



PBL-notitie

Doorrekening van de effecten van de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens en bevriezing van de liberalisatiegrens

Martijn Eskinasi (martijn.eskinasi@pbl.nl)
29 augustus 2014

Publicatienummer 1462

Hoofdconclusie

De tijdelijke verhoging van de jaarinkomensgrens gedurende vijf jaar heeft voor woningzoekenden met lage inkomens (<€34k) een nadelig effect op de zoektijd naar een woning. Woningzoekenden met lage middeninkomens (€34k-€38k) hebben daarentegen een dubbel voordeel van deze maatregel.

Het effect van een driejarige bevriezing van de liberalisatiegrens op de zoektijd van de verschillende inkomensgroepen is beduidend kleiner dan dat van de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens.

Aanleiding

Op 23 april 2014 verzocht de minister voor Wonen en Rijksdienst het PBL om enkele kennisvragen te onderzoeken uit de brief over de implementatie van de hervormingsagenda voor de woningmarkt (Tweede Kamer 2014a), namelijk het in beeld brengen van de effecten op de zoektijd van verschillende inkomensgroepen van:

- het tijdelijk verhogen van de (jaar)inkomensgrens van de doelgroep van sociale huur naar € 38.000;
- het bevriezen van de liberalisatiegrens gedurende drie jaar, met ingang van 2015.

Analyse

Tijdelijke verhoging van de jaarinkomensgrens gedurende vijf jaar

Deze maatregel¹ heeft een nadelig effect op de zoektijd van woningzoekenden met lage inkomens (<€34k). Eerder concludeerde het PBL dat door de staatssteunregeling de zoektijd van de circa 365.000 woningzoekenden met lage inkomens ongeveer 20

¹ Het PBL heeft doorgerekend dat 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen voor een periode van vijf jaar kan worden toegewezen aan woningzoekenden met lage inkomens en met lage middeninkomens. Het concept-Besluit toegelaten instellingen in de volkshuisvesting 2015 gaat uit van een reservering van 80 procent voor de lage inkomensgroepen en van 10 procent voor de lage middeninkomensgroepen.

procent korter werd (circa 7 maanden op een totale zoektijd van circa tweeëneenhalf jaar), omdat de woningzoekenden met lage middeninkomens niet meer mee concurreerden om sociale huurwoningen (Eskinasi et al. 2012).²

Door de tijdelijke verhoging van de jaarinkomensgrens concurreren de circa 50.000 woningzoekenden met lage middeninkomens (€34k-€38k) wel weer mee om de beschikbare sociale woningen. De zoektijd voor de lage inkomensgroep wordt daardoor weer langer. Het voordeel voor deze groep bedraagt dan nog 10 procent, ofwel ongeveer drie maanden ten opzichte van de situatie voor invoering van de staatssteunregeling.

De woningzoekenden met lage middeninkomens (€34k-€38k) hebben daarentegen een dubbel voordeel van deze maatregel. Ten eerste wordt hun oude positie van voor de invoering van de staatssteunregeling hersteld. Ten tweede blijft de concurrentie van de groep van circa 50.000 woningzoekenden met middeninkomens (€38k-€43k) uitgeschakeld. Per saldo wordt de zoektijd van de lage middeninkomensgroep 20 procent (ongeveer 4 maanden) korter dan voor de invoering van de staatssteunregeling. De zoektijd van de lage middeninkomens (€34k-€38k) is dan ongeveer 8 maanden korter dan die van de lage inkomensgroep (<€34k).

Deze simulatie laat, net als de eerdere doorrekeningen, nog twee belangrijke uitkomsten zien. Ten eerste wordt de zoektijd tussen de verschillende inkomensgroepen afgeruild. Een extra stagnatie van de doorstroming³ *als gevolg van één van de varianten* blijkt niet uit de berekeningen. Ten tweede lopen de zoektijden in de eerste acht simulatiejaren nog duidelijk op als gevolg van autonome ontwikkelingen. Daarna zet een daling van de zoektijden in, omdat de babyboomgeneratie dan de woningmarkt begint te verlaten. Rond het twintigste jaar toont de simulatie een ontspannen (nationale) woningmarkt.

Op het hoogtepunt van de spanning (in het achtste simulatiejaar) is de zoektijd van de lage inkomensgroep ongeveer tweeëneenhalf jaar. De zoektijd van de lage middeninkomensgroep ligt daar vlak onder (twee en een kwart jaar), terwijl de zoektijd van de middelste inkomensgroep (€38k-€43k) dan juist het langst is, namelijk ongeveer viereneenhalf jaar. Als de tijdelijke verhoging weer vervalt, neemt de zoektijd voor de lage middeninkomensgroep weer toe, om vervolgens geleidelijk te dalen door de algehele ontspanning van de woningmarkt. Op de hogere

² Bij de berekeningen is het PBL uitgegaan van een referentiescenario met huishoudensgroei en vergrijzing conform de CBS-prognose, een netto toename van de woningvoorraad met circa 1 miljoen woningen en, tenzij anders aangegeven, inflatievolgend huurbeleid voor bestaande huurcontracten. Het referentiescenario is omwille van de vergelijkbaarheid identiek aan dat uit de eerdere studie naar het effect van de staatssteunregeling op de woningmarktpositie van middeninkomens (Eskinasi et al. 2012). De start van de simulatie (aangeduid met jaar 0), is globaal te vergelijken met 2008. De door te rekenen maatregelen gaan van start in jaar 5 van de simulatie.

³ Het simulatiemodel berekent de zoektijden van de verschillende inkomensgroepen in de context van zowel de huur- als de koopsector. De verwachte uitstroom van de babyboomgeneratie leidt tot een extra aanbod van bestaande koopwoningen, hetgeen in het model een gunstig effect heeft op de zoektijden.

inkomensgroepen (>€43k) hebben de oplopende spanning en (aanpassingen aan) de staatssteunregeling beduidend minder effect.

Bevriezen van de liberalisatiegrens gedurende drie jaar

Het effect van een bevroren liberalisatiegrens op de zoektijd van de verschillende inkomensgroepen is beduidend kleiner dan dat van de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens. Dat komt omdat deze maatregel vooral een indirect effect heeft. De combinatie van een bevroren liberalisatiegrens en jaarlijkse, door de verhuurder te bepalen huurverhogingen leidt ertoe dat de huurprijzen van een beduidend aantal woningen geleidelijk de liberalisatiegrens overschrijden.

Bij een matig huurscenario van 1 procent boven inflatie is dit aantal in zichtjaar 2017 geraamd op circa 135.000 woningen (6 procent van de sociale sector), bij een hoog huurscenario van 2,5 procent boven inflatie op circa 245.000 woningen (11 procent).

Om het effect op de zoektijd te kunnen becijferen, heeft het PBL enkele veronderstellingen gedaan, namelijk dat *alle* betreffende woningen naar de niet-DAEB-portefeuille worden overgebracht en na mutatie in het geliberaliseerde segment worden verhuurd. Het is niet te verwachten dat alle corporaties dit in praktijk gaan brengen, zodat de doorrekening een maximaal effect becijfert.

Dit betekent echter niet dat al deze woningen gelijk tegen een geliberaliseerde huurprijs worden verhuurd: de zittende huurder behoudt immers een gereguleerd huurcontract en eventueel recht op huurtoeslag. De verhuurder dient te beslissen of a) deze woningen worden overgebracht naar het niet-DAEB-deel, en b) of deze na mutatie geliberaliseerd zullen worden verhuurd. Pas als dit laatste ook daadwerkelijk gebeurt, treedt er in de simulatie een meetbaar woningmarkteffect op in termen van zoektijd. Het effect van deze maatregel treedt daarom pas op met een aanzienlijke tijdsvertraging van tien jaar na invoering van de tijdelijke bevroren liberalisatiegrens (in simulatiejaar 15), als de ontspanning door de uitstroom van babyboomers op gang komt.

Rond het vijftiende simulatiejaar wijkt de zoektijd voor de laagste inkomensgroep nauwelijks af van de basissimulatie. Voor de hogere en middeninkomensgroepen zijn de zoektijden een fractie korter (ongeveer een tot maximaal twee maanden). Het effect is zo klein omdat de woningmarkt in het vijftiende simulatiejaar al aanzienlijk ontspant.

Gecombineerd beleidsscenario

Naast de doorrekening van de twee afzonderlijke maatregelen is ook het gecombineerde effect berekend. Het beleidsscenario is een combinatie van een tijdelijke verhoging (gedurende vijf jaar) van de inkomensgrens en een bevroren liberalisatiegrens gedurende drie jaar. Gegeven de beperkte impact van de tweede maatregel weegt de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens veruit het zwaarst mee in het beleidsscenario.

Regionale verschillen

In de eerdere PBL-studie (Eskinasi et al. 2012) werden opvallende regionale verschillen gesignaleerd in de effecten van de staatssteunregeling en compenserende maatregelen. De regionale doorrekeningen van de twee nieuwe maatregelen zijn op hoofdlijnen consistent met eerdere conclusies. De meest beleidsrelevante uitkomsten zijn als volgt samen te vatten:

- In de Amsterdamse regio overheerst het beeld van een gespannen woningmarkt. De zoektijden zijn lang, zelfs nog voor de hogere middeninkomensgroep (€43k-€62k). Ten opzichte van het landelijke beeld vindt de ontspanning door de uitstroom van babyboomers vindt later en in mindere mate plaats. Dat maakte de relatieve impact van de staatssteunregeling kleiner. Als gevolg van samenstellingseffecten en een hogere opwaartse mobiliteit werkten liberalisatie en verkoop in de Amsterdamse regio in de studie uit 2012 voor de lage middeninkomensgroep gunstig door. De tijdelijke verhoging van de inkomensgrens brengt echter de zoektijd van de lage inkomensgroep weer terug bij af. De bevrozing van de liberalisatiegrens buigt de op lange termijn licht dalende trend in de zoektijd van deze groep om in stabilisatie. De beide effecten voor de lage middeninkomensgroep hebben in de Amsterdamse regio enige synergie: zodra de verhoogde inkomensgrens is uitgewerkt, begint het effect van de bevroren liberalisatiegrens in hun voordeel door te werken.
- In de regio Arnhem-Nijmegen werd eerder juist een wat grotere gevoeligheid voor de staatssteunregeling gevonden. Het effect van de tijdelijk hogere inkomensgrens is daarmee consistent. Het bevroren van de liberalisatiegrens in combinatie met de genoemde huurverhogingen leidt er op de lange termijn toe dat de zoektijden voor de laagste inkomensgroep minder snel afnemen. Rond het vijftiende simulatiejaar is de zoektijd van deze groep een fractie langer dan in de nul-variant zonder staatssteunregeling.
- De woningmarkt in de Eindhovense regio bleek in de eerdere studie relatief ontspannen. In de nieuwe doorrekeningen valt het einde van de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens samen met het intreden van de ontspanning door de uitstroom van babyboomers. Het bevroren van de liberalisatiegrens heeft kleine, maar ook voor de lage middeninkomensgroep negatieve effecten, hetgeen consistent is met de eerdere studie.
- De gesimuleerde krimpregio (Zeeuws-Vlaanderen) heeft een (zeer) ontspannen woningmarkt en reageerde al nauwelijks op de staatssteunregeling. De doorrekening van beide beleidsopties levert geen beleidsrelevante aanvullende informatie op.

Regionale omstandigheden zijn sterk bepalend voor het uiteindelijke materiële effect van de regeling, evenals daadwerkelijke beleidskeuzes van corporaties (in samenspraak met gemeenten). Deze beleidskeuzes betreffen onder andere de hoogte van de jaarlijkse huurstijgingen, de inzet van de (in de novelle) facultatieve overdracht van woningen met (nu) 142 of meer WWS-punten naar niet-DAEB-portefeuilles en vervolgens de keuze voor liberalisatie, verkoop of nieuwe verhuur onder de liberalisatiegrens.

Het Rijk heeft sturingsmogelijkheden, onder andere via de maximering van de jaarlijkse huurverhoging voor gereguleerde huurcontracten en de in de novelle

genoemde AMvB over verplichte en facultatieve overdracht van woningen naar het niet-DAEB-deel. Uit de doorrekeningen is te concluderen dat de huurgrens van de staatssteunregeling ook bruikbaar is als sturingsoptie. Bevriezing van de liberalisatiegrens volgt een vrijwel identieke beleidstheorie. Voor huurders heeft dat vooralsnog weinig consequenties als het gaat om de huurregulering en -toeslag, voor verhuurders spelen in de praktijk ook administratieve lasten en financiering van niet-DAEB-activiteiten een rol.

Methode, onderbouwing en veronderstellingen

De kennisvragen zijn beantwoord door middel van aanvullende doorrekeningen op basis van het PBL-onderzoek uit 2012 naar de effecten van de staatssteunregeling op de woningmarktpositie van middeninkomens (Eskinasi et al. 2012). De belangrijkste conclusies uit 2012 waren:

- De effecten van de staatssteunregeling komen neer op een afruil tussen woningzoekenden met lage inkomens (grote groep; <€34k; 20 procent kortere zoektijd) en woningzoekenden met (lage) middeninkomens (kleinere groep; 50 procent (€34k-€38k) of 30 procent (€38k-€43k) langere zoektijd). Vermeende extra stagnatie van de doorstroming als gevolg van de regeling werd niet door de berekeningen bevestigd.
- Op de langere termijn blijkt het effect van uitstromende babyboomers bepalend voor de balans op de woningmarkt. Bij uitstroom van deze grote groep – overwegend huiseigenaren – komen hun woningen vrij op de markt, wat aanzienlijke effecten zal hebben op de zoektijden van de (lage) middeninkomensgroepen en andere groepen.
- Ook zijn er grote regionale verschillen in effect gesignaleerd; in bepaalde schaarstegebieden (regio Eindhoven) zelfs duidelijk minder dan verwacht. Dit wordt veroorzaakt door verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad en bevolking en de huidige huisvestingssituatie van middeninkomensgroepen.

Om de effecten van de nu voorliggende voorstellen in beeld te brengen, zijn eerst twee gedachtenexperimenten doorgerekend.

- Een experiment met een (permanent) *hogere inkomensgrens* (€38k): Dit gaat ten koste van de lage inkomensgroepen (nu nog maar 10 procent kortere wachttijd). Woningzoekenden met lage middeninkomens hebben een dubbel voordeel: a) hun oude positie terug, en b) uitschakeling van concurrentie door de groep met een inkomen van €38k-€43k. Hun zoektijd wordt nu zelfs korter (circa 20 procent) dan voor de invoering van de staatssteunregeling. Er is sprake van overcompensatie voor deze groep. Voor de hogere inkomensgroepen (€38k-€43k; €43k-€62k; €62k+) heeft dit experiment dezelfde effecten als de staatssteunregeling.
- Een experiment met een (permanent) *lagere huurgrens*. Hierbij vallen alle woningen met nu 142 of meer WWS-punten buiten de staatssteun, wel is er huurregulering en recht op huurtoeslag. De woningen komen in een middensegment, waartoe alle woningzoekenden toegang hebben. In dit experiment ontstaat geen overcompensatie bij de lage middeninkomensgroep, maar wordt de zoektijd gelijk over de drie betreffende groepen verdeeld. De lage inkomensgroep levert minder in (16 procent korter in plaats van 20 procent), het nadeel voor de lage middeninkomensgroep wordt kleiner (40 procent langer in plaats van ruim 50 procent), evenals voor de groep van €34k-€38k (ruim 20

procent langer in plaats van ruim 30 procent). Voor beide hoogste groepen is ook hier nauwelijks verschil met de staatssteunregeling.

Vervolgens zijn de twee gevraagde beleidsopties doorgerekend, landelijk en voor vier specifieke regio's, te weten de Amsterdamse regio, de regio Arnhem/Nijmegen, de regio Eindhoven en de regio Zeeuws-Vlaanderen. Er is een selecte steekproef genomen om de regionale bandbreedte van de effecten te berekenen.

Een *tijdelijke* verhoging van de inkomensgrens naar €38k leidt, net als het eerste gedachtenexperiment, tot fors kortere zoektijden voor de lage middeninkomensgroep (eveneens met overcompensatie), ten koste van de lage inkomensgroep. Het effect is tijdelijk zichtbaar gedurende de duur van de regeling. Na afloop van de tijdelijke regeling ontspant de woningmarkt in de berekeningen als gevolg van de toenemende uitstroom van ouderen.

De regionale doorrekeningen van de tijdelijke verhoging zijn consistent met het landelijke patroon en de eerdere regionale doorrekeningen.

Het *tijdelijk bevriezen van de liberalisatiegrens* is in enkele stappen doorgerekend. Allereerst is becijferd hoeveel corporatiewoningen als gevolg van dit voornemen tot 2017 de liberalisatiegrens zullen overschrijden. Dit is afhankelijk van de jaarlijkse huurverhogingen door corporaties. Bij inflatievolgend huurbeleid wordt dit aantal geraamd op circa 70.000 woningen, bij een gematigde 1 procent reële huurstijging op circa 135.000, bij een hoog huurscenario van 2,5 procent boven inflatie al op circa 245.000. Zittende huurders blijven echter onder de huurregulering vallen en behouden eventueel recht op huurtoeslag. Tabel 1 toont het aantal sociale huurwoningen dat onder bepaalde huurscenario's de liberalisatiegrens overschrijdt in zichtjaar 2017.

Tabel 1 Aantal sociale huurwoningen dat als gevolg van huurstijgingen de liberalisatiegrens overschrijdt, zichtjaar 2017

		Nederland		Regio Amsterdam		Regio Arnhem-Nijmegen		Regio Eindhoven		Regio Zeeuws-Vlaanderen	
Huurscenario		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
inflatievolgend		70.000	3%	7.500	3%	2.700	3%	1.600	2%	110	1%
Inflatie plus	0,5%	88.000	4%	9.000	4%	3.700	4%	2.000	2%	110	1%
	1,0%	135.000	6%	12.500	5%	6.100	6%	3.000	3%	170	2%
	1,5%	164.000	7%	16.000	6%	6.900	7%	3.900	4%	440	5%
	2,5%	246.000	11%	27.000	11%	9.400	9%	6.700	7%	570	6%

Bron: WoOn2012, bewerking PBL

Er is geen rekening gehouden met harmonisatie bij mutatie, noch met inkomensafhankelijke huurverhogingen.

De novelle (Tweede Kamer 2014b) geeft geen dwingende voorschriften voor woningen die als gevolg van huurstijgingen de liberalisatiegrens overschrijden. Deze woningen zijn facultatief over te hevelen naar niet-DAEB. Om de woningmarkteffecten te simuleren, is bij het *gematigde huurscenario* aangenomen dat drie jaar lang jaarlijks

10 procent (in totaal 27 procent⁴) van de woningen met (nu) 142 of meer WWS-punten in verhuurde staat naar niet-DAEB wordt overgebracht en dat deze vervolgens *bij mutatie* allemaal geliberaliseerd worden doorverhuurd. In het hoge huurscenario (2,5 procent boven inflatie) wordt er drie jaar lang 20 procent van alle woningen met (nu) 142 WWS-punten overgebracht (in totaal 49 procent). Naar verwachting maken lang niet alle corporaties deze keuze, zodat de effectraming aan de hoge kant is.

Toch zijn de *effecten van deze optie beperkt*. Pas als de woningen vrijkomen, is er immers sprake van een potentieel effect op de zoektijd. De doorrekening toont slechts marginaal langere zoektijden voor de lage inkomensgroepen. Voor woningzoekenden met middeninkomens (€34k-€38k en €38k-€43k) verbeteren de zoektijden enkele jaren na het bevriezen met een paar maanden. Voor beide hogere inkomensgroepen (€43k-€62k en €62k+) is het effect verwaarloosbaar. Tabel 2 brengt de gesimuleerde effecten van beide aanpassingen op de zoektijden van de verschillende inkomensgroepen in beeld.

Tot slot zijn bij wijze van gedachtenexperiment de effecten doorgerekend van tienjarige bevriezing van de liberalisatiegrens. Bij inflatievolgend huurbeleid overstijgen dan bijna 340.000 sociale huurwoningen de liberalisatiegrens, in het gematigde scenario ruim 715.000 en in het hoge scenario 1,2 miljoen woningen. Daarbij moet wel worden bedacht dat de liberalisatiegrens bij tienjarige bevriezing en 2 procent inflatie op ongeveer €560 in euro's van 2014 neerkomt, dat de huren in het matige scenario in tien jaar ruim 35 procent hoger worden en dat de maximale huurprijzen jaarlijks worden geïndexeerd.

De gesimuleerde woningmarkteffecten zijn minder drastisch dan de aantallen hierboven wellicht suggereren. Overdracht naar niet-DAEB is in de simulatie beperkt tot sociale huurwoningen met nu 142 of meer WWS-punten, waarvan gedurende tien jaar bij inflatievolgend huurbeleid in totaal 65 procent wordt overgedragen. Ook vindt daadwerkelijke liberalisatie pas na mutatie plaats en stijgen gedurende deze periode de inkomens van alle groepen.

In de nationale simulatie leidt dat echter niet tot wezenlijk andere uitkomsten vanwege de samenloop met de ontspannende woningmarkt. In twee regio's (Arnhem/Nijmegen en Eindhoven) neemt op de lange termijn de zoektijd voor de laagste inkomensgroep toe in plaats van af. Dat effect blijft bestaan wanneer er bij mutatie geen geliberaliseerde huurprijs wordt gevraagd. De verklaring hiervoor ligt in de samenstelling van de woningvoorraad: beide regio's kennen een hoog aandeel sociale huurwoningen met nu 142 of meer WWS-punten. Concurrentie met andere inkomensgroepen om deze woningen (die dan tegen een gereguleerde huur in het niet-DAEB-segment worden verhuurd) verklaart dus een deel van het effect.

⁴ Na één jaar is er nog 90 procent van de woningen in DAEB over. In het tweede jaar gaat $90\% \cdot 10\%$ over en resteert er 81 procent. In het derde jaar gaat $81\% \cdot 10\%$ over en resteert er uiteindelijk 73 procent. In totaal gaat dus 27 procent over naar niet-DAEB. Bij het hoge huurscenario resteert er na een jaar 80 procent, na twee jaar 64 procent en na drie jaar 51,2 procent.

Tabel 2 Effecten van de maatregelen op zoektijd van de verschillende inkomensgroepen.

Inkomens- groep	Variant	Start (jaar 0)		Top (jaar 8)		Midden (jaar 12)	
		Zoektijd (maand)	Vershil	Zoektijd (maand)	Vershil	Zoektijd (maand)	Vershil
Laag (<€34k) (ca. 350.000 woningzoekenden)	Met staatssteun- regeling	26	-19%	23	-49%	17	-54%
	Zonder staatssteun- regeling	33		44		37	
	Inkomensgrens Liberalisatiegrens & gematigde	29	-11%	30	-33%	21	-44%
	huurontwikkeling	*)		23	-48%	17	-53%
	Liberalisatiegrens & hoge huurontwikkeling	*)		23	-49%	17	-53%
Laag midden (€34k-€38k) (ca. 50.000 woningzoekenden)	Met staatssteunregeling	38	52%	83	124%	68	113%
	Zonder staatssteunregeling	25		37		32	
	Inkomensgrens Liberalisatiegrens & gematigde	21	-19%	27	-28%	59	86%
	huurontwikkeling	*)		82	120%	62	93%
	Liberalisatiegrens & hoge huurontwikkeling	*)		80	117%	58	82%
Midden (€38-€43k) (ca. 50.000 woningzoekenden)	Met staatssteunregeling	32	34%	69	105%	36	63%
	Zonder staatssteunregeling	24		33		22	
	Inkomensgrens Liberalisatiegrens & gematigde	33	35%	54	63%	33	53%
	huurontwikkeling	*)		68	104%	34	56%
	Liberalisatiegrens & hoge huurontwikkeling	*)		67	100%	33	52%
Hoger midden) (€43k-€62k) (ca. 145.000 woningzoekenden)	Met staatssteunregeling	26	18%	30	43%	25	31%
	Zonder staatssteunregeling	22		21		19	
	Inkomensgrens Liberalisatiegrens & gematigde	25	16%	27	28%	24	25%
	huurontwikkeling	*)		29	37%	24	28%
	Liberalisatiegrens & hoge huurontwikkeling	*)		31	45%	24	25%
Hoogste (>€62k) (ca. 150.000 woningzoekenden)	Met staatssteunregeling	17	5%	18	14%	18	13%
	Zonder staatssteunregeling	16		16		16	
	Inkomensgrens Liberalisatiegrens & gematigde	17	4%	17	10%	17	10%
	huurontwikkeling	*)		18	15%	18	12%
	Liberalisatiegrens & hoge huurontwikkeling	*)		18	15%	17	11%

*) bevrozing van de liberalisatiegrens heeft pas op termijn effect.

Bron: PBL Simulatiemodel Middeninkomens/WoOn2009

Jaar 0 is globaal vergelijkbaar met 2008.

Literatuur

Eskinasi, M. et al. (2012), *Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomensgroepen op de woningmarkt: een simulatie*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Tweede Kamer (2014a), Brief van de Minister van Wonen en Rijksdienst (integrale hervorming woningmarkt), vergaderjaar 2013/2014, 32 847 nr. 120, d.d. 30 april 2014

Tweede Kamer (2014b), Voorstel van Wet Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, vergaderjaar 2013/14 33 966 nr. 2, d.d. 20 juni 2014.

- **Informatie uit deze notitie mag worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: Eskinasi, M. (2014), *Doorrekening van de effecten van de tijdelijke verhoging van de inkomensgrens en bevrozing van de liberalisatiegrens*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.**