

Reflectie P5

Student: Bob Witjes (4024664)

Master-track: Real Estate & Housing

1e mentor: Peter Boelhouwer

2e mentor: Agnes Franzen

Gecommitteerde: Hendrik Ploeger

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?"*

Proces en onderzoek

Het onderzoek is vooral een kwantitatief onderzoek, waarbij allerlei data een belangrijke rol speelden. Zo moeten budgetten, woonbehoeften en vraag- en aanbodverhoudingen worden bepaald. Op het eerste gezicht leken dit geen hele ingewikkelde vragen. Gedurende het proces is echter naar voren gekomen dat bij het beantwoorden van dergelijke vragen, allerlei factoren komen kijken die de vragen complexer maken.

Bij de bepaling van de woonbehoeften was het bijvoorbeeld de vraag hoe groot verschillende huishoudens nu wonen. Hiervoor is gebruik gemaakt van het WoON. Deze database bestaat uit 70.000 respondenten met elk zo'n 800 variabelen, dus het koste even wat tijd om deze gegevens in de vingers te krijgen. Toen ik dit eenmaal in de vinger had, was de analyse weliswaar tijdrovend maar ging het proces op zich goed.

Bij de bepaling van de budgetten voor woonlasten kwamen twee moeilijkheden naar boven. Om de woonlasten te berekenen, is het noodzakelijk om te weten wat de overige uitgaven zijn van huishoudens. De methodiek die het NIBUD hiervoor gebruikt, is op het eerste gezicht overzichtelijk, maar duik je er dieper in, dan komen toch een hoop vragen om de hoek kijken. Welke bedragen gebruik je precies? Wat is er wel of niet meegenomen in het inkomen? Et cetera. Daarnaast gebruikt het NIBUD het besteedbaar inkomen, en was het niet meteen duidelijk welke variabele in het WoON hierbij hoort. Na enige worstelingen heb ik contact gezocht met het NIBUD, waardoor de vragen beantwoord konden worden. Daarna heb ik de berekeningen goed kunnen doen.

Bij het bepalen van de vraag- en aanbodverhoudingen speelde vooral mee dat het erg lastig bleek om dit goed inzichtelijk te krijgen. In feite klinkt het simpel: als er 100 woningen gevraagd worden en er komen 50 woningen vrij, is er een tekort. Maar er spelen allerlei factoren mee. Zo kan één type huishouden vaak in meerdere typen woningen. Andersom komt voor één type woningen (qua grootte en/of prijs) vaak een diverse groep aan huishoudens in aanmerking. Zowel een klein huishouden met een relatief laag inkomen, en een groot gezin met een relatief hoog inkomen kunnen een gemiddelde gezinswoning betalen. Uiteindelijk is er, mede na overleg met mijn begeleiders, voor gekozen om vooral een zo goed mogelijke schatting te maken. Toen ik dit eenmaal wat meer in mijn hoofd had zitten, ging het onderzoek ook sneller.

Dat de vragen uiteindelijk wat complexer bleken dan van te voren door mij was ingeschat, komt vooral omdat ik een beetje een 'trial & error' tactiek heb toegepast. Begin maar ergens, en dan loop je vanzelf tegen problemen aan. Op zich past deze tactiek wel bij mij. Ik ga liever gewoon aan de slag, dan dat ik van te voren helemaal een plan uitwerk. Het voordeel is hiervan, in mijn ogen, dat je snel kunt beginnen. Bovendien is het ook lastig om van te voren alles mee te wegen en kan het veel tijd kosten om alle mogelijke factoren op voorhand al te achterhalen. Het nadeel is natuurlijk dat je gedurende het proces wel tegen problemen aan loopt. Ik denk dat ik dat nooit helemaal had kunnen voorkomen. Wel had ik van te voren misschien iets meer aandacht kunnen besteden aan onderzoek naar onderzoeksmethoden. Zo heb ik het rapport 'Tussen wal en schip' – waarin een vergelijkbare vraag- en aanbodanalyse wordt uitgevoerd – wel al in een vroeg stadium gelezen en heb ik hier zeker veel uitgehaald, maar op het methodologische aspect had ik bijvoorbeeld wat eerder kunnen ingaan. Dit had me dan wat meer geholpen.

Tot slot kwam ik er, o.a. na gesprekken met mensen bij corporaties, achter dat de differentiatie van de liberalisatiegrens naar huishoudgrootte waarschijnlijk op praktische problemen gaat stuiten.

Belangrijk is hierbij dat deze grens een *object* gebonden grens is (dus aan de woning) en niet zozeer een *subject* gebonden grens. Na enig wikken en wegen heb ik besloten de differentiatie van de liberalisatiegrens naar huishoudgrootte los te laten, en ik alleen wat algemene aanbevelingen ga doen op de differentiatie van deze grens naar regio. Daarnaast bleek uiteindelijk ook dat de differentiatie van de aftoppingsgrens naar huishoudgrootte problemen met zich mee zou brengen en bovendien niet nodig bleek vanuit vraag- en aanbodperspectief.

Had ik dit van te voren al kunnen zien aankomen? Enerzijds wel. Zo is er bijvoorbeeld over de differentiatie van deze grenzen aanzienlijk minder geschreven in de literatuur dan over de inkomensgrens. Daar staat tegenover dat er wel een aantal problemen zijn met de grenzen, onder meer rond het passend toewijzen. Er zijn wel argumenten aan te voeren dat een differentiatie van deze grenzen bij zou kunnen dragen aan een oplossing van deze problemen. Uiteindelijk hebben de negatieve aspecten wel zwaarder gewogen.

Maatschappelijke relevantie

Uit de literatuuranalyse en probleemstelling kwam al naar voren dat met name grotere huishoudens met een middeninkomen, buiten de boot dreigen te vallen door de inkomensgrens. In mijn onderzoek is duidelijk naar voren gekomen, dat diverse huishoudtypes die een inkomen hebben dat nét boven de huidige inkomensgrens ligt, maar bijzonder weinig huur kunnen betalen (sommigen maar 200-300 euro). Hiermee wordt duidelijk niet de juiste doelgroep afgebakend. Het is duidelijk naar voren gekomen dat de huidige grens in feite een ondoordachte grens is en het doel – de sociale huursector beschikbaar houden voor mensen die er echt op zijn aangewezen – niet als zo danig bereikt.

Een differentiatie van de grens naar regio, is echter ook niet een oplossing zonder nadelen. Een belangrijk element is of het middensegment in Nederland kan worden aangewakkerd. Ik denk persoonlijk dat hier echt een slag in geslagen moet worden. Dit kan op verschillende manieren, maar dát er iets moet gebeuren staat vast. Mijn onderzoek laat in ieder geval zien dat er een duidelijke link is tussen de vraag 'wie horen er in de doelgroep voor sociale huur' en het bestaan van een middensegment. Hopelijk kan dit onderzoek weer een klein steentje bijdrage aan deze discussie.