

Huurbeleid en stedelijke vernieuwing

Een verkenning van de effecten van modernisering

Marja Elsinga
Cor Lamain
Gust Marien

Huurbeleid en stedelijke vernieuwing

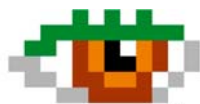
Een verkenning van de effecten van modernisering

Marja Elsinga
Cor Lamain
Gust Mariën

Eindrapportage, 2 maart 2005

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 7659
Fax (015) 278 3450
E-mail: elsinga@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2004 by Onderzoeksinstituut OTB
No part of this report may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder



corpovenista

Dit onderzoek kwam tot stand in het kader van het onderzoeksprogramma Corpovenista, waarin wordt samengewerkt door een achttal grote woningcorporaties (de Alliantie, de Key, Kristal, Staedion, Vestia, WoonbronMaasoevers, de Woonplaats en Ymere), Aedes (de vereniging van woningcorporaties), Onderzoeksinstituut OTB Technische Universiteit Delft en onderzoeksgroepen van de Universiteiten van Utrecht en Amsterdam (zie: <http://www.corpovenista.nl>).

Corpovenista maakt onderdeel uit van het wetenschappelijk programma binnen het Habiforum-kennisontwikkelingsprogramma 'Vernieuwend Ruimtegebruik'. Habiforum is een expertisenetwerk dat met financiële ondersteuning van de overheid innovaties in ruimtelijke ontwikkeling actief stimuleert.

Deze publicatie kwam tevens tot stand in het kader van het onderzoeksspeerpunt Sustainable Urban Areas van de Technische Universiteit Delft.

The authors wish to acknowledge the financial assistance of the Dutch government through the Habiforum Program Innovative Land Use.

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van het WBO 2002 van het Ministerie VROM, dat via het Wetenschappelijk Statistisch Agentschap is verkregen.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD		5
1	INLEIDING	7
2	DE VOORGESTELDE VERANDERINGEN IN HET HUURBELEID	9
	2.1 Inleiding	
	2.2 De huurbrief van november 2004	9
	2.3 Aanpassingen van 4 februari 2005	10
	2.4 Conclusies	11
3	ONDERZOEKSOPZET	13
	3.1 Inleiding	13
	3.2 Doel van het onderzoek	13
	3.3 De gehanteerde onderzoeksmethoden	13
4	MARKTHUREN	15
	4.1 Inleiding	15
	4.2 Definities en variabelen	15
	4.3 De resultaten	16
	4.4 De resultaten uitgesplitst naar groepen en gebieden	17
	4.5 Conclusies	23
5	DE FINANCIËLE KLOOF TUSSEN KOPEN EN HUREN	25
	5.1 Inleiding	25
	5.2 Definities en variabelen	25
	5.3 De resultaten	26
	5.4 De resultaten uitgesplitst naar groepen en gebieden	26
	5.5 Conclusies	33
6	BEWONERS AAN HET WOORD IN ROTTERDAM	35
	6.1 Inleiding	35
	6.2 De interviews	35
	6.3 Conclusies	41
7	BEWONERS AAN HET WOORD IN AMSTERDAM	43
	7.1 Inleiding	43
	7.2 De interviews	43
	7.3 Conclusies	49
8	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	51
	8.1 Inleiding	51
	8.2 Verkenning van de markthuren	51
	8.3 De financiële kloof tussen kopen en huren	53
	8.4 Mogelijke effecten voor het woningmarktgedrag	54

LITERATUUR	57
BIJLAGE 1 DIFFERENTIATIE VAN DE MARKTHUUR NAAR WONINGMARKTGEBIED	59
BIJLAGE 2 VRAGENLIJST VOOR INTERVIEWS	61

VOORWOORD

Dit onderzoek werd uitgevoerd in het kader van het onderzoeksprogramma Corpovenista. Corpovenista is een vierjarig onderzoeksprogramma, met als overkoepelend thema de stedelijke herstructurering. Het betreft een samenwerkingsverband tussen acht grote corporaties (de Alliantie, de Key, Kristal, Staedion, Vestia, WoonbronMaasoevers, de Woonplaats en Ymere), Aedes (de vereniging van woningcorporaties) en wetenschappelijke instituten, te weten het Onderzoeksinstituut OTB en onderzoeksgroepen van de Universiteiten van Utrecht en Amsterdam.

De auteurs willen op deze plaats allen bedanken die hebben meegewerkt aan het onderzoek. Het gaat hierbij in het bijzonder om de 14 huurders in Amsterdam en Rotterdam die hun tijd beschikbaar hebben gesteld om mee te werken aan een interview. Ook de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijke onderzoek, ABF Research, RIGO Research & Advies BV en het Ministerie van VROM zijn wij dankbaar voor het beschikbaar stellen van de benodigde databestanden voor dit onderzoek. Ten slotte mogen de inbreng en de vruchtbare discussies in de begeleidingscommissie niet onvermeld blijven. We danken Leen Mosselman (Vestia), Bernard Wouters (De Alliantie), Albert van Ens, (Aedes), Harry Platte (Ymere), Gert Beerda (De Key) en Aleida Verheus (Het Oosten) voor hun kritische opmerkingen en inbreng in de discussies.

Maart 2005

Marja Elsinga, Cor Lamain en Gust Mariën

1 INLEIDING

Het huurbeleid staat, zeker sinds het verschijnen van de huurbrief van Minister Dekker op 19 november 2004, volop in de belangstelling. Dat is niet voor niets want de discussie over het huurbeleid is niet alleen een discussie over woonlasten en koopkracht, maar ook over de verhuisbewegingen die hier al dan niet uit voortvloeien en de effecten daarvan op de stedelijke vernieuwing.

Het door de minister voorgestane beleid beoogt de bouwproductie en de doorstroming op de woningmarkt en de stedelijke vernieuwing stimuleren, de zelfstandige positie van corporaties te ondersteunen en hen te laten bijdragen aan de huursubsidie. Kortom, de modernisering van het huurbeleid wordt gezien als een oplossing voor vele problemen.

In deze bijdrage staat het effect van de modernisering van het huurbeleid op de stedelijke vernieuwing centraal. Dit beoogde stimulerende effect is gebaseerd op een aantal veronderstellingen. De verwachting is dat hogere huren huishoudens die niet tot de huursubsidiedoelgroep behoren ertoe zal bewegen een woning te kopen of te verhuizen naar een dure huurwoning. Deze veronderstellingen worden in het onderzoek getoetst.

Hoofdstuk 2 geeft een korte samenvatting van de plannen van minister Dekker om het huurbeleid te moderniseren. In hoofdstuk 3 worden de doelstelling en de onderzoeksvragen uitgewerkt. Hoofdstuk 4 verkent vervolgens de hoogte van de markthuurlast die in beeld wordt gebracht voor verschillende groepen en verschillende gebieden. Daarna gaat hoofdstuk 5 in op de verschillen in woonlasten tussen kopen en huren en ook hier gaan we na hoe dit uitpakt voor verschillende groepen en verschillende gebieden. Vervolgens komen in de hoofdstukken 6 en 7 een aantal bewoners uit respectievelijk Rotterdam en Amsterdam aan het woord. In deze hoofdstukken wordt aan bewoners die wonen in gebieden waar stedelijke vernieuwing plaatsvindt en niet tot de huursubsidiedoelgroep, gevraagd naar hun woningmarktgedrag bij een fictief nieuw huurbeleid. Met behulp van interviews wordt de situatie van de persoon in beeld gebracht en vervolgens wordt nagegaan of de veronderstellingen over de toegenomen interesse voor koopwoningen en duurdere huurwoningen op ondersteuning kunnen rekenen. De rapportage sluit af met een samenvatting en conclusies in hoofdstuk 8.

2 DE VOORGESTELDE VERANDERINGEN IN HET HUURBELEID

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een kort overzicht van de plannen van minister Dekker om het huurbeleid te moderniseren. Achtereenvolgens worden de huurbrief van 19 november 2004 en de aanpassingen die op 4 februari 2005 werden gepresenteerd, besproken. Op het moment van schrijven heeft de behandeling van het aangepaste voorstel in de Tweede Kamer nog niet plaatsgevonden.

2.2 De huurbrief van november 2004

Liberalisering

De minister stelt voor om het aandeel huurwoningen dat niet onder de huurprijsregulering valt te vergroten van 5 naar 25%. Deze vergroting van het geliberaliseerde gebied is volgens de minister noodzakelijk. Zij is van mening dat de huurprijsregulering leidt tot een verminderde investeringsbereidheid.

De WOZ-waarde is bepalend voor de indeling in geliberaliseerde woningen. De grens van het geliberaliseerde gebied varieert van € 100.000 tot € 130.000. In totaal verschuiven circa 600.000 woningen van het gereguleerde naar het geliberaliseerde gebied.

De nieuwe liberalisatiegrens wordt per 1 juli 2006 ingevoerd. Bij toekomstige wijzigingen van de WOZ-waarden, zal geregeld worden dat alleen bij mutatie een wisseling van huurcontract van geliberaliseerd naar gereguleerd of omgekeerd kan plaatsvinden. Voor huurders zonder huursubsidie geldt een overgangsregime van vier jaar waarbij de maximaal toegestane huurstijging ieder jaar zal toenemen. Voor huishoudens met huursubsidie gelden dezelfde maximale huurstijgingen als voor degenen in het gereguleerde gebied. De woningen die nu geliberaliseerd zijn, maar waarvan de WOZ-waarde lager is dan de liberalisatiegrens, blijven geliberaliseerd zolang de huurovereenkomst geldt.

Om te waarborgen dat er voldoende betaalbare woningen verspreid over wijken beschikbaar blijven, moeten er niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt tussen corporatie en gemeente.

Modernisering woningwaarderingstelsel

Bij de modernisering van het woningwaarderingstelsel (WWS) is het voornemen van de minister om aan te sluiten bij de WOZ-waarde. Dit draagt bij tot de onderlinge vergelijkbaarheid van de huur- en de koopsector en daarmee aan de transparantie op de woningmarkt. Per 1 januari 2006 wordt een nieuw stelsel ingevoerd waarbij de WOZ-waarde als alternatief voor woonomgeving en woonvorm in het WWS wordt ingebracht.

Jaarlijkse huurverhoging

Het streven van de minister is om ook in het gereguleerde gebied de marktwerking te verbeteren door verhuurders de ruimte te geven een gedifferentieerde huurverhoging door te voeren. Dit wordt gerealiseerd door een relatief ruime maximale huurverhoging per woning toe te staan (zie tabel 2.1). Daarnaast wordt voor de sociale verhuurders een gematigd huurbeleid

nagestreefd zolang er te weinig keuzemogelijkheden zijn voor bewoners. Dit beleid betreft een maximale huursomstijging per sociale verhuurder (zie tabel 2.1). Deze begrenzing van de huursom zal per 1 juli 2008 komen te vervallen tenzij blijkt dat er onvoldoende nieuwe woningen zijn gerealiseerd. De laatste kolom in tabel 2.1 presenteert de indicatieve aantallen woningen uit de brief van de minister.

Tabel 2.1 De maximale huurstijging voor de periode 2005-2009

Maximale stijging boven inflaties	Maximale stijging per woning	Maximale stijging huursom	Maximaal per woning, overgangsregeling	Nieuwbouwproductie
2005	1,5	0,4	n.v.t.	15.000
2006	1,5	0,8	2,0	15.000
2007	2,5	1,2	3,0	21.000
2008	2,5	*	3,5	27.500
2009	3,0		4,0	32.500

* de begrenzing vervalt per 2008 tenzij blijkt dat er onvoldoende woningen zijn gerealiseerd.

2.3 Aanpassingen van 4 februari 2005

Drie huurprijsgebieden

Met ingang van 1 juli 2006 zijn er drie huurprijsgebieden: Gereguleerd gebied: voor 2,3 miljoen huurwoningen (75 % van het totaal aantal huurwoningen) blijft het Rijk de maximale huur bepalen. De huren van deze woningen mogen stijgen met maximaal de inflatie van het voorafgaande jaar +1,5% in 2005, +1,5% in 2006, +2,5% in 2007, +2,5% in 2008 en +3,0% in 2009.

Overgangsgebied: voor 20% van de huurwoningvoorraad komt een overgangsregime zolang de woningmarkt gespannen is. Dit betekent een gematigde huurstijging met de inflatie van het voorafgaande jaar +2% in 2006, +3% in 2007, +3,5% in 2008 en +4% in 2009. De huur van deze woningen kan op een geleidelijke wijze naar het markthuurniveau groeien. Deze woningen krijgen vanaf 1 juli 2006 een maximale huurprijs van 5,4% van de WOZ-waarde¹.

In 2008 zal worden bekeken of de spanning op de woningmarkt de voorgestelde huurstijgingen in 2008 en 2009 toelaat. Bij een ontspannen woningmarkt kunnen deze woningen worden geliberaliseerd.

Geliberaliseerd gebied: de overige woningen (5%) zijn en blijven geliberaliseerd, de huurprijs wordt vrij tussen de huurder en verhuurder afgesproken.

Modernisering woningwaarderingssstelsel

Bij de modernisering van het woningwaarderingssstelsel krijgt de WOZ-waarde een rol voor wat betreft ligging en locatie. Deze elementen zijn nu nog onderbelicht in het WWS. In de WOZ-waarde komen deze elementen wel goed tot uitdrukking. In 2005 komt de minister met concrete voorstellen voor het nieuwe WWS.

¹ Dit percentage is gebaseerd op het ijkjaar 1999. De WOZ-waarden van het ijkjaar 2003 zullen naar alle waarschijnlijkheid hoger uitvallen, het percentage van 5,4% zal dan naar beneden worden bijgesteld.

Lokaal maatwerk

Om huurders meer keuzemogelijkheden te bieden heeft minister Dekker afspraken gemaakt over de bouw van 110.000 nieuwe woningen door corporaties. De minister zal de corporaties jaarlijks strikt beoordelen op hun bouwactiviteiten; vrijblijvendheid is niet meer aan de orde. Daarnaast zal de onlangs ingestelde Commissie relatie Rijk/Corporaties in het tweede kwartaal van 2005 met voorstellen komen voor het zekerstellen van prestaties van corporaties.

Gemeenten en verhuurders krijgen in de voorstellen van minister Dekker ruimte om lokaal en regionaal maatwerk te leveren. Verder zal minister Dekker de Huisvestingswet wijzigen zodat gemeenten en corporaties betere instrumenten krijgen om woningen met voorrang aan specifieke groepen, zoals bijvoorbeeld ouderen, toe te wijzen.

2.3 Conclusies

De hoofdlijn van het voorgestelde huurbeleid van minister Dekker is dat verhuurders in de toekomst meer ruimte krijgen om de huren op te trekken naar zogenaamde markthuren. Dit voornemen wordt in de huurbrief geschetst en de aanpassingen die op 4 februari 2005 werden gepresenteerd vormen een enigszins afgezwakte versie van dit voornemen. Er is een maximale huur voor deze 20% woningen in het "overgangsgebied" geformuleerd die in de huurbrief niet aanwezig was. Het besluit om de woningen te liberaliseren wordt bovendien aan het volgende kabinet over gelaten. In 2008 kan worden besloten of de situatie op de woningmarkt het volledig liberaliseren van deze woningen toelaat.

De vraag is echter wat deze voornemens betekenen voor de huren in de sociale en commerciële sector. Momenteel wordt de huidige huurruimte bij lange na niet benut: circa 40% van de woningen zou, gezien het huidige aantal woningwaarderingpunten, geliberaliseerd kunnen worden (Conijn et al., 2004), terwijl maar 5% van de voorraad daadwerkelijk geliberaliseerd is. Dit heeft enerzijds te maken met bestaande huurcontracten en de huurbescherming van zittende huurders, maar ook het gematigde huurbeleid van met name sociale verhuurders die deze woningen bewust niet liberaliseren. Bovendien ligt de huidige huur gemiddeld genomen ruim beneden de maximale huurprijs. Met name sociale verhuurders streven in hun huurbeleid naar betaalbare huren voor de doelgroep en stellen bij mutatie de huurprijs vast op een percentage van de maximale huurprijs. De vraag is in hoeverre het gematigde huurbeleid zal veranderen door de voorstellen van minister Dekker. Zullen de lokale afspraken min of meer worden onveranderd blijven of zal er toch meer ruimte worden genomen?

3 ONDERZOEKSOPZET

3.1 Inleiding

Deze onderzoeksopzet is vastgesteld op een moment dat de inhoud van de huurbrief nog onbekend was. De hoofdlijnen van de voornemens van de minister waren echter wel bekend en vormden de basis voor deze onderzoeksopzet.

3.2 Doel van het onderzoek

Het doel van dit onderzoek is het verkennen van de mogelijke effecten van veranderingen in het huurbeleid voor de stedelijke vernieuwing. Het vertrekpunt hierbij is dat veranderd huurbeleid een opwaarts effect richting "markthuren" omvat en leidt tot een verhoging van de huren van huishoudens die niet tot de huursubsidiedoelgroep behoren.

Onderzoeksvragen

1. Hoe hoog zou de markthuur van huurwoningen kunnen zijn? Hoe verschillen deze per gebied en per groep?
2. Hoe verschillen de woonlasten tussen huren en kopen? Hoe verschillen deze per gebied en per groep?
3. Hoe reageren huurders die niet tot de huursubsidiedoelgroep behoren en in een stedelijk vernieuwingsgebied wonen op de voorgestelde vernieuwingen in het huurbeleid in hun gedrag op de woningmarkt?

3.3 De gehanteerde onderzoeksmethoden

Onderzoeksvraag 1 wordt beantwoord aan de hand van analyses op het Woningbehoefteonderzoek 2002 (WBO). Aan de hand van het WBO en enkele aanvullende databestanden wordt een schatting gemaakt van de mogelijke markthuur voor een woning. Achtereenvolgens worden de gebruikskostenmethode en de commerciële markthuurmethode toegepast. Bij de eerste methode vormen de nettokosten van de eigenaar-bewoner het referentiepunt. In de tweede benadering vormt de huidige huur in de commerciële huursector de basis voor een schatting van de markthuur. Deze analyses vormen een aanvulling op eerdere ramingen van de markthuur door bijvoorbeeld Conijn (2004) en Van Ens (2005). In dit onderzoek gaat het met name om de verschillen tussen verschillende definities van markthuur en verschillen tussen groepen en delen van de woningmarkt. De resultaten worden uitgesplitst naar groepen en naar gebieden.

Ook onderzoeksvraag 2 wordt beantwoord aan de hand van analyses op het WBO. In dit hoofdstuk staat de vraag centraal of kopen dan wel huren goedkoper is voor de bewoner. Hiertoe worden allereerst de huidige kale huur en de huidige nettohuur gepresenteerd. Vervolgens worden gebruikskosten in geval van woningeigendom in kaart gebracht om te kunnen vaststellen of kopen voordeliger of duurder is dan huren. Tenslotte worden uit de woonuitgaven voor de woonsituatie in beeld gebracht. Deze woonuitgaven geven inzicht in de

maandelijkse uitgaven die huishoudens zich moeten kunnen getroosten om een koopwoning te kunnen bemachtigen. De resultaten worden uitgesplitst naar groepen en naar gebieden.

Onderzoeksvraag 3 gaat in op het mogelijke woningmarktgedrag als gevolg van een ander huurbeleid. Een analyse van VROM laat zien dat een verandering in het huurbeleid ook consequenties heeft voor het woningmarktgedrag. Zo blijkt uit het simulatiemodel Socrates dat als wordt uitgegaan van een huurverhoging van inflatie plus 2,5% per jaar, dit gevolgen heeft voor de woonvoorkeuren: de belangstelling voor een koopwoning neemt toe. Bovendien heeft dit consequenties voor de doorstroming op de woningmarkt. Dit huurbeleid leidt tot een verhoging van de doorstroming van de huur- naar de koopmarkt en tot een vermindering van de doorstroming binnen de huurmarkt (VROM, 2004).

In dit onderzoek kiezen we voor een kwalitatieve onderzoeksaanpak die is toegespitst op de stedelijke vernieuwingsgebieden en de huishoudens die niet tot de huursubsidiedoelgroep behoren. Doel is te achterhalen hoe bewoners de herstructurering van hun wijk ervaren, welke afwegingen zij maken, welke rol het huurbeleid daarbij speelt en tot welk woningmarktgedrag dit leidt. Hierbij gaan we na of er ondersteuning kan worden gevonden voor de veronderstellingen die de minister maakt. In de interviews is huurders gevraagd naar hun huidige woonsituatie en wat het voor hen zou betekenen als de huren met inflatie plus 2% zouden worden verhoogd en als alle huren bij mutatie met 10% verhoogd zouden worden.

4 MARKTHUREN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de zogenaamde huurruimte centraal; de ruimte die er bestaat om de huren te verhogen. Allereerst wordt het verschil tussen de huidige huur en de wettelijke maximale huur voor woningen die onder de huurprijnsregulering vallen. Vervolgens wordt een poging ondernomen om de "markthuurl" te schatten. Hiervoor worden twee verschillende methoden gehanteerd: de eerste methode is ingegeven door de theorie van de gebruikskosten, de tweede methode gebruikt de commerciële huursector in Nederland als referentiekader. Tevens wordt aangegeven in hoeverre de huurruimte verschilt naar groepen huishoudens en naar gebieden.

4.2 Definities en variabelen

Het Woningbehoeftenonderzoek (WBO) 2002 vormt de basis voor de analyses in dit hoofdstuk. De maximale huurprijs die we in dit onderzoek hanteren is echter geen onderdeel van het basisbestand WBO, maar een aanvulling die verkregen is van het Ministerie van VROM. Het gaat om een bijschatting op basis van woningkenmerken (ABF, 2004).

Ook de gebruikskosten maken geen deel uit van het basisbestand WBO. Deze variabele is door het OTB berekend en daarvoor zijn de onderstaande uitgangspunten gehanteerd. De gebruikskosten is een gangbaar begrip in de internationale literatuur en inmiddels ook enkele keren toegepast op de Nederlandse situatie (Elsinga en Conijn, 2001 en Van Ens, 2005).

Tabel 4.1 Uitwerking gebruikskosten

De gebruikskosten voor eigenaar-bewoners worden berekend volgens de formule:

$$GK = r \cdot H + i \cdot (W - H) + OH + OZB + OPV + T + ERF - FE + a - w$$

Waarbij geldt:

r	rente : 6,5%
H	hypotheeksom: 100% waarde woning
i	rente op eigen vermogen: geen eigen vermogen
W	waarde van de woning: (aangepaste WOZ-waarde: 16.551 + 1,407* WOZ) conform de verhouding WOZ-waarde - geschatte verkoopwaarde in het WBO
OH	onderhoud voor eigenaar bewoner: 1% waarde woning
OZB	eigenaarsdeel OZB (bron Woonlastenmonitor)
OPV	opstalverzekering: 0,08% waarde woning
T	transactiekosten: 0,95% waarde woning
ERF	erfpacht: geen
FE	fiscaal effect= renteaftrek en eigen woningforfait uitgaande van 37,85 als tarief inkomstenbelasting
a	afschrijving : 0,83% waarde woning
w	waardeontwikkeling: verwachte inflatie + de gemiddelde reële waardeestijging over de afgelopen periode (1970-2003) volgens CBS minus 1% kwaliteitskorting: 1,75% + 2,9% -1% = 3,65%

De gebruikskosten van een woning zijn de kosten, en dus niet de uitgaven, die een eigenaar-bewoner maakt voor zijn woning. Het gaat hierbij om de kosten van vermogen (zowel de rente op de hypotheek als de gedeerde rente op het eigen vermogen in de woning), de kosten van

management (onderhoud, belasting, verzekering), de afschrijving van de woning, maar ook om de opbrengsten (de waardestijging van de woning) die in mindering worden gebracht op de kosten (zie tabel 4.1). Deze gebruikskosten van de eigen woning bieden een goede basis om een financiële vergelijking te maken met de huursector. Voor de huurder zijn de kosten gelijk aan de uitgaven. De waardeontwikkeling van woningen is een belangrijke parameter in deze benadering. In tabel 4.1 is uitgegaan van de gemiddelde reële waardeontwikkelingen in de periode 1970-2003, zoals in wetenschappelijke analyses gangbaar is. Van Ens (2005) kiest voor een lagere waardeontwikkeling en komt daardoor in zijn berekeningen uit op wezenlijk hogere markthuren.

In theorie, uitgaande van een evenwicht op de woningmarkt, zijn de kosten van kopen en huren gelijk. Het berekenen van de gebruikskosten van een koopwoning kan daarom worden beschouwd als een manier om de "markthuur" te benaderen. In het vervolg van dit hoofdstuk hanteren we de nettogebruikskosten (dus inclusief het fiscale effect) als benadering van de markthuur.

Een andere manier om de markthuur te benaderen is de commerciële huursector in ogenschouw te nemen en deze als referentie hanteren (Conijn, 2004). In deze benadering wordt de huur in de commerciële sector uitgedrukt als percentage van de WOZ-waarde van de woning. De gevonden verhouding tussen WOZ-waarde en huur wordt vervolgens geïmplementeerd in de sociale huursector waarbij rekening wordt gehouden met de differentiatie naar woningmarktgebieden (zie bijlage 1). Het gemiddelde percentage bedraagt 5,4% van de WOZ-waarde (peiljaar 1999) en komt overeen met het percentage dat minister Dekker als maximum noemt voor de woningen in het zogenaamde overgangsgebied zoals omschreven in hoofdstuk 2. Conijn presenteerde de markthuur in 2004, terwijl het peiljaar voor de analyses in dit hoofdstuk 2002 is. De markthuren zijn daarom gecorrigeerd voor de gemiddelde huurverhoging inclusief harmonisatie in de afgelopen twee jaar.

4.3 De resultaten

De gemiddelde kale huur in Nederland bedraagt € 357,-. De gemiddelde maximale huur bedraagt € 508,-. Dit geeft aan dat er binnen de grenzen van de huidige huurprijsregulering nog een gemiddelde huurruimte bestaat van € 151,- per woning ofwel de maximale huur is gemiddeld 43% hoger dan de huidige kale huur.

De markthuur op basis van de gebruikskostenbenadering bedraagt € 382,- (107% van de huidige kale huur) per woning. Er wordt hierbij uitgegaan van een gemiddelde koopprijs van € 158.400,- en eenzelfde belastingtarief van 37,85% voor alle huishoudens. Als we de gebruikskosten als schatting voor de markthuur hanteren, is de huurruimte € 25,-. Als de huurder deze woning in eigendom zou hebben in plaats van deze te huren, zouden zijn maandelijkse kosten lager zijn dan de gemiddelde maximale huur van de woning.

Tabel 4.2 De huidige huur, de maximale huur en de gebruikskosten, 2002

	Gemiddelde
Kale huur	€ 357
Maximale huur	€ 508
Markthuur gebruikskosten	€ 382
Markthuur commerciële huur	€ 449

Wanneer we de huur in de commerciële huursector als referentie nemen en uitgaan van de hiervoor geschetste veronderstellingen, dan bedraagt de geschatte markthuur € 449,- (125% van de huidige kale huur) en is de huurruimte dus € 120,-. Ook bij deze schatting is de gemiddelde uitkomst van de markthuur dus lager dan de maximale huurprijs op grond van de huurprijsregulering. Tabel 4.2 vat de resultaten samen.

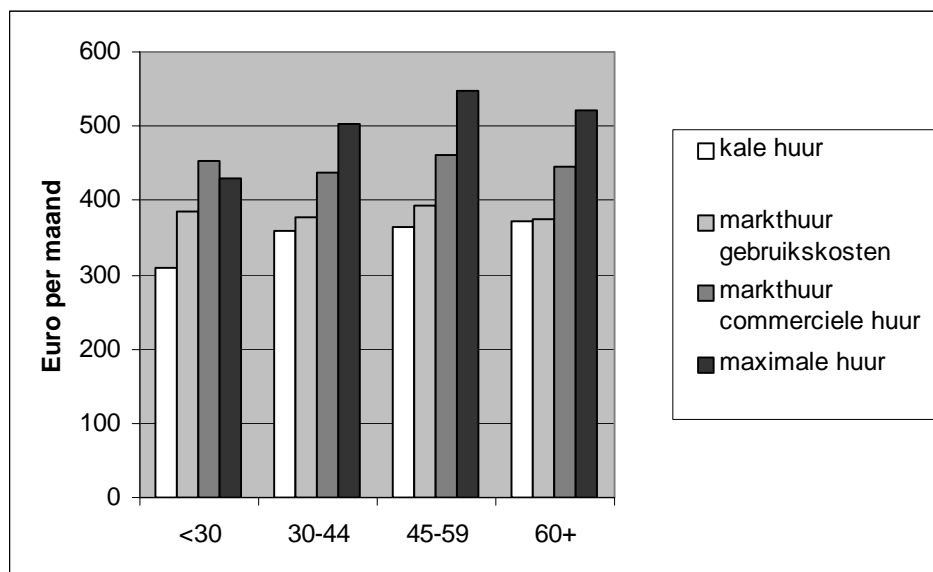
4.4 De resultaten uitgesplitst naar groepen en gebieden

In het vervolg van deze paragraaf wordt het percentage benutte huurruimte uitgesplitst naar groepen en gebieden. Afbeelding 4.1 geeft de kale huur per maand weer voor de verschillende leeftijdsgroepen. Daarnaast worden de verschillende benaderingen van de markthuur weergegeven, eveneens uitgedrukt in euro's per maand.

Bij alle leeftijdsgroepen is het verschil tussen de huidige kale huur en een markthuur op basis van gebruikskosten relatief gering. Bij de ouderen gaat het om een verschil van gemiddeld € 5,- per maand terwijl het verschil bij de jongeren € 76,- per maand bedraagt. Bij de markthuurbenadering op basis van de "commerciële huur benadering" is het verschil aanmerkelijk groter: € 75,- bij de ouderen en € 150 bij de jongeren. Opnieuw blijkt dat voor de jongeren het verschil tussen de huidige huur en de fictieve markthuur het grootst is. Ofwel jongeren wonen gemiddeld genomen in woningen met een relatief hoge WOZ-waarde, in naar verwachting populaire buurten.

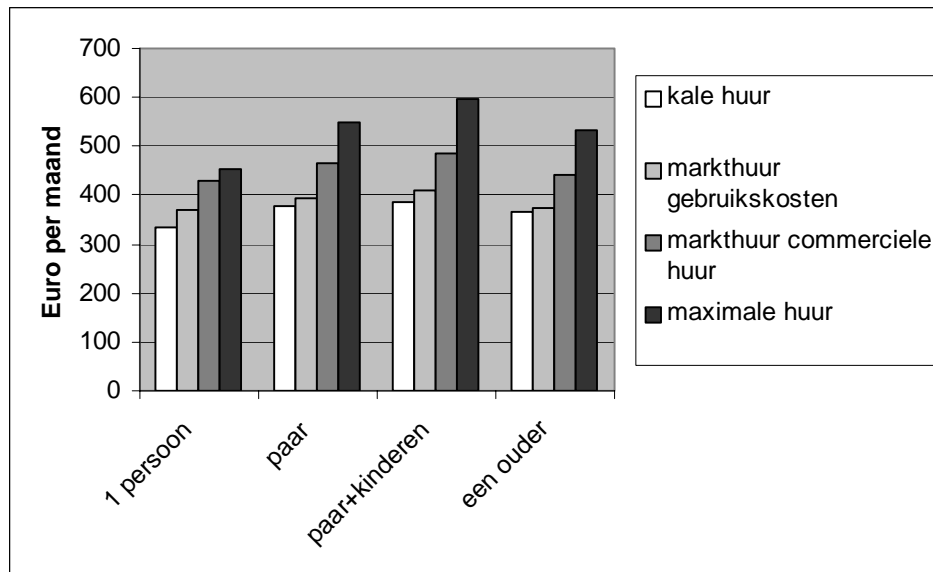
Ten slotte is de maximale huurprijs volgens de huurprijsregulering in beeld gebracht. De huurruimte varieert van € 119,- bij de jongeren tot € 182,- bij de 45-59 jarigen. Deze maximale huurprijs is bij de jongeren lager dan de markthuur volgens "commerciële huur benadering" in de commerciële sector, terwijl deze bij de overige leeftijdsgroepen juist lager is. Als de huurprijsregulering zou worden losgelaten en de verhuurders benutten de huurruimte, dan zal dit met name consequenties hebben voor jongeren.

Afbeelding 4.1 De huurruimte naar leeftijd, 2002



Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 4.2 De huurruimte naar huishoudentype, 2002

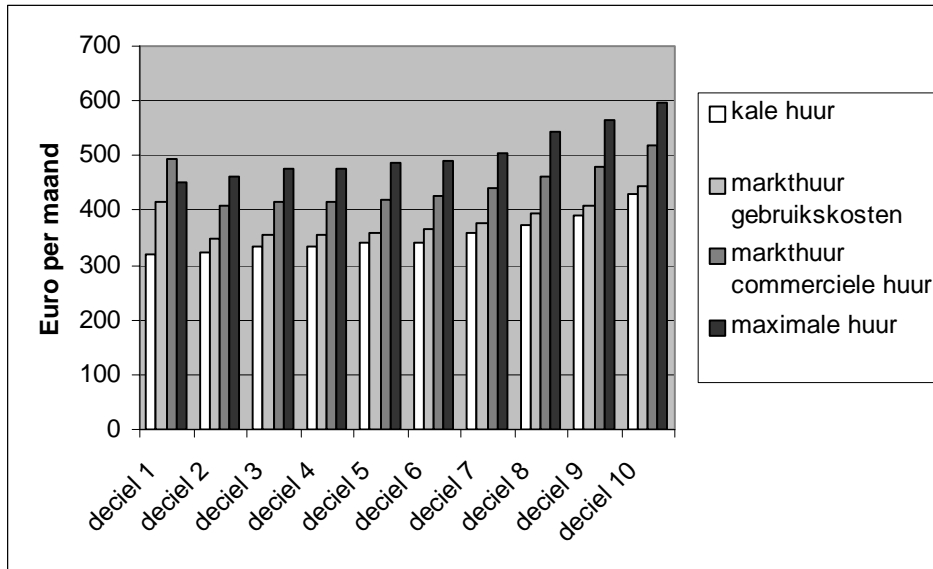


Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 4.2 geeft een zelfde overzicht van markthuren uitgesplitst naar verschillende huishoudentypen. Bij elk van de vier onderscheiden huishoudentypen zien we hetzelfde patroon terug. De markthuur op basis van de gebruikskosten ligt hoger dan de huidige kale huur en de markthuur geschat op basis van de "commerciële huur benadering" ligt daar weer boven. Bij de alleenstaanden is het verschil tussen de maximale huur en de markthuur het kleinst.

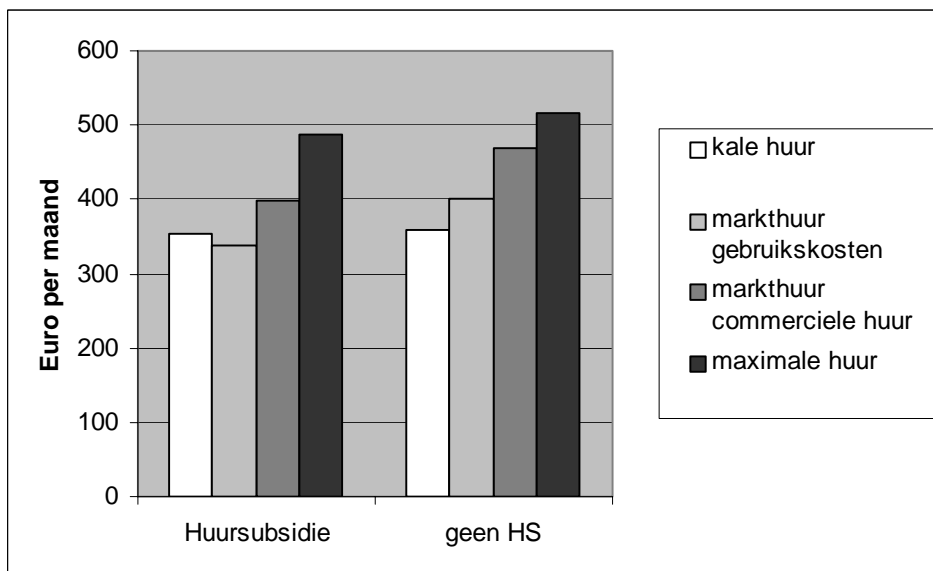
Afbeelding 4.3 geeft de resultaten weer van een analyse uitgesplitst naar inkomensdeciel. Ook hier is hetzelfde patroon te herkennen bij vrijwel alle inkomensdecielen. De markthuur op basis van de gebruikskosten ligt hoger dan de huidige kale huur en de markthuur geschat op basis van de "commerciële huur benadering" ligt daar weer boven. Het eerste inkomensdeciel, de laagste inkomens, vormen hierop echter een uitzondering. De markthuur is relatief hoog in vergelijking met de huidige huur en de maximale huurprijs. Net als bij de jongeren lijkt hier de conclusie op zijn plaats dat de huurprijs voor deze woningen relatief gunstig is en dat het loslaten van de huurprijsregulering voor deze groep effecten zal hebben.

Afbeelding 4.3 De huurruimte naar inkomensdeciël, 2002



Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 4.4 De huurruimte naar huursubsidie, 2002



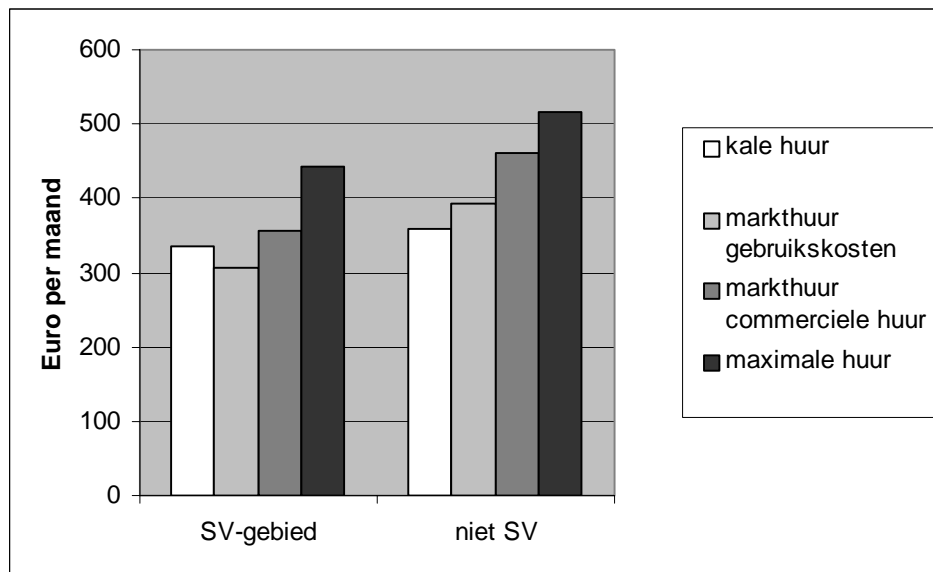
Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 4.4 geeft de resultaten voor huursubsidieontvangers en niet-huursubsidieontvangers weer. Hieruit blijkt dat de kale huur per maand tussen beide groepen slechts marginaal verschilt: € 7,- per maand. Opmerkelijk is de markthuur op basis van de gebruikskosten; voor de huursubsidieontvangers is deze markthuur lager dan de huidige kale huur en voor de niet-huursubsidieontvangers is deze hoger dan de huidige kale huur. Wanneer de huidige huur wordt

vergeleken met de gebruikskosten, blijkt dat de huur voor huursubsidieontvangers hoog is in vergelijking met de niet-huursubsidieontvangers. Voor de huursubsidie is er geen sprake van een huurruimte en voor de niet-ontvangers bedraagt de ruimte € 41,- per maand.

De markthuur op basis van de "commerciële huur benadering" verschilt eveneens, maar ligt op een hoger niveau. Er is sprake van een huurruimte van € 72,- resp. € 140,- per maand. De maximale huurprijs is zowel voor de huursubsidieontvangers als voor de niet-ontvangers hoger dan de geschatte markthuren.

Afbeelding 4.5 Huurruimte naar stedelijk vernieuwingsgebied (=56 prioriteitswijken), 2002

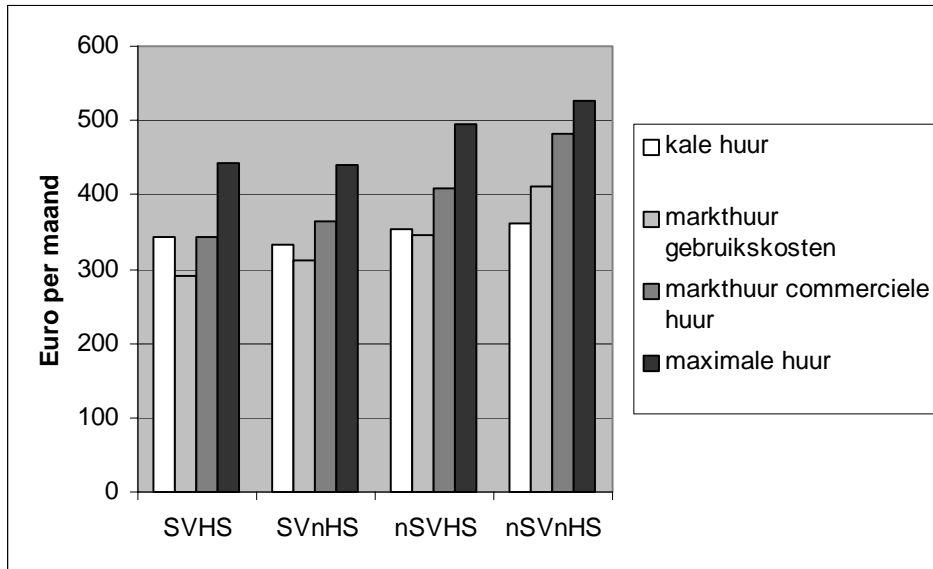


Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 4.5 geeft de resultaten weer uitgesplitst naar stedelijke vernieuwingsgebieden en overige gebieden. Deze afbeelding laat zien dat in de stedelijke vernieuwingsgebieden de markthuur op basis van gebruikskosten lager is dan de huidige kale huur.

Afbeelding 4.6 tenslotte geeft de resultaten weer voor een combinatie van de variabelen huursubsidie en stedelijke vernieuwing. Opnieuw zien we het bekende patroon terug. Opmerkelijk is dat alleen voor de niet-huursubsidieontvangers in de niet-stedelijke vernieuwingsgebieden de markthuur op basis van de gebruikskosten hoger is dan de huidige kale huur. Voor de andere drie groepen is de huidige huur relatief hoog in vergelijking met de gebruikskosten.

Afbeelding 4.6 De huurruimte naar huursubsidie en prioriteitswijk, 2002



Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

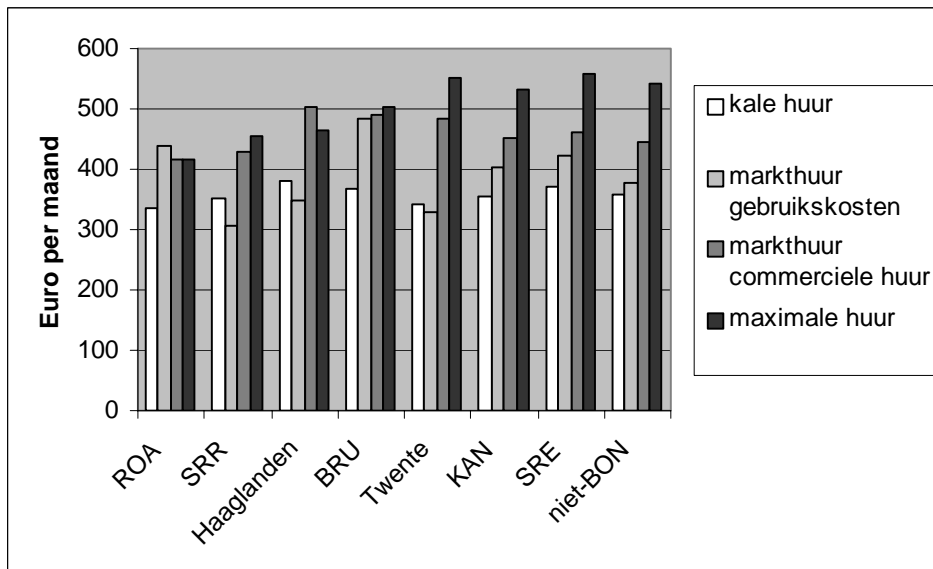
SVHS = huursubsidieontvangers in stedelijke vernieuwingsgebied

nSVHS = huursubsidieontvangers in niet-stedelijke vernieuwingsgebied

SVnHS= niet-huursubsidieontvangers in stedelijk vernieuwingsgebied

NSVnHS= niet-huursubsidieontvangers in niet-stedelijke vernieuwingsgebied

Afbeelding 4.7 Huurruimte naar BON-gebied, 2002

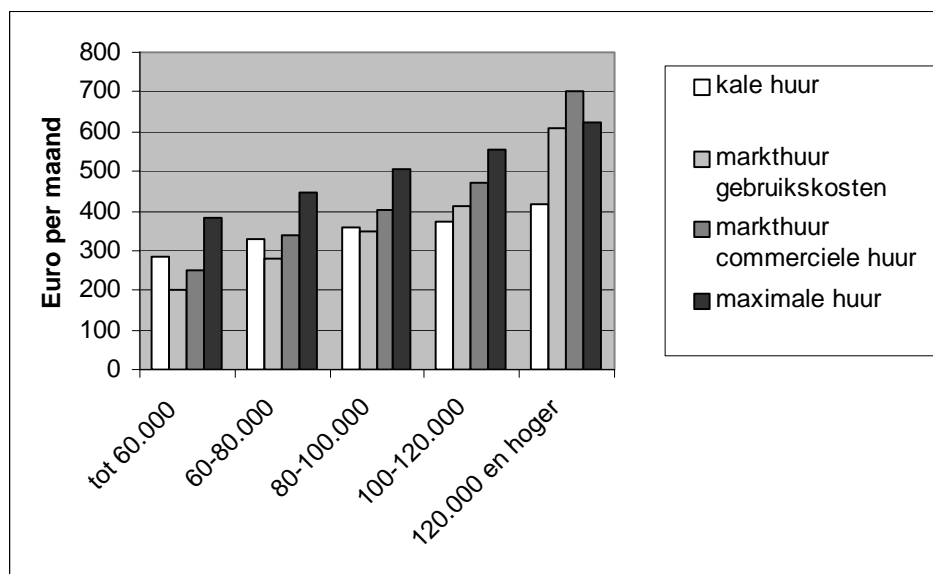


Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 4.7 geeft de resultaten uitgesplitst naar BON-gebied weer. Opvallend is het verschil tussen de regio's rond de vier grote steden en de overige gebieden. In de eerste vier regio's is

de geschatte markthuur hoger dan of gelijk aan de maximale huurprijs. Er zijn ook pregnante verschillen tussen deze vier gebieden. In het ROA en de BRU is de huidige kale huur in vergelijking tot de markthuur op basis van gebruikskosten laag. De huidige huur is dus aantrekkelijk voor de huurder. In de SRR en Haaglanden is de huidige huur juist hoog in vergelijking tot de markthuur op basis van de gebruikskosten. Dit verschil kan worden verklaard uit het feit dat markthuren in het ene gebied hoger zijn dan in het andere, maar ook uit de mate waarin in het verleden huurverhogingen en huurharmonisaties die in het verleden zijn doorgevoerd.

Afbeelding 4.8 Huurruimte naar WOZ-waardecategorie, 2002



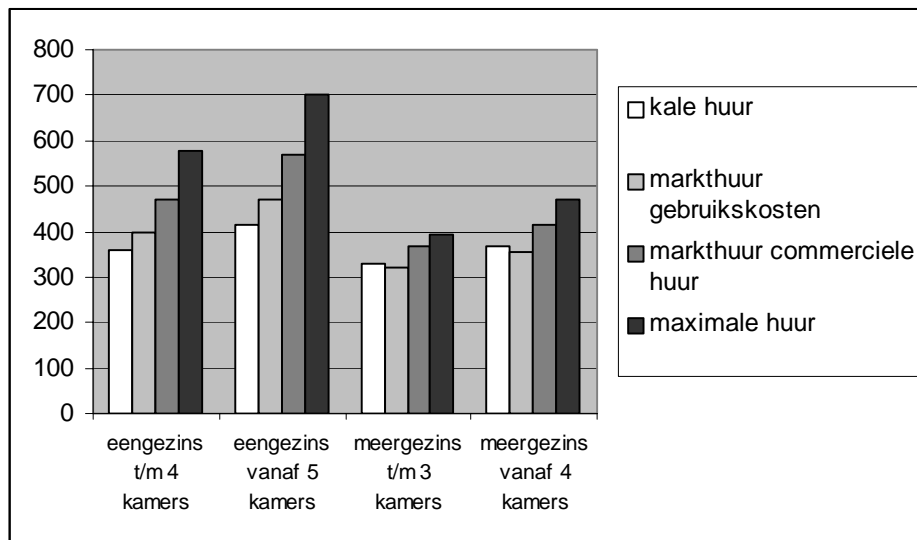
Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 4.8 laat tenslotte de resultaten uitgesplitst naar de waarde van woningen zien. In de lage waardeklassen blijkt dat de beide schattingen van de markthuur aanzienlijk lager uitvallen dan de schattingen van de hogere klassen. In de lage waardeklassen is de huidige kale huur dus relatief hoog. In de hogere waardeklassen komen de schattingen van de markthuur aanzienlijk hoger uit, zelfs hoger dan de maximale huurprijs in de hoogste waardeklasse. Bij deze woningen valt de huidige kale huur als relatief laag te bestempelen.

Op basis van deze resultaten kan geconcludeerd worden dat de huidige huurprijzen in de goedkopere woningvoorraad relatief hoog zijn, terwijl de huren in de duurdere klassen juist relatief laag zijn. Dit kan waarschijnlijk verklaard worden uit het feit dat in de hogere prijsklassen de huren onder druk staan door de concurrentie met de koopsector. Een andere mogelijke verklaring is het beleid van sociale verhuurders die duurdere eengezinswoningen binnen het bereik van een doelgroep willen behouden.

De prijzen in het goedkope deel lijken juist relatief hoog. Dit heeft ongetwijfeld te maken met de schaarste aan goedkope huurwoningen en wellicht ook met de aanwezigheid van huursubsidie bij veel van de huurders. Schaarste en huursubsidie zorgen er beide voor dat er vraag blijft naar deze woningen, ook al zijn de huurprijzen aan de hoge kant. Dit beeld wordt bevestigd in afbeelding 4.9 die laat zien dat de markthuren in de meergezinswoningen relatief laag zijn.

Afbeelding 4.9 Huurruimte naar woningtype, 2002



Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

4.5 Conclusies

In dit hoofdstuk worden de resultaten gepresenteerd van schattingen van de markthuur. Het gaat hierbij om twee verschillende schattingen: de eerste is een theoretische benadering uitgaande van de gebruikskosten, de tweede benadering is een pragmatische waarbij de huren in de commerciële huursector als referentie worden gehanteerd.

Allereerst valt het verschil in uitkomsten van de beide benaderingen op. De markthuren op basis van de gebruikskosten vallen lager uit dan de markthuren op basis van de "commerciële huur" benadering. In het eerste geval is er sprake van een benadering waarin ook de fiscale subsidie van de koopsector is verdisconteerd. Bij de tweede benadering is dit effect niet meegenomen. Bovendien is er bij de tweede benadering wellicht sprake van een schaarste-effect: een verhoging van de huren als gevolg van de schaarste aan huurwoningen. Dit laatste zal overigens worden beperkt omdat in het grootste deel van de commerciële huursector de huurprijsregulering geldt.

Gemiddeld genomen is de markthuur op basis van de gebruikskosten 7% hoger dan de huidige kale huur van de woning. De markthuur op basis van de "commerciële huur benadering" ligt hoger: 25% boven de huidige kale huur. Beide markthuurschattingen komen gemiddeld lager uit dan de maximale huurprijs die 43% hoger is dan de huidige kale huur.

Hoewel de huidige huur gemiddeld genomen lager is dan de geschatte markthuur, bestaan er verschillen tussen groepen. Voor jongeren en de huishoudens in het laagste inkomensdecil komen de geschatte markthuren hoog uit.

Een ander opmerkelijk resultaat is het verschil tussen de huidige huurprijs en de marktprijs op basis van de gebruikskostenbenadering. Voor huursubsidieontvangers, bewoners van stedelijke vernieuwingsgebieden en bewoners van woningen met een WOZ-waarde tot € 100.000 is de markthuur op basis van de gebruikskostenbenadering lager dan de huidige kale huur. De

huurprijs is relatief ongunstig voor de huurder en de huurruimte voor de verhuurder is beperkt. Blijkbaar is de huidige huur in relatie tot de 'markthuur' die gebaseerd is op de WOZ-waarde, relatief hoog. Overigens blijkt dat huursubsidieontvangers terechtkomen in woningen met een relatief lage markthuur. Over de reden hiervoor kunnen op basis van dit onderzoek geen uitspraken worden gedaan.

Ten slotte is er een groot verschil tussen gebieden. In de vier grootstedelijke regio's is de geschatte markthuur op basis van de "commerciële huur benadering" hoger dan de maximale huurprijs. De huidige huurprijzen in deze gebieden liggen aanmerkelijk lager dan de maximale huurprijzen. Opvallend is hierbij het onderscheid tussen ROA en BRU enerzijds en SRR en Haaglanden anderzijds. In de eerste twee gebieden zijn de markthuren hoog in vergelijking met de huidige huur, in de andere twee gebieden is de markthuur juist relatief laag. In de eerste twee gebieden bestaat dus aanzienlijke ruimte om de huren te verhogen.

Het voorgaande laat zien dat de verhouding tussen de huidige huur en de geschatte markthuren grote variatie vertoont. Dit betekent dat het plan om de WOZ-waarde als alternatief voor woonvorm en woonomgeving in te brengen, in het woningwaarderingstelsel aanzienlijke verschuivingen teweeg kan brengen. De maximale huurprijs in stedelijke vernieuwingsgebieden en in de goedkopere delen van de voorraad zal een neerwaarts effect ondergaan, terwijl de maximale huren voor duurdere woningen en andere gebieden zullen stijgen. Dit sluit aan bij de bevindingen van Van Ens (2005) die de aangepaste maximale huurprijs voor verschillende woningtypen en woningmarkten presenteerde.

5 DE FINANCIËLE KLOOF TUSSEN KOPEN EN HUREN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan we vooral stil bij de financiële verschillen tussen kopen en huren. Hierbij gaat het enerzijds om de vraag wanneer en voor wie kopen of huren voordeliger is. Anderzijds gaat het om de vraag of kopen betaalbaar is. Om de eerste vraag te beantwoorden zijn de gebruikskosten het aangewezen woonlastenbegrip. Voor de beantwoording van de tweede vraag is het noodzakelijk om de woonuitgaven uit te rekenen.

5.2 Definities en gehanteerde variabelen

Ook hier vormt het Woningbehoeftenonderzoek 2002 (WBO) de basis. In dit hoofdstuk worden de woonlasten van huren en kopen vergeleken. We gaan uit van de kale huur voor huurders. De doelgroep die we voor ogen hebben zijn de niet huursubsidieontvangers en dus kan de huursubsidie buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 5.1 **Uitwerking gebruikskosten en woonuitgaven**

De gebruikskosten voor eigenaar-bewoners worden berekend volgens de volgende formule

$$GK = r*H + i*(W-H) + OH + OZB + OPV + T + ERF - FE + a - w$$

Waarbij geldt:

r	rente : 6,5%
H	hypotheeksom: 100% waarde woning
i	rente op eigen vermogen: geen eigen vermogen
W	waarde van de woning: (aangepaste WOZ-waarde: 16.551 + 1,407* WOZ) conform de verhouding WOZ-waarde - geschatte verkoopwaarde in het WBO
OH	onderhoud voor eigenaar bewoner: 1% waarde woning
OZB	eigenaarsdeel OZB (bron Woonlastenmonitor)
OPV	opstalverzekering: 0,08% waarde woning
T	transactiekosten: 0,95% waarde woning
ERF	erfpacht: geen
FE	fiscaal effect= renteaftrek en eigen woningforfait, gegevens belastingdienst 2002
a	afschrijving : 0,83% waarde woning
w	waardeontwikkeling: verwachte inflatie + de gemiddelde reële waardestijging over de afgelopen periode (1970-2003) volgens CBS minus 1% kwaliteitskorting: 1,75% + 2,9% -1% = 3,65%

De uitgaven voor eigenaar-bewoners worden berekend volgens de volgende formule:

$$WU = r*H + p + OH + OZB + OPV + T + ERF - FE,$$

Waarbij geldt:

P	premie spaarhypothec (25% aflossingsvrij)
---	---

We hanteren voor de koopsituatie (de fictieve situatie dat een huurder zijn woning in eigendom heeft) zowel de gebruikskosten als de woonuitgaven. In tabel 5.1 zijn de definitie weergegeven.

5.3 De resultaten

Tabel 5.2 laat zien dat de gemiddelde kale huur € 357,- per maand bedraagt. Omdat het hier gaat om de woonlasten van huishoudens hebben we ook de nettohuur, dus de huur na aftrek van huursubsidie opgenomen. De gemiddelde huur bedraagt € 325,- per maand.

De gemiddelde nettogebruikskosten, in het geval de woning in eigendom is, bedragen € 423,- per maand. Bij het berekenen van de gebruikskosten is rekening gehouden met het inkomen van het huishouden en de daarbij behorende fiscale effecten op de gebruikskosten. Dit betekent dus dat het netto-eigenwoningforfait en de renteaftrek hoger zijn naarmate het inkomen hoger is. Aangezien in hoofdstuk 4 werd uitgegaan van een vast tarief bij het vaststellen van de fictieve markthuur, verschillen de resultaten in beide hoofdstukken. Uit tabel 5.1 blijkt dat het, uitgaande van de gebruikskosten, gemiddeld genomen voordeliger om de woning te huren dan te kopen.

Om een woning te kunnen kopen is het echter noodzakelijk om ook de daadwerkelijk woonuitgaven in beschouwing te nemen. Immers, deze woonuitgaven zullen door het huishouden in kwestie opgebracht moeten worden. Tabel 5.2 laat zien dat de woonuitgaven in de koopsituatie gemiddeld € 952,- per maand bedragen. Daarmee zijn de woonuitgaven in de koopsituatie bijna drie maal zo hoog als de gemiddelde nettohuur. Zoals uit de definitie uit paragraaf 5.2 blijkt, gaat het hierbij niet alleen om de hypotheeklasten, maar zijn ook de uitgaven voor onderhoud, belasting en verzekering in de berekening meegenomen.

Tabel 5.2 De huidige huur, de gebruikskosten en de woonuitgaven, 2002

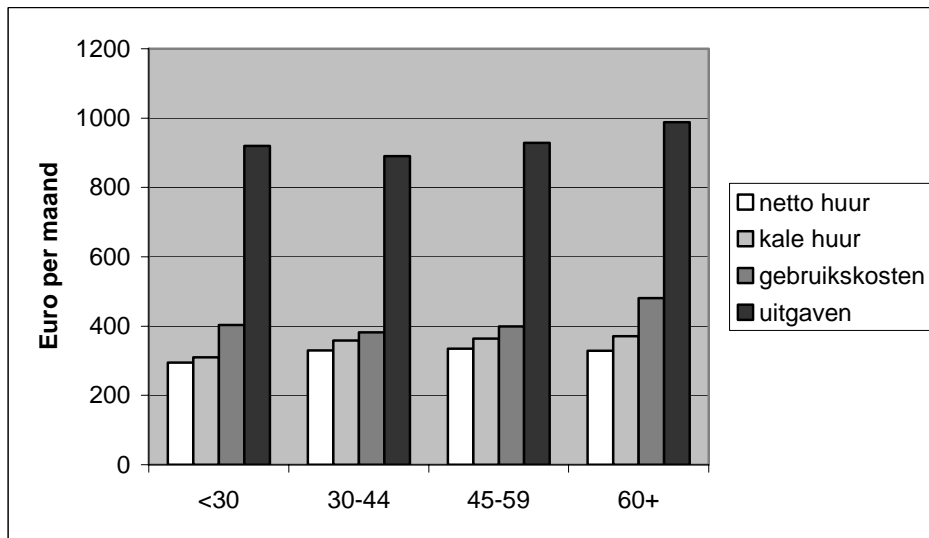
	Gemiddelde
Nettohuur	€ 325
Kale huur	€ 357
Gebruikskosten	€ 423
Woonuitgaven koper	€ 952

5.4 De resultaten uitgesplitst naar groepen en gebieden

Afbeelding 5.1 geeft de woonlastenverschillen tussen kopen en huren uitgesplitst naar leeftijd weer. De nettohuurlasten zijn hoger naarmate de leeftijd hoger is en variëren van € 310,- per maand voor de jongste groep tot € 371,- per maand voor de oudste groep. De gebruikskosten in het geval dat het om een koopwoning zou gaan, zijn voor alle groepen hoger dan de nettohuur en de kale huur. De gebruikskosten variëren van € 382 voor de leeftijdsgroep 20-45 tot € 481,- voor de oudste leeftijdsgroep. Hieruit blijkt dat het kopen van een woning voor de oudste en de jongste huishoudens relatief onvoordelig is. Verder blijkt dat voor alle leeftijdsgroepen de woonuitgaven in de koopsituatie fors hoger zijn dan in de huursituatie. Opnieuw zijn de uitgaven het hoogst voor de jongste en de oudste leeftijdsgroep. Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid te maken met het fiscale effect dat voor de jongeren beperkter is vanwege de doorgaans lagere

inkomens. Bij de ouderen is het fiscale effect beperkt door het relatief lage marginale tarief in deze groep.

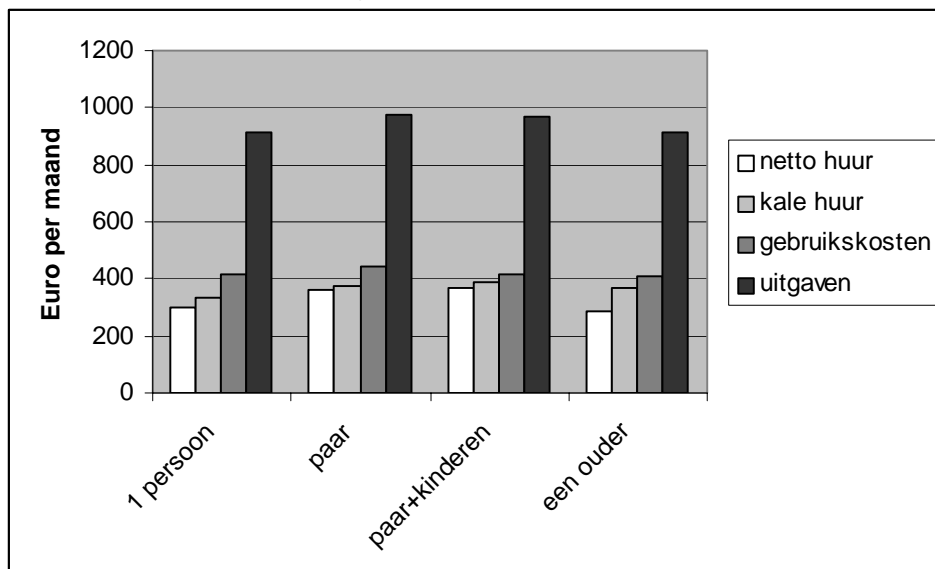
Afbeelding 5.1 De woonlastenverschillen tussen huren en kopen naar leeftijd, 2002



Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 5.2 De woonlastenverschillen tussen huren en kopen naar huishoudentype, 2002

Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

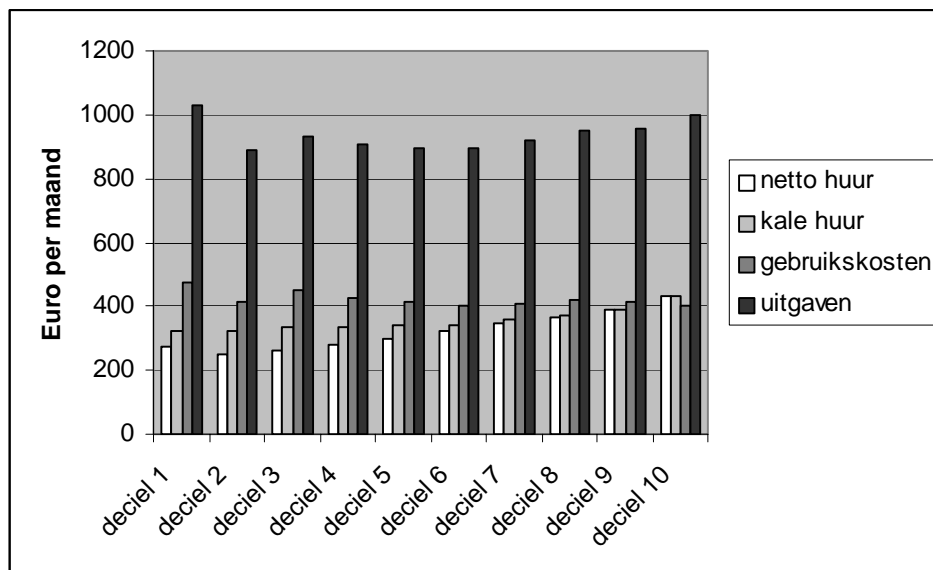


Afbeelding 5.2 geeft een overzicht van de woonlastenverschillen naar huishoudentype. De afbeelding laat zien dat de nettohuurlasten voor de alleenstaanden en een oudergezinnen het

laagst zijn. Voor deze groepen zijn de kostenverschillen tussen de huur- en de koopsituatie het grootst. Voor de alleenstaanden bedraagt het verschil € 116,- per maand en voor de eenoudergezinnen gaat het om een verschil van € 122,-. Voor de paren met kinderen zijn de kostenverschillen tussen huren en kopen het kleinst; het gaat om een verschil van € 48,- per maand. Voor alle huishoudentypen is het verschil tussen de uitgaven in de huur- en de koopsituatie groot.

De woonlastenverschillen uitgesplitst naar inkomensdeciël zijn te zien in afbeelding 5.3. Deze afbeelding laat zien dat de nettohuren hoger zijn naarmate het inkomen hoger is. Dit wordt allereerst veroorzaakt door het feit dat de kale huur hoger is naarmate het inkomen hoger is. Dit effect wordt echter versterkt door de inkomensafhankelijke huursubsidie. Bij de gebruikskosten in de koopsituatie zien we in grote lijnen een omgekeerd effect; de gebruikskosten zijn lager naarmate het inkomen hoger is.

Afbeelding 5.3 De woonlastenverschillen tussen huren en kopen naar inkomensdeciël, 2002



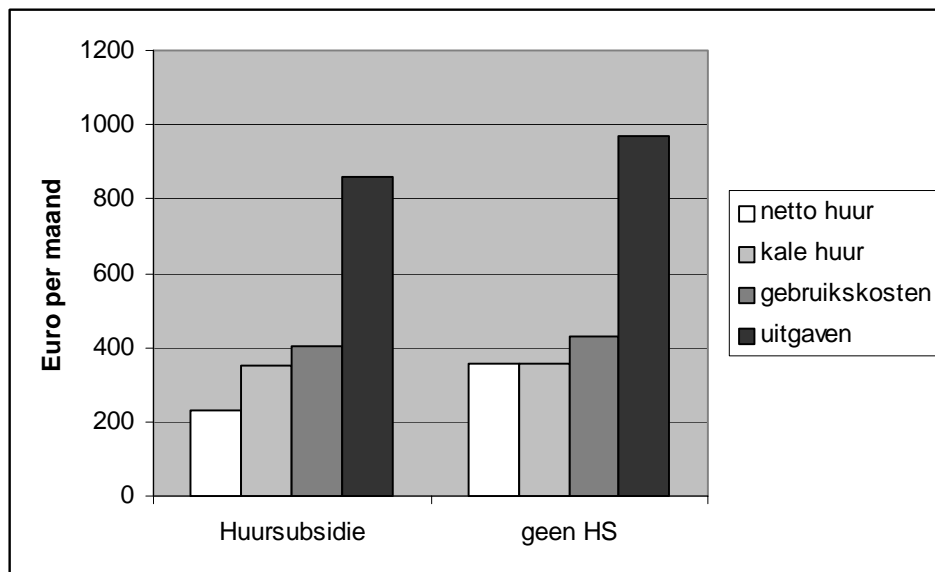
Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Ondanks het feit dat hogere inkomens doorgaans duurdere woningen huren, zijn de gebruikskosten voor deze woningen lager dan die van de laagste inkomens. Dit heeft alles te maken met de fiscale behandeling van de eigenwoning die eveneens inkomensafhankelijk is; het fiscale voordeel is hoger naarmate het inkomen hoger is. Het gevolg van het voorgaande is dat de financiële kloof tussen kopen en huren het grootst is voor lage inkomens. In het laagste inkomensdeciël is het huren van een woning € 200,- per maand goedkoper dan het kopen van een woning. In het hoogste inkomensdeciël is kopen € 30,- per maand goedkoper dan het huren van een woning. De financiële kloof tussen kopen en huren wordt echter vele malen groter als we de uitgaven in beschouwing nemen. Voor het laagste deciel gaat het om een verschil van € 750,- per maand, in het hoogste deciel bedraagt het verschil € 550,- per maand.

Afbeelding 5.4 geeft de woonlasten verschillen weer voor huursubsidieontvangers en niet-ontvangers. De nettohuren zijn voor de huursubsidieontvangers logischerwijs lager dan de niet-huursubsidieontvangers. De kale huur verschilt maar marginaal tussen de huursubsidieontvangers en niet-ontvangers. In het vorige hoofdstuk zagen we dat de huren voor de huursubsidieontvangers relatief hoog zijn in vergelijking tot de geschatte markthuren. De waarde van de woningen van de niet-ontvangers is dus relatief hoog vergeleken met die van huursubsidieontvangers. Dit leidt ertoe dat de gebruikskosten en de uitgaven in de koopsituatie voor de groep niet-huursubsidieontvangers hoger zijn.

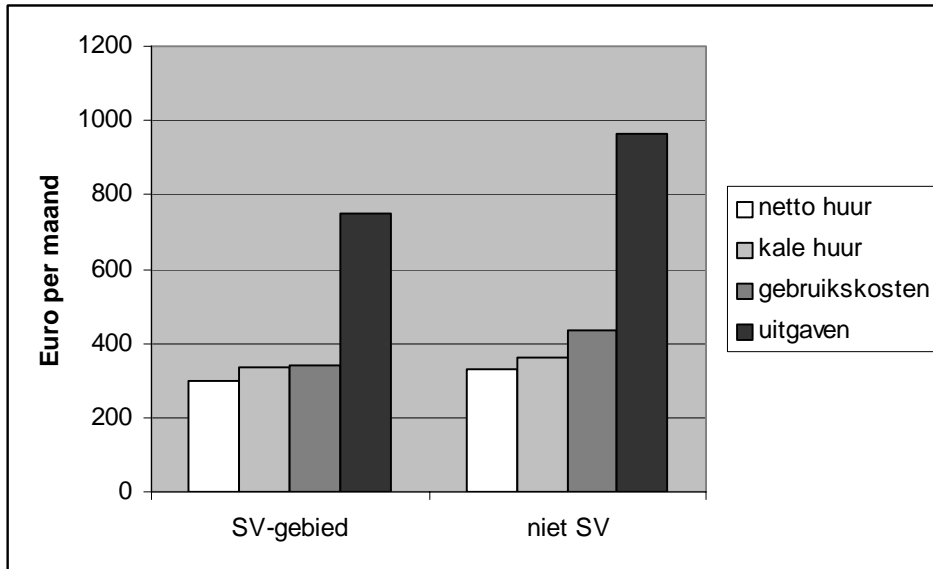
Het verschil tussen de stedelijke vernieuwingsgebieden en overige gebieden is te vinden in afbeelding 5.5. Deze afbeelding vertoont grote overeenkomst met afbeelding 5.4: in stedelijke vernieuwingsgebieden zijn de nettohuren relatief laag en daardoor is de financiële kloof tussen kopen en huren wat de uitgaven betreft relatief groot. Daar staat echter tegenover dat de waarde van de woningen in de andere gebieden hoger is dan die in stedelijke vernieuwingsgebieden. Dit leidt ertoe dat de gebruikskosten en woonuitgaven relatief hoog zijn. Opmerkelijk is dat in de stedelijke vernieuwingsgebieden de kosten van kopen en huren zonder huursubsidie ongeveer gelijk zijn.

Afbeelding 5.4 De woonlastenverschillen tussen huren en kopen naar huursubsidie



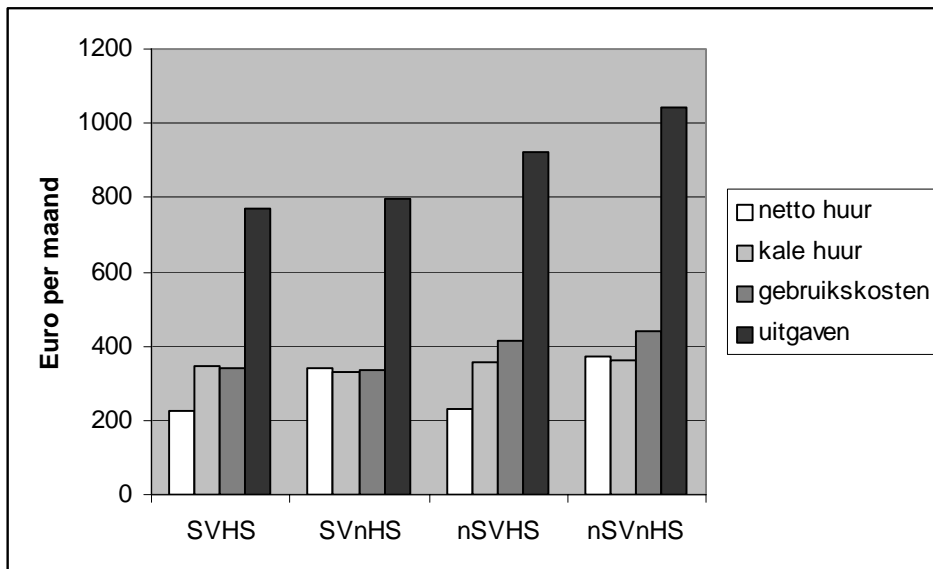
Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 5.5 De woonlastenverschillen tussen stedelijke vernieuwingsgebieden en overige gebieden, 2002



Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 5.6 De woonlastenverschillen tussen huursubsidieontvangers en niet-ontvangers en stedelijke vernieuwingsgebieden en overige gebieden, 2002

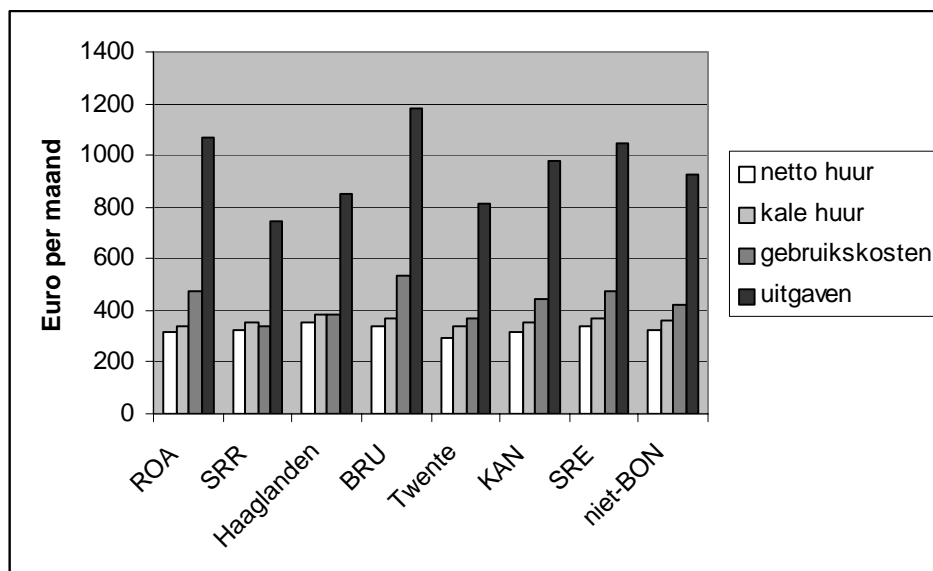


Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 5.6 combineert de afbeeldingen 5.4 en 5.5 en laat zien dat de financiële kloof tussen kopen en huren het grootst is voor huursubsidieontvangers buiten de stedelijke vernieuwingsgebieden.

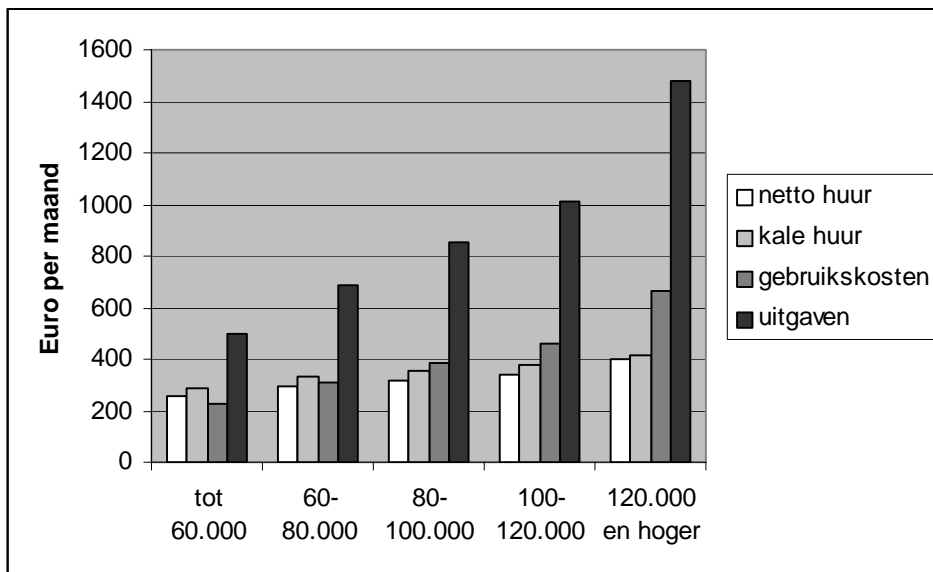
Een uitsplitsing van de woonlastenverschillen naar BON-gebied is te vinden in afbeelding 5.7. Hieruit blijkt dat de nettohuurlasten variëren van gemiddeld € 297,- in Twente tot € 353,- in Haaglanden. De gebruikskosten in de koopsituatie variëren van € 366,- in de Stadsregio Rotterdam tot € 532,- in de BRU. Het financiële verschil tussen kopen en huren is als gevolg daarvan het grootst in de BRU: de gebruikskosten zijn € 191,- per maand hoger in de koopsituatie en de woonuitgaven zijn € 842,- per maand hoger. Het verschil is het kleinst in de Stadsregio Rotterdam: de gebruikskosten zijn € 16,- per maand hoger dan de nettohuur en de uitgaven zijn € 422,- hoger dan de nettohuur. In de Stadsregio Rotterdam en in Haaglanden is het kopen van een woning qua kosten ongeveer gelijk aan de kosten van het huren van een woning voor degenen die geen huursubsidie ontvangen.

Afbeelding 5.7 De woonlastenverschillen tussen de BON-gebieden, 2002



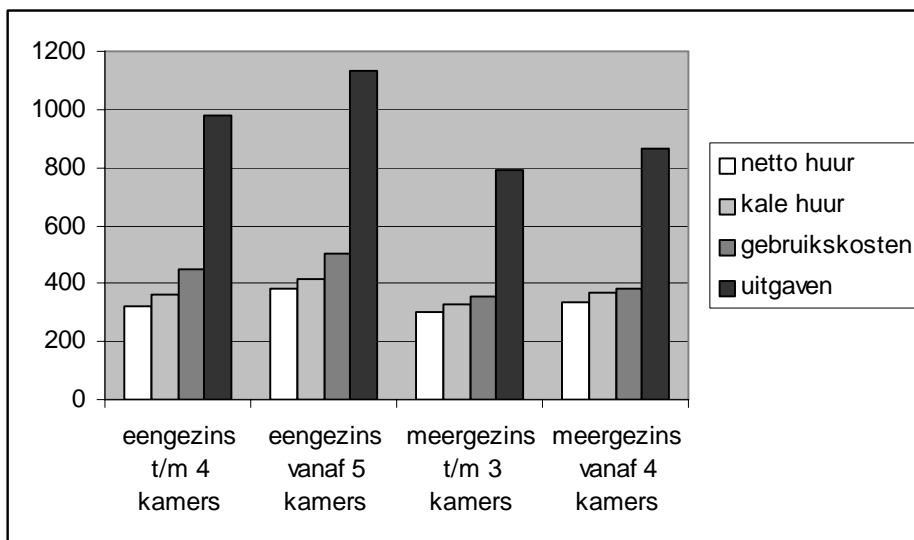
Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 5.8 De woonlastenverschillen naar WOZ-waardeklasse (peiljaar 1999), 2002



Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 5.9 De woonlastenverschillen naar woningtype, 2002



Bron: WBO, 2002, OTB-bewerking

Afbeelding 5.8 presenteert de woonlastenverschillen per WOZ-waardeklasse. Uiteraard zijn de huren en de kosten en uitgaven van kopen hoger naarmate de waarde van de woningen hoger is. Er is echter een duidelijk verschil te zien tussen de hogere en de lagere waardeklassen wanneer de woonlastenverschillen tussen huren en kopen in oenschouw worden genomen. In de laagste waardeklassen is het verschil tussen kopen en huren het kleinst. In de laagste

waardeklasse zijn de gebruikskosten gemiddeld zelfs lager dan de nettohuur. Afbeelding 5.9 laat zien dat het verschil tussen kopen en huren het kleinst is bij de eengezinswoningen. Dit sluit aan de constatering uit hoofdstuk 4 dat de huidige huren in de laagste waardeklassen en de meergezinswoningen relatief hoog zijn.

5.5 Conclusies

In het voorgaande zijn de woonlastenverschillen tussen de huren en kopen uitgewerkt. Gemiddeld bedraagt de kale huur in Nederland € 357,- per maand. Na aftrek van de huursubsidie resteert gemiddeld een nettohuur van € 325,- per maand. De gemiddelde gebruikskosten voor dezelfde woningen, dus de kosten indien de woning een koopwoning zou zijn, bedragen gemiddeld € 423,- per maand. Bij het berekenen van de gebruikskosten is rekening gehouden met het inkomen van het huishouden en de bijbehorende fiscale effecten van dat inkomen. De conclusie is dus dat voor de huurders gemiddeld genomen het huren van de woning tegen de huidige huur voordeliger is dan het kopen van een woning. Deze conclusie geldt zeker wanneer we niet de kosten maar de uitgaven in ogenschouw nemen die € 952,- per maand bedragen. Deze uitgaven net als de gebruikskosten omvatten niet alleen de hypotheeklasten maar ook uitgaven voor onderhoud, onroerende zaakbelasting en uitgaven voor erfpacht en verzekering.

Wanneer deze woonlastenverschillen worden uitgesplitst naar groepen en gebieden ontstaat een gevarieerd beeld. De woonlastenverschillen hangen sterk samen met het inkomen van de betrokken huishoudens. Zo is kopen voor het laagste inkomensdecil € 200,- per maand duurder dan het huren van een woning. Voor het hoogste inkomensdecil daarentegen is kopen € 31,- per maand goedkoper dan huren.

Er is ook een duidelijk verschil tussen de stedelijke vernieuwingsgebieden en de overige gebieden. In de stedelijke vernieuwingsgebieden is het verschil tussen kopen en huren kleiner dan in de overige gebieden. Voor huishoudens die geen huursubsidie ontvangen zijn de kosten van het kopen ongeveer even hoog als die van het huren.

Voorts is er een verschil naar regio. In de ROA en de BRU zijn de kostenverschillen tussen kopen en huren groot, groter dan gemiddeld voor Nederland. In de Stadsregio Rotterdam en in Haaglanden is het verschil in kosten tussen kopen en huren juist gering. Voor degenen die geen huursubsidie ontvangen zijn de kosten van kopen en huren vergelijkbaar in Haaglanden en in de Stadsregio Rotterdam zijn de kosten van kopen zelfs lager dan die van huren.

Ten slotte is er een duidelijk verschil waar te nemen tussen de verschillende waardeklassen van woningen en de verschillende woningtypen. In de lagere waardeklassen en de etagewoningen is het verschil tussen huren en kopen klein of is kopen zelfs goedkoper. In de hogere waardeklassen en de eengezinswoningen zijn de kosten van kopen aanmerkelijk hoger dan kosten van huren.

In alle gevallen zijn de uitgaven in de koopsituatie echter een factor 2 tot 3 hoger dan de uitgaven bij huren. Dit betekent dat kopen qua kosten weliswaar goedkoper kan zijn dan huren, maar dat dat zeker niet wil zeggen dat een koopwoning voor het huishouden in kwestie betaalbaar is; er dus sprake van een liquiditeitsprobleem.

6 BEWONERS AAN HET WOORD IN ROTTERDAM

6.1 Inleiding

Een van de veronderstellingen bij de ontwikkeling van de plannen voor een nieuw huurbeleid is dat het een positief effect heeft op de stedelijke vernieuwing. Zo zou dit beleid de doorstroming van met name de niet-huursubsidieontvangers moeten bevorderen. Het is mogelijk dat deze groep door de hogere huren eerder uitziet naar een koopwoning of een duurdere huurwoning. Het is echter ook mogelijk dat er juist een grotere vraag naar goedkopere huurwoningen ontstaat of dat de bereidheid om te verhuizen afneemt. Het beleid zou dus ook een minder positief of zelfs een negatief effect kunnen hebben op de stedelijke vernieuwing. Het is moeilijk te voorspellen hoe het nieuwe beleid in de praktijk zal uitpakken. Het interviewen van een aantal huurders in herstructureringsgebieden is een mogelijkheid om van het effect van het voorgestelde nieuwe beleid een indruk te krijgen. In de hoofdstukken 6 en 7 volgt een verslag van de 14 interviews met huurders die niet tot de huursubsidiedoelgroep behoren en wonen in een herstructureringsgebied.

In Rotterdam zijn huurders van Vestia in de wijken Zuidwijk en IJsselmonde gezocht. In het huurdersbestand is gezocht naar mensen met een inkomen boven de huursubsidiegrens en deze zijn telefonisch benaderd door Vestia. Het Onderzoeksinstituut OTB heeft deze personen geïnterviewd aan de hand van een vragenlijst zoals weergegeven in bijlage 1. Dit heeft de zeven onderstaande persoonlijke verhalen over herstructurering en het huren of kopen van een woning opgeleverd. Het is niet de pretentie van dit hoofdstuk om een representatief beeld van de huurder met een inkomen boven de huursubsidiegrens in Zuidwijk/IJsselmonde te geven. Het is wel de bedoeling van dit hoofdstuk om in beeld te brengen hoe mensen met een dergelijk inkomen hun huidige woonsituatie ervaren, hoe zij tegenover de herstructureringsplannen staan, en welke afwegingen zij maken voor hun beslissing om al dan niet te verhuizen, al dan niet te huren of te kopen en welke consequenties een nieuw huurbeleid in deze context zou kunnen hebben voor hun gedrag op de woningmarkt. In de interviews is huurders gevraagd wat het voor hen zou betekenen als de huren met inflatie plus 2% zouden worden verhoogd en als alle huren bij mutatie met 10% verhoogd zouden worden. Dit zou een invulling kunnen zijn van het nieuwe beleid van minister Dekker. Echter, ook in de huidige situatie is een verhoging bij mutatie veelal mogelijk zoals ook uit hoofdstuk 4 bleek waarin de ruimte tussen de huidige huur en de maximale huur wordt weergegeven.

6.2 De interviews

1

Meneer is 43 en woont in een 3-kamerflat met een huur van € 321,-. Hij is hier een half jaar geleden ingetrokken na zijn scheiding. Omdat hij als alleenstaande niet in staat was om een koopwoning te financieren, besloot hij tot het huren van een woning. Hij koos voor de wijk omdat hier zijn roots liggen. Hij is erg tevreden over de verhuurder en de wijze waarop deze de klachten afhandelt. Hij is echter minder tevreden over de directe woonomgeving en dan met name over het vuil dat in de portieken en kelders van de flat wordt achtergelaten. Ook over de

prijs van de woning is hij niet te spreken "De flat is voor een groot deel afgeschreven en de huur is het dubbele van wat het zou moeten zijn".

Meneer is echter positief over de wijk. De wijk is groen, er is veel speelgelegenheid, het openbaar vervoer is goed. Het is alleen jammer dat het aantal winkels afneemt. Verder is meneer actief in de flatcommissie en draagt bij aan het organiseren van gezellige activiteiten. Zijn eendoordeel is dat de wijk veilig is en dat er weinig problemen zijn.

Hij twijfelt aan de haalbaarheid van de herstructureringsplannen. Hij plaats met name vraagtekens bij de doelstelling van de plannen. Meneer voelt zich thuis bij gelijksoortige mensen "gewone arbeiders" en vraagt zich af of de komst van rijkere mensen wel zo'n positieve invloed zal hebben.

Wat betreft het voorgenomen huurbeleid is hij duidelijk: de plannen zijn absurd en de huren zullen veel te hoog worden voor veel mensen. Wanneer de plannen worden ingevoerd zal hij zeker niet verhuizen: " Vluchten kan niet, de hoge woonlasten zijn niet te ontkomen." Ook is hij niet van plan om zijn huidige flat te kopen: " De muren zijn nog niet eens van jezelf en je kunt niet vrij over de woning beschikken." Bovendien verwacht meneer dat zijn huidige huurwoning altijd goedkoper zal zijn dan een koopwoning. De prijzen stijgen overal en meneer kan zich niet voorstellen voor lagere maandelijkse lasten dan de huidige, te slagen op de koopwoningenmarkt.

2

Meneer is 48 jaar en woont in een 4-kamerappartement voor € 500,- per maand. Hij woont sinds acht maanden in de woning en kwam er wonen omdat het relatief eenvoudig was om een woning te vinden. € 500,- was het hoogste bedrag dat hij voor een woning wilde uitgeven. Meneer vindt de woning wel een beetje krap, vooral de slaapkamers en de badkamer, maar de woning is OK voor een persoon. Wat betreft de prijs van de woning: " Of je nu koopt of huurt, de woonlasten beslaan een groot deel van je inkomen, daar is geen ontkomen aan."

Meneer vindt de wijk een beetje vervallen: " Te veel ouderwetse flats, vooral sociale woningen." De bevolking is eenzijdig samengesteld: "Grote gezinnen aan de onderkant van de sociale ladder, alleenstaande en bejaarden. Vooral in de flats worden de minst draagkrachtige groepen gehuisvest." Ondanks deze minpunten is meneer wel tevreden over de wijk.

Hij is niet op de hoogte van de herstructureringsplannen, maar het was hem al wel opgevallen dat er een flat werd afgebroken. Hij heeft geen idee wat er voor de flats in de plaats zal komen. Hij heeft wel een visie op wat wenselijk is voor de wijk. Meneer is voorstander van een gemengde bevolkingssamenstelling en een breder woningaanbod is daartoe de aangewezen oplossing. De hoogbouw moet worden gehandhaafd en worden afgewisseld met eengezinswoningen in verschillende prijssegmenten: grote woningen met tuin en kleinere woningen. Dat verhoogt de sfeer in de wijken. Meneer mist in de wijde omgeving van zijn woning winkels voor de dagelijkse boodschappen, cafés en eenvoudige restaurants. Deze voorzieningen zou je volgens hem in de onderste verdieping van een flat kunnen realiseren.

Mijnheer woont pas in deze woning en houdt er niet van om te verhuizen. Van de voorstellen voor de huurverhoging snapt hij niets. De kosten van een woning dienen toch de basis te zijn voor de huur? Eventueel kan de achterstallige huur (gederfde huur omdat de huur lager is vastgesteld dan de kosten) worden berekend en verhaald. De jaarlijkse huurverhoging staat in geen verhouding tot de kosten. Heeft de woning de kosten niet allang opgeleverd? Bij globale toepassing van de regel heeft het dus geen zin om te verhuizen, tenzij je wilt kopen. Mijnheer wil pas een woning kopen wanneer de hypotheek voordeliger is. Hij heeft geen interesse om zijn huidige woning te kopen: die is te klein en te bescheiden.

3

Mijnheer is 51, mevrouw 41 en samen met hun kind wonen zij in een eengezinswoning waarvoor een huur van € 474,- per maand wordt gevraagd. Zij wonen twee jaar in deze woning en zijn hier komen wonen omdat de overlast in hun vorige buurt te groot werd. Een woning kopen kon helaas niet omdat zij bij de BKR geregistreerd zijn. De huur is OK maar moet ook niet hoger worden. De tuin en het keurmerk veilig wonen worden positief beoordeeld. Maar er zijn ook negatieve aspecten aan de woning: hij is klein, de afwatering van de douche levert problemen op, de WC is oud en de hele woning draagt zichtbare tekens van "uitgewoond zijn". Hun oordeel over de buurt is positief: "De wijk is groen, het openbaar vervoer is goed, er zijn winkels, er is een school en het werk is dichtbij. Bovendien is de wijk veilig en rustig en zijn de mensen betrokken op elkaar.

Van de woning van de betrokkenen is bekend dat deze nog tien jaar blijft staan. De betrokkenen hebben van horen zeggen dat de wijk in tweeën wordt gedeeld: een rijke elite en een arm deel met sociale problemen. Betrokkenen weten niet precies wat zij hiervan moeten denken. Zij zijn erg blij dat de leegstaande woningen, ter voorkoming van de verloedering tijdelijk aan studenten worden verhuurd.

Met de voorstellen voor huurverhoging zijn zij het eventueel wel eens onder de voorwaarde dat de lonen, meneer werkt bij de overheid, ook voor inflatie worden gecorrigeerd. Als de huren dan worden verhoogd, dient de verhuurder de extra inkomsten te investeren in het onderhoud van de woningen. Verhuurders mogen geen geld oppotten!

Het paar heeft geen plannen om te verhuizen. Als tweeverdieners kom je altijd in duurdere woningen. Je kunt niet rekenen op goedkope wonen. Maar eens houdt het op, als de huur € 750,- zou gaan bedragen wordt kopen een alternatief. Meneer en mevrouw zouden de huidige woning wel willen kopen als er een vergunning voor de bouw van een extra etage mogelijk zou zijn. De woonlasten bij kopen zouden minder moeten zijn dan de huidige huur, want de onkosten en investeringen moeten worden gedekt.

4

Meneer woont in een 3-kamerflat van € 429,- per maand. Hij woont hier sinds twee jaar en had twee jaar geleden haast om een woning te vinden na zijn scheiding. Dus koos hij voor een huurwoning, want als je een woning wilt kopen moet je daar de tijd voor nemen. Huren past beter bij de onzekere situatie van meneer. Meneer voelt zich zeker thuis in de woning, maar is ontevreden over de omvang ervan (te klein), over het feit dat er geen lift is naar de derde verdieping en over de prijs die veel te hoog is voor de geboden kwaliteit. "De onderburen betalen € 50,- minder voor meer kwaliteit!" Meneer is positief over het vele groen in de wijk, het mooie uitzicht en de aanwezige voorzieningen. Meneer heeft weinig bekenden in de wijk, "In Rotterdam is iedereen op zichzelf." Het percentage allochtonen in de wijk schat hij op 75% en dat vindt hij te hoog. Hij voelt zich onveilig bij groepen jongeren op straat.

Wat betreft de herstructurering is meneer van mening dat het belangrijk is dat de winkelstraat Slinge weer haar vroegere allure terugkrijgt. Het is nu te kleinschalig en stelt niet veel voor in vergelijking met Zuidplein. Wat betreft de huidige ontwikkelingen in de wijk signaleert meneer dat de herstructurering in Pendrecht ertoe leidt dat de ellende van daar naar Zuidwijk wordt verplaatst. In Pendrecht maken ze de wijk "schoon" door hoge prijzen voor nieuwbouwwoningen te vragen, waardoor veel mensen worden gedwongen om weg te trekken. Meneer is ontevreden over het feit dat er geen inspraak is geweest over de vestiging van een opvang voor drugsverslaafden in de wijk. Dit is toch een wezenlijk element in de woonomgeving?

Meneer heeft wel gezocht naar een geschikte woning in de wijk, maar vindt de woningen te duur en niet aantrekkelijk. Meneer wil daarom graag terugverhuizen naar Barendrecht en staat daar ook ingeschreven voor een eengezinswoning. Hij wil een eengezinswoning met een tuin kopen. Hij wil kopen omdat de woonlasten dan vastliggen, nu heeft hij grote angst voor het vrijlaten van de huren. De prijs van de woning mag ongeveer € 160.000 bedragen.

Meneer is erg ontevreden met de voorstellen voor de huurverhoging. Met een bovenmodaal inkomen kan meneer de huidige huur net betalen. Er is een groot verschil met het kopen van een nieuwe woning. De plannen stroken niet met de doelstellingen van de sociale huursector. De huur staat niet in verhouding tot de waarde van de woningen en de kosten voor de exploitatie van de woning. Mijnheer zal zeker verhuizen naar een koopwoning. De onrust over de huurverhoging vergalt zijn woonplezier. Mijnheer vindt huren zonde van het geld en zou zijn huidige woning wel willen kopen voor € 100.000. Op zijn vorige woning heeft hij ook veel winst gemaakt.

5

Mevrouw is 52 jaar en woont in een 3-kamerflat van € 382,-. Mevrouw woont hier drie maanden en komt uit een grote eengezinswoning. Ze wilde graag een woning in Zuidwijk omdat ze in de wijk werkt, haar dochter in de wijk woont en de school van haar andere dochter ook in deze wijk staat. Ze koos voor een huurwoning omdat ze nu eenmaal gewend is om een woning te huren. De woning is precies op maat en de huurprijs is goed. Mevrouw is tevreden over de wijk en wil in de wijk blijven wonen. "Er heersen hier andere waarden en normen dan in Hoogvliet waar ik vandaan kom." Mevrouw is tevreden over de gemêleerde samenstelling van de wijk en voelt zich veilig. Ze negeert het wanneer er erge dingen gebeuren, zoals overvallen op collega's in de thuiszorg. Mevrouw is wel ontevreden over het vuil en de rotzooi in de wijk.

Mevrouw is goed op de hoogte van de herstructureringsplannen en vindt dat er voor iedereen, dus gemengd, gebouwd moet worden. Zij is van mening dat nieuwbouw de wijk ten goede komt. Er worden veel koopwoningen en 55+woningen gebouwd. Mevrouw komt helaas niet voor een 55+woning in aanmerking.

Mevrouw is van mening dat de huur hoog genoeg is en vindt dat extra huurverhogingen ongewenst. De wijk bestaat uit sociale huurwoningen, en deze moeten echt betaalbaar blijven. Mevrouw zal geen woning kopen, maar gaan protesteren en duidelijk maken dat een hogere huur echt niet kan. Mevrouw wil ook niet verhuizen, dat is een hele klus.

6

Meneer is 45 jaar en woont in een eengezinswoning van € 510,-. Hij woont hier nu een jaar en kwam hier wonen nadat hij was gescheiden. Hij koos voor deze woning omdat deze ook voldoende ruimte biedt voor zijn twee dochters en dichtbij zijn werk ligt. Hij gaf de voorkeur aan een huurwoning omdat kopen in zijn situatie te definitief zou zijn. Hij is tevreden over de woning die hij aan zijn eigen wensen heeft aangepast, maar de isolatie en de bergruimte laten te wensen over. Hij is minder tevreden over de woonomgeving. De woning staat nabij flats die een negatieve uitstraling hebben vanwege de hoge concentratie van allochtonen. Een echt oordeel over de wijk vindt meneer moeilijk omdat de herstructurering in volle gang is. Mensen hebben nu niet de intentie om iets aan de omgeving te doen. Meneer vindt het over het algemeen prettig in de wijk en kijkt uit naar de afronding van de herstructurering, waarna mensen hopelijk meer aan hun wijk gaan doen. Meneer is tevreden over de bewoners in zijn straat, maar ontevreden over de geluidsoverlast van de flatbewoners. Met de herstructurering worden een gemengde wijk en een beter woonmilieu nagestreefd. Meneer onderschrijft dit van harte.

Meneer wil wel een woning kopen, bij voorkeur in een wijk met vooral laagbouw. De koopprijs mag echter niet meer dan € 250.000 bedragen. Hij wil graag in dezelfde wijk kopen, omdat het een wijk is met goede voorzieningen. De hoge huur is voor hem zeker een reden om een woning te kopen.

Meneer vindt de voorstellen voor de huurverhoging een slechte zaak. "Het huurniveau is nu even hoog als de kosten van een koopwoning. Als de huren hoger worden, biedt huren geen voordeel meer!" Meneer zal in dat geval een woning kopen. Of meneer zijn huidige woning wil kopen, hangt af van de herstructureringsplannen. "Als de woning in de schaduw van de hoogbouw komt te staan, vermindert de waarde van de woning." De koopprijs zou in dat geval maximaal € 160.000 mogen bedragen.

7

Mevrouw woont al van jongs af aan in de wijk en is van mening dat de mensen er vriendelijk zijn. Vier maanden geleden is ze verhuisd van een flat naar een eengezinswoning van € 484,- omdat ze een tuin, ruimte en vrijheid wenste. Ze voelt zich al helemaal thuis in haar huidige woning en is tevreden over zowel het huis als de service van de verhuurder. Ze is ook tevreden over de wijk: er is weinig criminaliteit. Verhuisplannen heeft mevrouw voorlopig dan ook niet.

Mevrouw ging negen jaar geleden samenwonen en koos toen voor een huurwoning omdat ze nog niet helemaal zeker was van haar relatie. Vier maanden geleden koos ze opnieuw voor een huurwoning, maar deze keer vanwege de economische omstandigheden. Mevrouw durft nu niet te kopen vanwege de hoge koopprijzen, maar ook vanwege andere hoge kosten zoals wanneer er sprake is van gebreken aan de woning.

In de wijk worden flats gesloopt en vervangen door duurdere eengezinswoningen en seniorenwoningen. Mevrouw is tevreden over deze aanpak en vindt dat hiermee gettovorming wordt tegengegaan en dat verwaarlozing van de woonomgeving wordt voorkomen. Een nadeel van de aanpak vindt ze dat de buurtwinkels verdwijnen. Bovendien bestaat de kans dat er in haar directe omgeving een concentratie van sociale minima kan ontstaan.

Over de plannen voor een nieuw huurbeleid is mevrouw niet ontevreden. Ze is wel van mening dat ze de extra huur wil terugzien in het onderhoud van de woning. Mevrouw denkt vooralsnog dat de huurstijging niet zal opwegen tegen de hoge kosten van een eigen woning. Als de huur hoger wordt dan € 700,- zal mevrouw gaan overwegen om een woning te kopen en een woning met een hogere kwaliteit gaan overwegen. Als mevrouw tevreden blijft over haar huidige woning wil ze deze misschien wel kopen. De koopprijs mag in dat geval niet meer dan € 250.000,- bedragen

Tabel 6.1 Overzicht geïnterviewden Rotterdam Zuidwijk/IJsselmonde

	1	2	3	4	5	6	7
Woning	Appartement	Appartement	Eengezins woning	Appartement	Appartement	Eengezins woning	Eengezins woning
Herstructurering			Sloop over 10 jaar				
Opleiding	Mbo	Wo	Mbo	Mbo	Mbo	Mbo	Mbo
Werk aantal uren per week	>20 werk	>20 werk	>20 werk <20 werk	>20 werk	>20 werk	> 20 werk	> 20 werk
Netto-inkomen per maand (in €)	Tot 2.000	2.000-3.000	2.000-3.000	Tot 2.000	Tot 2.000	Meer dan 3.000	2.000-3.000
Interesse om te verhuizen	Nee	Nee	Nee	Ja, op termijn naar Barendrecht	Nee	Nee	Nee
Interesse om een woning te kopen	Nee, te duur	Nee, te duur	Ja, als huren te duur wordt (> € 750)	Ja, max € 160.000	Nee	Ja, max € 250.000, als huren te duur wordt	Misschien, als huren als huren te duur wordt (> € 700)
Interesse om de huidige woning te kopen	Nee, geen flat	Nee, te klein	Ja, met vergunning uitbouw	Ja, max € 100.000	Nee	Ja, max € 160.000, geen schaduw hoogbouw	Misschien, max. € 250.000,-

6.3 Conclusies

De interviews laten een gedifferentieerd beeld zien van huishoudens met een inkomen boven de huursubsidielgrens. De groep van geïnterviewden bestaat voor een aanzienlijk deel uit alleenstaanden. In drie gevallen gaat het om gescheiden mannen die na hun scheiding voor een huurwoning kozen, omdat zij snel een woning zochten en een koopwoning een te definitieve beslissing vonden. De meeste geïnterviewden hebben een mbo-opleiding en allen werken meer dan 20 uur per week.

De geïnterviewden zijn over het algemeen tevreden over de wijk. Dit neemt niet weg dat zij van mening zijn dat er iets aan de wijk zou moeten gebeuren. Ze zijn over het algemeen positief ten opzichte van de herstructureringsplannen en het streven naar een wijk met een gedifferentieerd woningaanbod. Hoewel een van de respondenten zich wel afvraagt of het haalbaar is om deze wijk veranderen van een arbeiderswijk in een gemengde wijk.

De geïnterviewden leggen weinig belangstelling om te verhuizen aan de dag. Een van de geïnterviewden geeft aan dat hij uiteindelijk terug wil naar Barendrecht waar hij ook voor zijn scheiding woonde. Anderen zijn tevreden met de wijk en blijven er ook graag wonen. Geen van de geïnterviewden krijgt op korte termijn te maken met een gedwongen verhuizing in het kader van de herstructurering. Een van de respondent geeft aan dat zijn woning nog tien jaar blijft staan. Een paar met een redelijk inkomen geeft aan dat zij niet gaan verhuizen omdat ze als tweeverdieners alleen maar in aanmerking komen voor de duurdere woningen.

De belangstelling om te kopen varieert. De geïnterviewden die niet willen kopen geven allen aan dat zij de woonlasten van een koopwoning te hoog vinden in verhouding tot hun inkomen. Anderen geven aan dat zij willen kopen als huren te duur wordt. Een van de geïnterviewden

geeft expliciet aan dat hij een woning wil kopen omdat de woonlasten dan vastliggen, hij is bang voor de stijgende huren.

De geïnterviewden die aangeven dat ze willen kopen, zijn ook geïnteresseerd in de aankoop van hun huidige woning, waarbij zij overigens wel kanttekeningen plaatsen. Twee geïnterviewden geven duidelijk een maximale koopprijs aan, terwijl de derde als voorwaarde geeft dat de woning uitgebreid zou moeten kunnen worden met een extra etage. Degenen die niet willen kopen omdat een koopwoning te duur is, geven aan dat zij de huidige woning niet willen kopen. Deze vinden ze te klein of niet het juiste woningtype.

7 BEWONERS AAN HET WOORD IN AMSTERDAM

7.1 Inleiding

In Amsterdam zijn huurders van De Alliantie in de Westelijke Tuinsteden gezocht. Een medewerker van de Alliantie die actief is in de herstructurering van de Westelijke Tuinsteden, heeft voor het Onderzoeksinstituut OTB een selectie gemaakt van bewoners met een inkomen boven de huursubsidiegrens. Het OTB heeft deze personen geïnterviewd aan de hand van de vragenlijst die te vinden is in bijlage 1. Dit heeft de zeven onderstaande persoonlijke verhalen over hoe bewoners de herstructurering beleven en hoe zij de woonlasten bij kopen en huren afwegen, opgeleverd.

Het is niet de pretentie van dit hoofdstuk om een representatief beeld van de huurder met een inkomen boven de huursubsidiegrens in de Westelijke Tuinsteden te geven. Het is wel de bedoeling van dit hoofdstuk om in beeld te brengen hoe mensen met een dergelijk inkomen tegenover de herstructureringsplannen staan, en welke afwegingen zij maken bij hun beslissing om al dan niet te verhuizen en als dan niet te huren of te kopen. Ten slotte is nagegaan in hoeverre veranderingen in het huurbeleid zouden kunnen leiden tot verandering in deze keuze. In de interviews is huurders gevraagd het voor hen zou betekenen als de huren met inflatie plus 2% zouden worden verhoogd en als alle huren bij mutatie met 10% verhoogd zouden worden. Dit zou een invulling kunnen zijn van het nieuwe beleid van minister Dekker. Echter, ook in de huidige situatie is een verhoging bij mutatie veelal mogelijk zoals ook uit hoofdstuk 4 bleek waarin de ruimte tussen de huidige huur en de maximale huur wordt weergegeven.

7.2 De interviews

A

Mevrouw is 57 jaar en woont in een eengezinswoning in een hofje en betaalt € 400,- per maand aan huur. Mevrouw woont al twintig jaar in deze woning en koos voor de woning vanwege de rustige en groene omgeving. Destijds had zij onvoldoende inkomen om een woning te kopen in Amsterdam. Wonen buiten Amsterdam was geen optie gezien haar werk in de stad. Nu is kopen niet meer aantrekkelijk vanwege haar leeftijd.

Mevrouw is erg tevreden over de rustige en groene woonomgeving en zal niet zomaar verhuizen. " Het hofje lijkt een afgesloten stukje in de stad, afgesloten van de onrust en de achteruitgang van de buurt rondom. De buurt is wel aan het veranderen, de woningen die vrijkomen worden betrokken door jonge allochtone gezinnen. Er zijn echter nog voldoende eerste bewoners in de buurt met wie mevrouw bekend is. Mevrouw voelt zich veilig in de buurt. Rondom het hofje slaat het verval toe, daar gelden andere normen. Mevrouw is niet goed op de hoogte van de herstructureringsplannen. De herstructurering betreft het deel van de wijk waar zij niet woont. Ze heeft geen duidelijke mening over de plannen, " ze ziet wel".

Mevrouw wil als ze zestig is stoppen met werken en buiten de stad gaan wonen. Ze weet nog niet precies waar ze wil gaan wonen, "maar in ieder geval niet in Amsterdam". Het kopen van een woning is voor mevrouw niet betaalbaar. Ze wil wel met meerdere mensen iets kopen of eventueel huren. Mevrouw wil zo weinig mogelijk voor haar nieuwe woning betalen, ze noemt een bedrag van € 400,-. Ze is niet op wooncomfort gesteld. Ze berekent haar woonlasten als het verschil tussen haar inkomen en al haar andere levensbehoeften. Als de huur van een woning even hoog zou zijn als de lasten van een koopwoning zou mevrouw kopen.

De huidige voorstellen vindt mevrouw een gigantische verhoging van de woonlasten. Mevrouw heeft er wel begrip voor omdat ook de kosten voor de verhuurder hoog zijn. Een dergelijke verhoging zal haar op de korte termijn zeker niet doen besluiten om te verhuizen. Ze verwacht ook dat andere mensen minder snel zullen gaan verhuizen als dergelijke huurmaatregelen worden getroffen. Mevrouw zou haar huidige woning niet willen kopen omdat ze van plan is om de stad te verlaten.

B

Meneer is 46 jaar en woont in een 4-kamerappartement van € 425,- per maand. Meneer heeft van kinds af aan in deze omgeving gewoond en het was daarom logisch voor hem in deze wijk te blijven wonen. De hoge prijzen van woningen en de erfpacht maken het kopen van een woning in Amsterdam onaantrekkelijk. Bovendien is het huren van een woning gebruikelijk in zijn familie. De huur nu is zodanig hoog dat meneer geen gekke dingen kan doen. Hij had meer financiële speelruimte toen hij hier nog samenwoonde.

Meneer heeft in de 22 jaar dat hij in de wijk woont wel verandering waargenomen. Er zijn steeds meer allochtonen in de wijk komen wonen. "Het is niet zozeer het allochtoon zijn als wel de sociale klasse met tekortschietende opvoedingsmethoden die voelbaar zijn." Het valt meneer op dat vooral vrouwen verbaal lastig worden gevallen op straat en dat wat kattenkwaad was, nu ernstiger vormen heeft aangenomen. Meneer heeft geen intensieve contacten in de buurt, maar hij heeft zeker geen moeite met de mensen in de wijk. Wel is er sprake van communicatieproblemen met Marokkanen. Over de fysieke kwaliteit van de wijk is meneer tevreden: er zijn winkels, het openbaar vervoer is goed, de wijk is ruim opgezet, dicht bij het centrum en fietsvriendelijk. Door de sloop- en nieuwbouwplannen verslechteren de gewoontes in de buurt: "Er is minder zorg en netheid."

Meneer woont in een sloopwoning. Het project is vertraagd en meneer verwacht nog wel vier jaar in de huidige woning te blijven wonen. Meneer is zeer geïnteresseerd in de herstructureringsplannen die hij in hoofdlijnen omschrijft als diversiteit in bebouwing en verdichting. Verdichting hoeft wat meneer betreft niet. Verder vraagt hij zich af of diversiteit van de bebouwing wel de sleutel is tot verbetering van het sociale klimaat in de wijk. Hij vraagt zich af of de rijke mensen wel in de wijk willen wonen en of de economisch zwakkeren niet in betalingsproblemen geraken. Meneer zal zelf niet bij de eerste gelegenheid gaan verhuizen; hij wil wachten tot vlak voor de sloop.

Meneer heeft in zijn volgende woning behoefte aan een knutselruimte. Hij wil het liefst in Amsterdam-West wonen; vanwege zijn werk wil hij Amsterdam niet uit, maar hij heeft geen belangstelling voor een woning in Noord of Zuid-Oost. Hij wil wel in de huidige wijk blijven wonen, maar of hij dat doet is sterk afhankelijk van het aanbod. Hij vreest dat hij gedwongen wordt om een te dure woning te kopen. Een woning kopen doet meneer liever niet in Amsterdam: hij wil bij voorkeur geen flat en geen erfpacht. Bovendien is de ontwikkeling van de koopprijzen onzeker. De maximale koopprijs van een woning is wat hem betreft € 170.000,- tot € 180.000,-. Zijn voorkeur gaat echter uit naar een huurwoning met een maximale prijs van € 450,- per maand. Hij zou eventueel kleiner willen wonen dan nu, maar hij wil in geen geval meer gaan betalen. In principe zou meneer graag een nieuwe woning in de huidige wijk betrekken, maar als hij het niet kan betalen houdt het op.

Wat betreft de nieuwe huurplannen vreest meneer dat de lage inkomensgroepen in de financiële problemen komen. Bovendien "strookt een dergelijk plan toch niet met de doelstellingen van een sociale verhuurder? Het is onredelijk van de sociale verhuurder; deze heeft de woningen goedkoop verworven." Meneer zal kleiner gaan wonen als gevolg van deze plannen. Hij wil niet

meer dan een derde van zijn inkomen aan huur besteden. Tenslotte zou meneer zijn huidige woning wel willen kopen voor maximaal € 60.000,-, als de woning niet gesloopt zou worden.

C

Mevrouw is 44 jaar en woont met een kind in een 4-kamerappartement en betaalt ca. € 400,- per maand. Mevrouw heeft vier jaar op deze woning gewacht en had destijds niet veel keuze. Mevrouw heeft nu te weinig inkomen om een woning te kopen. Eerder had zij geen vaste baan en kwam ze niet in aanmerking voor een hypotheek. Mevrouw is tevreden over de grootte van het appartement, de balkons, de CV en de badkamer. Alleen over de huurprijs is ze niet erg tevreden, ze zou liever goedkoper gaan wonen. De huren zijn in de afgelopen jaren explosief gestegen, in 13 jaar zijn ze meer dan verdubbeld. Mevrouw omschrijft dit als een "angstaanjagende stijging". Mevrouw is tevreden over de wijk: grote openbare tuinen, winkels dichtbij. Ze vindt het een spannende buurt. Hier vindt de verandering van Nederland plaats: 80% van de jongeren is allochtoon. Mevrouw is erg geïnteresseerd in en positief over de buurt. Het is een bruisende buurt met veel ontwikkeling. Mevrouw levert graag een bijdrage aan het promoten van het positieve karakter van de wijk.

Mevrouw is bezorgd over de sloop van zoveel cultureel erfgoed: de naoorlogse stedenbouw. Bovendien plaatst zij vraagtekens bij het positieve effect van de herstructurering. Ze vraagt zich af of het resultaat geen spreiding van de problemen zal zijn en vreest dat het aantal stadsvernieuwingsnomaden zal toenemen. Mevrouw is het niet eens met de plannen en vraagt zich af waarom ze pas gerenoveerde woningen willen slopen. Er wordt geen rekening gehouden met de bewoners. Parkstad dringt haar plan op, er is te weinig overleg met bewoners, er wordt alleen voorlichting gegeven. Mevrouw zal zich dan ook verzetten en weigeren om een andere woning te zoeken. Zij is verder van mening dat woningcorporaties weer echte woningbouwverenigingen moeten worden: kleinere gemeenschappen met een eigen verantwoordelijkheid!

Als mevrouw dan toch moet verhuizen wil zij noodgedwongen een huurwoning omdat zij niet voldoende kan lenen. De huur mag dan maximaal € 400,- bedragen. Mevrouw geeft aan dat er veel verzet is bij de bewoners, ze willen de sloop niet en willen evenmin meer huur gaan betalen. Ze wil wel terugkeren in de huidige wijk, maar dan wel voor dezelfde huur. Het grote voordeel van een nieuwe woning is dat deze niet weer als gevolg van de herstructurering gesloopt gaat worden.

Mevrouw zou graag een woning willen kopen voor een redelijke prijs. Ze kan maximaal € 110.000,- betalen. "Een eigen woning geeft zekerheid want die worden niet gesloopt" .

D

Meneer woont samen met zijn partner en drie kinderen sinds een half jaar in een eengezinsnieuwkoopwoning. Voorheen woonde hij aan de overkant van de straat. Hij is naar de nieuwe woning verhuisd omdat deze luxer en groter is dan de vorige. Meneer geeft aan dat voor hem de financiering van de woning geen probleem is, zij verkeren in de luxe positie twee hoge inkomens te hebben. Maar hij geeft ook aan dat het wel erg duur is en voor veel mensen waarschijnlijk niet is weggelegd.

Meneer is tevreden over de woonomgeving. Hij geeft aan dat het complex waarin hij woont nogal gesloten is, waardoor er weinig binding is met de rest van de buurt. Dat is jammer voor de rest van de buurt. De open structuur van de buurt geeft levendigheid, de keerzijde is echter dat de openbare ruimte vaak rommelig oogt en dat wekt weer ergernis. Wat betreft de buurtbewoners valt hem op dat veel allochtonen een positieve ontwikkeling doormaken in de buurt, met name de vrouwen laten zich vaker zien en zijn ook betrokken bij school. Meneer

heeft weinig moeite met de verscheidenheid van bewoners en noemt de verschillen grappig. Hij heeft wel grote moeite met de verwaarlozing van sommige kinderen. Verder komen de groep jongeren vaak dreigend over en zijn er inbraakgolven in de wijk

Meneer maakt zich zorgen over de herstructurering. Het gaat allemaal veel te rigoureu: het is onverantwoord voor de bewoners, met name de sociaal-economisch zwakkeren. De nieuwbouw is voor veel mensen te duur, daardoor zullen de sociale verbanden in de wijk verdwijnen en zullen ontwikkelingen in de wijk teruggedraaid worden. Meneer vermoedt dat de wal het schip zal keren en dat dat met veel leed gepaard zal gaan. Mensen zijn verward en hebben geen zicht op het resultaat voor zichzelf en reageren vanuit angst op het dreigende gevaar.

De nieuwe huurmaatregelen gaan meneer niet direct aan, maar hij heeft er wel een mening over. Deze maatregel zorgt ervoor dat een grote groep mensen wordt teruggeworpen op een bestaansminimum en wat contraproductief is voor hun maatschappelijke activering. Verder is meneer van mening dat een inkomen boven de huursubsidiiegrens nog geen hoog inkomen hoeft te zijn. Veel van deze mensen zijn niet in staat om een woning te kopen omdat er geen geschikt aanbod is en zij dus gedwongen zijn om in hun duurder geworden huurwoning te blijven zitten. Er is wel veel ontevredenheid over de voorgenomen huurplannen van minister Dekker, maar de actiebereidheid is laag.

E

Meneer is 46 jaar en woont in een 5-kamerappartement die € 541,- per maand kost. Hij woont al elf jaar in deze woning en ging er destijds wonen vanwege de gezinsuitbreiding. Hij woont er nu met vrouw en drie kinderen. De keuze viel op een huurwoning omdat een koopwoning niet te betalen is. Hij kan maximaal € 100.000,- aan een koopwoning besteden. Hij is tevreden over de grootte van de woning, maar niet over het feit dat de woning maar aan een kant verwarmd kan worden. Ook over de staat van het onderhoud is hij niet tevreden. Verder is meneer wel tevreden over zijn bureu. Hij maakt zich wel zorgen over asociaal gedrag van kinderen in de buurt (fietsendiefstal en vernieling). Verder hoort hij over een berucht plein in de buurt en rellen met Marokkaanse jongeren. Ook maakt hij zich zorgen over de afname van de speelgelegenheid als gevolg van de herstructureringsplannen.

De woning van meneer zal gesloopt gaan worden. Maandelijks zijn er voorlichtingsbijeenkomsten waar je je mening kunt geven. Meneer staat hier echter argwanend tegenover, de organisatoren nemen een sussende houding aan en de plannen gaan toch door.

Meneer staat op zich positief tegenover de herstructureringsplannen. De plannen zijn goed en het is nodig. Hij is echter minder tevreden over de planning en vindt dat de werkzaamheden slecht verlopen: er ontstaan parkeerproblemen door het verdwijnen van parkeerplaatsen. En de hoge huren van de nieuwbouw zullen verslechtering van de financiële positie van veel bewoners veroorzaken. Bovendien is meneer erg onzeker over zijn eigen positie. De huidige woning wordt in maart gesloopt, maar er is nog geen duidelijkheid over een wisselwoning, noch over de huur van de nieuwe woning. Hij vraagt zich af hoe betrouwbaar de gedane toezeggingen over een nieuwe woning met een vergelijkbare huur zijn.

Meneer wil graag verhuizen naar een ruime etage in een leuke buurt van Amsterdam. Hij wil het liefst kopen, maar dat laat zijn financiële positie niet toe. Hij besteedt momenteel € 1.000,- aan vaste lasten (huur plus gas, water en elektriciteit). Hij staat regelmatig rood en voelt zich bij stijgende lasten genoodzaakt om goedkoper te gaan wonen in een kleinere of oudere woning.

Op de nieuw huurplannen reageert hij met de kreet "pinare" wat zoiets betekent als creperen. Hij zal moeten verhuizen naar een goedkopere woning of naar Suriname. Hij zou graag willen kopen, maar is bang voor de hoge woonlasten. Echter, hij vreest ook de woonlasten van een

huurwoning, doordat hij werkt komt hij niet in aanmerking voor huursubsidie of andere subsidies.

F

Meneer is 32 jaar en woont samen met zijn partner in een 3-kamerappartement van € 310,- per maand. Hij kwam hier zeven jaar geleden wonen en ontving toen huursubsidie. De kosten van deze woning kwamen destijds overeen met de kosten van een studentenkamer. Hij woont prima in de huidige woning, maar stuit wel op de minder goede kanten van de woning. Deze is klein en gehorig, waardoor je erg afhankelijk bent van het gedrag van de burens. De ventilatie is slecht, met name in de douche. Hij voelt zich steeds minder thuis in de wijk, wat ook logisch is, gezien het feit dat hij op IJburg een woning gekocht heeft en zich vooral voorbereidt op de verhuizing.

Meneer is positief over de fysieke kenmerken van de wijk: er is veel groen van goede kwaliteit, er is veel speelgelegenheid, de woningen zijn goed onderhouden en er zijn voldoende parkeerplaatsen. Over de sfeer in de eigen portiek is hij positief, hij heeft goede contacten met de burens. Wel constateert hij dat er sprake is van een afglijdende wijk. De wijk is aan het verpauperen en er zijn vaak samenscholende groepen inactieven wat een gevoel van onveiligheid veroorzaakt. De betrokken partijen, inclusief bewoners, zullen moeten investeren in de wijk.

De herstructurering zet in op fysieke vernieuwing en economische versterking. Meneer is beroepshalve goed op de hoogte. Er is veel voorlichting en de krantjes staan vol met praktische mededelingen, maar er is geen sprake van betrokkenheid van burgers. De herstructurering is voor burgers maar niet door burgers. "Het probleem is dat de huidige bewoners buiten beeld vallen. De problemen van de economisch zwakkeren worden niet aangepakt met de plannen, hun kansen worden alleen maar kleiner als gevolg van de herstructureringsplannen." Meneer is van mening dat er veel meer geïnvesteerd moet worden in de kansarmen: centra voor moeder en kind, taalcentra met voorlichting over de Nederlandse samenleving en ook bedrijven zouden nauwer bij de bewoners van de wijk betrokken moeten zijn.

Meneer heeft gezocht naar een geschikte woning in de wijk, maar is daarin niet geslaagd. Hij kocht daarom een woning op IJburg, aan het water. Zijn keuze viel op een koopwoning. De kosten van een huur- en een koopwoning zijn ongeveer gelijk, maar kopen is tevens investeren. Hij kocht een woning voor € 250.000,0 en een parkeerplaats van € 28.000,-.

Meneer is negatief over de huurplannen en maakt zich zorgen over de betaalbaarheid voor de kansarme groepen. Hij vraagt zich af of corporaties niet op een andere manier aan geld kunnen komen. Misschien kunnen de corporaties hun zelfstandigheid niet aan. De overheid moet de regie nemen want de volkshuisvesting in de grote steden is geheel ontaard doordat de betaalbare voorraad serieus in het gedrang komt.

G

Mevrouw is 38 jaar en woont met haar drie kinderen in een 5-kamer appartement en betaalt € 500,- per maand. Ze woonde voorheen in de Bijlmer en is zeven jaar geleden in deze wijk komen wonen. Mevrouw besloot tot het huren van een woning omdat het kopen van een woning voor haar niet betaalbaar was. De huidige huur kan zij met moeite betalen. Ze is pas gescheiden en daardoor is het inkomen van haar man weggefallen. Mevrouw voelt zich thuis in haar woning, maar is ontevreden over het feit dat de woningen slechts aan een kant verwarmd kunnen worden en dat het erg lang duurt voordat kapotte onderdelen door de verhuurder worden vervangen.

Mevrouw is van mening dat de buurt in de afgelopen zeven jaar erg verslechterd is. Ze ziet overal rommel en vuiligheid en vertelt over een rattenplaag die de afgelopen zomer woedde. De woningbouwvereniging heeft helemaal niet ingegrepen. Ook over de sociale omgeving is mevrouw allesbehalve tevreden. Er is sprake van onverschilligheid, criminaliteit en seksuele misdrijven. Verder is zij van mening dat de Marokkaanse kinderen slechte vrienden zijn voor haar kinderen. Mevrouw onderhoudt wel contacten in de buurt en geeft aan dat al deze mensen ook graag weg willen uit de wijk. Ze heeft nog met haar man naar een koopwoning gezocht, maar dat is niet gelukt. Maar ze weet zeker dat ze weg wil uit de huidige wijk. Het is voor haar erg belangrijk dat haar kinderen veilig zijn.

Het complex waarin mevrouw nu woont wordt gerenoveerd en mevrouw moet voor 1 maart 2005 haar woning verlaten. Over de herstructureringsplannen zegt mevrouw " Het zal wel beter worden, maar ik wil hier weg. Ze staat nu bovenaan de lijst voor een woning in dDe Aker, die woning wil ze wel nemen. Het is een etagewoning op de begane grond met een tuin en met zon. De huidige inkomenssituatie maakt het onmogelijk om een woning te kopen, maar als de situatie beter wordt, gaat het kopen van een woning zeker tot de mogelijkheden behoren.

De nieuwe huurplannen vindt mevrouw niet eerlijk. "Er zijn veel arme mensen in de wijk voor wie dit slecht kan uitpakken. Bovendien kun je van mensen met een wat hoger inkomen niet verwachten dat ze alleen voor de huur gaan werken."

Tabel 7.1 Overzicht geïnterviewden Amsterdam, Westelijke Tuinsteden

	A	B	C	D	E	F	G
Woning	Eengezins woning	Appartement	Appartement	Eengezins woning	Appartement	Appartement	Appartement
Herstructurering	-	Sloop	Sloop	Al verhuisd	Sloop	Al gekocht	Renovatie
Opleiding	Hbo	Havo	Hbo	Hbo	Mbo	Hbo	Mbo
Werk, aantal uren per week	>20 werk	>20 werk	>20 werk	>20 werk	>20 werk	>20 werk	<20 werk
Netto-inkomen per maand (in €)	2.000-3.000	Tot 2.000	Tot 2.000	Meer dan 3.000	Tot 2.000	Meer dan 3.000	Tot 2.000
Verhuizen	Ja uit de stad, wil niet meer betalen, evt kleiner wonen	Ja, wil niet meer betalen, evt kleiner wonen	Ja, wil niet duurder wonen	Is verhuisd	Ja, wil niet duurder wonen	Ja, naar IJburg	Ja, wil weg uit de wijk, naar Aker
Interesse om te kopen	Nee, te duur	Nee, te duur	Nee, te duur	Heeft gekocht	Nee, te duur	Ja	Nee, te duur
Interesse om de huidige woning te kopen	Nee, wil de stad uit	Ja, max € 60.000	Ja, max € 110.000 voor een koopwoning	Nee, al gekocht	Nee, inkomen te laag	Nee, al gekocht	Nee, inkomen te laag

7.3 Conclusies

De interviews laten een gedifferentieerd beeld zien van huishoudens met een inkomen boven de huursubsidiiegrens. Alle huishoudens verrichten betaald werk, in bijna alle gevallen voor meer dan 20 uur per week en qua opleidingsniveau is er sprake van een mix van MBO en HBO waarbij het HBO-niveau domineert.

Wat betreft de ontwikkelingen in de wijk overheerst bezorgdheid bij de geïnterviewden. De meeste geïnterviewden bespeuren veranderingen in de wijk, die zij deels als positief, maar ook deels als negatief beschouwen. De verpaupering van de omgeving, toenemende criminaliteit, gevoelens van onveiligheid en rondhangende jongeren en kinderen zijn onderwerpen die diverse keren worden genoemd. Een van de geïnterviewden is erg positief over de veranderingen in de wijk en geeft ook aan dat zij graag een bijdrage levert aan het promoten van het positieve karakter van de wijk.

Hoewel de globale doelstellingen van de herstructurering over het algemeen door de geïnterviewden worden onderschreven, is er veel kritiek op de concrete herstructureringsplannen en de uitvoering daarvan. Zo plaatsen een aantal geïnterviewden kanttekeningen bij de geplande woningdifferentiatie. Men vraagt zich af of hoge inkomensgroepen wel in de wijk willen wonen en of er wel voldoende betaalbare woningen overblijven voor kwetsbare groepen. Diverse keren noemen de geïnterviewden het feit dat de bewoners van de wijk niet betrokken waren bij de ontwikkeling van de herstructureringsplannen, naar hun gevoel is het een plan voor de wijk, maar niet door de wijk.

Onder de geïnterviewden bevinden zich vier personen die moeten verhuizen in het kader van de herstructurering. Er bestaat bij hen die op korte termijn moeten verhuizen omdat hun woning gesloopt wordt, nog onduidelijkheid over de vervangende woonruimte en over de gedane toezeggingen. Een respondent geeft aan dat zij zich zal verzetten tegen de plannen en zal weigeren om een andere woning te zoeken. Een van de geïnterviewden wil per se weg uit de wijk omdat zij van mening is dat haar kinderen niet veilig zijn. De anderen willen wel in de wijk blijven wonen, voor hen speelt de betaalbaarheid van een alternatieve woning, in of buiten de wijk, een heel belangrijke rol. Het is voor hen zeer belangrijk dat de woonlasten in de nieuwe situatie niet hoger zijn dan in de huidige; enkelen zijn eventueel bereid om dan in een kleinere of oudere woning te gaan wonen.

Twee geïnterviewden hebben reeds een woning gekocht. Het zijn respondenten met financiële armslag die zich een koopwoning kunnen veroorloven. Voor de anderen valt de optie om een woning te kopen af, omdat de woonlasten van een koopwoning, zeker gezien de hoge koopprijzen in Amsterdam, voor hen te hoog zijn. Daarnaast geeft een van hen aan dat de onzekerheid over de ontwikkeling van de koopprijzen een rol speelt. Hun voorkeur gaat daarom uit naar een betaalbare huurwoning. Echter, twee van de geïnterviewden geven aan dat zij graag hun huidige "sloopwoning" zouden willen kopen tegen een bescheiden prijs.

8 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

8.1 Inleiding

Het huurbeleid staat, zeker sinds het verschijnen van de huurbrief van minister Dekker, volop in de belangstelling. Dat is niet voor niets want de discussie over het huurbeleid is niet alleen een discussie over woonlasten en koopkracht, maar ook over de verhuisbewegingen die hier al dan niet uit voortvloeien en de effecten daarvan op de stedelijke vernieuwing.

In deze rapportage staat het effect van de modernisering van het huurbeleid op de stedelijke vernieuwing centraal. Het stimulerende effect van het nieuwe huurbeleid op de stedelijke vernieuwing is namelijk gebaseerd op een aantal veronderstellingen. De verwachting is dat hogere huren het voor huishoudens die niet tot de huursubsidiedoelgroep behoren, aantrekkelijk maken om een woning te kopen dan wel te verhuizen naar een dure huurwoning.

Het doel van het onderzoek is: "Het verkennen van de mogelijke effecten van veranderingen in het huurbeleid voor de stedelijke vernieuwing. Het vertrekpunt hierbij is dat gewijzigd huurbeleid een streven naar "markthuren" omvat en leidt tot een verhoging van de huren bij huishoudens die niet tot de huursubsidiedoelgroep behoren".

Onderzoeksvragen

1. Hoe hoog zou de markthuur van huurwoningen kunnen zijn? Hoe verschillen deze per gebied en per groep?
2. Hoe verschillen de woonlasten tussen huren en kopen? Hoe verschillen deze per gebied en per groep?
3. Hoe reageren huurders die niet tot de huursubsidiedoelgroep behoren en in een stedelijk vernieuwingsgebied wonen, op deze vernieuwingen in het huurbeleid in hun gedrag op de woningmarkt?

8.2 Verkenning van de markthuren

De gebruikskosten van een woning zijn de kosten, en dus niet de uitgaven, die een eigenaar-bewoner maakt voor zijn woning. Het gaat hierbij om de kosten van vermogen (zowel eigen vermogen als vreemd vermogen), de kosten van management (onderhoud, belasting, verzekering), de afschrijving van de woning, maar ook om de opbrengsten (de waardeverhoging van de woning) die in mindering worden gebracht op de kosten. Deze gebruikskosten van de eigen woning bieden een goede basis om een financiële vergelijking te maken met de huursector. Voor de huurder zijn de kosten gelijk aan de uitgaven. In theorie, uitgaande van een evenwicht op de woningmarkt, zijn de kosten van kopen en huren gelijk. Het berekenen van de gebruikskosten van een koopwoning kan daarom worden beschouwd als een manier om de markthuur te benaderen. In het vervolg van dit hoofdstuk hanteren we de nettogebruikskosten (dus inclusief het fiscale effect) als benadering van de markthuur.

Een andere manier om de markthuur te benaderen is de commerciële huursector in ogenschouw te nemen en deze als referentie hanteren. In deze benadering wordt de huur in de commerciële sector uitgedrukt als percentage van de WOZ-waarde van de woning. De gevonden verhouding tussen WOZ-waarde en huur wordt vervolgens geïmplementeerd in de sociale huursector, waarbij rekening wordt gehouden met de differentiatie naar woningmarktgebieden. Deze berekende markthuur bedraagt gemiddeld 5,4% van de WOZ-waarde (peiljaar 1999) en komt

overeen met het maximum dat minister Dekker aangeeft voor de woningen in het overgangsgedebied naar liberalisering.

De resultaten van een analyse op het Woningbehoefteonderzoek 2002 (WBO) laten een verschil zien tussen de beide benaderingen. De markthuren op basis van de gebruikskosten vallen lager uit dan de markthuren op basis van de "commerciële huur benadering". In het eerste geval is er sprake van een benadering waarin ook de fiscale subsidiëring van de koopsector is verdisconteerd. Bij de tweede benadering is dit effect niet meegenomen. Bovendien is er bij de tweede benadering wellicht sprake van een schaarste-effect: de huren zijn hoog als gevolg van de schaarste op de huurwoningmarkt. Dit laatste zal overigens worden beperkt omdat in het grootste deel van de commerciële huursector de huurprijeregulering geldt. Gemiddeld genomen is de markthuur op basis van de gebruikskosten 7% hoger dan de huidige kale huur van de woning. De markthuur op basis van de "commerciële huur benadering" ligt hoger: 25% boven de huidige kale huur. Beide markthuurschattingen liggen gemiddeld lager dan de maximale huurprijs die 43% hoger is dan de huidige kale huur.

Opmerkelijk zijn de bevindingen wanneer we deze uitsplitsen naar groepen en gebieden. Hoewel de huidige huur gemiddeld genomen lager is dan de geschatte markthuur, bestaan er verschillen tussen groepen. Voor jongeren, en de huishoudens in het laagste inkomensdecil, pakken de geschatte markthuren relatief hoog uit.

Een ander opmerkelijk resultaat is het verschil tussen de huidige huurprijs en de marktprijs op basis van de gebruikskostenbenadering. Voor huursubsidieontvangers, bewoners van stedelijke vernieuwingsgebieden, de bewoners van woningen met een WOZ-waarde tot € 100.000, - en de bewoner van meergezinswoningen, is de markthuur op basis van de gebruikskostenbenadering lager dan de huidige kale huur: de huurprijs is relatief ongunstig voor de huurder en de huurruimte voor de verhuurder is beperkt.

Ten slotte is er een groot verschil tussen gebieden. In de vier grootstedelijke regio's is de geschatte markthuur op basis van de commerciële huurbenadering hoger dan de maximale huurprijs. In deze gebieden wordt de huurruimte dus beperkt door de maximale huurprijs, tenminste in het geval er sprake is van markthuren. Opvallend is hierbij het onderscheid tussen ROA en BRU enerzijds en SRR en Haaglanden anderzijds. In de eerste twee gebieden zijn de huidige huren laag vergeleken met de markthuur, in de andere twee gebieden is de huidige huur juist relatief hoog. In de eerste twee gebieden bestaat dus aanzienlijke ruimte om de huren te verhogen.

De verhouding tussen de huidige huur en de geschatte markthuren vertoont grote variatie. Dit betekent dat het plan om de WOZ-waarde als alternatief voor woonvorm en woonomgeving in te brengen in het woningwaarderingstelsel, aanzienlijke verschuivingen teweeg kan brengen. De maximale huurprijs in stedelijke vernieuwingsgebieden en in de goedkopere delen van de voorraad zal een neerwaarts effect ondergaan, terwijl de maximale huren voor duurdere woningen en andere gebieden zullen stijgen. Dit sluit aan bij de bevindingen van Van Ens (2005) die de aangepaste maximale huurprijs voor verschillende woningtypen en woningmarkten presenteerde.

8.3 De financiële kloof tussen kopen en huren

In het voorgaande zijn de woonlastenverschillen tussen huren en kopen uitgewerkt. Gemiddeld bedraagt de kale huur in Nederland € 357,- per maand. Na aftrek van de huursubsidie resteert gemiddeld een nettohuur van € 325,- per maand. De gemiddelde gebruikskosten voor dezelfde woningen, dus de kosten indien de woning een koopwoning zou zijn, bedragen gemiddeld € 423,- per maand. Bij het berekenen van de gebruikskosten is rekening gehouden met het inkomen van het huishouden en de bijbehorende fiscale effecten van dat inkomen. De conclusie is dat voor de huurders gemiddeld genomen het huren van de woning tegen de huidige huur voordeliger is dan het kopen van een woning. Deze conclusie geldt zeker wanneer we niet de kosten maar de uitgaven in ogenschouw nemen die € 952,- per maand bedragen. Deze uitgaven omvatten niet alleen de hypotheeklasten maar ook uitgaven voor onderhoud, onroerende zaakbelasting en uitgaven voor erfpacht en verzekering.

Wanneer deze woonlastenverschillen worden uitgesplitst naar groepen en gebieden, ontstaat een gevarieerd beeld. De woonlastenverschillen hangen sterk samen met het inkomen van de betrokken huishoudens. Zo is kopen voor het laagste inkomensdecil € 200,- per maand duurder dan het huren van een woning. Voor het hoogste inkomensdecil daarentegen is kopen € 31,- per maand goedkoper dan huren.

Er is ook een duidelijk verschil tussen de stedelijke vernieuwingsgebieden en de overige gebieden. In de stedelijke vernieuwingsgebieden is het verschil tussen kopen en huren kleiner dan in de overige gebieden. Voor huishoudens die geen huursubsidie ontvangen zijn de kosten van het kopen ongeveer even hoog als die van het huren.

Voorts is er een verschil naar regio. In ROA en BRU zijn de kostenverschillen tussen kopen en huren groot, groter dan gemiddeld voor Nederland. In de Stadsregio Rotterdam en in Haaglanden is het verschil in kosten tussen kopen en huren juist gering. Voor degenen die geen huursubsidie ontvangen zijn de kosten van kopen en huren vergelijkbaar in Haaglanden en in de Stadsregio Rotterdam zijn de kosten van kopen zelfs lager dan die van huren.

In alle gevallen zijn de uitgaven in de koopsituatie echter een factor 2 tot 3 hoger dan de uitgaven bij huren. Dit betekent dat kopen qua kosten weliswaar goedkoper kan zijn dan huren, maar dat dat zeker niet wil zeggen dat een koopwoning voor het huishouden in kwestie betaalbaar is. Er is dus sprake van een liquiditeitsprobleem voor veel huishoudens.

8.4 De mogelijke effecten voor het woningmarktgedrag

Een van de veronderstellingen bij de ontwikkeling van de plannen voor een nieuw huurbeleid is dat het een positief effect heeft op de stedelijke vernieuwing. Zo zou dit beleid de doorstroming van met name de niet-huursubsidieontvangers moeten bevorderen. Het is mogelijk dat deze groep door de hogere huren eerder uitzielt naar een koopwoning of een duurdere huurwoning. Het is echter ook mogelijk dat er juist een grotere vraag naar goedkopere huurwoningen ontstaat of dat de bereidheid om te verhuizen afneemt. Het beleid zou dus ook een minder positief of zelfs een negatief effect kunnen hebben op de stedelijke vernieuwing. Het interviewen van een aantal huurders in herstructureringsgebieden is een mogelijkheid om hiervan een indruk te krijgen.

In Rotterdam zijn huurders geïnterviewd, die niet tot de huursubsidiedoelgroep behoren, in de wijken Zuidwijk en IJsselmonde en in Amsterdam in de Westelijke Tuinsteden. Het is de bedoeling van dit beperkte aantal interviews (14) om in beeld te brengen hoe mensen met een dergelijk inkomen hun huidige woonsituatie ervaren, hoe zij tegenover de herstructureringsplannen staan, en welke afwegingen zij maken voor hun beslissing om al dan niet te verhuizen, al dan niet te huren of te kopen en welke consequenties een huurverhoging met inflatie +2% en het met 10% verhogen van de huren bij mutatie in deze context zou kunnen hebben. Dit laatste zou een interpretatie kunnen zijn van het beleid van minister Dekker, maar de huurverhoging bij mutatie is ook nu al mogelijk zo blijkt ook uit het grote verschil tussen de huidige huur en de maximale huurprijs zoals beschreven in hoofdstuk 4.

Rotterdam

In de Rotterdamse situatie overheerst tevredenheid over de wijk en de herstructureringsplannen en hebben de geïnterviewden niet direct te maken met een gedwongen verhuizing en zijn er ook nauwelijks spontane plannen om te verhuizen.

Over de nieuwe huurplannen is men ontevreden. Men vraagt zich af of deze wel passen bij de doelstellingen van een sociale verhuurder en men is van mening dat de huur verband moet houden met de kosten. Voor een aantal respondenten is dit geen aanleiding om te verhuizen of om de huidige woning te willen kopen. Men zal de effecten van het huurbeleid voor lief nemen. Een van de geïnterviewden geeft aan dat zij juist niet zullen verhuizen omdat ze met hun inkomen alleen maar voor dure woningen in aanmerking komen. Voor anderen, degenen die toch al van plan waren om in de toekomst een woning te gaan kopen, zal het nieuwe huurbeleid zorgen voor een versnelling in dit proces. Het vergroot bij deze groep ook de geneigdheid om de huidige woning te kopen.

Amsterdam

In de Amsterdamse situatie overheerst de bezorgdheid over de toekomst van de wijk en bestaan er ook veel twijfels over de huidige aanpak van de herstructurering. Een aantal van de geïnterviewden heeft direct te maken met de herstructurering doordat hun woning gesloopt of gerenoveerd wordt. Bij het zoeken naar een alternatieve woning geven de geïnterviewden aan dat een koopwoning wel gewenst is, maar zeker in Amsterdam voor hen niet haalbaar is. Opmerkelijk is dat de betaalbaarheid in deze zoektocht een hoge prioriteit heeft. Vier geïnterviewden geven aan dat zij zeker niet duurder willen wonen en twee respondenten geven aan dat zij daarvoor aan woonkwaliteit willen inleveren.

Uit de interviews blijkt dat de geschetste huurverhogingen de aanwezige tendensen naar alle waarschijnlijkheid zal versterken. Het zal de wens om een woning te kopen groter maken, maar de betaalbaarheid van de koopwoning zal uiteraard niet veranderen. De hogere inkomens gaan tot aankoop van een woning over, maar voor de middeninkomens is de overstap naar een koopwoning moeilijk. Bij hen versterkt het nieuwe huurbeleid de wens om de huidige (sloop)woning te kopen tegen een bescheiden prijs en om de kwaliteit van de woning aan te passen aan de gewenste woonlasten.

Tot slot

De 14 interviews geven geen representatief beeld voor Nederland, noch voor de stedelijke vernieuwingsgebieden. Doch de resultaten geven wel een indicatie van de mogelijke effecten van de modernisering van het beleid op het woningmarktgedrag van huurders die niet tot de huursubsidiedoelgroep behoren.

De bevindingen geven aanwijzingen dat de veronderstelling dat door een modernisering van het huurbeleid de doorstroming wordt bevorderd, deels worden ondersteund en deels worden tegengesproken. Het nieuwe huurbeleid lijkt inderdaad de interesse voor een koopwoning bij de geïnterviewden te vergroten. Dit leidt tot concrete plannen voor een aantal huishoudens met een middeninkomen in Rotterdam om hun huidige woning te kopen of om een andere woning te kopen. Anderen geven echter aan dat voor hen het kopen van een woning niet tot de financiële mogelijkheden behoort. In Amsterdam wordt het verschil tussen midden- en hogere inkomens (hoger dan € 3.000,- per maand) duidelijk. De laatste groep besluit tot koop, maar de middeninkomens wijzen op hun financiële beperkingen. Voor hen is het kopen van de huidige woning tegen een bescheiden prijs de enige optie. Dit sluit aan bij de resultaten van de analyses waaruit blijkt dat de financiële kloof tussen kopen en huren in Amsterdam groter is dan in Rotterdam.

De veronderstelling dat een modernisering van het huurbeleid de vraag van middeninkomens naar duurdere huurwoningen vergroot, wordt niet ondersteund door de resultaten van de interviews. In Rotterdam nemen huurders een verhoging van de huren op de koop toe en in een enkel geval is het een stimulans om niet te verhuizen, omdat men bij verhuizing, gezien de regels voor de woonruimteverdeling, alleen in aanmerking komt voor duurdere woningen. In Amsterdam zien we dat mensen die te maken hebben met een gedwongen verhuizing, vaak hoge prioriteit geven aan de beheersing van de woonlasten. Zij geven aan dat zij in de nieuwe situatie zeker geen hogere woonlasten wensen.

LITERATUUR

Conijn, Johan, Kees Leidelmeijer en Paul van Grieken, 2004, De rekening voor de huurder; de gevolgen van de modernisering van het huurbeleid voor de ontwikkeling van de woonlasten, Amsterdam (RIGO).

Conijn, J.B.S., K.C.M. Leidelmeijer en J. Neele, Huren en kopen in balans, ESB.

Elsinga, M. en J. Conijn, 2001, Woonuitgaven en –kosten van huishoudens, Delft (DUP).

Ens, Albert van, 2005, De economische noodzaak van een ruimer huurbeleid; bouwen alleen niet voldoende, Aedesmagazine 1, p.11-14.

Ministerie van VROM, 2004, Notitie woningmarktontwikkelingen en huurbeleid, Den Haag (Ministerie van VROM, Directoraat-Generaal Wonen).

Tweede Kamer der Staten Generaal, 2004, Uitwerking voorstellen modernisering huurbeleid, DBO 2004115677.

Tweede Kamer der Staten Generaal, 2004, Modernisering huurbeleid - Beantwoording schriftelijke vragen, DBO 2005012246.

BIJLAGE 1 DIFFERENTIATIE VAN DE MARKTHUUR NAAR WONINGMARKTGEBIED

De markthuur is in de onderstaande tabel gedefinieerd als aandeel van de WOZ-waarde 1999. Dit aandeel is regionaal gedifferentieerd, uitgaande van de huidige verdeling van de kale huur als aandeel van de WOZ-waarde bij de particuliere verhuurders met uitsluiting van de 20% laagste huren. De differentiatie is toegepast omdat de WOZ-waarde voor vergelijkbare woningen in verschillende woningmarktgebieden sterk verschilt, terwijl dit voor de huidige huur veel minder geldt (Conijn et al., 2004).

Tabel 1 Kale huur als % van de WOZ-waarde, per BON-gebied

BON-gebied	% WOZ-waarde
ROA	0,045
SRR	0,070
Haaglanden	0,071
BRU	0,048
ROL Twente	0,073
ROL KAN	0,055
SRE	0,052
Groningen	0,079
Friesland	0,069
Drenthe	0,068
Rest Overijssel	0,065
Rest Gelderland	0,049
Rest Utrecht	0,052
Rest Noord Holland	0,050
Rest Zuid Holland	0,057
Zeeland	0,069
Rest Noord Brabant	0,054
Limburg	0,059
Flevoland	0,068

Voor dit onderzoeksproject zijn de markthuren in 2004, zoals berekend door Conijn et al., verminderd met de huurverhoging inclusief harmonisatie zoals deze per 1 juli 2003 en 1 juli 2004 zijn doorgevoerd.

BIJLAGE II Vragenlijst voor interviews

Waardering van de woning

1. Hoe lang woont u in deze woning?
2. Hoe heeft u deze woning gevonden?
3. Waarom bent u in deze woning gaan wonen?
4. Was de huurprijs van deze woning het hoogst mogelijke wat u kon betalen met uw toenmalige inkomen?
5. Bent u tevreden over u woning? Op welke punten bent u het meest tevreden of ontevreden?
6. Voelt u zich thuis in uw woning? Uitleg waarom wel / niet?
7. Kost het u nu moeite om de huur te betalen?
8. Vindt u dat uw woning de huur waard is? (voldoende kwaliteit)

Waardering van de wijk

1. Hoe ervaart u de wijk? Uitleg?
2. Hoe ervaart u de bewoners in de wijk? Uitleg?
3. Voelt u zich thuis in de wijk? Uitleg waarom wel / niet?
4. Bent u tevreden over de wijk? Op welke punten bent u het meest tevreden of ontevreden?

huren kopen

1. Waarom woont u in een huurwoning?

huidige woning kopen

2. Weet u wat er met uw woning staat te gebeuren in het kader van de herstructurering van de wijk?
3. Zou u uw huidige woning of een soortgelijke woning in de wijk willen kopen (na de veranderingen t.g.v. de herstructurering)?

3 ja =>

4. Waarom wilt u deze woning kopen?
5. Hoeveel zou u voor deze woning kunnen betalen?

3 nee =>

6. Waarom wilt u deze woning niet kopen?

verhuizen

vh1. Heeft u plannen om te verhuizen?

vh1 ja =>

vh2. Om welke redenen wilt u verhuizen?(huidige woning, werk, familie, huidige wijk)

vh3. Wat voor woning zoekt u?

vh4. Op welke plaats wilt u wonen? (andere woonplaats, zelfde / andere wijk)

vh4 andere plaats / wijk =>

vh5. a. Waarom wilt u weg uit deze wijk?

b. In welk type wijk wilt u een andere woning?

vh4 zelfde wijk =>

vh6. Waarom wilt u in deze wijk blijven wonen?

vh7. Zou u in een nieuwe woning in een herstructureringsgebied willen wonen?

vh8. Wilt u een woning kopen?

vh8. ja =>

vh9. Waarom geeft u de voorkeur aan een koophuis / eigen woning?

vh10. Heeft u een idee hoe hoog het aankoopbedrag is dat u voor een andere woning wilt / kunt uitgeven?

vh8. nee =>

vh11. Waarom wilt u een woning huren?

vh12. Hoeveel huur wilt u voor de door uw gezochte woning betalen?

vh1 nee =>

vh13. Waarom wilt u niet verhuizen?

Voorgestelde verandering in het huurbeleid

Stel: De huren gaan jaarlijks omhoog met inflatie +2%

Stel: De huren worden bij mutatie allemaal 10% duurder

hg1. Wat vindt u van deze maatregel om de huur te verhogen tot de markthuurl van de woning?

vh1 nee =>

hg2. U heeft eerder gezegd niet te willen verhuizen. Komt het bij u op om bij deze maatregel om de huur te verhogen van de verhuurder alsnog te gaan verhuizen?

hg2. ja =>

gewijzigde versie van vh3 t/m vb13

vh3b. Wat voor woning zoekt u ?

vh4b. Op welke plaats wilt u wonen? (andere woonplaats, zelfde / andere wijk)

vh4b andere plaats / wijk =>

vh5b. a. Waarom wilt u weg uit deze wijk?

b. In welk type wijk wilt u een andere woning?

vh4b zelfde wijk =>

vh6b. Waarom wilt u in deze wijk blijven wonen?

vh7b. Zou u in een nieuwe woning in een herstructureringsgebied willen wonen?

vh8b. Houd bij uw antwoord op de volgende vraag rekening met het plan om voor alle huurwoningen de huur te verhogen tot de markthuurl. Wilt u een woning kopen?

vh8b. ja =>

vh9b. Waarom geeft u de voorkeur aan een koophuis / eigen woning?

vh10b. Heeft u een idee hoe hoog het aankoopbedrag is dat u voor een andere woning wilt / kunt uitgeven?

vh8b. nee =>

vh11b. Waarom wilt u een woning huren?

vh12b. Hoeveel huur wilt u voor de door uw gezochte woning betalen?

vh1 ja =>

hg4. U heeft net gezegd te willen verhuizen. Heeft het doorvoeren van de net genoemde huurmaatregel invloed op u verhuisplannen?

welke? waarom niet?

vh1 ja en vh8 nee =>

hg5. U heeft net gezegd te willen verhuizen naar een andere huurwoning. Als het het plan is om voor alle huurwoningen een soortgelijke huurmaatregel te treffen, zou u dan overwegen om een woning te kopen i.p.v. te huren?

Waarom wel? Waarom niet?

hg6. Heeft u wel eens becijferd hoeveel geld u uit kunt geven om een woning te kopen? Houdt u het voor mogelijk om uitgaande van u financiële situatie (inkomen, geld, goederen) een woning te kopen? Waarom zou u wel / niet een woning kopen?

Achtergrond

1. sekse:

- man
- vrouw

2. leeftijd:jr.

3. soort woning:

- boven/benedenwoning
- eengezinswoning
- appartement in flat
- anders, nl.

4. aantal kamers:

5. huishoudensvorm:

- alleen zonder kinderen
- alleen met kinderen
- samen zonder kinderen
- samen met kinderen

6. huishoudensgrootte:p.

7. etniciteit:

8. afgeronde opleiding:

- basisschool
- lbo
- mbo
- hbo
- wo

9. arbeidsparticipatie:

- werkzoekend
- huisvrouw/-man
- studierend
- WAO
- betrekking minder dan 20 uur per week
- betrekking meer dan 20 uur per week
- gepensioneerd/VUT

10. netto-huishoudinkomen per maand (het totaal van de kostwinners)

- < € 500
- € 500 - € 1.000
- € 1.000 - € 1.500
- € 1.500 - € 2.000
- € 2.000 - € 2.500
- € 2.500 - € 3.000
- € 3.000 of meer

11. Ruimte voor opmerkingen respondent:

[Zijn er naar aanleiding van dit gesprek nog dingen die u graag wilt opmerken, maar die niet aan de orde zijn geweest?]

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



Uitgave: Habiforum, in het kader van het kennisontwikkelingsprogramma 'Vernieuwend Ruimtegebruik'. Habiforum is een expertisenetwerk dat met financiële ondersteuning van de overheid innovaties in ruimtelijke ontwikkeling actief stimuleert. Dit rapport is digitaal verkrijgbaar via de website van Kei-kenniscentrum stedelijke vernieuwing: (www.corpovenista.nl).