

Ongelijke gevallen Ongelijk behandeld

Differentiatie naar huishoudsamenstelling,
bij de toewijzing van sociale huurwoningen

Afstudeerpresentatie
Bob Witjes
24-06-2016

Probleemstelling



Probleemstelling

Sociale huur
(Woningcorporaties)

Vrije huur
(Commerciële partij)



Probleemstelling

Sociale huur
(Woningcorporaties)

Vrije huur
(Commerciële partij)



4,2 miljoen



2,4 miljoen



0,9 miljoen

Probleemstelling

Verschillende huursegmenten

Sociale huur
(Woningcorporaties)

Vrije huur
(Commerciële partij)



Probleemstelling

Verschillende huursegmenten

- Vrije huursector
 - Investeerders, particulieren
 - Winstoogmerk
 - Ongeborgd lenen --> Hogere rente
 - Normale grondprijs

Sociale huur
(Woningcorporaties)



Vrije huur
(Commerciële partij)



Probleemstelling

Verschillende huursegmenten

- Vrije huursector
 - Investeerders, particulieren
 - Winstoogmerk
 - Ongeborgd lenen --> Hogere rente
 - Normale grondprijs
- Sociale huursector
 - Woningcorporaties
 - Geen winstoogmerk
 - Geborgd lenen --> Lagere rente
 - Lage grondprijs

Sociale huur
(Woningcorporaties)



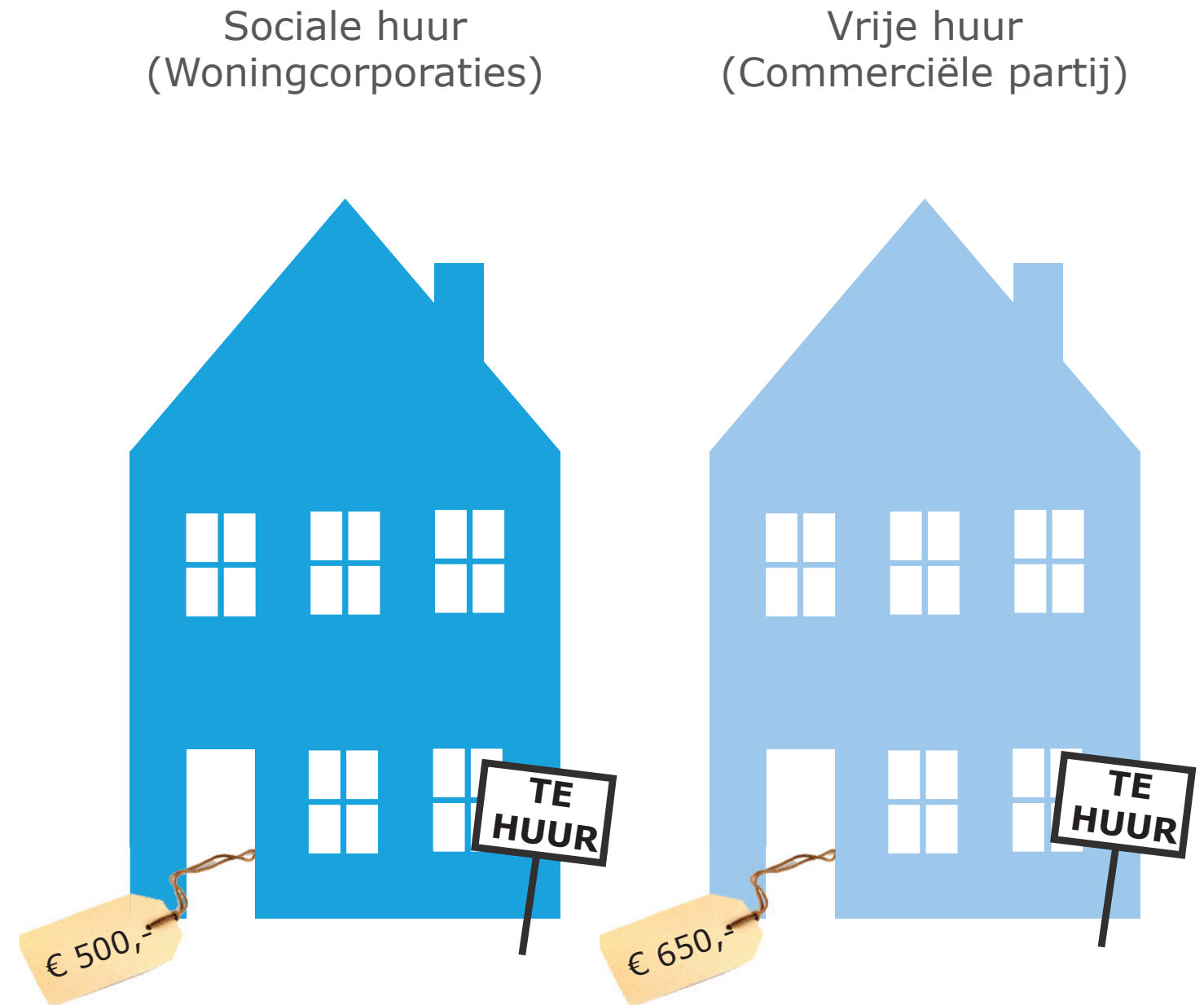
Vrije huur
(Commerciële partij)



Probleemstelling

Verschillende huursegmenten

- Vrije huursector
 - Investeerders, particulieren
 - Winstoogmerk
 - Ongeborgd lenen --> Hogere rente
 - Normale grondprijs
- Sociale huursector
 - Woningcorporaties
 - Geen winstoogmerk
 - Geborgd lenen --> Lagere rente
 - Lage grondprijs (korting)



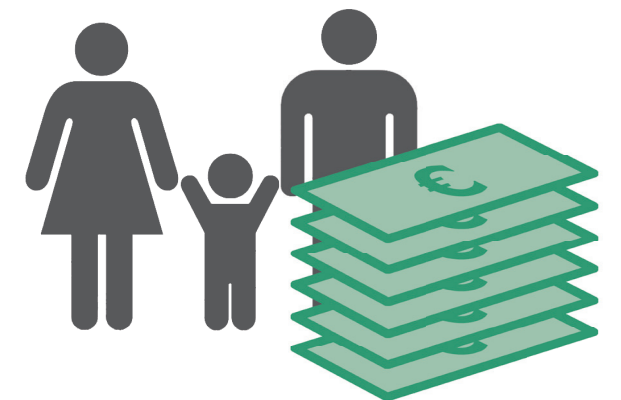
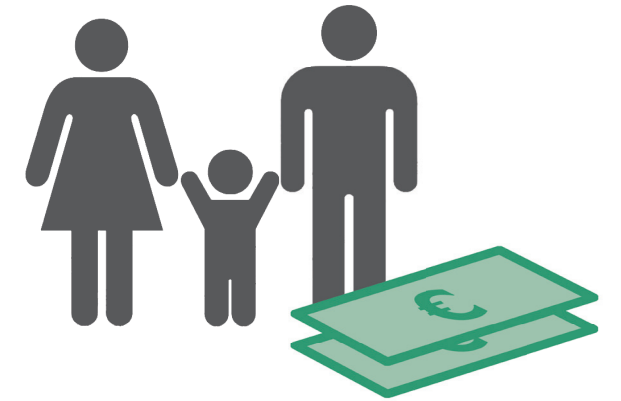
Probleemstelling

Doelgroep



Probleemstelling

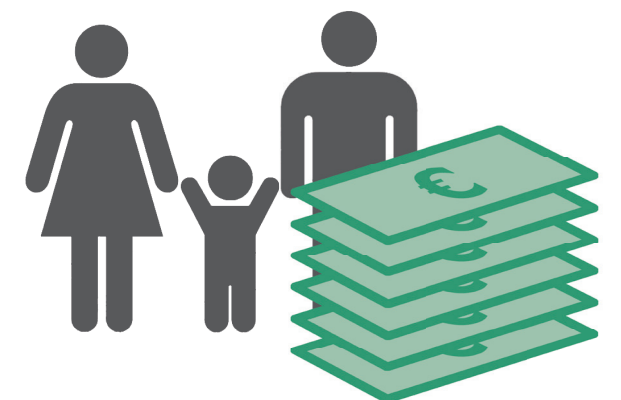
Doelgroep



Probleemstelling

Doelgroep

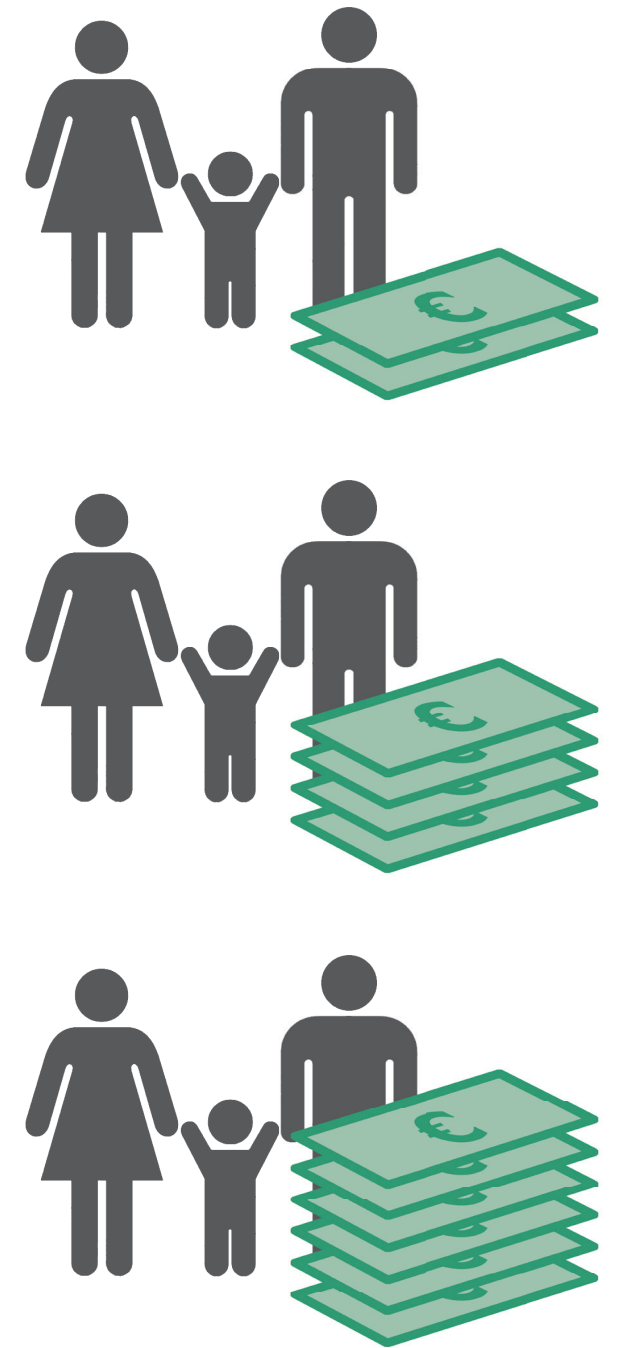
- Europese commissie
 - “Open competitie sociale huur en vrije sector”
 - Oneerlijke concurrentie sociale- en vrij huur



Probleemstelling

Doelgroep

- Europese commissie
 - “Open competitie sociale huur en vrije sector”
 - Oneerlijke concurrentie sociale- en vrij huur
- Inkomensgrens
 - Jaarlijks verzamelinkomen
 - < € 35.739
 - 90% van woningen naar deze groep



Probleemstelling

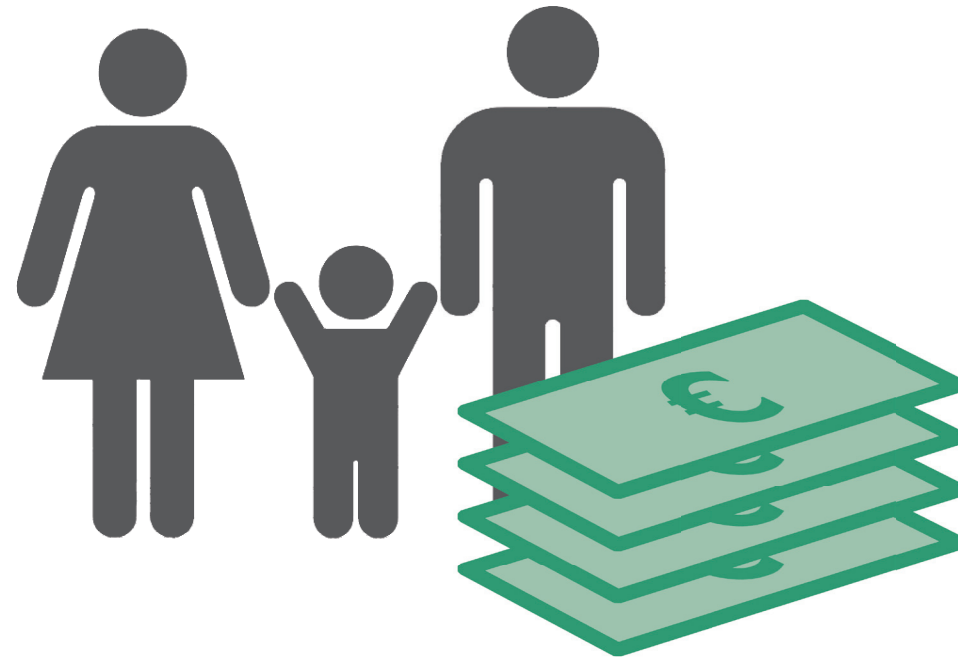
Doelgroep

- Europese commissie
 - “Open competitie sociale huur en vrije sector”
 - Oneerlijke concurrentie sociale- en vrij huur
- Inkomensgrens
 - Jaarlijks verzamelinkomen
 - < € 35.739
 - 90% van woningen naar deze groep



Probleemstelling

Middeninkomens



Probleemstelling

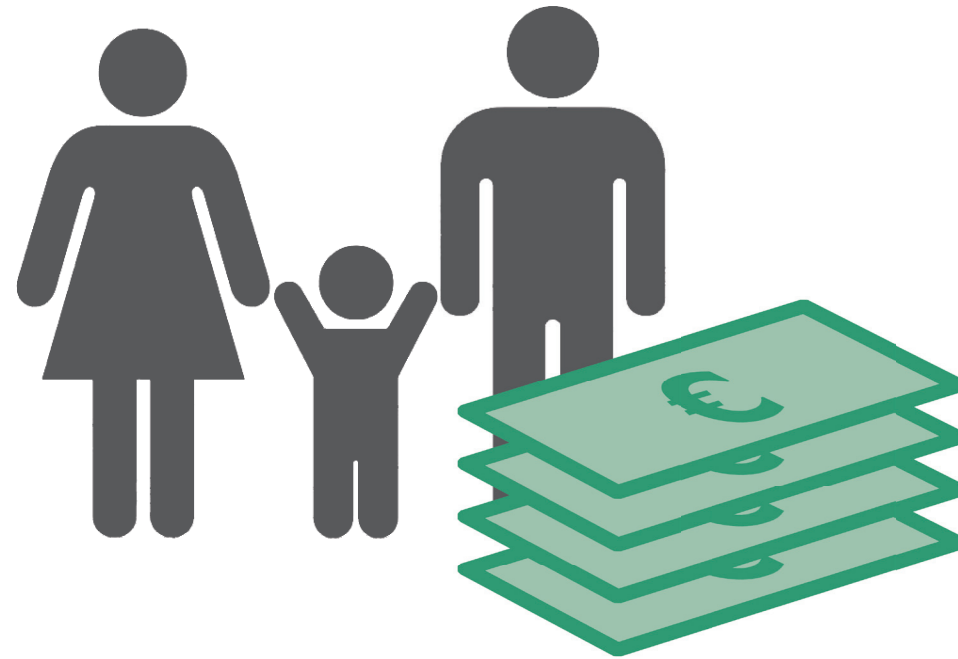
Middeninkomens



- Hypotheek niet altijd mogelijk



- Klein segment
- €700-€1000 beperkt



Probleemstelling

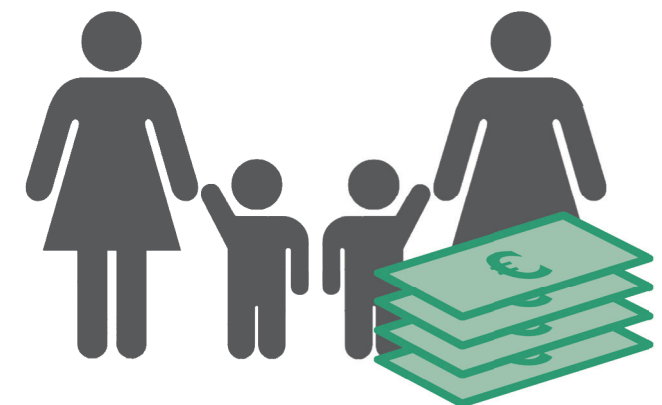
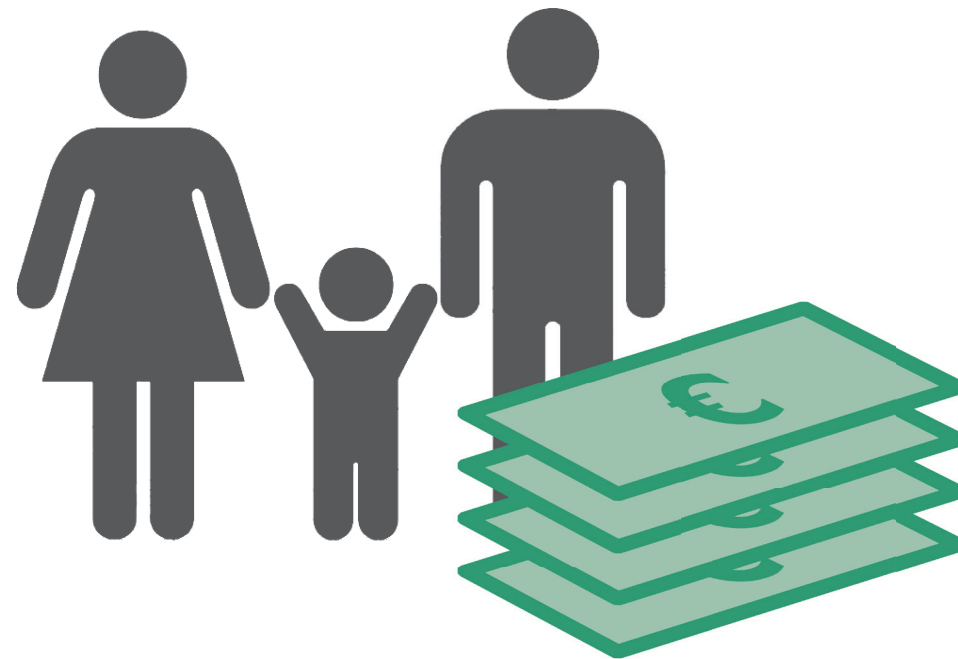
Middeninkomens



- Hypotheek niet altijd mogelijk



- Klein segment
- €700-€1000 beperkt



Probleemstelling

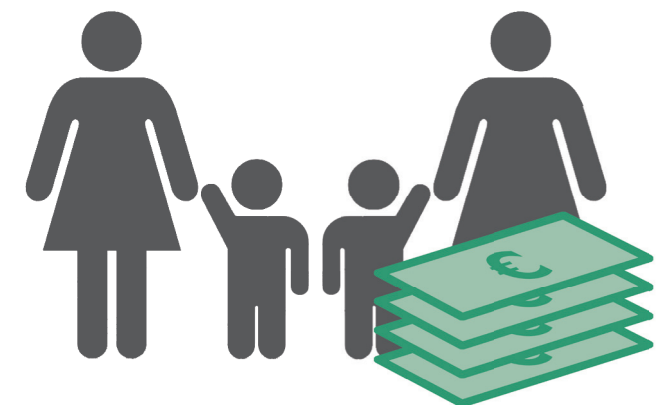
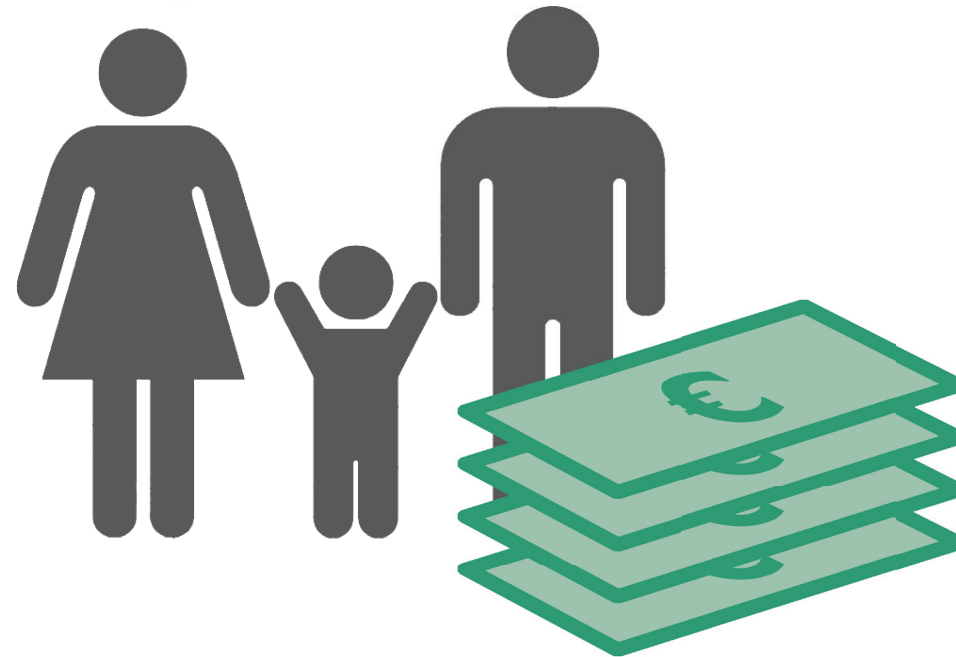
Middeninkomens



- Hypotheek niet altijd mogelijk

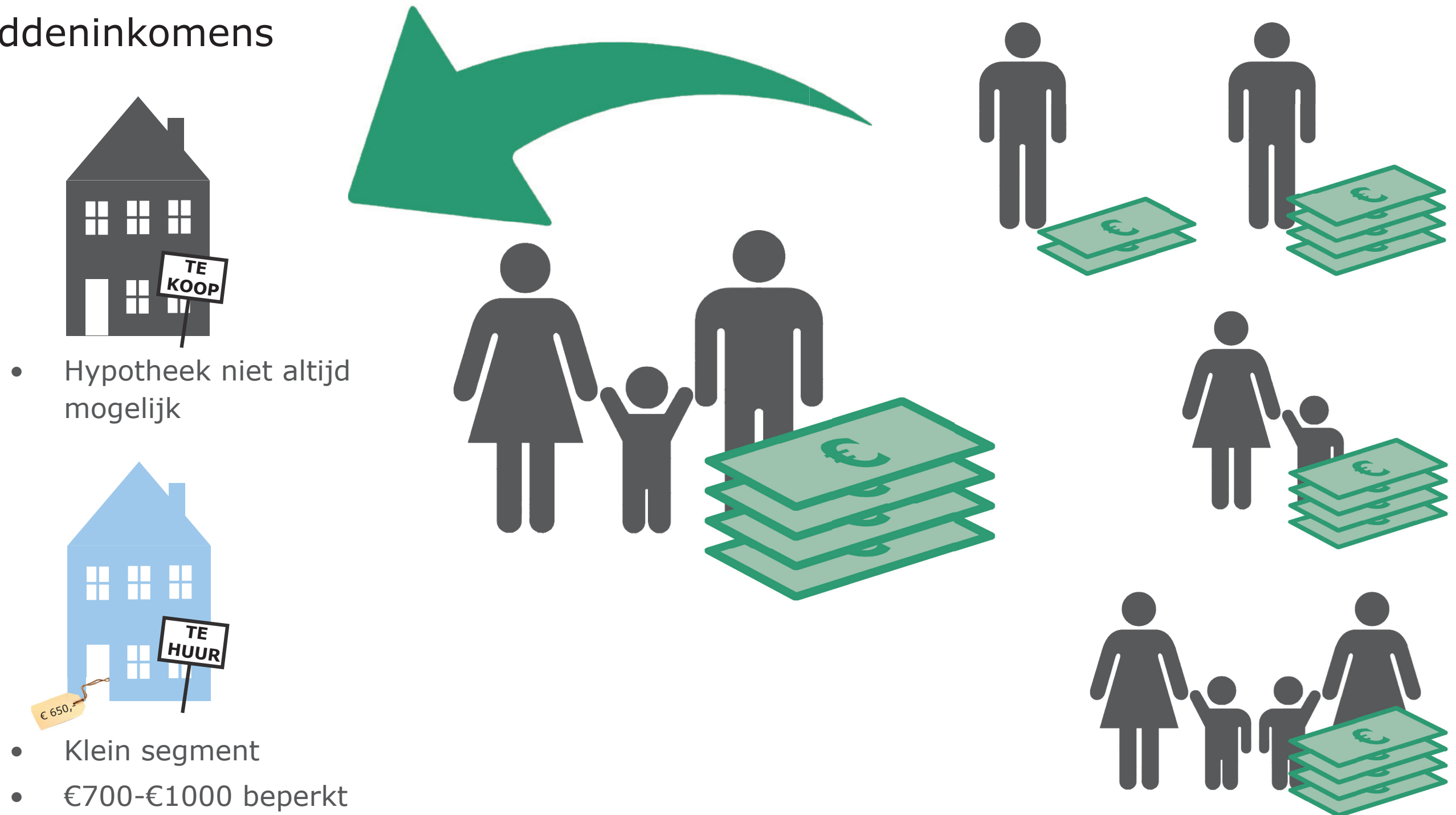


- Klein segment
- €700-€1000 beperkt



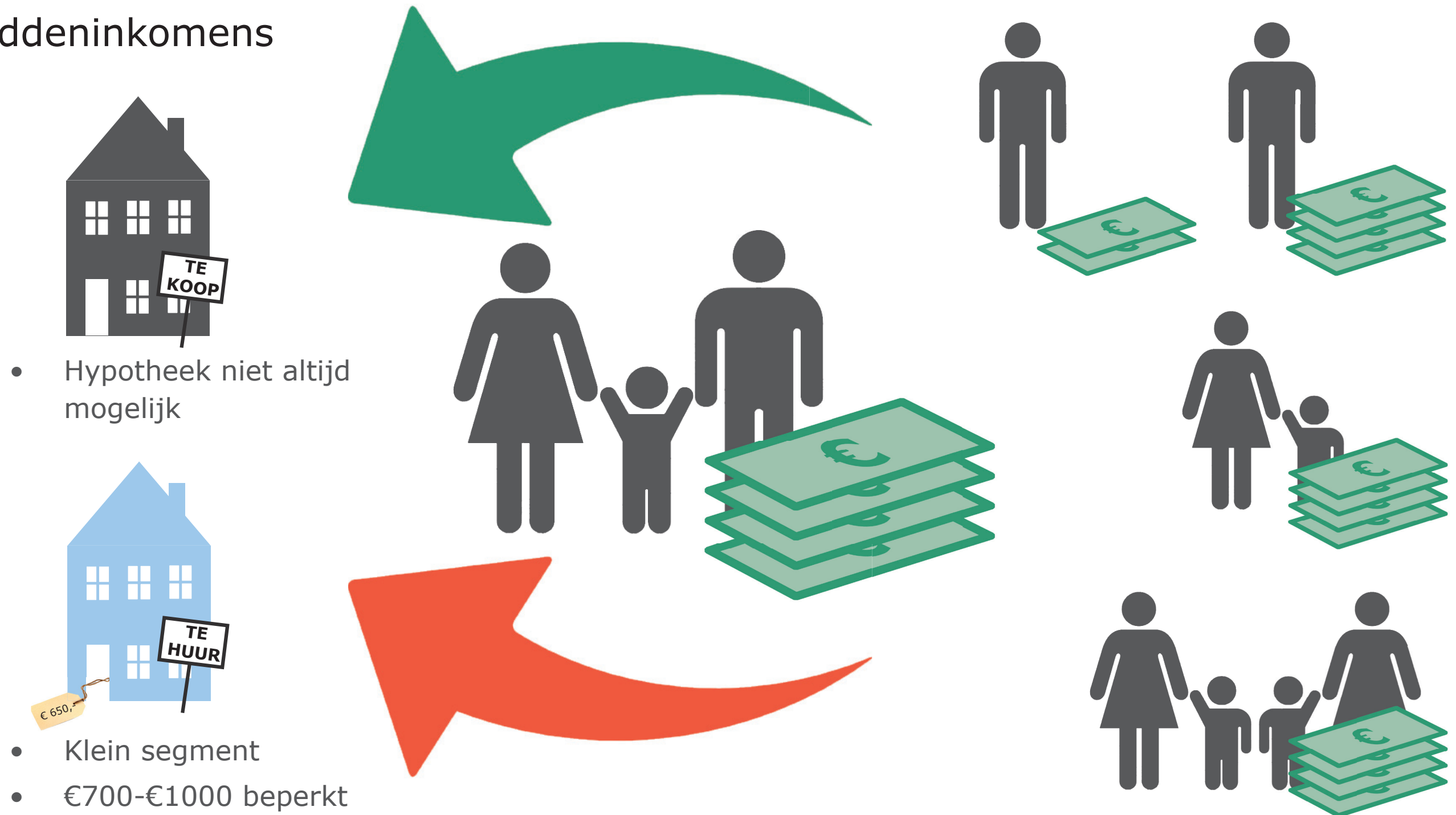
Probleemstelling

Middeninkomens



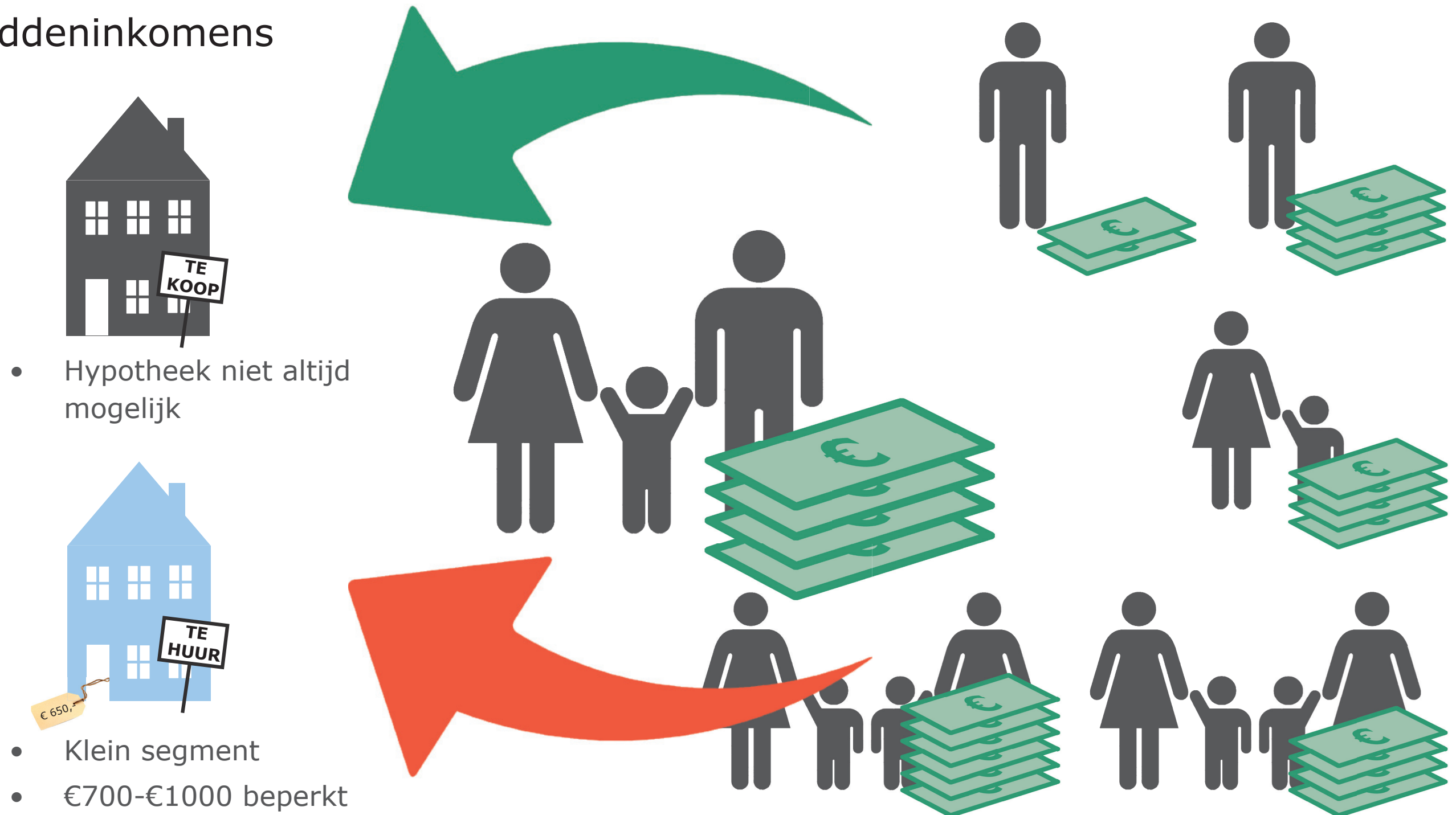
Probleemstelling

Middeninkomens



Probleemstelling

Middeninkomens



Probleemstelling

Verschillende woonbehoeften

- Aftoppingsgrens
 - €587 - €629
 - Maximale huurprijs laagste inkomens

Probleemstelling

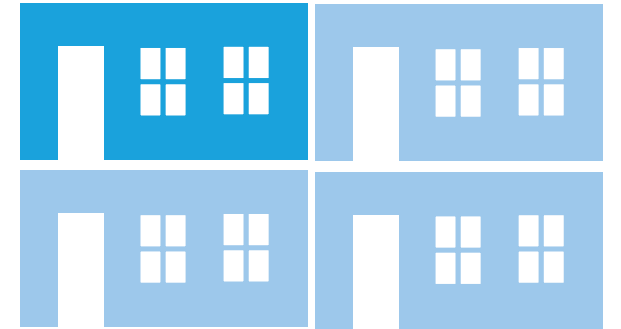
Verschillende woonbehoeften

- Aftoppingsgrens
 - €587 - €629
 - Maximale huurprijs laagste inkomens
- Liberalisatiegrens
 - €711
 - Maximale huurprijs sociale huur

Probleemstelling

Verschillende woonbehoeften

- Aftoppingsgrens
 - €587 - €629
 - Maximale huurprijs laagste inkomens
- Liberalisatiegrens
 - €711
 - Maximale huurprijs sociale huur



Probleemstelling

- Inkomensgrens, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens uniform
- Verschillen tussen huishoudtype's
- Problemen voor middeninkomens

Probleemstelling

Moeten de inkomensgrens, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens naar huishoudsamenstelling gedifferentieerd worden?

Probleemstelling

Moeten de inkomensgrens, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens naar huishoudsamenstelling gedifferentieerd worden?



Probleemstelling

Moeten de inkomensgrens, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens naar huishoudsamenstelling gedifferentieerd worden?

WONEN IN
VERANDERING

OVER FLEXIBILISERING EN
REGIONALISERING IN HET
WOONBELEID

JUNI 2015

*"Ongelijke gevallen worden gelijk
behandeld."*

RUI
Raad
voor de leefomgeving
en infrastructuur



*"De raden menen dat er goede argumen-
ten zijn om bij het hanteren van
inkomensgrenzen voor de toewijzing van
sociale huurwoningen te differentiëren
naar huishoudgrootte"*

Open
deuren,
Middeninkomensgroepen op de woningmarkt
dichte deuren

juni 2011

Onderzoeksopzet

Hoofdvraag

"In hoeverre zou de differentiatie van de inkomensgrens, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens naar huishoudsamenstelling bij kunnen dragen aan een effectievere toewijzing van sociale huurwoningen in Nederland?"



Onderzoeksopzet

Hoofdvraag

"In hoeverre zou de differentiatie van de inkomensgrens, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens naar huishoudsamenstelling bij kunnen dragen aan een effectievere toewijzing van sociale huurwoningen in Nederland?"

- Huishoudsamenstelling
 - Aantal personen & aantal kinderen



Onderzoeksopzet

Hoofdvraag

"In hoeverre zou de differentiatie van de inkomensgrens, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens naar huishoudsamenstelling bij kunnen dragen aan een effectievere toewijzing van sociale huurwoningen in Nederland?"

- Huishoudsamenstelling
 - Aantal personen & aantal kinderen
- Effectiever
 - Huishoudens die op sociale huursector zijn aangewezen
 - Mogelijkheden tot passend toewijzen
 - (Geen significanten nadelige effecten)



Onderzoeksopzet

Hoofdvraag

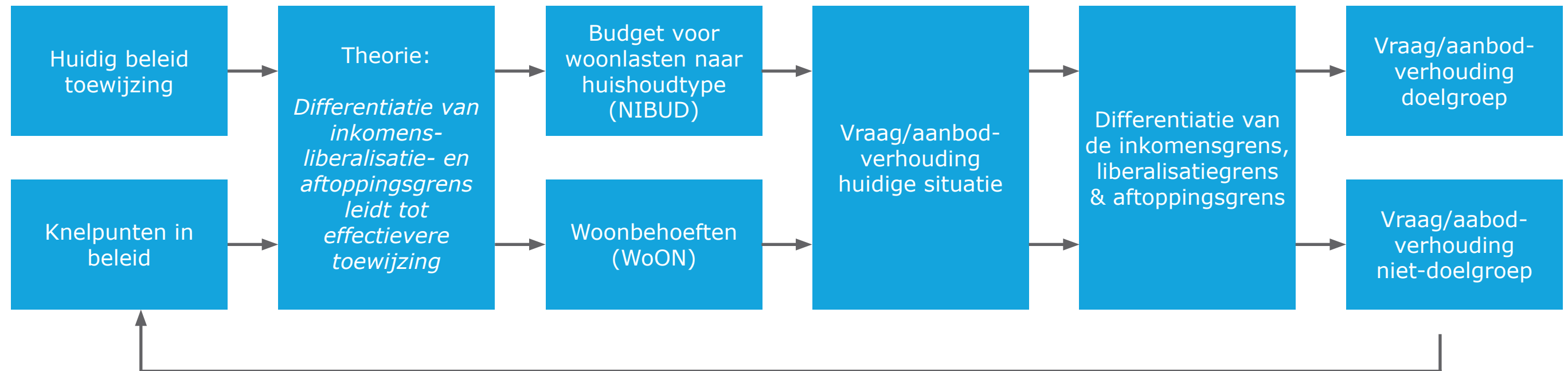
"In hoeverre zou de differentiatie van de inkomensgrens, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens naar huishoudsamenstelling bij kunnen dragen aan een effectievere toewijzing van sociale huurwoningen in Nederland?"

- Huishoudsamenstelling
 - Aantal personen & aantal kinderen
- Effectiever
 - Huishoudens die op sociale huursector zijn aangewezen
 - Mogelijkheden tot passend toewijzen
 - (Geen significanten nadelige effecten)
- Toewijzen
 - Geen glazen bol --> Vaag/aanbodverhouding



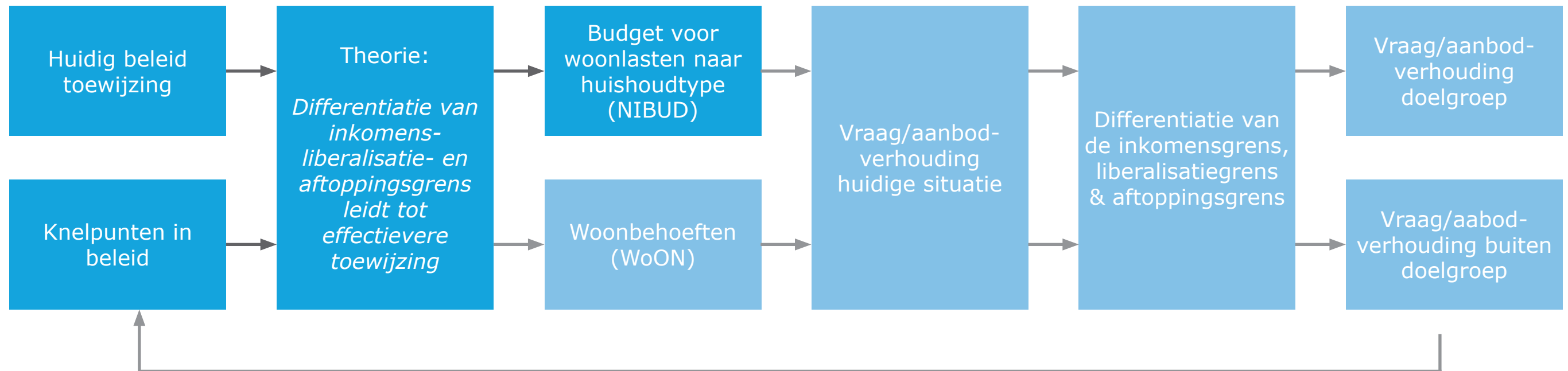
Onderzoeksopzet

Onderzoeksopzet



Analyse en Resultaten

Analyse en Resultaten



Budget voor woonlasten

Berekening van budget voor woonlasten

- $\text{Inkomen} - \text{Overige Uitgaven} = \text{Budget voor woonlasten}$

Budget voor woonlasten

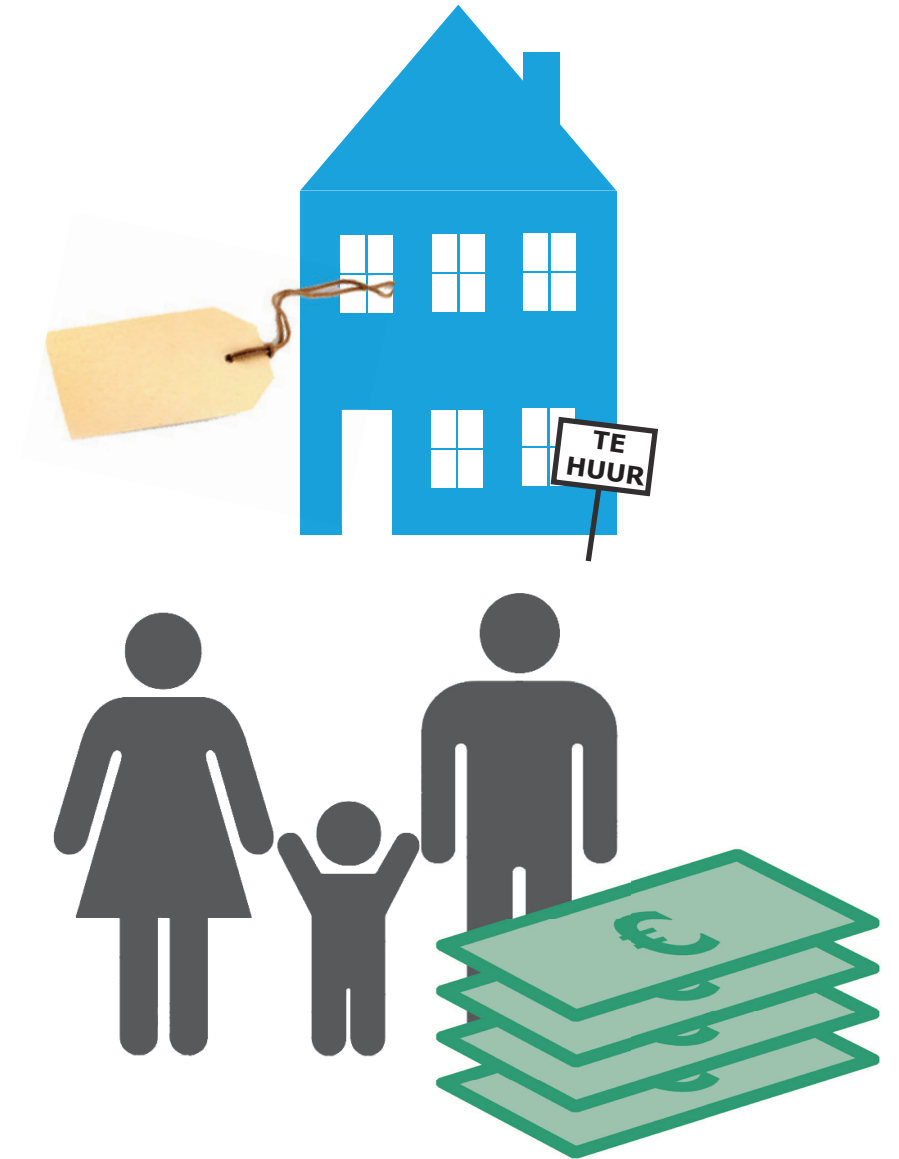
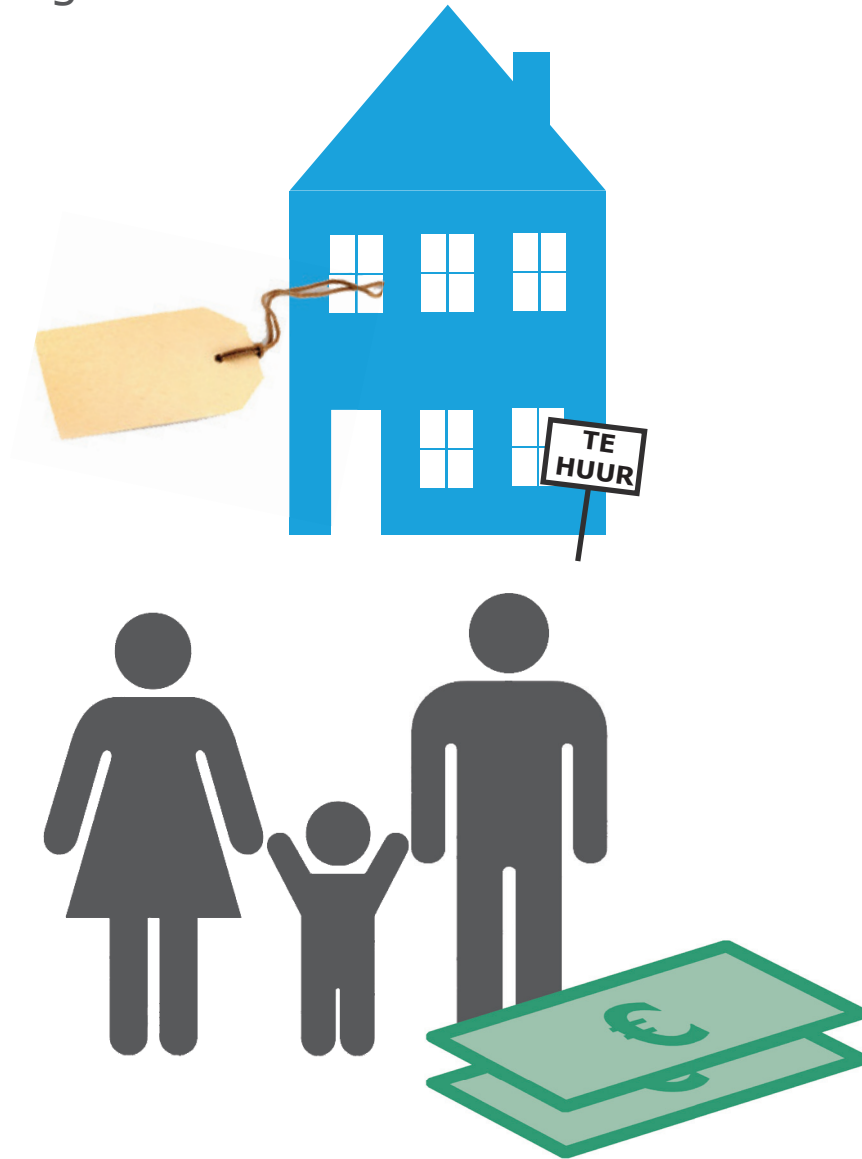
Berekening van budget voor woonlasten

- $\text{Inkomen} - \text{Overige Uitgaven} = \text{Budget voor woonlasten}$

Budget voor woonlasten

Berekening van budget voor woonlasten

- $\text{Inkomen} - \text{Overige Uitgaven} = \text{Budget voor woonlasten}$
- Basisbegroting



Budget voor woonlasten

Berekening van budget voor woonlasten

- $\text{Inkomen} - \text{Overige Uitgaven} = \text{Budget voor woonlasten}$
- Basisbegroting



Budget voor woonlasten

Berekening van budget voor woonlasten

- $\text{Inkomen} - \text{Overige Uitgaven} = \text{Budget voor woonlasten}$
- Basisbegroting



Budget voor woonlasten

Berekening van budget voor woonlasten

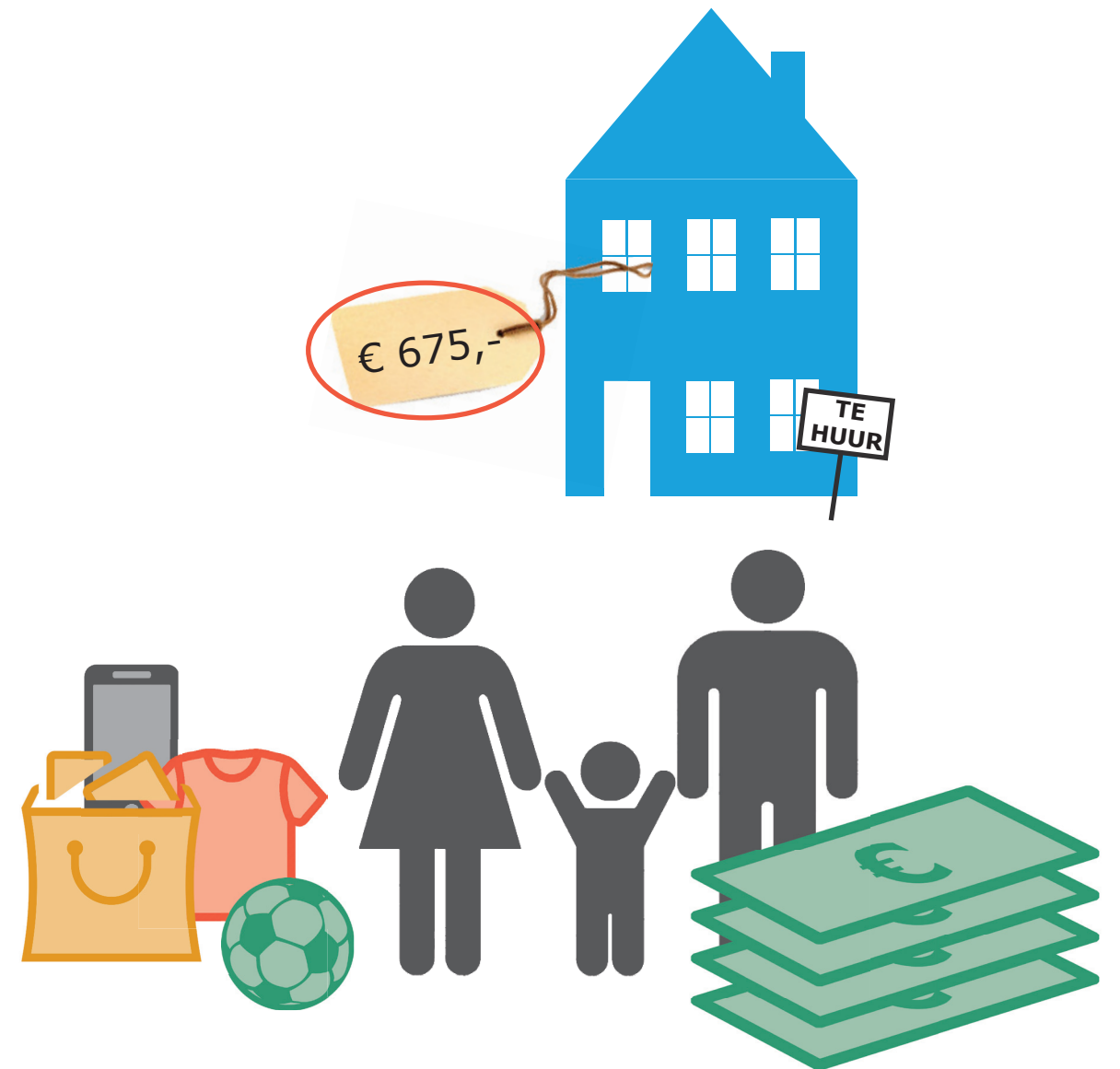
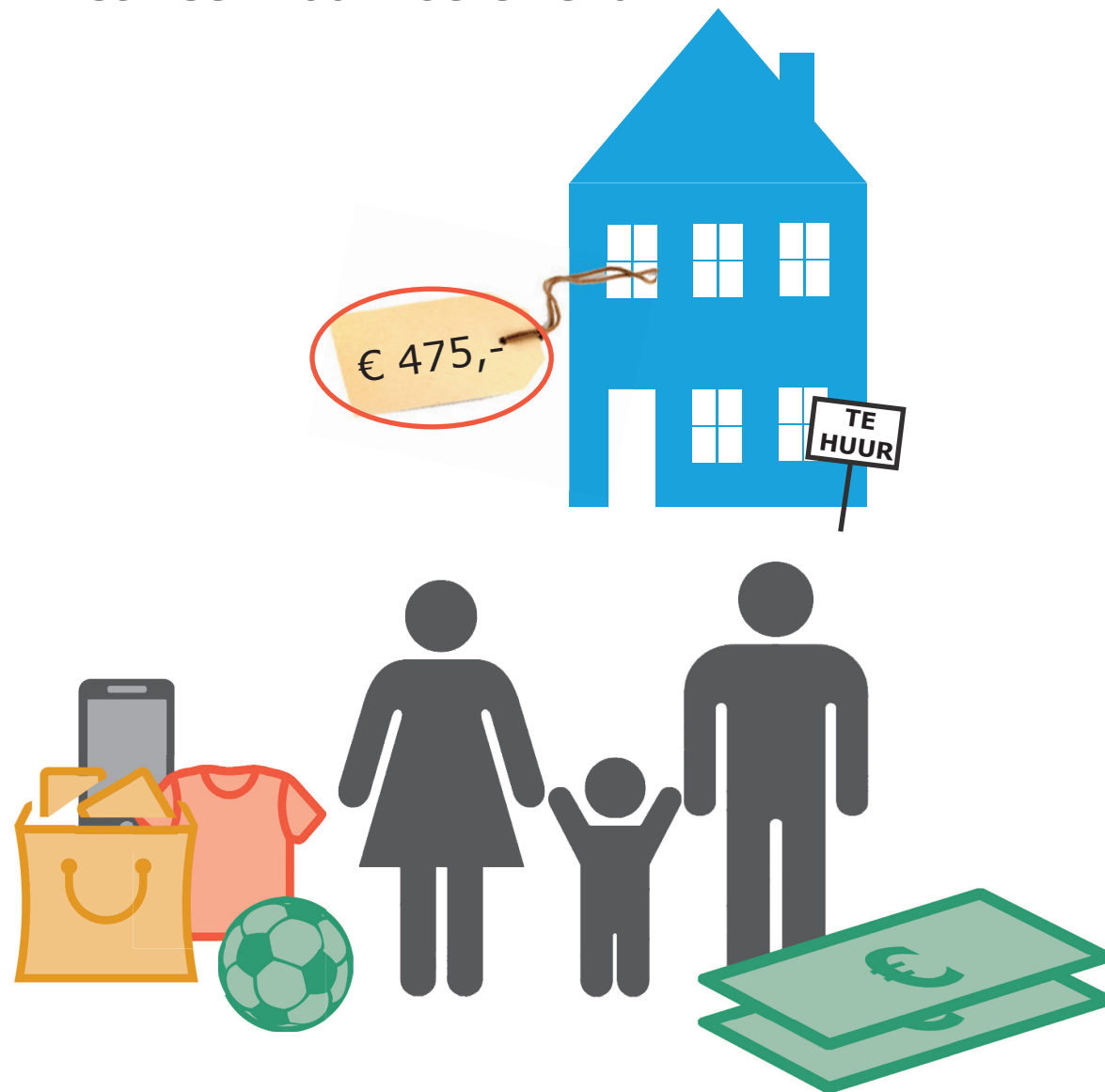
- $\text{Inkomen} - \text{Overige Uitgaven} = \text{Budget voor woonlasten}$
- Niet-Veel-Maar-Toereikend



Budget voor woonlasten

Berekening van budget voor woonlasten

- $\text{Inkomen} - \text{Overige Uitgaven} = \text{Budget voor woonlasten}$
- Niet-Veel-Maar-Toereikend



Budget voor woonlasten

Berekening van budget voor woonlasten

- $\text{Inkomen} - \text{Overige Uitgaven} = \text{Budget voor woonlasten}$
- Voorbeeldbegroting



Budget voor woonlasten

Berekening van budget voor woonlasten

- $\text{Inkomen} - \text{Overige Uitgaven} = \text{Budget voor woonlasten}$
- Voorbeeldbegroting



Budget voor woonlasten

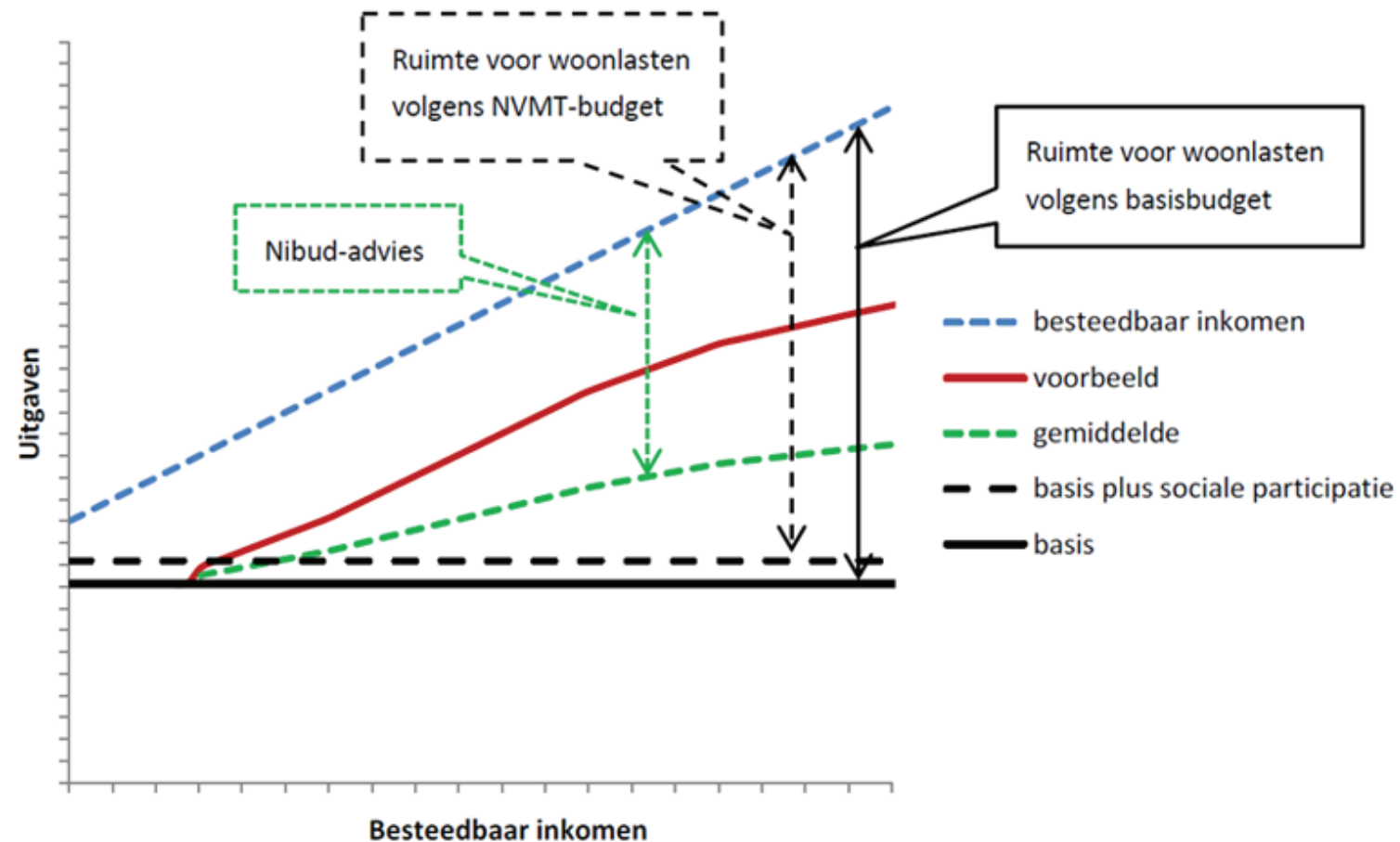
Normbedrag

- Gemiddelde van NVMT-budget en voorbeeldbegroting¹ (Besteedbaar inkomen)

Budget voor woonlasten

Normbedrag

- Gemiddelde van NVMT-budget en voorbeeldbegroting¹ (Besteedbaar inkomen)

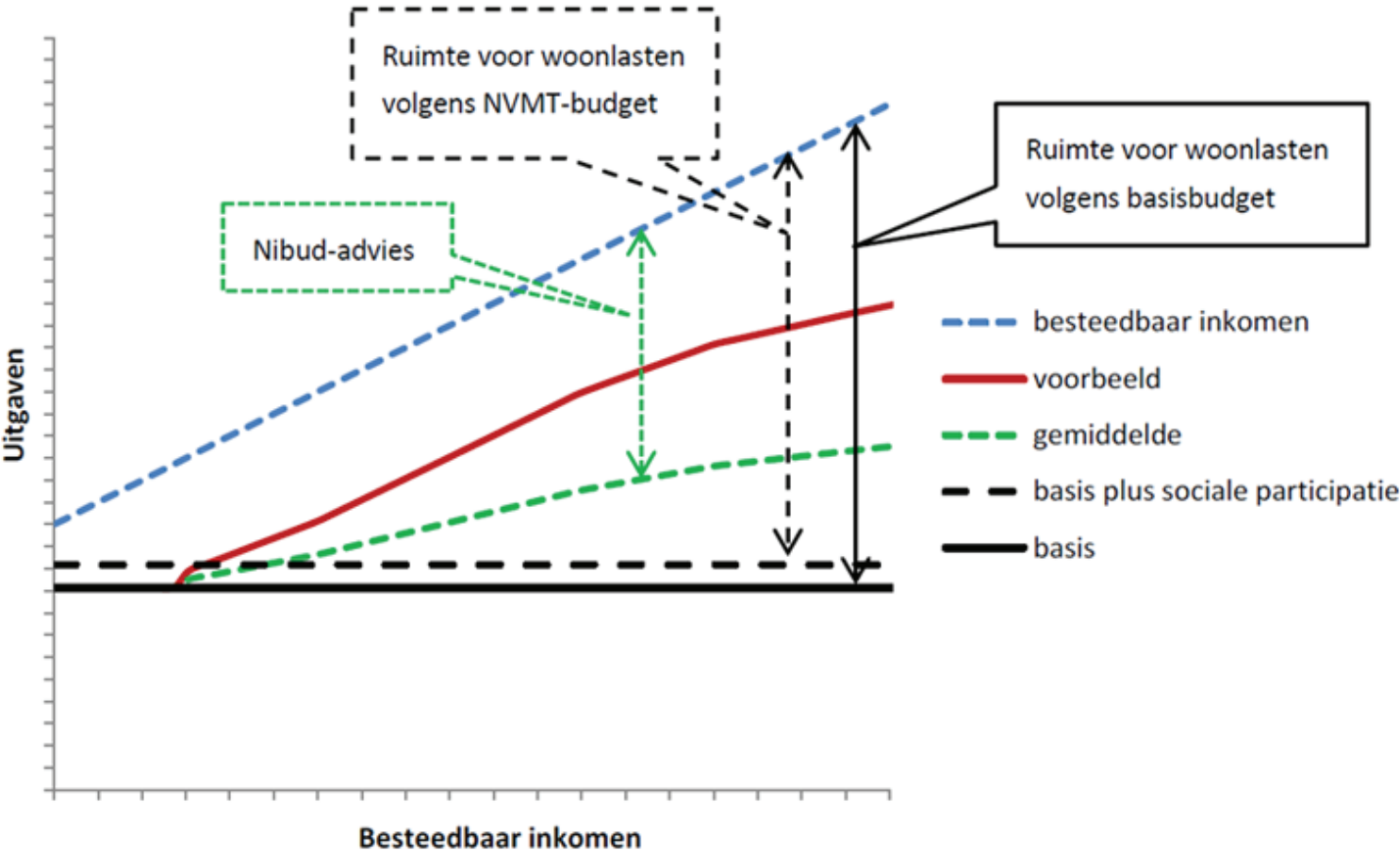


¹ Kromhout (2013)

Budget voor woonlasten

Normbedrag

- Gemiddelde van NVMT-budget en voorbeeldbegroting¹ (Besteedbaar inkomen)



Huishoudtype	Huur bij huidige inkomensgrens
1 volwassene	€ 911
2 volwassenen	€ 592
1 volwassene + 1 kind	€ 709
1 volwassene + 2 kinderen	€ 564
1 volwassene + 3 kinderen	€ 461
2 volwassenen + 1 kind	€ 544
2 volwassenen + 2 kinderen	€ 373
2 volwassenen + 3 kinderen	€ 211

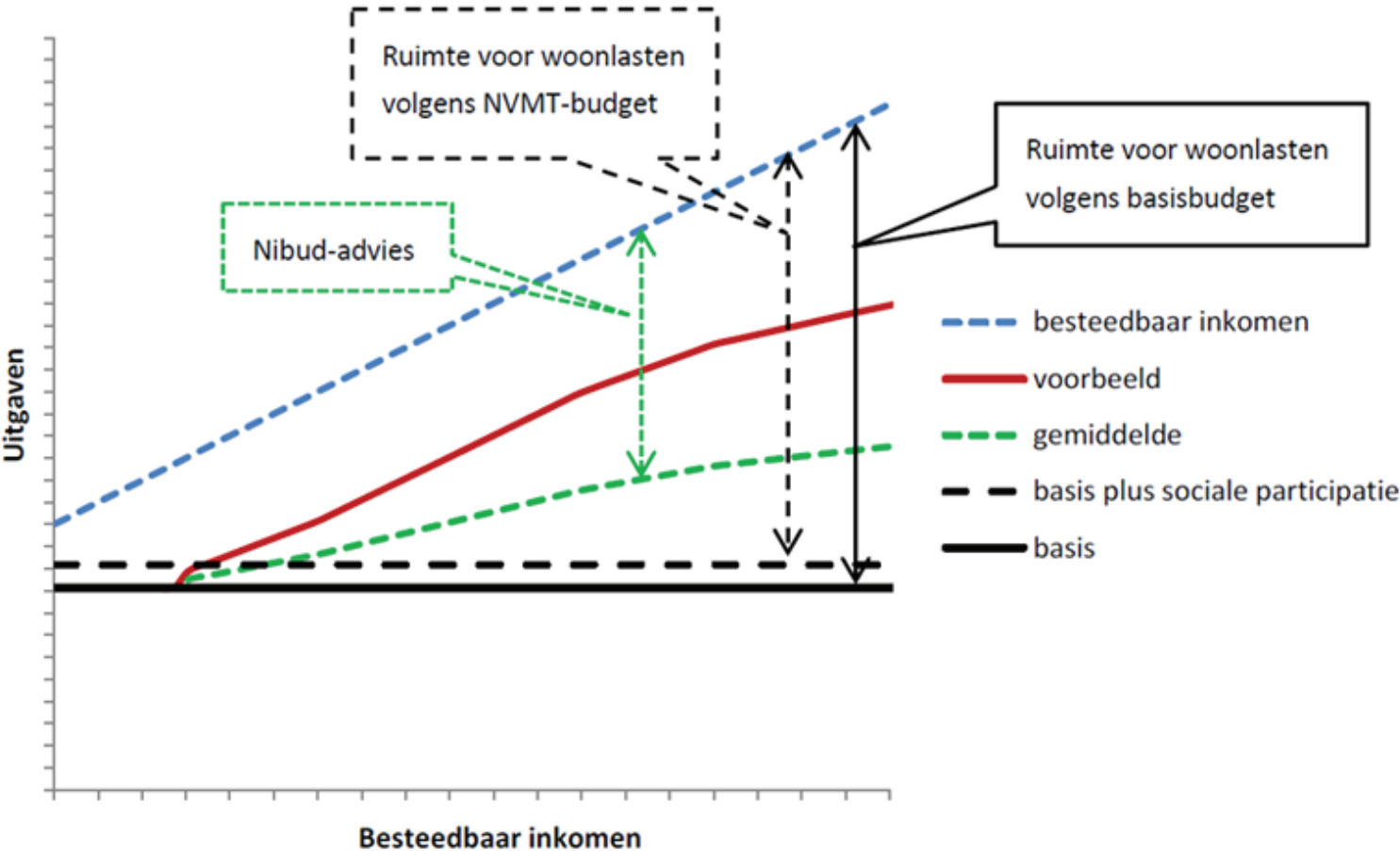
- Prijspeil 2012
- Liberalisatiegrens: €664,66

¹ Kromhout (2013)

Budget voor woonlasten

Normbedrag

- Gemiddelde van NVMT-budget en voorbeeldbegroting¹ (Besteedbaar inkomen)



Huishoudtype	Huur bij huidige inkomensgrens
1 volwassene	€ 911
2 volwassenen	€ 592
1 volwassene + 1 kind	€ 709
1 volwassene + 2 kinderen	€ 564
1 volwassene + 3 kinderen	€ 461
2 volwassenen + 1 kind	€ 544
2 volwassenen + 2 kinderen	€ 373
2 volwassenen + 3 kinderen	€ 211

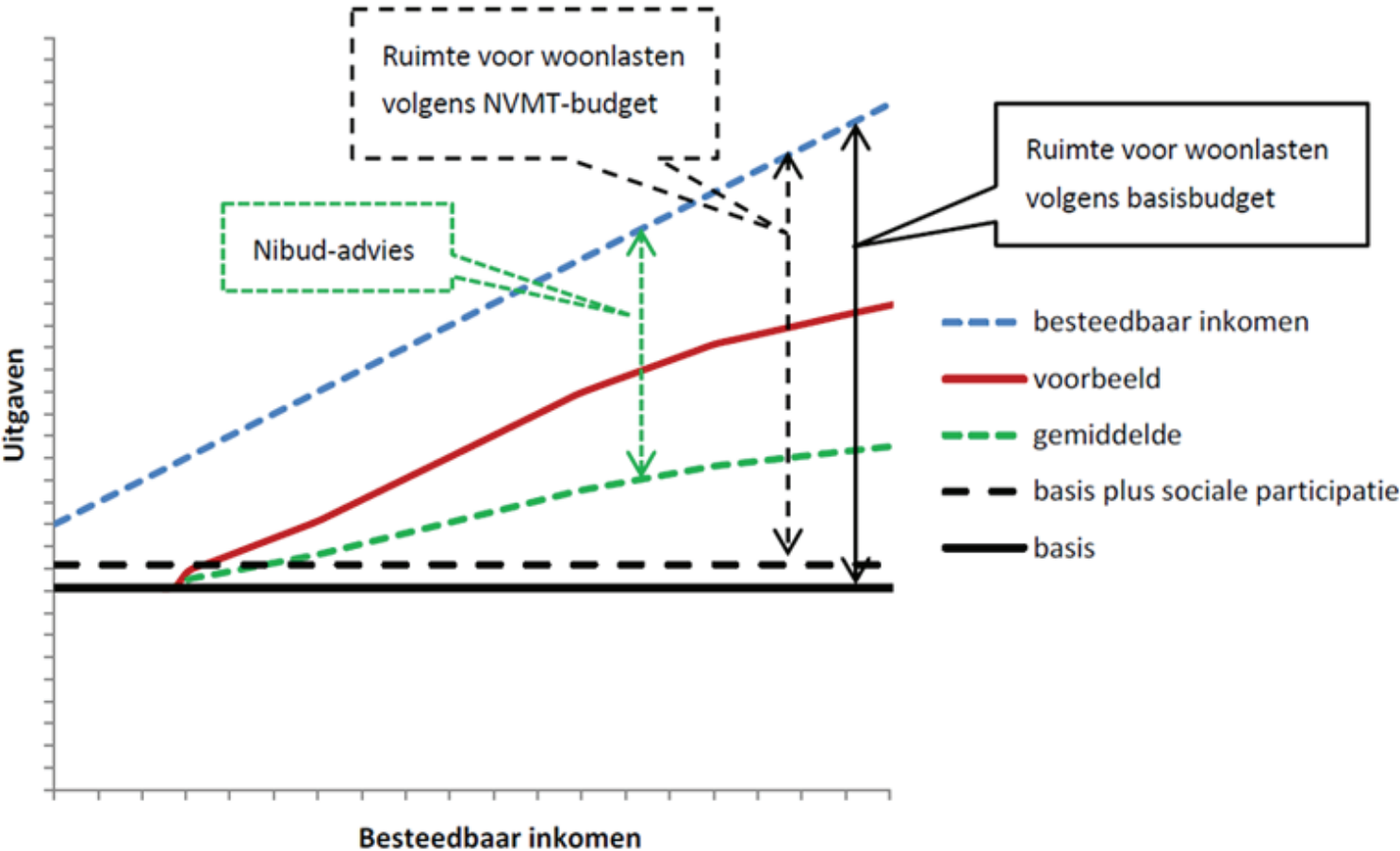
- Prijspeil 2012
- Liberalisatiegrens: €664,66

¹ Kromhout (2013)

Budget voor woonlasten

Normbedrag

- Gemiddelde van NVMT-budget en voorbeeldbegroting¹ (Besteedbaar inkomen)



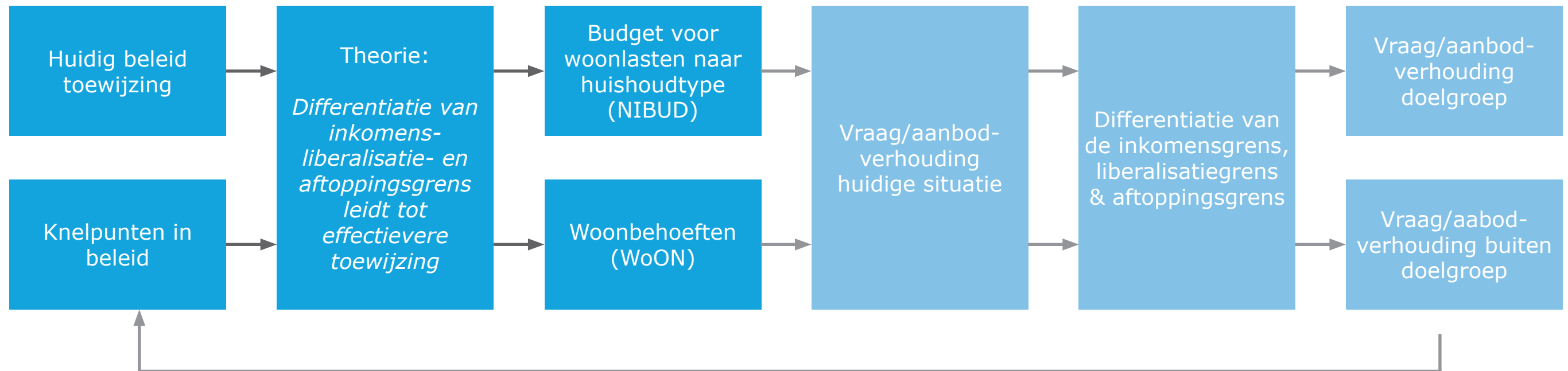
Huishoudtype	Huur bij huidige inkomensgrens
1 volwassene	€ 911
2 volwassenen	€ 592
1 volwassene + 1 kind	€ 709
1 volwassene + 2 kinderen	€ 564
1 volwassene + 3 kinderen	€ 461
2 volwassenen + 1 kind	€ 544
2 volwassenen + 2 kinderen	€ 373
2 volwassenen + 3 kinderen	€ 211

- Prijspeil 2012
- Liberalisatiegrens: €664,66

- Tekortkoming
 - 'Maar' 8 huishoudens
 - Veralgemeenseerde begroting + wonen als sluitpost

¹ Kromhout (2013)

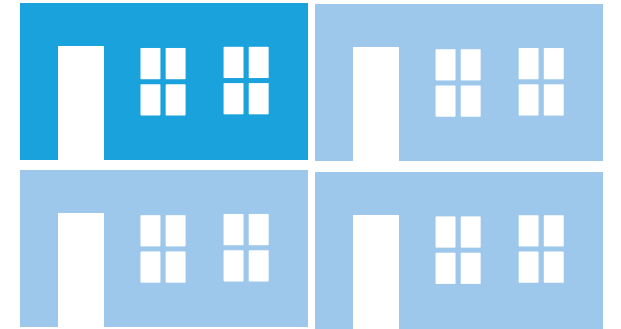
Analyse en Resultaten



Woonbehoeften

Analyse op basis van WoON2012

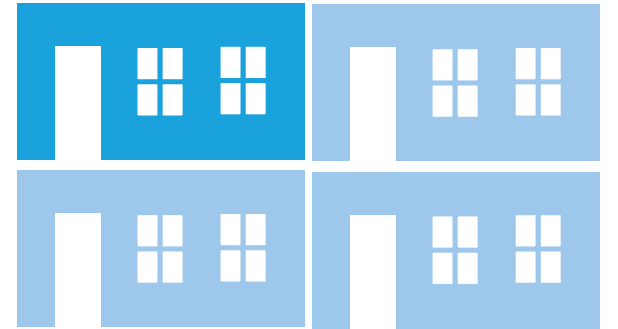
- Aantal kamers vs. Huishoudtype



Woonbehoeften

Analyse op basis van WoON2012

- Aantal kamers vs. Huishoudtype
- “Wensnorm” --> Huidige situatie
 - Op basis van analyse WoON

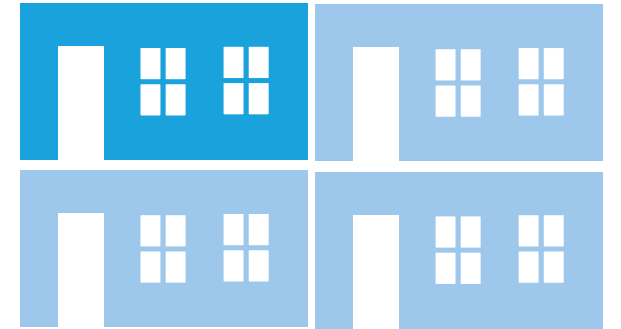


Woonbehoeften

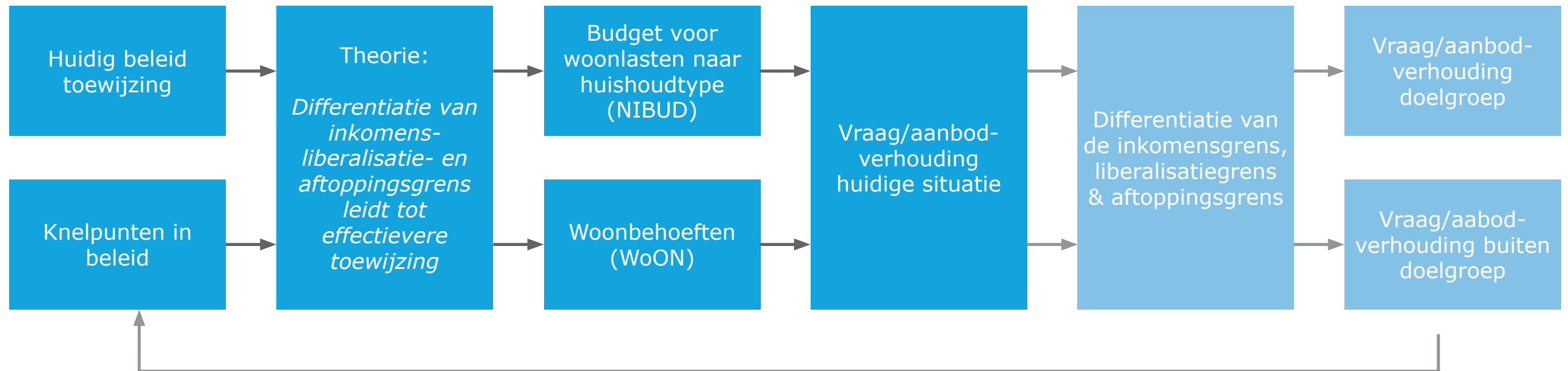
Analyse op basis van WoON2012

- Aantal kamers vs. Huishoudtype
- “Wensnorm” --> Huidige situatie
 - Op basis van analyse WoON
- Minimumnorm
 - Absoluut minimum

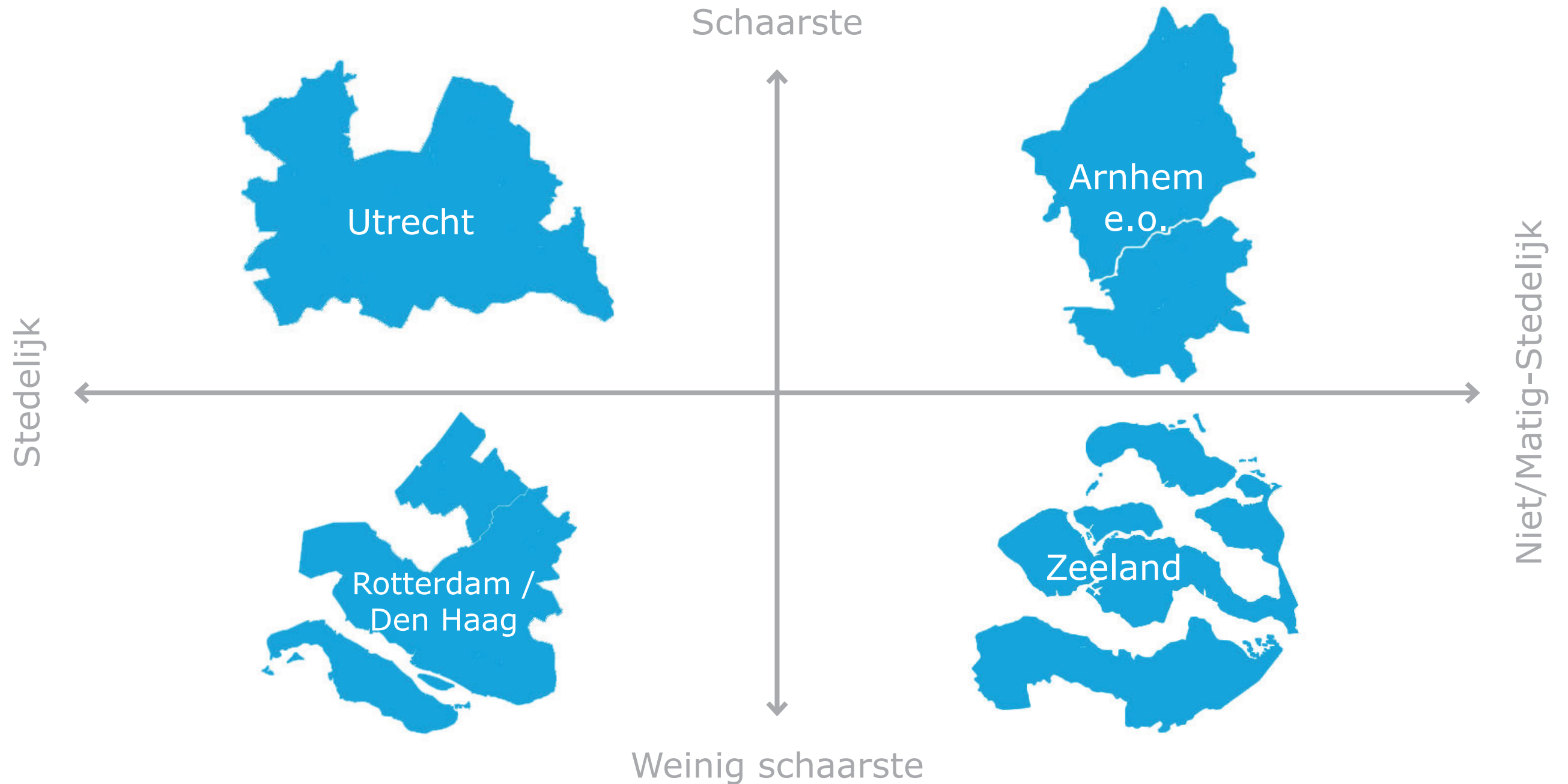
=



Analyse en Resultaten



Vraag- en aanbodverhoudingen



Vraag- en aanbodverhoudingen

Huidige situatie

- Te duur en/of te klein?
 - Op basis van woonbudgetten en woonbehoeften

Vraag- en aanbodverhoudingen

Huidige situatie

- Te duur en/of te klein?
 - Op basis van woonbudgetten en woonbehoeften

Arnhem e.o.										
Inkomen (jaar)	<14.750	<17.250	<19.750	<22.250	<24.750	<27.250	<29.750	<32.250	<34.750	<37.250
1 volwassene	100%	77%	41%	30%	20%	15%	17%	10%	6%	9%
2 volwassenen	100%	100%	87%	86%	57%	32%	35%	23%	20%	17%
1 volw. + 1 kind	100%	100%	100%	80%	39%	16%	24%	2%	3%	10%
1 volw. + 2 kinderen	100%	100%	100%	100%	98%	38%	53%	16%	0%	0%
1 volw. + 3 kinderen	100%	100%	100%	100%	100%	69%	9%	0%	0%	39%
2 volw. + 1 kind	100%	100%	100%	100%	88%	40%	55%	49%	46%	40%
2 volw. + 2 kinderen	100%	100%	100%	100%	100%	92%	81%	56%	69%	41%
2 volw. + 3 kinderen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	59%	60%

Vraag- en aanbodverhoudingen

Huidige situatie

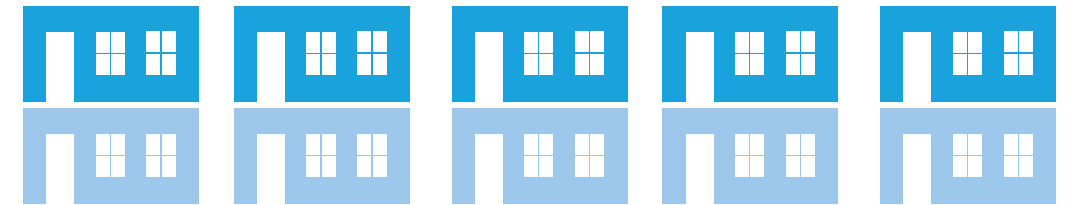
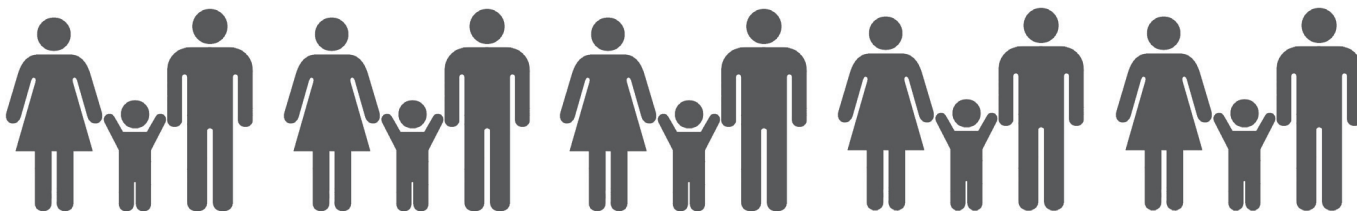
- Te duur en/of te klein?
 - Op basis van woonbudgetten en woonbehoeften

Arnhem e.o.										
Inkomen (jaar)	<14.750	<17.250	<19.750	<22.250	<24.750	<27.250	<29.750	<32.250	<34.750	<37.250
1 volwassene	100%	77%	41%	30%	20%	15%	17%	10%	6%	9%
2 volwassenen	100%	100%	87%	86%	57%	32%	35%	23%	20%	17%
1 volw. + 1 kind	100%	100%	100%	80%	39%	16%	24%	2%	3%	10%
1 volw. + 2 kinderen	100%	100%	100%	100%	98%	38%	53%	16%	0%	0%
1 volw. + 3 kinderen	100%	100%	100%	100%	100%	69%	9%	0%	0%	39%
2 volw. + 1 kind	100%	100%	100%	100%	88%	40%	55%	49%	46%	40%
2 volw. + 2 kinderen	100%	100%	100%	100%	100%	92%	81%	56%	69%	41%
2 volw. + 3 kinderen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	59%	60%

Vraag- en aanbodverhoudingen

Huidige situatie - Vraag- en aanbodverhoudingen

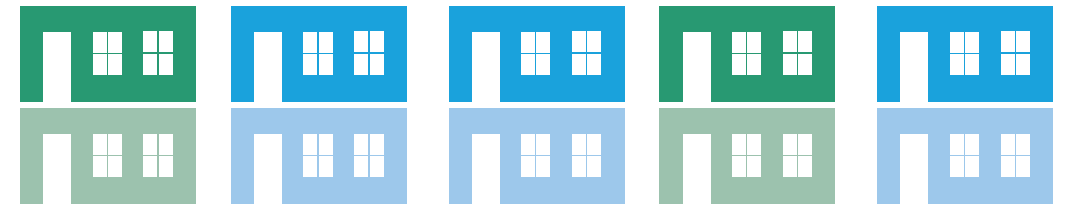
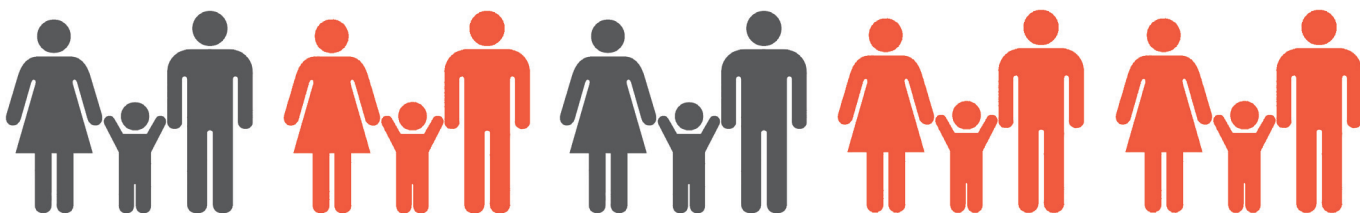
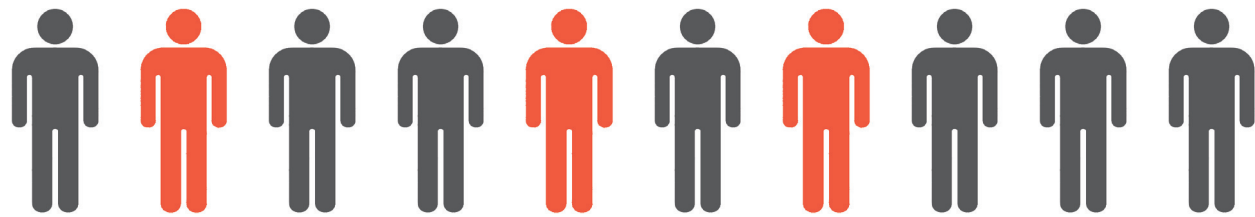
- Methode
 - "Strand-variant" vs. "Niet-passend-variant"



Vraag- en aanbodverhoudingen

Huidige situatie - Vraag- en aanbodverhoudingen

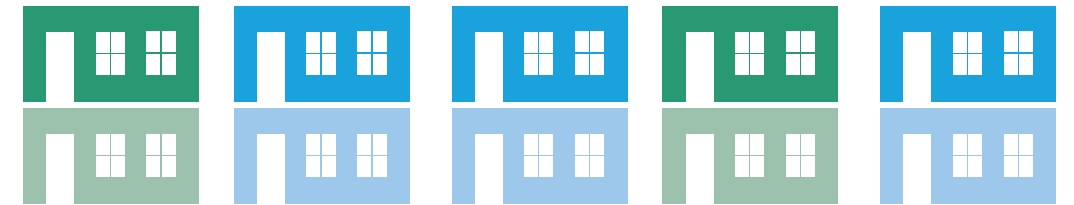
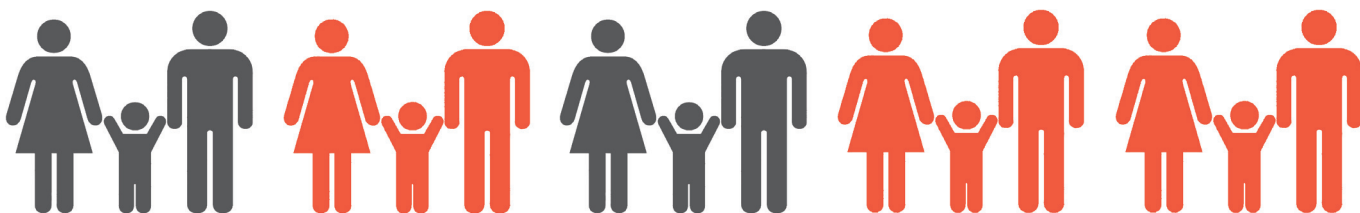
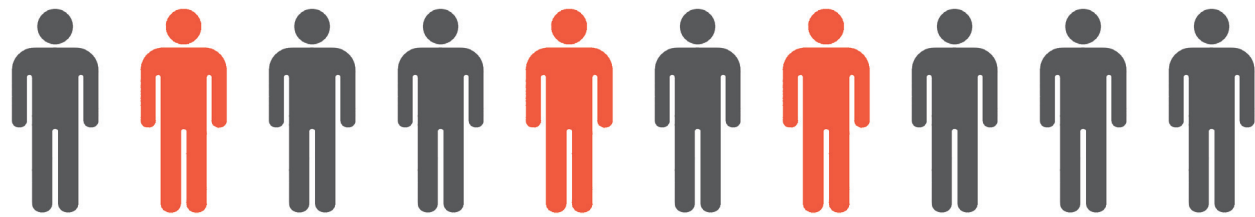
- Methode
 - "Strand-variant" vs. "Niet-passend-variant"



Vraag- en aanbodverhoudingen

Huidige situatie - Vraag- en aanbodverhoudingen

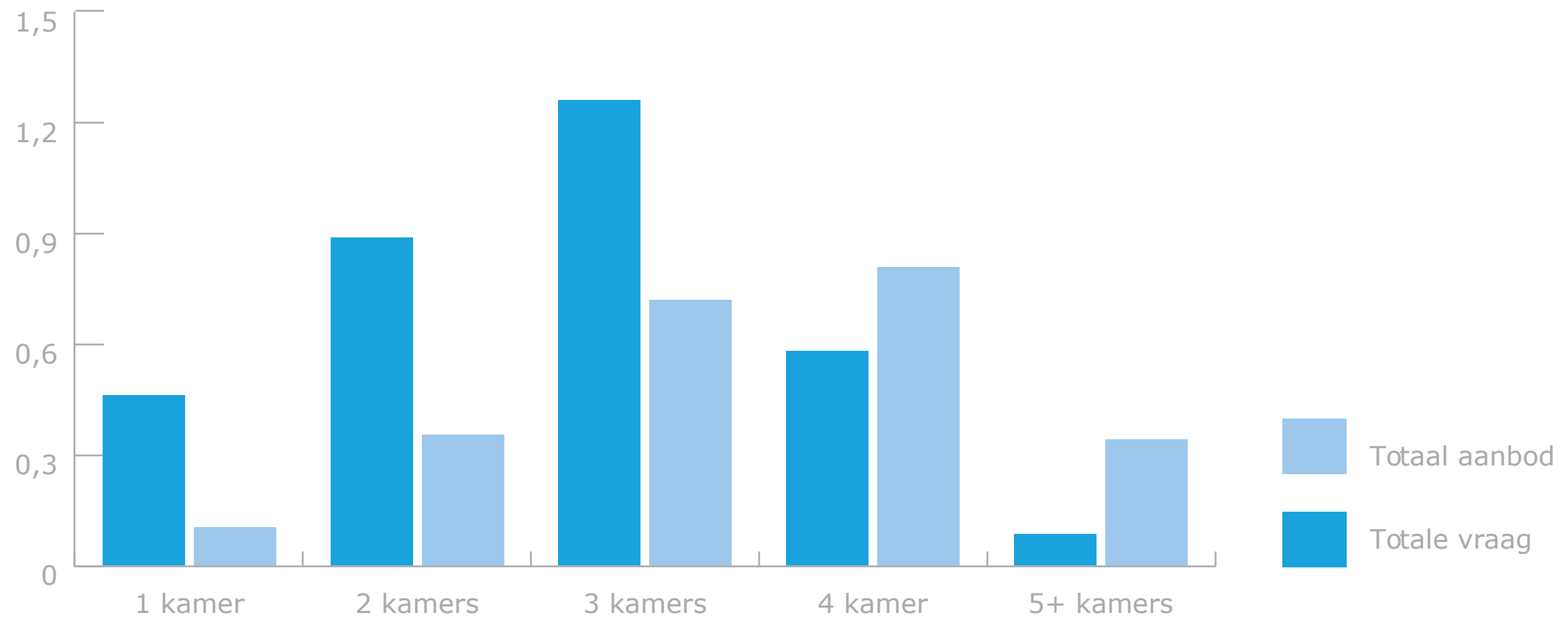
- Methode
 - “Strand-variant” vs. “Niet-passend-variant”
 - Verschillende huishoudtypes en inkomens
 - Doelgroep vs. Niet-doelgroep



Vraag- en aanbodverhoudingen

Huidige situatie - Vraag- en aanbodverhoudingen

- Sociale huursector
 - Veel kleine huishoudens vs. Veel grote woningen

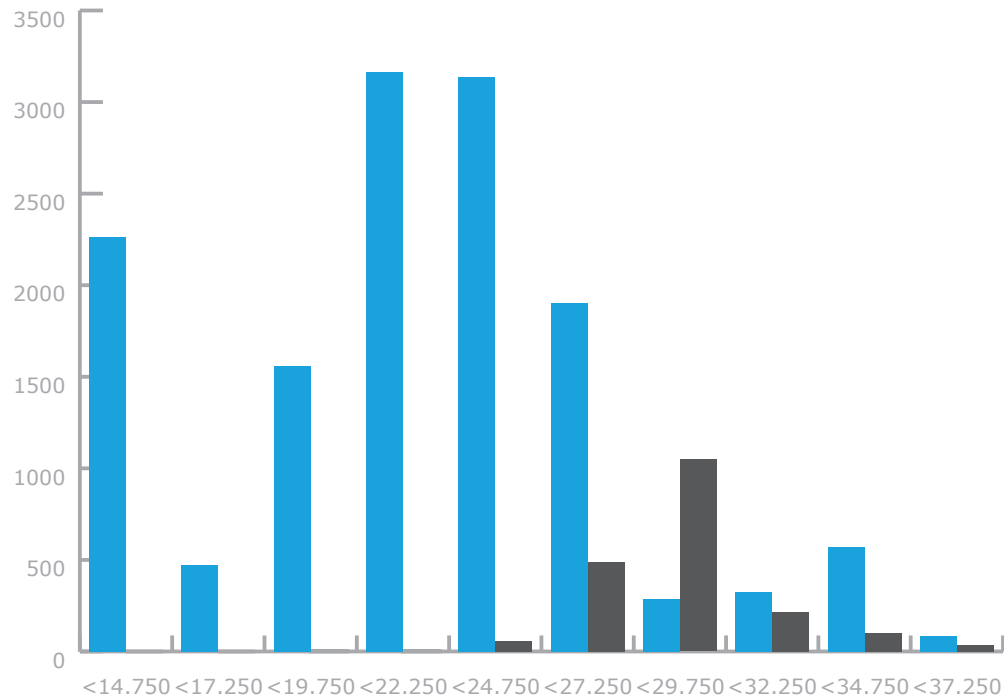


Vraag- en aanbodverhoudingen

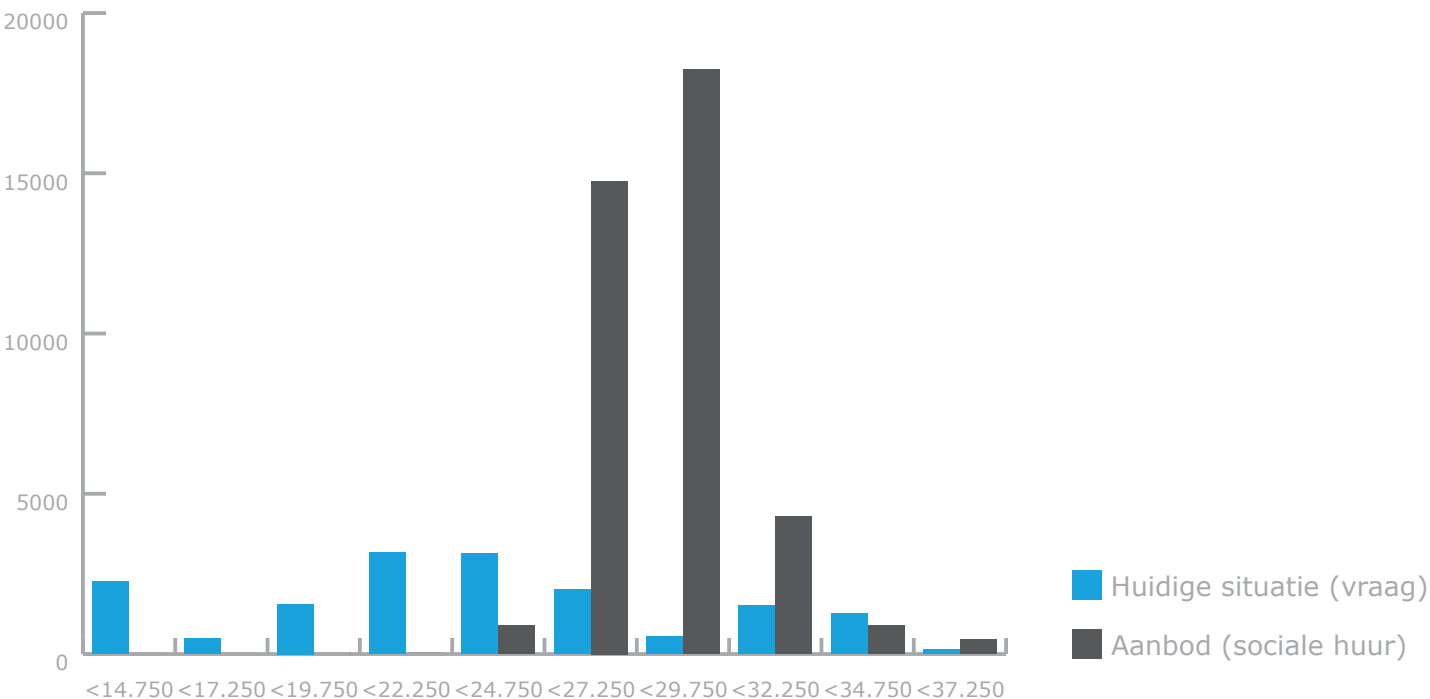
Huidige situatie - Vraag- en aanbodverhoudingen

- Sociale huursector
 - Woningen rond de aftoppingsgrens

Huidige doelgroep - Niet-passend-variant



Huidige doelgroep - Strand-variant

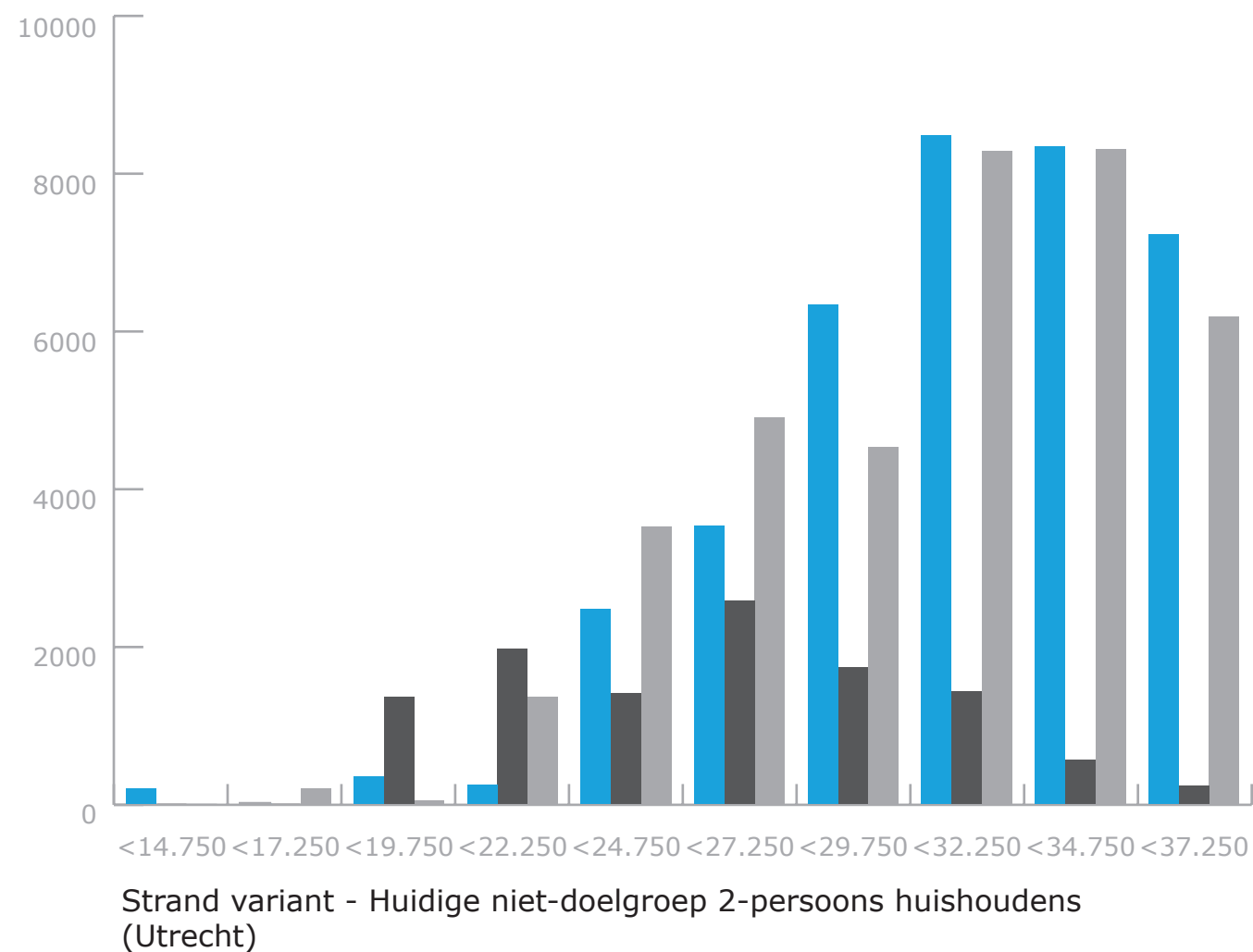
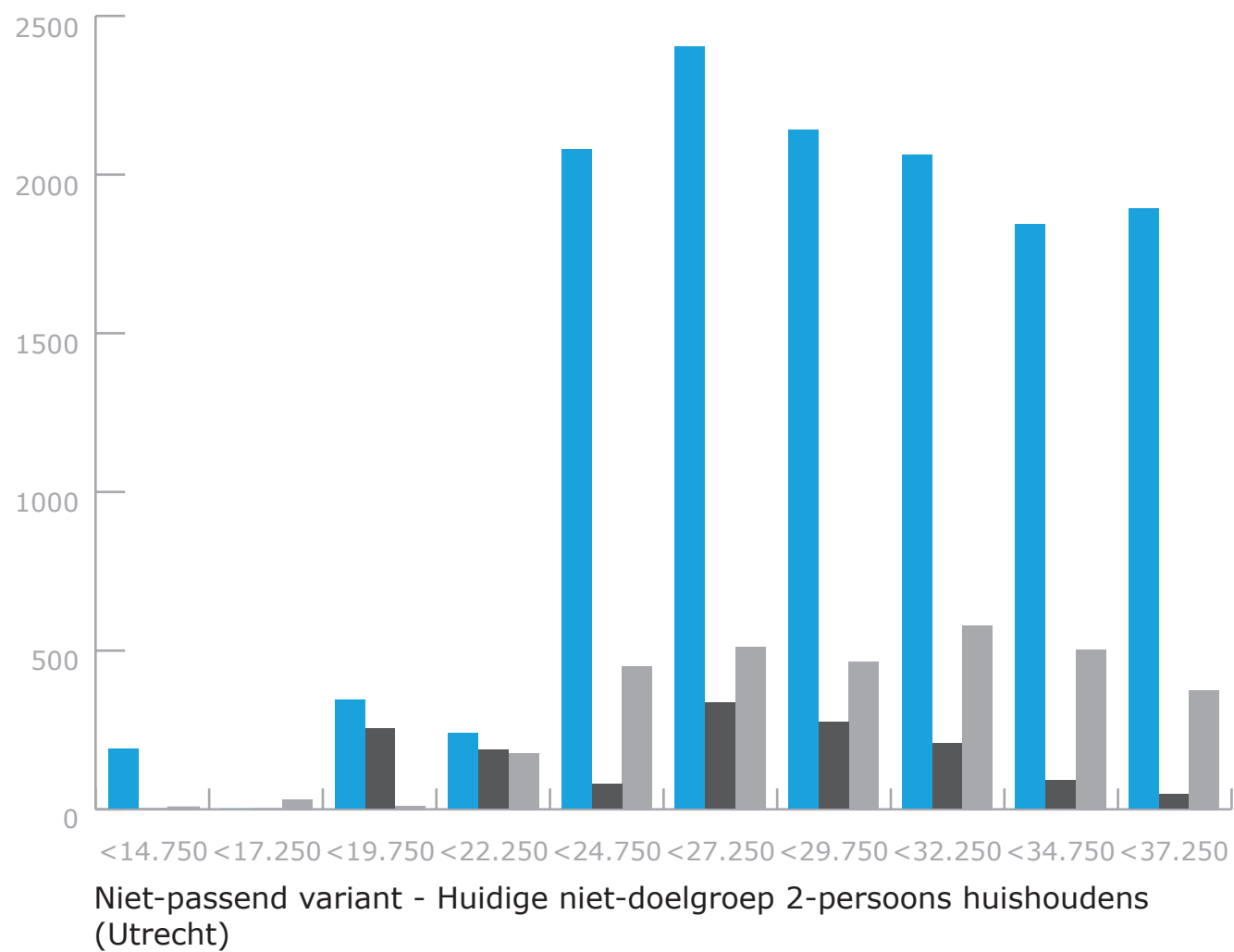


Den Haag / Rotterdam

Vraag- en aanbodverhoudingen

Huidige situatie - Vraag- en aanbodverhoudingen

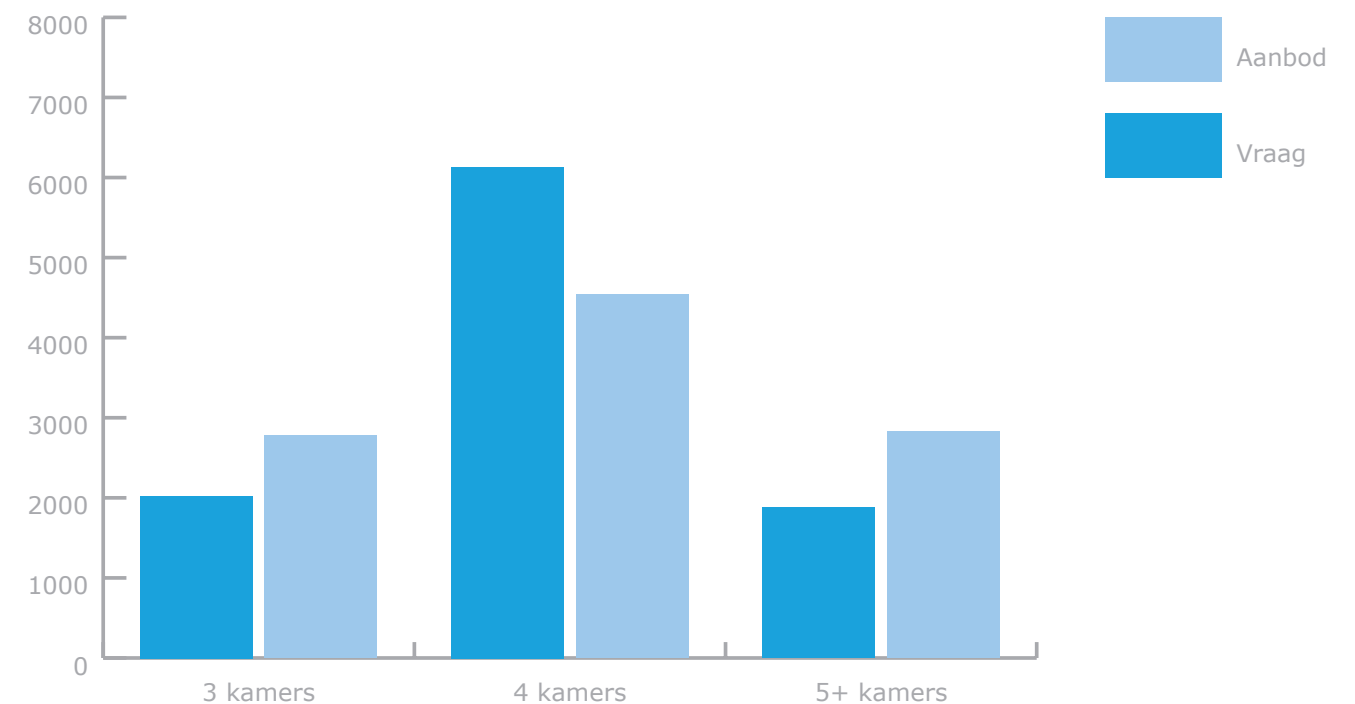
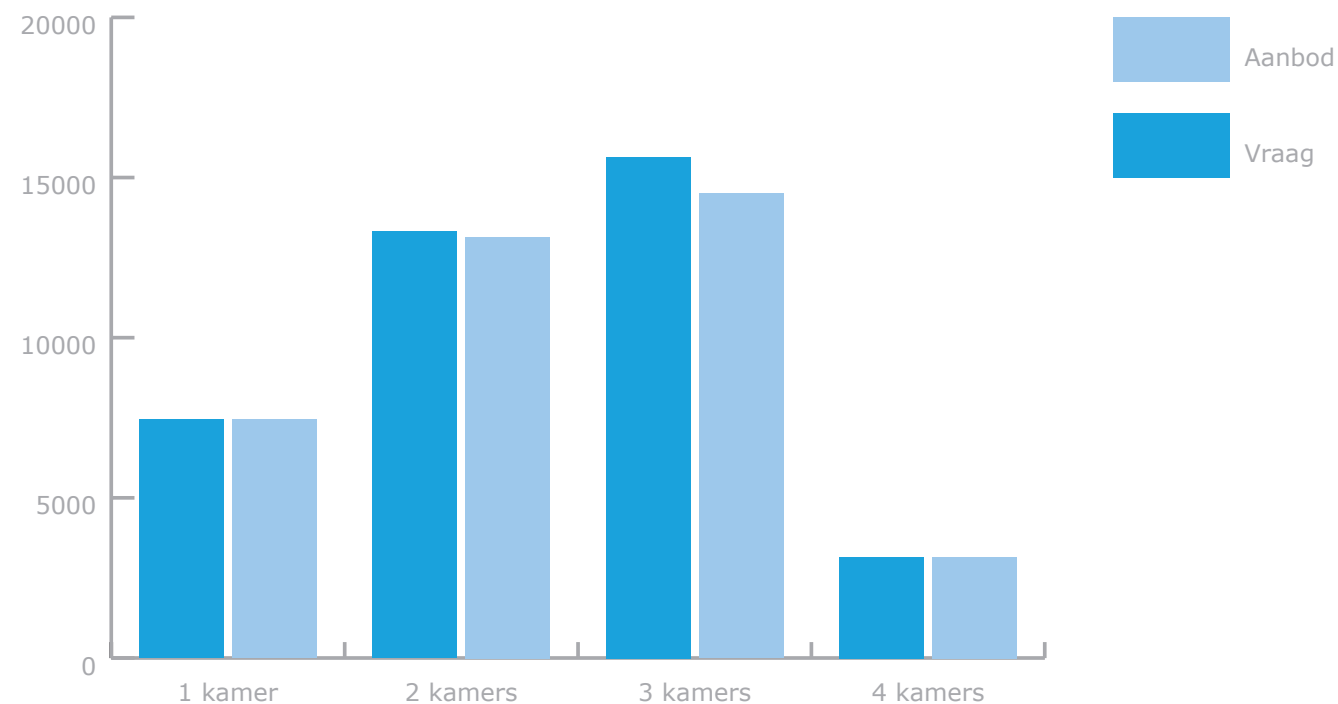
- Vrije huur- en koopsector
 - Vrijkomend aanbod blijft achter; Strand-variant beter
 - Regionale verschillen > Veel meer aanbod in Zeeland
 - Niet per se eenduidig



Vraag- en aanbodverhoudingen

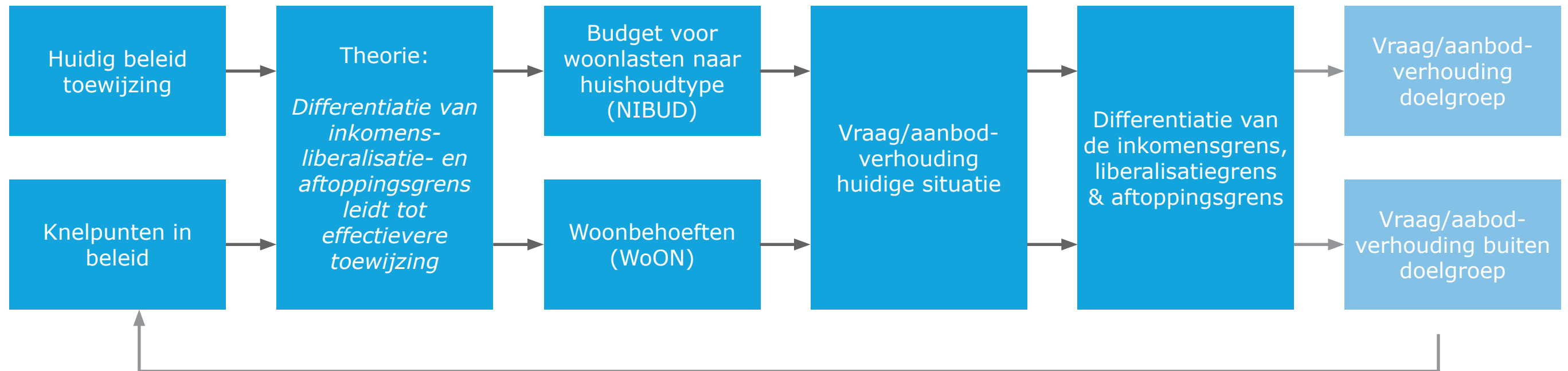
Passend toewijzen

- Zijn er genoeg kleine en vooral grote woningen?
 - Goede match vraag- en aanbod
 - Zelfde beeld bij kleine en grote woningen



Vraag- en aanbodverhoudingen lage en hoge aftoppingsgrens - Regio Den Haag / Rotterdam

Analyse en Resultaten



Differentiatie van de grenzen

Inkomensgrens

- IJkhuur
 - “Vanaf hier begint de vrije sector”

Differentiatie van de grenzen

Inkomensgrens

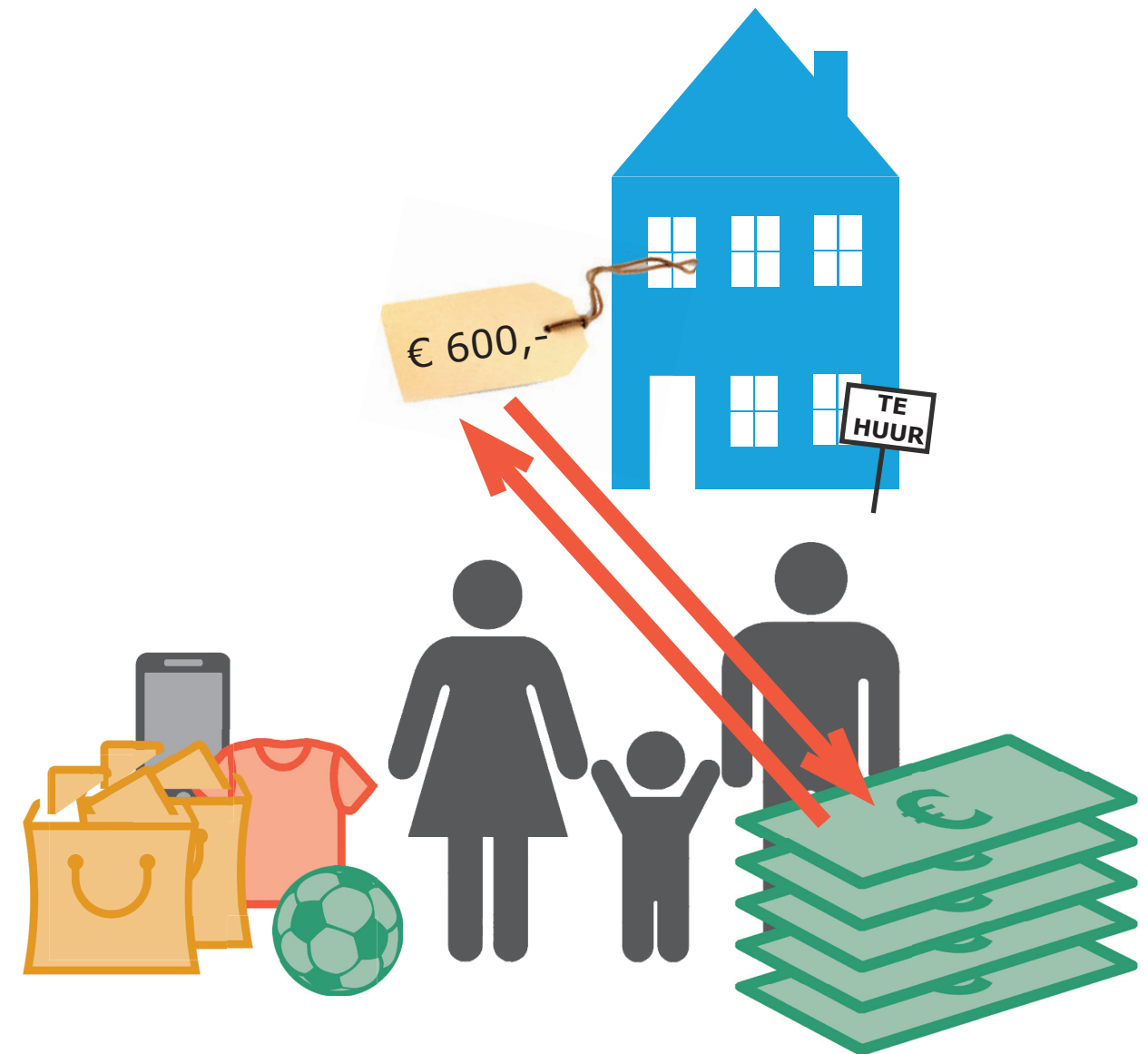
- IJkhuur
 - “Vanaf hier begint de vrije sector”



Differentiatie van de grenzen

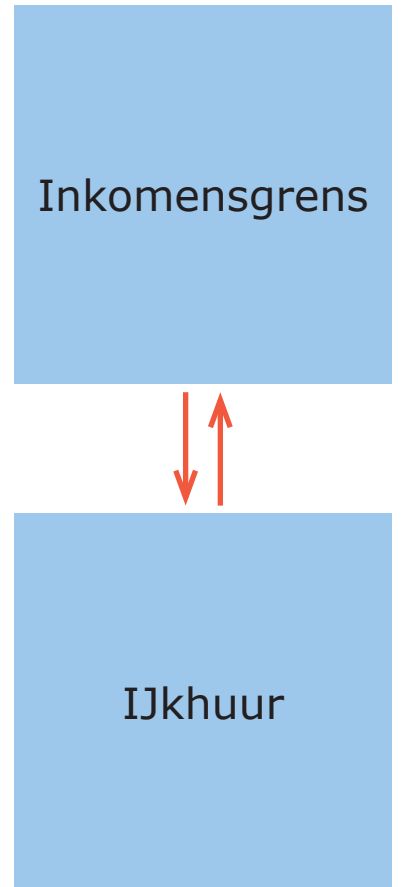
Inkomensgrens

- IJkhuur
 - “Vanaf hier begint de vrije sector”



Differentiatie van de grenzen

Inkomensgrens



Differentiatie van de grenzen

Inkomensgrens



Differentiatie van de grenzen

Inkomensgrens

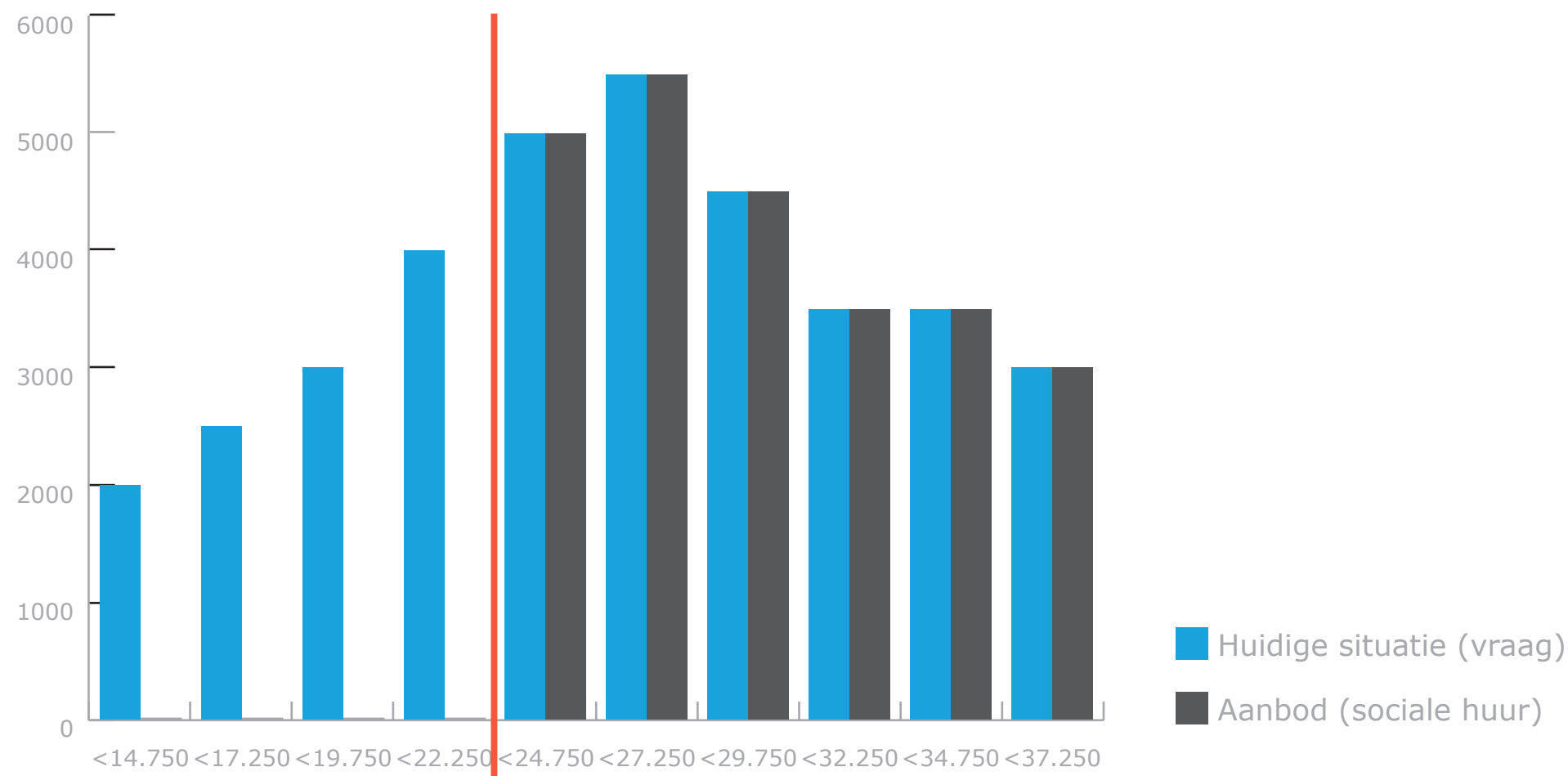
- Welke ijkhuur?
 - Ideaal: huurprijs vanaf waar aanbod is in de vrije huursector
 - Vanaf welke huur kunnen investeerders verhuren? --> WWS, beperkt aanbod
 - Prijs wordt "verstoord" door regelgeving --> Politieke keuze
 - Regionale verschillen



Differentiatie van de grenzen

Inkomensgrens

- Welke ijkhuur?
 - Ideaal: huurprijs vanaf waar aanbod is in de vrije huursector
 - Vanaf welke huur kunnen investeerders verhuren? --> WWS, beperkt aanbod
 - Prijs wordt "verstoord" door regelgeving --> Politieke keuze
 - Regionale verschillen



Differentiatie van de grenzen

Inkomensgrens

- IJkhuur op basis van sociale huursector
 - Basis voor onderzoek
 - Gekozen huren: 60% van de sector + Aftoppingsgrenzen

Aantal kamers	Huishoudtypes	Huurprijs (kaal, pm)
3	1-persoons	€ 493
4	2- en 3-persoons	€ 525
5	4- en 5-persoons	€ 557

Differentiatie van de grenzen

Inkomensgrens

- IJkhuur op basis van sociale huursector
 - Basis voor onderzoek
 - Gekozen huren: 60% van de sector + Aftoppingsgrenzen

Aantal kamers	Huishoudtypes	Huurprijs (kaal, pm)
3	1-persoons	€ 493
4	2- en 3-persoons	€ 525
5	4- en 5-persoons	€ 557

- Nieuwe inkomensgrenzen (Huidig = € 33.085)

Huishoudtype	Inkomensgrens (Besteedbaar inkomen)	Inkomensgrens (Geschat bruto inkomen)
1 volwassene	€ 17.248	€ 22.144
2 volwassenen	€ 23.777	€ 32.246
1 volwassene + 1 kind	€ 21.933	€ 29.417
1 volwassene + 2 kinderen	€ 24.284	€ 33.071
1 volwassene + 3 kinderen	€ 26.580	€ 36.693
2 volwassenen + 1 kind	€ 25.107	€ 33.546
2 volwassenen + 2 kinderen	€ 28.300	€ 39.294
2 volwassenen + 3 kinderen	€ 31.155	€ 43.738

Differentiatie van de grenzen

Inkomensgrens

- IJkhuur op basis van sociale huursector
 - Basis voor onderzoek
 - Gekozen huren: 60% van de sector + Aftoppingsgrenzen

Aantal kamers	Huishoudtypes	Huurprijs (kaal, pm)
3	1-persoons	€ 493
4	2- en 3-persoons	€ 525
5	4- en 5-persoons	€ 557

- Nieuwe inkomensgrenzen (Huidig = € 33.085)

Huishoudtype	Inkomensgrens (Besteedbaar inkomen)	Inkomensgrens (Geschat bruto inkomen)
1 volwassene	€ 17.248	€ 22.144
2 volwassenen	€ 23.777	€ 32.246
1 volwassene + 1 kind	€ 21.933	€ 29.417
1 volwassene + 2 kinderen	€ 24.284	€ 33.071
1 volwassene + 3 kinderen	€ 26.580	€ 36.693
2 volwassenen + 1 kind	€ 25.107	€ 33.546
2 volwassenen + 2 kinderen	€ 28.300	€ 39.294
2 volwassenen + 3 kinderen	€ 31.155	€ 43.738

Differentiatie van de grenzen

Inkomensgrens

- Wat gebeurt er met de doelgroep?

Differentiatie van de grenzen

Inkomensgrens

- Wat gebeurt er met de doelgroep?
- Doelgroep kinkt met +/- 1,1 mln huishoudens, maar...
 - Lage inkomensgrens
 - Verzamel- vs. Besteedbaar inkomen

Differentiatie van de grenzen

Inkomensgrens

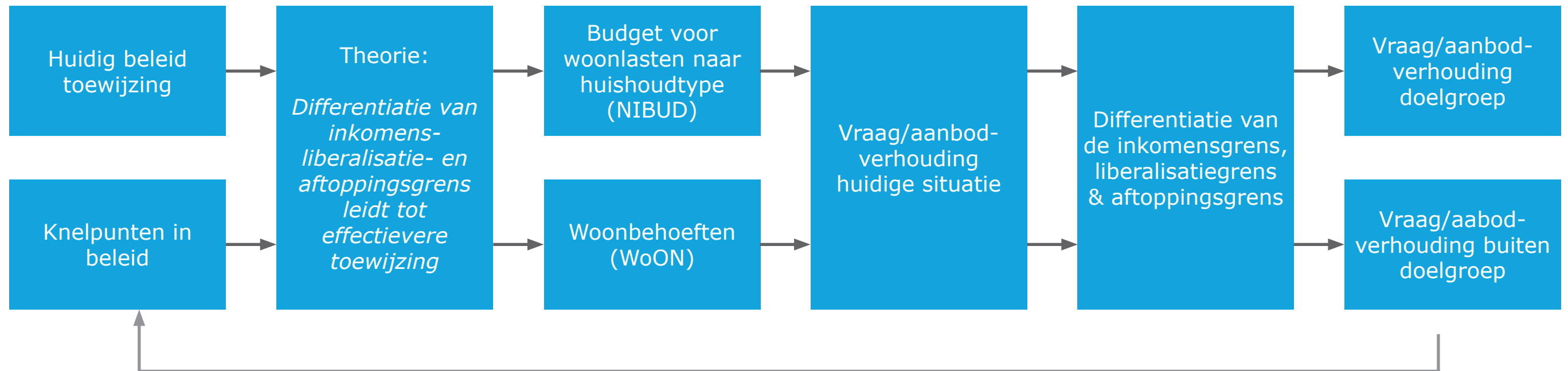
- Wat gebeurt er met de doelgroep?
- Doelgroep kinkt met +/- 1,1 mln huishoudens, maar...
 - Lage inkomensgrens
 - Verzamel- vs. Besteedbaar inkomen
- Met name groep 1-persoons huishoudens krimpt
 - +/- 60% huishoudens doelgroep
 - Doelgroep zal vrijwel altijd krimpen

Differentiatie van de grenzen

Aftoppingsgrens & Liberalisatiegrens

- Differentiatie?
 - Weinig vraag- en aanbodproblemen (Aftoppingsgrens)
 - Betaalbaarheidsproblemen voor grote huishoudens
 - Aanbodsproblemen voor kleinere huishoudens
 - Aanbodsproblemen voor kleinere huishoudens (Liberalisatiegrens)

Analyse en Resultaten



Gevolgen van de gedifferentieerde inkomensgrens

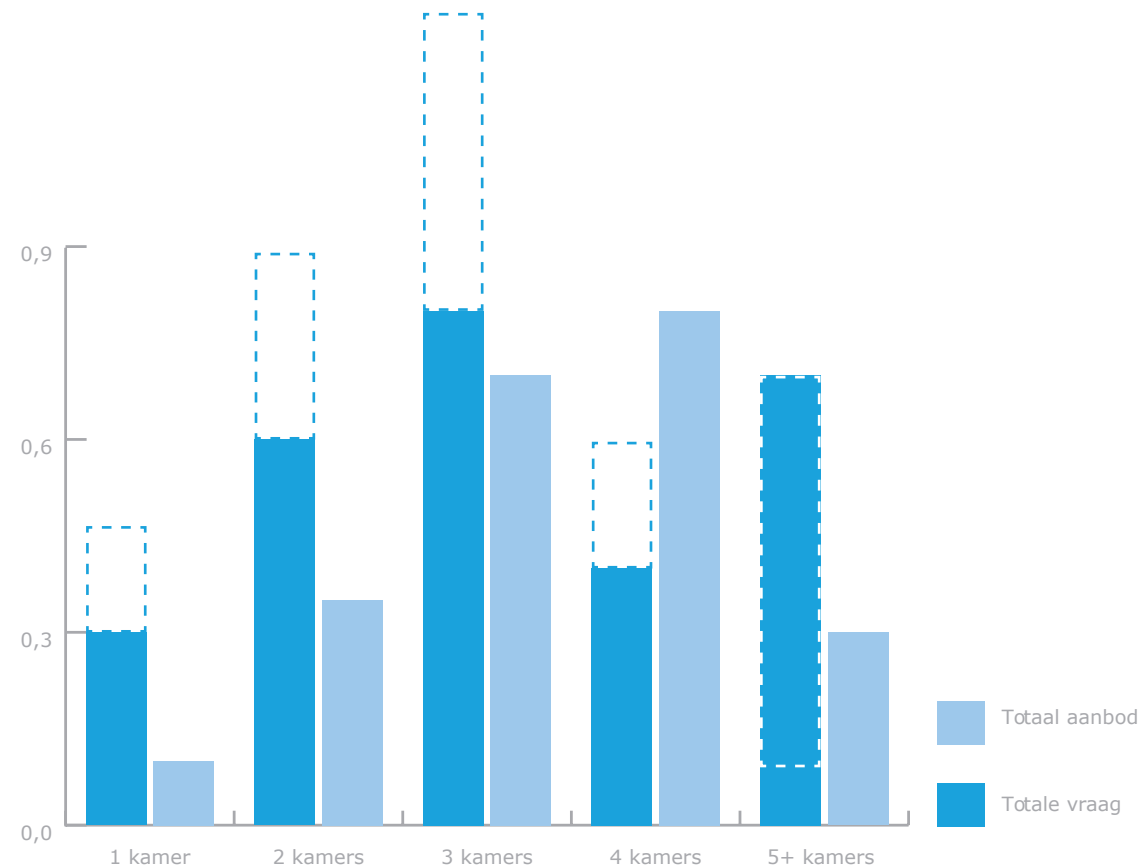
Sociale huursector

- Lage vs. hogere inkomens
 - Toename bij laagste inkomens; Afname bij hogere inkomens
 - 'Omslagpunt' is afhankelijk van inkomensgrens

Gevolgen van de gedifferentieerde inkomensgrens

Sociale huursector

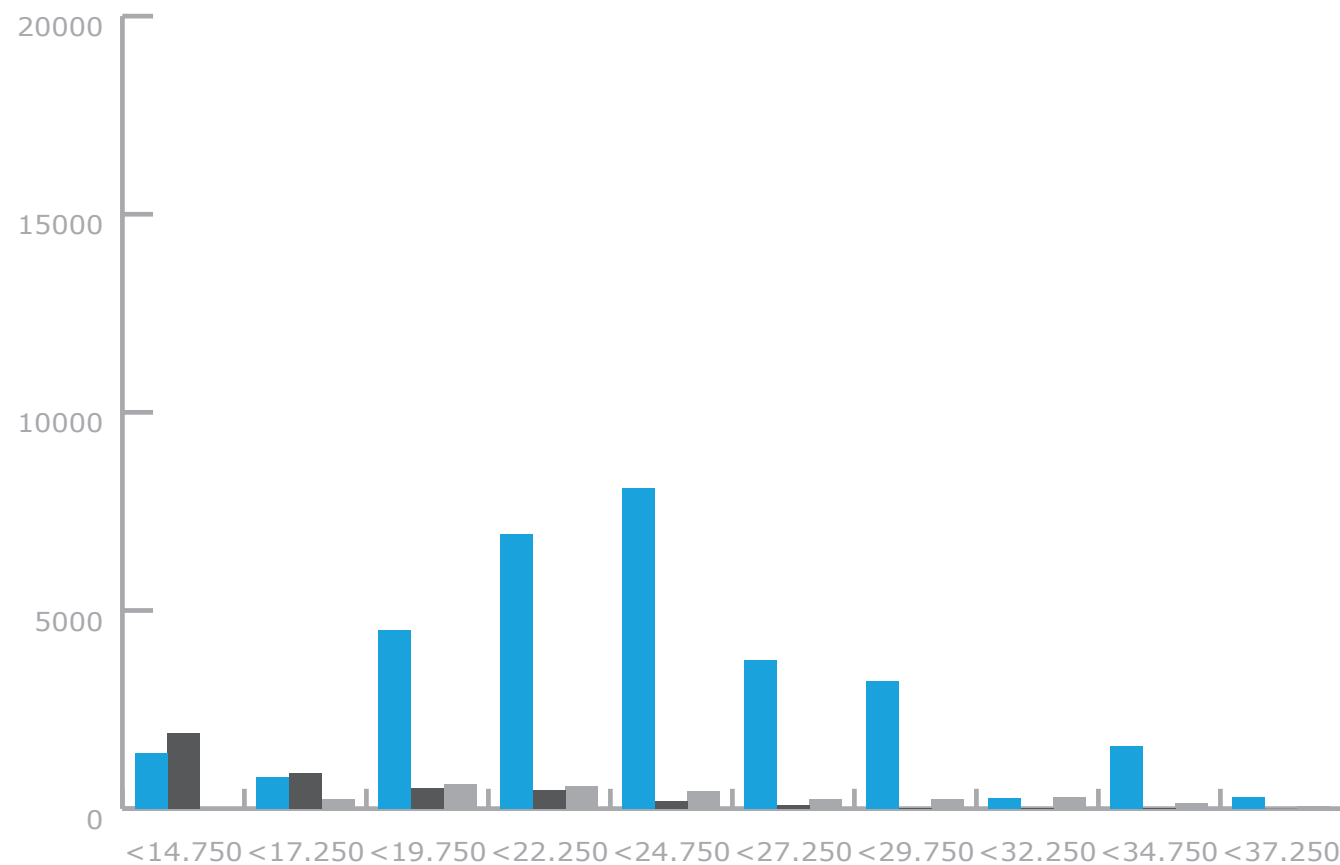
- Lage vs. hogere inkomens
 - Toename bij laagste inkomens; Afname bij hogere inkomens
 - 'Omslagpunt' is afhankelijk van inkomensgrens
- Woningen
 - Meer lage inkomens vs. weinig goedkope woningen
 - Te weinig kleine woningen --> Problemen wel minder groot



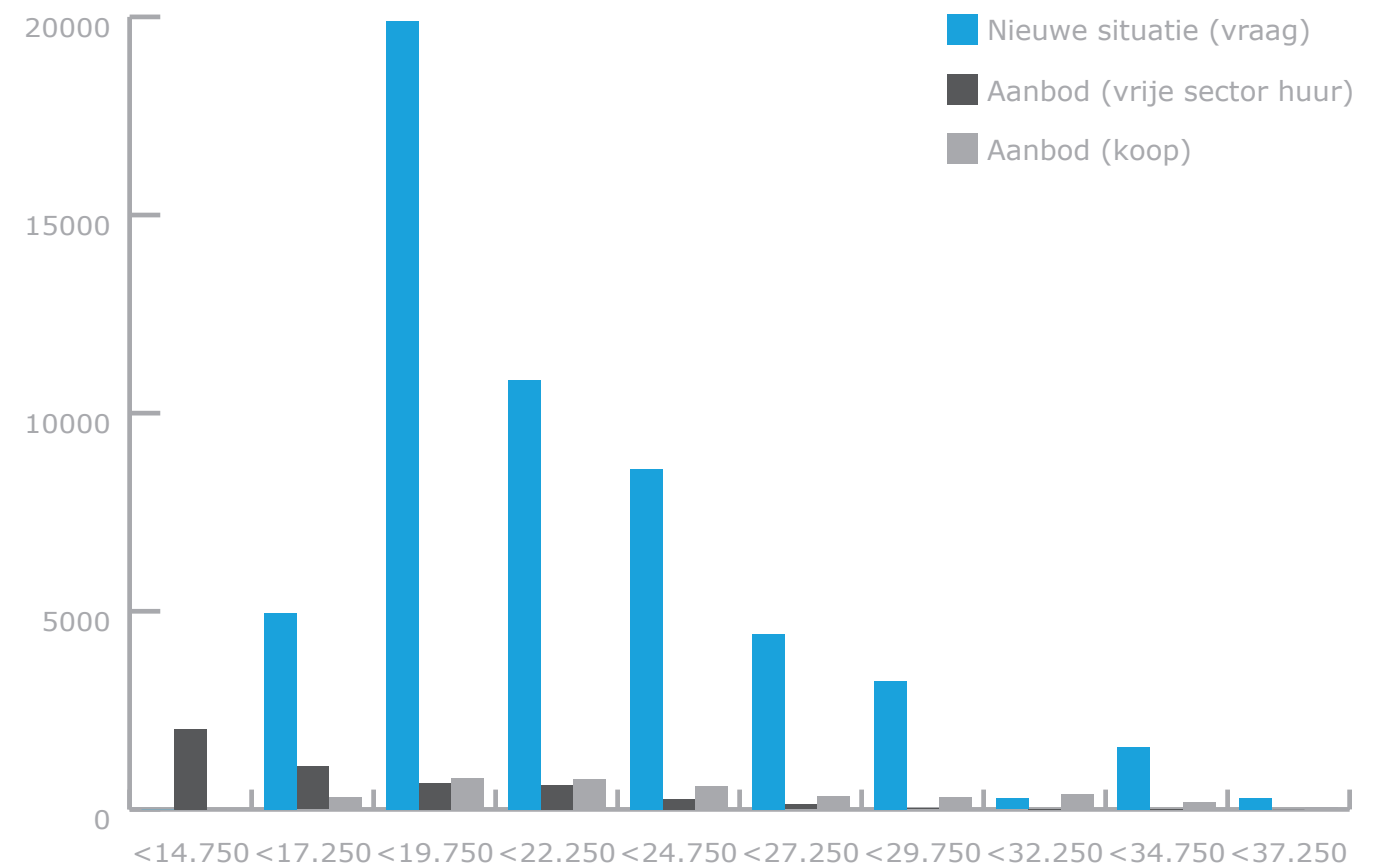
Gevolgen van de gedifferentieerde inkomensgrens

Vrije huur- en koopsector

- Forse toename vraag 1- en 2-persoons huishoudens
 - Inkomensgrens het meest verlaagd
 - Bestaande tekorten nog groter
 - Alleen 1-3 kamerwoningen



Niet-passend variant - Huidige niet-doelgroep 1-persoons huishoudens
(Den Haag / Rotterdam)

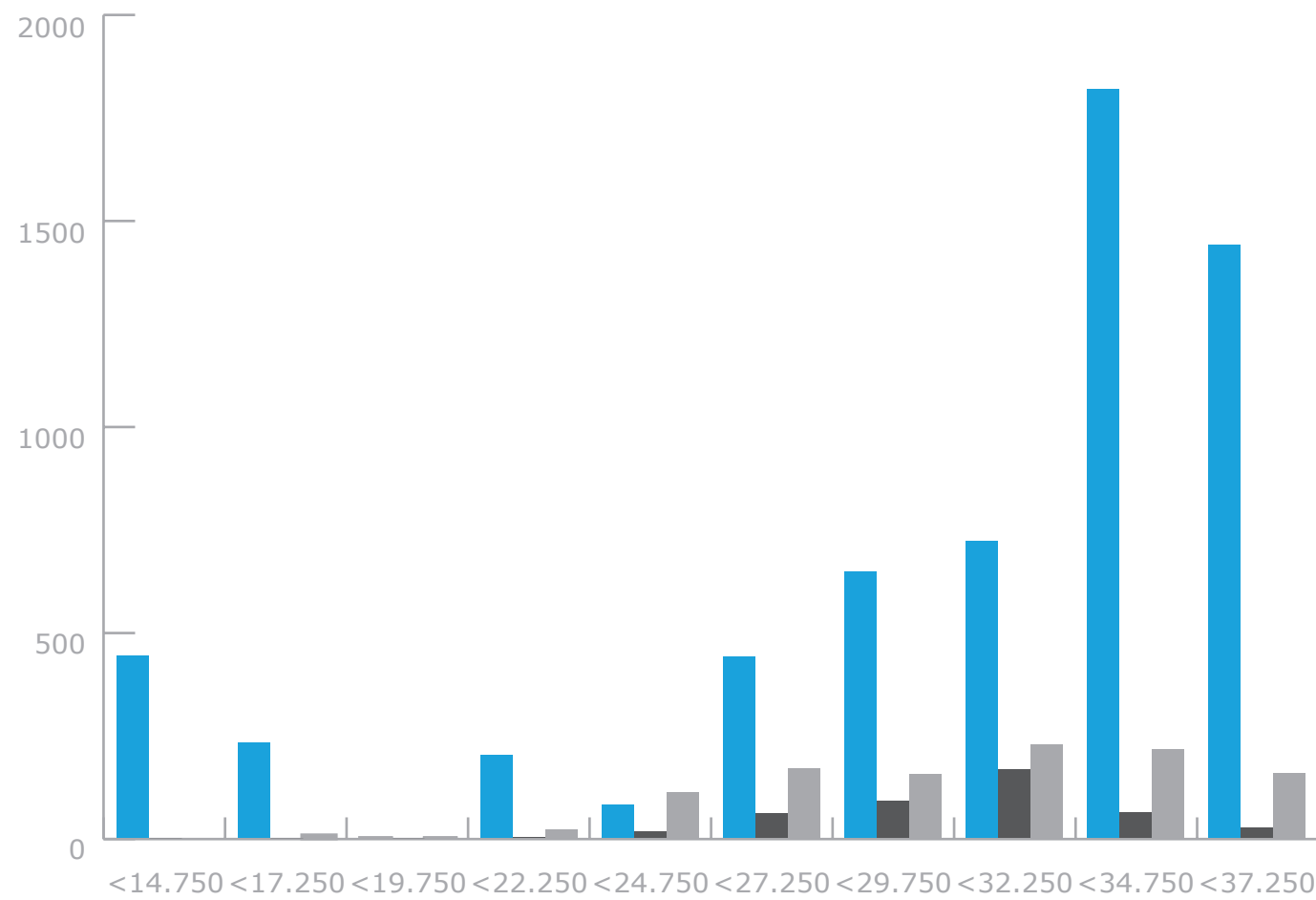


Niet-passend variant - Nieuwe niet-doelgroep 1-persoons huishoudens
(Den Haag / Rotterdam)

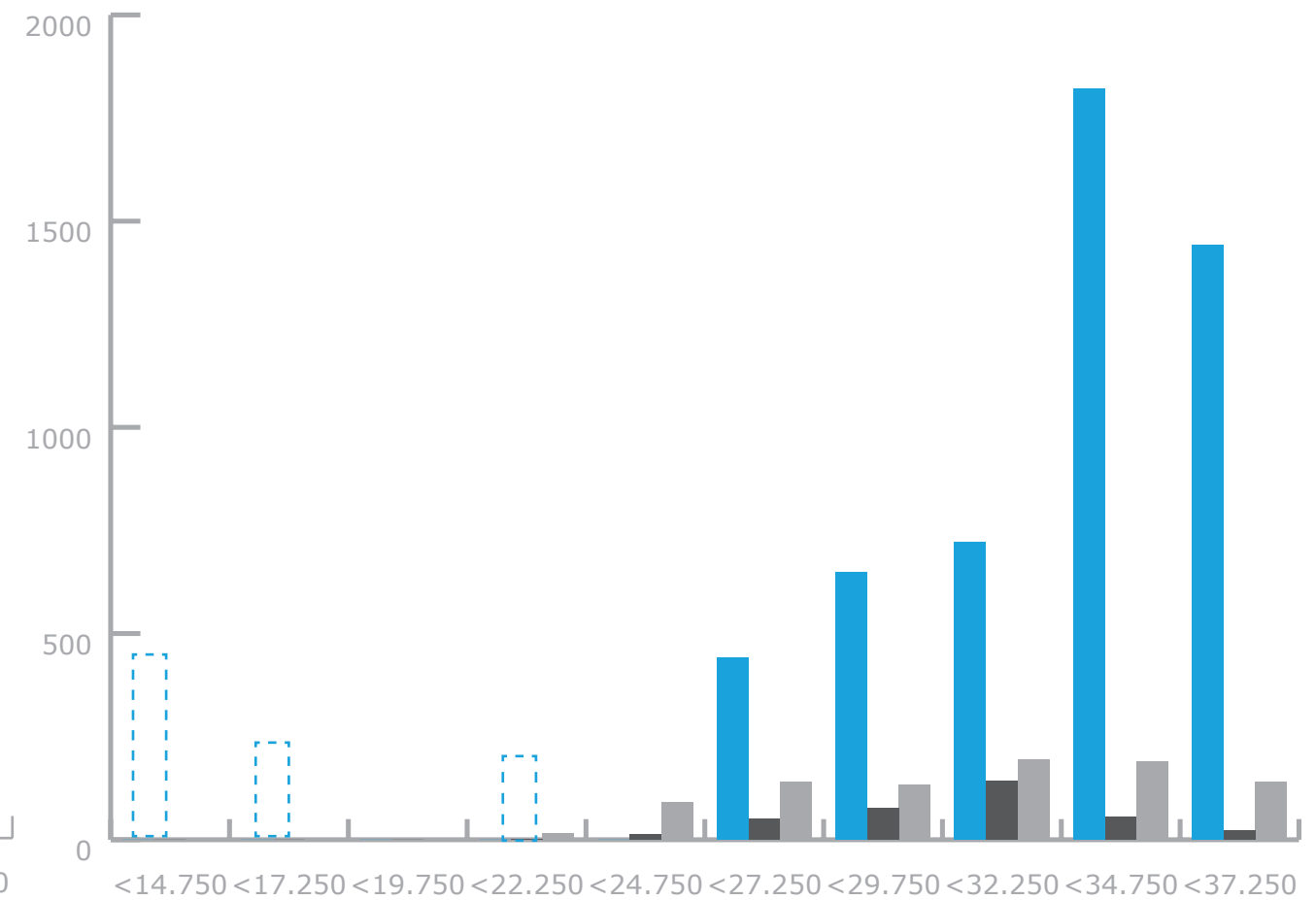
Gevolgen van de gedifferentieerde inkomensgrens

Vrije huur- en koopsector

- Grotere huishoudens --> Betere balans
 - Afname vraag waar weinig aanbod was
 - Veel aanbod is koop



Niet-passend variant - Huidige niet-doelgroep 2 volwassenen + 1 kind (Utrecht)

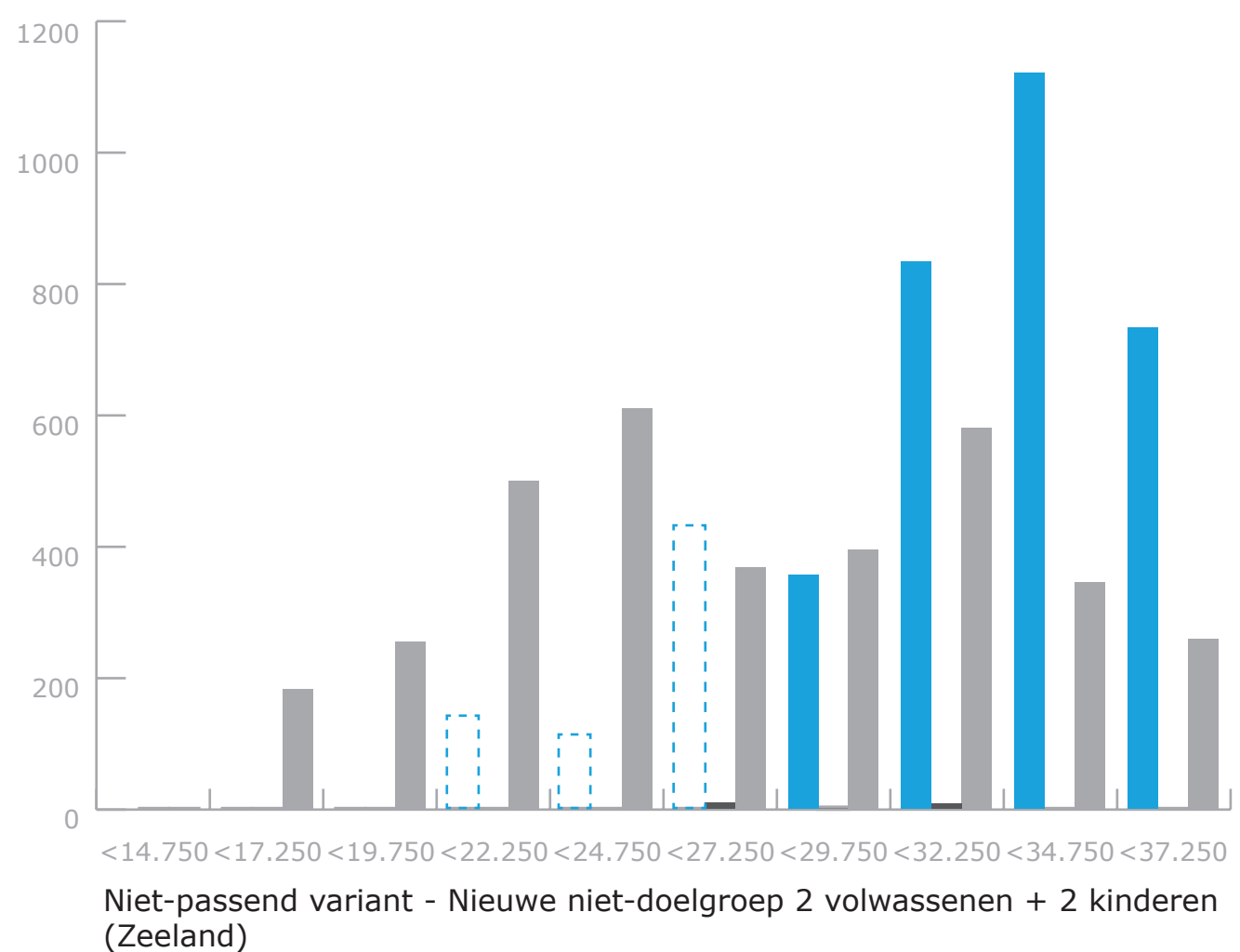
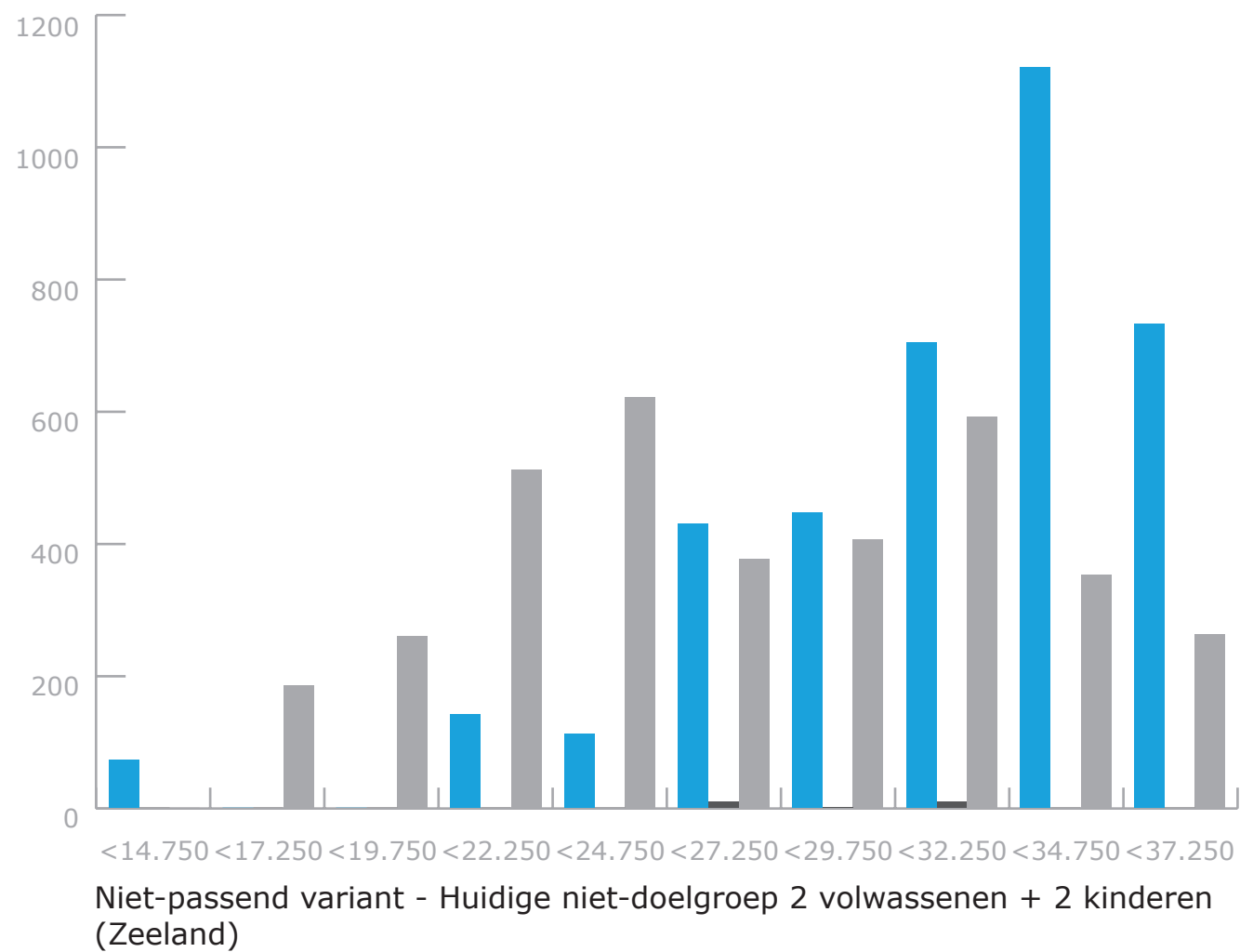


Niet-passend variant - Nieuwe niet-doelgroep 2 volwassenen + 1 kind (Utrecht)

Gevolgen van de gedifferentieerde inkomensgrens

Vrije huur- en koopsector

- Regionale verschillen
 - Zeeland: Ook afname waar wél aanbod was



Gevolgen van de gedifferentieerde inkomensgrens

Middensegment

- Voldoende aanbod in middensegment?
 - Verschillen tussen huishoudens en regio's
 - "Niet-passend" vs. "Strand-variant" --> Aanbod is er, maar niet voldoende
- Willen investeerders investeren?
 - Weinig rendement door regulering
 - Regionale verschillen --> Risico's
 - Maar ook ... Er is vraag!



Gevolgen van de gedifferentieerde inkomensgrens

Middensegment



In Nederland – en met name in de grote steden – is er een schreeuwend tekort aan betaalbare woningen voor werkende jongvolwassenen die aan het begin staan van een wooncarrière.

Change= heeft zich tot doel gesteld hierin te voorzien door vanuit een concept gedachte wooncomplexen te realiseren op voor werkende jongeren aantrekkelijke locaties, voorzien van alle services en gemakken en een betaalbare prijs. Change= benadert huistvesting dus niet als een op zichzelf staand onafhankelijk element, maar als een onderdeel uit een keten van elementen, te weten; werken, wonen, leren en leven. Al deze elementen hebben interactie met elkaar waarbij het geheel meer is dan de som der delen. Dat is de essentie van concept gedachte van Change=.

De oplevering van het eerste gebouw is gepland in december 2016. In de komende periode zijn er ook locaties gepland in Amsterdam Zuid-Oost, Amsterdam Noord en

Zelfstandige unit **30 m2**

Eigen keuken, badkamer en douche

Top locaties met openbaar vervoer op loopafstand

Huur **€ 533,-** (excl. servicekosten)

Je eigen plek, home cooking restaurant, binnentuin, smart work center, supersnel internet, digitale TV, werkbegeleiding, etc.

Vragen?

Schrijf je in!

Gevolgen van de gedifferentieerde inkomensgrens

WoON2012 vs. WoON2015

- Inkomens zijn gedaald --> Grotere doelgroep
- Aantal éénpersoons huishoudens toegenomen --> Nog meer focus op kleine woningen
- Huizenprijzen koopwoningen gedaald --> Tijdelijk effect? Lage rente?
- Minder woningen onder de aftoppingsgrens --> Passend toewijzen

Conclusies en Aanbevelingen

Conclusies en Aanbevelingen

Conclusies

- Er zijn significante verschillen tussen huishoudtypes, in budget voor woonlasten en woonwensen.
 - Eenduidige uitspraken over 'betaalbaarheid' en 'beschikbaarheid' niet mogelijk

Conclusies en Aanbevelingen

Conclusies

- Er zijn significante verschillen tussen huishoudtypes, in budget voor woonlasten en woonwensen.
 - Eenduidige uitspraken over 'betaalbaarheid' en 'beschikbaarheid' niet mogelijk
- De huidige uniforme inkomensgrens doet geen recht aan de verschillen in huishoudsamenstelling en bakent daarmee niet de juiste doelgroep af.
 - Bij huidige grens grote verschillen in betaalbaarheid
 - Door politiek gekozen grens komt niet overeen met werkelijkheid

Conclusies en Aanbevelingen

Conclusies

- Er zijn significante verschillen tussen huishoudtypes, in budget voor woonlasten en woonwensen.
 - Eenduidige uitspraken over 'betaalbaarheid' en 'beschikbaarheid' niet mogelijk
- De huidige uniforme inkomensgrens doet geen recht aan de verschillen in huishoudsamenstelling en bakent daarmee niet de juiste doelgroep af.
 - Bij huidige grens grote verschillen in betaalbaarheid
 - Door politiek gekozen grens komt niet overeen met werkelijkheid
- De keuze van de ijkhuur is cruciaal bij het differentiëren van de inkomensgrens naar huishoudsamenstelling.
 - Ijkhur --> Vanaf deze huur kan met terecht in de vrije huursector

Conclusies en Aanbevelingen

Conclusies

- De gekozen differentiatie van de inkomensgrens leidt tot een flinke krimp van de doelgroep voor sociale huurwoningen.
 - Relatief lage ijkhuur

Conclusies en Aanbevelingen

Conclusies

- De gekozen differentiatie van de inkomensgrens leidt tot een flinke krimp van de doelgroep voor sociale huurwoningen.
 - Relatief lage ijkhuur
- Of de differentiatie van de inkomensgrens naar huishoudsamenstelling leidt tot een effectievere toewijzing van sociale huurwoningen, is afhankelijk van diverse factoren.
 - Betere afbakening doelgroep
 - Huishoudens waarvoor weinig aanbod was naar doelgroep
 - Toename vraag waar weinig aanbod is --> Wordt het opgepakt?
 - IJkhuur en Middensegment
 - Gedragseffecten

Conclusies en Aanbevelingen

Conclusies

- De gekozen differentiatie van de inkomensgrens leidt tot een flinke krimp van de doelgroep voor sociale huurwoningen.
 - Relatief lage ijkhuur
- Of de differentiatie van de inkomensgrens naar huishoudsamenstelling leidt tot een effectievere toewijzing van sociale huurwoningen, is afhankelijk van diverse factoren.
 - Betere afbakening doelgroep
 - Huishoudens waarvoor weinig aanbod was naar doelgroep
 - Toename vraag waar weinig aanbod is --> Wordt het opgepakt?
 - IJkhuur en Middensegment
 - Gedragseffecten
- Het differentiëren van de aftoppings- en liberalisatiegrens naar huishoudsamenstelling leidt waarschijnlijk niet tot een effectievere toewijzing
 - Betaalbaarheids- en aanbodsproblemen
 - Aanbod voor passend toewijzen is toerijkend
 - Liberalisatiegrens is objectgebonden

Conclusies en Aanbevelingen

Aanbevelingen

- Meer aandacht voor verschillen tussen huishoudtypes
 - Beide kanten op!
 - Inkomensgrens, maar ook termen als 'scheefwonen'
 - Ook in onderzoek

Conclusies en Aanbevelingen

Aanbevelingen

- Meer aandacht voor verschillen tussen huishoudtypes
 - Beide kanten op!
 - Inkomensgrens, maar ook termen als 'scheefwonen'
 - Ook in onderzoek
- Differentiatie van de inkomensgrens geleidelijk invoeren
 - Betere afbakening doelgroep
 - Ten minste verhogen voor grotere huishoudens
 - Precieze grens in samenhang met middensegment --> "Kip en ei"

Conclusies en Aanbevelingen

Aanbevelingen

- Meer aandacht voor verschillen tussen huishoudtypes
 - Beide kanten op!
 - Inkomensgrens, maar ook termen als 'scheefwonen'
 - Ook in onderzoek
- Differentiatie van de inkomensgrens geleidelijk invoeren
 - Betere afbakening doelgroep
 - Ten minste verhogen voor grotere huishoudens
 - Precieze grens in samenhang met middensegment --> "Kip en ei"
- In sociale huursector meer aandacht voor kleine en goedkope woningen
 - Disbalans tussen veel kleine huishoudens vs. veel grote woningen
 - Voor deel huishoudens nog steeds onbetaalbaar --> Huurtoeslag?

Ongelijke gevallen Ongelijk behandeld

Differentiatie naar huishoudsamenstelling,
bij de toewijzing van sociale huurwoningen

Afstudeerpresentatie
Bob Witjes
24-06-2016