

EEN ONDERZOEK NAAR DE VERHUISGENEIGDHEID VAN SCHEEFWONERS EN DURE HUURDERS VAN CORPORATIEWONINGEN

In de vastgoedsector zijn woningbouwcorporaties tegenwoordig strategische spelers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en herstructurering. Ze hebben sterke binnenstedelijke (grond-)posities en de laatste jaren binnen de organisatie een eigen afdeling projectontwikkeling met kwalitatief hoogwaardig personeel. In het kader van risicodeling, afzetrisico's en maatschappelijk vastgoed kunnen het eventueel voor Bouwfonds goede samenwerkingspartners zijn.

Met dit onderzoek wil Bouwfonds de kennis vergroten over de bewoners van een corporatiewoning. Het gaat om de bewoners van een vrije sector huurwoning en bewoners die wonen in een sociale huurwoning en niet doorstromen op de woningmarkt naar aanleiding van hun inkomen, "scheefwoners". Wie zijn deze gebruikers, zijn ze tevreden over de dienstverlening van de corporatie, wat zijn de woonwensen en zijn ze verhuisgeneigd en bereid tot het kopen van een woning, zijn enkele vragen die het onderzoek moet beantwoorden. De centrale onderzoeksvraag luidt als volgt:

Zijn bewoners van een vrije sector huurwoning en/of bewoners die financieel gezien in een te goedkope woning wonen (scheefwoners) bij een woningcorporatie verhuisgeneigd en bereid tot het kopen van een woning?

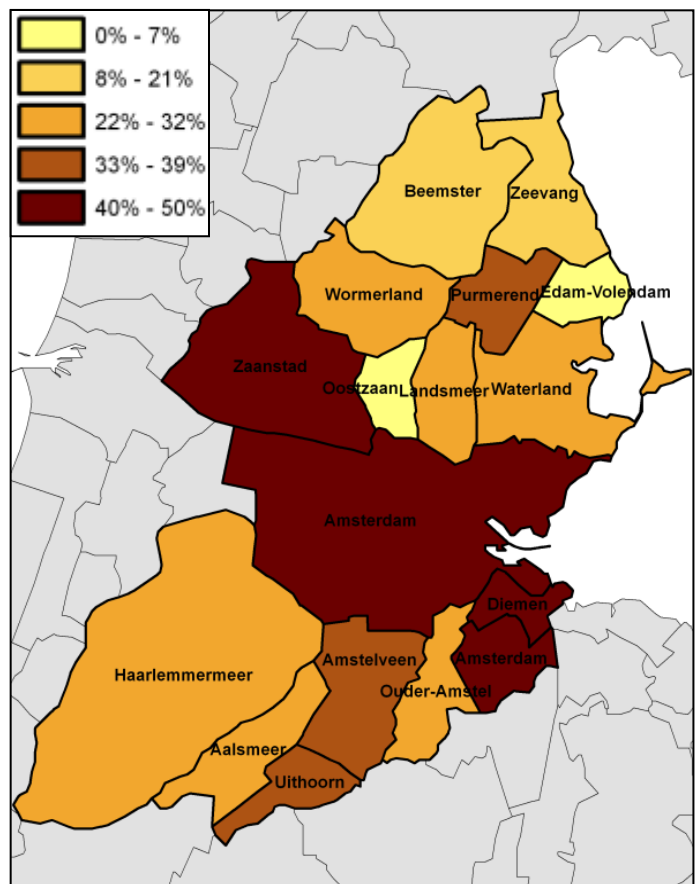
Het onderzoek is geografisch afgebakend voor de Stadsregio Amsterdam. De gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang vormen samen de Stadsregio Amsterdam.

Woningcorporaties

Woningcorporaties zijn bijzondere vastgoedbedrijven met als primaire doelstelling sociale huisvesting en de daarmee samenhangende plicht het eigen vermogen daartoe te bestemmen (Fleurke et al., 2009). Binnen de wettelijke kaders is elke woningcorporatie hetzelfde, maar bij de uitwerking zijn er grote verschillen. De verschillen tussen de woningcorporaties in Nederland zijn groot vanwege de positionering, de grootte van de organisatie, de eigen visie en de eigen identiteit.

In Nederland bouwden de woningcorporaties in het jaar 2009 een recordaantal van 40.000 huurwoningen. In de Stadsregio Amsterdam is ongeveer 43% van de woningvoorraad in het bezit van woningcorporaties. In de gemeente Amsterdam hebben de woningcorporaties ongeveer de helft van de woningen in het bezit (figuur 1). Ondanks het grote aandeel woningen van de woningcorporaties is het bezit in de Stadsregio Amsterdam de afgelopen drie jaar met 3% afgenomen. Oorzaak voor deze afname is het verkopen van sociale huurwoningen aan de zittende huurder.

Figuur 1: Woningbezit woningcorporaties Stadsregio Amsterdam (CBS).



Sociale huurwoningen

Woningcorporaties bouwen voornamelijk sociale huurwoningen die bestemd zijn voor een specifieke doelgroep. De doelgroep kan het zich niet permitteren om een woning te kopen of een woning te huren boven een bepaalde huurprijs en komt daarom in aanmerking voor een sociale huurwoning.

De huurprijs voor een woning is te bepalen door middel van het woningwaarderingssysteem. Met het woningwaarderingssysteem worden er punten toegekend aan de woning die zijn gekoppeld aan een huurprijs. Het aantal punten is doorgaans gebaseerd op de grootte, de ligging en de voorzieningen van de woning.

Voor een sociale huurwoning geldt een maximale huurprijs die is vastgesteld en jaarlijks wordt geïndexeerd door de minister van VROM. Indien de huurprijs hoger is dan de vastgestelde norm behoort de woning tot de vrije sector.

Een sociale huurwoning kan dus een huurprijs hebben die volgens het woningwaarderingssysteem te laag is ten opzichte van de kwaliteit van de woning. Volgens de vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) is dit oneerlijke concurrentie omdat de woningcorporaties met deze woningen concurreren met commerciële verhuurders die een hogere huurprijs hanteren vanwege de kwaliteit van de woning. Het IVBN beschouwt sociale huurwoningen met een kale huur boven de € 550,- als commercieel. Voor het merendeel van die huurwoningen kan een huurprijs worden gehanteerd boven de vastgestelde norm in de vrije sector. Volgens het IVBN gaat het dan bijna om 1 miljoen huurwoningen.

Vanaf 1 juli 2009 bedraagt de maximale rekenhuur voor een sociale huurwoning € 647,53 per maand. De maximale rekenhuur voor een sociale huurwoning wordt ook wel de liberalisatiegrens genoemd. De huurprijs voor een sociale huurwoning is weer onder te verdelen in vier categorieën die in tabel 1 zijn weergegeven.

Tabel 1: Categorieën onder de huurtoeslaggrens (WoON 2009).

	Kwaliteitskortingsgrens (goedkoop)	1e Aftoppingsgrens (betaalbaar)	2e Aftoppingsgrens (betaalbaar)	Liberalisatiegrens (duur)
2002	Tot € 298,59	€ 298,59 - € 427,46	€ 427,46 - € 458,32	€ 458,32 - € 565,44
2006	Tot € 331,78	€ 331,78 - € 474,88	€ 474,88 - € 508,92	€ 508,92 - € 604,72
2009	Tot € 348,99	€ 348,99 - € 499,51	€ 499,51 - € 535,33	€ 535,33 - € 631,73
2010	Tot € 357,37	€ 357,37 - € 511,50	€ 511,50 - € 548,18	€ 548,18 - € 647,53

Bewoners van een sociale huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens hebben recht op huurtoeslag als het toetsingsinkomen (brutoloon, -pensioen en uitkeringen) niet hoger is dan een jaarlijks vastgestelde grens. Het inkomen mocht in 2010 voor eenpersoonshuishoudens niet hoger zijn dan € 21.450,- per jaar. Voor meerpersoonshuishoudens mocht het niet hoger zijn dan € 29.125,- per jaar. Huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag zijn de primaire doelgroep voor sociale huisvesting.

Voor woningcorporaties is het bouwen van sociale huurwoningen doorgaans niet winstgevend. De corporaties moeten zich houden aan de huurprijzenwet die onvoldoende ruimte biedt om de aanvangsinvestering terug te verdienen uit de huur. Er wordt ook wel gesproken over een "onrendabele top". Deze bedroeg in 1996 zo'n € 4.500,- per woning, in 2006 zo'n € 45.000,- per woning, en in 2009 zo'n € 125.000,- per woning (Bijddendijk, 2009). De onrendabele top is de afgelopen jaren toegenomen omdat bepaalde kosten zoals de bouwkosten en de grond- en bijkomende kosten enorm hard zijn gestegen.

Vrije sector

Huurwoningen die in het bezit zijn van institutionele beleggers en particuliere eigenaren behoren tot het vrije sectorsegment. Institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen hebben deze woningen vaak in het bezit als onderdeel van hun gespreide beleggingsportefeuille. Naast private organisaties zijn er ook particulieren die vrije sector huurwoningen bezitten en exploiteren. Voor vrije sector huurwoningen geldt geen vastgestelde huurprijs. De verhuurder kan zelf bepalen welke huurprijs wordt gehanteerd.

Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren naast sociale huurwoningen ook woningen in de vrije sector gerealiseerd. Vrije sector huurwoningen van woningcorporaties hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens. In de Stadsregio Amsterdam hebben de corporaties de afgelopen drie jaar 65% meer vrije sector huurwoningen in hun bezit gekregen. Ondanks de enorme stijging bedraagt het vrije sectorsegment slechts 2,3% van het totale bezit van de woningcorporaties. Het vrije sectorsegment vormt de aanvulling op de koopsector en sociale huursector.

SCHEEFWONEN

Scheefwonen wordt omschreven als een verstoring op de woningmarkt. Met de term scheefwonen wordt bedoeld het niet passend wonen in financiële zin. Er zijn twee vormen van scheefwonen: dure scheefheid, waarbij mensen een woning huren waaraan een relatief groot deel van hun inkomen opgaat, en goedkope scheefheid bij hogere inkomens die een goedkope huurwoning bewonen. De reden om van scheefheid te spreken is dat er nadelige gevolgen zijn: bij dure scheefheid kunnen huishoudens betaalbaarheidsproblemen krijgen en ook voor het Rijk is dit nadelig omdat er in veel gevallen hogere uitgaven aan huurtoeslag mee samengaan. Goedkope scheefheid heeft als nadelig gevolg dat er minder goedkope woningen beschikbaar zijn voor lagere inkomensgroepen (ex-minister Van der Laan Wonen Wijken & Integratie, 2009).

Bewoners komen doorgaans in aanmerking voor een sociale huurwoning vanwege de relatie tussen de huurprijs en het inkomen. Goedkope scheefheid ontstaat meestal wanneer mensen met een laag inkomen een goedkope woning bewonen en vanwege een positieve inkomensontwikkeling meer gaan verdienen. Ondanks de positieve inkomensontwikkeling blijven de bewoners wonen in de sociale huurwoning waardoor er geen doorstroming plaats vindt. De maandelijkse lasten en/of de ligging van de woning kunnen een motief zijn om te blijven wonen in de sociale huurwoning.

Scheefwonen in cijfers

De omvang van wat men goedkope scheefheid noemt wordt bepaald door de keuze die wordt gemaakt ten aanzien van de inkomensgrens en het huurniveau om dit begrip af te bakenen. Ex-minister van der Laan van Wonen, Wijken en Integratie hanteert de term scheefwonen voor bewoners van een sociale huurwoning met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en een inkomen boven de voormalige ziekenfondsgrens. De verschillende huurprijsgrenzen zijn weergegeven in tabel 1. De ziekenfondsgrens was tot 1 januari 2006 in Nederland het brutoloon waaronder een werknemer verplicht verzekerd was voor het ziekenfonds. De ziekenfondsgrens was vastgesteld tot € 33.000,- per jaar (ex-minister Van der Laan Wonen Wijken & Integratie, 2009).

In de brief van 19 april 2009 van ex-minister Van der Laan aan de Tweede Kamer is een overzicht weergegeven van de verdeling van huishoudens met een inkomen boven de voormalige ziekenfondsgrens over de gereguleerde huurwoningvoorraad in Nederland (tabel 2). De totale gereguleerde voorraad bestaat ongeveer uit 2,4 miljoen huurwoningen.

Tabel 2: Aantallen huishoudens en percentages boven de ziekenfondsgrens, 2002-2006-2009.

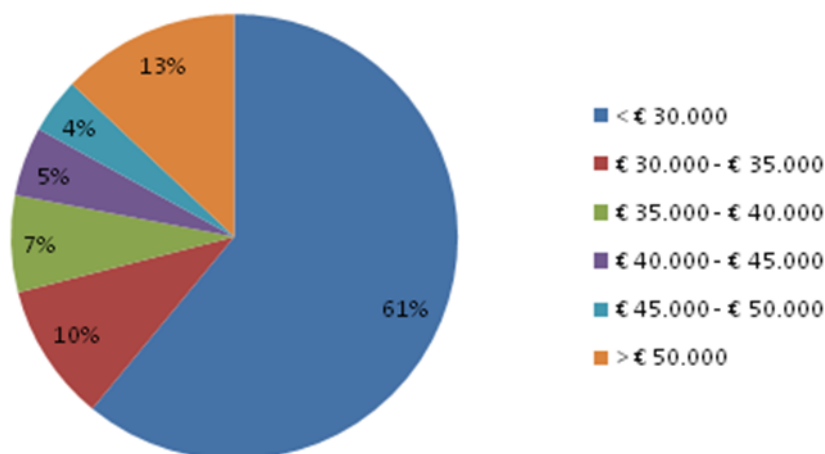
	Aantal onder kwaliteitskortingsgrens	Aantal tussen kwaliteitskorting- en aftoppingsgrens	Aantal tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	Totaal huishoudens > ZFW-grens
2002 (WBO 2002)	161.000 (6%)	417.000 (15%)	165.000 (6%)	743.000 (26%)
2006 (WoON 2006)	97.000 (4%)	335.000 (12%)	128.000 (5%)	560.000 (20%)
2009 (WoON 2009)	93.643 (4%)	507.842 (22%)	104.546 (4%)	706.031 (30%)

In 2006 zijn er 560.000 huishoudens met een inkomen boven de voormalige ziekenfondsgrens die een woning huren onder de liberalisatiegrens, ook wel de huurtoeslaggrens. Wanneer het goedkope deel van de huurwoningvoorraad wordt afgebakend tot de aftoppingsgrens, dan gaat het in 2006 om 432.000 huishoudens, overeenkomend met 16% van de gereguleerde woningvoorraad. Als de definitie van ex-minister Van der Laan wordt gehanteerd zijn er in 2006 in Nederland 97.000 huishoudens die scheefwonen. Dit is 4% van de totale gereguleerde woningvoorraad.

Bij het hanteren van de huurtoeslaggrens zijn de verschillen in scheefwonen in percentages enorm groot. In 2009 had de huurtoeslag betrekking op woningen met een huurprijs lager dan € 647,53. Het ministerie van VROM hanteerde voor de huurtoeslag een inkomensgrens van € 29.125,- voor meerpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar. Boven dit inkomen werd geen huurtoeslag gegeven. Voor eenpersoonshuishoudens en 65-plussers ligt deze grens lager.

In figuur 2 is de inkomensverdeling getoond van de 2,4 miljoen huishoudens die in 2009 in prijsgereguleerde woningen waren gehuisvest. Als de huurtoeslaggrens wordt gehanteerd, woont 40% van de huurders van een prijs gereguleerde woning scheef. Bij een inkomensgrens van € 35.000,- woont 30% scheef.

Figuur 2: Inkomensverdeling huishoudens in prijsgereguleerde woningen, 2009 (WoON 2009).



De cijfers en percentages hebben betrekking op heel Nederland. Lokale woningmarkten in steden kunnen een ander beeld geven. Amsterdam heeft van de Nederlandse gemeenten de grootste sociale huurwoningvoorraad, met ook relatief veel goedkope huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens.

De Amsterdamse woningcorporaties zelf ramen het scheefwonen in hun sociale huurwoningen op 30%. Volgens de corporaties wordt ongeveer 50% bewoond door de primaire doelgroep, inkomen tot € 29.000,-. Ruim 20% wordt bewoond door lagere middeninkomens. En circa 30% zijn scheefhuurders, inkomen boven de € 38.000,-.

EUROPESE COMMISSIE

Op 15 december 2009 heeft de Europese Commissie in Brussel enkele besluiten genomen met gevolgen voor woningcorporaties. Nederlandse woningcorporaties ontvangen jaarlijks 300 tot 400 miljoen euro aan subsidies uit onder meer het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De corporaties kunnen ook tegen gunstige voorwaarden geld lenen. De Europese Commissie heeft besloten dat staatssteun voor corporaties alleen nog is toegestaan voor sociale huurwoningen en bepaald maatschappelijk vastgoed. Vrije sector huurwoningen en koopwoningen worden niet meer gefinancierd met staatssteun.

Vanaf 1 januari 2011 moeten corporaties om in aanmerking te komen voor staatssteun, 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (maximale huur van € 648,- per maand) toewijzen aan huishoudens met een bruto inkomen minder dan € 33.000 per jaar. De primaire doelgroep voor een sociale huurwoning wordt volgens de corporaties te beperkt bij het hanteren van een inkomensgrens van € 33.000 per jaar. De corporaties vrezen dat veel huishoudens boven die inkomensgrens geen huurwoning meer kunnen krijgen, maar ook geen woning kunnen kopen.

Met het beleid van de Europese Commissie is een scheefwoner te omschrijven als een huishouden met een bruto inkomen boven de € 33.000,- per jaar en een huurprijs lager dan € 648,- per maand. Voor het empirische gedeelte van dit onderzoek is een definitie voor scheefwonen geformuleerd, gebaseerd op de huurtoeslaggrenzen voor het jaar 2010. De definitie verschilt per huishoudensamenstelling. Eenpersoonshuishoudens worden gedefinieerd als scheefwoners met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 648,- per maand) met een toetsingsinkomen boven de € 21.450,- per jaar. Meerpersoonshuishoudens worden gedefinieerd als scheefwoners met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 648,- per maand) met een toetsingsinkomen boven de € 29.125,- per jaar.

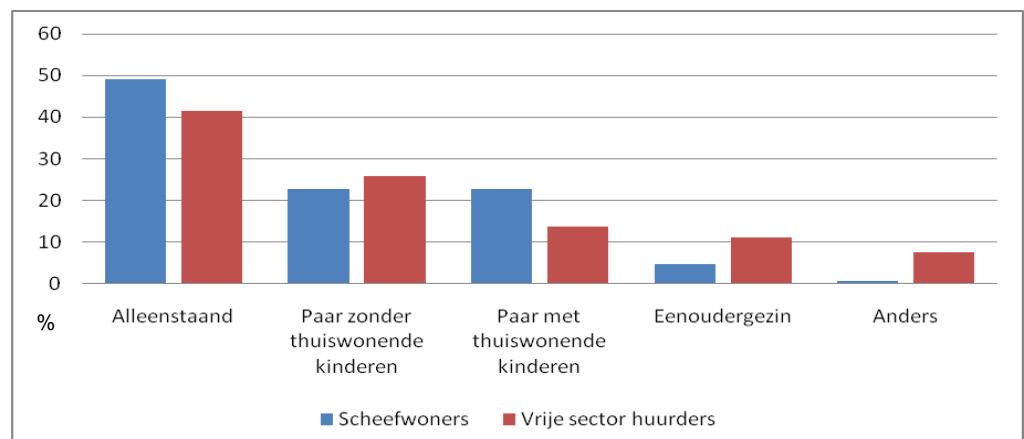
De enquête is gehouden onder ongeveer negenhonderd huishoudens, die voldeden aan de selectiecriteria inkomen, huurprijs en huishoudensamenstelling.

HUURDERS ENQUÊTE

Met behulp van een enquête zijn uitspraken gedaan voor scheefwoners en vrije sector huurders in de Stadsregio Amsterdam. De enquête is gehouden onder ongeveer negenhonderd huishoudens, die voldeden aan de selectiecriteria inkomen, huurprijs en huishoudensamenstelling.

De meest voorkomende huishoudensamenstelling bij scheefwoners (49%) en vrije sector huurders (41%) in de Stadsregio Amsterdam is *alleenstaand* (figuur 3). De verdeling verandert als de vrije sector huurders worden opgesplitst in vrije sector huurders van een woningcorporatie en vrije sector huurders van institutionele beleggers en particuliere eigenaren. De helft van de vrije sector huurders van institutionele beleggers en particuliere eigenaren heeft de huishoudensamenstelling *alleenstaand*. Ongeveer een derde van de vrije sector huurders van een woningcorporatie heeft de huishoudensamenstelling *paar zonder thuiswonende kinderen*. Ruim 29% van de vrije sector huurders van een woningcorporatie heeft de huishoudensamenstelling *paar met thuiswonende kinderen*.

Figuur 3: Huishoudensamenstelling van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam.



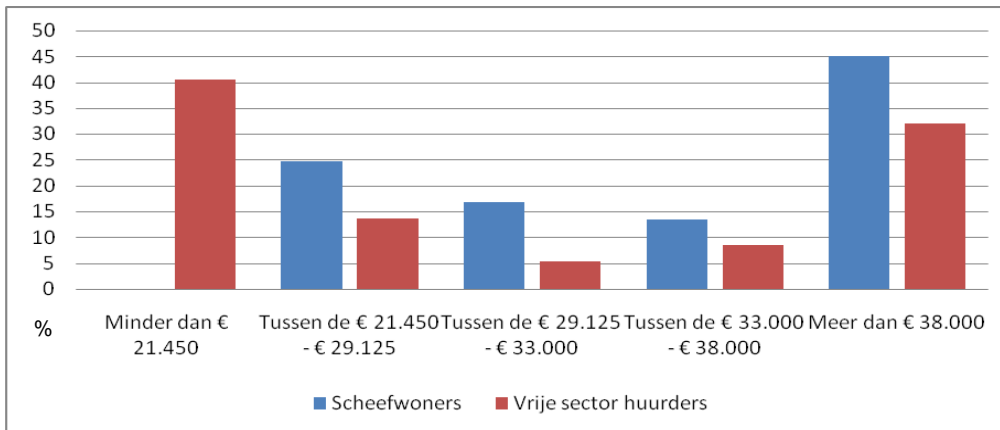
Inkomen

Bij ruim 45% van de scheefwoners heeft het huishouden een bruto inkomen *meer dan* € 38.000 per jaar (figuur 4). Corporaties moeten sinds 1 januari 2011 vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een bruto inkomen tot € 33.000 per jaar. Meer dan de helft van de scheefwoners in de huurdersenquête heeft een bruto inkomen *meer dan* € 33.000 per jaar, zij vallen daar dus buiten.

Bij ruim 40% van de vrije sector huurders heeft het huishouden een bruto inkomen *minder dan* € 21.450 per jaar. Ongeveer een kwart van de vrije sector huurders met een bruto inkomen *minder dan* € 21.450 per jaar is student. Een derde van de huishoudens van vrije sector huurders heeft een bruto inkomen *meer dan* € 38.000 per jaar.

Er zijn verschillen zichtbaar als de vrije sectorsegmenten worden opgesplitst in vrije sector huurders van een woningcorporatie en vrije sector huurders van institutionele beleggers en particuliere eigenaren. Ruim 46% van de huishoudens van vrije sector huurders van een woningcorporatie heeft een bruto inkomen *meer dan* € 38.000 per jaar. Ongeveer 45% van de huishoudens van vrije sector huurders van institutionele beleggers en particuliere eigenaren heeft een bruto inkomen *minder dan* € 21.450 per jaar.

Figuur 4: Bruto jaarinkomen van het huishouden van de respondenten in de Stadsregio Amsterdam.

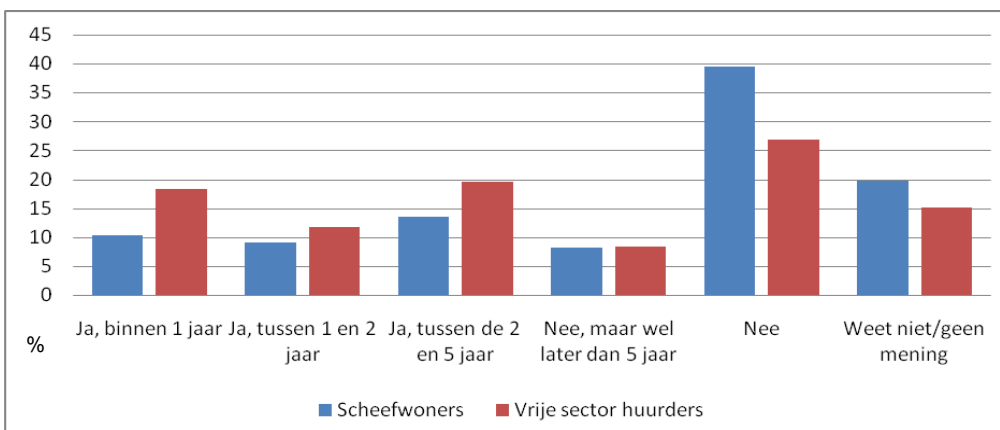


Ruim de helft van de scheefwoners en een derde van de vrije sector huurders vindt de huidige huurprijs niet laag en niet hoog. Ongeveer 35% van de scheefwoners en 45% van de vrije sector huurders vindt de huidige huurprijs te hoog tot zeer hoog. De scheefwoners hebben relatief een hoog inkomen ten opzichte van de huidige huurprijs. Het is opvallend dat veel scheefwoners ondanks het inkomen de huurprijs te hoog vinden.

Verhuiscgenigheid

Scheefwoners en vrije sector huurders zijn in dit onderzoek verhuiscgenigd als zij overwegen te verhuizen binnen 5 jaar. Ongeveer een derde van de scheefwoners en de helft van de vrije sector huurders overwegen te verhuizen binnen 5 jaar (figuur 5).

Figuur 5: De verhuiscgenigheid van scheefwoners en vrije sector huurders.



Meer dan de helft van de scheefwoners in de huurdersenquête heeft een bruto inkomen meer dan € 33.000 per jaar.

Ongeveer een derde van de scheefwoners en de helft van de vrije sector huurders overwegen te verhuizen binnen 5 jaar.

Ongeveer een derde van de scheefwoners en een kwart van de vrije sector huurders gaat verhuizen vanwege de huidige woning. De huidige woning is doorgaans te klein of heeft te weinig kamers. Een kwart van de scheefwoners en een derde van de vrije sector huurders gaat verhuizen vanwege persoonlijke omstandigheden. Bij persoonlijke omstandigheden gaat het vooral om samenwonen, kinderen krijgen, scheiden, etc.

Hypotheekrenteaftrek & huurliberalisatie

De enquête is enkele weken vóór de verkiezingen van de Tweede Kamer afgenomen. De hypotheekrenteaftrek was een belangrijk thema tijdens de Tweede Kamer verkiezingen. In de enquête is aan de scheefwoners en vrije sector huurders gevraagd of zij op de hoogte zijn over eventuele ontwikkelingen omtrent de hypotheekrenteaftrek en huurliberalisatie.

Van de verhuisgeneigde huurders, was 61% van de scheefwoners en 58% van de vrije sector huurders op de hoogte over eventuele ontwikkelingen omtrent de hypotheekrenteaftrek. Aan de huurders is ook gevraagd of veranderingen van de regeling van de hypotheekrenteaftrek invloed heeft op het verhuisgedrag als de maandelijkse woonlasten hoger worden voor een koopwoning (tabel 3).

Tabel 3: Heeft het invloed op het verhuisgedrag van de scheefwoners en vrije sector huurders als de maandelijkse woonlasten omhoog gaan door verandering van de hypotheekrenteaftrek.

	Wel verhuisgeneigd		Niet verhuisgeneigd	
	<i>Scheefwoners</i>	<i>Vrije sector huurders</i>	<i>Scheefwoners</i>	<i>Vrije sector huurders</i>
Ja	39,9%	26,3%	12,4%	13,4%
Nee	43,2%	53,9%	72,8%	64,0%
Weet niet / geen mening	16,9%	19,8%	14,7%	22,6%

Eventuele veranderingen van de hypotheekrenteaftrek heeft wel degelijk invloed op het verhuisgedrag (tabel 3). Meer dan een derde van de scheefwoners (40%) en een kwart van de vrije sector huurders (26%) zegt dat dit invloed heeft. Ongeveer een vijfde weet het nog niet. Het heeft ook meer invloed op verhuisgeneigde scheefwoners dan op verhuisgeneigde vrije sector huurders.

Bij veranderingen van de hypotheekrenteaftrek zal voor een kwart van de scheefwoners en een derde van de vrije sector huurders de voorkeur uitgaan naar een goedkopere woning. Ruim 17% van de scheefwoners en vrije sector huurders zal de keuze van de hypotheek aanpassen. 19% van de scheefwoners en 23% van de vrije sector huurders stelt de verhuisbeslissing uit en gaat later verhuizen.

Ongeveer de helft van de scheefwoners (45%) en vrije sector huurders (49%) is op de hoogte over eventuele ontwikkelingen omtrent de huurliberalisatie. Aan de huurders is ook gevraagd of de huurliberalisatie invloed heeft op het verhuisgedrag. En bij welk percentage huurverhoging de huurders zich gedwongen voelen om te verhuizen.

Tabel 4: Heeft de huurliberalisatie invloed op het verhuisgedrag van scheefwoners en vrije sector huurders.

	Wel verhuisgeneigd		Niet verhuisgeneigd	
	<i>Scheefwoners</i>	<i>Vrije sector huurders</i>	<i>Scheefwoners</i>	<i>Vrije sector huurders</i>
Ja	39,9%	26,3%	12,4%	13,4%
Nee	43,2%	53,9%	72,8%	64,0%
Weet niet / geen mening	16,9%	19,8%	14,7%	22,6%

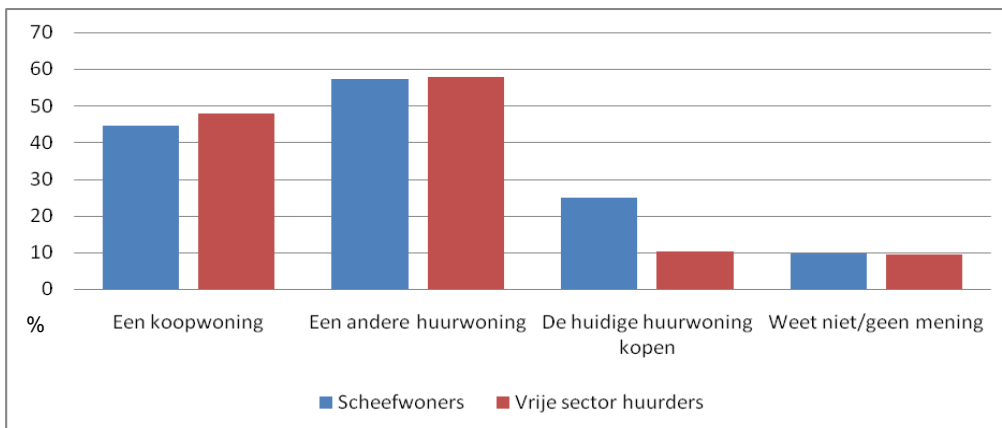
De huurliberalisatie heeft meer invloed op het verhuisgedrag van scheefwoners (54%) dan op dat van vrije sector huurders (24%) (tabel 4). De huurliberalisatie heeft met name invloed op het verhuisgedrag van paren met/zonder thuiswonende kinderen die overwegen te verhuizen en verhuisgeneigde huurders met een inkomen boven de € 38.000 per jaar. 29% van de huurders voelt zich gedwongen te verhuizen als de huidige huurprijs stijgt tussen de 5% - 10%. Dit geldt voor 32% van de huurders als de huurprijs stijgt tussen de 10% - 20%.

Woonwensen

Tussen de scheefwoners en vrije sector huurders is weinig verschil in de interesse naar een koopwoning of andere huurwoning. De verhuisgeneigde huurders met een jaarinkomen meer dan € 38.000 hebben voornamelijk interesse in een koopwoning. Scheefwoners hebben vaker interesse om de huidige huurwoning te kopen (figuur 6).

Het merendeel van de scheefwoners en vrije sector huurders heeft geen voorkeur voor een bestaande, volledig gerenoveerde of nieuwe woning. Ruim 30% van de vrije sector huurders heeft voorkeur voor een bestaande woning en 13% heeft voorkeur voor een nieuwe woning. Ruim 21% van de scheefwoners heeft de voorkeur voor een bestaande woning en 27% voor een nieuwe woning.

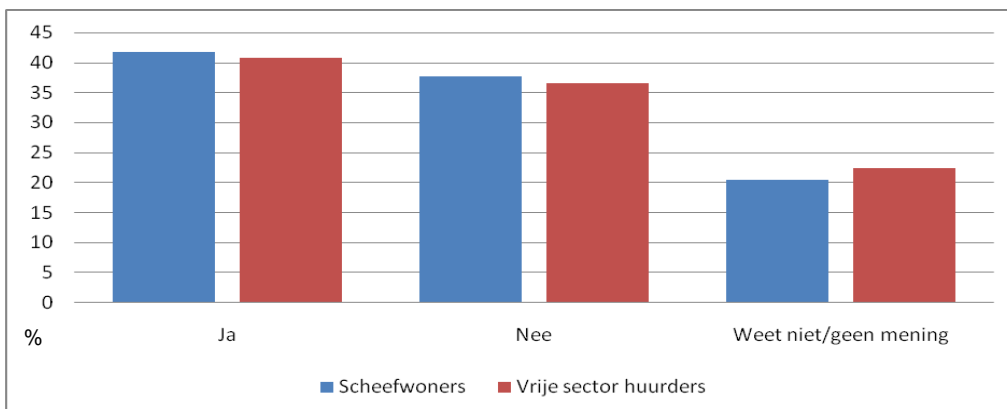
Figuur 6: Interesse in een koopwoning, andere huurwoning of de huidige huurwoning kopen.
(meerdere antwoorden mogelijk)



De percentages voor de voorkeur voor een woning verschillen weinig als alleen de interesse voor een koopwoning wordt weergegeven. Ongeveer een kwart van de scheefwoners en een derde van de vrije sector huurders heeft een absolute voorkeur voor een appartement. Dit geldt tevens voor de huurders die alleen interesse hebben in een koopwoning.

De huurders die alleen interesse hebben in een andere huurwoning, hebben na het beantwoorden van de woonwensen nogmaals aangegeven of zij bereid zijn te verhuizen naar een koopwoning indien deze voldoet aan de woonwensen (figuur 7).

Figuur 7: Bereid te verhuizen naar een "koopwoning" indien deze voldoet aan de woonwensen.



Ruim 38% van de scheefwoners en 40% van de vrije sector huurders die overwegen te verhuizen naar een andere huurwoning, zijn ook bereid te verhuizen naar een koopwoning indien deze voldoet aan de woonwensen (figuur 7). Na het beantwoorden van deze vraag hebben twee op de drie verhuisgeneigde scheefwoners en vrije sector huurders interesse in een koopwoning.

De verhuisgeneigde huurders met een jaarinkomen meer dan € 38.000 hebben voornamelijk interesse in een koopwoning.

CONCLUSIES & AANBEVELINGEN

Op basis van de resultaten van de enquête is het mogelijk om antwoord te geven op de centrale onderzoeksvraag:

Zijn bewoners van een vrije sector huurwoning en/of bewoners die financieel gezien in een te goedkope woning wonen (scheefwoners) bij een woningcorporatie verhuisgeneigd en bereid tot het kopen van een woning?

Ja, een derde van de scheefwoners en ongeveer de helft van de vrije sector huurders is verhuisgeneigd. De verhuisgeneigde scheefwoners (45%) en vrije sector huurders (48%) hebben interesse in een koopwoning. Vooral diegenen met een jaarinkomen boven de € 38.000 hebben interesse.

Twee op de vijf scheefwoners en vrije sector huurders die alleen interesse hadden in een andere huurwoning, zijn ook bereid te verhuizen naar een koopwoning indien die voldoet aan de woonwensen. In totaal hebben twee op de drie verhuisgeneigde scheefwoners en vrije sector huurders interesse in een koopwoning.

Het is opvallend dat een grote groep scheefwoners, die ruim is vertegenwoordigd binnen de sociale huursector, overweegt te verhuizen binnen vijf jaar. De voordelen van de goedkope huurwoning wegen toch niet altijd zwaarder dan de woonbehoefte naar de gewenste woning.

Aanbevelingen

De scheefwoners en vrije sector huurders zijn vanwege de verhuisgeneigdheid en doorstroming op de woningmarkt interessante doelgroepen om te benaderen. Dit soort huurders hoeven geen eigen woning te verkopen – lastig in deze tijd – en hebben mogelijk eigen vermogen opgebouwd.

Vanwege de crisis, tegenvallende verkoop en regelgeving verkeren veel woningcorporaties in financieel zwaar weer. Door de verslechterde financiële situatie realiseren de corporaties minder nieuwbouwwoningen. Naast de financiële situatie moeten woningcorporaties tegenwoordig 90% van de sociale huurwoningen (huur tot € 648,- per maand) toewijzen aan huishoudens met een bruto inkomen minder dan € 33.000 per jaar. Met deze toewijzingsregel komen veel huishoudens niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning waardoor zij een woning moeten huren in de vrije sector of een woning moeten kopen. Met name de huishoudens met een inkomen tussen de € 33.000 – € 38.000 per jaar. Deze huishoudens vallen nu in het 'gat van de woningmarkt'.

Vanwege de nieuwe toewijzingsregels is het mogelijk dat er een grotere vraag is naar koopwoningen. Als de corporaties vanwege de financiële situatie niet 'kunnen' anticiperen op deze vraag, biedt dit voor Bouwfonds kansen.

Bijddendijk, F. (2009). *Corporaties, wat moeten we ermee?* Amsterdam, Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

Fleurke, F., van der Schaar, J. & van Wijk, F. (2009). *Ontwikkelingspaden voor woningcorporaties*. Amsterdam, RIGO Research en Advies bv.

Tweede Kamer der Staten-Generaal (2009). *Huurbeleid*. Brief van de minister voor Wonen, Wijken en Intergatie, 14 april 2009. Den Haag.

Tweede Kamer der Staten-Generaal (2009). *Woningcorporaties*. Brief van de minister voor Wonen, Wijken en Intergatie, 15 december 2009. Den Haag.

Dit onderzoek is geschreven ter afronding van de master Vastgoedkunde aan de faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen.