45	21,22	20,09	18,62	16,22	13,36	9,88	18,38
2020	21,86	20,92	20,24	21,50	21,32	20,16	18,67	16,25	13,41	9,90	18,42
2025	21,82	20,93	20,33	21,68	21,51	20,40	18,72	16,27	13,49	9,92	18,51
2030	21,48	20,57	20,09	21,47	21,24	20,18	18,26	15,89	13,21	9,66	18,21
2035	20,99	20,07	19,64	21,19	20,62	19,77	17,60	15,32	12,74	9,29	17,72
2040	20,45	19,51	19,08	20,94	19,89	19,28	16,87	14,68	12,21	8,89	17,18
2045	19,87	18,89	18,52	20,36	19,27	18,68	16,14	14,04	11,78	8,48	16,59

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 15 May 12

Tabel 15 Huuropbrengst, huurtoeslag (aangepast systeem) en resterend inkomen bij ontwikkeling WOZ-waarde volgens koopscenariO afbouw 30 jaar (incl. terugsluis), streefhuur = 4,0%, inkomensstijging = 2,5%, reëel

	Huursom	Huurtoeslag (WoON)	Huurtoeslag (berekend)	gemiddeld restinkomen
2008	15914	2080	2005	27,5
2009	15976		2114	28,0
2010	15851		2157	27,5
2011	15758		2137	27,3
2012	15835		2097	26,7
2013	15835		2106	26,0
2014	15835		2115	25,2
2015	15954		2159	25,0
2016	16097		2185	25,0
2017	16255		2211	25,2
2018	16429		2240	25,3
2019	16616		2270	25,5
2020	16815		2301	25,6
2025	17680		2426	26,3
2030	18117		2476	27,1
2035	18233		2462	28,1
2040	18161		2405	29,2
2045	17995		2348	30,3

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 15 May 12

Tabel 16 Woonlastenquote per inkomensdeciël bij aangepaste huurtoeslag, 30-jaars variant, streefhuur = 4,0%, inkomensstijging = 2,5%

	Inkomensdeciël										Totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote	Quote
2008	20,59	19,70	19,25	20,54	20,06	18,79	17,00	14,78	12,12	9,00	17,18
2009	20,09	19,17	18,52	19,73	19,41	18,33	16,87	14,67	12,03	8,93	16,77
2010	20,10	19,12	18,43	19,61	19,43	18,38	17,07	14,84	12,17	9,04	16,82
2011	20,08	19,10	18,44	19,61	19,43	18,36	17,05	14,82	12,16	9,02	16,81
2012	20,71	19,73	19,01	20,13	19,93	18,79	17,47	15,19	12,46	9,25	17,27
2013	21,22	20,23	19,49	20,60	20,39	19,21	17,89	15,57	12,77	9,48	17,69
2014	21,76	20,73	19,98	21,12	20,81	19,66	18,31	15,96	13,09	9,72	18,11
2015	21,84	20,87	20,10	21,30	21,03	19,89	18,53	16,16	13,26	9,84	18,28
2016	21,95	20,96	20,25	21,47	21,20	20,06	18,67	16,28	13,37	9,92	18,41
2017	21,99	21,01	20,31	21,56	21,29	20,15	18,74	16,33	13,43	9,95	18,48
2018	22,04	21,06	20,39	21,65	21,39	20,26	18,82	16,39	13,50	9,99	18,55
2019	22,11	21,15	20,45	21,75	21,52	20,39	18,92	16,47	13,58	10,04	18,64
2020	22,18	21,24	20,55	21,86	21,68	20,52	19,04	16,56	13,67	10,10	18,74
2025	22,39	21,55	20,93	22,36	22,20	21,09	19,40	16,84	13,98	10,28	19,10
2030	22,19	21,43	20,88	22,40	22,25	21,14	19,20	16,67	13,90	10,17	19,02
2035	21,81	21,04	20,54	22,28	21,78	20,89	18,64	16,19	13,54	9,86	18,65
2040	21,27	20,47	20,07	22,11	21,08	20,46	17,90	15,56	13,01	9,45	18,14
2045	20,70	19,82	19,48	21,49	20,43	19,85	17,12	14,89	12,44	9,03	17,53

Bron: WoON 2009/Onderzoeksinstituut OTB, 15 May 12

Onderzoeksinstituut OTB

Delft University of Technology

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft, The Netherlands

Postbus 5030, 2600 GA Delft, The Netherlands

Telefoon +31 (0)15 278 30 05

Fax +31 (0)15 278 44 22

E-mail mailbox@otb.tudelft.nl

www.otb.tudelft.nl