

'Eigen haard is goud waard'

De invloed van nieuwe beleidsmaatregelen op de slaagkansen van huishoudens op de Utrechtse huurwoningmarkt



Naam: Constantijn Roubos
Stage begeleider: Berend Jan Brijder
Master thesis begeleider: Kees Dignum
Tweede lezer: Pieter Hooimeijer
Datum: 14 augustus 2012

Colofon

Titel Eigen haard is goud waard
Ondertitel De invloed van nieuwe beleidsmaatregelen op de slaagkansen van huishoudens op de Utrechtse huurwoningmarkt

Masterscriptie Stadsgeografie
Faculteit Geowetenschappen

Auteur: C.P.E. Roubos
constantijnroubos@gmail.com
Studentennummer: 3115844

Opdrachtgevers: Gemeente Utrecht
Afdeling Wonen
Rachmaninoff Plantsoen 61
3533 JZ Utrecht



Universiteit Utrecht
Willem C. van Unnikgebouw
Heidelberglaan 2
3584 CS Utrecht



Plaats: Utrecht
Studiejaar: 2011/2012
Datum: 14 augustus 2012

Bron afbeelding voorpagina: Gemeente Kapellen, 2012

Voorwoord

Allereerst wil ik mijn scriptiebegeleider Kees Dignum van de Universiteit Utrecht en stage begeleider Berend Jan Brijder van de gemeente Utrecht enorm bedanken voor alle feedback en hulp die zij gegeven hebben bij het maken van deze scriptie. Zij stonden altijd open voor een inhoudelijk gesprek en hebben mij erg geholpen bij het trotseren van alle scriptiehindernissen en mij veel motivatie en vertrouwen gegeven.

Ik wil ook graag alle andere medewerkers van de afdeling wonen van de gemeente Utrecht bedanken voor al hun kennis, steun en niet te vergeten gezelligheid. Ik heb mij altijd welkom gevoeld op de afdeling wonen van de gemeente Utrecht en ik ben zeer blij dat ik hier stage heb mogen lopen. Ik hoop dat mijn scriptie kan bijdragen aan het verminderen van de problemen op de Utrechtse woningmarkt.

Graag wil ik de wetenschappers Mariëtte Haffner en Arjan Soede enorm bedanken voor al hun advies bij het maken van het methodisch deel van het onderzoek. Ik heb jullie beide vaak telefonisch lastig gevallen en jullie hebben mij, als opdringerige student, toch veel nuttige adviezen willen geven en veel moeite gedaan om mij te helpen.

Last but not least wil ik nog heel mijn ouders, mijn goede vriend Boy Smit, en mijn lieve vriendin Marloes bedanken voor al hun steun en al hun inspanningen. Mijn ouders en Boy Smit hebben gezorgd voor een goede en (zeer snelle) spellingscontrole en mij hierdoor veel tijd en moeite bespaard die ik goed kon gebruiken om in de rest van mijn scriptie inhoudelijk te verbeteren. Mijn vriendin Marloes heeft bijna de gehele opmaak van mijn scriptie verzorgd en mij bijgestaan tijdens al mijn scriptiestress.

Ik hoop dat dit onderzoek een goede bijdrage kan leveren aan de kennis over de Utrechtse woningmarkt en wetenschappelijk onderzoek naar slaagkansen op de woningmarkt.

Samenvatting

Aanleiding en probleemstelling

Dit onderzoek richt zich op de slaagkansen van huishoudens op de Utrechtse huurwoningmarkt. De slaagkansen van deze huishoudens zijn afhankelijk van de huurprijzen, de toewijzingsregels en hun eigen woningvoorkeuren. Deze drie factoren worden in dit onderzoek de betaalbaarheid van het wonen, de toegankelijkheid van de woningmarkt en de woonpreferenties van huishoudens genoemd en bepalen samen de slaagkans van huishoudens.

De invoering van een vijftal nieuwe beleidsmaatregelen in de Nederlandse huurwoningmarkt vormt de aanleiding voor dit onderzoek. Deze beleidsmaatregelen hebben direct of indirect invloed op de drie bovenstaande factoren en daarmee op de slaagkansen van de Utrechtse huishoudens. De probleemstelling voor dit onderzoek luidt:

In hoeverre zorgen de nieuwe beleidsmaatregelen voor een verandering van de slaagkansen van huishoudens op de Utrechtse huurwoningmarkt en welke groepen zijn hierin te onderscheiden?

Hieronder een kort overzicht van de vijf nieuwe beleidsmaatregelen:

Reeds ingevoerde beleidsmaatregelen:

- Het toekennen van extra woningwaarderingstelsel-punten [WWS-punten] in schaarstegebieden.
- Een verlaging van de huurtoeslag sinds januari 2012.
- De staatssteunregeling, ingevoerd sinds januari 2011. Deze houdt in dat minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen dient te worden toegekend aan huishoudens met een inkomen onder de 34.085 euro.

Voorgenomen beleidsmaatregelen:

- Een inkomensafhankelijke huurstijging van 1% per jaar (bovenop de inflatie) in de sociale huursector voor inkomens met een bruto jaarinkomen tussen de 34.085 en 43.000 euro.
- Een inkomensafhankelijke huurstijging van 5% per jaar (boven op de inflatie) in de sociale huursector voor inkomens met een bruto jaarinkomen boven de 43.000 euro.

Het doel van dit onderzoek is, door middel van statistische toetsing en diepte-interviews, de effecten van de genoemde beleidsmaatregelen in kaart brengen.

Kernbegrippen en theorieën

Om de invloed van de betaalbaarheid van het wonen op de slaagkansen te bepalen, is het van belang dit op een juiste manier te meten. Er bestaat echter geen eenduidige definitie 'betaalbaarheid'. Betaalbaarheid is een subjectief begrip omdat het vergeleken wordt met een normatieve standaard in de ogen van een derde partij (meestal de overheid). De betaalbaarheid van het wonen wordt in dit onderzoek gemeten door 'huurquote-methode' en een relatief nieuwe methode genaamd de 'residuele-inkomensmethode'. Een belangrijk verschil tussen deze beide methoden is, dat de residuele-inkomensmethode wordt vergeleken met een normatieve standaard van wat 'betaalbaar' is. Bij de huurquote-methode is de grens van wat nog 'betaalbaar' is een arbitraire grens. In dit onderzoek zijn beide methoden naast elkaar gebruikt om het verschil tussen beide methoden te onderzoeken.

Voor het meten van de woonpreferenties van huishoudens wordt de 'levensloopbenadering' gebruikt. Kort samengevat zijn de woonpreferenties van huishoudens volgens deze benadering mede afhankelijk van samenhangende paden en richtingen, die 'carrières' genoemd worden. Naast deze carrières zorgen macro- en microfactoren voor kansen en beperkingen, die het uiteindelijke verhuisgedrag van huishoudens beïnvloeden. De nieuwe beleidsmaatregelen kunnen zowel beperkingen als kansen tot gevolg hebben voor specifieke groepen van huishoudens.

De toegankelijkheid van de huurwoningmarkt is afhankelijk van de 'woonruimteverdeling en de bijbehorende toewijzingscriteria' en het (beschikbare en bereikbare) aanbod van huurwoningen in Utrecht. Woonruimteverdeling is het bij elkaar brengen van woningen en woningzoekenden. In Nederland wordt sinds de jaren '90 gebruikt gemaakt van het 'aanbodmodel'. Hierbij worden de beschikbare woningen openbaar gemaakt door middel van advertenties en kunnen de woningzoekenden hier zelf op reageren. Vanuit alle respondenten wordt vervolgens een selectie gemaakt door middel van toewijzingscriteria. Deze toewijzingscriteria bij woonruimteverdeling kunnen worden onderverdeeld worden in vier criteria:

Toegangscriteria	bepalen welke woningzoekenden zich mogen reageren op advertenties.
Selectiecriteria	bepalen welke woningzoekenden voor welke woning in aanmerking komen.
Rangordecriteria	bepalen wie voorrang heeft op het aanbod.
Prioriteitscriteria	bepalen welke mensen vanwege buitengewone omstandigheden urgentie krijgen en hiermee sneller aan een woning komen.

De Utrechtse Context

Utrecht wordt gekenmerkt door een zeer gespannen woningmarkt. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod van woningen. Bovendien is het aantal verhuringen per jaar (mutaties) extreem laag. In nationaal perspectief is alleen de Amsterdamse woningmarkt vergelijkbaar.

De gemeente, de woningcorporaties en de marktpartijen in Utrecht werken intensief samen om de woningmarkt goed te laten functioneren. De gemeente en de woningcorporaties hebben 'prestatieafspraken' gemaakt over het aantal woningen, dat woningcorporaties in de 'betaalbare voorraad' moeten houden. De corporaties en de marktpartijen hebben hierin een uitvoerende taak, terwijl de gemeente meer een 'regisserende rol' kent. Het uiteindelijke woningmarktbeleid wordt, na overleg, wel door de gemeente bepaald.

De streefhuren van de woningcorporaties in Utrecht zijn de laatste jaren flink verhoogd. De huurprijs van veel woningen blijft nog achter bij het maximale redelijke huur. Dit kost de woningcorporaties veel geld. De huren van deze woningen kunnen pas opgetrokken worden (geharmoniseerd) bij mutatie.

Methoden en onderzoeksopzet

In dit onderzoek is kwantitatief onderzoek gebruikt als de meest belangrijke onderzoeksstrategie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de database van het WoonOnderzoek 2009. De effecten van de nieuwe beleidsmaatregelen zijn fictief doorgevoerd op de cases in het WoONbestand, waarna vervolgens de betaalbaarheid van het wonen gemeten door statistische toetsing. Dit is gedaan voor vier verschillende inkomensklassen en drie verschillende huishoudentypen. Daarnaast is de betaalbaarheid van het wonen is gemeten voor Utrecht als geheel en voor twee aparte onderzoeksgebieden in Utrecht; de krachtwijken en 'overig Utrecht'. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de Chi-kwadraattoets.

De woonpreferenties zijn afgeleid aan de hand van vijf regressiemodellen naar verschillende eigenschappen van de gewenste woning van respondenten. Naast de verschillende inkomensklassen en huishoudentypen is leeftijd toegevoegd als onafhankelijke variabele.

Het kwalitatieve deel berust op twee diepte-interviews met twee experts. De kwalitatieve methoden dienen als steun voor het kwantitatieve deel en om te controleren dat de gebruikte kwantitatieve methoden juist zijn toegepast (faciliterende rol).

Conclusies

De slaagkansen van huishoudens op de Utrechtse woningmarkt, na invoering van de nieuwe beleidsmaatregelen, nemen het sterkst af voor huishoudens met een middeninkomen (34.085-43.000 euro). De toegankelijkheid van de woningmarkt van deze groep neemt sterk af door de staatssteunregeling. De slaagkansen van huishoudens met huurtoeslag of met een laag inkomen (<33.000 euro) nemen ook af door de nieuwe beleidsmaatregelen. De woonpreferenties van deze huishoudens zijn moeilijker te realiseren, doordat de huurprijzen omhoog gaan. De hoge inkomen ondervinden geen verandering van de slaagkansen. Het zijn vooral de gezinnen die de laagste slaagkansen hebben op de Utrechtse woningmarkt. Dit komt omdat zij een relatief grote woning en daardoor dure woning wensen.

Van de vijf onderzochte beleidsmaatregelen leiden de extra WWS-punten en de staatssteunregeling tot de grootste vermindering van de slaagkansen. Deze twee beleidsmaatregelen hebben echter alleen effect bij mutatie. De verlaging van de huurtoeslag heeft slechts een beperkt effect op de bestedingsproblemen. Doordat de inkomensafhankelijke huurverhogingen voor de midden en hoge inkomens niet leiden tot bestedingsproblemen, is de kans groot dat de mutatiegraad in Utrecht nog verder daalt. Blijven wonen waar je woont is voor deze groepen namelijk veel kostenefficiënter '*Eigen haard is goud waard*'.

Aanbevelingen

Het advies voor de nationale overheid is om de staatssteunregeling te differentiëren naar huishoudentype en naar regio. Op deze manier zullen de slaagkansen van huishoudens met een middeninkomen toenemen. Daarnaast is de invoering van 'huur op maat' een goed initiatief om het gat op het middensegment van de woningmarkt te dichten.

Het advies aan de gemeente Utrecht is om de prestatieafspraken met de woningcorporaties tijdig te hernieuwen. Deze lopen tot 2015, maar deze zijn cruciaal voor het behouden van betaalbare huurwoningen voor de kwetsbare groepen in de samenleving. De woningen binnen deze betaalbare voorraad dienen dan wel strikter toegewezen te worden aan huishoudens die deze woningen daadwerkelijk nodig hebben. De selectiecriteria binnen de woonruimteverdeling zijn hier een uitstekend middel voor.

Het bouwen van extra huurwoningen met een huurprijs van 664-800 euro kan de druk op de Utrechtse woningmarkt verlichten. De investeringscapaciteit van de Utrechtse woningcorporaties is momenteel echter zeer laag. De institutionele beleggers (marktpartijen) kunnen mogelijk een uitkomst bieden. De gemeente dient een proactieve rol aan te nemen en deze partijen te 'verleiden' om te investeren in de Utrechtse woningmarkt. Een laatste aanbeveling is om gezinnen voorrang te geven in het nieuwe (geplande) lotingmodel.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	4
1 INLEIDING	8
1.1 Wetenschappelijke relevantie	9
1.2 Maatschappelijke relevantie	10
1.3 Doelstelling en context	10
1.4 Probleemstelling en deelvragen	11
1.5 Leeswijzer	12
2 THEORETISCH KADER	13
2.1 Wetenschappelijke perspectieven op woningmarktonderzoek	13
2.1.1 Woningmarktonderzoek in Nederland	13
2.1.2 Woonpreferenties en de levensloopbenadering	14
2.2 Perspectieven op de (sociale) huursector.	16
2.2.1 Voorraadontwikkeling van de (sociale) huursector in Nederland	16
2.2.2 Het huurbeleid in de (sociale) huursector	17
2.2.3 Subsidiëring van sociale huurwoningen	19
2.3 Woonruimteverdeling en toegankelijkheid	20
2.3.1 Woonruimteverdeling in Nederland	20
2.3.2 De invloed van de staatssteunregeling op de toegankelijkheid van sociale huurwoningen	22
2.4 Betaalbaarheid van het wonen	22
2.4.1 Perspectieven op betaalbaarheid	23
2.4.2 De effecten van de economische conjunctuur	24
2.5 Conceptueel model	24
3 DE UTRECHTSE CONTEXT	26
3.1 Typering van de Utrechtse woningmarkt	26
3.1.1 Demografie en huishoudenkenmerken	26
3.1.2 Woningvoorraad en nieuwbouw	27
3.1.3 Vraagontwikkeling van de woningvoorraad	30
3.1.4 De Utrechtse woningmarkt naar wijk	32
3.1.5 De Utrechtse woningmarkt in regionaal perspectief	36
3.2 Woningmarktbeleid en toekomstvisie	37
3.2.1 Woningmarktbeleid van de gemeente Utrecht	37
3.2.2 De woningcorporaties en het huurbeleid in Utrecht	39
4 METHODIEK	41
4.1 Onderzoeksopzet	41
4.2 Operationalisatie van de kernbegrippen	41
4.3 Databronnen en onderzoeksmethoden	43
4.3.1 Methoden diepte-interviews	43
4.3.2 Methoden betaalbaarheid	44
4.3.3 Methoden betaalbaarheid en de geografische verschillen binnen Utrecht .	48
4.3.4 Methoden woonpreferenties Utrechtse huishoudens	49
4.4 Hypothesen	51
5 RESULTATEN: BETAALBAARHEID VAN HET WONEN	53
5.1 Betaalbaarheid van het wonen	53
5.1.1 Betaalbaarheid van het wonen	53
5.1.2 Betaalbaarheid van het wonen na (fictieve) invoering beleidsmaatregelen	56
5.1.3 Beantwoording van de hypothesen	60
5.1.4 Reflectie op de betaalbaarheid van het wonen	61
5.2 Betaalbaarheid van het wonen naar onderzoeksgebied	62
5.2.1 Betaalbaarheid van het wonen	62
5.2.2 Betaalbaarheid van het wonen na (fictieve) invoering beleidsmaatregelen	64
5.2.3 Beantwoording van de hypothesen	68
5.2.4 Reflectie op de betaalbaarheid van het wonen nar onderzoeksgebied	69

6 RESULTATEN: WOONPREFERENTIES	70
6.1 Woonpreferenties Utrechtse huishoudens	70
6.2 Beantwoording hypothesen	76
6.3 Reflectie woonpreferenties van Utrechtse huishoudens	77
7 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	79
7.1 Beantwoording van de deelvragen	79
7.2 Beantwoording van de probleemstelling	81
7.3 Aanbevelingen	82
Literatuurlijst	84
Lijst met Tabellen, figuren en kaarten.	89
Tabellen	89
Figuren	90
Kaarten	90
Bijlage 1: Kaarten van corporatiebezit.	91
Bijlage 2: Overzicht uitkomsten woonpreferenties per groep	96
Bijlage 3: Topiclist Mitros	97
Bijlage 4: Topiclist Portaal	99
Bijlage 5: Huurverhogingen in Nederland op basis van inflatie	101
Bijlage 6: Gegevens verstrekt tijdens het interview	102

1 Inleiding

In Nederland richt het overheidsbeleid zich de laatste twintig jaar voornamelijk op het stimuleren van eigenwoningbezit (Van Kempen & Priemus, 2002, p.240). Deze aanpak heeft echter geleid tot een te groot gat tussen de prijzen in de koopsector en in de huursector. Volgens hoogleraar Hugo Priemus wordt de woningmarkt 'als een bikini', met een bovenkant (topje) en een onderkant (slipje) en niets daartussen (Priemus, 2011). Er is dus een tekort aan goedkope koopwoningen en middeldure huurwoningen.

Dit woningtekort voor het middensegment neemt verder toe door een stijgende vraag naar huurwoningen. Door de huidige economische tijden neemt de vraag naar huurwoningen toe maar de nieuwbouwproductie daalt juist. De gemiddelde inschrijftijd die nodig is om een huurwoning te bemachtigen in gespannen woningmarkten is hierdoor aan het stijgen (Gemeente.nu, 2012).

In verscheidene beleidsrapporten en wetenschappelijke publicaties wordt gepleit voor nieuwe beleidsmaatregelen die de situatie op de Nederlandse huur- en koopsector moeten verbeteren (Raden voor de leefomgeving en infrastructuur [RLI], 2011; VROMRAAD, 2007; Sociaal Economische Raad [SER], 2010; Boelhouwer & Hoekstra, 2009; Boelhouwer, 2005). De overheid is tot actie overgegaan en heeft een aantal nieuwe beleidsmaatregelen opgesteld voor de Nederlandse huurwoningmarkt.

In dit onderzoek wordt het effect van vijf nieuwe beleidsmaatregelen onderzocht op slaagkansen op de woningmarkt, in het specifiek de huursector. Drie van deze maatregelen zijn al ingevoerd en twee andere worden mogelijk ingevoerd. Hieronder een kort overzicht van de betreffende maatregelen:

Reeds ingevoerde beleidsmaatregelen:

- Het toekennen van extra woningwaarderingstelsel-punten [WWS-punten] in schaarstegebieden (Ministerie van BZK, 2011a, pp.34-36).
- Een verlaging van de huurtoeslag sinds januari 2012 (Ministerie van BZK, 2011b)
- De staatssteunregeling, ingevoerd sinds januari 2011. Deze houdt in dat minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen dient te worden toegekend aan huishoudens met een inkomen onder de 34.085¹ euro (RLI, 2011, p.9).

Voorgenomen beleidsmaatregelen:

- Een inkomensafhankelijke huurstijging van 1% per jaar (bovenop de inflatie) in de sociale huursector voor inkomens met een bruto jaarinkomen tussen de 34.085¹ en 43.000 euro (Ministerie van Financiën, 2012, p.10).
- Een inkomensafhankelijke huurstijging van 5% per jaar (boven op de inflatie) in de sociale huursector voor inkomens met een bruto jaarinkomen boven de 43.000 euro (Ministerie van Binnenlandse Zaken Koninkrijksrelaties [BZK], 2011a, pp.34-36).

Deze maatregelen hebben als doel de woningmarkt 'in beweging' te krijgen en de woningmarkt als geheel beter te laten functioneren. Tegelijkertijd moeten maatregelen zoals de huurtoeslagverlaging ervoor zorgen dat de overheid kan bezuinigen op zijn uitgaven. Deze twee doelen kunnen mogelijk conflicterend werken. Het is noodzakelijk om een beeld te krijgen van de effecten van deze maatregelen en de gevolgen hiervan voor bepaalde inkomensgroepen en huishoudentypen. De effecten kunnen misschien namelijk anders uitpakken voor verschillende huishoudentypen en hun slaagkansen op de woningmarkt daardoor beïnvloeden.

Om tot een duidelijk beeld te komen is het van belang het onderzoek te richten op plekken waar de problemen duidelijk zichtbaar zijn. De problematiek op de woningmarkt is vaak het grootst in gespannen woningmarkten. De vraag is hier veel groter dan het aanbod en dit vermindert de slaagkansen van huishoudens aanzienlijk (Boelhouwer & Hoekstra, 2009, p.467). Twee voorbeelden van gespannen woningmarktgebieden in Nederland zijn de regio's Amsterdam en Utrecht. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn hier al zeer hoog en de huurprijzen relatief hoog (Ministerie van BZK, 2010b, p.5). De recente beleidsmaatregelen zouden dan juist in deze gebieden tot extra problemen kunnen leiden.

Dit onderzoek richt zich op Utrecht en de effecten van de genoemde maatregelen op de slaagkansen in dit woningmarktgebied. De nieuwe beleidsmaatregelen zouden mogelijk de betaalbaarheid van het wonen en toegankelijkheid van de woningmarkt in Utrecht verder onder druk kunnen zetten. Hierdoor kunnen de slaagkansen voor bepaalde groepen afnemen.

Het doel van dit onderzoek is om door middel van statistisch onderzoek en diepte-interviews het effect van deze maatregelen op de slaagkansen in de Utrechtse huurwoningmarkt te analyseren en dit uit te splitsen voor verschillende huishoudentypen en inkomensgroepen. Hieronder wordt ingegaan op de wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie hiervan om vervolgens de probleemstelling en deelvragen te presenteren.

¹ Indexatie 2012

1.1 Wetenschappelijke relevantie

Een belangrijke manier waarop beleidsmakers inzicht krijgen in het functioneren van de woningmarkt is woningmarktonderzoek. Nieuwe woningbouwprojecten moeten zo goed mogelijk inspelen op de woningvraag en daarom heeft woningmarktonderzoek tegenwoordig meer aandacht voor levensstijlen, identiteiten en specifieke woonpreferenties van mensen (Ouweland & Doff, 2011, p.1). Wanneer door woningmarktonderzoek nieuwe woningtrends aan het licht komen kan hier beter op ingespeeld worden en nieuw woningmarktbeleid geïmplementeerd worden. Dit soort woningmarktonderzoek kan vervolgens opnieuw worden ingezet om de effecten van het nieuwe beleid te analyseren en, indien nodig, het beleid opnieuw aan te passen (Bouwmeester, 2011, p.28). Een belangrijke kanttekening hierbij is dat tussen de signalering van woningmarktontwikkelingen en de invoering van de nieuwe beleidsmaatregelen vaak veel tijd verstrijkt (Priemus, 2005). Het gevoerde woningmarktbeleid verandert hierdoor minder snel dan de 'woningtrends' afgeleid uit de woonpreferenties van (groepen) huishoudens.

De woonpreferenties die mensen hebben hangt onder andere af van de levensfase waarin de woningzoekende zich bevindt (Mulder, 1993, pp.17-28; 62-64). Een seniorenpaar zoekt bijvoorbeeld een goed begaanbare woning in een rustige omgeving. Een net afgestudeerd stel zoekt vaak een betaalbare woning dicht bij het werk. Om te zorgen dat iedereen een woning krijgt die bij hem past, moet het aanbod van woningen dus aansluiten bij de kwalitatieve vraag van de consumenten. Het is echter belangrijk om te realiseren dat de relatie tussen de woningvraag en het aanbod tweezijdig is. Hoewel bij nieuwbouw het aanbod zich aanpast aan de huidige en verwachte woningvraag is het omgekeerde vaak het geval. Het veranderen van het aanbod van woningen door nieuwbouw en sloop is namelijk een langdurig proces en huishoudens moeten daarom, in geval van woning schaarste, hun verhuizing uitstellen of hun eisen bijstellen (Mulder, 2006, pp.403-409).

Naast deze 'kwalitatieve match' moet een woning ook betaalbaar zijn voor het huishouden. Het lastige hieraan is dat betaalbaarheid een subjectief begrip is omdat het vergeleken wordt met een normatieve standaard in de ogen van een derde partij (meestal de overheid). Er zijn geen harde wetten die zeggen wanneer een woning betaalbaar is voor een huishouden of niet (Haffner & Bouwmeester, 2010, p.800). Bovendien zijn er verschillende methoden om betaalbaarheid te meten. De meest gebruikelijke methode is de huurquote-methode. Bij deze methode wordt berekend welk aandeel van het inkomen wordt uitgegeven aan het huren van een woning (Heylen & Haffner, 2010, pp. 4-5). Meerdere wetenschappers twifelen echter aan deze methode en dragen de 'residuele-inkomensmethode' aan als een betere methode. Hierbij wordt de huurprijs van het inkomen afgetrokken en het bedrag wat overblijft (het residuele inkomen) wordt dan vergeleken met een tweetal armoedegrenzen (Stone et al, 2011, p.5). Wanneer uitspraken worden gedaan over de betaalbaarheid van het wonen is het wederom belangrijk te letten op de levensfase van de mensen in het huishouden. Het huishoudentype heeft grote invloed op de uitgaven van mensen.

Wanneer een woning betaalbaar is en aan alle kwalitatieve eisen voldoet moet deze woning wel toegankelijk zijn. Het woonruimteverdeelsysteem in Nederland bepaalt hoe sociale huurwoningen worden toegewezen. Huurwoningen worden aan de hand van bepaalde criteria toegewezen aan bepaalde huishoudens. Het Nederlandse woonruimteverdeelsysteem werkt echter onvoldoende. De gemiddelde inschrijftijden voor het verkrijgen van een woning in gespannen woningmarkten lopen op tot meer dan 10 jaar. Voor veel mensen is het dus moeilijk om een sociale huurwoning te krijgen en dit heeft invloed op de slaagkansen. Momenteel zijn er veel experimenten gaande om het woonruimteverdeelsysteem in Nederland te veranderen. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor de toegankelijkheid van de sociale huursector en daardoor op de slaagkansen van huishoudens (Van Daalen, 2008, pp. 317-328).

Naast de woonruimteverdeling is het huidige aanbod van woningen van belang voor het bepalen van de toegankelijkheid van de woningmarkt. De woningcorporaties hebben een grote invloed op hoe deze voorraad zich ontwikkelt door middel van het gevoerde voorraadbeleid.

Of huishoudens op een succesvolle manier een woning kunnen vinden in Nederland hangt dus af van meerdere factoren. Er moet een woning vrijkomen die aan de kwalitatieve eisen voldoet, te betalen is en toegankelijk is via het woonruimteverdelingssysteem. Al deze factoren tezamen bepalen de mogelijkheden en beperkingen die huishoudens hebben bij het vinden van een (sociale) huurwoning en de slaagkansen die zij hebben op de woningmarkt.

De definitie van het begrip 'slagkansen' in dit onderzoek verschilt van de definitie die gangbaar is bij de woonruimteverdeling. Slagkansen in de gebruikelijke zin omvat het aandeel woningzoekenden dat een woning heeft gevonden ten opzichte van het totale aantal actief woningzoekenden en dit uitgedrukt als percentage (RIGO, 2009, p.14). De term slagkansen in dit onderzoek is een (abstract) concept en is afhankelijk van de woonpreferenties van huishoudens, de betaalbaarheid van het wonen en de toegankelijkheid van de woningmarkt. Het is met deze definitie minder eenvoudig om concrete percentages te geven, maar het geeft een algemeen beeld van de veranderende kansen op de woningmarkt.

1.2 Maatschappelijke relevantie

In de media zijn steeds vaker schrijvende verhalen te lezen zoals: " *één op de vijf huurders van woningcorporaties in Breda heeft problemen om de huur te betalen*" (BNdeStem, 2012) en: " *Huurders vaker in geldproblemen dan kopers*" (De Telegraaf, 2012). Dat de economische crisis voor problemen kan zorgen is bekend, maar de precieze omvang en de precieze groepen die getroffen worden zijn nog niet goed in beeld gebracht. Voor beleidsmakers is het van belang hier een duidelijker beeld van te krijgen, zodat het toekomstige beleid hierop kan worden aangepast.

Vooraf de hierboven als eerstgenoemde beleidsmaatregel, de staatssteunregeling, heeft voor veel ophef gezorgd in Nederland. Huishoudens met een inkomen net boven de 34.085¹ euro zouden hierdoor in moeilijkheden kunnen komen. Zij zouden dan geen koopwoning kunnen betalen, de huurprijzen in de vrije sector zouden vaak te hoog zijn en het aanbod te klein (Aedes, 2011a; RLI, 2011, p.5). Voor de lage inkomens (onder de 34.085¹) euro zou de staatssteunregeling juist wel gunstig kunnen uitpakken. Er zijn meer sociale huurwoningen beschikbaar voor deze groep.

De verhoging van de huren van sociale huurwoningen door de stijging van WWS punten en de verlaging van de huurtoeslag treffen dan vooral weer de lage inkomens. Betalingsachterstanden kunnen tot serieuze problemen leiden. Daarnaast speelt de problematiek rond de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen momenteel heel erg bij gemeenten. Sommige huishoudens hebben snel een woning nodig, maar dit wordt verhinderd door het rangordecriterium van registratietijd/inschrijftijd. Er bestaat wel een urgentie systeem maar niet iedereen komt hiervoor in aanmerking. Het huidige systeem belooft de actieve zoekers niet (Gemeente Utrecht, 2012e).

Naast het maatschappelijke belang voor beleidsmakers is het belang voor de woningzoekenden en de huurders zelf hoog. Zij moeten immers leven met hogere huren en minder beschikbare woningen. Het duidelijker in kaart brengen van de effecten van de genoemde maatregelen kan de druk op bepaalde groepen huurders in de toekomst mogelijk verlichten. Een vierde groep waarvoor dit onderzoek waardevol zou kunnen zijn, zijn de sociale en particuliere verhuurders. Aan de hand van het onderzoek kunnen zij hun voorraadbeleid mogelijk beter aanpassen op verschillende doelgroepen.

1.3 Doelstelling en context

De eerste doelstelling is om de huidige wetenschappelijke kennis over beleid ten aanzien van (sociale) huurwoningen in Nederland te vergroten door de uitkomsten van dit onderzoek. De tweede (maatschappelijke) doelstelling van dit onderzoek is om de effecten van de nieuwe beleidsveranderingen te onderzoeken, zodat de nationale overheid en de gemeente Utrecht het toekomstig beleid kan aanpassen aan mogelijke problemen, die aan het licht komen door dit onderzoek. Mogelijk zouden deze inzichten kunnen bijdragen aan het verbeteren van de situatie op de Nederlandse woningmarkt en specifiek in gespannen woningmarkten.

Dit onderzoek richt zich namelijk vooral op de effecten van de nieuwe beleidsmaatregelen voor gespannen woningmarkten in Nederland, aangezien hier de problemen vermoedelijk het grootst zijn en het meest urgent. Omdat verschillen in inkomens een groot effect hebben op de betaalbaarheid van het wonen zijn een aantal belangrijke groepen gedefinieerd:

- 1) Huurtoeslaggroep: Alle ontvangers van huurtoeslag.
- 2) Lage inkomens: inkomens onder 34.085¹ euro's die geen recht hebben op huurtoeslag.
- 3) Middeninkomens: Inkomens tussen de 34.085¹ en 43.000 euro.
- 4) Hoge inkomens: Inkomens boven de 43.000 euro.

De keuze voor de grenzen (huurtoeslag, 34.085 en 43.000) zijn gebaseerd op de grenzen die de Nederlandse overheid stelt aan 'scheefwonen'. Scheefwonen houdt in dat huishoudens een te hoog inkomen hebben in vergelijking met hun huurprijs. De overheid is van mening dat huishoudens met een bruto jaarinkomen boven de 43.000 euro genoeg verdienen om niet meer aangewezen te zijn op een sociale huurwoning. Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen 34.085¹ en 43.000 euro zijn volgens de overheid slechts in beperkte mate aangewezen op de sociale huursector (Bruil, 2012).

Het is van belang te benadrukken dat de Nederlandse woningmarkt opgedeeld is in drie sectoren; De sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector. Dit onderzoek richt zich voornamelijk op de sociale huursector en de particuliere huursector.

De effecten van de nieuwe beleidsmaatregelen worden onderzocht voor de gemeente Utrecht. De reden dat deze gemeente als onderzoeksgebied is gekozen is omdat Utrecht gekenmerkt wordt door een zeer gespannen woningmarkt en de problematiek op de woningmarkt hierdoor duidelijker naar voren komt. De tweede reden is van praktische aard en is gerelateerd aan de toegang tot data die beschikbaar zijn gesteld door de gemeente Utrecht. Deze database is normaliter niet vrij verkrijgbaar en speelt een grote rol in dit onderzoek. In hoofdstuk 4 wordt hier dieper op ingegaan.

1.4 Probleemstelling en deelvragen

De omschreven problematiek en de gestelde doelstellingen leiden tot de volgende probleemstelling:

In hoeverre zorgen de nieuwe beleidsmaatregelen voor een verandering van de slaagkansen van huishoudens op de Utrechtse huurwoningmarkt en welke groepen zijn hierin te onderscheiden?

Zoals omschreven in paragraaf 1.2 kunnen de slaagkansen, volgens de definitie in dit onderzoek worden afgeleid aan de hand van de woonpreferenties van huishoudens, de toegankelijkheid van de woningmarkt en de betaalbaarheid van het wonen. Om een goed antwoord te kunnen geven op de probleemstelling moet eerst de invloed van de nieuwe beleidsmaatregelen op deze drie factoren duidelijk worden. De eerste deelvraag onderzoekt de betaalbaarheid van het wonen. De tweede deelvraag geeft inzicht in de woonpreferenties van de Utrechtse huishoudens. De laatste twee deelvragen inzicht in de toegankelijkheid van de woningmarkt.

Deelvraag 1: In hoeverre beïnvloeden de nieuwe beleidsmaatregelen de betaalbaarheid van het wonen in Utrecht en hoe zijn de mogelijke effecten hiervan verdeeld over Utrechtse huishoudens?

De nieuwe beleidsmaatregelen kunnen leiden tot hogere huren voor de Utrechtse huishoudens. Het is belangrijk om inzicht te krijgen in hoeverre de nieuwe maatregelen de betaalbaarheid van het wonen beïnvloedt en bij welke groepen huishoudens de gevolgen het grootst zijn. Daarnaast is het interessant te onderzoeken of er binnen Utrecht verschillen bestaan in de betaalbaarheid van het wonen en in hoeverre deze veranderen door de nieuwe maatregelen.

Deelvraag 2: Wat zijn de eigenschappen van de woonpreferenties van de Utrechtse huishoudens en wat is de mogelijke invloed van de nieuwe beleidsmaatregelen op deze woonpreferenties?

Het doel van deze deelvraag is inzicht krijgen in de woonpreferenties van specifieke groepen huishoudens. Daarnaast is het belangrijk te kijken in hoeverre deze woonpreferenties reëel zijn voor die specifieke groepen. De invoering van de nieuwe beleidsmaatregelen zou de haalbaarheid van de woonpreferenties kunnen beïnvloeden en dit zou vervolgens invloed kunnen hebben op de slaagkansen op de woningmarkt.

Deelvraag 3: In hoeverre zorgen de nieuwe beleidsmaatregelen voor een verandering van het voorraadbeleid van de Utrechtse woningcorporaties en in hoeverre heeft dit invloed op de (beschikbare) woningvoorraad in Utrecht?

Het doel van deze deelvraag is inzicht te krijgen in het (beschikbare) woningaanbod in Utrecht en hoe de nieuwe beleidsmaatregelen hier mogelijk invloed op hebben. De nieuwe beleidsmaatregelen hebben mogelijk een invloed op het voorraadbeleid van de Utrechtse woningcorporaties en dit kan gevolgen hebben voor het aanbod van woningen op de Utrechtse woningmarkt.

Deelvraag 4: In hoeverre beïnvloeden de nieuwe beleidsmaatregelen de woonruimteverdeling in Utrecht?

De invoering van de staatssteunregeling heeft mogelijk grote gevolgen voor de woonruimteverdeling in Utrecht. Deze gevolgen, in combinatie met een mogelijke verandering van het aanbod van huurwoningen (deelvraag 3) kunnen mogelijk leiden tot een verminderde toegankelijkheid van de Utrechtse woningmarkt voor specifieke huishoudens.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de theoretische onderbouwing gegeven voor de beantwoording van de vier genoemde deelvragen. Achtereenvolgens wordt de bestaande wetenschappelijke kennis over de woonpreferenties van huishoudens; het aanbod, de functie en de beschikbaarheid van (huur)woningen op de (Nederlandse) woningmarkt; de woonruimteverdeling en de betaalbaarheid van het wonen geanalyseerd. Dit alles leidt tot het conceptueel model in paragraaf 2.5 waarin de samenhang tussen deze hoofdstukken en de veronderstelde verbanden in dit onderzoek schematisch zijn weergegeven.

Hoofdstuk 3 heeft als doel om door middel van secundaire bronnen inzicht te geven in de mate van toegankelijkheid van de Utrechtse woningmarkt. Hierin wordt zowel het aanbod van woningen besproken (3.1) als het Utrechtse woonruimteverdelingbeleid. Het woonruimteverdelingbeleid is een van het woningmarktbeleid in Utrecht (3.2). Samen geven deze paragrafen een beeld van de toegankelijkheid van de Utrechtse huursector.

In hoofdstuk 4 wordt de methodiek van het empirisch deel van het onderzoek toegelicht. De gebruikte bronnen, definities en methodische keuzes worden hier toegelicht. Daarnaast wordt hier de opzet van het empirisch deel besproken en de keuze voor de verschillende statistische methoden verantwoord.

In hoofdstuk 5 en 6 worden de resultaten weergegeven van het empirische deel. Deze resultaten werpen licht op de invloed van de nieuwe beleidsmaatregelen op de betaalbaarheid van het wonen en de woonpreferenties van huishoudens in Utrecht. In hoofdstuk 5 wordt de betaalbaarheid van het wonen geanalyseerd en in hoofdstuk 6 worden de woonpreferenties van de Utrechtse huishoudens onderzocht.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een antwoord gegeven op de vier gestelde deelvragen waarna vervolgens de probleemstelling van dit onderzoek kan worden beantwoord. Aan de hand van dit antwoord worden vervolgens algemene beleidsaanbevelingen gedaan voor de overheid en specifieke beleidsaanbevelingen voor de gemeente Utrecht.

2 Theoretisch kader

In dit hoofdstuk ligt de nadruk op de wetenschappelijke kennis over de factoren die de slaagkansen op woningmarkt beïnvloeden. De opbouw van het hoofdstuk is als volgt. In paragraaf 2.1 worden de perspectieven ten opzichte van woningmarktonderzoek besproken. In paragraaf 2.2 wordt dieper ingegaan op de sociale huursector in Nederland. Gerelateerd aan dit onderwerp is de woonruimteverdeling en de toegankelijkheid van de (sociale)huursector wat wordt toegelicht in paragraaf 2.3. Paragraaf 2.4 gaat over de betaalbaarheid van het wonen. In paragraaf 2.5 wordt het conceptueel model weergegeven wat een schematisch overzicht van de samenhang tussen deze onderwerpen.

2.1 Wetenschappelijke perspectieven op woningmarktonderzoek

In deze paragraaf wordt ingegaan op woningmarktonderzoek en trends binnen dit onderzoek. Allereerst wordt het woningmarktonderzoek in Nederland besproken in paragraaf 2.1.1 en vervolgens worden in paragraaf 2.1.2 de woonpreferenties en de levensloopbenadering besproken.

2.1.1 Woningmarktonderzoek in Nederland

Woningmarktonderzoek in Nederland is niet iets nieuws. Al sinds 1964 wordt er elke vier jaar het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) uitgevoerd. Dit is nodig omdat de overheid sinds de Tweede Wereldoorlog sterk betrokken is bij de productie van woningen in Nederland. De overheid hoopt door middel van woningmarktonderzoek een duidelijk beeld te krijgen van de (toekomstige) vraag naar en van het huidige aanbod van woningen zodat hier het woningmarktbeleid op aangepast kan worden (Bouwmeester, 2011, p.27).

Sinds 2006 is het WBO veranderd in het Woon Onderzoek Nederland (WoON) en wordt het onderzoek nu eens in de drie jaar uitgevoerd. Daarnaast zijn er meer onderwerpen toegevoegd aan het onderzoek. Het huidige WoON omvat naast allerlei kenmerken over huishoudens en de eigenschappen van hun woningen ook andere thema's zoals gegevens over de leefbaarheid en de tevredenheid met de buurt (Ministerie van VROM, 2008, p.1). Toch kan gezegd worden dat het nieuwe WoON niet fundamenteel verschilt van het oude WBO. Een groot deel van de vragenlijst is hetzelfde gebleven en de onderzoeksofzet en het doel van het onderzoek zijn nauwelijks veranderd (Bouwmeester, 2011, p.50).

In veel landen is de onderzoeksmethodiek langzaam aan het verschuiven van een aanbod gestuurde benadering naar een vraag gestuurde benadering. Daarnaast is de rol van de overheid in de sociale huursector afgenomen en de rol van marktpartijen toegenomen (zie § 2.2). Deze verschuiving heeft tot gevolg dat er ook in Nederland meer aandacht is gekomen voor levensstijlen, identiteiten en specifieke woonpreferenties van mensen (Ouweland & Doff, 2011, p.1). Het huidige WoON betreft deze onderwerpen meer in de vragenlijsten, maar dit vormt niet het hoofddoel van het onderzoek.

Figuur 2.1: Relatie micro-gedrag en macro aanpassingen



Bron: Bouwmeester et al, 2008, p.6

Het WoON is een momentopname, maar doordat dit onderzoek vaak wordt gehouden kunnen uitspraken worden gedaan over woningmarktrends en patronen (Bouwmeester, 2011, p.50). Aan de hand van deze woningmarktrends wordt het woningmarktbeleid herzien en mogelijk aangepast. Deze veranderingen hebben dan vervolgens invloed op het aanbod, de

beschikbaarheid en de toegankelijkheid van de woningen voor bepaalde groepen. In figuur 2.1 is dit geïllustreerd.

Bij figuur 2.1 moet echter wel een kanttekening worden geplaatst. Dit type onderzoek wordt al jaren in Nederland uitgevoerd en het is belangrijk te realiseren dat tussen de ontdekking van belangrijke woningmarktrends en de daadwerkelijke actie van de overheid veel tijd verstrijkt. De effecten van woningmarktonderzoek op het beleid zijn daarom vaak vertraagd.

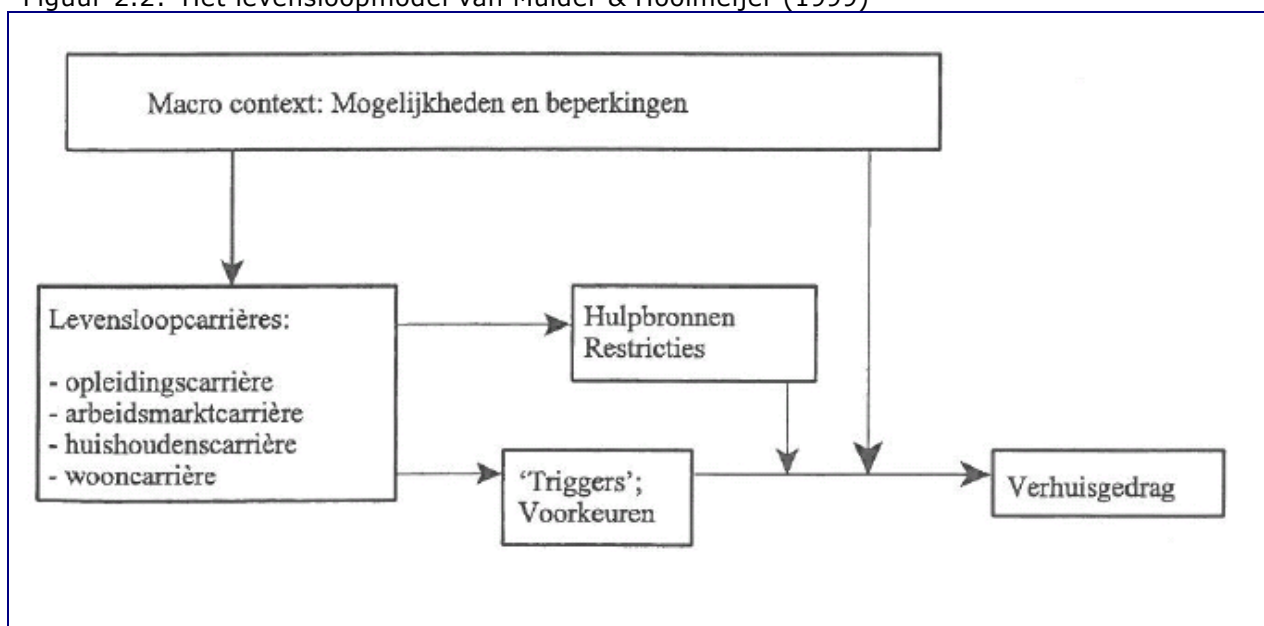
In 1999 is bijvoorbeeld de nota 'Wonen in de 21^e eeuw gepresenteerd' waarin de overheid zich vooral de prioriteit stelde om koopwoningen te bouwen en eigenwoningbezit te stimuleren. Deze visie was gedeeltelijk gebaseerd op resultaten van woningmarktonderzoek aan de hand van het WBO 1998. De resultaten uit het WBO van 2002 lieten echter een ander beeld zien. De koopwoningmarkt bleek verzadigingsverschijnselen te vertonen. Van de in 1999 ingezette koers werd echter niet (direct) afgeweken. Momenteel is het besef gegroeid dat de nota uit 1999 leidt tot een groeiend tekort aan huurwoningen en vooral op het middensegment van de huursector (Priemus, 2005, pp.20-21). Dit is al sinds 2003 in beeld gebracht maar de overheid begint nu pas daadwerkelijk nieuwe beleidsmaatregelen in te voeren.

2.1.2 Woonpreferenties en de levensloopbenadering

Het is voor beleidsmakers belangrijk om te ontdekken wat de eigenschappen zijn van deze woningvraag, zodat de woningmarkt hierop aangepast kan worden. Woningpreferenties kunnen worden opgedeeld naar voorkeuren voor 'site-eigenschappen' en 'situation-eigenschappen'. 'site-eigenschappen' zijn eigenschappen van de woning en de omgeving en 'situation-eigenschappen' zijn eigenschappen van de relatieve positie van de woning. Hoewel alle individuen verschillend zijn en dus verschillende voorkeuren hebben, zijn er toch bepaalde patronen te ontdekken. Alleenwonenden en paren zonder kinderen geven bijvoorbeeld vaak de hoogste prioriteit aan de 'situation-eigenschappen' van woningen, terwijl gezinnen met kinderen vaak meer waarde hechten aan de 'site-eigenschappen' (Mulder & Hooimeijer, 1999, pp.162-165).

Mensen streven om hun leven in te richten aan de hand van bepaalde samenhangende richtingen of paden, hier 'carrières' genoemd. Huishoudens kunnen verschillende carrières voor verschillende aspecten van hun leven nastreven, die vaak samenhangen, zoals carrières voor werk, sport, opleiding en het creëren van een huishouden. De woningwensen die mensen hebben hangen sterk samen met carrières waarin huishoudens actief zijn (Bouwmeester, 2011, p.29). In de levensloopbenadering (figuur 2.2) bepalen deze carrières welke woonpreferenties een huishouden heeft. Wanneer deze woonvoorkeuren niet overeenkomen met de huidige woonsituatie kan onvrede ontstaan, waarbij er vaak een bepaalde 'trigger' nodig is, die ervoor zorgt dat mensen op zoek gaan naar een nieuwe woning. Vaak zijn bepaalde 'life-events' een reden om te verhuizen. Het krijgen van kinderen vereist vaak een groter huis en hierdoor veranderen dus de voorkeuren. Het krijgen van kinderen zorgt daarnaast voor een directe noodzaak (trigger) om te verhuizen en deze voorkeuren te realiseren. Naast verandering van huishoudensamenstelling kan ook verandering van werk of educatie een grote invloed hebben op het verhuisgedrag (De Groot et al, 2011, pp.309-311).

Figuur 2.2: Het levensloopmodel van Mulder & Hooimeijer (1999)



Bron: Mulder & Hooimeijer, 1999, p.164.

De macro en micro context zijn van belang of een huishouden daadwerkelijk overgaat tot een verhuisbeweging. Wanneer een huishouden niet genoeg financiële middelen heeft of wordt beperkt door specifieke regelgeving zal de verhuizing uitgesteld moeten worden. Het samenspel tussen micro en macro factoren is zeer belangrijk binnen de levensloopbenadering (Mulder & Hooimeijer, 1999, pp.162-165).

De levensloopbenadering wordt gekenmerkt door het indelen van de bevolking op basis van demografische en sociaaleconomische kenmerken (tabel 2.1). Door gebruik te maken van groepen gebaseerd op leeftijd, huishoudentype, inkomen en opleidingsniveau kunnen uitspraken worden gedaan over bepaalde trends in de ontwikkeling van woonpreferenties (Bouwmeester, 2011, p.31).

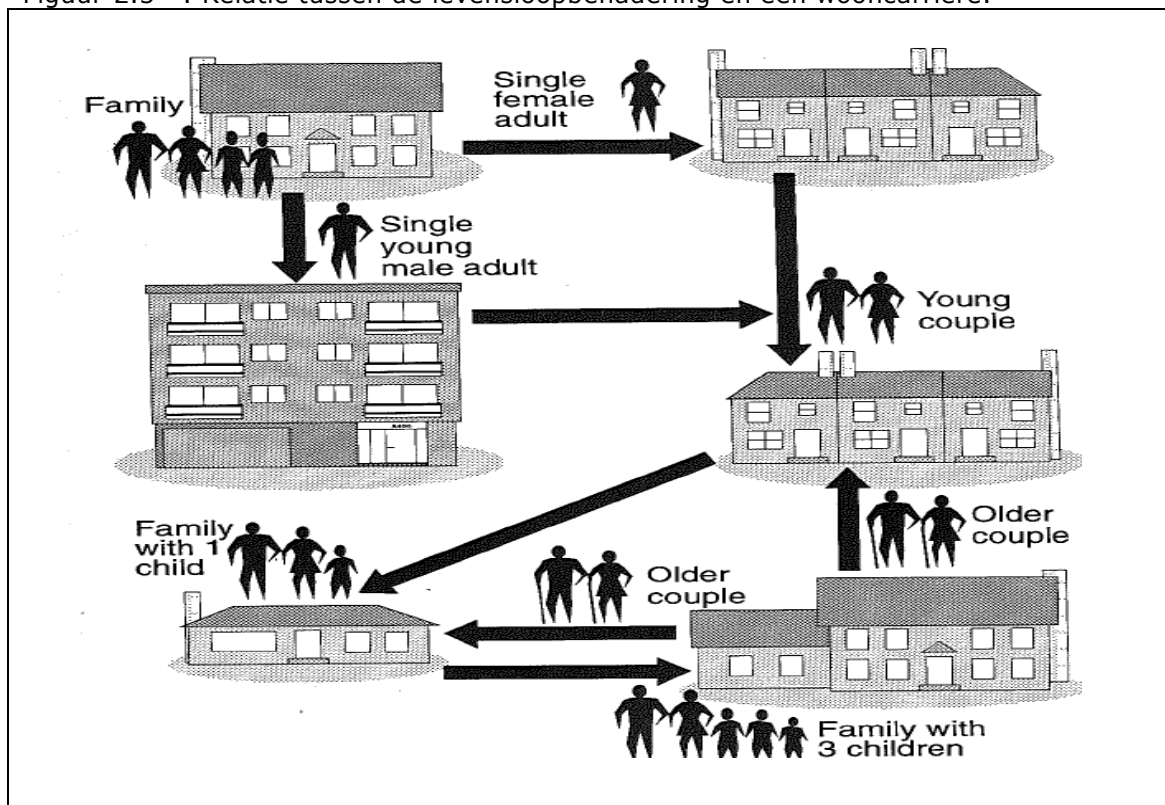
Tabel 2.1: Veelgebruikte indelingscriteria voor woonpreferentie onderzoek

Demografische kenmerken	Sociaaleconomische kenmerken
Huishoudentype (alleenwonende, paar, gezin, één-oudergezin)	Positie op de arbeidsmarkt (ZZP-er, werknemer, werkloos, arbeidsongeschikt, vervroegd pensioen, gepensioneerd)
Aantal huishoudenleden	Werkuren per week
Leeftijd van huishoudenleden	Eén of twee inkomens
	Inkomensniveau hoofd van het huishouden/partner
	Ontvangst subsidies/toeslagen
	Opleidingsniveau
	Politieke voorkeur

Bron: Bouwmeester, 2011, p.31 (vertaald naar Nederlands)

In het onderstaande figuur 2.3 is te zien dat een verandering van de huishoudensamenstelling door bepaalde 'life-events' kan leiden tot een verandering in de woonsituatie. Dit figuur geeft een goede schematische weergave van hoe de woningbehoefte kan veranderen in verschillende situaties. Het is echter belangrijk om te realiseren dat een dergelijk figuur altijd kan veranderen door nieuwe woningtrends. Wanneer jongeren gemiddeld langer blijven wonen bij hun ouders en direct een koopwoning zouden aanschaffen, worden al twee stappen (single young adult, young couple) uit figuur 2.3 overgeslagen. Door middel van woningmarktonderzoek probeert de overheid inzicht te krijgen in de ontwikkeling van dit soort nieuwe trends en hierop te anticiperen.

Figuur 2.3 : Relatie tussen de levensloopbenadering en een wooncarrière.



Bron: Clark & Dieleman, 1996, p.29

Tot nu toe is vooral gesproken over de invloed van de populatie op de woningmarkt. Wanneer de kenmerken van de populatie veranderen zullen uiteindelijk ook de kenmerken van de woningmarkt veranderen. Dit proces manifesteert zich echter zeer traag vanwege de grote hoeveelheid tijd die het kost om woningen te bouwen. Deze woningen hebben dan meestal een levensduur van tientallen jaren. Het woningaanbod is dus veel minder flexibel dan de woningvraag. De eigenschappen van de woningmarkt kunnen ook een duidelijke invloed hebben op de woningvraag van de populatie. Bij voldoende aanbod van geschikte woningen kunnen jongeren eerder hun ouderlijk huis verlaten en kunnen stellen eerder gaan samenwonen. De relatie tussen het woningaanbod en de woningvraag is dus tweezijdig (Mulder, 2006, pp.403-409).

2.2 Perspectieven op de (sociale) huursector.

Dit onderzoek richt zich op de betaalbaarheid en toegankelijkheid van sociale huurwoningen. Om hier zinnige dingen over te zeggen is het van belang om eerst een duidelijk beeld te krijgen van de sociale huursector in Nederland. Paragraaf 2.2.1 gaat over de voorraad van sociale huurwoningen in Nederland en de ontwikkeling hiervan. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2.2 het huurbeleid ten aanzien van de sociale huurwoningen in Nederland besproken. Tenslotte wordt de subsidiering van sociale huurwoningen toegelicht in paragraaf 2.2.3.

2.2.1 Voorraadontwikkeling van de (sociale) huursector in Nederland

Voordat een duidelijk beeld kan worden geschetst van de sociale huursector moet eerst duidelijk zijn wat een sociale huurwoning precies is. Een sociale huurwoning is gedefinieerd als een woning in bezit van een toegelaten instelling (woningcorporatie), die onder de 'liberalisatiegrens' wordt verhuurd. Op huurwoningen onder deze 'liberalisatiegrens' zijn gereguleerde huurwoningen. De huur van deze woningen mag niet hoger zijn dan de kwaliteit van deze woningen.

Het grootste verschil tussen sociale huurwoningen en particuliere huurwoningen is de manier waarop ze toegewezen worden. Particuliere huurwoningen worden 'toegewezen' aan de hand van vraag en aanbod en de prijs op de markt. Wie het meest kan betalen, heeft ook de meeste keuze. Bij de sociale huurwoningen werkt het op een andere manier. Sociale huurwoningen hebben een 'sociaal doel' en worden toegewezen aan mensen met een bepaalde achterstandspositie of specifieke noodzaak. De mensen die niet op de vrije markt aan een woning kunnen komen, kunnen op deze manier door de overheid geholpen worden (Elsinga et al, 2009, pp.153-154). Paragraaf 2.3 gaat verder in op de manier waarop sociale huurwoningen toegewezen worden.

Het ontstaan van sociale huurwoningen in Nederland kan ruwweg worden terug geleid tot de woningwet uit 1901. Vanaf dit moment begon de overheid met het beïnvloeden van het woningbestand en de volkshuisvesting in Nederland. De overheidsbemoeienis nam een grootschalige vlucht vlak na de Tweede Wereldoorlog toen er een enorm woningtekort was. Er werden toen massaal sociale huurwoningen gebouwd, gesteund door subsidies van de Nederlandse staat (Haffner et al, 2009, p.205).

Tabel 2.2 :Woningvoorraadontwikkeling 1947-2009

Jaar	Koopsector (%)	Sociale huur (%)	Particuliere huur (%)	Totaal (x1.000)
1947*	28	12	60	2.117
1956*	29	24	47	2.547
1967*	32	35	33	3.450
1971*	35	37	28	3.729
1975*	39	41	20	4.281
1981*	42	39	19	4.957
1985*	43	41	16	5.384
1989*	45	41	14	5.802
1995*	48	39	13	6.192
2000*	51	36	13	6.590
2005*	55	34	11	6.859
2006*	56	33	11	6.941
2008**	57	32	11	7.043
2009**	58	32	10	7.105

Bron* : Haffner et al, 2009, p.207

Bron** : Ministerie van BZK, 2010a, p.7

Uit de bovenstaande tabel 2.2 valt af te leiden dat de samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad tussen 1947 en 2009 flink is veranderd. Van 1947 tot ongeveer het begin van de jaren '80 nam het aandeel sociale huurwoningen in Nederland enorm toe. Vanaf het einde van de jaren '80 tot heden is het aandeel echter weer afgenomen en is het aandeel koopwoningen juist toegenomen.

Deze verandering hangt samen met de veranderende positie van de overheid rond de jaren '70 en '80. De opkomst van het neoliberalisme betekende dat de overheden steeds meer een sturende rol kregen en overgingen tot privatisering en deregulering (Nieboer & Gruis, 2011, p.1). De aandacht van de overheid verschoof van het bouwen van sociale huurwoningen naar het stimuleren van eigenwoningbezit. Een goed voorbeeld hiervan is het VINEX beleid waarbij nieuwe woonwijken werden gebouwd die voor een groot deel uit koopwoningen bestonden (Van Kempen & Priemus, 2002, p.240). Tabel 2.2 geeft het gevolg van dit beleid weer. Het aandeel koopwoningen is toegenomen en is sinds 1999 groter dan het aandeel huurwoningen. Sinds de woningwet van 1901 is het voorzien van huisvesting een taak van zowel de nationale overheid als van gemeenten. Vanaf 1850 ontstonden er echter al de eerste woningcorporaties uit particulier initiatief om de volkshuisvesting te verbeteren en te verzorgen. Deze kregen in de woningwet van 1901 de erkenning als 'toegelaten instelling'. Hierdoor konden deze commerciële woningcorporaties financiële steun krijgen (RIGO, 2005, p.15).

Naast commerciële woningcorporaties bestonden er tot 1995 ook gemeentelijke woningcorporaties. Deze zijn sinds 1995 geprivatiseerd en sindsdien zijn alle woningcorporaties private organisaties. Deze organisaties hebben wel publieke functies en dit is vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) uit 1993. Het BBSH is een soort 'handleiding' voor woningcorporaties en schrijft voor wat voor taken woningcorporaties hebben en hoe dit door de overheid gecontroleerd kan worden (Nederlandse woonbond, 2008, p.7). Volgens het BBSH moeten de woningcorporaties zes hoofdtaken vervullen:

- Het huisvesten van mensen die niet zelf een geschikte woning kunnen vinden
- Het handhaven van de goede kwaliteit van sociale huurwoningen
- Overleggen en communiceren met de huurders van sociale huurwoningen
- De financiële zaken verantwoord uitvoeren
- Bijdragen tot leefbare buurten (toegevoegd in 1997)
- Het huisvesten van ouderen en gehandicapten (toegevoegd in 2001)

(London school of economics and political science [LSE], 2007, pp. 133-134).

De woningcorporaties zijn tegenwoordig de voornaamste investeerders in de nieuwbouw van (sociale) huurwoningen. Toch bouwen de meeste woningcorporaties ook steeds meer koopwoningen. De redenen hiervoor zijn dat ze meer variatie in eenzijdige wijken willen creëren, lage inkomens de mogelijkheid willen geven om te kopen en extra inkomsten willen genereren (STEC, 2011, p.2). Door de huidige economische crisis is de verkoop van koopwoningen echter gestagneerd en de interesse naar huurwoningen gestegen.

Woningcorporaties zijn sinds 1995 semi-geprivatiseerde organen en de belangrijkste investeerders in de Nederlandse woningmarkt. Steeds meer overheidstaken worden gedecentraliseerd en de private partijen krijgen steeds meer zeggenschap. Deze ontwikkeling past binnen de verschuiving van 'managerialism naar entrepreneurialism' omschreven door Harvey in 1989. In zijn, inmiddels klassieke, betoog omschrijft Harvey dat steden steeds minder afhankelijk worden van de nationale overheid en steeds zich steeds meer gaan samenwerken met private partijen. Steden gaan hierdoor ook steeds vaker met elkaar concurreren om deze private partijen aan zich te binden (Harvey, 1989, pp.1-17).

Ook in Nederland zijn de institutionele beleggers bereid meer te gaan investeren in de vrije huursector en hier een belangrijkere rol te gaan spelen (IVBN, 2011). Volgens Henk Jagersma, bestuurslid van het IVBN (De vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland), zijn de regels voor het aankopen van corporatiewoningen aan het versoepelen. Bovendien verschuift de vraag van koopwoningen naar huurwoningen (Wikistedia, 2011). De verwachting is dat de private partijen in de toekomst een grotere rol gaan spelen op de huurwoningmarkt.

Het is de vraag hoe de sociale woningvoorraad zich in de toekomst zal ontwikkelen. Veel hangt af van het politieke belang dat aan (sociale) huurwoningen wordt gegeven, de vraag van de consumenten naar (sociale) huurwoningen en de rol die woningcorporaties en de institutionele beleggers innemen bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen.

2.2.2 Het huurbeleid in de (sociale) huursector

Het huurbeleid in Nederland is zo geregeld dat op 1 juli van elk jaar en bij mutatie van de woning een huurverhoging kan plaatsvinden. Sinds 2007 wordt in Nederland een inflatievolgend huurbeleid gevolgd. Dit wil zeggen dat de huren alleen mogen stijgen met hetzelfde niveau als de inflatie van het voorgaande jaar. Het optrekken van de huren bij mutatie van een woning heet harmonisatie. Door harmonisatie kunnen de huren van woningen die lange tijd bewoond zijn geweest gelijkgetrokken worden met de huren van andere woningen (Aedes, 2010).

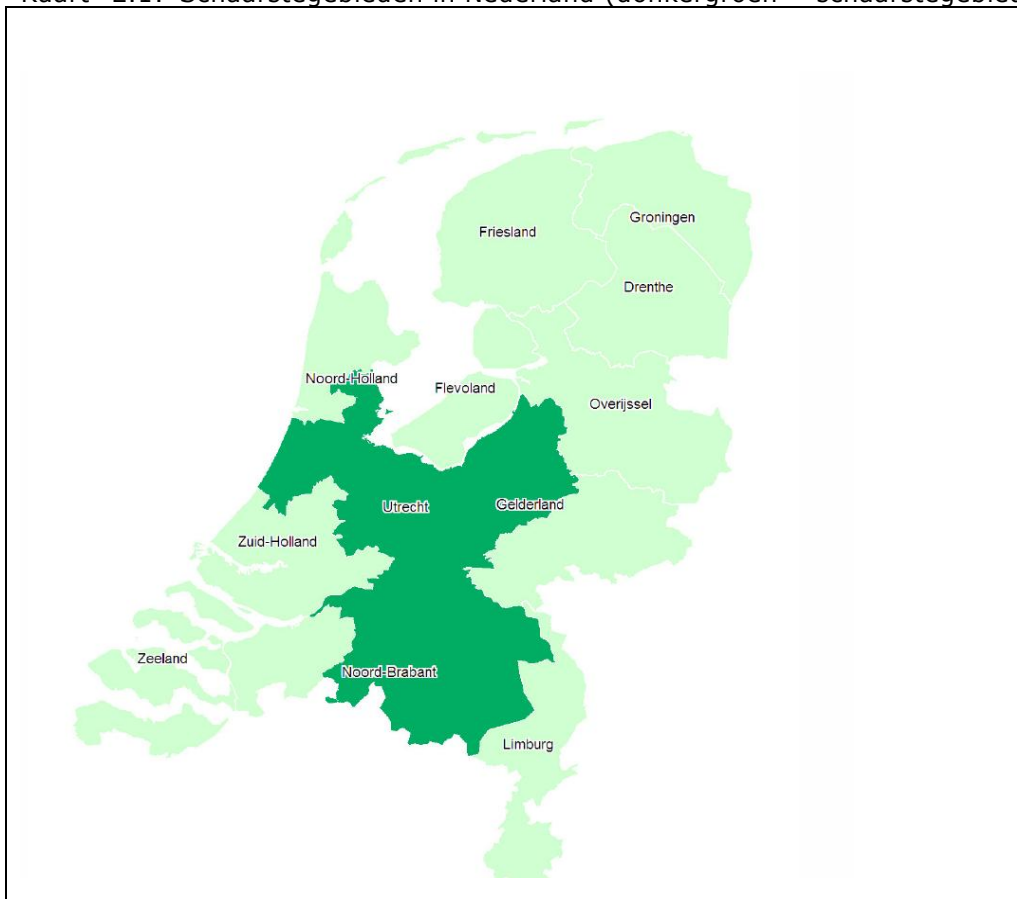
Elke woning kent een maximale redelijke huur die berekend wordt op basis van een puntensysteem. Deze woningwaarderingstelsel-punten (WWS-punten) worden toegekend op basis van de eigenschappen en grootte van de woning (Huurcommissie, 2012). Vaak zitten sociale verhuurders onder de maximaal redelijk huur, omdat zij woningen 'aftoppen' om deze woningen betaalbaar te houden voor bepaalde doelgroepen. De woningcorporaties hanteren dan een bepaalde 'streefhuur'. Dit is het percentage van het maximum redelijke huur waarop 'afgetopt' wordt. Woningcorporaties houden verschillende streefhuren aan, maar het percentage ligt gemiddeld rond de 80% van de maximaal redelijke huur. Hier kan echter van afgeweken worden indien er een hogere streefhuur nodig is om de financiële gezondheid van de instelling te waarborgen (Companen, 2011, p.8).

Uit een recent onderzoek van de woonbond (2012) blijkt dat de streefhuren van de corporaties in Nederland inderdaad flink omhoog gaan. De gemiddelde streefhuur van woningcorporaties in Nederland is momenteel 81,4% terwijl de huidige huurprijs op 72% van de maximaal redelijke huur zit. Er zijn momenteel veel nieuwe ontwikkelingen in het beleid van de woningcorporaties, maar er is een trend zichtbaar naar hogere streefhuren (Woonbond, 2012).

De particuliere verhuurders hanteren vaak een streefhuur die gelijk is aan de markthuur (maximaal redelijk huur). Zij streven naar de maximalisatie van de huren en, indien mogelijk, het liberaliseren van huurwoningen in hun bezit. Niet alle commerciële verhuurders verhogen hun huren naar maximaal redelijk; zij leggen meer de nadruk op langdurig stabiele inkomensstroom (Companen, 2011, p.9).

Ex-minister Donner heeft recentelijk een nieuwe regel ingevoerd, waarbij de WWS-punten van woningen in schaarstegebieden met 15 of 25 punten omhoog gaan. Alle woningen in een schaarstegebied, dus ook de particuliere huurwoningen, krijgen 15 WWS-punten erbij. In het geval van een woning met een WOZ-waarde² boven de €2.900- per m² komen er zelfs 25 WWS-punten bij (Ministerie van BZK, 2011d, p.2). De gemeente Utrecht bevindt zich in een schaarstegebied (kaart 2.1). Hoewel het maximaal redelijke huur omhoog gaat, leidt dit niet direct tot een huurverhoging omdat deze pas gerealiseerd kan worden bij een mutatie. Kritiek op de 'extra schaarstepunten' is dat het de doorstroming negatief beïnvloedt, omdat zittende huurders nog minder geneigd zijn om te gaan verhuizen, terwijl starters tegen hogere huren aanlopen (KEI, 2011).

Kaart 2.1: Schaarstegebieden in Nederland (donkergroen = schaarstegebied)



Bron: Companen, 2011, p.5

² WOZ staat voor 'Wet waardering Onroerende Zaken'.

Een tweede maatregel in het huurbeleid is een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5% voor huishoudens met een inkomen boven de 43.000 euro die in een sociale huurwoning wonen. Deze huurverhoging komt bovenop de inflatie en zou op 1 juli 2012 ingaan. De invoering van deze maatregel is echter uitgesteld tot na de nieuwe Tweede Kamer verkiezingen. De inflatie in het jaar 2011 was 2,3%. Op 1 juli 2012 zou de huur, voor inkomens boven de 43.000, dus met 7,3% verhoogd worden. Indien deze huishoudens nog niet zijn verhuisd, wordt de 5% huurverhoging jaarlijks herhaald (Ministerie van BZK, 2011e). De maatregel is bedoeld om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Er is echter de nodige kritiek gekomen op deze maatregel. Hij zou zich enkel richten op het scheefwonen en de rijkere huurders, terwijl de woningmarkt in zijn geheel in de problemen zit (Hielkema Advocaten, 2012). Deze maatregel zal de doorstroming (vermoedelijk) positief beïnvloeden, maar het netto effect in combinatie met de 25 extra WWS-punten is vermoedelijk juist negatief. Het is voor huishoudens met een inkomen boven de 43.000 vermoedelijk voordeliger om niet te verhuizen zitten ondanks de jaarlijkse huurverhoging van 5%. Een ander nadeel is dat het een tijdelijke maatregel is. Wanneer de huren door de 5% huurverhoging uiteindelijk stijgen tot het maximaal redelijk huurniveau, verliest de maatregel zijn effect (Companen, 2011, p.29).

Een derde maatregel is een inkomensafhankelijke huurverhoging van 1% voor huishoudens met een inkomen tussen de 33.000 en 43.000 euro. Deze maatregel is pas recentelijk opgesteld in het stabiliteitsprogramma uit het 'lenteakkoord'. Deze maatregel heeft ook als doel de doorstroming te bevorderen en scheefwonen tegen te gaan (Ministerie van Financiën, 2012, p.10). Deze beleidsmaatregel kent dezelfde tekortkomingen als de inkomensafhankelijke huurverhoging van 5% bovenop de inflatie.

In de periode tussen 2008 en 2012 heeft de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting [SEV] het proefproject 'Huur op Maat' geanalyseerd bij 12 woningcorporaties in Nederland. 'Huur op Maat' houdt in dat de huren van huishoudens deels afhankelijk zijn van inkomen van de huurders. Wanneer, bij een jaarlijkse inkomensstoetsing, blijkt dat het inkomen van de huurder is gestegen zal de huur van de woning meestijgen. Het tegenovergestelde gaat ook op. Bij een daling van het inkomen daalt de huurprijs mee (SEV, 2012, pp.5-6).

Het doel van dit experiment is om korting te geven op de huurprijs aan de huishoudens die dit nodig hebben en de huishoudens met een hoger inkomen zwaarder te belasten. Op deze manier kan 'Huur op Maat' scheefwonen in de (sociale) huursector tegengaan. Ondanks positieve reacties is het experiment niet verlengd. Op basis van dit experiment is echter een vergelijkbare pilot genaamd 'Flexibel Huren' opgestart. Dit experiment is alleen van toepassing op de middeninkomens (SEV, 2012, pp.5-6).

2.2.3 Subsidiëring van sociale huurwoningen

Om sociale huurwoningen in Nederland betaalbaar te houden voor lage inkomens bestaan er huursubsidies. Of huishoudens in aanmerking komen voor huurtoeslag en de hoogte hiervan wordt bepaald aan de hand van een aantal factoren. Naast de huurprijs, de huishoudensamenstelling en de leeftijd is de hoogte van het inkomen bepalend voor de hoogte van de huurtoeslag. In tabel 2.3 zijn de grenzen weergegeven tot waar huishoudens in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Rondom de subsidiëring van sociale huurwoningen zijn twee belangrijke maatregelen afgekondigd. De eerste is een verlaging van de huurtoeslag en de tweede is de regeling dat vanaf 2014 corporaties een deel van de huurtoeslag mee moeten betalen.

In Nederland is de hoogte van de huurtoeslag verlaagd vanaf 2012. Dit is besloten in het kader van de bezuinigingen op de overheidsuitgaven. De overheid is van plan om in 2012 100 miljoen euro te bezuinigen op de huurtoeslag. Dit wordt gedaan door te korten op huren boven de kwaliteitskortinggrens en de aftoppingsgrens. Waar huishoudens nu 65% korting krijgen op dat deel van hun huurtoeslag was dat voorheen 75% en waar het voorheen 50% was is het nu 40%. (Ministerie van BZK, 2011b, pp.2-3). De actuele huurtoeslagpercentages zijn weergegeven in tabel 2.3. Een tweede bezuiniging op de huurtoeslag wordt ingevoerd op 1 januari 2013. De normhuur wordt dan met 3,93 euro verhoogd. Dit wil zeggen dat de eigen bijdrage van huurders groter wordt (Ministerie van BZK, 2011f).

De aankondiging van de verlaging van de huurtoeslag stuitte op veel verzet. Volgens tegenstanders worden vooral de laagste inkomens getroffen door deze maatregel. Het zou gaan om een 'forse lasten verzwaring'. De minister impliceert dat huurders die een woning toegewezen hebben gekregen boven de aftoppingsgrens te duur wonen en een goedkopere woning moeten vinden. Tegenstanders zijn van mening dat dit niet altijd het geval is. Ouderen en gehandicapten krijgen immers nog steeds een korting van 40% vanaf de aftoppingsgrens. Bovendien is het zeer moeilijk om een goedkope en passende woning te vinden en is verhuizen kostbaar (Aedes, 2011b).

Tabel 2.3: Huurtoeslagtabel vanaf 1 januari 2012

Rekenuur in euro's	Huishoudensgrootte			Opmerking
	1 persoons	2 persoons	3- en meer personen	
Boven € 664,66	Geen recht op huurtoeslag			liberalisatiegrens
Tot € 664,66	40%	40%*	40%*	Maximale huurgrens voor 23 jaar en ouder
Tot € 561,98	40%	40%*	65%	Aftoppingsgrens 3- en meerpersoonshuishouden
Tot € 524,37	65%	65%		Aftoppingsgrens 1- 2-persoonshuishouden
Tot € 366,37	100%	100%	100%	Kwaliteitskortingsgrens; maximale huurgrens jonger dan 23 jaar voor aanmerking huurtoeslag
Tot € 215,50	100%*	100%*	100%*	Eigen bijdrage huurder.
Tot € 213,68	0%			
Tot € 211,87	0% huurtoeslag			

Bron: Ministerie van BZK, 2011b (tabelweergave door gemeente Utrecht)

De tweede maatregel is een huurtoeslagheffing die mogelijk ingevoerd wordt in 2014. Volgens een rapport van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) worden de kosten van deze maatregel voor de corporaties opgevangen door de twee eerder genoemde huurverhogingsmaatregelen; de 5% verhoging voor inkomens boven de 43.000 euro en de 25 extra WWS-punten in schaarstegebieden. Volgens het rapport zorgen deze maatregelen voor genoeg inkomsten om de lasten op te vangen. Een risico bij deze maatregel is wel dat als de verwachte huurstijging niet gerealiseerd kan worden het ten koste gaat van de financiële situatie van de corporaties (CFV, 2011a, pp.24-25).

Vereniging van woningbouwcorporaties Aedes denkt dat de lastenverzwaringen door de geplande maatregel onvermijdelijk ten koste zullen gaan van nieuwbouw en investeringen. Ook Aedes is bang dat de verwachte huurstijging uit zal blijven. De invoering van de extra WWS-punten en de 5% huurverhoging is vertraagd en hierdoor hebben corporaties minder kans om hun huren op te hogen (Aedes, 2011c). Bovendien heerst er de angst dat de mutaties af zullen nemen door de potentiële huurstijging van de 25 schaarste punten. De 5% huurstijging is daarnaast slechts een tijdelijke regeling voor zittende huurders. De overheid wijst op de verkoop van corporatiewoningen als alternatief voor extra inkomsten, maar het verkopen van woningen is momenteel moeilijk (Companen, 2011, p.29).

2.3 Woonruimteverdeling en toegankelijkheid

Omdat de er veel mensen geïnteresseerd zijn in de relatief goedkope huurwoningen in de sociale huursector, is het van belang dat deze woningen op een goede manier toegewezen worden. Dit wordt woonruimteverdeling genoemd. In paragraaf 2.2.1 worden de eigenschappen van de woonruimteverdeling in Nederland besproken. In paragraaf 2.2.2 wordt de invloed van de staatssteunregeling op de toegankelijkheid van de woningmarkt behandeld.

2.3.1 Woonruimteverdeling in Nederland

"Woonruimteverdeling is het bij elkaar brengen van woningen en woningzoekenden" (RIGO, 2010,p.3). Het is een verdelingsvraagstuk. Er zijn vaak meer woningzoekenden dan beschikbare woningen en bepaalde mensen zullen dan voorrang krijgen boven anderen. Met een woonruimteverdeelsysteem wordt bepaald op wat voor gronden dit wordt geregeld (RIGO, 2010, pp.3-4).

Na de Tweede Wereldoorlog werd in Nederland het wachtlijst/distributie model ingevoerd om de voorraad sociale huurwoningen te verdelen. In dat systeem werden de beschikbare woningen door de overheid verdeeld aan de hand van een wachtlijst. Dit systeem had een aantal criteria waarop mensen gerangschikt werden. De rangorde was afhankelijk van de registratietijd en verscheidene urgentiecriteria als scheiding, tekort aan kamers en gedwongen verhuizing door herstructurering (Kullberg, 1997, p. 395).

Dit woonruimteverdeelsysteem had echter wel een aantal nadelen. Woningzoekenden moesten zich registreren bij de gemeente en verscheidene formulieren invullen met hun woningpreferenties en huidige woonsituatie. Dit was een tijdrovende en daardoor dure aangelegenheid. Daarnaast duurde het gemiddeld een aantal jaren voordat er een daadwerkelijke woning werd toegewezen. Een nadeel hiervan is dat binnen deze tijd de opgegeven preferenties nog (konden) veranderen en dat woningzoekenden dan misschien niet meer geïnteresseerd waren in de woningen die ze toegewezen kregen. Een ander nadeel is het gebrek aan transparantie en daardoor een verhoogde gevoeligheid voor fraude en/of discriminatie. Het distributiemodel leed vooral aan inefficiëntie en een gebrek aan transparantie (Kullberg, 1997, p. 396).

Onvrede met het distributiemodel leidde in 1990 tot een experiment van de gemeente Delft met een alternatief model. Dit model werd het aanbodmodel genoemd. In tegenstelling tot het oude model werden de beschikbare woningen openbaar gemaakt door middel van advertenties en konden woningzoekenden hier zelf op reageren. Vanuit alle respondenten werd vervolgens een selectie gemaakt door middel van toewijzingscriteria. Deze kunnen onderverdeeld in vier criteria:

- Toegangscriteria: Deze criteria bepalen welke woningzoekenden mogen registreren en reageren op advertenties.
- Selectie- of passendheidscriteria: Deze criteria bepalen welke woningzoekenden voor welke woning in aanmerking komen. Vaak bestaan bepaalde regels waaraan het huishouden moet voldoen om in aanmerking te komen voor specifieke woningen, zoals een minimale bezettingsnorm.
- Rangorde criteria: Deze criteria bepalen wie voorrang heeft op het aanbod. Vaak is de registratietijd en de woonduur van belang.
- Prioriteitscriteria: Deze criteria bepalen welke mensen vanwege buitengewone omstandigheden urgentie krijgen boven andere mensen.

Het nieuwe systeem werd al snel ingevoerd in andere gemeenten. Eind 1996 had ongeveer één derde van alle gemeenten al het nieuwe systeem ingevoerd waaronder bijna alle grote steden. (van Daalen & van der Land, 2008, p.319).

De laatste jaren is er veel geëxperimenteerd met wijzigingen aan het aanbodmodel omdat de onvrede met het huidige systeem is toegenomen. De benodigde inschrijftijd om in gespannen woningmarkten een woning te bemachtigen is zeer hoog en het systeem is niet efficiënt genoeg. De bovengenoemde rangorde criteria worden scherp bekritiseerd, omdat het strategisch gedrag uitlokt. Mensen schrijven zich tegenwoordig al in lang voordat ze daadwerkelijk een woning nodig hebben en hierdoor is er maar een klein percentage van de ingeschrevenen daadwerkelijk actief aan het zoeken (Van Daalen & van der Land, 2008, p.322). Ter illustratie, in Utrecht zoekt slechts 10% van alle ingeschreven woningzoekenden actief naar een woning (Woningnet, 2011).

Om toch woningen te kunnen toewijzen aan mensen die acuut een woning nodig hebben pleiten wetenschappers om een loterijmodel in te voeren. In dit model worden woningen verloot en hebben mensen die zich korter ingeschreven hebben een grotere kans. Uit een opinieonderzoek blijkt dat dit model (vanzelfsprekend) de voorkeur geniet van mensen met een korte inschrijfduur en dat mensen met een lange inschrijfduur hier juist negatief tegenover staan. Een woonruimteverdeelsysteem kent daarom altijd winnaars en verliezers. De keuze voor een bepaald woonruimteverdelingsysteem is dan afhankelijk van de prioriteiten van de beleidsmakers. (van Daalen & van der Land, 2008, pp.323-327).

Wat deze kwestie nog ingewikkelder maakt, is dat hetzelfde woonruimteverdelingsysteem anders kan uitpakken in verschillende gebieden door regionale verschillen. In ontspannen woningmarkten reageren mensen met een middeninkomen maar weinig op sociale huurwoningen, terwijl dit in een gespannen woningmarkt juist veel gebeurt. Dit heeft tot gevolg dat de lage inkomens in deze gespannen woningmarkt moeilijker aan een woning komen. Het woonruimteverdelingsysteem kan dus per regio een verschillende uitwerking hebben (van Daalen & van der Land, 2008, p.322).

Het belang van woonruimteverdeling is dat mensen een woning vinden die bij hun preferenties passen, maar vooral ook een woning die bij hun inkomen en huishoudengrootte past. Wanneer mensen een woning huren die onder hun inkomen zit zorgt dit ervoor dat andere huishoudens lastiger aan een woning komen. Wanneer deze huishoudens vervolgens een duurder woning moeten accepteren heeft dit directe gevolgen voor de betaalbaarheid van het wonen van deze huishoudens.

Huishoudens met een lager inkomen hebben dus minder keuzes binnen het aanbodmodel dan huishoudens met een hoger inkomen. Bestaat er door middel van woonruimteverdeling dan wel echt keuzevrijheid? Misschien kan de keuzevrijheid die het aanbodmodel schept meer worden gezien als 'gesegmenteerde keuzevrijheid'. Binnen een eigen inkomensklasse schept het model meer keuzevrijheid voor woningen die bereikbaar zijn binnen dit segment. De verdeling tussen de segmenten blijft echter hetzelfde. Dit leidt volgens Hugo Priemus tot de ijzeren wet van de woningmarkt: "De huishoudens met de laagste inkomens zullen altijd in de minst gewilde woningen terecht komen"(van der Land & Doff- Bouma, 2009, p. 323).

2.3.2 De invloed van de staatssteunregeling op de toegankelijkheid van sociale huurwoningen

Tot voor kort waren sociale huurwoningen in Nederland voor iedereen toegankelijk, mensen met een acute woningnood of problemen kregen echter wel voorrang bij het vinden van een woning. De Europese Commissie wil echter dat de sociale huurwoningen alleen bedoeld zijn voor de meest achtergestelde groepen in de samenleving (LSE London, 2008, pp.12-13). Volgens de Europese Commissie kan er namelijk oneerlijke concurrentie ontstaan tussen de sociale huursector en de particuliere huursector wanneer de sociale huursector staatssteun krijgt maar tegelijkertijd wel een steeds grotere groep huisvest (Elsinga, 2008, pp. 27-31). De woningcorporaties in Nederland kunnen bijvoorbeeld tegen gunstigere tarieven geld lenen en goedkoper grond kopen van gemeenten (Priemus & Gruis, 2011, p.91). Deze oneerlijke concurrentie valt onder de Europese 'Altmark wet' die bepaalt wanneer staatsubsidies terecht worden uitgekeerd aan bepaalde organisaties.

In 2007 diende Maarten Meulenbelt, een lid van de vereniging van institutionele vastgoedbeleggers Nederland (IVBN), een klacht in bij de Europese Commissie over oneerlijke concurrentie in Nederland. Deze klacht leidde uiteindelijk tot invoering van de Europese wetgeving onder het ministerieel besluit van de 'staatssteunregeling' (Priemus, 2008, pp. 82-83).

De staatssteunregeling houdt in dat woningbouwcorporaties minstens 90% van nieuwe verhueringen moeten toewijzen aan huishoudens met een verzamelinkomen onder de 34.085³ Euro en dus maximaal 10% aan huishoudens met een hoger inkomen. Sommige woningcorporaties stellen nog aanvullende eisen aan inkomens hoger dan 34.085 euro, bijvoorbeeld een maximum inkomen of een minimum huur.

De nieuwe staatssteunregeling heeft grote gevolgen voor de woonruimteverdeling in Nederland. Het is een extra toewijzingscriterium die de keuze van middeninkomens in de sociale huursector ernstig beperkt. De 10% van de woningen die wel aan middeninkomens (boven de 34.085 euro) mag worden verhuurd wordt daarnaast gedeeltelijk opgevuld door 'urgenten'. Gemiddeld bedraagt dit 2%. Door de 2% aan urgenten blijft slechts 8% over de middeninkomens in de sociale huursector (BRU, 2011, pp.23-24).

De invloed van de staatssteunregeling op de toegankelijkheid van de woningmarkt kan goed worden omschreven door de term "autoriteitsbeperking" vanuit de tijdgeografie. Autoriteitsbeperkingen zijn wetten, regels of financiële barrières waarop de consument geen directe invloed heeft en die zijn of haar actieruimte beperken (Dijst, 2009, pp.1-2). De staatsregeling beperkt de 'actieruimte' van bepaalde huishoudens op de woningmarkt en daarmee de slaagkans van die huishoudens.

Bij de woonbond zijn na invoering van de staatssteunregeling veel klachten binnen gekomen. Door een harde inkomensgrens te stellen vallen huishoudens met een inkomen vlak boven de grens buiten de boot. Mensen met een handicap of chronisch ziek maken extra kosten en hebben daarom nog meer moeite met het vinden van een betaalbare woning (Woonbond, 2011, pp.9-10) Naar aanleiding hiervan heeft minister Spies van binnenlandse zaken aangekondigd de 90/10 te veranderen zodat mensen met een zware zorgindicatie niet meetellen bij de 90% norm (Ministerie van BZK, 2012a).

Een tweede groep die buiten de boot valt zijn de meerpersoonshuishoudens. De 34.085 eurogrens maakt geen onderscheid naar huishoudentype. Een alleenwonende met een inkomen van 35.000 euro houdt meer geld over dan een gezin met drie kinderen met een inkomen van 35.000 euro. Veel corporaties pleitten dan ook voor verschillende inkomensgrenzen voor verschillende huishoudentypen (Bureau Severijn, 2012, pp.29-31). In het rapport 'open deuren, dichte deuren' van de raden voor de infrastructuur en de leefomgeving [RLI] wordt ook geconstateerd dat middeninkomens in de knel komen. Zij pleitten voor een differentiatie van de inkomensgrens naar huishoudentype (RLI, 2011, pp. 5-6, 18-19).

Naast het differentiëren naar huishoudentype stellen ze nog twee andere maatregelen voor. De eerste maatregel is het indexeren van de inkomensgrens vanaf het jaar 2005. Hierdoor zal de inkomensgrens hoger komen te liggen waardoor minder huishoudens in de knel komen. De tweede maatregel is het differentiëren van de staatssteunregeling naar regio. Dit is nodig omdat de regionale woningmarkten in Nederland sterk van elkaar verschillen en een generieke aanpak dus onvoldoende werkt (RLI, 2011, pp. 5-7).

2.4 Betaalbaarheid van het wonen

Deze paragraaf behandelt twee kernbegrippen van dit onderzoek. Het begrip betaalbaarheid wordt besproken in paragraaf 2.4.1. In paragraaf 2.4.2 worden de effecten van economische conjunctuur en de invloed hiervan op de betaalbaarheid van het wonen.

³ Indexatie 2012

2.4.1 Perspectieven op betaalbaarheid

Het begrip 'betaalbaarheid' is een zeer omstrepen en besproken begrip in de wetenschappelijke literatuur. Betaalbaarheid is een subjectief begrip omdat het vergeleken wordt met een normatieve standaard in de ogen van een derde partij (meestal de overheid). De achterliggende gedachte is dat mensen toegang moeten kunnen hebben tot adequate huisvesting die voldoet aan die normatieve standaard (Stone et al, 2011, p.5) Die normatieve standaard moet dan algemeen aanvaard worden en betekenisvol zijn (Haffner & Heylen, 2010, p.49).

Haffner & Heylen (2011, pp.595-609) maakt een onderscheid tussen betaalbaarheid op de korte termijn en betaalbaarheid op de lange termijn. Betaalbaarheid op de korte termijn gaat over het financieren van de woning op één bepaald moment zonder rekening te houden met de toekomst terwijl betaalbaarheid op de lange termijn gaat over het financieren van de woningconsumptie en de ontwikkeling hiervan. Huizen kunnen worden 'onder-' of 'overgeconsumeerd' waarbij ze respectievelijk te klein/slecht of te groot/luxueus zijn voor het huishouden dat er in woont en dit kan voor (betaalbaarheids)problemen zorgen.

Volgens Sendi (2011, pp.10-11) is het beter om te spreken over 'toegankelijkheid' dan betaalbaarheid. Betaalbaarheid gaat over het vermogen om te betalen en is een vrije markt begrip terwijl toegankelijkheid volgens Sendi een humanitair concept is dat gaat over het recht op goede huisvesting. In dit onderzoek wordt rekening gehouden met beide concepten maar ligt de focus op het concept 'betaalbaarheid' omdat dit makkelijker te operationaliseren is.

Er zijn meerdere manieren om betaalbaarheid te meten. In veel rapporten en wetenschappelijke artikelen gaat de betaalbaarheid van het wonen over de link tussen de kosten van het wonen en de hoogte van het inkomen (Jones et al, 2010, p.1). Betaalbaarheid is dan meetbaar door het percentage van het inkomen dat uit wordt gegeven aan de huur van een woning te meten. Deze definitie van betaalbaarheid wordt de 'huurquote-methode' genoemd (Heylen & Haffner, 2010, pp. 4-5).

Deze methode is de oudste en meest gebruikte methode om de betaalbaarheid van het wonen te meten. Toch kent deze methode een aantal nadelen. Omdat de huurquote-methode een relatieve meeteenheid is zegt het niks over de absolute betaalbaarheid. Een ratio van 30% (30% van het besteedbaar inkomen gaat uit naar woonkosten) is voor iemand met een inkomen van 1000 euro per maand een veel groter probleem dan voor iemand met een inkomen van 3000 euro per maand. Een ander kritiekpunt is dat de grens waarop de woonratio onacceptabel is en zeer arbitrair is. Er bestaat geen vaste regel die bepaalt wanneer de ratio te hoog is en het wonen dus onbetaalbaar. Een derde en laatste kritiekpunt is dat er veel verschil is van inkomen en woninguitgaven tussen huishoudentypes. Een alleenwonende heeft minder bijkomende kosten dan een gezin met twee kinderen (Heylen & Haffner, 2010, pp. 4-5). De huurquote-methode houdt hier onvoldoende rekening mee.

Omdat de huurquote-methode veel tekortkomingen kent, is een alternatieve methode ontwikkeld om de betaalbaarheid te meten, namelijk de residuele-inkomensmethode. In deze methode worden eerst de netto woonuitgaven van het besteedbaar inkomen afgetrokken. Het inkomen wat je overblijft is het residuele inkomen. Een belangrijk verschil met de huurquote-methode is dat dit residuele inkomen dan wordt vergeleken met een normatieve standaard van acceptabele uitgaven (Stone et al, 2011, p.5).

Het Nederlandse Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) heeft twee normen ontwikkeld voor acceptabele woonlasten te berekenen. De minimumbegroting en de voorbeeldbegroting. Deze normen geven weer wat mensen gemiddeld uitgeven aan bijkomende woonuitgaven (gas, energie, licht) maar ook aan andere (gedwongen en niet gedwongen) uitgaven zoals onder andere voeding, vakanties, vervoer en lidmaatschap van een (sport)club. Het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) heeft van deze gegevens een normatieve standaard gemaakt voor de basisuitgaven van mensen en een tweede standaard die luidt 'niet veel maar toereikend' (Soede, 2011, pp.7-17). Het residuele inkomen wordt dan vergeleken met deze twee normatieve standaarden en hieruit kan een beeld worden gevormd over de betaalbaarheid van huishoudens. Deze normatieve standaarden verschillen per huishoudentype. Gezinnen hebben bijvoorbeeld meer uitgaven dan alleenwonenden. Hiervoor zijn equivalentiefactoren ontwikkeld om het residuele inkomen van verschillende huishoudentypen op een representatieve manier te kunnen vergelijken (CBS/SCP, 2011, p.15). Op deze manier zijn de normatieve standaarden betekenisvol voor alle huishoudentypen.

Een belangrijke kostenpost voor huishoudens zijn de energiekosten. De energiekosten zijn de laatste jaren enorm gestegen en zijn daarom vooral voor de lagere inkomens een groot probleem. Het isoleren van woningen kan mogelijk uitkomst bieden maar dit vereist kostbare renovaties. De overheid adviseert huishoudens met lage inkomens die in een huis wonen met een slecht energielabel om extra op het energiegebruik te letten (AgentschapNL, 2010; Ministerie van BZK, 2010b, p.23).

2.4.2 De effecten van de economische conjunctuur

De dot.com crisis van 2001 en de recente kredietcrisis zijn belangrijke gebeurtenissen in de economische conjunctuur van het afgelopen decennium. Volgens een rapport van het CBS/Ministerie van VROM (2010) zijn de reële inkomens de afgelopen jaren niet gedaald en de huren niet veel gestegen door het inflatievolgend huurbeleid. De betaalbaarheid staat dus niet echt onder druk (CBS/Ministerie van VROM, 2010, pp.3-7). In dit rapport is echter nog niet de verlaging van de huurtoeslag vanaf 1 januari 2012 verwerkt. Daarnaast wordt voor de berekening van de betaalbaarheid gebruik gemaakt van de huurquote-methode en deze methode is minder geschikt dan de residuele-inkomensmethode (§2.3.1).

Volgens ditzelfde rapport heeft de economische crisis wel invloed op het aantal verhuistransacties maar niet op de vraag naar woningen. Mensen houden dezelfde woonpreferenties (vraag) maar stellen hun verhuizing uit (CBS/Ministerie van VROM, 2010, pp.3-7). Vooralsnog heeft de economische conjunctuur dus nog weinig invloed op de vraag. Over het effect van prijsveranderingen op woonpreferenties is echter nog weinig bekend. Veel studies over de woningmarkt hebben een economische (neo liberale) invalshoek en gaan niet diep in op de psychologische dimensie van woningkeuzes. Meerdere wetenschappers pleitten ervoor om in onderzoek naar de woningmarkt en woonpreferenties een psychologische invalshoek toe te voegen (Clark, 2010). Het toevoegen van psychologische concepten maakt het maken van voorspellingen en berekeningen echter een stuk ingewikkelder.

Dit blijkt bijvoorbeeld uit figuur 2.2 Wanneer variabelen als 'mogelijkheden', 'beperkingen', 'triggers' en 'voorkeuren' een psychologische dimensie zouden krijgen is het model ingewikkelder om mee te rekenen. De psychologische impact van de economische conjunctuur heeft dus mogelijk invloed op de verhuisbewegingen en de woonpreferenties, hier is echter nog meer onderzoek naar nodig.

Een graadmeter die hiermee verband houdt en waar wel meer over bekend is, is het consumentenvertrouwen. Elsinga et al (2011, pp.48-50) onderscheidde twee soorten consumenten vertrouwen: 'confidence' en 'trust'. 'Confidence' wordt omschreven als een conjuncturele factor die te maken heeft met de bestedingen, terwijl 'trust' wordt gezien als structurele factor die betrekking heeft op de relaties met andere personen, zaken en instituties. De economische crisis heeft dus mogelijk korte termijn en lange termijn gevolgen. Wanneer er weinig consumentenvertrouwen is stellen mensen grote bestedingen (zoals het kopen van een huis) eerder uit. Door de slechte economisch conjunctuur zijn mensen dus minder snel geneigd om te gaan verhuizen. Daarnaast is het verkrijgen van leningen en kredieten lastiger, waardoor grote aankopen nog moeilijker te financieren zijn (Elsinga et al, 2011, pp.48-57).

2.5 Conceptueel model

In het onderstaande figuur 2.4 is het conceptueel model weergegeven. Aan de hand van de literatuur zijn de veronderstelde verbanden voor dit onderzoek weergegeven. De slaagkansen van huishoudens in Utrecht zijn afhankelijk van de woonpreferenties, de betaalbaarheid van het wonen en de toegankelijkheid van de woningmarkt. Uit paragraaf 2.1.2 blijkt dat de woonpreferenties van huishoudens sterk afhankelijk zijn van de levensfase waarin zij zich bevinden. Deze benadering wordt de 'levensloop' benadering genoemd. Uit paragrafen 2.2 en 2.3 blijkt dat het aanbod van woningen en de woonruimteverdeling samen invloed hebben op de toegankelijkheid van de woningmarkt.

Het hoofddoel van dit onderzoek is om de invloed van de nieuwe beleidsmaatregelen op de slaagkansen van huishoudens in Utrecht te onderzoeken. De nieuwe beleidsmaatregelen hebben op verschillende manieren invloed op deze slaagkansen. Uit paragraaf 2.2.2 blijkt dat de inkomensafhankelijke huurstijgingen (beleidsmaatregelen #1 en #2 in het model) en de extra WWS-punten (#4) de betaalbaarheid van het wonen negatief kunnen beïnvloeden. Uit paragraaf 2.2.3 blijkt dat de verlaging van de huurtoeslag de betaalbaarheid van het wonen van huishoudens in de huurtoeslag vermoedelijk negatief kan beïnvloeden. Een verslechtering van de betaalbaarheid van het wonen verlaagt dan vervolgens de slaagkansen van deze huishoudens.

De invoering van de extra WWS-punten (#4) hebben naast een directe invloed op de betaalbaarheid ook een invloed op het aanbod van huurwoningen. Doordat de maximaal redelijke huur stijgt kan, bij mutatie, een sociale huurwoning worden geliberaliseerd. Uit paragraaf 2.2.2 blijkt dat woningcorporaties streven naar het liberaliseren van meer sociale huurwoningen hen veel geld kan besparen. Door de liberalisatie verandert de verhouding tussen sociale- en particuliere huurwoningen, wat vervolgens invloed heeft op de toegankelijkheid van de woningmarkt.

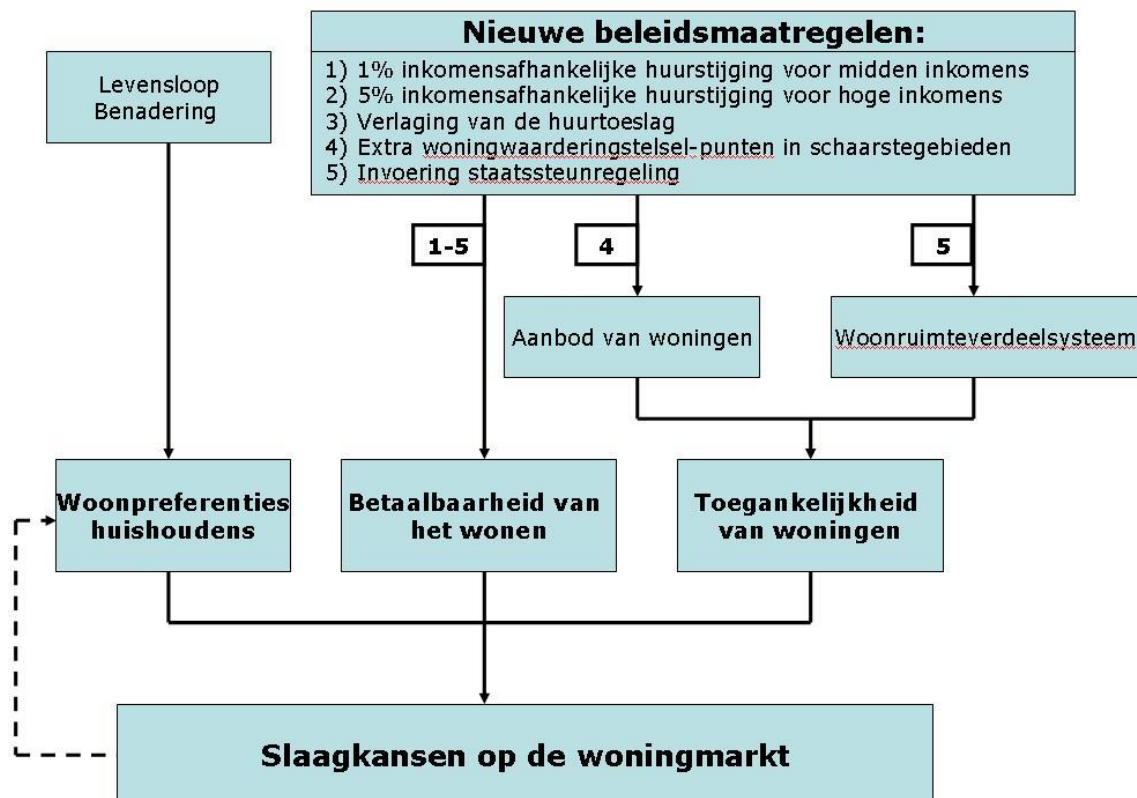
Een tweede manier waarop de toegankelijkheid van de woningmarkt veranderd is via de staatssteunregeling (#5). Door de invoering hiervan zijn de regels betreffende de woonruimteverdeling strikter geworden. Uit §2.3.2 blijkt dat de toegankelijkheid van de woningmarkt (voor middeninkomens) door deze beleidsmaatregel negatief wordt beïnvloedt.

De staatssteunregeling en de extra WWS-punten in schaarste gebieden hebben dus beide een (indirecte) negatieve invloed op de slaagkansen van huishoudens op de woningmarkt.

Het is interessant om te onderzoeken in hoeverre de effecten van genoemde beleidsmaatregelen op de slaagkansen afwijkend zijn voor de verschillende groepen huishoudens. Wanneer de Utrechtse huishoudens worden uitgesplitst naar huishoudensamenstelling en inkomensniveau ontstaat mogelijk een beter beeld van de invloed van de verschillende beleidsmaatregelen op de betaalbaarheid van het wonen en de toegankelijkheid van de woningmarkt. Daarnaast hebben deze verschillende groepen van huishoudens (volgens het levensloopmodel) mogelijk sterk uiteenlopende woonpreferenties. De slaagkansen kunnen hierdoor mogelijk onderling sterk verschillen tussen de verschillende huishoudensgroepen.

Het laatste verband dat weergegeven wordt in het model is de invloed van de slaagkansen op de woonpreferenties van huishoudens. Een verlaging van de slaagkansen kan ervoor zorgen dat huishoudens hun woningeisen moeten verlagen omdat zij anders niet een woning kunnen krijgen. Dit verband is weergegeven met een gestippelde pijl omdat een verlaging van de slaagkansen niet noodzakelijkerwijs leidt tot een verandering van de woonpreferenties. Het uitstellen van de verhuizing is een alternatief voor het bijstellen van de woonpreferenties. Uitstellen van de verhuizing kan echter niet onbeperkt vol worden gehouden. Wanneer de 'trigger' om te verhuizen te groot wordt zal toch een woning gezocht moeten worden (§2.1.2) en dus mogelijk de woonpreferenties bijgesteld moeten worden.

Figuur 2.4: Conceptueel model



3 De Utrechtse context

In dit derde hoofdstuk wordt de sprong van de theorie naar de Utrechtse context gemaakt. Het doel hiervan is om te onderzoeken wat de eigenschappen van de Utrechtse woningmarkt zijn en in hoeverre dit van invloed is op de betaalbaarheid van het wonen en de toegankelijkheid van de woningmarkt. In paragraaf 3.1 wordt een typering van de Utrechtse woningmarkt en context gegeven, waarna in paragraaf 3.2 het Utrechtse woningmarktbeleid wordt omschreven.

3.1 Typering van de Utrechtse woningmarkt

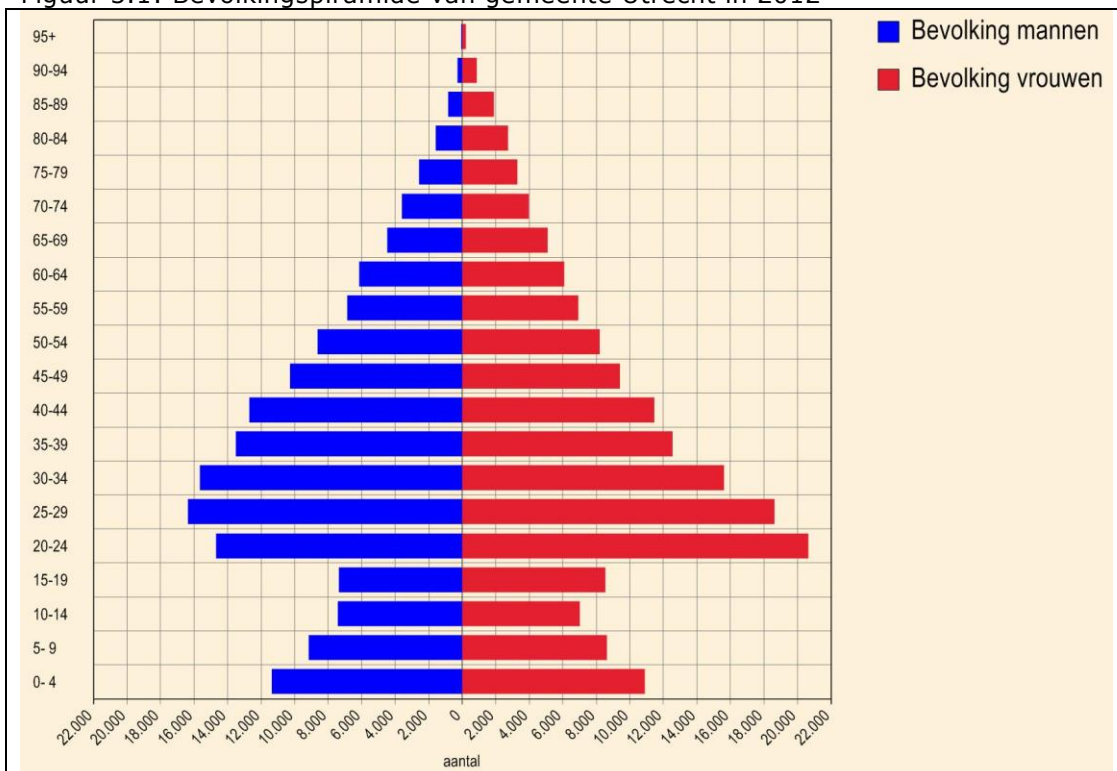
In deze paragraaf wordt de Utrechtse woningmarkt omschreven aan de hand van een vijftal deelonderwerpen. Allereerst wordt in paragraaf 3.1.1 ingegaan op de demografie en de huishoudenkenmerken binnen de gemeente Utrecht. Vervolgens wordt in paragraaf 3.1.2 de nieuwbouw en de woningvoorraad omschreven. Na het behandelen van het aanbod wordt in paragraaf 3.1.3 verder ingezoomd op de vraag naar de woningvoorraad in Utrecht. Daarna wordt in paragraaf 3.1.4 een typering van de Utrechtse woningmarkt gegeven op wijkniveau. Tot slot wordt in paragraaf 3.1.5 de Utrechtse woningmarkt vergeleken met andere woningmarkten in Nederland.

3.1.1 Demografie en huishoudenkenmerken

Om tot een goede omschrijving te komen van de Utrechtse woningmarkt is het van belang om de kenmerken van de Utrechtse bevolking te onderzoeken. Er bestaat een wisselwerking tussen het woningmarktbeleid en de kenmerken van de bevolkingssamenstelling. Aanpassingen in woningmarktbeleid of woningproductie zijn vaak gebaseerd op veranderingen in de bevolkingssamenstelling en/of hebben veranderingen in de bevolkingssamenstelling tot gevolg.

Uit de bevolkingspiramide in figuur 3.1 blijkt dat Utrecht een stad is met relatief veel jongeren. Daarnaast blijkt dat er binnen deze categorieën meer vrouwen zijn dan mannen. Deze twee aspecten hangen samen met het feit, dat Utrecht veel grote scholen kent en een grote universiteit heeft. Dit trekt veel jonge studenten aan en er zijn relatief veel studies die meer vrouwen aantrekken dan mannen. Utrecht kent hierdoor een relatief grote beroepsbevolking, maar de werkzame beroepsbevolking is door de grote hoeveelheden studenten vermoedelijk een stuk lager. Utrecht heeft, vergeleken met de andere G4 steden, verreweg de jongste bevolking en de minste 'grijze druk' (Gemeente Amsterdam, 2011, pp.441-444).

Figuur 3.1: Bevolkingspiramide van gemeente Utrecht in 2012



Bron: Gemeente Utrecht, 2012a

In de laatste tien jaar is de bevolking van de gemeente Utrecht met 22,5% toegenomen. Deze gigantische stijging wordt voor een groot deel veroorzaakt door de nieuwbouw in Leidsche Rijn en de toevoeging van Vleuten en De Meern binnen de Utrechtse gemeentegrenzen (BRU, 2011, p.13).

In tabel 3.1 is de verdeling van de Utrechtse bevolking naar huishoudentype gepresenteerd. Meer dan de helft van alle huishoudens zijn alleenwonenden. Dit aandeel is in de afgelopen 4 jaar licht toegenomen. Het aandeel paren zonder kinderen is juist afgenomen in de laatste 4 jaar en in 2011 bedroeg dit 20% van alle huishoudens. Eén vijfde van alle huishoudens zijn gezinnen (zowel 1-ouder als paren met kinderen) en dit aandeel is de laatste 4 jaar licht toegenomen. De gemiddelde huishoudengrootte in de stad Utrecht is de afgelopen jaren vrij constant gebleven met 1,9 personen per huishouden (Gemeente Utrecht, 2012a).

Tabel 3.1: Verdeling huishoudens naar huishoudentype tussen 2008-2011 in Utrecht

Huishoudentypen	2008	2009	2010	2011
Alleenwonenden (%)	53	53	53	54
Paar zonder kinderen (%)	22	21	21	20
Gezinnen (%)	24	25	25	25

Bron: Gemeente Utrecht, 2012a

Wanneer naar de inkomensverdeling binnen de regio Utrecht wordt gekeken in tabel 3.2 valt het op, dat de gemeente Utrecht vergeleken met omliggende gemeenten relatief veel lage inkomens telt en weinig hoge inkomens. Dit zijn echter niet verontrustende cijfers, omdat er in steden vaak concentraties van lagere inkomens te vinden zijn en de vergelijking tussen Utrecht en de omliggende gemeenten dus niet volledig representatief is. Bovendien kent Utrecht veel studenten en starters die gemiddeld een laag inkomen hebben. Het aandeel lage inkomens in de gemeente Utrecht is in de periode 2001-2008 aanzienlijk verminderd, maar zit nog altijd boven het landelijk gemiddelde. Het aandeel hoge inkomens in Utrecht is in diezelfde periode gegroeid tot boven het Nederlands gemiddelde. Wanneer de inkomensverdeling van Utrecht met de cijfers van de drie andere grote steden wordt vergeleken blijkt dat de Utrechtse huishoudens het hoogste gestandaardiseerd inkomen hebben. Utrecht kent, vergeleken met Rotterdam, relatief weinig huishoudens met een laag inkomen (Gemeente Amsterdam, 2011, p.456).

Tabel 3.2: Ontwikkeling inkomensverdeling regio Utrecht 2001-2008 particuliere huishoudens (d.w.z. exclusief studentenhuishoudens) met inkomen

Gemeenten en regio's	2001		2008	
	% lagere inkomens	% hogere inkomens	% lagere inkomens	% hogere inkomens
De Bilt	15,1	31,8	14,8	32,4
Bunnik	10,9	36,4	10,7	35,7
Houten	12,3	33,3	10,7	35,4
IJsselstein	12,7	26,2	14,0	27,2
Maarssen	12,7	29,9	14,6	26,2
Nieuwegein	14,3	24,0	16,3	21,6
Utrecht	23,4	18,3	21,8	20,7
Vianen	13,5	25,7	13,9	22,8
Zeist	18,0	25,5	18,3	26,8
Regio Utrecht (oud)	18,8	23,4	18,3	24,3
Provincie Utrecht	16,9	25,2	16,9	25,6
Nederland	20,0	20,0	20,0	20,0

Algemene toelichting bij de tabel:

De grens voor lagere inkomens is die waar landelijk 20% van de inkomens onder ligt. Die voor hogere inkomens waar landelijk 20% van de inkomens boven ligt. Voor De Bilt betekent 14,8% lagere inkomens dus naar verhouding minder lagere inkomens dan de landelijke 20%.

Bron: BRU, 2011, p.17

3.1.2 Woningvoorraad en nieuwbouw

In deze paragraaf wordt de huidige Utrechtse woningvoorraad onder de loep genomen en gekeken naar de toekomst door middel van de omvang en eigenschappen van de nieuwbouw. Het doel van deze paragraaf is om te kijken wat voor kansen en/of bedreigingen deze unieke Utrechtse context biedt voor het woningbeleid.

Om een goed beeld te krijgen van de Utrechtse woningmarkt is het nodig om het aantal woningen te onderscheiden naar eigendomsverhouding. In tabel 3.3 is te zien dat er vooral veel sociale huurwoningen en koopwoningen zijn in de gemeente Utrecht.

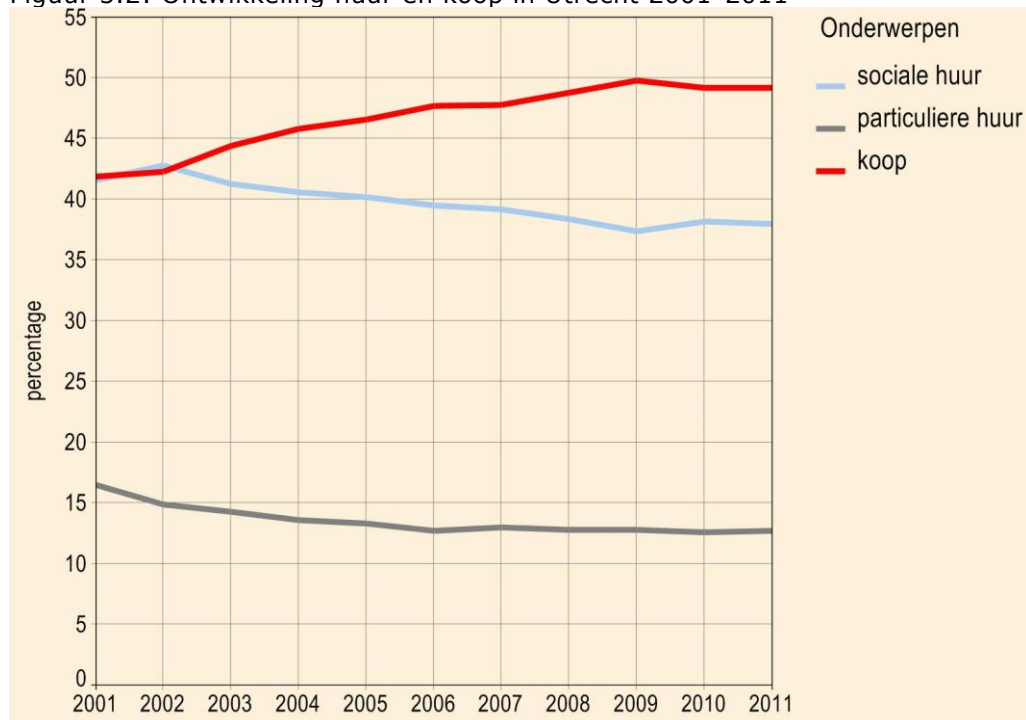
Uit figuur 3.2 valt af te leiden dat de relatieve omvang van de sociale huursector de afgelopen 10 jaar is afgenomen terwijl, de koopsector juist flink is toegenomen. De geschetste ontwikkeling komt overeen met de nationale trend (tabel 2.2).

Tabel 3.3: Woningvoorraad naar eigendom in Utrecht volgens WoON 2009

Type verhuurders	Absolute aantal woningen	Relatieve aandeel woningen
Sociale verhuurders	49.294	41%
Particuliere verhuurders	13.828	12%
Koop	55.544	47%
Totaal	118.665	100%

Bron: Gemeente Utrecht, 2009, p.11

Figuur 3.2: Ontwikkeling huur en koop in Utrecht 2001-2011



Bron: Gemeente Utrecht 2012a

In tabel 3.4 is te zien dat het grootste deel van de sociale huurwoningvoorraad een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens heeft. Slechts 4,5 % van de huurwoningen heeft een huur hoger dan de liberalisatiegrens. In de particuliere huursector is dit beeld anders. Meer dan een kwart van de woningen heeft een huur boven de liberalisatiegrens en meer dan de helft van de woningen heeft een huur boven de aftoppingsgrens. Wanneer naar de totale huurwoningvoorraad wordt gekeken, is te zien dat er slechts een beperkte hoeveelheid goedkope woningen onder de aftoppingsgrens zijn (13,3%).

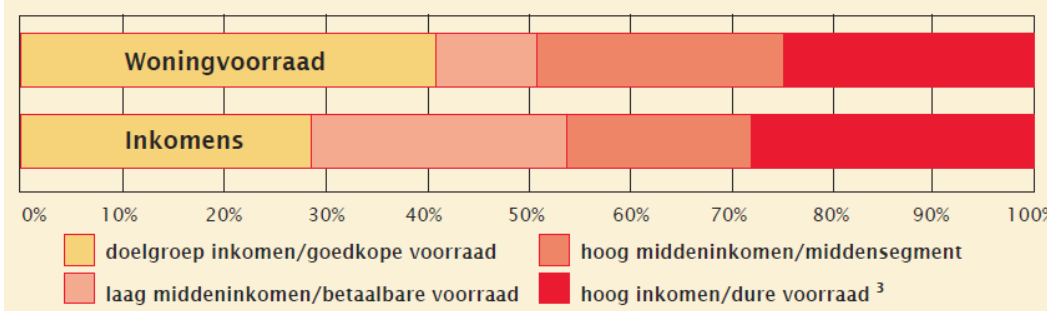
Tabel 3.4: Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse in Utrecht 2009.

Woningvoorraad naar prijsklasse	Sociale huur	Particuliere huur	Koop	Aandeel totale woningmarkt
Woningvoorraad tot ondergrens	5,8%	5,2%	-	3,0%
Woningvoorraad tot kwaliteitskortingsgrens	20,1%	16,5%	-	10,3%
Woningvoorraad tot de aftoppingsgrens	51,0%	27,1%	-	24,3%
Woningvoorraad tot liberalisatiegrens	19,7%	25,0%	-	11,1%
Woningvoorraad boven liberalisatiegrens	3,5%	26,2%	-	4,5%
Woningvoorraad koopwoning	0%	0%	100%	46,8%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Gemeente Utrecht, 2009, p.12

Uit figuur 3.3 blijkt echter dat deze goedkope voorraad ruim voldoende moet zijn om de doelgroep voor die woningen te huisvesten. In de praktijk blijkt dit echter niet het geval, omdat veel middeninkomens en zelfs hoge middeninkomens en hoge inkomens ook in deze woningvoorraad wonen. De 'betaalbare voorraad' is namelijk te klein om de middeninkomens te huisvesten.

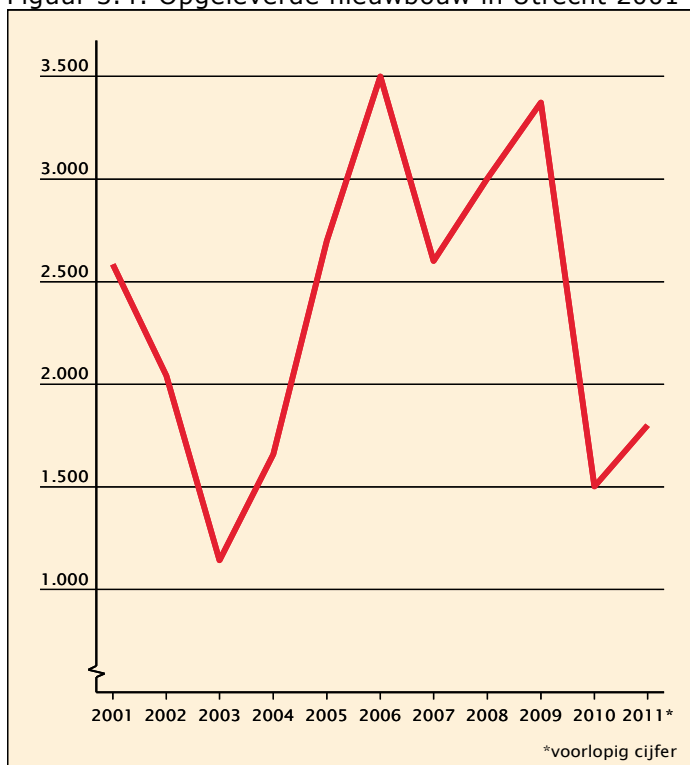
Figuur 3.3⁴: Inkomensgroepen en woningsegmenten in de gemeente Utrecht 2008



Bron: Gemeente Utrecht, 2010, p.29

Uit figuur 3.4 blijkt dat het aantal nieuwbouwwoningen dat tussen 2001-2011 geproduceerd is in Utrecht sterk fluctueert. In de periode tussen 2003 en 2009 zijn er veel woningen geproduceerd. Hoewel de nieuwbouwproductie tussen 2010 en 2011 licht is toegenomen, is de verwachting echter dat deze de komende jaren sterk zal afnemen door de financiële problemen van de woningcorporaties. De gemeente heeft zijn productieplan recentelijk naar beneden bijgesteld in de voorjaarsnota 2012 (Gemeente Utrecht, 2012d).

Figuur 3.4: Opgeleverde nieuwbouw in Utrecht 2001 – 2011



Bron: Gemeente Utrecht, 2012

Uit figuur 3.2 blijkt dat de koopsector in Utrecht de laatste jaren een groter aandeel van de markt heeft gekregen. Figuur 3.5 geeft een overzicht van het type en het eigendom van de nieuwe woningen. Het leeuwendeel van de nieuw gebouwde woningen zijn eengezinskoopwoningen.

⁴ Onderstaande begrippen bij de tabel zijn gebaseerd op oude definities.

Middeninkomens: huishoudens met een inkomen tussen doelgroepinkomen en 1,5 keer modaal (€ 47.895,-)

"Hoge" inkomens: inkomen boven de € 47.895,-

Sociale voorraad: huurwoningen met een huurprijs lager dan € 535,-

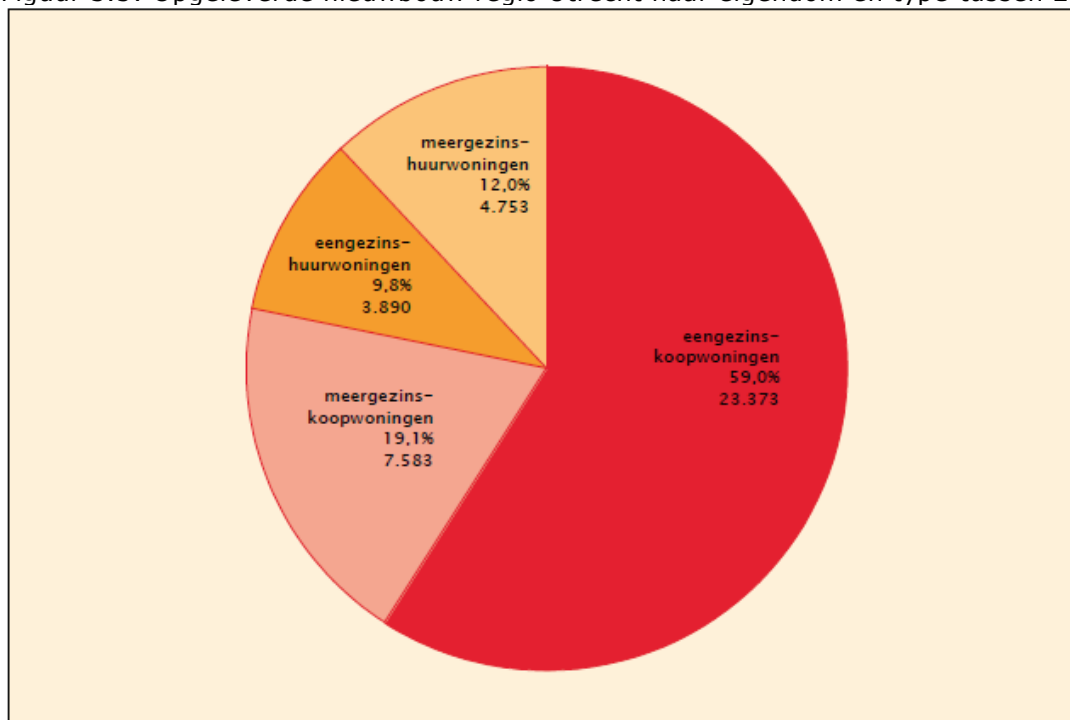
Betaalbare voorraad: huurwoningen tussen de: € 546,- en € 647,53,- koopwoningen goedkoper dan: € 181.512,-

Middensegment: huurwoningen tussen de: € 647,53,- en € 870,- en koopwoningen tussen de: € 181.512,- en € 260.000,-

Dure voorraad: huurwoningen boven de: € 870,- en koopwoningen duurder dan: € 260.000,-

Slechts één vijfde van de nieuwbouwwoningen zijn huurwoningen. Zoals blijkt uit paragraaf 2.2.1 vindt momenteel een verschuiving plaats, waarbij steeds meer huishoudens een huurwoning prefereren. Het is de vraag hoe de gemeente, de woningcorporaties en institutionele beleggers hierop gaan inspelen.

Figuur 3.5: Opgeleverde nieuwbouw regio Utrecht naar eigendom en type tussen 2000-2010



Bron: BRU, 2011, p.28

Samenvattend kan gezegd worden dat het aandeel (sociale) huurwoningen in Utrecht de laatste jaren is afgenomen. De opgeleverde en geplande nieuwbouw in de regio richt zich vooral op de koopsector. Om goed een beeld te krijgen van het tekort of overschot van huurwoningen moet de vraag naar huurwoningen beter worden onderzocht. Dit gebeurt in de volgende paragraaf.

3.1.3 Vraagontwikkeling van de woningvoorraad

In tabel 3.5 zijn de urgente vraag en het urgente aanbod weergegeven. Met urgent wordt bedoeld dat mensen zoekactiviteiten ondernemen en bereid zijn om binnen één jaar te verhuizen. Op zowel koopwoningen en huurwoningen was in 2009 een tekort op het urgente aanbod, vergeleken met de urgente vraag. Het tekort bij de huursector zit voornamelijk in huurwoningen tot de aftoppingsgrens.

Tabel 3.5: Woningvraag en woningaanbod naar eigendom naar en huurprijsniveau 2009

Prijsklasse	Urgente vraag	Urgent aanbod	Overschot/tekort
Huur tot ondergrens	40	840	800
Huur tot kwaliteits-kortingsgrens	1.820	1.170	-650
Huur tot aftoppingsgrens	3.710	1.460	-2.250
Huur tot liberalisatiegrens	1.550	1.330	-220
Huur boven liberalisatiegrens	1.030	820	-220
Koopwoning	6.130	2.730	-3.410
Totaal	14.280	8.330	-5.950

Bron: Gemeente Utrecht, 2009, p.13

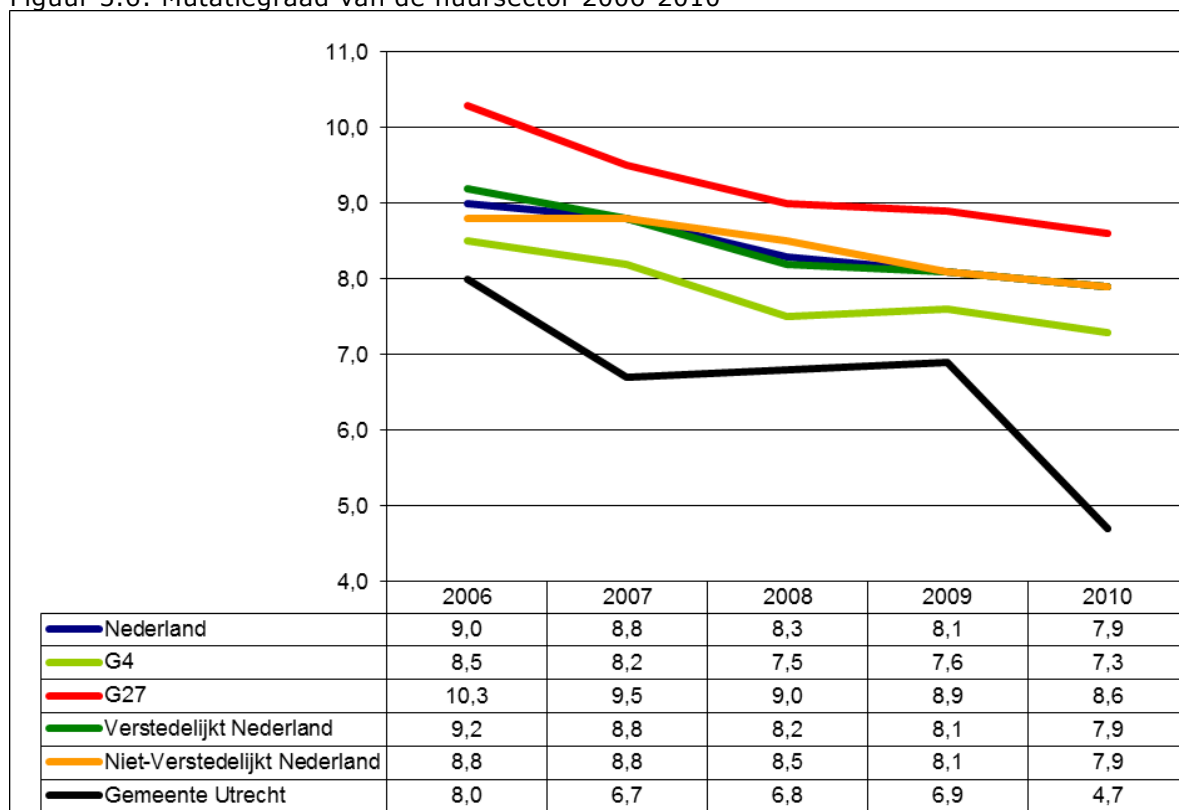
Tabel 3.4 liet al zien dat de woningvoorraad tot de aftoppingsgrens bijna een kwart van de totale voorraad beslaat. Dit blijkt onvoldoende vergeleken met de urgente vraag. De cijfers laten een enorme vraag zien naar koopwoningen. Door de economische crisis neemt op de korte termijn de vraag naar huurwoningen echter toe (§2.2.1). Een tweede kanttekening bij deze tabel is, dat deze

de situatie weergeeft voor de invoering van de staatssteunregeling. Vermoedelijk zal na de invoering van deze beleidsmaatregel het tekort van huurwoningen boven de liberalisatiegrens verder toenemen.

Een goede manier om de ontwikkeling van de woningmarkt te meten is de mutatiegraad. De mutatiegraad omvat het aantal verhuringen van bestaande woningen, uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal woningen (CFV, 2011b, p.159). Deze mutatiegraad is belangrijk, omdat woningcorporaties de huur van een woning enkel bij mutatie kunnen harmoniseren (gelijktrekken naar maximaal redelijke huurprijs).

Uit figuur 3.6 blijkt dat de mutatiegraad binnen de G4, waar Utrecht deel van uit maakt, lager is dan de rest van Nederland. In heel Nederland is een daling te zien van de mutatiegraad. Hoewel de mutatiegraad van Utrecht met 4,7% het laagste is van Nederland, is deze in 2011 wel iets gestegen tot 5,7% (Woningnet, 2011). De lage mutatiegraad van Utrecht is verontrustend voor beleidsmakers en woningcorporaties, omdat dit betekent dat de doorstroming op de woningmarkt verslechtert. Hierdoor vinden huishoudens moeilijker een passende woning en blijven de huurprijzen achter bij de maximaal redelijke huur.

Figuur 3.6: Mutatiegraad van de huursector 2006-2010

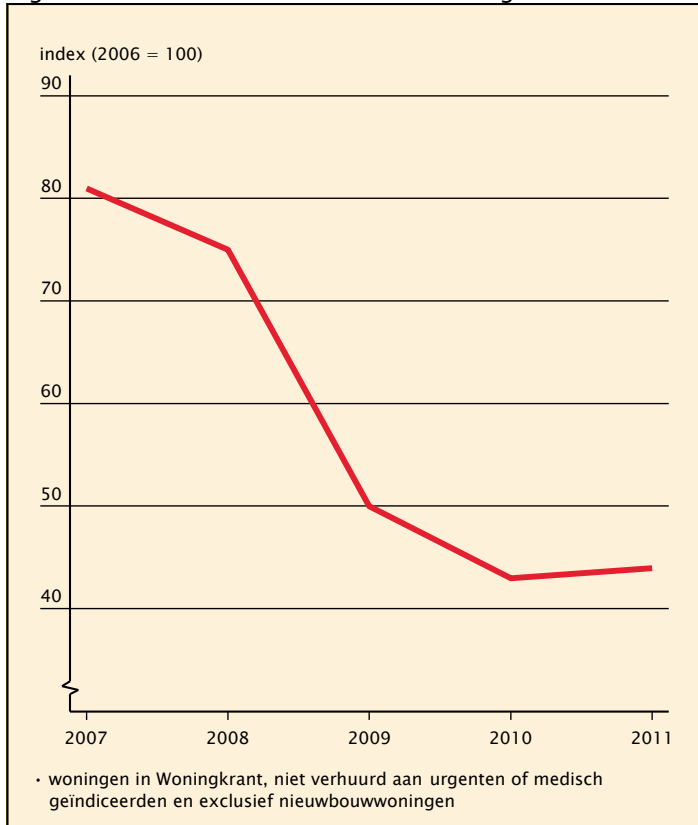


Bron: CFV, 2011b, p.38 en Woningnet, 2011 (toevoeging mutatiecijfers gemeente Utrecht).

In figuur 3.7 is te zien dat het aantal verhuringen in de periode 2007-2011 flink is gedaald. De doorstroming op de Utrechtse woningmarkt stagneert. Dit heeft vermoedelijk te maken met de economische crisis (§2.4.2). De nieuwe maatregelen (§2.2.2 en 2.2.3) kunnen het aantal mutaties mogelijk nog verder doen verminderen, doordat de huren verder stijgen. De wachttijden voor een sociale huurwoning kunnen hierdoor oplopen.

Samenvattend kan gezegd worden, dat de Utrechtse woningmarkt een tekort kent aan zowel huurwoningen en koopwoningen. De koopwoningen zijn door de economische crisis echter minder populair geworden en de huurwoningen juist populairder. De mutatiegraad is sterk gedaald en is zeer laag. Het tegengaan van 'scheefwonen' in Utrecht is hierdoor een langzaam proces.

Figuur 3.7: Verhuur sociale huurwoningen in Utrecht 2007-2011



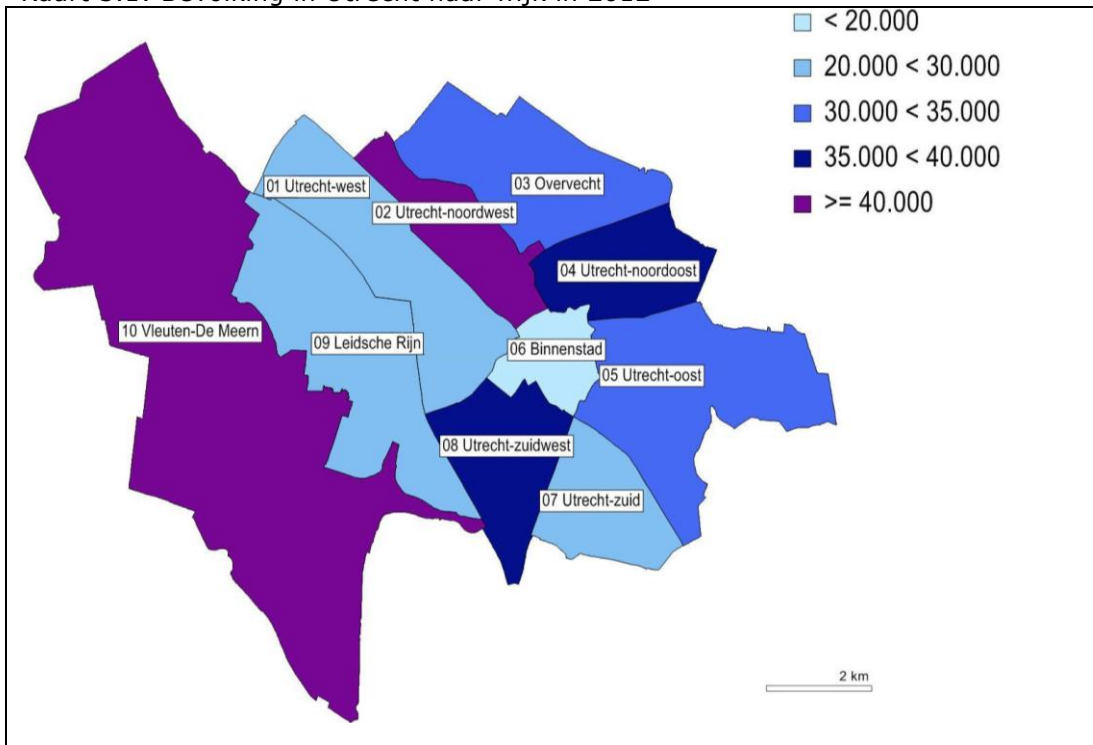
Bron: Gemeente Utrecht, 2012c

3.1.4 De Utrechtse woningmarkt naar wijk

In deze paragraaf wordt Utrecht op wijkniveau bekeken. Dit heeft als doel om de geografische verschillen bloot te leggen en de implicaties hiervan te kunnen interpreteren.

In kaart 3.1 zijn de bevolkingsaantallen per Utrechtse wijk weergegeven. De Binnenstad van Utrecht kent de minste bevolking en Vleuten-De Meern en Utrecht-noordwest de meeste.

Kaart 3.1: Bevolking in Utrecht naar wijk in 2012



Bron: Gemeente Utrecht, 2012a

Uit tabel 3.6 ontstaat een duidelijker beeld van de woninggrootte en woningtypen per wijk. De wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern hebben een unieke positie binnen Utrecht. Deze twee wijken worden namelijk gekenmerkt door grote eengezinswoningen, terwijl de andere wijken vaak kleinere meergezinswoningen bevatten. Vooral Overvecht kent veel meergezinswoningen; hier is 78% van de woningen een meergezinswoning. In Utrecht-noordwest zijn twee derde van de woningen kleiner dan 65m².

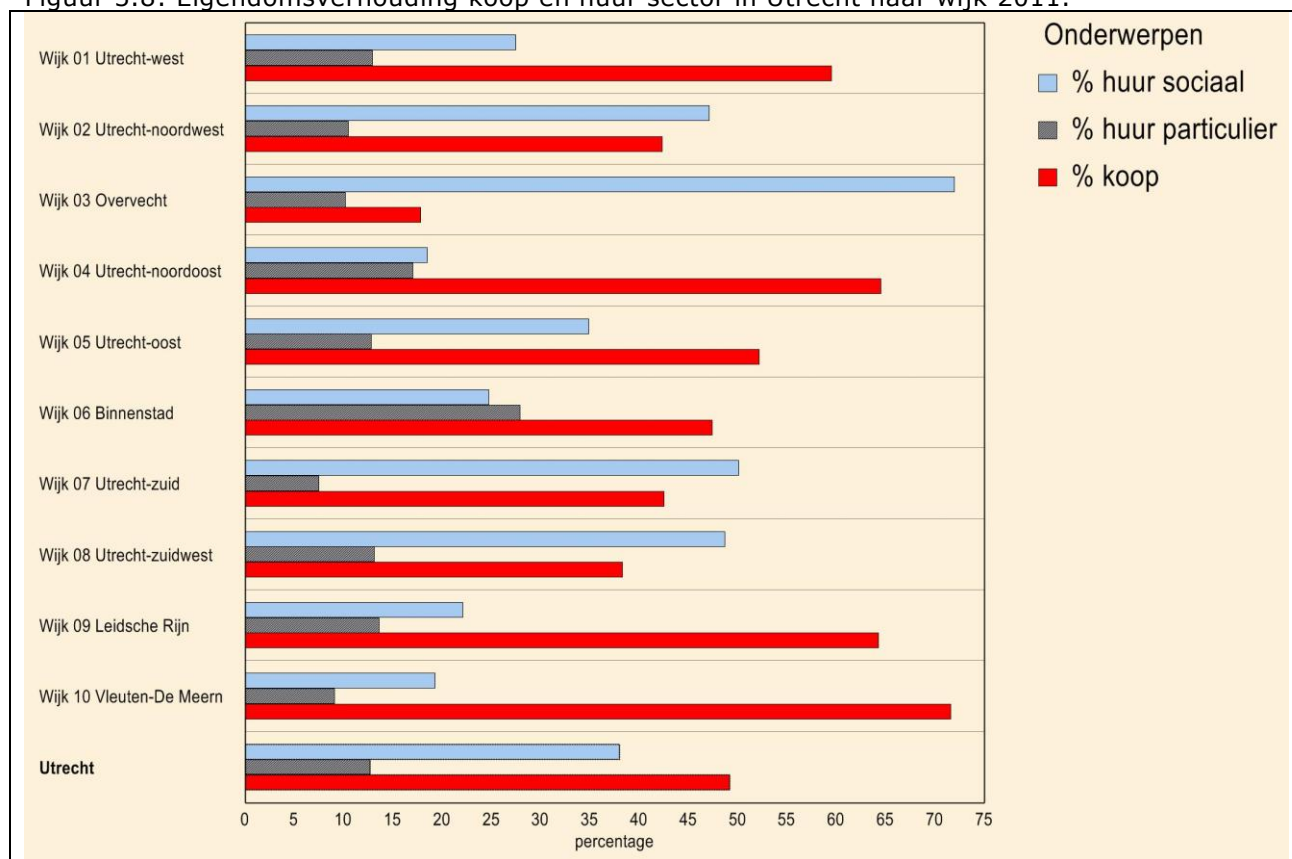
Tabel 3.6: Woningtype en woninggrootte naar wijk in 2011

Gebied:	Woningtype		Woninggrootte		
	eengezinswoningen	meergezinswoningen	woningen tot 65 m2	woningen 65 tot 100 m2	woningen 100+ m2
Utrecht-west	37%	63%	57%	36%	7%
Utrecht-noordwest	50%	50%	66%	27%	7%
Overvecht	22%	78%	39%	59%	2%
Utrecht-noordoost	48%	53%	39%	46%	15%
Utrecht-oost	43%	57%	47%	30%	23%
Binnenstad	20%	80%	49%	34%	17%
Utrecht-zuid	44%	57%	49%	44%	8%
Utrecht-zuidwest	28%	72%	52%	42%	6%
Leidsche Rijn	70%	30%	3%	37%	61%
Vleuten-De Meern	84%	16%	8%	37%	55%
Utrecht	46%	54%	42%	39%	19%

Bron: Gemeente Utrecht, 2012a

Uit figuur 3.8 blijkt dat voornamelijk in Overvecht, Utrecht-noordwest, Utrecht-zuid en Utrecht-zuidwest veel sociale huurwoningen te vinden zijn. In de wijken Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern, Utrecht-noordoost en Utrecht-west zijn juist veel koopwoningen te vinden. Het aandeel particuliere huurwoningen is redelijk gelijkmatig verdeeld over de wijken met uitzondering van de binnenstad, waar ongeveer 30% van de voorraad bestaat uit particuliere huur.

Figuur 3.8: Eigendomsverhouding koop en huur sector in Utrecht naar wijk 2011.



Bron: Gemeente Utrecht, 2012a

Uit tabel 3.7 op de volgende pagina blijkt dat vooral de bevolking in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern erg jong is. Dit komt omdat het type woningen in deze wijken zeer aantrekkelijk is voor gezinnen. Volgens de prognose van het inwonersaantal in 2020 gaat de bevolking in Leidsche Rijn in de komende 10 jaar bijna verdubbelen. Dit komt doordat in deze wijk nog veel nieuwbouw plaatsvindt en nog veel projecten afgerond moeten worden.

De wijk Overvecht wordt als het meest onveilig ervaren, kent de meeste werkzoekenden en de meeste uitkeringsgerechtigden en krijgt ook het laagste rapportcijfer. Voor veel mensen is Overvecht dus niet de aantrekkelijkste wijk om te wonen. Dit kan invloed hebben op de woningkeuzes van mensen, wat tot selectieve verhuizingen zou kunnen leiden.

Samenvattend kan gezegd worden, dat er aanzienlijke verschillen zijn tussen de Utrechtse wijken. De wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern worden gekenmerkt door grote eengezinskoopwoningen, terwijl in een wijk als Overvecht veel kleine meergezins (sociale)huurwoningen staan. Deze verschillen in woningvoorraad resulteren ook in veel verschillen in bevolkingsopbouw. Sommige wijken worden als minder aantrekkelijk bestempeld en dit kan invloed hebben op de toekomstige ontwikkeling van deze wijken.

Tabel 3.7: Utrechtse wijken vergeleken op meerdere thema's in 2011

	West	Noordwest	Overvecht	Noordoost	Oost	Binnenstad	Zuid	Zuidwest	Leidsche Rijn	Vleuten-De Meern	Utrecht
bevolking & wonen:											
aantal inwoners ¹	27.259	40.862	31.422	36.059	30.452	16.703	26.153	35.821	25.321	41.353	311.405
% 0 t/m 17 jarigen ¹	17,3	15,2	20,8	18,6	12,9	7,4	18,9	19,7	29,1	28,1	19,4
% 55-plussers ¹	15,7	18,1	25,4	18,5	16,6	17,3	18,7	18,1	11,4	19,3	18,2
% niet-westers ¹	20,4	22,0	45,7	8,3	8,3	8,9	20,0	40,1	25,1	12,1	21,5
aantal woningen ¹	11.664	18.613	14.480	15.016	12.705	8.176	11.896	15.615	9.593	15.980	133.738
% huur sociaal ¹	27,5	47,1	72,0	18,5	34,9	24,7	50,1	48,7	22,1	19,3	38,0
prognose inwonertal 2020 ¹	27.762	42.738	32.303	37.373	28.929	16.704	27.607	41.854	49.422	52.003	356.695
 sociaal-economisch:											
% werkzoekenden ¹	2,9	4,0	6,2	2,5	1,8	2,5	3,8	4,1	3,0	2,3	3,3
% werkzoekenden 15-26 jaar ¹	0,7	1,0	2,2	0,5	0,4	0,8	1,3	1,2	1,2	1,0	1,0
% totaal huishoudens met bijstand ¹	4,4	6,4	13,1	2,3	2,1	2,9	5,8	8,0	3,0	1,7	5,2
aantal vestigingen detailhandel	176	292	213	141	184	722	105	251	89	197	2.370
aantal banen per 100 inwoners	105,3	27,5	41,1	28,0	157,5	287,1	22,0	67,9	98,6	32,9	73,0
veiligheid:											
% onveilig gevoel in de buurt	35,1	37,2	42,7	22,3	17,6	24,7	29,4	33,8	21,7	15,8	27,4
% overlast van jongeren	18,8	24,6	32,7	13,4	11,7	21,0	17,4	31,1	15,3	9,5	18,8
woninginbraak (%)	27,8	25,8	19,5	28,5	16,6	13,4	18,4	22,6	15,8	12,6	20,7
vandalisme (%)	4,8	8,1	7,4	6,9	3,8	5,5	7,0	5,2	3,4	5,0	5,5
geweld (excl. huiselijk geweld) (%)	3,2	5,1	5,7	2,8	1,9	9,0	3,6	3,9	1,6	1,9	3,9
 sociale infrastructuur & participatie:											
rapportcijfer algemeen buurtoordeel	7,2	6,4	5,7	7,9	8,0	8,2	7,1	6,4	6,9	7,5	7,2

Bron: Gemeente Utrecht, 2011b, p. 4

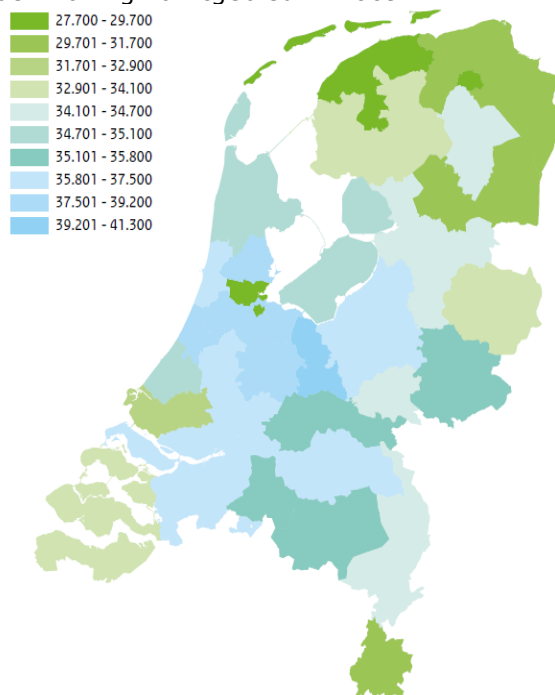
3.1.5 De Utrechtse woningmarkt in regionaal perspectief

In deze paragraaf wordt de Utrechtse woningmarkt in het kort vergeleken met andere woningmarktgebieden in Nederland. Het doel van deze paragraaf is om te onderzoeken in hoeverre de Utrechtse woningmarkt afwijkt van andere woningmarktgebieden en wat de implicaties hiervan zijn op de uitkomsten van dit onderzoek.

Het besteedbaar huishoudinkomen van de Utrechtse huishoudens is zeer hoog, vergeleken met andere gebieden in Nederland (Kaart 3.2) In de regio Utrecht en de regio Amsterdam verdienen huishoudens gemiddeld het meest. Het verschil tussen het gemiddeld besteedbaar inkomen van huishoudens in Utrecht en huishoudens in delen van Limburg, Friesland en Groningen bedraagt ongeveer 10.000 euro per jaar.

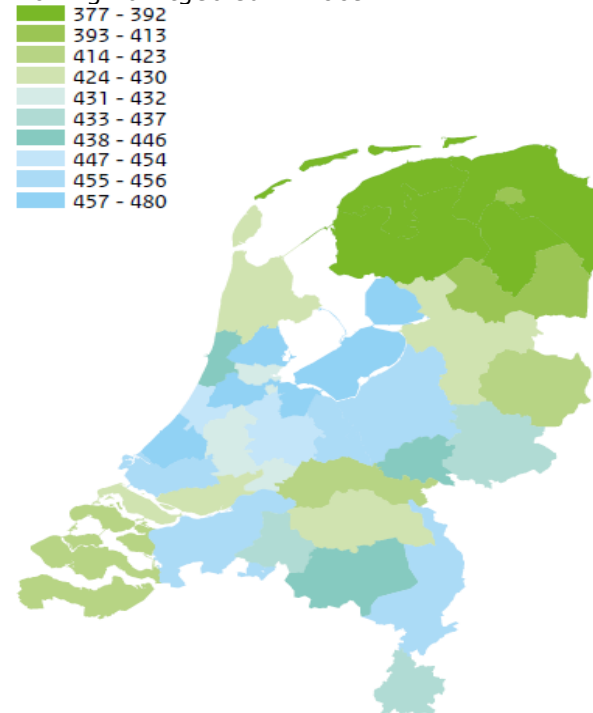
De basishuren in de regio Utrecht zijn zeer hoog vergeleken met gebieden buiten de Randstad (kaart 3.3). In de regio's Amsterdam, Rotterdam en Flevoland zijn de basishuren ook zeer hoog. In Friesland, Groningen, Drenthe en Zeeland zijn de basishuren het laagst.

Kaart 3.2: Besteedbaar huishoudinkomen per woningmarktgebied in 2009



Bron: Ministerie van BZK, 2010b p.15

Kaart 3.3: Basishuur in euro's per woningmarktgebied in 2009



Bron: Ministerie van BZK, 2010b, p.26

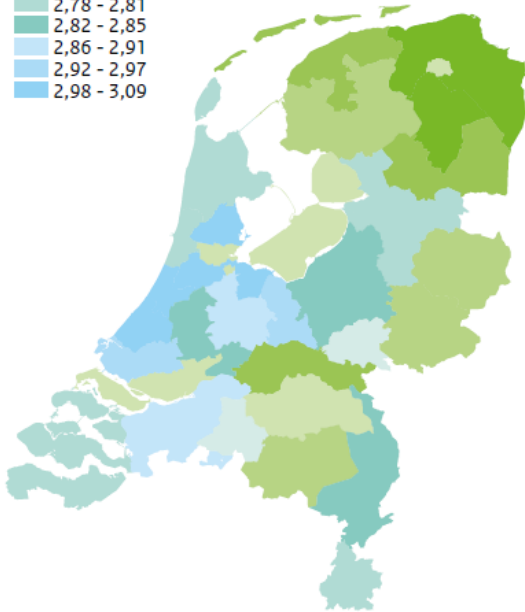
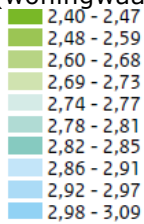
Uit kaarten 3.2 en 3.3 blijkt dus dat huishoudens in Utrecht relatief veel verdienen, maar wel relatief hoge huren hebben. Omdat er naast huurprijs ook veel verschil zit in de kwaliteit en grootte van woningen in verschillende woningmarktgebieden zijn de regionale verschillen op nog twee manieren afgebeeld in de onderstaande kaarten 3.4 en 3.5.

In kaart 3.4 is de basishuur van een woning gedeeld door het aantal WWS-punten van die woning. Op deze manier ontstaat een beeld van de relatieve huurprijs van een woning, vergeleken met de kwaliteit van die woning. Utrecht en Amsterdam blijken de duurste woningmarktgebieden te zijn. Opvallend is dat Flevoland een relatief lage basishuur per huurpunt heeft, terwijl uit kaart 3.3 naar voren kwam, dat de basishuur hier zeer hoog is. Waarschijnlijk zijn de huurwoningen in Flevoland dus relatief groter en van hogere kwaliteit, waardoor ze hogere huren hebben.

In kaart 3.5 wordt de WOZ-waarden van woningen afgezet tegen de basishuur. De regio's Amsterdam en Utrecht zijn volgens deze kaart relatief goedkoop en Flevoland en de noordelijke provincies juist erg duur. De WOZ-waarden van huizen in deze gebieden zijn blijkbaar relatief laag, waardoor de huurprijs relatief hoog is.

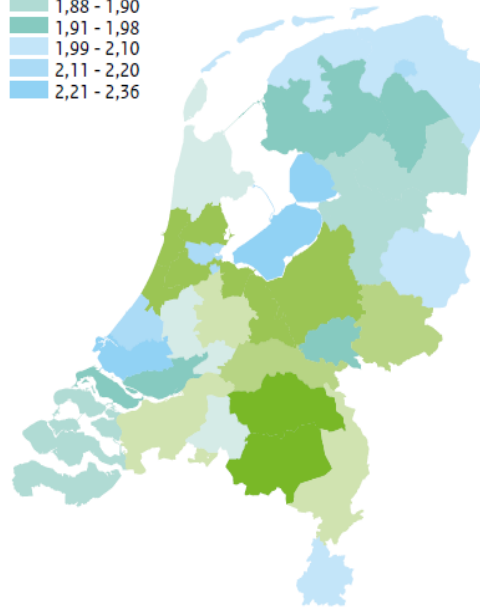
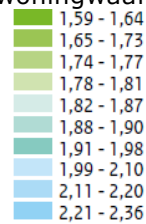
Samenvattend kan gezegd worden, dat woningen in Utrecht en Amsterdam relatief duur zijn. De basishuur is hoog en de relatieve huurprijs is ook hoog (vergeleken met de WWS-punten). De Utrechtse huishoudens hebben relatief een hoog besteedbaar inkomen, vergeleken met huishoudens in andere woningmarktgebieden. Het is de vraag in hoeverre dit relatief hoge inkomen genoeg is om de dure huurwoningen in Utrecht te betalen. Uit de regionale vergelijking blijkt dat de regio Amsterdam de meeste overeenkomsten heeft met de regio Utrecht als woningmarktgebied.

Kaart 3.4: Basishuur in euro's per huurpunt (woningwaarderingstelsel) in 2009



Bron: Ministerie van BZK, 2010b, p.26

Kaart 3.5: Basishuur in euro's per 1.000 euro woningwaarde (WOZ) in 2009



Bron: Ministerie van BZK, 2010b, p.26

3.2 Woningmarktbeleid en toekomstvisie

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens de rol van de gemeente en de woningcorporaties in het woningbeleid besproken. Het doel van deze paragraaf is, om een beter beeld te krijgen van hoe de woningmarkt in Utrecht gestuurd wordt door de overheid en woningcorporaties en in welke richting deze zich ontwikkelt.

3.2.1 Woningmarktbeleid van de gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht heeft in de woonvisie: "Wonen in een sterke stad" uit 2009 haar doelstellingen op het gebied van de woningmarkt in de periode 2009-2019 verwoord. In deze paragraaf zullen deze doelstellingen nader omschreven worden.

Een belangrijke taak van de gemeente is om de situatie op de Utrechtse woningmarkt te monitoren, zodat het beleid aangepast kan worden. Het functioneren van de woningmarkt wordt voornamelijk in de gaten gehouden door middel van statistieken (gemeente Utrecht, 2009b, p. 64). Aan de hand van specifieke instrumenten wordt vervolgens, indien nodig, ingegrepen op de woningmarkt. In tabel 3.8 zijn de belangrijkste instrumenten voor de gemeente Utrecht weergegeven.

De gemeente kan 'regisseren' door prestatieafspraken te maken met woningcorporaties. Deze worden verder toegelicht in de volgende paragraaf. Een tweede type afspraken zijn de DUO (De Utrechtse Opgave) en UV (Utrecht Vernieuwt) zijn afspraken op het gebied van woningbouw. De gemeente Utrecht hoopt tot 2020 de bouw van 26.300 woningen te kunnen realiseren (gemeente Utrecht, 2009b, p.46). Door de economische slechte tijden zullen deze streefcijfers vermoedelijk niet gehaald worden.

Een tweede instrument van de gemeente is het juridisch beleid. De twee belangrijkste methoden hiervoor zijn de huisvestingsverordening en het bestemmingsplan. Een huisvestingsverordening stelt de regels, waarbinnen de woonruimteverdeling binnen een gemeente geregeld wordt. De huisvestingsverordening is een krachtig instrument om de woonruimteverdelingregels binnen een gemeente te bepalen. De huisvestingsverordening in Utrecht wordt regionaal vastgesteld, omdat Utrecht een WGR+ regio is wat inhoudt dat het verplicht is om regionaal samen te werken en afspraken te maken (gemeente Utrecht, 2009b, pp.64-67). Deze regionale samenwerking verloopt via het Bestuur Regio Utrecht [BRU].

Tabel 3.8: Instrumentenlijst gemeente Utrecht

Instrument		Resultaat
Regisseren	Prestatie-afspraken	Nuttig afsprakenkader, aantal afspraken zoals verhogen slaagkans, verkopen huurwoningen blijft achter. Er moet echter meer sturing van uitgaan.
	DUO/UV-afspraken	Sterk kader voor programmering, uitvoering loopt wel vertraging op
Juridisch	Huisvestings-verordening	Toewijzing verloopt conform verordening: krachtig instrument
	Bestemmings-plan/RO	Vanuit wonen tot nu toe weinig sturing mogelijk: nieuwe WRO biedt meer mogelijkheden
Economisch	Bouwgrond-exploitatie/Projectovereen-komst	Krachtig instrument, met name bij actieve grondpolitiek
Samenwerken	Regionale afspra-ken (RSP)	Bepaalde regiogemeenten produceren te weinig sociale huurwoningen: moet effectiever
	PPS	Krachtig instrument, gemeente loopt echter risico's

Bron: Gemeente Utrecht, 2009b, p.67,

In tabel 3.9 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste regels in de huisvestingsverordening die relevant zijn voor dit onderzoek. Het eerste type van toewijzingscriteria in de huisvestingsverordening zijn de toegangscriteria. Om in Utrecht een sociale huurwoning toegewezen te krijgen moet de woningzoekenden in het bezit zijn van een huisvestingsvergunning. Deze wordt voornamelijk toegewezen aan huishoudens, die een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente Utrecht hebben. Dat wil zeggen dat zij al langer wonen, werken of een opleiding volgen in de regio (BRU, 2012, pp. 7-12). Daarnaast zijn er meerdere bijzondere omstandigheden, waarop een huisvestingsvergunning wordt verleend, maar dit is te uitvoerig om te beschrijven in dit onderzoek. De twee andere toegangscriteria, die zijn weergegeven in tabel 3.9, maken onderdeel uit van de staatssteunregeling, die uitvoerig wordt omschreven in paragraaf 2.3.2.

Tabel 3.9: Toewijzingscriteria woonruimteverdeling van sociale huurwoningen in Utrecht

Type criteria	Uitleg van de verschillende regels
Toegangscriteria	De aanvrager is in het bezit van een huisvestingsvergunning.
	Slechts 10% van alle nieuwe toewijzingen binnen de sociale huursector mag worden aangewezen aan huishoudens met een bruto inkomen tussen de 34.085 en 45.000 euro per jaar (<i>de staatssteunregeling</i>).
	Huishoudens met een bruto inkomen boven de 45.000 euro per jaar komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.
Selectiecriteria (passendheidseisen in het BRU)	Bezettingsnormen. Alleenwonenden kunnen slechts een huurwoning toegewezen krijgen die maximaal vier kamers telt.
	Het inkomen moet in redelijke verhouding staan tot de huurprijs: Inkomen 0 tot 22.025 - huur 0 tot 664,66 Inkomen 22.025 tot 34.085 - huur 366,37 tot 664,66
	Passend woningtype: Bepaalde woningtypen zijn in beginsel slechts passend voor bepaalde categorieën woningzoekenden (zoals senioren, gehandicapten en jongerenwoningen).
Rangordecriteria	Inschrijftijd, hier wordt mogelijk loting aan toegevoegd (gemeente, Utrecht 2012e)
Prioriteitscriteria	In de gemeente Utrecht kan een huishouden aanspraak maken op urgentie op grond van sociale, medische, volkshuisvestelijke of maatschappelijke redenen.

Bron: BRU, 2012

De tweede soort toewijzingscriteria, die zijn omschreven in de huisvestingsverordening, zijn de selectiecriteria. In Utrecht gelden bepaalde passendheidseisen bij het verkrijgen van een huurwoning. De eerste eis is op basis van het inkomen. Het inkomen moet in redelijke verhouding staan tot de huurprijs. Andere passendheidseisen betreffen de woningbezetting in relatie tot het woningtype en het huisvesten van specifieke groepen in passende woningtypen. Eénpersoonshuishoudens in Utrecht kunnen bijvoorbeeld slechts een huurwoning toegewezen krijgen, die maximaal vier kamers telt en voor ouderen en gehandicapten zijn specifieke woningen gereserveerd (BRU, 2012, pp. 7-12).

Een derde belangrijke invloed van de huisvestingsverordening is het toewijzingssysteem, waarop woningen worden aangeboden. Zowel in het wetenschappelijke (hoofdstuk 2.3) als in de beleidsmatige wereld wordt veel gediscussieerd over hoe/of deze regels veranderd moeten worden. Momenteel hanteert de gemeente Utrecht het aanbodmodel, waarbij woningen worden aangeboden door middel van advertenties, waarop huishoudens vervolgens op kunnen reageren. Inschrijftijd is hierbij het voorrangscriterium (BRU, 2012, p.16). Een mogelijke nieuwe toevoeging aan dit model is een lotingmodel. Het voorstel moet nog goed gekeurd worden. Het toevoegen van loting naast inschrijftijd moet ervoor zorgen dat huishoudens met een hoge noodzaak, maar zonder urgentie, toch een (minder gewilde) woning kunnen vinden (Gemeente Utrecht, 2012).

Een vierde belangrijke beleidsregel, die wordt omschreven in de huisvestingsverordening, is de 'urgentie-regeling'. Dit is een voorbeeld van een prioriteitscriterium. Bepaalde huishoudens kunnen urgentie ontvangen en hierdoor voorrang krijgen op de woningmarkt. Urgentie wordt toegewezen aan de hand van strikte regels in de huisvestingsverordening. In de gemeente Utrecht kan een huishouden aanspraak maken op urgentie op grond van sociale, medische, volkshuisvestelijke of maatschappelijke redenen (BRU, 2012, pp.12-15).

Via het bestemmingsplan kan de gemeente Utrecht aanvullende eisen stellen. Sinds 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (WRO) van kracht. Via de grondexplootatiewet, die hier onderdeel van uitmaakt, kunnen gemeenten kwalitatieve locatie-eisen stellen. Zo kan de gemeente Utrecht bepalen dat een bepaald deel van een nieuwbouwproject sociale woningbouw moet zijn. Door zelf grondposities te verwerven kan de gemeente ook invloed uitoefenen op te realiseren programma's door grondovereenkomsten af te spreken. Dit is een krachtig economisch instrument van de gemeente om nieuwbouwprojecten te sturen (gemeente Utrecht, 2009b, pp. 65).

Naast gemeentelijke prestatieafspraken bestaan er ook regionale afspraken. Over het algemeen zijn de regionale afspraken een stuk minder concreet dan lokale afspraken en gaat het meer om 'samenwerken' dan om 'regisseren'. De regionale samenwerking op het gebied van het woningbeleid heeft als doel, dat de werking van de regionale woningmarkt als geheel verbeterd wordt.

Samenvattend kan gesteld worden, dat de taak van de overheid de afgelopen jaren veranderd is. De uitvoering van het beleid is steeds meer een taak geworden van corporaties en marktpartijen, terwijl de overheid meer een 'regisserende rol' krijgt. Waarbij de overheid natuurlijk het uiteindelijke beleid vaststelt. De rol van de institutionele beleggers in de besluitvorming in Utrecht is niet besproken, omdat deze momenteel nog erg klein is. De verwachting binnen de afdeling wonen van de gemeente Utrecht is dat deze rol in de toekomst wel toe zal nemen. In de woonvisie stelt de gemeente als doel om meer afspraken te maken met institutionele beleggers (Gemeente Utrecht, 2009, p.65).

3.2.2 De woningcorporaties en het huurbeleid in Utrecht

De woningcorporaties in Utrecht hebben veel invloed op de ontwikkeling van de Utrechtse woningmarkt. Daarbij hebben zij de bijzondere wettelijke bepaalde verantwoordelijkheid van de huisvesting van sociaaleconomisch zwakke groepen (paragraaf 2.2.1). Om deze reden vindt er veel overleg plaats tussen de woningcorporaties en de gemeente. Daarnaast is er een overkoepelende organisatie van de woningcorporaties in Utrecht genaamd de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW). De grootste woningcorporaties in Utrecht zijn:

- Portaal
- Mitros
- SSH
- BoEx
- Groenrand Wonen

In bijlage 1 is een geografisch overzicht weergegeven van het bezit van deze woningcorporaties in Utrecht. Het corporatie-bezit verschilt aanzienlijk per wijk. In de wijk Ondiep in Utrecht Noordwest is het merendeel van de woningen in het bezit van Mitros. Groenrand wonen is daarentegen sterk geconcentreerd in Vleuten en De Meern. BoEx, Portaal en Mitros zitten meer verspreid door de stad en geclusterd in meerdere wijken. De SSH richt zich voornamelijk op het huisvesten van studenten en heeft daarom veel bezit op het universiteitsterrein de Uithof.

Doordat elke woningcorporatie andere doelstellingen heeft en een ander huurbeleid volgt, kunnen er verschillen ontstaan in de huurprijzen van de verschillende woningen van corporaties. In de onderstaande tabel 3.10 is een overzicht gegeven van het huurbeleid van Utrechtse

woningcorporaties. Het huidige percentage van de maximaal redelijke huur⁵ verschilt aanzienlijk per corporatie. De SSH wordt gekenmerkt door een hoger percentage streefhuur, maar kent relatief kleine woningen/kamers en kan hierdoor makkelijker zijn huren hoger maken. De gemiddelde huurprijs van woningen van de SSH is met 236 euro ook veel lager dan bij de andere woningcorporaties.

De streefpercentages van maximaal redelijk huur verschillen flink per corporatie. Mitros heeft al eerder aangegeven naar marktconforme huren te willen, maar stelt zijn streefhuur op 90% vanwege afspraken en beperkingen bij het verhogen van de huren bij bepaalde panden. Portaal en BoEx houden percentages van 80% en 85% aan. Groenwest bezit redelijke dure ééngezinwoningen en stelt zijn streefhuur op 71%, omdat anders die dure eengezinwoningen geliberaliseerd worden.

Er zijn meerdere motivaties te noemen om een lagere huur te vragen dan maximaal redelijk. Ten eerste moeten er voldoende woningen in de kernvoorraad blijven. Ten tweede moeten deze betaalbaar blijven voor de primaire doelgroep (aandachtsgroep). Ten derde moeten ze beschikbaar blijven voor herhuisvestingskandidaten. Tot slot moeten woningcorporaties zich houden aan prijsafspraken, zoals die in Leidsche Rijn, waar woningen ver onder de maximaal redelijk huur worden verhuurd (Gemeente Utrecht, 2011).

Tabel 3.10: Samenvatting huurbeleid bij mutatie Utrechtse woningcorporaties

Woningcorporaties	Huidig percentage maximaal redelijke huur	Huidige gemiddelde huurprijs	Streefpercentage maximaal redelijke huur	Totale woningvoorraad
Mitros	70%	€ 400,-	90%	23.778
Portaal	70%	€ 445,-	80%	12.540
BoEx	74%	€ 429,-	85%	8.162
SSH	86%	€ 236,-	100%	2.461
Groen-West	68%	€ 447,-	71%	2.225
Totaal	-	€ 410,-	-	49.166

Bron: Gemeente Utrecht, 2011

Woningcorporaties in Utrecht kennen een jarenlange samenwerking met de Gemeente Utrecht vanuit een aantal doelstellingen. Eén van de doelen hiervan is het voorzien van betaalbare woningen voor lage inkomens en het bijdragen aan leefbare wijken. Om tot een goede samenwerking te komen zijn een aantal samenwerkingsafspraken gemaakt voor de periode 2011-2015 (Gemeente Utrecht en STUW, 2011, pp.76-68).

Zo zijn er onder meer afspraken gemaakt over het deel van de sociale woningvoorraad dat onder de liberalisatiegrens behoort te blijven. Tot en met december 2015 dienen woningcorporaties minimaal 44.000 woningen in bezit te hebben onder de liberalisatiegrens (Gemeente Utrecht en STUW, 2011, p. 21).

De afspraken die de gemeente maakt met de woningcorporaties zijn belangrijk voor zowel de gemeente, de woningcorporaties als de huurders. De betaalbare voorraad van de woningcorporaties moet groot genoeg zijn om aan hun taak te voldoen om de zwakke sociaaleconomische groepen in de samenleving van goede huisvestingsmogelijkheden te voorzien. De woningcorporaties moeten echter wel genoeg huurinkomsten hebben om hun kosten te dekken en te investeren in nieuwbouwprojecten. Deze twee doelstellingen staan haaks tegenover elkaar, omdat de woningcorporaties vooral geld verdienen met woningen die een hoge huur hebben. Tussen de betaalbaarheid van het wonen voor huurders en de financierbaarheid van de woningcorporaties dient dus een goede balans te zijn om de stabiliteit van de woningmarkt te waarborgen.

⁵ Huur die verhuurder maximaal mag vragen volgens de eisen van het woningwaarderingstelsel (§2.2.2).

4 Methodiek

In dit hoofdstuk wordt de basis gelegd voor het empirisch deel van dit onderzoek. In paragraaf 4.1 wordt beschreven op welke manier het empirisch onderzoek wordt opgezet en met welke onderzoeksstrategie. Vervolgens worden in paragraaf 4.2 de belangrijkste databronnen en de gebruikte onderzoeksmethoden omschreven. In paragraaf 4.3 worden vervolgens de belangrijkste concepten geoperationaliseerd, zodat deze meetbaar worden en de gebruikte SPSS-methoden worden omschreven. Tot slot worden in paragraaf 4.4 hypothesen opgesteld aan de hand van de literatuur.

4.1 Onderzoeksopzet

In dit onderzoek is kwantitatief onderzoek gebruikt als de meest belangrijke onderzoeksstrategie. Volgens Bryman (2008, pp. 155-158) houden kwantitatieve onderzoekers zich voornamelijk met vier dingen bezig. Dit zijn het meten van sociale variabelen, generaliseren, causaliteit vaststellen en het waarborgen van de repliceerbaarheid van het onderzoek.

Naast het kwantitatieve deel wordt ook gebruik gemaakt van kwalitatieve diepte-interviews. De kwalitatieve methoden dienen als steun voor het kwantitatieve deel en om te controleren dat de gebruikte kwantitatieve methoden juist zijn toegepast. De kwalitatieve methoden faciliteren dus de kwantitatieve methoden (Bryman, 2008, p.607).

Door goed te meten kunnen onderzoekers verschillen vaststellen en het gebruiken als vergelijkingsmateriaal. Meten vormt de basis voor het vaststellen van relaties tussen concepten. Wetenschappers kunnen dan veronderstellen wat de causaliteit is van die relaties. Hier loopt de wetenschapper altijd het risico dat er een verkeerde veronderstelling wordt gemaakt. Generalisatie wordt nagestreefd, zodat uitspraken kunnen worden gedaan over de hele populatie. Hierbij moeten de limieten van generalisatie goed in acht worden genomen, want dit is een zorgvuldig proces. Een onderzoek moet repliceerbaar zijn, zodat de uitkomsten van het onderzoek betrouwbaar zijn en dit gecontroleerd moet kunnen worden (Bryman, 2008, pp.144, 156-157).

In Baarda & de Goede (2006, pp.101-107) wordt onderscheid gemaakt tussen drie typen onderzoek. Dit zijn beschrijvend, exploratief en toetsend onderzoek. Bij beschrijvend onderzoek wordt geen gebruik gemaakt van hypothesen of theorieën en dit wordt vaak gebruikt bij frequentieonderzoeksvragen. Exploratief onderzoek is gericht op het ontwikkelen van een theorie of hypothese en wordt vaak gebruikt bij verschil- of samenhangonderzoeksvragen. Het derde type onderzoek is toetsend onderzoek. Het is gangbaar bij dit soort onderzoek om een aantal hypothesen te formuleren, die vervolgens aan de hand van theorie getoetst worden.

Dit laatste type onderzoek is het meest van toepassing op dit onderzoek. Het doel is namelijk om een aantal hypothesen op te stellen aan de hand van de theorie en deze vervolgens te toetsen door middel van statistische onderzoeksmethoden.

Een ander belangrijke beslissing voor het afnemen van het empirisch deel is de keuze van het onderzoeksontwerp. Bryman (2008, p.31) definieert een onderzoeksontwerp als een raamwerk voor de collectie en analyse van data. Hij onderscheidt vijf typen onderzoeksontwerpen; Experimentele ontwerpen, cross-sectionaal ontwerpen, longitudinale ontwerpen, case studies en comparatieve ontwerpen. In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van een cross-sectionaal ontwerp. Een cross-sectionele onderzoeksontwerp omvat de collectie van data van meer dan één case op één punt in de tijd, zodat een kwantificeerbare dataset kan worden gemaakt van meer dan twee variabelen, die gebruikt kunnen worden voor het ontdekken van relaties tussen concepten. Het onderzoeksontwerp heeft daarnaast elementen van een case-study ontwerp (Bryman, 2008, pp.44-55). De opzet van dit onderzoek is cross-sectionaal met elementen van een case-study ontwerp, omdat het specifieke beleid, de woningmarkt en de woningcorporaties in Utrecht, uniek is.

4.2 Operationalisatie van de kernbegrippen

Om de opgestelde hypothesen te kunnen toetsen moeten de belangrijkste concepten meetbaar worden gemaakt. Dit proces wordt operationalisatie genoemd. Concepten zijn de basis van theorieën, maar kunnen vaak op meerdere manieren worden opgevat. Een concept als intelligentie is bijvoorbeeld zeer moeilijk te omschrijven. Een manier om intelligentie te meten is bijvoorbeeld door het IQ te meten. IQ is dan een meeteenheid van het concept intelligentie (Bryman, 2008, pp.143-144).

Een tweede manier om concepten te meten is door middel van indicatoren. Het verschil tussen indicatoren en meeteenheden is dat indicatoren moeilijker te kwantificeren zijn. Inkomen is makkelijk te kwantificeren en daardoor makkelijk te meten. Sociale cohesie daarentegen is een stuk lastiger te kwantificeren en hier zijn eerst indicatoren voor nodig, die worden gebruikt als meeteenheid voor dat begrip (Bryman, 2008, p.145).

Het is belangrijk dat de gebruikte meeteenheid betrouwbaar en consistent is. Drie factoren zijn hierbij van belang. Stabiliteit van de meeteenheid over een tijdsperiode, interne betrouwbaarheid en inter-onderzoeker consistentie. Interne betrouwbaarheid heeft te maken of verschillende manieren om een concept te meten wel goed met elkaar samenhangen. Inter-onderzoeker consistentie is relevant, wanneer er meerdere onderzoekers samenwerken en misschien samen niet dezelfde consequente beslissingen nemen. Een tweede begrip wat van belang is, is de validiteit van de meeteenheid. Validiteit heeft te maken met de vraag of de meeteenheden daadwerkelijk het bewuste concept meten. De externe validiteit van het onderzoek bepaalt of de resultaten van het onderzoek generaliseerbaar zijn (Bryman, 2008, pp.149-152).

In tabel 4.1 zijn de belangrijkste concepten in dit onderzoek geoperationaliseerd. De eerste drie concepten in tabel 4.1 zijn simpel te kwantificeren aan de hand van de meeteenheden. Het laatste concept slaagkansen is echter lastiger te meten. Het begrip slaagkansen is in dit onderzoek anders dan de gebruikelijke definitie van dit begrip in andere woningmarktrapportages. Slaagkansen in de gebruikelijke zin, omvat het aandeel woningzoekenden dat een woning heeft gevonden ten opzichte van het totale aantal actief woningzoekenden en dit uitgedrukt als percentage (RIGO, 2009, p.14).

In dit onderzoek bestaan de slaagkansen van huishoudens uit het samenspel tussen de toegankelijkheid van de woningmarkt, de betaalbaarheid van het wonen en de woonpreferenties van huishoudens (§2.5, conceptueel model). Deze drie aspecten kunnen gezien worden als de indicatoren waarmee de slaagkansen afgeleid worden. Door het gebruik van indicatoren kunnen de slaagkansen in dit onderzoek niet worden uitgedrukt als concrete percentages. Toch is deze definitie van de term 'slagkansen' geschikt voor de beantwoording van de probleemstelling. De afgeleide slaagkansen schetsen namelijk een beeld van de relatieve verandering van de slaagkansen vóór en na de nieuwe beleidsmaatregelen en van de verdeling hiervan tussen de verschillende groepen.

Tabel 4.1: Operationalisatie van de kernconcepten

Concept	Meeteenheid	Bron gegevens
Toegankelijkheid van de woningmarkt	- Beschikbare aanbod - Toewijzingsregels woonruimteverdeling	secundaire bronnen en interviews
Betaalbaarheid van het wonen	- huurquote-methode (Zie tabel 4.6) - Residuele inkomen methode. (Tabel 4.5)	WoON 2009, interviews
Woonpreferenties van Utrechtse huishoudens	- Gewenste huurprijs - Gewenste aantal kamers - Gewenste woonkameroppervlakte - Gewenste eigendomsverhouding - Gewenste eigendomsvorm - Eerste prioriteit bij woningkeuze	WoON 2009, interviews
Slaagkansen	Afgeleide uit resultaten van bovenstaande drie delen	-

Naast het operationaliseren van de belangrijkste concepten is het van belang enkele andere kernbegrippen te definiëren, Dit is gedaan in de onderstaande tabel 4.2.

Tabel 4.2: Definitie begrippen in dit onderzoek

Begrip	Definitie	
Sociale huurwoning	Alle woningen van toegelaten instellingen (woningcorporaties)	
Particuliere huurwoning	Alle woningen van particuliere verhuurders	
Gereguleerde woning	Alle woningen (particulier en sociaal) onder de liberalisatiegrens.	
Liberaliseren	Het verhogen van de huur tot boven de liberalisatiegrens waarbij een woning in de vrije markt komt	
Harmoniseren	Het optrekken van de huren bij mutatie	
Huur-niveaus WoON 2009	Tot ondergrens	Tot 204,86
	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot 348,99
	Tot aftoppingsgrens	1 of 2 persoon huishouden: Tot 499,51 3 of meer persoon huishouden: Tot 535,33
	Tot liberalisatiegrens	Tot 631,73

4.3 Databronnen en onderzoeksmethoden

In dit onderzoek wordt voornamelijk secundaire analyse van bronnen gebruikt. Het voordeel van secundaire analyse is, dat het veel tijd en geld bespaart, de bronnen vaak van hoge kwaliteit zijn, het meer tijd bespaart voor de feitelijke data-analyse en dat het opnieuw analyseren tot nieuwe inzichten kan leiden. Het nadeel van het gebruik van secundaire bronnen is de onbekendheid met de data, de mogelijke complexiteit van de data, geen controle over de kwaliteit van de data en het mogelijk missen van belangrijke sleutelvariabelen voor het onderzoek (Bryman, 2008, pp.297-300). Naast deze secundaire bronnen is ook gebruikt gemaakt van kwalitatieve diepte-interviews. In deze paragraaf worden de methoden van de empirische secties besproken. Achtereenvolgens worden de methoden van de diepte-interviews, de betaalbaarheid van het wonen, de geografische verschillen en de woonpreferenties besproken.

4.3.1 Methoden diepte-interviews

Voor de kwalitatieve methoden zijn diepte-interviews gehouden met twee experts. Het doel van deze interviews is, het checken van de eerste onderzoeksuitkomsten, het bijsturen van het onderzoek en inzicht krijgen in de positie van de woningcorporaties over de discussies op het gebied van betaalbaarheid, woningpreferenties en de woningvoorraad. Omdat woningcorporaties veel invloed hebben op de huurprijs van huurwoningen is, gekozen om interviews te houden met een belangrijke beleidsmaker van de twee grootste woningcorporaties van Utrecht: Portaal en Mitros. De topiclijst is aangepast voor beide interviews, omdat deze twee corporaties verschillen in huurbeleid kennen. Het is interessant om te onderzoeken wat de achterliggende redenen hiervoor zijn. De topiclijsten zijn te vinden in bijlage 3 (Mitros) en 4 (Portaal). In bijlage 6 zijn de gegevens weergegeven, die zijn verstrekt aan de respondenten om de eerste onderzoeksuitkomsten te controleren.

Er is gekozen voor semi-gestructureerde interviews, omdat de respondenten moeten kunnen uitweiden over gerelateerde thema's, die mogelijk tot nieuwe inzichten kunnen leiden. Het interview proces is hierdoor flexibel. Het interview moet echter niet teveel van het onderwerp afwijken en daarom zijn specifieke topics met specifieke vragen opgesteld (Bryman, 2008, pp.438-439).

Het selecteren van de respondenten voor de interviews is gedaan volgens 'doelmatige sampling'. Dit betekent dat respondenten zijn geselecteerd, die relevant zijn voor de gestelde onderzoeksvragen (Bryman, 2008, p.458). De respondenten in dit onderzoek zijn geselecteerd op basis van hun kennis over de Utrechtse woningmarkt en het voorraad- en huurbeleid van de Utrechtse woningcorporaties. De keuze is gemaakt om een respondent te interviewen van de woningcorporatie Portaal en de woningcorporatie Mitros. Hier is voor gekozen omdat Mitros en Portaal de grootste woningcorporaties in Utrecht zijn en daarmee veel invloed hebben op de voorraad (sociale) huurwoningen in Utrecht. Bovendien kan worden aangenomen, dat respondenten van deze woningcorporaties veel verstand hebben van de ontwikkelingen op de Utrechtse woningmarkt.

Bij Portaal Utrecht is Van de Laag gekozen als respondent. Hij is manager strategie van Portaal Utrecht en zijn afdeling houdt zich onder andere bezig met het huurbeleid. De tweede respondent is Van Esch, beleidsadviseur bij de afdeling marktstaf van Mitros. Zowel Van Esch als Van der Laag houdt zich naast huurbeleid bezig met portefeuillebeleid, dat hier nauw aan verwant is. Hierdoor kan tijdens de interviews ook informatie worden vergaard over de voorraad van sociale huurwoningen en de mogelijke ontwikkeling hiervan.

De interviews hebben ertoe geleid dat het onderzoek op een aantal manieren is bijgestuurd. Zo zijn de lage inkomens en de huurtoeslaggroep als aparte groepen toegevoegd. In de eerste opzet zaten de huurtoeslagontvangers binnen de inkomensklasse 'lage inkomens'. Uit de interviews bleek echter dat zowel Van der Laag als van Esch pleiten voor een scheiding hiervan. Daarnaast is er door het afnemen van de interviews meer aandacht besteed aan gezinnen met een laag inkomen. Door deze extra aandacht zijn een aantal verbanden ontdekt, die anders verborgen zouden zijn gebleven.

De resultaten van de interviews zullen niet in één enkele paragraaf beschreven worden. Omdat de onderwerpen van de interviews divers zijn, is het verstandiger om de resultaten op te splitsen. De resultaten van de interviews worden daarom verwerkt in de afzonderlijke onderwerpen over betaalbaarheid, woonpreferenties en het aanbod van huurwoningen. In elke paragraaf vindt op het einde een 'reflectie' plaats, waarbij de resultaten van de interviews worden geïntegreerd met de resultaten van de betreffende paragraaf. Op deze manier kunnen de uitkomsten van de diepte-interviews de resultaten van de verschillende onderwerpen in perspectief plaatsen en mogelijk helpen te verklaren.

4.3.2 Methoden betaalbaarheid

De belangrijkste secundaire bron voor dit onderzoek is het WoonOnderzoek 2009 (WoON 2009). Deze bron wordt zowel gebruikt voor het onderzoeken van de betaalbaarheid van het wonen als de woonpreferenties van de Utrechtse huishoudens. Sinds 1964 is het WoON al tien keer gehouden. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonpreferenties, de woning en de woonomgeving van mensen van 18 jaar en ouder. De enquête voor WoON 2009 is afgenomen tussen september 2008 en mei 2009 (CBS/VROM, 2010, p.5). Ondanks dat deze database momenteel al 3 jaar oud is, blijft deze nuttig om mee te werken. Het is momenteel de meest uitgebreide en recente dataset die beschikbaar is. Het veldwerk voor het WoON 2012 is momenteel in volle gang, maar de resultaten hiervan komen helaas te laat beschikbaar om bruikbaar te zijn voor dit onderzoek.

Het WoON 2009 is uitgevoerd in 78.000 huishoudens in Nederland. Op het WoON 2009 bestand zijn al enkele beleidsrapporten gebaseerd, zoals, CBS/VROM (2010), RLI (2011) en Ministerie van BZK (2010b). Deze hebben echter betrekking op heel Nederland en op basis van de gegevens kan slechts beperkt uitspraken worden gedaan over individuele gemeenten. Om tot een oplossing te komen voor dit probleem is er voor meerdere gemeenten en regio's voor de optie tot 'oversampling' gekozen. In de oversampling werd tegelijkertijd met het basisonderzoek de steekproef vergroot door lokaal extra gegevens te verzamelen (CBS, 2010). In de gemeente Utrecht is een dergelijke oversampling uitgevoerd op wijk en buurt niveau. Deze oversampling is uitgevoerd voor de wijken Utrechtse Krachtwijken (Kanaleneiland, Overvecht, Zuilen, Ondiep en Hoograven) en de wijk Leidsche Rijn (Gemeente Utrecht, 2009a, p.7).

De vragenlijst van de WoON 2009 enquête is te vinden in de rapportage van het Ministerie van VROM (2009b). Voor het verkrijgen van bepaalde gegevens is gebruikt gemaakt van registratiebestanden. Zo wordt bijvoorbeeld het inkomen van een huishouden uit de steekproef bepaald door de gegevens beschikbaar bij de belastingdienst en hoeft hierdoor niet apart gevraagd te worden (Ministerie van VROM, 2009b, p.7).

Het basisonderzoek WoON 2009 omvat 1998 respondenten voor de gemeente Utrecht. Omdat in dit onderzoek alleen naar de huursector wordt gekeken, valt de helft van deze cases af en blijven 1003 cases over. Dit aantal is echter om drie redenen nog verder beperkt.

Ten eerste waren een deel van de respondenten niet woonachtig in de gemeente Utrecht maar hadden slechts de intentie om hier te gaan wonen. Hierdoor kunnen geen uitspraken worden gedaan over de huidige woonsituatie van deze respondenten en konden deze niet worden meegenomen.

Ten tweede zijn respondenten, die niet tot de kern van het huishouden behoren, niet meegenomen in de analyse. Dit zijn bijvoorbeeld respondenten die inwonen bij vrienden, mensen die in een zorginstelling woonachtig zijn of in een studentenhuus wonen.

Ten derde zijn enkele cases buiten beschouwing gelaten, die abnormale waarden of 'missing values' hadden. Zo zijn cases die een nettohuur onder de 204,33 euro hadden buiten beschouwing gelaten. Het is zeer onwaarschijnlijk dat huishoudens in Utrecht een huur onder de 204,33 euro hebben, zelfs wanneer rekening wordt gehouden met de huurtoeslag. De grens van 204,33 is gekozen omdat dit de grens is van de eigen bijdrage van de huurtoeslag. Door deze eigen bijdrage is het praktisch onmogelijk om een lagere nettohuur te hebben voor een zelfstandige huurwoning.

Een tweede variabele, waar abnormale waarden voorkwamen, is het bruto inkomen van huishoudens. Huishoudens met een bruto inkomen onder de 7500 euro per jaar zijn buiten de analyse gelaten. Dit bedrag is namelijk het minimumniveau van de bijstandsuitkering in 2008/2009. Huishoudens zouden dus altijd in staat moeten kunnen zijn om minimaal 7500 euro per jaar te verdienen. Cases met een bruto inkomen onder de 7500 zijn dus niet representatief.

Na het filteren van de cases op basis van deze drie beperkingen blijven 639 cases over. Hoewel dit een aanzienlijke beperking is van de hoeveelheid cases, is dit aantal voldoende om representatieve uitspraken te doen over de afhankelijke variabelen. De celvulling binnen de onafhankelijke variabelen is ook voldoende. Elke verschillende klasse binnen de onafhankelijke variabelen bevat namelijk minimaal 30 cases en in de meeste gevallen zelfs meer dan 100 cases.

In tabel 4.3 is een onderscheid gemaakt tussen vier inkomensklassen. De huurtoeslaggroep valt binnen de lage inkomens groep, maar is toch als een aparte groep gekozen. De reden hiervoor is dat het wel of niet ontvangen van huurtoeslag een grote invloed zou kunnen hebben op de betaalbaarheid. Deze laatste veronderstelling kwam sterk naar voren uit de twee diepte-interviews met beleidsmakers van Portaal en Mitros. De andere inkomenscategorieën zijn gebaseerd op beleidsgrenzen.

Voor de huishoudentypen is voor slechts drie categorieën gekozen, omdat er anders een te lage celvulling zou kunnen optreden bij sommige bewerkingen. De categorie 'gezinnen' omvat zowel paren met kind(eren) als één-ouder gezinnen met kind(eren). Vanwege een beperkt aantal cases is gekozen om deze categorieën samen te voegen. Op deze manier is er genoeg celvulling om representatieve uitspraken te doen over deze groep huishoudens.

De beslissing om deze groepen samen te voegen, betekent echter dat er geen representatieve uitspraken kunnen worden gedaan over de specifieke uitkomsten voor één-ouder gezinnen. De nieuwe categorie geeft meer een gemiddelde van alle gezinnen. De uitkomsten hiervan zullen vermoedelijk te positief zijn voor één-oudergezinnen en net iets te negatief voor gezinnen met tweeverdieners.

Tabel 4.3: Groeperingsvariabelen voor het berekenen van de betaalbaarheid

Onafhankelijke variabelen	Type variabele	Klassen
Inkomen	Ordinaal	Huurtoeslaggroep (zie tabel 2.3)
		Lage inkomens (< 32.500) zonder huurtoeslag
		Middeninkomens (32.500 – 43.000)
		Hoge middeninkomens (> 43.000)
Huishoudentypen	Nominaal	Alleenwonende
		Paar zonder kinderen
		Gezinnen

De betaalbaarheid wordt gemeten aan de hand van de afhankelijke variabelen weergegeven in tabel 4.4. In tabel 4.5 is de berekening van de ratio-methode en de residuele inkomen methode weergegeven. De theoretische onderbouwing hiervoor is te vinden in paragraaf 2.4.1.

Tabel 4.4: Afhankelijke variabelen voor het berekenen van de betaalbaarheid

Afhankelijke variabelen	Type variabele	Klassen
RI-basis norm*	Dichotoom	Onder de norm
		Boven de norm (gelijk = boven)
RI niet-veel-maar toereikend-norm*	Dichotoom	Onder de norm
		Boven de norm (gelijk = boven)
huurquote-methode	Dichotoom	Onder de 30% norm (gelijk = onder)
		Boven de 30% norm

* Deze normen zijn verschillend per huishoudentype.

Tabel 4.5: Berekening huurquote en residuele inkomen

Ratio-Methode	Residuele inkomen-methode
Bruto huur- huurtoeslag = Netto vaste woonuitgaven	Bruto huur – huurtoeslag = Netto vaste woonuitgaven
(Netto vaste woonuitgaven / Besteedbaar inkomen) * 100% = netto huurquote	Besteedbaar inkomen – Netto vaste woonuitgaven = Residuele inkomen (RI)
Vergelijken van de huurquote met een arbitraire norm. De norm die vaak gehanteerd wordt is 30%. Dit wordt gehanteerd in dit onderzoek.	RI-norm*equivalentiefactor voor huishoudentype = Equivalente RI-norm Vergelijken residuele inkomen met equivalente RI-norm

Bron: Ministerie van BZK, 2010B, p.12; Haffner & Heylen, 2010, p.49 (eigen bewerking)

De basisbehoeftegrens (BB) zonder huur bedraagt 539 euro en de niet-veel-maar-toereikendgrens (NVMT) bedraagt 622 euro. Deze grenzen zijn voor alleenwonenden (Soede, 2011). Om tot een representatieve grens te komen voor andere huishoudentypen zijn equivalentiefactoren opgesteld door het SCP. In tabel 4.6 zijn equivalentiefactoren weergegeven voor de belangrijkste huishoudtypen. De equivalentiefactoren voor overige huishoudensamenstellingen zijn worden berekend aan de hand van de volgende formule:

$$E = \{A + (0,8 * C)\}^{0,5}$$

A= aantal volwassenen

C= aantal kinderen.

(CBS, 2004, p.10).

Tabel 4.6: Equivalentie factoren residueel inkomen

Huishoudensamenstelling	equivalentiefactor
Alleenwonenden	1,00
Paar zonder kinderen	1,37
Gezin, 1 kind	1,67
Gezin, 2 kinderen	1,88
Gezin, 3 kinderen	2,06
Eén ouder gezin, 1 kind	1,33
Eén ouder gezin, 2 kinderen	1,51
Eén ouder gezin, 3 kinderen	1,76

Bron: CBS/SCP, 2011, p. 16.

Om via de data erachter te komen of de betaalbaarheid van het wonen daadwerkelijk is veranderd door de nieuwe maatregelen, moeten in SPSS meerdere stappen worden genomen. Voor de huurtoeslaggroep (<32.500) is vooral de verlaging van de huurtoeslag relevant voor de betaalbaarheid. Voor de middeninkomens is de staatssteunregeling en de inkomensafhankelijke huurverhoging van 1% relevant. Voor de hoge inkomens is de inkomensafhankelijke huurstijging van 5% belangrijk. De extra WWS-punten zijn voor elke groep relevant.

Staatssteunregeling (90/10)

Selectie: Alle middeninkomens in een sociale huurwoning.

De maatregel: Van alle nieuwe toewijzingen in de sociale huursector mag nog slechts 10% worden toegewezen aan inkomens boven de 32.500 euro (teruggerekende grens van 2009).

Toelichting: Omdat uit de diepte-interviews is gebleken, dat in de praktijk nog slechts 1 woningcorporatie verhuurt aan deze inkomensgroep, is ervoor gekozen om de huren van deze groep te verhogen naar een fictieve huurprijs, die reëel is voor de vrije sector.

SPSS handelingen: Het maken van twee scenario's, waarbij de lage-middeninkomens een fictieve nettohuur krijgen van respectievelijk 750 en 850 euro.

Statistische toetsing: Chi-kwadraat toets waarbij er gekeken wordt of de betaalbaarheid significant is veranderd door de nieuwe huurprijs, vergeleken met de uitgangssituatie. Dit geldt voor scenario 1 en voor scenario 2. De Cramer's V of de Kendall's tau-c worden gebruikt om de sterkte van het verband te meten.

Mogelijke beperkingen: In het fictieve scenario zouden alle middeninkomens aangewezen zijn op vrije sector woningen van deze prijs categorie. Bij de resultaten moet rekening worden gehouden met de beperkingen van deze aannames. Mitros blijft verhuren aan de middengroep en er zijn ook kleinere woningen in de vrije sector beschikbaar. Deze kleinere woningen bevinden kunnen onmogelijk een huurprijs van 750 of 850 euro krijgen op basis van het maximum aantal WWS-punten.

Verlaging huurtoeslag:

Selectie: Alle huurtoeslagontvangers.

De maatregel: De huurtoeslag is sinds 1 januari 2012 verlaagd voor een bepaalde groep huurtoeslagontvangers (zie tabel 2.3)

SPSS handelingen: Huurtoeslag van deze groep opsplitsen in deel A, B en C.

Deel A is de huurtoeslag tot de kwaliteitskortingsgrens

Deel B is de huurtoeslag tot de aftoppingsgrens

Deel C is de huurtoeslag tot de liberalisatiegrens

Deel A blijft onveranderd en Deel B en C worden aangepast waardoor het totaal verandert.

Bij het opsplitsen van de huurtoeslagontvangers in deze groepen moet worden rekening gehouden met de rekenhuur, het inkomen, de leeftijd en huishoudengrootte.

Door middel van het selecteren van de juiste respondenten is voor elke groep respondenten de juiste huurtoeslagverlaging doorgerekend.

Statistische toetsing: Chi-kwadraat-toets waarbij gekeken wordt of de verlaging van de huurtoeslag de betaalbaarheid van de huurtoeslaggroep significant heeft beïnvloed. De Cramer's V of de Kendall's tau-c worden gebruikt om de sterkte van het verband te meten.

Extra Woning Waarderingstelselpunten (WWS-punten)

Selectie: Alle huurwoningen met een opgegeven aantal WWS-punten. Het aantal WWS-punten van de huidige woning is beschikbaar voor bijna alle cases, doordat er in 2010 een bijschatting heeft plaatsgevonden.

De maatregel: Het aantal WWS-punten van een woning neemt met 15 punten toe bij WOZ-waarden onder de 2900 per m² en met 25 bij WOZ-waarden boven de 2900 per m².

SPSS handelingen: Het selecteren van de woningen met WOZ-waarden onder de 2900 en boven de 2900 per m². De eerste groep krijgt er 15 punten bij en de tweede groep 25 punten. Er is echter ook een aanzienlijke groep (180 cases) waarbij de WOZ-waarden niet bekend is. Er is ervoor gekozen om de WWS-punten van deze woningen met 20 te verhogen. Om vervolgens tot de nieuwe maximale huurprijs van de woning te komen, zijn de nieuwe WWS-punten door middel van een omreken tabel omgezet naar een maximale huurprijs. Er zijn hierbij 2 variabelen gemaakt. Eén waarbij er geen rekening wordt gehouden met de liberalisatiegrens en één waarbij alle woningen waarbij de maximale huurgrens boven de liberalisatiegrens zou uitkomen, zijn vastgesteld op de liberalisatiegrens. Omdat deze regeling pas in werking kan treden bij mutatie, is er onderscheid gemaakt tussen 3 situaties. 1 jaar mutatie, 5 jaar mutatie en volledige mutatie. Er wordt een mutatiegraad aangehouden van 6% voor de 1-jarige berekening en 25% van de totale voorraad voor de 5-jarige berekening. Deze laatste waarde is gebaseerd op beschikbare mutatiecijfers van de jaren 2009, 2010 en 2011 en vervolgens geschat op 25%. Door in het bestand random 6% en random 25% van de cases te laten muteren, kan een dergelijke situatie worden geschetst. Deze random cases zijn wel representatief voor het totale bestand, omdat naar de verdeling in inkomensklassen en huishoudentypen is gekeken en deze goed overeenkomt. Bij mutatie is vervolgens de huurprijs fictief verhoogd naar 90% maximaal redelijk op basis van de nieuwe WWS-punten.

Statistische toetsing: Chi-kwadraat toets waarbij er gekeken wordt of de betaalbaarheid significant is veranderd door de nieuwe huurprijs, vergeleken met de uitgangssituatie. Dit wordt gedaan voor elke situatie. De Cramer's V wordt gebruikt om de sterkte van het verband te meten, wanneer er wordt vergeleken met huishoudentype. De Kendall's tau-c wordt gebruikt bij inkomen omdat dit een ordinale meeteenheid is.

Mogelijke beperkingen: Het random selecteren van cases is niet ideaal, omdat verhuisbewegingen niet volledig random zijn. Een andere beperking is de keuze om de fictieve huurprijs te verhogen naar 90% maximaal redelijk. In de praktijk zal dit niet voor alle woningen gebeuren. Voor veel vrije sector woningen zal dit vermoedelijk wel gebeuren, maar voor een groot deel van de sociale woningvoorraad niet.

1% jaarlijkse huurverhoging voor inkomens tussen de 32.500 en 43.000 euro.

Selectie: Alle huishoudens met een inkomen tussen de 32.500 en 43.000 euro in een sociale huurwoning.

De maatregel: De huur van deze huishoudens wordt jaarlijks 1% verhoogd bovenop de inflatie.

SPSS handelingen: Vier scenario's zijn opgesteld voor deze maatregel. Dat is het effect na 1 jaar, 2 jaar, 3 jaar en een scenario met een huurstijging van 20%. De eerste drie scenario's zijn om de effecten op de korte termijn te evalueren. De laatste scenario is opgesteld om te kijken of er op de lange termijn verschillen te zien zijn. De jaarlijkse huurstijging van de eerste drie scenario's is berekend door de inflatie + 1% te rekenen. Er is uitgegaan van het inflatieniveau van 2009, 2010 en 2011. De cijfers hiervoor zijn te vinden in bijlage 5.

Statistische toetsing: Chi-kwadraat toets waarbij er gekeken wordt of de betaalbaarheid significant is veranderd, door de nieuwe huurprijs vergeleken met de uitgangssituatie.

5% jaarlijkse huurverhoging inkomens boven 43.000 euro.

Selectie: Alle huishoudens met een inkomen boven de 43.000 euro in een sociale huurwoning.

De maatregel: De huur van deze huishoudens wordt jaarlijks 5% verhoogd bovenop de inflatie.

SPSS handelingen: Na het bestuderen van de effecten van deze maatregelen is gebleken dat de betaalbaarheid van deze groep slechts beperkt onder druk komt. Daarom is ervoor gekozen om de huur fictief te verhogen tot de liberalisatiegrens en tot de huur van scenario 1 en 2 van de staatssteunregeling, om te kijken of een dergelijke huurverhoging een grote invloed heeft op de betaalbaarheid van deze groep.

Statistische toetsing: Chi-kwadraat toets waarbij er gekeken wordt of de betaalbaarheid significant is veranderd door de nieuwe huurprijs vergeleken met de uitgangssituatie. Dit geldt voor de huurprijs van de liberalisatiegrens, scenario 1 en voor scenario 2.

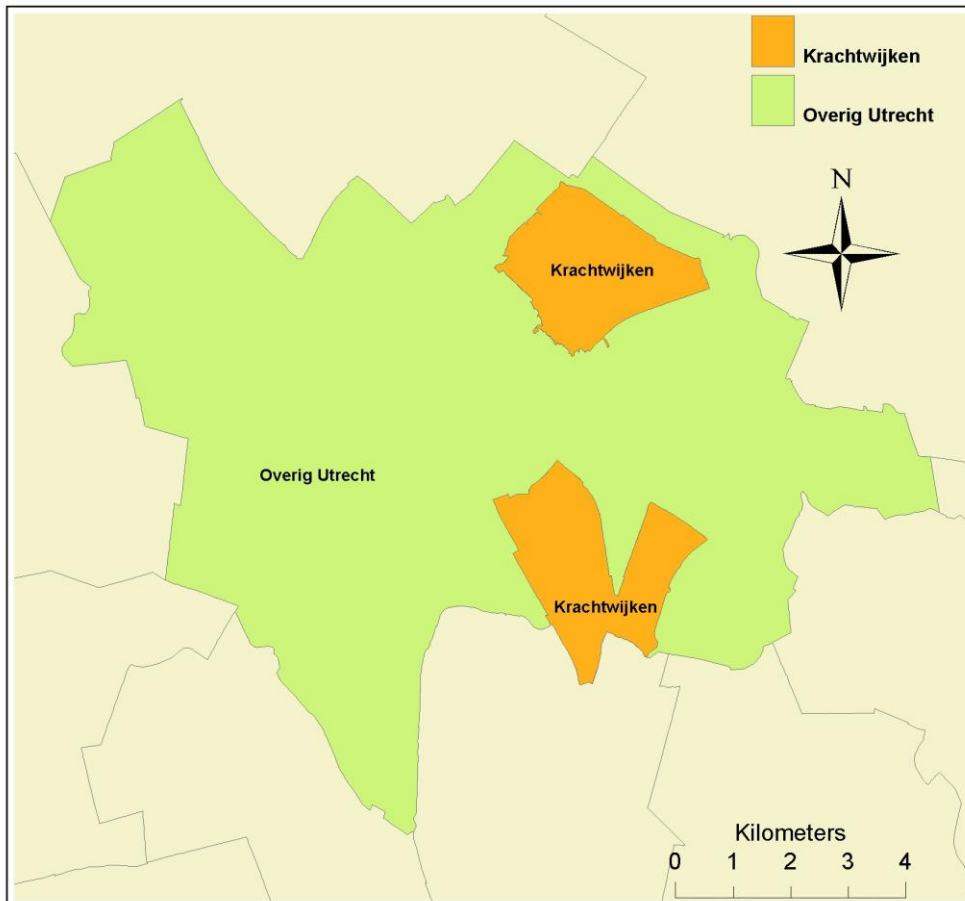
4.3.3 Methoden betaalbaarheid en de geografische verschillen binnen Utrecht

Het doel van dit deel van het onderzoek is om de betaalbaarheid van het wonen uit te splitsen naar geografische gebieden in Utrecht. Uit het WoON bestand zijn dezelfde 644 cases gebruikt om de betaalbaarheid van het wonen te meten. Om uitspraken te doen over ruimtelijke verschillen van het de betaalbaarheid van het wonen, is Utrecht opgedeeld in twee gebieden; 'de krachtwijken' en 'overig Utrecht'.

De krachtwijken omvatten de vijf gedefinieerde krachtwijken van Utrecht (kaart 4.1). Dit zijn de wijken Kanaleneiland, Overvecht, Zuilen, Ondiep en Hoograven. Ondanks dat dit gebied een stuk kleiner is dan 'overig Utrecht' zijn er genoeg cases om representatieve uitspraken te doen over de populatie. Dit komt vanwege de eerdergenoemde 'oversampling' die is uitgevoerd voor deze buurten. Van de 664 cases bevinden 360 cases zich in de krachtwijken en 284 in overig Utrecht.

Uit hoofdstuk 3 blijkt dat er veel verschil bestaat tussen de woningvoorraad en de populatie van de verschillende wijken. Omdat de vijf gebieden, die zijn gedefinieerd als krachtwijk, grote verschillen kennen met de andere Utrechtse wijken, is gekozen om deze gebieden met elkaar te vergelijken. De doelstelling was om drie verschillende gebieden te onderscheiden binnen Utrecht. Een derde gebied, met de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-de-Meern, was een nuttige toevoeging aan de vergelijking geweest. Dit is echter niet mogelijk gebleken vanwege beperkte celvulling en een te lage representativiteit hierdoor.

Kaart 4.1: Overzicht van de twee geselecteerde onderzoeksgebieden in Utrecht



Bron: Universiteit Utrecht, 2012

De afhankelijke en onafhankelijke variabelen die worden gebruikt voor dit deel van het onderzoek zijn hetzelfde als voor de betaalbaarheid van het wonen van heel Utrecht. Uit tabel 4.7 blijkt dat de verdeling van de huishoudentypen in de steekproef niet representatief is met de verdeling in de populatie. Weging zou dit probleem mogelijk kunnen oplossen, maar doordat het aantal cases zeer laag is zou dit niet tot representatieve uitkomsten leiden. Doordat de residuele inkomens normen gecorrigeerd worden naar huishoudentype zijn deze minder betrouwbaar.

De huurquote-methode houdt geen rekening met huishoudentype en is daarom betrouwbaarder bij het meten van de betaalbaarheid van het wonen voor bepaalde inkomensklassen. In paragraaf 5.2 wordt daarom hoofdzakelijk gebruik gemaakt van de huurquote-methode om de betaalbaarheid van het wonen te meten.

Tabel 4.7: Verdeling van huishoudentypen binnen de lage inkomens in de steekproef en in de populatie

Onderzoeks gebied	Alleenwonende		Paren zonder kinderen		Gezinnen		Totaal	
	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.	Abs.	Rel.
Populatie								
Krachtwijken	3528	72,9%	950	19,6%	364	7,5%	4842	100%
Overig Utrecht	7921	76,3%	1557	15,0%	908	8,7%	15228	100%
Steekproef								
Krachtwijken	63	70,%	19	21,1%	8	8,9%	90	100%
Overig Utrecht	44	58,7%	20	26,7%	11	14,7%	75	100%

Bron: WoOn 2009

Het onderzoek naar de geografische verschillen wordt niet uitgevoerd voor alle omschreven beleidsmaatregelen. In deze paragraaf zijn niet de effecten van alle nieuwe beleidsmaatregelen onderzocht. Enkel de effecten van de extra WWS-punten en de staatssteunregeling worden onderzocht. Uit de resultaten van het eerste deel van het onderzoek naar de betaalbaarheid van het wonen in Utrecht bleek, dat verdere uitsplitsing van de effecten van andere maatregelen vermoedelijk geen nieuwe inzichten zou kunnen opleveren. Om betaalbaarheid te meten zijn dezelfde statistische toetsen toegepast als in het vorige deel.

4.3.4 Methoden woonpreferenties Utrechtse huishoudens

Om uitspraken over de woonpreferenties van huishoudens in Utrecht te doen, moeten de resultaten uit de dataset vertaald worden naar die van de totale populatie. Het doel van dit deel van het onderzoek is om de woonpreferenties van huishoudens in Utrecht te veronderstellen aan de hand van de verzamelde data. Dit wordt gedaan aan de hand van verschillende regressieanalyses. Met regressieanalyse is het mogelijk om te onderzoeken welke onafhankelijke variabelen de meeste invloed hebben op de afhankelijke variabele (de Vocht, 2006, pp.193). Aan de hand van afhankelijke variabele worden de woonpreferenties van de Utrechtse huishoudens afgeleid voor verschillende groepen van huishoudens.

Van het WoON bestand zijn 510 van de 1003 cases met huurders gebruikt. De onderstaande variabelen zijn namelijk alleen beantwoord door huishoudens, die op korte termijn (twee jaar) een andere woning willen betrekken. Het aantal cases verschilt per regressiemodel wegens non-respons en missing cases, maar is overal boven de 300 cases.

In eerste instantie werden er veel onafhankelijke variabelen bij het onderzoek naar woonpreferenties betrokken, maar om praktische redenen is ervoor gekozen om deze te beperken tot inkomen, huishoudentype en leeftijd. In de uitgangssituatie waren er met zes variabelen met elk meerdere klasse namelijk 886 verschillende groepen van huishoudens mogelijk en werd het moeilijk om uitspraken te doen over elk van deze groepen.

De variabele leeftijd is toegevoegd, omdat uit de theorie blijkt (§2.1.2) dat dit, naast inkomen en huishoudentype, een grote rol van betekenis speelt bij de woningkeuzes van huishoudens. Tabel 4.8 geeft een overzicht van de gebruikte onafhankelijke variabelen.

Tabel 4.8: Onafhankelijke variabelen voor het berekenen van de woonpreferenties

Onafhankelijke variabelen	Type variabele	Klassen
Inkomen	Ordinaal	Huurtoeslaggroep (zie tabel 2.3)
		Lage inkomens (< 32.500) zonder huurtoeslag
		Middeninkomens (32.500 – 43.000)
		Hoge middeninkomens (> 43.000)
Huishoudentypen	Nominaal	Alleenwonenden
		Paren zonder kinderen
		Gezinnen (1 ouder met kinderen, paar met kinderen).
Leeftijdsklassen	Ordinaal	18-29
		30-49
		50+

De woonpreferenties worden gemeten aan de hand van de afhankelijke variabelen, weergegeven in tabel 4.9. De vijf variabelen geven een indicatie naar wat voor type woning huishoudens zoeken en wat ze daarvoor willen betalen

Tabel 4.9: Afhankelijke variabelen voor het berekenen van de woonpreferenties

Variabele	Type variabele	Klassen	Type regressie
Gewenste huurprijs	Ratio	N.v.t	Lineaire regressie
Gewenste aantal kamers ⁶	Ratio	N.v.t	Lineaire regressie
Gewenste woonkameroppervlakte in m ²	Ratio	N.v.t	Lineaire regressie
Gewenste eigendomverhouding	Dichotoom	Huurwoning Koopwoning	Logistische regressie
Woningtype gewenste woning	Dichotoom	Eengezinswoning Meergezinswoning	Logistische regressie

Wanneer de regressievergelijking wordt ingevuld voor elk van verschillende combinaties van de onafhankelijke variabelen ontstaan 36 verschillende groepen huishoudens. De resultaten van elke regressievergelijking is ingevuld en in één tabel weergegeven. De uitkomsten van elk van deze afzonderlijke tabellen zijn op een overzichtelijke samengevat in bijlage 2. Door deze weergave ontstaat een duidelijker beeld van de verbanden tussen de verschillende variabelen en de verschillende groepen en kunnen de resultaten beter geïnterpreteerd worden.

Om de betrouwbaarheid van de regressiemodellen te controleren moet aan de voorwaarden voor de regressie worden voldaan. Hieronder staan de vijf voorwaarden voor de regressiemodellen, de laatste voorwaarde is alleen van toepassing op de lineaire regressiemodellen (de Vocht, 2006, pp.199, 220).

1. Type van de variabelen

Alle variabelen hebben een interval of ratio schaal. Onafhankelijke variabelen mogen ook categorale variabelen zijn door middel van het gebruik van 'dummies' (de Vocht, 2006, pp.199). Aan deze voorwaarden is voldaan (zie tabel 4.7 en 4.8). Voor alle onafhankelijke variabelen zijn 'dummies' aangemaakt

2. Theoretische causaliteit

Het verband tussen de afhankelijke variabele Y en iedere onafhankelijke X is theoretisch causaal. (de Vocht, 2006, pp.199). Dit is duidelijk het geval in dit onderzoek. Een hogere huurprijs leidt bijvoorbeeld niet tot een ander inkomen, huishoudentype of leeftijd.

3. Het model is lineair

De residuen van het model vertonen geen duidelijk patroon, zoals een parabool of andersoortige kromme (de Vocht, 2006, pp.199, 208-213). Om dit te controleren is een spreidingsdiagram van de residuen gemaakt en gekeken naar het patroon van de residuen.

4. Geen multicollineariteit

Er zijn geen onafhankelijke variabelen in het model, die ongeveer hetzelfde meten. Er is sprake van multicollineariteit als er correlaties van Pearson's correlatiecoëfficiënt $r > 0,9$ voorkomen. In dat geval moet één van beide variabelen buiten het model gehouden worden (de Vocht, 2006, pp.199). Correlaties van de variabelen zijn vergeleken en de onafhankelijke variabelen in dit model voldoen aan deze voorwaarden.

5. Y-waarden zijn normaal verdeeld over de populatie

Voor elke combinatie van waarden van alle onafhankelijke variabelen X^i moet in de populatie een normale verdeling zijn van Y-waarden en al deze normale verdelingen moeten dezelfde variantie hebben (homoscedastisch). Om dit te controleren moet een residuenanalyse uitgevoerd worden. Dit wordt gedaan door een histogram en/of 'normal probability plot'. De homoscedastiteit van het model wordt gecontroleerd door middel van een spreidingsdiagram. De residuen moeten niet een 'toeter' vormen, waarbij ze van links naar rechts steeds verder van de horizontale nullijn liggen, de variantie is dan niet constant (de Vocht, 2006, pp.199, 208-213). De regressiemodellen in dit onderzoek voldoen aan deze voorwaarden.

⁶ Met de variabele 'gewenste aantal kamers' wordt iedere ruimte in een woonverblijf met een toegangsdeur en minstens één raam, met uitzondering van badkamer, toilet, hal, gang, keuken en open zolder bedoeld.

4.4 Hypothesen

Aan de hand van de literatuur en de diepte-interviews zijn een aantal hypothesen opgesteld. Deze zijn opgesplitst in de drie delen van dit onderzoek. Hypothesen 1 t/m 5 worden beantwoord in paragraaf 5.1 over de betaalbaarheid van het wonen in Utrecht. Hypothese 6 wordt beantwoord in paragraaf 5.2 over de geografische verschillen van de betaalbaarheid van het wonen in Utrecht en hypothesen 7 en 8 worden beantwoord in hoofdstuk 6 over de woonpreferenties van huishoudens in Utrecht. Aan het eind van elk empirisch deel zal antwoord worden gegeven op de hypothesen behorende bij dat deel. Dit zal ertoe leiden dat in de conclusie een antwoord kan worden gegeven op de deelvragen en vervolgens op de centrale vraag.

Hypothese 1:

De nieuwe beleidsmaatregelen leiden tot minder betaalbare huurwoningen in Utrecht.

De eerste hypothese gaat over de invloed van de nieuwe maatregelen op de betaalbaarheid van het wonen, zonder naar specifieke groepen te kijken. Aan de hand van de theorie en de interviews kan gesteld worden dat de nieuwe regelgeving een negatieve invloed heeft op de betaalbaarheid van huurwoningen in Utrecht.

Hypothese 2:

Veel lage inkomens en huishoudens in de huurtoeslaggroep ondervinden bestedingsproblemen door de nieuwe regelgeving.

De tweede hypothese kijkt vervolgens naar de specifieke inkomensgroepen in Utrecht, aan de hand van een onderscheid in vier verschillende klassen. Een logische veronderstelling is dat de laagste inkomens de grootste bestedingsproblemen hebben en dat deze ook meer zullen toenemen. Een maatregel als de extra WWS-punten houdt immers geen rekening met inkomensniveaus.

Hypothese 3:

Vooraf gezinnen ondervinden bestedingsproblemen door de nieuwe regelgeving.

Wanneer naar huishoudentypen wordt gekeken, is de verwachting dat gezinnen de meeste bestedingsproblemen ervaren. Zij moeten een grotere woning betalen en extra uitgaven doen voor levensonderhoud. De staatssteunregeling houdt bijvoorbeeld geen rekening met huishoudentype (paragraaf 2.3.4).

Hypothese 4: De hoge inkomens ondervinden geen bestedingsproblemen, ondanks de invoering van de inkomensafhankelijke huurstijging met 5% per jaar bovenop de inflatie.

De 5% huurverhoging voor hoge inkomens (>43000) in een sociale huurwoning betekent, dat de woonlasten voor deze groep omhoog zal gaan. De verwachting is dat deze groep niet in de bestedingsproblemen komt.

Hypothese 5: Voor de middeninkomens is de particuliere huursector een betaalbaar alternatief voor de sociale huursector.

De staatssteunregeling zorgt ervoor dat middeninkomens nog maar beperkt toegang hebben tot de sociale huursector. Zij zullen meer aangewezen zijn op de particuliere huursector, omdat de staatssteunregeling alleen voor de sociale huursector geldt (§2.3.2).

Hypothese 6: De bestedingsproblemen van huishoudens in de Krachtwijken zijn erger dan in de rest van Utrecht en dit verschil neemt toe door de nieuwe regelgeving.

De krachtwijken in Utrecht worden gekenmerkt door relatief veel sociale huurwoningen en huishoudens met huurtoeslag (§3.1.4). Volgens hypothese 2 treffen de nieuwe maatregelen juist deze groep. De veronderstelling is dus dat hierdoor de verschillen tussen de krachtwijken en de rest van Utrecht zullen toenemen.

Hypothese 7: Huishoudens met een lager inkomen stellen minder hoge eisen bij hun woningkeuze.

Wanneer mensen minder te besteden hebben, kunnen zij minder kritisch zijn en zullen hierdoor minder hoge eisen moeten stellen. Volgens het levensloopmodel in figuur 2.1 hebben de hulpbronnen van huishoudens invloed op de woningvoorkeuren. Met 'minder hoge eisen' worden de huurprijs, het aantal kamers, woonkameroppervlakte, de eigendomsverhouding en het woningtype bedoeld. Vermoedelijk neemt een huishouden met een lager inkomen genoeg met minder kamers, verkiest huren boven kopen en verkiest een meergezinswoning boven een ééngesinswoning.

Hypothese 8: Gezinnen stellen hogere eisen aan hun gewenste woning dan andere alleenstaanden en paren zonder kinderen.

Zoals omschreven in paragraaf 2.4.1 zijn hebben gezinnen een grotere woning nodig dan gemiddeld. Bovendien leggen gezinnen meer de nadruk op de kwaliteiten van de woning zelf, de site-eigenschappen (§2.1.2). Daardoor zijn gezinnen vermoedelijk kritischer bij het zoeken van een huurwoning.

5 Resultaten: Betaalbaarheid van het wonen

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de statistische analyse gepresenteerd. Allereerst wordt in paragraaf 5.1 ingegaan op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Vervolgens worden in paragraaf 5.2 het aanbod van woningen en de geografische verdeling hiervan besproken.

5.1 Betaalbaarheid van het wonen

In paragraaf 5.1 wordt aan de hand van het WoON 2009 de situatie op de Utrechtse woningmarkt beschreven. Dit wordt allereerst gedaan met behulp van beschrijvende statistiek en vervolgens door middel van statistische toetsing. Vervolgens worden in paragraaf 5.1.2 de fictieve beleidsmaatregelen ingevoerd om te onderzoeken wat de invloeden hiervan zijn. Hier wordt net als in de vorige paragraaf eerst via beschrijvende statistiek en vervolgens via statistische toetsing gewerkt. In paragraaf 5.1.3 worden de opgestelde hypothesen beantwoord om vervolgens in paragraaf 5.1.4 te reflecteren op de uitkomsten van het onderzoek. In deze reflectie worden de uitkomsten in perspectief geplaatst door middel van de afgenomen diepte-interviews met experts.

5.1.1 Betaalbaarheid van het wonen

In tabel 5.1 wordt door middel van beschrijvende statistiek naar de gemiddelde huur en het gemiddelde inkomen van huurders in Utrecht gekeken. Deze cijfers zijn gewogen om ze representatief te maken voor de populatie (alle huurders in Utrecht). Uit de cijfers valt op te maken, dat er een grote spreiding is binnen de populatie. De gemiddelde huur per maand ligt rond de 436 euro, maar met een standaarddeviatie van 175 euro vertoont dit een grote spreiding. Ditzelfde geldt voor het besteedbaar inkomen van het huishouden.

Tabel 5.1: Gemiddelde huur en inkomen van huurders in Utrecht per inkomensklasse.

Inkomensklassen	Aantal huis-houdens	Gemiddelde netto huur*	Standaard Deviatie*	Gemiddeld Bruto inkomen*	Standaard deviatie*
Huurtoeslaggroep	13654	286	75	21331	9302
Lage inkomens	15229	426	137	23319	5420
Midden inkomens	9839	484	142	37874	2906
Hoge inkomens	14538	557	191	64811	21918
Totaal	53260	436	175	36659	22173

Bron: WoON, 2009

*Bedragen zijn afgerond op hele getallen

Wanneer er naar dezelfde variabelen wordt gekeken, maar dan opgesplitst naar inkomensklassen ontstaat er een ander beeld. De spreiding binnen de groepen is kleiner met uitzondering van de hoge inkomens. Vanwege de huurtoeslag is de gemiddelde nettohuur van de huurtoeslaggroep een stuk lager dan die van de lage inkomens, terwijl het besteedbaar inkomen van deze groep maar net iets lager is. Een klein verschil in inkomen kan dus een groot verschil in huur betekenen. Opvallend is ook dat het verschil tussen de gemiddelde huur van de lage inkomens en de middeninkomens slechts 60 euro is, maar het verschil in besteedbaar inkomen is meer dan 14.000 euro. Een groot deel van deze laatste groep woont nog in een sociale huurwoning.

Tabel 5.2: Gemiddelde huur en inkomen van huurders in Utrecht per huishoudentype

Inkomensklassen	Aantal huis-houdens	Gemiddelde netto huur*	Standaard Deviatie*	Gemiddeld Bruto inkomen*	Standaard Deviatie*
Alleenwonende	27365	396	149	28019	14644
Paar zonder kinderen	11884	526	212	48765	28375
Gezinnen	14011	441	159	43895	21030
Totaal	53260	436	175	36659	22173

Bron: WoON, 2009

* Bedragen zijn afgerond op hele getallen

Een ander belangrijk onderscheid is het huishoudentype (tabel 5.2). Een groot deel van de Utrechtse huishoudens zijn alleenwonenden. Zij hebben gemiddeld het laagste inkomen maar betalen gemiddeld ook de laagste huur. Huishoudens bestaande uit twee volwassenen hebben gemiddeld de hoogste huur en het hoogste inkomen. De overige huishoudentypen, zoals gezinnen met kinderen en één-oudergezinnen, hebben relatief hoge inkomens en niet heel hoge huren. Een belangrijke kanttekening hierbij is, dat deze categorie bestaat uit zowel één-oudergezinnen en gezinnen met twee werkende volwassenen. Dit kan een vertekend beeld geven.

De één-oudergezinnen hebben vermoedelijk gemiddeld een lager inkomen dan gezinnen, waarbij beide volwassenen werken. Deze categorieën moesten echter samen worden gevoegd om voldoende celvulling te behouden (§4.3.2).

De tabellen 5.1 en 5.2 geven een beschrijving van de Utrechtse woningmarkt. Om uitspraken te kunnen doen over vermeende verschillen tussen inkomensgroepen en huishoudentypen is statistische toetsing nodig. De chi-kwadraattoets test of er een statistisch verband is tussen twee categorale variabelen. Deze methode is toegepast op de (kruis)tabellen van deze paragraaf.

Voor de interpretatie van deze (kruis)tabellen in hoofdstuk 5 is enige toelichting vereist. In de tabellen is de betaalbaarheid van het wonen gemeten via residuele-inkomensmethode (RI-methode) en de huurquote-methode. De huurquote bedraagt het percentage van het inkomen dat aan huur wordt uitgegeven. De residuele-inkomensmethode houdt in, dat de huur van een huishouden wordt afgetrokken van het besteedbaar inkomen en dit bedrag, het residuele inkomen, wordt vervolgens vergeleken met een tweetal normen. De theoretische onderbouwing hiervan is in paragraaf 2.4.1 te vinden en de methodische onderbouwing in paragraaf 4.3.2.

De percentages die worden gegeven bij de RI-methode, tonen het aandeel huishoudens dat een residueel inkomen heeft dat lager is dan de gestelde (equivalente) betaalbaarheidsnormen. De waarden bij de huurquote-methode, tonen het aandeel van de huishoudens dat een huurquote heeft wat hoger is dan 30%.

Uit tabel 5.3 valt af te leiden, dat de lage inkomens op basis van beide methoden de meeste bestedingsproblemen kennen. De middeninkomens en vooral de hoge inkomens hebben weinig bestedingsproblemen. Via de chi-kwadraattoets wordt getest of deze uitkomsten significant zijn. Met een betrouwbaarheid van 99% ($X^2(3)=p<0,01$) is het verband tussen de variabele inkomensklassen en de RI-methode en huurquote-methode statistisch significant. " $X^2(3)$ " betekent dat het chikwadraatmodel (X^2) met drie vrijheidsgraden (3) significant is met een betrouwbaarheid van 99% ($p<0,01$).

Tabel 5.3: Betaalbaarheid door middel van de RI-methode en de huurquote-methode uitgesplitst naar inkomensklassen

Inkomensklassen	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm ($\tau=-0,058$)	Onder NVMT-norm ($\tau=-0,105$)	Boven 30% norm ($\tau -0,128$)
Huurtoeslaggroep	4,9%	9,9%	13,2%
Lage inkomens	10,9%	14,5%	37,6%
Middeninkomens	0,9%	0,9%	10,9%
Hoge inkomens	0,0%	0,0%	3,3%
Totaal	4,4%	6,7%	16,3%

Bron: WoON, 2009, N=639, **BB**=($X^2(3)=p<0,01$) **NVMT**=($X^2(3)=p<0,01$) **HQ**=($X^2(3)=p<0,01$)

De sterkte en richting van de bovenstaande verbanden is berekend door de Kendall's tau-c waarde, deze is weergegeven met het teken ' τ '. De Kendall's tau-c waarden liggen altijd tussen -1 (perfect negatief verband) en +1 (perfect positief verband). De verbanden hebben waarden tussen de -0,58 en -0,128 en zijn daarmee zeer zwak. Het zijn negatieve verbanden, waarmee wordt bedoeld dat de bestedingsproblemen van huishoudens afnemen naarmate het inkomen toeneemt.

In de onderstaande tabel 5.4 is de betaalbaarheid van het wonen uitgesplitst naar huishoudentype. De verbanden tussen de huishoudentypen en de beide RI-normen zijn niet significant. Met een betrouwbaarheid van 99% ($X^2(3)=p<0,01$) is er wel een significant verband tussen huishoudentype en de huurquote-methode. De sterkte en richting van de bovenstaande verbanden is berekend door de Cramer's V waarde. De Cramer's V waarden liggen tussen de 0,024 en 0,217, wat duidt op een zeer zwak tot zwak verband.

De cijfers in tabel 5.4 zijn gebruikt tijdens de diepte-interviews met experts. Dit is gedaan om de eerste onderzoeksresultaten te checken en de resultaten in de juiste context te plaatsen. Uit deze interviews kwam naar voren, dat beide experts de cijfers opmerkelijk vonden. Dit komt omdat in de tabel de indruk wordt gewekt, dat de bestedingsproblemen het grootste zijn bij de alleenwonende huishoudens. Dit staat in contrast met andere rapporten, waarbij het vaak de gezinnen met kinderen en één-oudergezinnen zijn, die problemen hebben.

Tabel 5.4: Betaalbaarheid van het wonen door middel van de RI-methode en de huurquote-methode, uitgesplitst naar huishoudentype voor alle inkomens

Huishoudentypen	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm (V=0,024)	Onder NVMT-norm (V=0,067)	Boven 30% norm (V= 0,217)
Alleenwonende	4,7%	8,3%	25,2%
Paar zonder kinderen	3,6%	4,1%	11,8%
Gezinnen	4,7%	6,8%	7,3%
Totaal	4,4%	6,7%	16,3%

Bron: WoON, 2009, N=639, **BB**=($X^2(2)=p>0,82$) **NVMT**=($X^2(2)=p>0,23$) **HQ**=($X^2(2)=p<0,01$)

Na het afnemen van de interviews en verder onderzoek is duidelijk geworden, dat de experts gelijk hadden in hun bewering, dat de problemen juist groot zijn bij de gezinnen. In tabel 5.5 is eenzelfde soort tabel gemaakt voor enkel de lage inkomens. Bij de lage inkomens zijn het vooral de gezinnen die, conform de verwachtingen, bestedingsproblemen ondervinden. Een kanttekening hierbij is dat dit resultaat slechts op 19 cases berust. In de gehele populatie zijn dit 1272 huishoudens. Doordat in tabel 5.4 alle inkomensgroepen zijn opgenomen zijn onderlinge verschillen in inkomen binnen deze groepen niet te herkennen. Veel gezinnen hebben geen bestedingsproblemen en het zijn vooral de gezinnen met een laag inkomen, die in de knel zitten. Deze huishoudens met kinderen moeten extra kosten maken en worden hier, in tegenstelling tot de huurtoeslaggroep, niet voor gecompenseerd door middel van huurtoeslag. Volgens de huurquote-methode blijkt echter dat de gezinnen een maar net iets hogere huurquote hebben, dan de andere huishoudentypen. De huurquote-methode is echter geen representatieve methode om betaalbaarheid van het wonen te meten voor verschillende huishoudentypen. In de residuele-inkomensmethode is hier wel rekening mee gehouden door de normen aan te passen per huishoudentype door middel van een equivalentiefactor.

Een tweede opvallende resultaat is dat de paren zonderen kinderen met een laag inkomen relatief veel bestedingsproblemen kennen op basis van de RI-methode. De huurquote van deze groep juist het laagst. De opgestelde equivalentiefactoren zijn hier duidelijk van invloed. Alle drie de groepen hebben hier namelijk ongeveer hetzelfde inkomensniveau en ontvangen net geen huursubsidie. Deze groep van huishoudens moet echter relatief meer geld aan uitgeven aan de dagelijkse kosten dan alleenwonenden. Een kanttekening bij dit resultaat is dat ook dit resultaat slechts op 39 cases berust. Met het generaliseren van deze uitkomsten is voorzichtigheid geboden.

Tabel 5.5: Betaalbaarheid van het wonen door middel van de RI-methode en de huurquote-methode uitgesplitst naar huishoudentype voor de lage inkomensgroep

Huishoudentypen ⁷	Residueleinkomens-methode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm ⁸ (V =0,315)	Onder NVMT-norm (V=0,291)	Boven 30%norm (V=0,055)
Alleenwonende	5,6%	9,3%	38,3%
Paar zonder kinderen	12,8%	15,5%	33,3%
Gezinnen	36,8%	42,1%	42,1%
Totaal	10,9%	14,4%	33,7%

Bron: WoON, 2009, N=165 **BB**=($X^2(2)=p<0,01$) **NVMT**=($X^2(2)=p<0,01$) **HQ**=($X^2(2)=p<0,01$)

Het verband in tabel 5.5 tussen het huishoudentype en de RI-methode kent een Cramer's V waarde rond de 0.3 en kan daardoor zwak tot matig sterk verband genoemd worden. De relatie tussen de BB-norm en de huishoudentypen is echter niet significant. De celvulling is onvoldoende en de tabel voldoet hierdoor niet aan de voorwaarde, dat maximaal 20% van de verwachte celfrequenties een waarde boven de 5 heeft. De rest van de tabel is wel significant met een betrouwbaarheid van 99% ($X^2(2)=p<0,01$).

⁷ De klasse 'gezinnen' berust slechts op 19 cases en de klasse paren zonder kinderen op 39 cases. Deze twee klassen zijn dus niet representatief.

⁸ Voldoet niet aan assumpties voor Chi-kwadraattoets. Meer dan 20% van de verwachte celfrequenties ligt tussen de 1 en 5.

5.1.2 Betaalbaarheid van het wonen na (fictieve) invoering beleidsmaatregelen

In deze paragraaf wordt de betaalbaarheid van het wonen opnieuw berekend na de (fictieve) invoering van een aantal beleidsmaatregelen. De statistische procedure die gebruikt is om deze beleidsmaatregelen fictief in te voeren, staat omschreven in paragraaf 4.5. Net als in de vorige paragraaf zal eerst beschrijvende statistiek worden gebruikt, alvorens over te gaan op statistische toetsing.

In de onderstaande tabel 5.6 zijn een aantal beschrijvende statistieken weergegeven rondom de huurtoeslag. De huurtoeslag gaat volgens de nieuwe regelgeving gemiddeld 10 euro per maand omlaag per huishouden. Er zijn 13.654 huishoudens in Utrecht die recht hebben op huurtoeslag. Deze cijfers laten zien dat de overheid aanzienlijk veel geld bespaart door de bezuinigingen op de huurtoeslag.

Tabel 5.6: Huurtoeslag volgens de nieuwe en de oude regels

Huurtoeslag	Aantal huishoudens	Gemiddelde Huurtoeslag*	Standaard Deviatie*
Oude percentages	13654	179	69
Nieuwe percentages	13654	169	64

Bron: WoON, 2009

* Bedragen zijn afgerond op hele getallen

Uit de onderstaande tabel 5.7 valt af te leiden, dat de huurtoeslagverlaging geen grote gevolgen heeft voor de betaalbaarheid van het wonen in Utrecht. Vergeleken met de uitgangssituatie, weergegeven in tabel 5.3, is het enige verschil dat het percentage huishoudens boven de 30% huurquote gestegen is van 13,2% naar 16,4%. De verbanden in tabel 5.7 zijn statistisch significant met een betrouwbaarheid van 99% ($X^2(3)=p<0,01$). De kendall's tau-c scores voor de RI-methoden zijn hetzelfde als in tabel 5.3. De τ -score van de huurquotemethode zijn maar licht veranderd en is nog steeds zeer zwak.

Tabel 5.7: Betaalbaarheid van het wonen na verlaging huurtoeslag

Inkomensklassen	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm ($\tau=-0,062$)	Onder NVMT-norm ($\tau=-0,099$)	Boven 30% norm ($\tau=-0,126$)
Huurtoeslaggroep	4,9%	9,9%	16,4%
Lage inkomens	10,9%	14,5%	37,6%
Middeninkomens	0,9%	0,9%	10,9%
Hoge inkomens	0,0%	0,0%	3,3%
Totaal	4,4%	6,7%	16,3%

Bron: WoON, 2009, N=639,

BB=($X^2(3)=p<0,01$)

NVMT=($X^2(3)=p<0,01$)

HQ= ($X^2(3)=p<0,01$)

In tabel 5.8 is het gemiddelde netto huur weergegeven van alle huurders in Utrecht. Op basis van de WWS-punten per woning is daaronder de maximale huur weergegeven. De huidige huur zit ver onder de maximale huur. Na invoering van de nieuwe WWS-punten gaat het maximum nog een stuk verder omhoog. Doordat het verschil tussen de huidige huur en het maximum huur zo hoog is, kunnen bij mutatie de huren erg oplopen.

Tabel 5.8: Huidige netto huur en maximale huur voor en na invoering extra WWS-punten

Huurprijzen	Gemiddelde*
Netto huur	436
Huidige maximale huur	635
Nieuwe maximale huur na WWS-punten	721

Bron: WoON, 2009 * Bedragen zijn afgerond op hele getallen

In de onderstaande tabel 5.9 is de betaalbaarheid van het wonen weergegeven na invoering van de WWS-punten. Logischerwijs nemen de bestedingsproblemen toe, naarmate er meer mutatie (en dus harmonisatie) plaatsvindt. Bij volledige mutatie ondervindt één vijfde van de huurders bestedingsproblemen volgens de NVMT-norm. Volledige mutatie en een volledige optrekking van de huren naar 90% van de maximaal redelijke huur is echter niet een heel realistisch scenario op de korte termijn. De cijfers van 1 jaar mutatie en 5 jaar mutatie geven een beter beeld van de mogelijke gevolgen van deze maatregel op de korte termijn. Ongeveer 10% van het totale aantal huurders zou na 5 jaar mutatie in bestedingsproblemen kunnen komen (aan de hand van de NVMT-norm).

Over de significantie en de sterkte van de verbanden zijn geen uitspraken te doen, omdat dit geen echte kruistabel is. In de tabel zijn namelijk alleen de groepstotalen opgenomen en de chi-kwadraattoets score verliest hierdoor zijn waarde.

Tabel 5.9 geeft een goed beeld van de mogelijke toename van de bestedingsproblemen door de extra WWS-punten, maar de tabel laat niet zien welke groepen het meeste getroffen worden. Wanneer verdeling wordt gemaakt in inkomensgroepen en huishoudentypen ontstaat een ander beeld. In tabel 5.10 en 5.11 is uitgegaan van een mutatiegraad van 25% na 5 jaar mutatie.

Tabel 5.9: Betaalbaarheid van het wonen na fictieve huurverhoging naar 90% maximaal redelijk met extra WWS-punten naar mutatiegraad

Mutatiegraad	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm	Onder NVMT-norm	Boven 30% norm
Geen mutatie (uitgangssituatie)	4,9%	9,9%	13,2%
1 jaar mutatie*	5,3%	7,5%	19,6%
5 jaar mutatie**	7,0%	10,5%	26,9%
Volledige mutatie zonder liberalisatie	11,4%	17,1%	49,5%
Volledige mutatie met liberalisatie	14,6%	20,0%	56,7%

Bron: WoON, 2009, N=639 * Bij een mutatiegraad van 6% ** Bij een mutatiegraad van 25% over 5 jaar.

In tabel 5.10 is te zien dat vooral de huurtoeslaggroep en de lage inkomens het hardste getroffen worden. De huurquote-methode en de residuele-inkomensmethode geven echter een verschillend beeld. Wanneer naar de huurquote wordt gekeken zijn het de huishoudens met een laag inkomen, die de meeste bestedingsproblemen ervaren. Wanneer de residuele-inkomensmethode wordt gebruikt zijn het echter de huishoudens in de huurtoeslaggroep met de meeste bestedingsproblemen. Deze discrepantie kan verklaard worden door het feit dat de huurquote-methode een relatieve meeteenheid is en een hogere huurquote niet direct wil zeggen dat je daardoor meer bestedingsproblemen hebt (§2.4.1). De residuele-inkomensmethode lijkt hierdoor een geschiktere methode om de bestedingsproblemen van verschillende inkomensklassen te vergelijken.

Alle verbanden van tabel 5.10 zijn statistisch significant met een betrouwbaarheid van 99% ($X^2(3)=p<0,01$). De sterkte van de verbanden voor de RI normen is met een Kendall's tau-c tussen de -0,127 en -0,205 zeer zwak tot zwak te noemen. Het verband tussen inkomensklasse en de huurquote-methode is zwak tot matig. Alle τ -waarden zijn negatief wat erop duidt dat de bestedingsproblemen afnemen naarmate het inkomen toeneemt.

Tabel 5.10: Betaalbaarheid van het wonen na invoering extra WWS-punten na 5 jaar mutatie uitgesplitst naar inkomensklasse

Inkomensklassen	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm ($\tau=-0,127$)	Onder NVMT-norm ($\tau=-0,205$)	Boven 30% norm ($\tau=-0,339$)
Huurtoeslaggroep ⁹	13,2%	22,0%	38,5%
Lage inkomens	12,1%	15,8%	46,1%
Middeninkomens	0,9%	0,9%	19,1%
Hoge inkomens	0,0%	0,0%	2,7%
Totaal	7,0%	10,5%	28,0%

Bron: WoON, 2009, N=639 **BB**=($X^2(3)=p<0,01$) **NVMT**=($X^2(3)=p<0,01$) **HQ**=($X^2(3)=p<0,01$)

In tabel 5.11 is te zien dat vooral de alleenwonende huishoudens relatief veel bestedingsproblemen ervaren en dat juist de paren zonder kinderen de minste problemen ervaren. Alle verbanden van tabel 5.11 zijn statistisch significant met een betrouwbaarheid van 95% of 99% ($X^2(2)=p<0,05$ of $p<0,01$) en de sterkte van de verbanden van de RI-normen is met een Cramers' V tussen de 0,105 en 0,146 zeer zwak te noemen. Het verband tussen de huurquote-methode en huishoudentype is zwak met een Cramer's V van 0,296.

⁹ Eventuele stijging van de huurtoeslag na verhoging van de huur door extra WWS punten is niet meegenomen in de analyse.

Tabel 5.11: Betaalbaarheid van het wonen na invoering extra WWS-punten na 5 jaar mutatie uitgesplitst naar huishoudentype

Huishoudentypen	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm (V = 0,105)	Onder NVMT-norm (V = 0,146)	Boven 30% norm (V = 0,296)
Alleenwonende	10,1%	15,5%	41,7%
Paar zonder kinderen	4,1%	5,3%	18,3%
Gezinnen	5,2%	7,8%	13,0%
Totaal	7,0%	10,5%	26,9%

Bron: WoON, 2009, N=639 **BB**=($X^2(2)=p<0,05$) **NVMT**=($X^2(2)=p<0,05$) **HQ**= ($X^2(2)=p<0,01$)

Opnieuw blijkt dat tabellen 5.10 en 5.11 samen een incompleet beeld geven. Uit de bovenstaande twee tabellen zou namelijk de conclusie kunnen worden getrokken, dat alleenwonende huishoudens uit de huurtoeslaggroep of uit de lage inkomens de meeste bestedingsproblemen hebben.

Wanneer naar de onderstaande tabel 5.12 wordt gekeken, is te zien dat binnen de lage inkomensgroep het vooral de gezinnen zijn die problemen ervaren. De cijfers voor de gezinnen zijn onveranderd vergeleken met tabel 5.5¹⁰. Deze groep kent mogelijk problemen, omdat ze geen recht hebben op huurtoeslag, maar wel geconfronteerd worden met extra kosten vanwege het opvoeden van kinderen. De relatie tussen de BB-norm en de huishoudentypen is niet significant, omdat niet aan de voorwaarden voor verwachte celfrequenties voor de chi-kwadraattoets wordt voldaan. Ook de huurquote-methode is niet statistisch significant ($p>0,45$). Alleen de NVMT-norm is significant met een betrouwbaarheid van 95% ($X^2(2)=p<0,05$) en de sterkte van dit verband is met een Cramer's V van de 0,265 zwak te noemen.

Tabel 5.12: Betaalbaarheid van het wonen na invoering extra WWS-punten na 5 jaar mutatie uitgesplitst naar huishoudentype voor de lage inkomensgroep

Huishoudentypen ¹¹	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm ¹² (V = 0,282)	Onder NVMT-norm (V = 0,265)	Boven 30% norm (V = 0,097)
Alleenwonende	7,5%	11,2%	49,5%
Paar zonder kinderen	12,8%	15,4%	38,5%
Gezinnen	36,8%	42,1%	42,1%
Totaal	12,1%	15,8%	46,1%

Bron: WoON, 2009, N=165 **BB**=($X^2(2)=p<0,05$) **NVMT**=($X^2(2)=p<0,05$) **HQ**= ($X^2(2)=p>0,45$)

De staatssteunregeling heeft betrekking op de middeninkomens (32.500-43.000). In tabel 5.13 is te zien dat bij een fictieve huurverhoging naar 750 euro het vooral de gezinnen en de alleenwonende huishoudens zijn, die onder de RI-normen terecht komen (de huurquote-methode is minder bruikbaar bij deze groep omdat het geen relatieve meeteenheid is).

Tabel 5.13: Betaalbaarheid van het wonen bij een fictieve huurverhoging naar 750 euro per maand voor de middeninkomens

Huishoudentypen	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm (V = 0,109)	Onder NVMT-norm (V = 0,138)	Boven 30% norm (V = 0,391)
Alleenwonende	16,3%	25,6%	97,7%
Paar zonder kinderen	12,5%	18,8%	62,5%
Gezinnen	22,9%	34,3%	65,7%
Totaal	13,7%	26,4%	77,3%

Bron: WoON, 2009, N=110 **BB**=($X^2(2)=p>0,52$) **NVMT**=($X^2(2)=p>0,35$) **HQ**= ($X^2(2)=p<0,01$)

¹⁰ De cijfers voor de gezinnen in tabel 5.12 zijn hetzelfde als de cijfers in tabel 5.5. Dit komt doordat random 25% van de cases gemuteerd is. Slechts 19 van de 165 cases van lage inkomens zijn gezinnen. Per toeval zijn in dit scenario geen van deze gezinnen gemuteerd. Vermoedelijk zijn de bestedingsproblemen voor deze groep dus groter dan weergegeven in tabel 5.12

¹¹ De klasse 'gezinnen' berust slechts op 19 cases en de klasse paren zonder kinderen op 39 cases. Deze twee klassen zijn dus niet of slechts in beperkte mate representatief voor de populatie.

¹² Voldoet niet aan assumpties voor Chi-kwadraattoets. Meer dan 20% van de verwachte celfrequenties ligt tussen de 1 en 5.

De verbanden van de residuele-inkomens methode in de bovenstaande tabel 5.13 zijn niet significant ($p > 0,05$). De steekproefomvang is te klein om uitspraken te doen over de gehele populatie. Het verband tussen de huurquote-methode en het huishoudentype is met een betrouwbaarheid van 99% ($X^2(2) = p < 0,01$) wel statistisch significant. De Cramer's V bedraagt 0,391 en is daarmee zwak tot matig te noemen.

In tabel 5.14 is een tweede fictieve huurverhogingsscenario weergegeven. De huren zijn hierbij voor de middeninkomens omhoog gegaan naar 850 euro. Wederom blijkt dat de alleenwonende huishoudens het meeste onder de RI-normen zitten (de huurquote-methode is hier minder bruikbaar). Voor de helft van de alleenwonende middeninkomens zorgt een huur van 850 euro voor bestedingsproblemen (NVMT-norm) en bij meer dan één derde zelfs voor ernstige bestedingsproblemen (BB-norm). Alle verbanden van tabel 5.14 zijn statistisch niet significant ($X^2(2) = p > 0,18$). De steekproefomvang is te klein om uitspraken te doen over de gehele populatie.

Tabel 5.14: Betaalbaarheid van het wonen bij een fictieve huurverhoging naar 850 euro per maand voor de middeninkomens

Huishoudentypen	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm (V = 0,128)	Onder NVMT-norm (V = 0,174)	Boven 30% norm (V = 0,260)
Alleenwonende	32,6%	48,8%	100,0%
Paar zonder kinderen	18,8%	28,1%	93,8%
Gezinnen	28,6%	42,9%	94,3%
Totaal	27,3%	40,9%	96,4%

Bron: WoON, 2009, N=110 **BB**=($X^2(2)=p>0,40$) **NVMT**=($X^2(2)=p>0,18$), **HQ**= ($X^2(2)=p>0,25$)

In de onderstaande tabel 5.15 is de betaalbaarheid van het wonen na invoering van de inkomensafhankelijke huurstijging van 1% weergegeven voor huishoudens in een sociale huurwoning. Geen enkel huishouden komt na invoering van de maatregel onder de RI-normen. De huurquote van deze groep neemt wel toe. Over de significantie en de sterkte van de verbanden zijn geen uitspraken te doen, omdat dit geen echte kruistabel is. In de tabel zijn namelijk alleen de groepstotalen opgenomen.

Tabel 5.15: Betaalbaarheid van het wonen na invoering van 1% extra huurverhoging bovenop de inflatie¹³ uitgesplitst naar scenario's voor de middeninkomens in sociale huurwoningen

Huurverhoging scenario's	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm	Onder NVMT-norm	Boven 30% norm
1 jaar (2,2%)	0,0%	0,0%	3,3%
2 jaar (4,5%)	0,0%	0,0%	5,6%
3 jaar (7,8%)	0,0%	0,0%	8,9%
20%	0,0%	0,0%	16,7%

Bron: WoON, 2009

De 5% huurstijging voor inkomens boven de 43.000 euro heeft alleen betrekking op de hoge inkomens. Bij een huurverhoging tot de liberalisatiegrens en tot 750 euro hebben de hoge inkomens geen bestedingsproblemen. In tabel 5.16 is de huur van deze groep huishoudens fictief verhoogd naar de 850 euro om te kijken of deze groep dan wel onder de gestelde normen komt. Zelfs bij dit scenario komen de huishoudens niet onder de RI-normen. Meer dan de helft van de alleenwonende huishoudens heeft een huurquote boven de 30%. Een groot deel van het inkomen moet dus aan de huur worden besteed, maar deze groep komt niet in de bestedingsproblemen. Meer dan een kwart van het totaal aantal huishoudens heeft een huurquote boven de 30%. Dat is aanzienlijk meer dan de 4,9% van de uitgangssituatie weergegeven in tabel 5.4. Het verband tussen de huurquote-methode en de huishoudentypen is met een betrouwbaarheid van 99% ($X^2(2) = p < 0,01$) statistisch significant. De Cramer's V bedraagt 0,356 en is daarmee een zwak tot matig verband. Over de significantie en de sterkte van de verbanden tussen de RI-methoden en het huishoudentype kunnen geen uitspraken worden gedaan, omdat de waarden constant zijn.

¹³ De inflatiecijfers van 2009 tot 2011 zijn hierbij als uitgangspunt genomen. Deze zijn weergegeven in bijlage 5

Tabel 5.16: Fictieve huurverhoging naar 850 euro voor de hoge inkomens

Huishoudentypen	Residuele-inkomensmethode ¹⁴		Huurquote-methode
	Onder BB-norm	Onder NVMT-norm	Boven 30% norm (V = 0,356)
Alleenwonende	0,0%	0,0%	48,0%
Paar zonder kinderen	0,0%	0,0%	8,1%
Gezinnen	0,0%	0,0%	13,3%
Totaal	0,0%	0,0%	15,9%

Bron: WoON, 2009, N=182 **BB**=($X^2(2)=p>0,40$) **NVMT**=($X^2(2)=p>0,18$), **HQ**= ($X^2(2)=p<0,01$)

5.1.3 Beantwoording van de hypothesen

Voor deze paragraaf zijn de volgende vier hypothesen opgesteld:

Hypothese 1: De nieuwe beleidsmaatregelen leiden tot minder betaalbare huurwoningen in Utrecht.

Deze hypothese is bevestigd. De bestedingsproblemen nemen toe door bijna alle besproken maatregelen. Alleen de verlaging van de huurtoeslag lijkt geen direct effect te hebben (op de RI-normen). Vooral de extra WWS-punten en de staatssteunregeling zorgen voor toegenomen bestedingsproblemen.

Hypothese 2: Vooral de lage inkomens en huishoudens in de huurtoeslaggroep dreigen onder de armoede grens te komen door de nieuwe regelgeving.

Deze hypothese is bevestigd. Uit de tabellen 5.5, 5.10 en 5.12 blijkt dat voornamelijk de huurtoeslaggroep en de lage inkomens de grootste bestedingsproblemen hebben. De middeninkomens kunnen echter ook in de problemen komen door de staatssteunregeling zoals blijkt uit de tabellen 5.13 en 5.14.

Hypothese 3: Vooral meerpersoonshuishoudens met kinderen komen in bestedingsproblemen door de nieuwe regelgeving.

Deze hypothese is bevestigd. Uit tabellen 5.5 en 5.12 blijkt dat de gezinnen binnen de lage inkomensgroep veel betalingsproblemen kennen. Uit tabellen 5.13 en 5.14 blijkt dat ook de gezinnen van de middeninkomens groep bestedingsproblemen kunnen ervaren door de staatssteunregeling. De gezinnen in de huurtoeslaggroep ervaren minder problemen, omdat zij hiervoor worden gecompenseerd door middel van de huurtoeslag. De gezinnen met een hoog inkomen ervaren geen bestedingsproblemen.

Hypothese 4: De hoge inkomens ondervinden geen bestedingsproblemen ondanks de invoering van de inkomensafhankelijke huurstijging met 5% per jaar bovenop de inflatie.

Deze hypothese is bevestigd. Uit tabel 5.16 blijkt dat huishoudens met een hoog inkomen niet onder de gestelde RI-normen komen, ondanks een fictieve huurverhoging naar 850 euro. De huurquote van deze huishoudens neemt echter wel toe, maar dit blijft betaalbaar voor deze groep.

Hypothese 5: Voor de middeninkomens zijn (particuliere) huurwoningen boven de liberalisatiegrens een betaalbaar alternatief voor de sociale huursector.

De resultaten uit tabellen 5.13 en 5.14 weerleggen de bovengenoemde hypothese. In de uitgangssituatie van 5.3 is te zien, dat slechts 0,9% van de middeninkomens bestedingsproblemen ervaart. Nadat de huren van deze groep fictief zijn verhoogd tot 750 euro (tabel 5.13) en 850 euro (5.14) is dit percentage opgelopen tot respectievelijk 13,7% en 26,4% (De BB-norm). De particuliere huursector met huren onder de liberalisatiegrens kunnen mogelijk wel een alternatief vormen voor deze huishoudens. Uit tabel 5.15 blijkt dat het voor huishoudens met een middeninkomen, die momenteel in sociale huurwoning wonen het veel gunstiger is om niet te verhuizen. De 1% inkomensafhankelijke huurstijging levert namelijk geen bestedingsproblemen op voor deze groep, terwijl een huur van 750 of 850 euro per maand aanzienlijke bestedingsproblemen oplevert.

¹⁴ De Cramer's V waarden en X^2 -waarden kunnen niet worden weergegeven omdat alles constant is.

5.1.4 Reflectie op de betaalbaarheid van het wonen

In deze paragraaf wordt geprobeerd de bevindingen, die zojuist zijn gepresenteerd, goed te doorgronden. De onderlinge samenhang tussen de verschillende maatregelen is hierbij van belang en de bevindingen worden in context geplaatst door de uitspraken uit de diepte-interviews.

Tabel 5.1 geeft een goed beeld van het verschil tussen de huurtoeslaggroep en de lage inkomens. De nettohuur van de lage inkomens is 140 euro hoger, terwijl het brutoinkomen maar 2000 euro hoger is. In de woorden van Van Esch:

"Op een gegeven moment is het zo iets van je verdient maar 2 of 3 of 4 euro meer maar je moet wel in één keer 200 euro huur meer gaan betalen want je hebt nergens recht meer op" (Van Esch, Mitros).

Ondanks de huurtoeslag blijft een aanzienlijk deel van deze groep bestedingsproblemen houden (tabel 5.3). Vanwege het extreem lage inkomen van deze groep blijft een deel van deze huishoudens onder de gestelde SCP normen, ondanks de huurtoeslag. Daarnaast stelt Van der Laag dat hij de kans groot acht, dat de overheid in de toekomst nog meer zal bezuinigen op de huurtoeslag. Dat kan volgens hem op twee manieren; de huurtoeslaggroep kleiner maken en/of de subsidies verlagen. Dat laatste is recentelijk al gebeurd, maar Van der Laag verwacht dat in de toekomst de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag nog scherper zullen worden.

Uit tabel 5.4 blijkt dat de alleenwonende huishoudens relatief vaak onder de SCP normen zitten. Tabel 5.5 geeft echter een ander beeld. Hieruit blijkt dat het juist de lage inkomens met gezinnen zijn, die onder de gestelde normen komen. Op de vraag welk huishoudentype het meest in de problemen komt, antwoordde Van de Laag:

"Ja meerpersoonshuishoudens, vooral huishoudens met kinderen. Die vallen nu tussen wal en schip. Of die groep heel groot is weet ik niet precies" (Van der Laag, Portaal Utrecht).

De groep die Van der Laag omschrijft en die weergegeven is in tabel 5.5 is inderdaad relatief klein met 'slechts' 1272 huishoudens. De problemen voor deze groep zijn echter zeer schrijnend met meer dan 37% van de huishoudens, die een residueel inkomen onder de niet-veel-maartoereikendnorm heeft. Deze groep ontvangt dus net geen huurtoeslag meer, maar moet wel een groter en dus duurder huis hebben vanwege de kinderen.

De huurtoeslagverlagingen die zijn weergegeven in tabel 5.6 en 5.7 lijken weinig effect te hebben op de betaalbaarheid. De verlagingen zijn met gemiddeld 10 euro per maand niet heel ingrijpend. Deze verlagingen zijn echter relatief aan de huur. Wanneer de huren van sociale huurwoningen stijgen, bijvoorbeeld door de toename van WWS-punten, krijgen deze huishoudens dus relatief minder huurtoeslag. De implicaties van deze maatregel zullen dan misschien pas over een aantal jaren echt gevoeld worden door deze groep.

Na invoering van de WWS-punten stijgen de maximale huren van huurwoningen in Utrecht met gemiddeld 90 euro. Tabellen 5.9 tot en met 5.12 geven de invloed van deze maatregel weer. Deze tabellen geven een duidelijk beeld; de extra WWS-punten zullen leiden tot groeiende bestedingsproblemen voor bepaalde groepen. Dit wordt erkend door Van der Laag:

"Ik vermoedde dit wel. Dat die betaalbaarheid als gevolg van het huurbeleid straks een heel groot probleem gaat vormen. Maar ik denk dat het in de praktijk ook zal betekenen dat er uitgaande van het inkomen [...] gewoon veel minder woningen beschikbaar voor je zijn" (Van der Laag, Portaal Utrecht)

Ook van Esch erkent dit, maar zegt wel dat hier wel degelijk rekening mee wordt gehouden en wijst op de afspraken met de gemeente over hoeveel woningen corporaties in de kernvoorraad moeten houden. Toch zegt ze dat Mitros probeert minder woningen in de kernvoorraad te houden, maar dit moet volgens van Esch geen problemen opleveren:

"Dus kunnen mensen nog een betaalbare woning vinden? Ja dat kunnen ze wel, maar ze zijn minder ruimhartig voorhanden dan dat ze waren" (Van Esch, Mitros).

De tabellen 5.13, 5.14 en 5.15 geven de invloed van de beleidsmaatregelen voor de middengroep weer. Wanneer de middengroep niet meer in een sociale huurwoning terecht kan en een fictieve huur krijgt van 750 of 850 euro komt een deel van deze groep in de betaalbaarheidproblemen. Het zijn vooral de alleenwonenden in de middengroep die problemen hebben. Dit komt vermoedelijk, omdat het gemiddelde inkomen van deze groep het laagste is en deze groep dus het dichtst tegen de 32.500 eurogrens zit.

De jaarlijkse extra 1% huurstijging voor middeninkomens en de jaarlijkse extra 5% huurstijging voor de hoge inkomens in een sociale huurwoning hebben beide tot doel om scheefwonen tegen te gaan en de huurprijs meer te verbinden met het inkomen van huishoudens.

De resultaten doen echter vermoeden, dat deze maatregelen onvoldoende zijn om deze inkomensgroepen tot verhuizen te doen aanzetten. De stijging van de WWS-punten zorgt ervoor, dat de huur voor deze groepen na verhuizing aanmerkelijk hoger zou komen te liggen dan de huidige huur na extra huurstijgingen. Van der Laag van Portaal is het met dit standpunt eens. Hij denkt dat:

"Mijn idee is, dat het effect zal zijn dat mensen überhaupt niet meer gaan verhuizen" (Van der Laag, Portaal Utrecht).

De woningmarkt komt door deze maatregelen dus extra 'op slot' te zitten.

5.2 Betaalbaarheid van het wonen naar onderzoeksgebied

Het doel van deze paragraaf is om de resultaten van paragraaf 5.1 verder op te splitsen naar geografische gebieden in Utrecht. Op deze manier ontstaat een beter beeld van de effecten van de beleidsmaatregelen op delen van de gemeente Utrecht. Vanwege een gelimiteerde hoeveelheid cases is slecht gekozen voor twee deelgebieden: de krachtwijken en overig Utrecht. De motivatie voor de keuze van deze twee gebieden is te vinden in het methodisch deel (§4.3.3)

5.2.1 Betaalbaarheid van het wonen

In tabel 5.17 zijn de verschillen in netto huur en bruto inkomen tussen huurders in de krachtwijken en overig Utrecht weergegeven. De huren zijn gemiddeld hoger in de rest van Utrecht met uitzondering voor de huurtoeslaggroep. In de krachtwijken ligt de huur gemiddeld 40 euro hoger voor deze groep. Het gemiddelde bruto inkomen van huishoudens in de krachtwijken is lager dan in overig Utrecht. Dit gaat op voor elk inkomensniveau. Wat opvalt is dat in de krachtwijken de huurtoeslaggroep relatief bijna dubbel zo groot is, vergeleken met overig Utrecht. De lage inkomens groep is echter relatief 5% kleiner in de krachtwijken.

Tabel 5.17: Gemiddelde huur en inkomen van huurders in per inkomensklasse naar gebied

Inkomens- klassen	Aantal huishoudens		Netto huur*	Standaard Deviatie*	Bruto inkomen*	Standaard deviatie*
	Abs.	Rel. %				
Krachtwijken						
Huurtoeslaggroep	6898	36,7%	306	79	20595	8593
Lage inkomens	4843	25,8%	415	105	22475	5666
Middeninkomens	3100	16,7%	475	126	36875	3218
Hoge inkomens	3931	20,9%	508	127	59260	13360
Totaal	18772	100%	405	133	31767	17427
Overig Utrecht						
Huurtoeslaggroep	6756	19,6%	266	65	22082	9920
Lage inkomens	10386	30,1%	431	150	23713	5256
Middeninkomens	6739	19,5%	488	149	38333	2625
Hoge inkomens	10608	30,8%	575	206	66869	24013
Totaal	34498	100%	453	192	39331	23960

Bron: WoON 2009

* Bedragen zijn afgerond op hele getallen.

Wanneer eenzelfde tabel wordt gemaakt, maar dan naar huishoudentype, ontstaat de bovenstaande tabel 5.18. Alleenwonenden en paren zonder kinderen in de krachtwijken hebben gemiddeld een lagere netto huur en een lager inkomen. De gezinnen in de krachtwijken hebben gemiddeld een iets duurdere huur maar hebben wel een aanzienlijk lager inkomen. Aan de standaarddeviatie valt af te leiden, dat de spreiding binnen de populatie in overig Utrecht een stuk hoger is. De relatieve verdeling van de huishoudentypen tussen de krachtwijken en overig Utrecht is vrijwel gelijk. De krachtwijken kennen relatief iets meer gezinnen (28% tegenover 25,4%).

Tabel 5.18: Gemiddelde huur en inkomen van huurders per huishoudentype naar gebied

Huishoudentypen	Aantal huishoudens		Netto huur*	Standaard Deviatie*	Bruto inkomen*	Standaard deviatie*
	Abs.	Rel. %				
Krachtwijken						
Alleenwonende	9508	50,7%	363	116	22579	9981
Paar zonder kinderen	4014	21,4%	451	135	41147	17467
Gezinnen	5250	28,0%	444	138	41588	19005
Totaal	18772	100%	405	133	31767	17427
Overig Utrecht						
Alleenwonende	17857	51,8%	413	161	30915	15858
Paar zonder kinderen	7870	22,8%	564	233	52650	31868
Gezinnen	8761	25,4%	439	170	45278	22040
Totaal	34498	100%	453	192	39331	23960

Bron: WoOn 2009 * Bedragen zijn afgerond op hele getallen en zijn gemiddelden

De onderstaande tabellen 5.19 en 5.20 geven de betaalbaarheid van het wonen weer per gebied voor de invoering van de extra WWS-punten en de staatssteunregeling. In tabel 5.19 is te zien dat in de krachtwijken gemiddeld meer huishoudens in de huurtoeslaggroep bestedingsproblemen hebben. De verbanden in tabel 5.19 zijn met een betrouwbaarheid van 95% of 99% statistisch significant ($X^2(3)=p<0,05$ of $p<0,01$). De sterkte van de verschillende verbanden is zeer zwak, zoals blijkt uit de Kendall's tau-c scores. De τ -waarden zijn allen negatief. Dit impliceert dat wanneer het inkomen toeneemt de bestedingsproblemen afnemen.

Tabel 5.19: Betaalbaarheid van het wonen door middel van de RI-methode en de huurquote-methode uitgesplitst naar inkomensklassen en deelgebied

Inkomensklassen	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm ($\tau = -0,55$)	Onder NVMT-norm ($\tau = -0,115$)	Boven 30% norm ($\tau = -,162$)
Krachtwijken (N=356)			
Huurtoeslaggroep	5,6%	12,1%	16,9%
Lage inkomens	7,8%	10,0%	40,0%
Middeninkomens	0,0%	0,0%	5,0%
Hoge inkomens	0,0%	0,0%	0,0%
Totaal	3,9%	6,7%	16,9%
	BB =($X^2(3)=p<0,05$)	NVMT =($X^2(3)=p<0,01$)	HQ =($X^2(3)=p<0,01$)
Overig Utrecht (N=283)			
	($\tau = -0,62$)	($\tau = -0,087$)	($\tau = -,070$)
Huurtoeslaggroep	3,4%	5,2%	5,2%
Lage inkomens	14,7%	20,0%	34,7%
Middeninkomens	2,0%	2,0%	18,0%
Hoge inkomens	0,0%	0,0%	6,0%
Totaal	4,9%	6,7%	15,5%

Bron: WoON, 2009, N=640 **BB**=($X^2(3)=p<0,01$) **NVMT**=($X^2(3)=p<0,01$) **HQ**=($X^2(3)=p<0,01$)

Voor huishoudens met een laag inkomen geeft tabel 5.19 echter een compleet ander beeld. Hier zijn het juist de huishoudens in de overige delen van Utrecht die gemiddeld de meeste bestedingsproblemen ervaren. Bij dit resultaat moet echter wel een kanttekening worden geplaatst. In tabel 4.7 in het methodisch deel is te zien dat de verdelingen van huishoudentypen binnen de categorieën niet dezelfde verdeling als binnen de populatie. De gestelde RI-normen houden rekening met huishoudentypen. Deze methoden zijn daarom minder bruikbaar in dit deel van het onderzoek. De huurquote-methode blijft bruikbaar, omdat deze methode niet corrigeert voor huishoudentype. Voor het gebruik van de RI-normen zou de steekproef groter moeten zijn. In de rest van deze paragraaf wordt gebruik gemaakt van de huurquote-methode om de tabellen te analyseren.

Uit tabel 5.20 blijkt dat de bestedingsproblemen in de krachtwijken en in overig Utrecht. Over het verschil in residuele inkomen kunnen echter geen uitspraken worden gedaan, omdat deze verbanden niet statistisch significant zijn. De huurquote-methode is echter wel statistisch significant met een betrouwbaarheid van 99% ($X^2(2)=p<0,01$). Hieruit blijkt dat de gezinnen en alleenwonende huishoudens grotere bestedingsproblemen ervaren in de krachtwijken. Uit de Cramer's V blijkt dat de sterkte van deze verbanden zeer zwak tot zwak is.

Tabel 5.20: Betaalbaarheid van het wonen door middel van de RI-methode en de huurquote-methode uitgesplitst naar huishoudentype en deelgebied.

Huishoudentypen	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm (V = 0,048)	Onder NVMT-norm (V = 0,120)	Boven 30% norm (V = 0,268)
Krachtwijken (N=356)			
Alleenwonende	4,8%	9,5%	27,4%
Paar zonder kinderen	2,4%	2,4%	8,3%
Gezinnen	3,8%	5,8%	6,7%
Totaal	3,9%	6,7%	16,9%
	BB=(X²(2)=p>0,65)	NVMT=(X²(2)=p<0,10)	HQ= (X²(2)=p<0,01)
Overig Utrecht (N=283)			
	(V = 0,026)	(V = 0,037)	(V = 0,184)
Alleenwonende	4,5%	6,4%	21,8%
Paar zonder kinderen	4,7%	5,9%	15,3%
Gezinnen	5,7%	8,0%	7,3%
Totaal	4,9%	6,7%	16,3%

Bron: WoOn 2009, N=639 **BB**=(X²(2)=p>0,90) **NVMT**=(X²(2)=p>0,80), **HQ**= (X²(2)=p<0,01)

5.2.2 Betaalbaarheid van het wonen na (fictieve) invoering beleidsmaatregelen

In tabel 5.21 is de betaalbaarheid van het wonen weergegeven na invoering van de WWS-punten per deelgebied. Figuur 5.1 op de volgende pagina geeft de resultaten uit tabel 5.21 grafisch weer. Uit de voorgaande tabellen is duidelijk geworden dat het verschil van de bestedingsproblemen tussen de twee onderzoeksgebieden niet heel groot is, maar dat op basis van de huurquote methode de bestedingsproblemen in de krachtwijken net iets groter zijn. De RI-normen zijn niet weergegeven in figuur 5.1 omdat deze niet representatief zijn door de beperkte hoeveelheid cases.

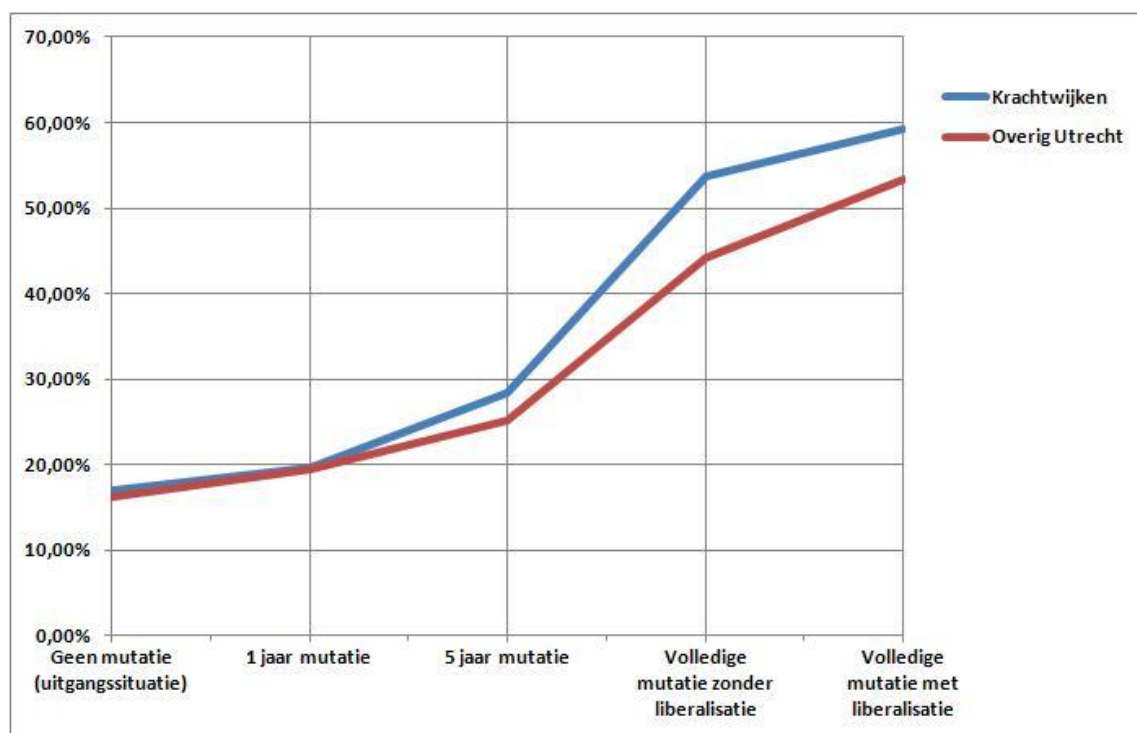
Het verschil tussen deze twee gebieden neemt echter fors toe naarmate er meer mutatie plaatsvindt. Dit hangt vermoedelijk samen met het feit dat veel woningen in krachtwijken sociale huurwoningen zijn, waarvan de huren laag zijn, vergeleken met de maximaal redelijke huur. In de krachtwijken is de huurprijs vergeleken met het percentage maximaal redelijke huur gemiddeld 5% lager dan in overig Utrecht. In de uitgangssituatie hebben huishoudens in de krachtwijken een huurquote van 16,9% tegenover 16,3% in overig Utrecht, een verschil van 0,6%. Na 5 jaar mutatie is dit verschil opgelopen tot 3,3% en na volledige mutatie zonder liberalisatie zelfs tot 9,5%.

Tabel 5.21: Betaalbaarheid van het wonen na fictieve huurverhoging naar 90% maximaal redelijk met extra WWS-punten naar mutatiegraad en naar deelgebied

Mutatiegraad	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm	Onder NVMT-norm	Boven 30% norm
Krachtwijken (N=356)			
Geen mutatie (uitgangssituatie)	3,9%	6,7%	16,9%
1 jaar mutatie*	4,5%	13,7%	19,7%
5 jaar mutatie**	7,9%	11,2%	28,4%
Volledige mutatie zonder liberalisatie	15,2%	21,1%	53,7%
Volledige mutatie met liberalisatie	18,5%	23,9%	59,3%
Overig Utrecht			
Geen mutatie (uitgangssituatie)	4,9%	6,7%	16,3%
1 jaar mutatie*	6,4%	8,6%	19,4%
5 jaar mutatie**	6,6%	9,5%	25,1%
Volledige mutatie zonder liberalisatie	6,7%	12,0%	44,2%
Volledige mutatie met liberalisatie	9,2%	15,2%	53,3%

Bron: WoON, 2009 * Bij een mutatiegraad van 6% ** Bij een mutatiegraad van 25% over 5 jaar.

Figuur 5.1: Effect van de invoering van de WWS-punten op de betaalbaarheid van het wonen per mutatieniveau uitgesplitst naar onderzoeksgebied, gemeten met de huurquote-methode



Bron: WoON, 2009

In tabel 5.22 is te zien, dat het verschil in de bestedingsproblemen tussen de krachtwijken en overig Utrecht niet alleen toenemen, maar ook geconcentreerd zit bij de huurtoeslagontvangers en de lage inkomens. Wanneer naar de huurquote-methode wordt gekeken, is te zien dat het aandeel mensen dat een huurquote heeft boven de 30%-norm in de krachtwijken hoger is dan in Overig Utrecht. Dit aandeel is juist lager voor de lage en middeninkomensgroepen. Een verklaring hiervoor is dat het gemiddelde inkomen van huishoudens in de huurtoeslaggroep in de krachtwijken een stuk lager is en de nettohuur. Hierdoor is de huurquote gemiddeld hoger. De gemiddelde huurprijzen voor de lage, midden en hoge inkomens zijn in overig Utrecht een stuk hoger waardoor de huurquoten voor deze groepen hoger zijn dan in de krachtwijken.

Tabel 5.22: Betaalbaarheid van het wonen na invoering extra WWS-punten na 5 jaar mutatie uitgesplitst naar inkomensklasse per deelgebied

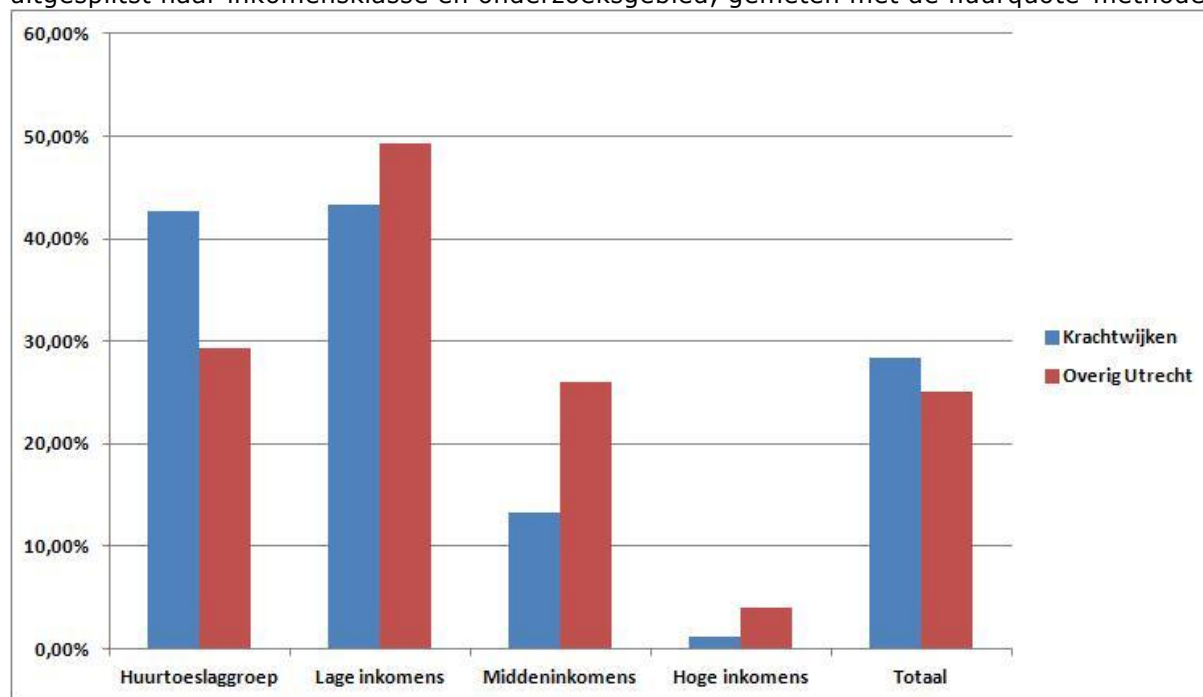
Inkomensklassen	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm ($\tau=-0,144$)	Onder NVMT-norm ($\tau=-0,225$)	Boven 30% norm ($\tau=-0,368$)
Krachtwijken (N=356)			
Huurtoeslaggroep	15,3%	24,2%	42,7%
Lage inkomens	10,0%	11,1%	43,3%
Middeninkomens	0,0%	0,0%	13,3%
Hoge inkomens	0,0%	0,0%	1,2%
Totaal	7,9%	11,2%	28,4%
	BB=($X^2(2)=p<0,01$)	NVMT=($X^2(2)=p<0,01$)	HQ=($X^2(2)=p<0,01$)
Overig Utrecht (N=283)			
	($\tau=-0,105$)	($\tau=-0,184$)	($\tau=-0,304$)
Huurtoeslaggroep	8,6%	17,2%	29,3%
Lage inkomens	14,7%	21,3%	49,3%
Middeninkomens	2,0%	2,0%	26,0%
Hoge inkomens	0,0%	0,0%	4,0%
Totaal	7,0%	9,5%	25,1%

Bron: WoOn 2009, N=640 **BB=($X^2(3)=p<0,01$)** **NVMT=($X^2(3)=p<0,01$)** **HQ=($X^2(3)=p<0,01$)**

De verbanden van tabel 5.22 zijn statistisch significant met een betrouwbaarheid van 99% ($X^2(3)=p<0,01$). De sterkte van de verbanden voor de RI normen is met een Kendall's tau-c tussen de 0,105 en 0,225 zeer zwak tot zwak te noemen. Het verband tussen inkomensklasse en de huurquote-methode is zwak tot matig met een τ tussen de -,274 en -,390.

Het onderstaande figuur 5.2 geeft de bestedingsproblemen weer voor de inkomensgroepen na de invoering van de WWS punten. Uit het figuur komt duidelijk naar voren dat vooral de huurtoeslaggroep in de krachtwijken en de lage inkomens te maken krijgen met bestedingsproblemen door de nieuwe maatregelen. Aan de totalen per gebied is te zien dat de problemen in de krachtwijken relatief groter zijn vergeleken met overig Utrecht.

Figuur 5.2: Bestedingsproblemen na invoering van de extra WWS-punten en 5 jaar mutatie uitgesplitst naar inkomensklasse en onderzoeksgebied, gemeten met de huurquote-methode



Bron WoON, 2009

Tabel 5.23: Betaalbaarheid van het wonen na invoering extra WWS-punten na 5 jaar mutatie uitgesplitst naar huishoudentype per deelgebied

Huishoudentypen	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm (V = 0,163)	Onder NVMT-norm (V = 0,199)	Boven 30% norm (V = 0,326)
Krachtwijken (N=356)			
Alleenwonende	12,5%	17,9%	43,5%
Paar zonder kinderen	3,6%	4,8%	20,2%
Gezinnen	3,8%	5,8%	10,6%
Totaal	7,9%	12,3%	28,4%
	BB=(X²(2)=p<0,05)	NVMT=(X²(2)=p<0,01)	HQ= (X²(2)=p<0,01)
Overig Utrecht (N=283)			
	(V = 0,037)	(V = 0,085)	(V = 0,258)
Alleenwonende	6,4%	11,8%	39,1%
Paar zonder kinderen	4,7%	5,9%	16,5%
Gezinnen	6,8%	10,2%	15,9%
Totaal	6,0%	10,5%	25,1%

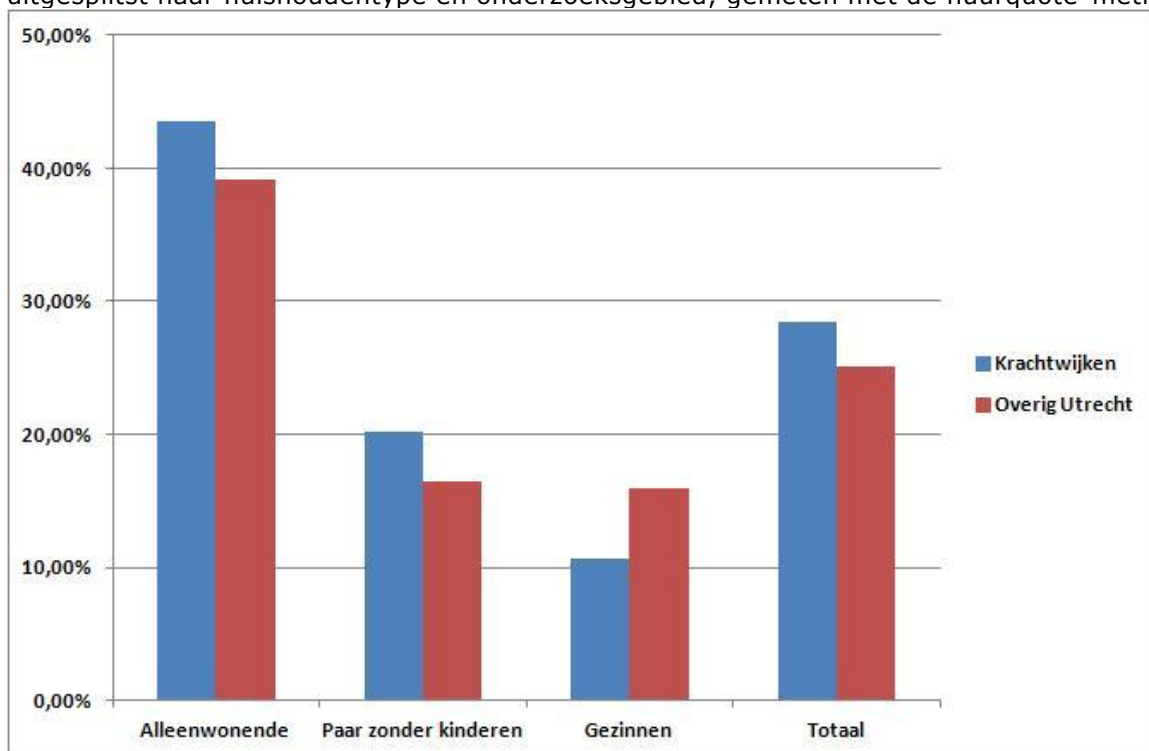
Bron: WoON, 2009 , N=639

BB=(X²(2)=p>0,80) **NVMT=(X²(2)=p>0,35),** **HQ= (X²(2)=p<0,01)**

In de bovenstaande tabel 5.23 is te zien dat het verschil in bestedingsproblemen voor de verschillende huishoudentypen tussen de krachtwijken en overig Utrecht toeneemt door de extra WWS punten. Het zijn vooral de alleenwonenden die getroffen worden. Een opvallend resultaat uit de tabel en uit figuur 5.3 zijn de cijfers voor de gezinnen. Zowel in de krachtwijken als in overig Utrecht nemen de bestedingsproblemen voor deze groep huishoudens niet toe. Een mogelijke verklaring hiervoor is het feit dat veel gezinnen vaak al een hoger inkomen hebben en veel andere gezinnen huurtoeslag ontvangen dat veel compenseert. Uit tabel 5.5 en 5.12 bleek dat vooral de gezinnen met een laag inkomen bestedingsproblemen hebben. Deze resultaten kunnen echter niet onderverdeeld worden naar krachtwijken en overig Utrecht omdat de celvulling hiervoor ontoereikend is.

De verbanden tussen de betaalbaarheidsnormen en het huishoudentype in de krachtwijken van tabel 5.23 zijn statistisch significant met een betrouwbaarheid van 99% of 95% ($\chi^2(2)=p<0,01$ of $p<0,05$) en de sterkte van de verbanden van de RI-normen is met een Cramer's V tussen de 0,163 en 0,326 zwak tot matig te noemen. De verbanden tussen de RI-normen en de huishoudentypen voor overig Utrecht zijn niet significant. De huurquote-methode is wel significant en kent een zwak verband met een Cramer's V waarde van 0,258. Doordat veel verbanden niet significant zijn gebleken, is het moeilijk de bestedingsproblemen tussen de twee onderzoeksgebieden te vergelijken. Alleen de huurquote-methode kan gebruikt worden om de twee gebieden te vergelijken.

Figuur 5.3: Bestedingsproblemen na invoering van de extra WWS-punten en 5 jaar mutatie uitgesplitst naar huishoudentype en onderzoeksgebied, gemeten met de huurquote-methode



Bron: WoON, 2009

In tabel 5.24 is de invloed van de staatssteunregeling weergegeven voor de krachtwijken en overig Utrecht. De resultaten zijn grafisch weergegeven in figuur 5.6. De middeninkomens hebben een fictieve huur gekregen van 750 en 850 euro. Alleen de huurquote-methode is hier weergegeven, omdat de RI-normen vermoedelijk onbetrouwbaar zijn door het lage aantal cases.

Uit de tabel valt op te maken dat bij een fictieve huur van 750 euro 25% van de huurders van de krachtwijken en 20% van de huurders van overig Utrecht een huurquote hebben van boven de 30%-norm. Bij een fictieve huur van 850 euro zijn deze problemen nog groter. Het is opvallend dat het verschil tussen de krachtwijken en overig Utrecht nivelleert, wanneer de huren stijgen tot 850 euro. Vermoedelijk is deze prijs te hoog voor zowel huurders die wonen in de krachtwijken als inwoners van 'overig Utrecht'.

Vanwege beperkte celvulling is het onmogelijk deze tabel verder uit te splitsen naar inkomensklassen of huishoudentypen. Over de significantie en de sterkte van de verbanden zijn geen uitspraken te doen, omdat dit geen echte kruistabel is. In de tabel zijn namelijk alleen de groepstotalen opgenomen en de chi-kwadraat score verliest hierdoor zijn waarde.

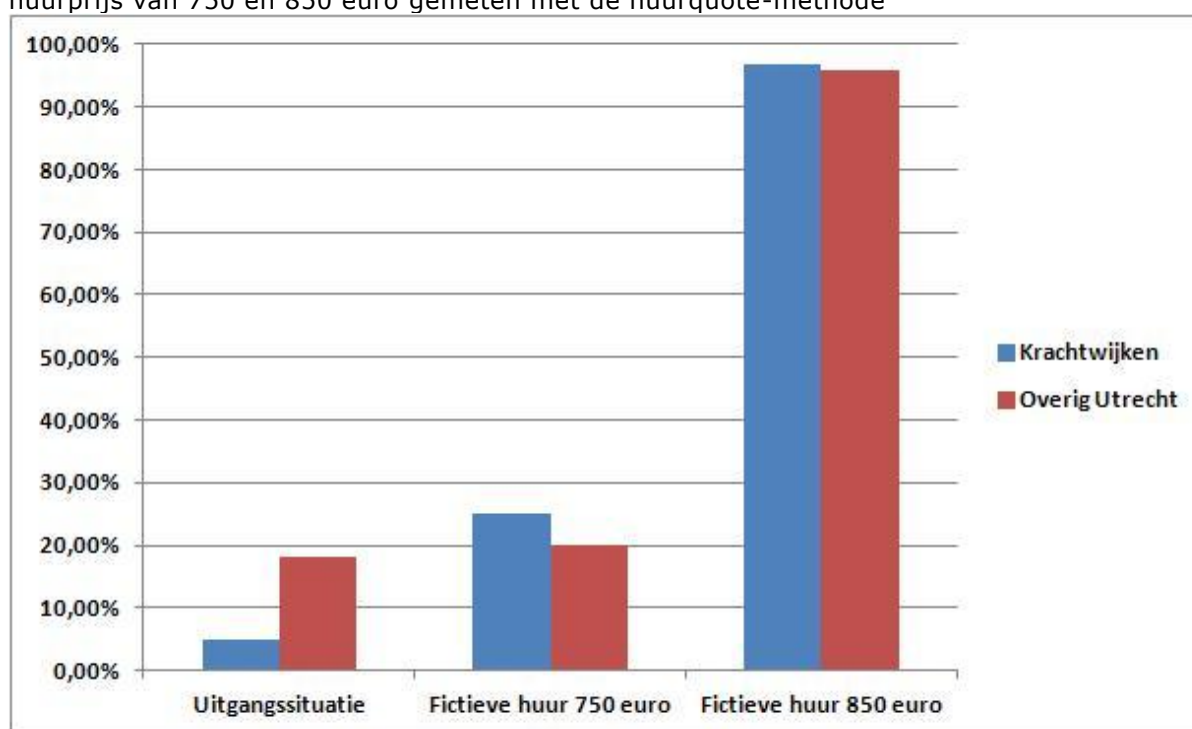
Tabel 5.24: Middeninkomensscenario's; gevolgen van de staatssteunregeling

Scenario's	Residuele-inkomensmethode		Huurquote-methode
	Onder BB-norm	Onder NVMT-norm	Boven 30% norm
Krachtwijken (N=60)			
Uitgangssituatie	0,0%*	0,0%*	5,0%
Fictieve huur 750 euro	18,3%*	21,7%*	25,0%
Fictieve huur 850 euro	23,3%*	38,3%*	96,7%
Overig Utrecht (N=50)			
Uitgangssituatie	2,0%*	2,0%*	18,0%
Fictieve huur 750 euro	16,0%*	32,0%*	20,0%
Fictieve huur 850 euro	32,0%*	44,0%*	96,0%

Bron: WoON 2009, N=110

*onbetrouwbaar vanwege laag aantal cases

Figuur 5.4: Gevolgen van de staatssteunregeling voor middeninkomens bij een fictieve huurprijs van 750 en 850 euro gemeten met de huurquote-methode



Bron: WoON, 2009

5.2.3 Beantwoording van de hypothesen

Voor deze paragraaf is één hypothese opgesteld. Deze luidt:

Hypothese 6: De bestedingsproblemen van huishoudens in de Krachtwijken zijn erger dan in de rest van Utrecht en dit verschil neemt toe door de nieuwe regelgeving

Deze hypothese is deels bevestigd. Aan de hand van de huurquote-methode valt in tabel 5.19 en 5.21 af te leiden, dat de bestedingsproblemen in de krachtwijken relatief groter zijn. Het zijn vooral de alleenwonende huishoudens en de huishoudens met huurtoeslag die de meeste bestedingsproblemen ervaren in de krachtwijken. Voor de lage inkomens zijn de bestedingsproblemen in overig Utrecht juist groter. Uit tabellen 5.21 t/m 5.24 valt vervolgens op te maken, dat deze problemen groter worden en het verschil tussen de twee gebieden ook toeneemt.

Deze resultaten kunnen echter niet makkelijk gegeneraliseerd worden naar de populatie. Veel verbanden zijn niet significant en tabel 5.20 laat zien dat de RI-methoden in deze paragraaf niet representatief zijn vanwege een te kleine steekproef.

5.2.4 Reflectie op de betaalbaarheid van het wonen naar onderzoeksgebied

Uit tabel 5.17 en 5.18 blijkt, dat de gemiddelde huurprijs van huishoudens in de krachtwijken gemiddeld 45 euro lager is dan in overig Utrecht. Het bruto inkomen van de huishoudens in de krachtwijken is echter gemiddeld bijna 8000 euro lager dan in overig Utrecht. Uit de tabellen 5.19 en 5.21 blijkt dat de huishoudens in de krachtwijken gemiddeld gezien meer bestedingsproblemen ervaren. Het zijn voornamelijk de alleenwonenden en de huishoudens in de huurtoeslaggroep die problemen hebben. Bij de lage inkomens zijn het juist de huishoudens in overig Utrecht die de meeste bestedingsproblemen hebben.

Het beeld, dat ontstaan is na bestudering van de resultaten, is vrij eenduidig. De extra WWS-punten en de staatssteunregeling zorgen ervoor dat de bestedingsproblemen toenemen en het verschil tussen de twee gebieden ook toeneemt. Het zijn vooral de alleenwonende huishoudens en de huishoudens in de huurtoeslag die de meeste problemen ervaren in krachtwijken en waar de grootste verschillen te zien zijn. De hypothese, dat de bestedingsproblemen van huishoudens in de krachtwijken erger zijn dan in de rest van Utrecht en dat dit verschil toeneemt door de nieuwe regelgeving, is dus bevestigd.

Om de resultaten van deze paragraaf in de juiste context te plaatsen is het van belang de veranderde houding van woningcorporaties ten opzichte van het aftoppen van woningen te benoemen. Een groot deel van de woningen in de krachtwijken zijn sociale huurwoningen die gemiddeld een lagere huur hebben ten opzichte van de maximale huurprijs van de woningen. Deze woningen worden 'afgetopt' en dus op kosten van de woningcorporatie betaalbaar gehouden. Volgens Van Esch van Mitros is dit echter aan het veranderen:

"Eerst was het zo dat meer dan 90% onder die 562 euro zat, nu hebben we gezegd dat 80% onder die grens moet zitten, 10% tussen de 562 en de 664 en 10% geliberaliseerd mag worden" (Van Esch, Mitros).

Deze beleidsverandering van de woningcorporaties zal dus vermoedelijk een grotere impact hebben op de krachtwijken dan op de rest van Utrecht. Het feit dat er minder betaalbare woningen beschikbaar zijn, betekent dat deze nog gewilder worden. Van der Laag van Portaal beaamt dit vermoedt dat dit invloed zal hebben op de woonruimteverdeling in Utrecht:

"Dat betekent ook dat die beperkte woningen dat we die eigenlijk nog veel strikter willen gaan toewijzen" (Van der Laag, Portaal Utrecht).

De betaalbaarheid van het wonen en de woonruimteverdeling zijn dus nauw met elkaar verbonden en kunnen ook tot ruimtelijke verschillen leiden. Doordat huishoudens nu een beperkte keuze op de woningmarkt hebben bestaat de kans dat zij nu eerder voor een woning in een minder populaire buurt kiezen. Van der Laag noemt Overvecht als voorbeeld:

"Nou, sommige mensen hebben heel Overvecht bijvoorbeeld uitgesloten terwijl dat natuurlijk de wijk is met de meeste sociale huurwoningen" (Van der Laag, Portaal Utrecht).

Naast betaalbaarheid en woonruimteverdeling zijn de woonpreferenties dus nog belangrijk om te analyseren om een goed beeld te krijgen van waar de knelpunten op de Utrechtse woningmarkt zitten. De volgende paragraaf gaat dieper in op de woonpreferenties van huishoudens in Utrecht.

6 Resultaten: Woonpreferenties

In deze paragraaf wordt gekeken naar de woonpreferenties van verschillende typen huishoudens in Utrecht. In de methodologie (paragraaf 4.3.4) staat omschreven hoe de analyse is opgezet. Er wordt gekeken naar vijf variabelen; gewenste huurprijs, gewenste aantal kamers, gewenste woonkameroppervlakte, gewenste eigendomsverhouding, eigendomsvorm.

6.1 Woonpreferenties Utrechtse huishoudens

Om de regressiemodellen in dit hoofdstuk goed te kunnen begrijpen is enige uitleg vereist. De eerste drie regressiemodellen (tabel 6.1; 6.4 en 6.7) zijn lineaire regressiemodellen. Dit wil zeggen dat de afhankelijke variabele een ratio variabele is. De onafhankelijke variabelen zijn in klassen verdeeld waarbij er één categorie steeds aangewezen wordt als referentiecategorie. De overige klassen binnen deze variabele worden vergeleken met deze referentiecategorie. Voor de variabele 'inkomen' is de huurtoeslaggroep de referentiecategorie.

In tabel 6.1 zijn de resultaten weergegeven van de regressieanalyse naar de gewenste huurprijs van huishoudens voor een nieuwe huurwoning. In dit model wordt de invloed van elk van de drie variabelen (verdeeld in klassen) op de gewenste huurprijs gemeten. Onderaan de tabel (tussen de haakjes) zijn de determinatiecoëfficiënt, de betrouwbaarheid van het model en het aantal gebruikte cases weergegeven.

De 'coëfficiënt' geeft weer hoe de gewenste huurprijs verandert door de invloed van een onafhankelijke variabele, terwijl de andere variabelen constant blijven. De gewenste huurprijs van een huishouden met een laag inkomen ligt dus ongeveer 58 euro hoger dan de gewenste huurprijs van een huishouden in de huurtoeslaggroep. De 'standaardfout' geeft de betrouwbaarheid van deze waarneming weer en de spreiding van de foutmarge. De 'Beta' is de gestandaardiseerde regressiecoëfficiënt. De Beta geeft dan een indicatie van het relatieve belang van elke onafhankelijke variabele. De 'significantie' geeft aan in hoeverre de uitkomsten op toeval berusten of kunnen gegeneraliseerd naar de populatie. Een significantie van $p > 0,05$ zou betekenen, dat het verband met 95% zekerheid betrouwbaar is.

Het regressiemodel in tabel 1 heeft een determinatiecoëfficiënt (R^2) van 0.194. Dat wil zeggen dat het model 19% van de variantie in de variabele 'gewenste huurprijs' verklaart. Het model voldoet aan alle voorwaarden voor een multiple lineaire regressieanalyse en is significant met een betrouwbaarheid van 99%.

Tabel 6.1: Lineaire regressieanalyse gewenste huurprijs

Variabelen	Klassen ¹⁵	Coëfficiënt	Standaard fout	Beta	Significantie
Constante		453,12	21,93		,000*
Inkomen	Huurtoeslaggroep	0			
	Lage inkomens	58,43	23,32	0,16	,013**
	Midden inkomens	58,57	30,64	0,12	,057***
	Hoge inkomens	159,06	30,04	0,35	,000*
Huishouden- type	Alleenwonende	0			
	Paren zonder kinderen	93,77	31,00	0,17	,003*
	Gezin	8,04	23,35	0,02	,731
Leeftijd	18-29	0			
	30-49	-30,83	22,60	-0,08	,174
	50+	-42,36	24,12	-0,10	,080***

Bron WoON, 2009 [$R^2 = 0,145$ ($p < 0,01$), $N=315$]

* $p < 0,01$. ** $p < 0,05$, *** $p < 0,10$.

Uit de regressietabel valt af te leiden, dat vooral inkomensklasse een grote invloed heeft op de gewenste huurprijs in procenten. De gewenste huurprijs van een huishouden met een hoog middeninkomen is gemiddeld 186 euro hoger dan van iemand in de huurtoeslaggroep (de referentiecategorie). Uit de beta van 0.34 valt af te leiden, dat het relatieve belang van deze variabele het hoogst is. Dit verband is significant met een betrouwbaarheid van 99%. De andere inkomensklassen zijn significant met een betrouwbaarheid van 95% voor de lage inkomens en 90% voor de middeninkomens.

¹⁵ De dikgedrukte klasse is de referentiecategorie

Wanneer naar het huishoudentype wordt gekeken, valt op dat de invloed van paren zonder kinderen op de gewenste huurprijs met ongeveer 94 euro zeer groot is. Dit hangt vermoedelijk samen met het feit dat paren zonder kinderen vaak twee inkomens hebben en dus meer kunnen besteden aan hun gewenste woning. Uit de Beta en de significantie blijkt dat het relatieve belang van deze klasse zeer hoog is en met 99% statistisch betrouwbaar. De gewenste huurprijs van gezinnen ligt maar 8 euro hoger dan de gewenste huurprijs van alleenwonenden. Dit verband is echter niet statistisch significant.

Vijftigplussers willen gemiddeld 30 euro minder aan huur betalen dan jongeren en mensen tussen de 30 en de 49 jaar gemiddeld 42 euro minder. Jongeren hebben dus volgens de steekproef het meeste geld over voor een huurwoning. Deze verbanden zijn echter niet heel betrouwbaar. Vooral het verband tussen jongeren en huishoudens van middelbare leeftijd (30-49) is niet significant.

In tabel 6.2 zijn de scores weergegeven van de regressievergelijking van het regressiemodel. Dit is gedaan door de regressievergelijking ($Y=ax+bx^1+bx^2+bx^3$) in te vullen voor alle mogelijke combinaties. Paren zonder kinderen, met een hoog inkomen en in de leeftijdscategorie 18-29 jaar hebben met een gewenste huurprijs van 722 euro gemiddeld het meeste over voor een huurwoning. Alleenwonenden met een leeftijd boven de vijftig uit de huurtoeslaggroep willen met gemiddeld 411 euro het minst betalen voor een huurwoning.

Tabel 6.2: Overzicht uitkomsten regressieanalyse gewenste huurprijs naar verschillende groepen huishoudens

Inkomens klassen	Huishoudentypen	Leeftijdsklassen		
		18 – 29	30 – 49	50+
Huurtoeslaggroep	Alleenwonende	453	422*	411
	Paar zonder kinderen	547	516*	505
	Gezinnen	461*	430*	419*
Lage inkomens	Alleenwonende	453	481*	469
	Paar zonder kinderen	605	574*	563
	Gezinnen	520*	489*	477*
Middeninkomens	Alleenwonende	512	481*	469
	Paar zonder kinderen	605	575*	563
	Gezinnen	520*	489*	477*
Hoge inkomens	Alleenwonende	612	581*	570
	Paar zonder kinderen	706	675*	664
	Gezinnen	620*	589*	578*

Bron WoON, 2009

*Niet significant, minimaal één variabele heeft een $p < 0,10$

In de tabel 6.3 is de gewenste huurprijs afgezet tegen de huidige netto huurprijs voor de inkomensklassen en huishoudentypen. Gemiddeld stijgen de huren van de Utrechtse huishoudens met 21,6%, wanneer elk huishouden in een woning woont met hun gewenste huurprijs. Vooral de huidige huurprijs van huishoudens in de huurtoeslaggroep verschilt aanzienlijk met de gewenste huurprijs. De uitkomsten binnen de huurtoeslaggroep geven mogelijk een verkeerd beeld, omdat tijdens het afnemen van de enquêtes niet duidelijk is gevraagd of de huurtoeslag al was afgetrokken van de gewenste huurprijs.

Tabel 6.3: Verschil huidige huur en gewenste huur naar inkomensklasse

	Gemiddelde huidige netto huur	Gewenste huur	Procentuele stijging huur
Inkomensklasse			
Huurtoeslaggroep	286	463	61,9%
Lage inkomens	426	515	20,9%
Midden inkomens	484	521	7,6%
Hoge inkomens	557	622	11,7%
Huishoudentype			
Alleenwonenden	396	493	24,5%
Paar zonder kinderen	526	592	12,5%
Gezinnen	441	506	14,7%
Totaal	436	532	21,9%

Bron WoON, 2009

In tabel 6.4 zijn de resultaten weergegeven van de regressieanalyse naar het gewenste aantal kamers van huishoudens voor een nieuwe huurwoning. Het model heeft een determinatiecoëfficiënt (R^2) van 0.316. Dat wil zeggen dat het model 31% van de variantie in de variabele 'gewenste aantal kamers' verklaart. De variabelen 'midden inkomens' en '50+' zijn niet significant verschillend van de referentiecategorie. De variabele lage inkomens is significant met een betrouwbaarheid van 95%; alle andere variabelen zijn significant met een betrouwbaarheid van 99%. Het model voldoet aan alle voorwaarden voor een lineaire regressieanalyse en is significant met een betrouwbaarheid van 99%.

Tabel 6.4: Lineaire regressieanalyse gewenste aantal kamers

Variabelen	Klassen ¹⁶	Coëfficiënt	Standaardfout	Beta	Significantie
Constante		2,78	0,11		,000*
Inkomen	Huurtoeslaggroep				
	Lage inkomens	-0,25	0,12	-0,11	,044**
	Midden inkomens	0,11	0,15	0,04	,442
	Hoge inkomens	0,44	0,14	0,18	,001*
Huishouden- type	Alleenwonende				
	Paar zonder kinderen	0,55	0,13	0,21	,000*
	Gezin	0,65	0,11	0,28	,000*
Leeftijd	18-29				
	30-49	0,54	0,10	0,24	,000*
	50+	0,18	0,12	0,07	,138

Bron WoON, 2009. [$R^2 = 0,316$ ($p < 0,01$), $N = 424$]

* $p < 0,01$. ** $p < 0,05$, *** $p < 0,10$.

Uit de regressietabel valt af te leiden dat vooral huishoudentype en leeftijd een invloed hebben op het gewenste aantal kamers. De hoge inkomens hebben met een beta van 0.21 ook een redelijke invloed op het gewenste aantal kamers. De variabele 'inkomen' vertoont een opvallende uitkomst. Huishoudens in de huurtoeslaggroep willen gemiddeld meer kamers dan huishoudens met een laag inkomen. Een mogelijke verklaring hiervoor is, dat huishoudens met een laag inkomen minder eisen stellen, omdat zij geen huurtoeslag ontvangen en dus relatief minder te besteden hebben. De hoge inkomens willen meer kamers dan de huurtoeslag en de lage inkomens. De variabele 'middeninkomens' is buiten beschouwing gelaten, omdat deze niet significant is. De uitkomsten van de variabele 'huishoudentype' vertoont een voorspelbaar patroon. Hoe groter het huishouden hoe meer kamers het huishouden wil hebben in hun gewenste woning. Huishoudens van middelbare leeftijd (30-49 jaar) willen gemiddeld meer kamers dan jongeren. Dit hangt vermoedelijk samen met het feit, dat mensen in deze leeftijdscategorie gemiddeld vaker (al) een gezin hebben en vaker een hoger inkomen dan jongere mensen (18-29 jaar).

Tabel 6.5: Overzicht uitkomsten regressieanalyse gewenste aantal kamers naar verschillende groepen huishoudens.

Inkomensklassen	Huishoudentypen	Leeftijdsklassen		
		18 - 29	30 - 49	50+
Huurtoeslaggroep	Alleenwonende	2,8	3,3	3,0*
	Paar zonder kinderen	3,3	3,9	3,5*
	Gezinnen	3,4	4,0	3,6*
Lage inkomens	Alleenwonende	2,5	3,1	2,7*
	Paar zonder kinderen	3,1	3,6	3,3*
	Gezinnen	3,2	3,7	3,4*
Middeninkomens	Alleenwonende	2,7*	3,2*	2,9*
	Paar zonder kinderen	3,2*	3,8*	3,4*
	Gezinnen	3,3*	3,9*	3,5*
Hoge inkomens	Alleenwonende	3,2	3,8	3,4*
	Paar zonder kinderen	3,8	4,3	4,0*
	Gezinnen	3,9	4,4	4,1*

Bron WoON, 2009

*Niet significant, minimaal één variabele heeft een $p < 0,10$

¹⁶ Dikgedrukte klasse is de referentiecategorie

In tabel 6.5 is de regressievergelijking ingevuld voor elke mogelijke groep. Alleenwonende jongeren met een laag inkomen willen een woning met gemiddeld 2.5 kamers en hebben daarmee de minste eisen. Gezinnen met een middelbare leeftijd en een hoog inkomen (groep 35) stellen met gemiddeld 4.4 kamers de hoogste eisen. Wat verder opvalt aan de uitkomsten van tabel 6.5 is dat het verschil in het gewenste aantal kamers tussen alle groepen zeer klein is. Het gemiddelde aantal gewenste kamers ligt bij elke groep rond de 3 of 4 kamers.

Om de resultaten van de regressievergelijking naar de gewenste huurprijs en het gewenste aantal kamers goed te interpreteren is de gewenste huurprijs gedeeld door het gewenste aantal kamers. Dit bedrag geeft weer hoeveel een huishouden gemiddeld over heeft voor 1 kamer. In tabel 6.6 zijn de uitkomsten weergegeven voor elke groep van huishoudens. Gezinnen van middelbare leeftijd uit de huurtoeslaggroep (groep 8) hebben met gemiddeld 108 euro het minste over voor een kamer. Deze uitkomst is echter niet significant, omdat de gewenste huurprijs van gezinnen niet significant is gebleken (tabel 6.1) terwijl jongere alleenwonenden met een laag inkomen met gemiddeld 202 euro het meest over hebben voor een kamer in een huurwoning.

Tabel 6.6: Overzicht gewenste huurprijs per kamer naar verschillende groepen huishoudens

Inkomensklassen	Huishoudentypen	Leeftijdsklassen		
		18 – 29	30 – 49	50+
Huurtoeslaggroep	Alleenwonende	163	127*	139*
	Paar zonder kinderen	164	133*	144*
	Gezinnen	134*	108*	116*
Lage inkomens	Alleenwonende	202	157*	173*
	Paar zonder kinderen	197	159*	173*
	Gezinnen	163*	131*	142*
Middeninkomens	Alleenwonende	192*	150*	165*
	Paar zonder kinderen	188*	153*	166*
	Gezinnen	157*	127*	136*
Hoge inkomens	Alleenwonende	190	155*	168*
	Paar zonder kinderen	187	157*	168*
	Gezinnen	160*	134*	143*

Bron WoON, 2009

*Niet significant, minimaal één variabele heeft een $p < 0,10$

De huurtoeslaggroep stelt de hoogste prijs/kwaliteitseisen aan een huurwoning. Zij hebben een lage gewenste huurprijs, maar willen toch een redelijke hoeveelheid kamers. Daarna komen de hoge inkomens. Zij willen gemiddeld veel kamers, maar zijn hier ook bereid meer voor te betalen. De lage inkomens hebben gemiddeld de minste eisen aan een huurwoning. Zij hebben een lagere gewenste huurprijs dan de hoge inkomens, maar willen ook een stuk minder kamers. Hierdoor stellen zij de laagste prijs/kwaliteitseisen aan een huurwoning.

Van huishoudens binnen dezelfde inkomenscategorie willen gezinnen het minste geld besteden per kamer. Ze betalen gemiddeld iets meer voor hun gewenste woning, maar verwachten dan ook meer kamers, waardoor zij relatief het minste willen betalen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat gezinnen, in tegenstelling tot alleenwonenden en paren, veel extra kosten hebben vanwege kinderen en hierdoor minder geld te besteden hebben. Paren willen, binnen dezelfde inkomenscategorie, gemiddeld het meeste uitgeven aan een kamer. Een verklaring hiervoor is dat paren meer ruimte nodig hebben dan alleenwonenden en minder extra kosten hebben in vergelijking met gezinnen. Vanwege een te beperkte steekproefomvang zijn de bovengenoemde verbanden echter niet significant voor de gehele populatie.

Wanneer gekeken wordt naar de leeftijd valt op dat jongere huishoudens, binnen eenzelfde inkomenscategorie, relatief het meeste willen besteden per kamer en middelbare huishoudens het minste. Dit is een opvallende conclusie en is mogelijk niet betrouwbaar, omdat de betrouwbaarheid binnen de variabele 'leeftijd' zeer laag is.

Dat middelbare huishoudens meer kamers willen is goed te verklaren door stijgende woonpreferenties en een eventuele gezinsuitbreiding. Dat middelbare huishoudens minder geld over hebben voor een huurwoning is mogelijk te verklaren, doordat zij lagere huurprijzen gewend zijn dan jongere huishoudens. Wanneer huishoudens langer in dezelfde woning wonen, blijft de huurprijs achter bij de maximale huurprijs voor die woning. Dit komt doordat in Nederland lang een inflatievolgend huurbeleid werd gevoerd. Deze huishoudens zijn dus gewend aan een lagere huurprijs en hebben mogelijk een onrealistisch beeld van de waarde van woningen. Jongere huishoudens starten pas net op de woningmarkt en zijn vermoedelijk meer bekend met de prijzen, die worden gevraagd voor nieuwe huurwoningen.

In tabel 6.7 zijn de resultaten weergegeven van de regressieanalyse naar de gewenste woonkameroppervlakte van huishoudens voor een nieuwe huurwoning. Uit de F-toets (ANOVA) is gebleken dat het model niet significant is ($p=0,470$) en de onafhankelijke variabelen hebben dus geen significante invloed op de gewenste woonkameroppervlakte van huishoudens.

De betrouwbaarheid van de individuele variabelen is dusdanig laag, dat de verbanden in het regressiemodel moeilijk te verklaren zijn en mogelijk een verkeerd beeld geven. De resultaten van dit model worden daarom buiten beschouwing gelaten bij het afleiden van de woonpreferenties van de Utrechtse huishoudens. Het regressiemodel bevat slechts één variabele waar een (terughoudende) uitspraak kan worden gedaan met 80% betrouwbaarheid. Huishoudens met een middeninkomen wensen een grotere woonkameroppervlakte dan huishoudens in de huurtoeslaggroep. De regressievergelijking van dit model is niet ingevuld, omdat hierover geen betrouwbare uitspraken kunnen worden gedaan over de populatie en dit toch een belangrijk doel is van dit onderzoek.

Tabel 6.7: Lineaire regressie gewenste oppervlakte woonkamer

Variabelen	Klassen ¹⁷	Coëfficiënt	Standaardfout	Beta	Significantie
Constante		95,46	25,66		,000*
Inkomen	Huurtoeslaggroep	0			
	Lage inkomens*	-25,49	27,53	-0,06	,355
	Midden inkomens*	44,32	33,30	0,08	,184
	Hoge inkomens*	-3,30	30,80	-0,01	,915
Huishouden- type	Alleenwonende	0			
	Paar zonder kinderen	2,26	30,17	0,01	,940
	Gezin*	-4,01	25,79	-0,01	,876
Leeftijd	18-29	0			
	30-49*	-4,88	23,49	-0,01	,836
	50+*	24,55	27,29	0,05	,369

Bron WoON, 2009 $R^2 = 0,181$ ($p = 0,470$), $N = 431$ * $p < 0,01$. ** $p < 0,05$, *** $p < 0,10$.

De resultaten van de logistische regressieanalyse naar de gewenste eigendomsverhouding zijn te zien in tabel 6.8. Koopwoning is de referentiecategorie (koop=0 en huur=1). De nagerkerke r^2 is een maat voor de kwaliteit van het model. Het model heeft een nagelkerke r^2 van 0.381. Dat betekent dat er een zwak tot matige samenhang is tussen de variabelen. Het model voldoet aan alle voorwaarden voor een logistische regressieanalyse en is significant met een betrouwbaarheid van 99%.

Een negatieve regressiecoëfficiënt 'B' geeft aan dat deze variabele de kans van huishoudens om een gewenste woning te kopen vergroot. De Exp(B) waarde geeft de invloed van de variabele op de kansverhouding tussen huren en kopen. Een Exp(B) van 3 betekent dus dat deze variabele de kans op huren drie keer zo groot maakt.

Tabel 6.8: Logistische regressieanalyse gewenste eigendomsverhouding (koop=0, huur =1)

Variabelen	Klassen ¹⁸	B	Standaardfout	Exp(B)	Significantie
Constante		1,91	0,37	5,77	,000
Inkomen	Huurtoeslaggroep	0		1	,000*
	Lage inkomens	-0,83	0,39	0,43	,033**
	Midden inkomens	-2,12	0,48	0,12	,000*
	Hoge inkomens	-3,00	0,47	0,05	,000*
Huishouden- type	Alleenwonenden	0		1	,000
	Paar zonder kinderen	-,69	0,37	0,50	,059***
	Gezin	1,10	0,44	3,02	,012**
Leeftijd	18-29	0		1	,000*
	30-49	0,04	0,30	1,04	,897
	50+	2,92	0,52	18,54	,000*

Bron WoON, 2009 Nagelkerke $R^2 = 0.381$ ($p < 0,01$), $N = 462$ * $p < 0,01$. ** $p < 0,05$, *** $p < 0,10$

Wanneer naar de variabele 'inkomen' wordt gekeken valt op, dat naar mate het inkomen stijgt, huishoudens eerder geneigd zijn om een huis te kopen. Paren zonder kinderen zijn eerder geneigd een huis te kopen vergeleken met alleenwonenden. Dit verband is echter met een betrouwbaarheid van 90% statistisch zwak te noemen. Gezinnen zijn juist eerder geneigd om te gaan huren dan alleenwonenden volgens het model. Deze laatste bevinding is opmerkelijk.

¹⁷ Dikgedrukte klasse is de referentiecategorie

¹⁸ referentiecategorie is dikgedrukt

Een mogelijke verklaring voor deze bevinding is dat alle respondenten voor deze regressie huurders zijn. Huurders hebben vermoedelijk eerder de neiging om weer voor huren te kiezen dan kopers. Een tweede verklaring ligt wederom bij de toevoeging van de één-ouder gezinnen binnen deze categorie. Vijftigplussers willen gemiddeld vaker een woning huren vergeleken met jongeren. Volgens de Exp(B) waarde is de kans dat huishoudens ouder dan 50 jaar een woning huren 18 keer zo groot vergeleken met jongeren. Een kanttekening hierbij is in dit verband vermoedelijk minder sterk, wanneer respondenten in koopwoningen zouden worden toegevoegd aan het model.

Wanneer de regressievergelijking ($\text{Logit} = ax + bx^1 + bx^2 + bx^3$) voor elke mogelijke groep wordt ingevuld ontstaat de 'logit' voor elke groep. Om tot de kansverhouding tussen huren en kopen te komen moet deze waarde worden ingevuld in de volgende formule: ($P = 1/(1 + e^{\text{logit}})$). De resultaten hiervan zijn te zien in tabel 6.9.

Tabel 6.9: Uitkomsten regressieanalyse eigendomsverhouding¹⁹ (kans op huren).

Inkomensklassen	Huishoudentypen	Leeftijdsklassen		
		18 - 29	30 - 49	50+
Huurtoeslaggroep	Alleenwonende	87%*	88%*	99%*
	Paar zonder kinderen	77%	78%	98%
	Gezinnen	95%	95%	100%
Lage inkomens	Alleenwonende	75%*	75%*	98%*
	Paar zonder kinderen	60%	61%	96%
	Gezinnen	90%	90%	99%
Middeninkomens	Alleenwonende	45%*	46%*	94%*
	Paar zonder kinderen	29%	30%	88%
	Gezinnen	71%	72%	98%
Hoge inkomens	Alleenwonende	25%*	26%*	86%*
	Paar zonder kinderen	14%	15%	76%
	Gezinnen	50%	51%	95%

Bron WoON, 2009

*Niet significant, minimaal één variabele heeft een $p < 0,10$

Uit de tabel valt op te maken dat vooral de huurtoeslag en de lage inkomens een voorkeur hebben voor huren. Binnen deze twee inkomensklassen is alleen een paar zonder kinderen van middelbare leeftijd met een laag inkomen afwijkend. Zij hebben een lichte voorkeur voor kopen in plaats van huren. Dit verband is echter niet statistisch significant. Binnen de middeninkomens is een sterke voorkeur voor kopen met uitzondering van de vijftigplussers binnen deze groep. De vijftigplussers hebben een sterke voorkeur voor huren (88%-100%).

De hoge inkomens kennen eenzelfde soort verdeling, waarbij het vooral de vijftigplussers zijn die voor een huurwoning kiezen. Deze percentages zijn hoog vergeleken met het werkelijke aandeel vijftigplussers in huurwoningen. Hier moet opnieuw gezegd worden, dat dit om de voorkeuren voor de gewenste woning gaat voor huurders bij verhuizingen. Huishoudens van boven de vijftig jaar verhuizen minder vaak dan jongere huishoudens en een groot deel van de vijftigplussers leven daarom vermoedelijk nog in een koopwoning.

Tabel 6.10: Logistische regressieanalyse gewenste woningtype (eengezinswoning = 0 en meergezinswoning = 1)

Variabelen	Klassen ²⁰	B	Standaardfout	Exp(B)	Significantie
Constante		0,61	0,28	1,84	,028
Inkomen	Huurtoeslaggroep	0		1	,000*
	Lage inkomens	0,44	0,30	1,56	,143
	Midden inkomens	-0,80	0,40	,45	,046**
	Hoge inkomens	-1,26	0,40	,28	,001**
Huishoudentype	Alleenwonenden	0		1	,000*
	Paar zonder kinderen	-0,72	0,33	,49	,029**
	Gezin	-1,46	0,37	,23	,000*
Leeftijd	18-29	0		1	,000*
	30-49	-0,69	0,28	,50	,014*
	50+	0,77	0,34	2,16	,024*

Bron WoON, 2009

Nagelkerke $R^2 = 0.344$ ($p < 0,01$), $N = 404$ * $p < 0,01$. ** $p < 0,05$, *** $p < 0,10$

¹⁹ Deze cijfers geven een iets te extreem beeld van de richting van de verbanden; vooral de klasse 50+.

²⁰ referentiecategorie is dikgedrukt

In de bovenstaande tabel 6.10 zijn de resultaten weergegeven van een logistische regressieanalyse naar het gewenste woningtype. Een eengezinswoning is de referentiecategorie (eengezinswoning=0 en meergezinswoning =1).). Het model heeft een nagelkerke r^2 van 0.344. Er is een zwak tot matige samenhang tussen de variabelen. Het model voldoet aan alle voorwaarden voor een lineaire regressieanalyse en is significant met een betrouwbaarheid van 99%.

Huishoudens met een laag inkomen hebben een grotere voorkeur aan meergezinswoningen dan huishoudens in de huurtoeslaggroep. Dit verband is echter niet statistisch significant.

Hoge inkomens en midden inkomens geven echter sterk de voorkeur aan een eengezinswoning. Wanneer naar huishoudentype wordt gekeken, is te zien dat paren zonder kinderen en vooral gezinnen meer de voorkeur geven aan een eengezinswoning in vergelijking met alleenwonenden. Huishoudens met een middelbare leeftijd geven voorkeur aan een eengezinswoning in vergelijking met jongeren. Vijftigplussers willen juist liever een meergezinswoning in plaats van een eengezinswoning.

Wanneer de regressievergelijking voor elke mogelijke groep wordt ingevuld ontstaat de 'logit' voor elke groep. Om tot de kansverhouding tussen huren en kopen te komen moet deze waarde worden ingevuld in de volgende formule: $(P= 1/(1+e^{\text{logit}}))$. De resultaten hiervan voor elke groep zijn te zien in tabel 6.11

Alleenwonende vijftigplussers met een laag inkomen hebben met een kans op een meergezinswoning van 86% een zeer hoge voorkeur voor het wonen in een meergezinswoning. Dit verband is echter niet statistisch significant. Gezinnen van middelbare leeftijd met een middeninkomen hebben met 6% de laagste kans op een meergezinswoning. Binnen de huurtoeslaggroep en de lage inkomens zijn bij veel groepen huishoudens nog voorkeuren te ontdekken voor meergezinswoningen.

Tabel 6.11: Overzicht uitkomsten regressieanalyse gewenste woningtype (kans op een meergezinswoning).

Inkomensklassen	Huishoudentypen	Leeftijdsklassen		
		18 – 29	30 – 49	50+
Huurtoeslaggroep	Alleenwonende	65%	48%	80%
	Paar zonder kinderen	47%	31%	66%
	Gezinnen	30%	18%	48%
Lage inkomens	Alleenwonende	74%*	59%*	86%*
	Paar zonder kinderen	58%*	41%*	75%*
	Gezinnen	40%*	25%*	59%*
Middeninkomens	Alleenwonende	45%	29%	64%
	Paar zonder kinderen	29%	17%	46%
	Gezinnen	16%	9%	29%
Hoge inkomens	Alleenwonende	34%	21%	53%
	Paar zonder kinderen	20%	11%	35%
	Gezinnen	11%	6%	21%

6.2 Beantwoording hypothesen

In het methodisch deel (paragraaf 4.4) zijn hypothesen gevormd over de verwachte onderzoeksstelling. De eerste hypothesen van toepassing op deze paragraaf luidt:

Hypothese 7: Huishoudens met een lager inkomen stellen minder hoge eisen bij hun woningkeuze.

Deze hypothese is deels bevestigd en deels weerlegd. Huishoudens met een lager inkomen stellen inderdaad lagere eisen qua aantal kamers, woonkameroppervlakte maar willen hier ook veel minder voor betalen. Wanneer naar de prijs per kamer wordt gekeken stelt deze groep juist de hoogste eisen. Deze groep heeft een duidelijke voorkeur voor meergezinshuurwoningen. Dit kan worden gezien als een 'lagere eis' omdat deze woningen over het algemeen minder gewild zijn. Dus lagere inkomens stellen lagere eisen dan hogere inkomens, maar wanneer naar de prijs/kwaliteit verhouding wordt gekeken, stellen zij juist de hoogste eisen.

De tweede hypothese van toepassing op deze paragraaf luidt:

Hypothese 8: Gezinnen stellen hogere eisen aan hun gewenste woning dan alleenstaanden en paren zonder kinderen.

Deze hypothese is deels bevestigd. De gezinnen in deze steekproef geven de voorkeur aan huren en aan meergezinswoningen. Dit kan gezien worden als 'lagere eisen'. Wanneer naar de gewenste prijs en kwaliteit verhouding wordt gekeken, valt op dat gezinnen veel kamers wensen. De gewenste huurprijs van gezinnen is echter relatief hoog, waardoor zij relatieve hoge prijs/kwaliteits eisen stellen. Dit verband is echter niet statistisch significant. Er zijn te weinig cases om uitspraken te doen over de gehele populatie. Dit komt mede door het samenvoegen van één-oudergezinnen en gezinnen met twee volwassenen.

6.3 Reflectie woonpreferenties van Utrechtse huishoudens

Wanneer naar de resultaten van de eerste regressievergelijking over de gewenste huurprijs wordt gekeken, valt op dat deze soms wat onrealistisch oogt. In de tabel in bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van alle uitkomsten van de verschillende regressievergelijkingen. Hieruit blijkt dat zowel de middeninkomens als de hoge inkomens een gewenste huurprijs hebben, die onder de liberalisatiegrens ligt. Door de invoering van de staatssteunregeling lijkt het onwaarschijnlijk dat deze twee groepen dit kunnen realiseren, aangezien alleen de particuliere huursector dit nog zou toelaten. Uit de diepte-interviews blijkt dat woningcorporaties het beeld bevestigen, dat veel huurders een onrealistisch beeld hebben van de huurprijzen en de bijbehorende kwaliteit. Van Esch van Mitros verwoordt dit met de uitdrukking:

"Iedereen wil wel voor een gulden in een kasteel wonen" (Van Esch, Mitros).

Uit de data valt op dat, hoe ouder huishoudens zijn, des te minder ze voor hun gewenste woning willen betalen. Dit patroon is opmerkelijk, omdat de logische verwachting zou zijn, dat wanneer mensen ouder worden zij vaak meer te besteden hebben en hogere eisen stellen en daardoor best een duurder woning willen (en kunnen) betalen. Een mogelijke verklaring hiervoor is, dat huishoudens die langer in dezelfde woning wonen een minder realistisch beeld hebben van wat de werkelijke prijzen van huurwoningen zijn. De huren van de huidige woningen van deze huishoudens blijven immers ver achter de reële huurprijzen, doordat lange tijd een 'inflatievolgend huurbeleid' is gevolgd. Van Esch denkt dat dit onrealistische beeld van de huurprijzen bij zal draaien door de nieuwe beleidsmaatregelen en de stijgende huurprijzen:

"Dat stukje bewustwording, van wat is nou de werkelijke prijs. Ik kan mij wel voorstellen dat toch, niet van harte, ze realistischer worden in wat realistisch is" (Van Esch, Mitros).

De resultaten van de tweede regressievergelijking naar het gewenste aantal kamers in een huurwoning laat zien, dat een hoger inkomen en een groter huishouden, meer kamers willen in hun gewenste woning. Woningen met meer kamers zijn vaak duurder. Uit de resultaten van paragraaf 5.1 en 5.2 naar de betaalbaarheid van het wonen bleek bijvoorbeeld, dat vooral gezinnen met een laag inkomen bestedingsproblemen kunnen krijgen door de invoering van de nieuwe maatregelen. De vraag die dan al snel opkomt is of deze groepen een dergelijke grote woning, die past bij hun huishoudensamenstelling, nog wel kunnen betalen en of mensen hun woonpreferenties zullen (moeten) bijstellen door de nieuwe beleidsmaatregelen. Dit laatste is ook gevraagd tijdens de diepte-interviews.

"Dat gezinnen tot een aantal jaren geleden toch eigenlijk het mooiste vonden als die in een eengezinswoning konden wonen en eentje met een beetje maat, zeg maar. [...] Het effect zou kunnen zijn dat mensen met 3 kinderen misschien toch kiezen voor een, of zullen moeten verhuizen naar, een woning met minder slaapkamers" (Van der Laag, Portaal).

Volgens Van der Laag gaan veel mensen nu hun verhuiswensen uitstellen, maar zal ook een verschuiving plaatsvinden naar kleiner wonen. Portaal is geïnteresseerd in het bouwen van kleinere woningen om op deze vraag in te spelen. Een andere manier waarop de vraag zou kunnen veranderen volgens Van der Laag is, een verschuiving naar wonen zoals al eerder genoemd in paragraaf 5.2.4. Woningsschaarste in combinatie met hoge eisen en lage bestedingsmogelijkheden kan zorgen voor grote kwalitatieve spanningen op de Utrechtse woningmarkt.

Wanneer de gewenste huurprijs tegen het gewenste aantal kamers wordt afgezet, valt op dat het juist de laagste inkomensgroepen zijn, die het meeste per kamer moeten betalen. Dit komt voornamelijk doordat er relatief veel kamers worden gewenst tegen een lagere huurprijs. Vooral deze groepen krijgen vermoedelijk problemen om hun woonpreferenties te verwezenlijken als hun bestedingsmogelijkheden dalen door de nieuwe beleidsmaatregelen.

Over de derde regressievergelijking naar de gewenste woonkameroppervlakte kunnen weinig uitspraken worden gedaan. De verbanden in het model en het model zelf zijn niet significant. De uitkomsten van het model zijn daarom buiten beschouwing gelaten..

Uit de vierde regressievergelijking blijkt, wanneer het inkomen stijgt, dat het huren van een woning minder populair wordt. Paren zonder kinderen willen liever kopen dan huren, terwijl gezinnen met kinderen liever huren dan kopen. Een belangrijke kanttekening bij dit laatste verband is dat dit om gezinnen gaat die momenteel al huren. Wanneer de gezinnen in de koopsector hierbij zouden worden getrokken, ontstaat vermoedelijk het tegenovergestelde beeld. Opvallend is dat een hoog percentage huishoudens met een middeninkomen de voorkeur geven aan het kopen van een woning. Deze cijfers komen uit 2008 en 2009 en met de koopsector gaat het momenteel niet erg goed. Een dergelijke analyse met cijfers uit 2012 zou mogelijk het omgekeerde weergeven.

Van der Laag noemt twee redenen waarom hij denkt dat huren steeds meer de voorkeur krijgt boven kopen. Hij zegt dat het in de eerste plaats veel moeilijker is voor huishoudens om een hypotheek te krijgen, omdat werkgevers minder bereid zijn om vaste contracten te geven aan (nieuwe) werknemers. Ten tweede willen huishoudens ook minder snel een koopwoning omdat hier veel risico's aan zitten. Door de economisch moeilijke tijden ervaren veel huishoudens fluctuaties in hun inkomen of zijn onzeker over hun baan. Huren is dan een veiligere optie dan het kopen van een woning.

Uit de vijfde regressievergelijking blijkt dat eengezinswoningen populairder zijn voor huishoudens met een hoger inkomen, een grotere huishoudensamenstelling en een middelbare leeftijd. Vijftigplussers, alleenwonenden en huishoudens met een lager inkomen willen relatief vaker een meergezinswoning. Wanneer de regressievergelijking wordt ingevuld, blijkt dat het wederom de gezinnen met een middelbare leeftijd in de huurtoeslaggroep of met een laag inkomen (groep 8 en 17, bijlage 2) zijn die hoge eisen stellen. Deze twee groepen willen heel graag een eengezinswoning (respectievelijk 87% en 76% van de huishoudens).

Over het algemeen kan gesteld worden dat de eisen van huishoudens toenemen als hun inkomen en huishoudengrootte toeneemt. Het zijn vooral de gezinnen van middelbare leeftijd in de huurtoeslaggroep en met een laag inkomen, die zeer hoge eisen stellen. Dit zijn eisen die volgens Van Esch en Van der Laag mogelijk naar beneden bijgesteld moeten worden. Dit laatste geldt overigens voor bijna alle huishoudens. Er bestaat een zeer onrealistisch beeld bij de Utrechtse huurders van de verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van een huurwoning.

7 Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de verschillende delen van dit onderzoek samengevoegd om tot de beantwoording van de deelvragen en de probleemstelling te komen. Nadat de probleemstelling beantwoord is, kunnen specifieke aanbevelingen voor de gemeente Utrecht worden aangedragen om het woningmarktbeleid te verbeteren.

7.1 Beantwoording van de deelvragen

Om de conclusie te beantwoorden moet eerst een antwoord gegeven worden op de in de inleiding geformuleerde deelvragen. Omdat de eerste deelvraag luidt:

Deelvraag 1: In hoeverre beïnvloeden de nieuwe beleidsmaatregelen de betaalbaarheid van het wonen in Utrecht en hoe zijn de mogelijke effecten hiervan verdeeld over Utrechtse huishoudens?

Uit de resultaten van paragraaf 5.1 blijkt, dat de invoering van de nieuwe maatregelen kan leiden tot ernstige bestedingsproblemen voor bepaalde groepen huishoudens. Het zijn voornamelijk de huishoudens in de huurtoeslaggroep, de lage inkomens en de middeninkomens, die meer bestedingsproblemen ervaren. De huishoudens met een hoog inkomen komen volgens de analyse, ondanks de extra WWS punten en de inkomensafhankelijke huurstijging van 5%, niet in de problemen. Een kanttekening hierbij is dat niet alle resultaten statistisch significant waren.

Wanneer naar het huishoudentype wordt gekeken, blijkt dat het vooral de gezinnen zijn die bestedingsproblemen ervaren. Paren zonder kinderen hebben relatief de minste bestedingsproblemen. Gezinnen moeten extra kosten maken omdat zij vaak een grotere woning moeten betalen en meer vaste kosten hebben (paragraaf 2.4.1).

In paragraaf 5.2 zijn de Utrechtse huishoudens uitgesplitst naar woonlocatie en onderverdeeld tussen huishoudens woonachtig in de krachtwijken en 'overig Utrecht'. Uit de resultaten blijkt, dat de bestedingsproblemen relatief groter zijn in de krachtwijken en dat dit toeneemt door de nieuwe beleidsmaatregelen. Veel van deze resultaten zijn echter niet statistisch significant en kunnen daarom lastig worden gegeneraliseerd naar de populatie.

Niet alle besproken beleidsmaatregelen hebben eenzelfde effect op de betaalbaarheid van het wonen. De verlaging van de huurtoeslag en de inkomensafhankelijke huurstijgingen voor de midden en hoge inkomens veroorzaken volgens de analyse weinig extra bestedingsproblemen. De resultaten voor de effecten van de inkomensafhankelijke huurstijgingen zijn echter niet statistisch significant. De extra WWS-punten en de staatssteunregeling kunnen daarentegen wel leiden tot ernstige bestedingsproblemen voor bepaalde typen huishoudens. Dit effect is in de krachtwijken vermoedelijk groter, omdat veel woningen hier worden 'afgetopt'. Het is de vraag hoe de woningcorporaties met de extra WWS-punten van deze 'afgetopte woningen' omgaan.

In dit onderzoek is de residuele-inkomensmethode gebruikt naast de gangbare huurquote-methode om de betrouwbaarheid van deze methoden te testen. De resultaten uit paragraaf 5.1 bevestigen de theorie, dat de huurquote-methode een verkeerd beeld kan geven, omdat het onvoldoende corrigeert voor verschillen in inkomen in combinatie met huishoudensamenstelling. De resultaten in paragraaf 5.2 laten echter zien dat bij de residuele-inkomensmethode een grotere steekproef vereist is om statistisch significant uitspraken te doen. Het corrigeren naar huishoudentype is dus zowel de kracht van deze methode als zijn 'achilles hiel'. De interpretatie van de uitkomsten van paragraaf 5.1 zijn daarom voornamelijk gebaseerd op de resultaten van de residuele-inkomensmethoden en van 5.2 voornamelijk op uitkomsten van de huurquote-methode.

Concluderend kan gezegd worden dat voornamelijk de extra WWS-punten en de staatssteunregeling kunnen leiden tot groeiende bestedingsproblemen voor de Utrechtse huishoudens. Wat opmerkelijk aan deze conclusie is, dat deze twee nieuwe beleidsmaatregelen pas effect hebben bij mutatie en dan pas tot bestedingsproblemen kunnen leiden. De overige nieuwe beleidsmaatregelen zijn wel op zittende huurders van toepassing, maar zorgen dus niet voor (grote) bestedingsproblemen. Een gevolg hiervan is dat zittende huurders nog minder snel geneigd zijn om te gaan verhuizen. Het verhuizen naar een nieuwe woning zou veel extra kosten met zich meebrengen. De mutatiegraad in Utrecht is al zeer laag (tabel 3.6) en door de nieuwe beleidsmaatregelen kan deze dus nog verder dalen. Een daling van de mutatiegraad zorgt voor minder beschikbare woningen en afnemende kansen op de woningmarkt. Veel mensen blijven dus (gedwongen of ongedwongen) wonen waar ze nu wonen, omdat verhuizen te duur is en de verhuiscansen uitstellen een stuk goedkoper. In andere woorden: *'Eigen haard is goud waard'*.

Deelvraag 2: Wat zijn de eigenschappen van de woonpreferenties van de Utrechtse huishoudens en wat is de mogelijke invloed van de nieuwe beleidsmaatregelen op deze woonpreferenties?

Uit de analyse naar de woonpreferenties (paragraaf 5.3) van de Utrechtse huishoudens blijkt, dat huishoudens met een hoger inkomen over het algemeen hogere eisen aan hun gewenste woning stellen. Wanneer het inkomen wordt afgezet tegen de hoeveelheid kamers blijkt dat lage inkomens relatief minder betalen voor hun woonpreferenties en dus relatief hogere eisen stellen. Dit resultaat komt het sterkst naar voren bij de gezinnen van middelbare leeftijd (30-49) in de huurtoeslaggroep of met een laag inkomen. Zij stellen dus, relatief aan het inkomen, de hoogste eisen aan hun gewenste woning. Dit valt te verklaren vanuit het levensloopmodel (figuur 2.2). De 'huishoudencarrière' beïnvloedt de woonpreferenties, maar de daadwerkelijke verhuizing wordt beperkt door de afwezigheid van genoeg 'hulpbronnen' (geld).

Wanneer niet aan de woonpreferenties kan worden voldaan hebben huishoudens volgens de theorie (2.1.2) twee mogelijke opties. De eerste is om de verhuizingen uit te stellen en te wachten totdat een mogelijkheid zich voordoet om wel aan de gestelde woonpreferenties te voldoen. De tweede optie is om genoeg te nemen met woningen die minder aan de gestelde eisen voldoen.

Momenteel kiezen veel huishoudens voor de eerste optie en worden veel verhuisbewegingen uitgesteld. Dit is vanuit een beleidsmatig oogpunt zeer onwenselijk omdat hierdoor de mutatiegraad daalt en de dynamiek op de (Utrechtse) woningmarkt verslechterd. Een kanttekening hierbij is dat bepaalde huishoudens wel moeten verhuizen, omdat bijvoorbeeld bij gezinsuitbreiding, echtscheiding of sterfte de noodzaak ('trigger') om te verhuizen heel groot is. Deze huishoudens kiezen dan vermoedelijk voor de tweede optie en nemen genoeg met een woning van iets lagere kwaliteit.

Uit de interviews wordt dit beeld bevestigd en de respondenten verwachten dat de kwalitatieve spanningen op de Utrechtse woningmarkt zullen toenemen. De huidige woonpreferenties van bepaalde groepen huishoudens, voornamelijk van de gezinnen met een laag inkomen, lijken moeilijk te realiseren na de invoering van de nieuwe maatregelen. Mogelijk zullen deze groepen hun eisen moeten bijstellen. Het blijft zeer lastig om definitieve uitspraken te doen over de (toekomstige) woonpreferenties van huishoudens, omdat er veel factoren zijn die dit kunnen beïnvloeden.

Deelvraag 3: In hoeverre zorgen de nieuwe beleidsmaatregelen voor een verandering van het voorraadbeleid van de Utrechtse woningcorporaties en in hoeverre heeft dit invloed op de (beschikbare) woningvoorraad in Utrecht?

Uit paragraaf 3.2.2 blijkt dat het huurniveau van woningen van veel Utrechtse woningcorporaties zeer laag, is vergeleken met de maximaal redelijke huur. Door de invoering van de extra woningwaarderingstelsel-punten (WWS-punten) stijgt de maximaal redelijke huur nog verder. Veel woningcorporaties hebben hun streefpercentages van maximaal redelijke huur verhoogd met het oog op een toekomstige huurtoeslagheffing voor woningcorporaties (paragraaf 2.2.3).

Doordat veel woningen na mutatie nu een hogere huur krijgen verandert ook het aandeel gereguleerde woningen in Utrecht. Veel sociale huurwoningen kunnen door de extra WWS-punten bij mutatie geliberaliseerd worden en in de vrije sector belanden. Wanneer een groot deel van de voorraad wordt geliberaliseerd, blijven weinig sociale huurwoningen over om de kwetsbare groepen in de samenleving te huisvesten. Dit laatste is echter wel een belangrijke taak van woningcorporaties (paragraaf 2.2.1).

Het 'aftoppen' van woningen kost de corporaties echter veel geld. Dat geld is ook hard nodig om extra te investeren in de Utrechtse woningmarkt. De vraag naar woningen is namelijk nog altijd groter dan het aanbod van woningen (tabel 3.5) en bovendien zijn er tekorten in specifieke segmenten van de Utrechtse woningmarkt (tabel 3.4). Vooral het aandeel huurwoningen met een huurprijs vlak boven de liberalisatiegrens is beperkt.

Uit de interviews met beleidsmakers van Portaal en Mitros is gebleken, dat de nieuwe beleidsmaatregelen ervoor hebben gezorgd, dat deze corporaties hun voorraad- en portefeuillebeleid aan het herzien zijn. De streefpercentages van maximaal redelijke huur zijn aangepast, minder woningen worden in de 'betaalbare voorraad' gehouden en er wordt minder geld uitgegeven aan nieuwbouwprojecten en investeringen in bestaande woningen. Dit alles heeft tot gevolg dat het aantal beschikbare woningen in Utrecht aan het afnemen is en in de toekomst vermoedelijk nog verder zal afnemen.

Deelvraag 4: In hoeverre beïnvloeden *de nieuwe beleidsmaatregelen de woonruimteverdeling in Utrecht?*

In het theoretisch deel is in paragraaf 2.3 ingegaan op de woonruimteverdeling in Nederland. Kort samengevat zijn vier soorten criteria belangrijk bij de toewijzing van sociale huurwoningen in Nederland. Dit zijn: toegangscriteria, selectie- of passendheidscriteria, rangorde criteria en prioriteitscriteria. In paragraaf 3.2 zijn deze eisen voor de Utrechtse context weergegeven in tabel 3.9. De staatssteunregeling heeft de toewijzing van huurwoningen in Utrecht sterk veranderd door de toewijzingscriteria aan te scherpen. Nog maar 10% van de nieuwe toewijzingen op woningen met huurprijs vanaf 430 euro mag nu vergeven worden aan een huishouden met een inkomen tussen de 34.000 en 45.360 euro (indexatie 2012). Ook de passendheidscriteria zijn aangescherpt doordat een bezettingsnorm is toegevoegd. Een derde verandering, die nog niet is ingevoerd, is een verandering van de rangordecriteria. Naast inschrijfduur wordt mogelijk loting als tweede rangordecriteria ingevoerd.

Over het algemeen kan gezegd worden, dat de woonruimteverdeling in Utrecht strikter is geworden. Deze trend komt overeen met de wetenschappelijke literatuur over woonruimteverdeling in Nederland. De woonruimteverdeling in Nederland maakte tot de invoering van de staatssteunregeling een beweging mee van heel strikt (vlak na WO II), naar toegenomen keuzevrijheid van huishoudens en minder regels. Het lijkt erop dat deze trend zich door de nieuwe maatregelen nu heeft omgekeerd en dat de woonruimteverdeling weer strikter aan het worden is door de nieuwe (Europese) regelgeving.

Uit de diepte-interviews met beleidsmedewerkers van Portaal en Mitros blijkt dat zij voorstander zijn van een verdere aanscherping van de regels. Het gaat dan voornamelijk om een aanscherping van de passendheidscriteria. Een aanscherping van deze eisen kan zorgen voor een betere aansluiting van de eigenschappen van de woningvoorraad op de verschillende typen huishoudens. De verwachting is dat de woonruimteverdelingsregels in Utrecht in de toekomst nog strikter zullen worden.

7.2 Beantwoording van de probleemstelling

Nu alle deelvragen zijn beantwoord, kan de probleemstelling beantwoord worden. De probleemstelling luidt:

In hoeverre zorgen de nieuwe beleidsmaatregelen voor een verandering van de slaagkansen van huishoudens op de Utrechtse huurwoningmarkt en welke groepen zijn hierin te onderscheiden?

Uit de resultaten van de vier verschillende deelvragen blijkt, dat de slaagkansen van huishoudens op de Utrechtse woningmarkt afnemen door de invoering van de nieuwe beleidsmaatregelen. De slaagkans van huishoudens op de Utrechtse woningmarkt zijn afhankelijk van de toegankelijkheid van de woningmarkt, de betaalbaarheid van het wonen en woonpreferenties van huishoudens.

In tabel 7.1 is een overzicht gegeven van de slaagkansen van verschillende groepen huishoudens op de Utrechtse woningmarkt. Uit de laatste kolom valt op te maken, dat de slaagkansen voor alle groepen, met uitzondering van de hoge inkomens, lager zijn geworden. Het zijn vooral de gezinnen die de laagste slaagkansen hebben na de invoering van de maatregelen. Dit komt door een verlaging van zowel de toegankelijkheid van de woningmarkt als de betaalbaarheid van het wonen voor deze groepen.

De toegankelijkheid van de woningmarkt neemt af doordat woningcorporaties, vanwege de extra wws-punten, meer woningen gaan liberaliseren en minder woningen in de 'betaalbare voorraad' houden. Bovendien kent deze groep vaak een grote verhuwenswens (vanwege gezinsuitbreiding) en stelt deze groep relatief de hoogste eisen aan hun gewenste woning.

Een tweede aandachtsgroep zijn de alleenwonenden. Deze huishoudens hebben gemiddeld iets hogere slaagkansen dan de gezinnen, maar komen na de invoering van de maatregelen niet snel aan een nieuwe woning.

De slaagkansen van huishoudens met een middeninkomen dalen het sterkst door de invoering van de nieuwe maatregelen. Dit komt voornamelijk door de invloed van de staatssteunregeling. De toegankelijkheid voor deze groep neemt enorm af, doordat een groot deel van de voorraad huurwoningen nu (praktisch) onbereikbaar is geworden. Vooral de gezinnen en de alleenwonenden met een middeninkomen hebben een lage slaagkans. De goedkopere (sociale) huurwoningen zijn ontoegankelijk en de hoeveelheid huurwoningen, vlak boven de liberalisatiegrens, zijn beperkt en snel te duur voor deze groepen. De enige uitkomst voor deze groepen zijn de particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Er zijn momenteel relatief veel van dit soort woningen in Utrecht maar door de extra wws-punten zal dit aantal afnemen. Deze woningen zijn gemiddeld van lagere kwaliteit en dus minder geschikt voor gezinnen met een middeninkomen omdat deze relatief hogere eisen stellen dan alleenwonenden met een middeninkomen.

Tabel 7.1: Slaagkansen van verschillende huishoudengroepen in Utrecht voor en na de invoering van de nieuwe beleidsmaatregelen

Groepen huishoudens ²¹	Toegankelijkheid		Betaalbaarheid Van het wonen		Bereikbare voorraad bij woonpreferenties*		Slaagkansen nieuwe woning	
	Voor	Na	Voor	Na	Abs.	Rel.	Voor	Na
Huur Alleen	+/-	-	+/-	-	++	-	+/-	-
Huur Paar	+	+/-	+	+/-	+/-	-	+	+/-
Huur Gezin	+/-	-	+/-	--	+/-	--	+/-	--
Laag Alleen	+/-	-	+/-	-	+	--	+/-	-
Laag Paar	+	+/-	+	+/-	+/-	-	+	+/-
Laag Gezin	+/-	-	-	--	+	--	-	--
Mid Alleen	+	--	+	--	+/-	+	+	-
Mid Paar	++	-	++	-	-	++	++	+/-
Mid Gezin	+	--	+	--	--	+/-	+	--
Hoog Alleen	++	+	++	++	-	++	++	++
Hoog Paar	++	++	++	++	-	++	++	++
Hoog Gezin	++	++	++	++	--	+/-	+	+

zeer hoog (++) tot zeer laag (--). ns = niet significant.

* de woonpreferenties veranderen niet direct door de invoering van de nieuwe beleidsmaatregelen. De woonpreferenties zijn hier opgesplitst in absolute - en relatieve woonpreferenties. De relatieve woonpreferenties geven de gewenste prijs/kwaliteit verhouding weer en of deze haalbaar is.

Een kanttekening, bij de uitspraken over huishoudens met een laag- of middeninkomen, is dat een aantal uitkomsten van dit onderzoek niet statistisch significant zijn gebleken. Hierdoor is het lastig uitspraken te doen over de gehele populatie.

Een mogelijk vervolgonderzoek zou delen van dit onderzoek kunnen herhalen en hierbij gebruik maken van een grotere steekproef. Hiermee zou dan beter kunnen worden 'ingezoomd' op specifieke onderzoeksgebieden en groepen huishoudens. Het gebruik van de residueel-inkomensmethode zou met een grotere dataset wellicht tot nieuwe inzichten kunnen leiden.

7.3 Aanbevelingen

Een belangrijk doel van dit onderzoek was om meer inzicht te krijgen in de slaagkansen van de Utrechtse huishoudens en de verandering hiervan door de nieuwe beleidsmaatregelen. Nu dat dit doel bereikt is, kunnen aanbevelingen worden aangedragen om het huidige woningmarktbeleid te verbeteren. Deze aanbevelingen vloeien voort uit de theorie, de resultaten en conclusies van dit onderzoek en uit de twee diepte-interviews met experts. Allereerst worden twee algemene aanbevelingen gegeven, waarop de gemeente Utrecht een beperkte invloed heeft, alvorens specifiekere aanbevelingen worden gegeven.

Uit dit onderzoek en uit eerdere onderzoeken, blijkt dat de slaagkansen van de middeninkomens drastisch omlaag gaan door de invoering van de staatssteunregeling. Een mogelijke oplossing hiervoor is het differentiëren van deze regeling naar huishoudentype. Gezinnen hebben gemiddeld hogere woonlasten dan alleenwonenden en een aanpassing van de staatssteun regeling zou kunnen bijdragen aan een verhoging van de slaagkansen van gezinnen met een middeninkomen. Een dergelijke differentiatie naar inkomen zou op dezelfde manier kunnen worden geregeld als bij de uitkering van de huurtoeslag. Mogelijk zou de staatssteunregeling ook kunnen worden gedifferentieerd naar regio. De regionale woningmarkten in Nederland verschillen immers sterk.

Een tweede aanbeveling is om in Utrecht 'Huur op maat' in te voeren. 'Huur op maat' houdt in, dat de huur van de woning stijgt of daalt, wanneer het inkomen van de huurder stijgt of daalt. Deze maatregelen zou het gat op de woningmarkt kunnen dichten door de huren meer te binden aan het inkomen. Uit de interviews is gebleken, dat zowel de gemeente als de woningcorporaties in Utrecht hier positief tegenover staan. De nationale overheid heeft echter geen toestemming

²¹ Groepen huishoudens gebaseerd op inkomen en huishoudentypen, afkortingen en definities:

Huur= Huishoudens met huurtoeslag

Laag = lage inkomens (bruto inkomen lager dan 34.065 en zonder huurtoeslag)

Mid = Midden inkomen (bruto inkomen tussen 34.065 en 43.000 euro per jaar)

Hoog = hoog inkomen (bruto inkomen boven de 43.000 euro per jaar.)

Alleen = alleenstaand

Paar = Paar zonder kinderen

Gezin = Paar met kinderen en één-ouder gezinnen

gegeven aan de gemeente Utrecht om te gaan experimenteren met 'Huur op maat'. Het is belangrijk voor de gemeente om te lobbyen, zodat deze maatregel mogelijk alsnog in Utrecht ingevoerd kan worden. 'Huur op maat' zou namelijk een positief effect kunnen hebben op de mutatiegraad van de Utrechtse woningmarkt en daarmee de woningmarkt weer 'in beweging krijgen'.

Op de realisatie van de twee bovenstaande aanbevelingen heeft de gemeente Utrecht slechts een beperkte invloed. Nu volgen een vijftal aanbevelingen, waar de gemeente Utrecht meer invloed op kan uitoefenen.

Ten eerste moet de gemeente Utrecht goede afspraken maken met de woningcorporaties over de betaalbare huurwoningvoorraad. Momenteel staan de afspraken met de woningcorporaties vast tot december 2015. Het is de taak van de gemeente om deze afspraken te controleren en tijdig te hernieuwen. De gemeente schrijft zichzelf immers een 'regisserende rol' toe. Bij het hernieuwen van deze afspraken is het van belang om niet puur te kijken naar het aantal woningen in de betaalbare voorraad, maar ook naar het type woningen. De resultaten van dit onderzoek geven weer, dat vooral de slaagkansen van gezinnen zeer laag zijn. Gezinnen met een laag inkomen moeten dus in een betaalbare huurwoning gehuisvest kunnen worden.

Een tweede aanbeveling, die hieraan verwant is, is het strikter toewijzen van woningen in de 'betaalbare voorraad'. Het aantal woningen in de betaalbare voorraad zal in de toekomst vermoedelijk afnemen. Daarom is het van belang de resterende betaalbare huurwoningen toe te wijzen aan de groepen, die deze het hardst nodig hebben. Een belangrijk instrument hierbij is het aanscherpen van de passendheidseisen en in het bijzonder de bezettingsnorm. Op deze manier blijven de grote huurwoningen in de betaalbare voorraad beschikbaar voor de gezinnen die deze ruimte het hardst nodig hebben. De kwalitatieve woningeisen moeten aansluiten op het aanbod van woningen. Toch zullen de Utrechtse huishoudens soms genoeg moeten nemen met een woning die minder bij hun kwalitatieve eisen past.

De derde aanbeveling richt zich op het bouwen van nieuwe huurwoningen met een huurprijs tussen 664 en 800 euro. Deze doelstelling is al opgenomen in de woonvisie van de gemeente Utrecht (§3.2.1). Het is echter noodzakelijk om het belang hiervan nogmaals te benadrukken met oog op de resultaten van dit onderzoek. De slaagkansen van de middeninkomens nemen het sterkst af. Dit komt grotendeels door een verminderde toegankelijkheid op de woningmarkt door de effecten van de staatssteunregeling. De noodzaak om de toegankelijkheid van de woningmarkt te verbeteren, door de bouw van nieuwe huurwoningen, is daarom hoog. De financiering hiervan is, in deze economische tijden, echter problematisch.

Om de bouw van deze huurwoningen toch te kunnen realiseren is het van belang om contact te maken met institutionele beleggers in Utrecht. Deze private partijen hebben wel het kapitaal om nieuwe vastgoedinvesteringen te doen. Het is aan de gemeente om deze partijen te 'verleiden' om te investeren in Utrecht. De gemeente moet dus een pro-actieve houding innemen bij het verwerven van investeringen van private partijen. De rol van de gemeente verschuift dan in de richting van de 'stedelijke ondernemersrol'. De private partijen kunnen door nieuwe investeringen de Utrechtse woningmarkt weer in beweging krijgen. Mocht de gemeente Utrecht meer gaan samenwerken met private partijen is het van belang dat gemeente de regie in handen houdt en goede afspraken maakt (de 'regisserende rol').

De vijfde en laatste aanbeveling is gericht op de prioriteitscriteria van het nieuwe (geplande) 'lotingmodel' binnen de woonruimteverdeling in Utrecht. Het advies is, om binnen het nieuwe lotingmodel, gezinnen een hogere slaagkans te geven bij lotingen. Hierdoor neemt de gemiddelde slaagkans van deze groep op de Utrechtse woningmarkt toe. Het is van belang om, door middel van marktonderzoek van woningnet, de effecten van het lotingmodel op de toewijzingen goed te onderzoeken. De prioriteitscriteria kunnen dan aangepast worden, wanneer blijkt dat deze niet het gewenste effect hebben.

Om het woningmarktbeleid te optimaliseren is het van belang regelmatig onderzoek te doen naar de op functionering van de Utrechtse woningmarkt en de effecten van nieuwe beleidsmaatregelen hierop. De uitkomsten van het WoON 2012 kunnen tot nieuwe inzichten leiden, die de richting van het woningmarktbeleid mogelijk opnieuw doen veranderen. Het beter in kaart brengen van gegevens over de woningen in de gemeente Utrecht is van cruciaal belang bij het onderzoek naar de Utrechtse woningmarkt. Het is vooral moeilijk om inzicht te krijgen in de gegevens van particuliere verhuurders in Utrecht. Het verbeteren van de kwaliteit van deze gegevens komt de kwaliteit van toekomstig woningmarktonderzoek in Utrecht ten goede.

Literatuurlijst

Aedes (2010) Hoe werkt huurharmonisatie?

<http://www.aedesnet.nl/content/artikelen/achtergrond/unknown/dossier-huur-en-verhuur/Hoe-werkt-huurharmonisatie-.xml>. Geraadpleegd: 28 februari 2012.

Aedes (2011a), Wie helpt de middeninkomens? Op zoek naar een betaalbare woning. Aedes magazine 2011 (19), pp.11-13.

Aedes (2011b), Inbreng wijziging wet op de huurtoeslag en het besluit op de huurtoeslag.

http://www.aedesnet.nl/binaries/downloads/dossier-huur-en-verhuur/20110908_brief_aedes-aan_tk_cie_bzk_wijziging-op-h.pdf. Geraadpleegd op 29 februari 2012.

Aedes (2011c), Donner: Extra huurinkomsten voldoende voor heffing huurtoeslag.

<http://www.aedesnet.nl/content/artikelen/achtergrond/2011/05/Donner--Extra-huurinkomsten-voldoende-voor-heffing.xml>. Geraadpleegd op 29 februari 2012.

AgentschapNL (2010), Noodzaak: energielasten beheersbaar houden voor lagere inkomens. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu.

Baarda, D.B & M.P.M Goede, de (2006), Basisboek methoden en technieken. Wolters-Noordhoff Groningen: Houten.

Bestuur Regio Utrecht [BRU](2011) Staatssteunregeling voor corporaties. BRUtaal maart 2011 (27), pp.23-24.

Bestuur Regio Utrecht [BRU] (2012), Regionale huisvestingsverordening.

BNdeStem (2012), Breda: Eén op de vijf huurders heeft problemen met betalen.

<http://www.bndestem.nl/regio/breda/10215381/Breda-eeen-op-vijf-huurders-heeft-problemen-met-betalen.ece>. Geraadpleegd op 13 februari 2012.

Boelhouwer, P.J. (2005), The incomplete privatization of the Dutch housing market: exploding house prices versus falling house-building output. Journal of Housing and the Built Environment, 20(4), pp. 363–378.

Boelhouwer, P. J. & J.S.C.M. Hoekstra (2009), Towards a better balance on the Dutch housing market? Analysis and policy propositions. European Journal of Housing Policy 9, pp. 457–475.

Bruil, C. (2012), 'Recht' op scheefwonen is krom. <http://teldersstichting.vvd.nl/nieuws/286/recht-op-scheefwonen-is-krom>. Geraadpleegd op 2 Augustus 2012

Bryman, A (2008), Social Research Methods. Oxford University Press: New York. Third edition.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2004), Equivalentie factoren 1995-2000. Voorburg/Heerlen

Centraal Bureau voor de Statistiek (2010), WoningOnderzoek Nederland (WoON).

<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bouwen-wonen/methoden/dataverzameling/korte-onderzoeksbeschrijvingen/woningonderzoek-nederland-art.htm>. Geraadpleegd op 9 maart 2012

Centraal Bureau voor de Statistiek/Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (2010), Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009.

Centraal Bureau voor de Statistiek/Sociaal en Cultureel Planbureau (2011), Armoedesignalement 2011. Den Haag.

Centraal Fonds Volkshuisvesting [CFV] (2011a), Doorrekening effecten Regeerakkoord voor de corporatiesector. Naarden

Centraal Fonds Volkshuisvesting [CFV] (2011b), Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2010.

http://www.cfv.nl/media_dirs/5679/media_files_data/sectorbeeld_realisaties_wcp_2011.pdf
Geraadpleegd op 13 juni 2012.

Clark, W.A.V. & F.M Dieleman (1996), Households and housing. Choice and outcomes in the housing market. New Jersey: Center for Urban Policy Research.

Clark, W.A.V (2010), Prices, Expectations and the Changing Housing Market: A Commentary and Discussion. Housing Theory and Society 28(3), pp.262-275.

Companen (2011) Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2011. Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie. Arnhem

Daalen, G. van & M. Land van der (2008), Next steps in Choice-based Letting in the Dutch Social Housing Sector. European Journal of Housing Policy 8(3), pp. 317-238.

Dijst, M. (2009), Time geographical analysis. In: R. Kitchin and N. Thrift (eds.), International Encyclopaedia of Human Geography 11, pp. 266-278.

Elsinga, M., M.E.A Haffner & H. Heijden van der, (2008), Threats to the Dutch unitary rental market. European Journal of Housing policy 8(1). pp. 21-37.

Elsinga, M., M.E.A Haffner, H. Heijden van der & M. Oxley (2009), How can competition in social rented housing in England and the Netherlands be measured? International Journal of Housing Policy 9(2), pp.153-176.

Elsinga, M., M. Jong-Tennekes de, & H. Heijden van der (2011), Crisis en woningmarkt. Den Haag: Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Gemeente Kapellen (2012) Afbeelding voorpagina: "Betaalbaar wonen".
<http://www.kapellen.be/productgroep.aspx?pg=1729&id=1704>. Geraadpleegd: 27 februari

Gemeente Amsterdam (2011), Amsterdam in Cijfers 2011. Hoofdstuk 17: Vier grote steden en Nederland. Dienst onderzoek en Statistiek

Gemeente.nu (2012), Vastgoedadviseur: tekort huurwoningen stijgt sterk.
<http://www.gemeente.nu/web/Ruimte-Milieu/Wonen-Artikel/56179/Vastgoedadviseur-tekort-huurwoningen-stijgt-sterk.htm>. Geraadpleegd op 22 juni 2012.

Gemeente Utrecht (2009a), Rapportage WoOn 2009. Een analyse van Utrechtse woningmarktgegevens.

Gemeente Utrecht (2009b), Wonen in een sterke stad. Woonvisie Gemeente Utrecht 2009-2019.

Gemeente Utrecht (2011a). Toezegging in verband met behandeling raadsvoorstel Bouwen aan de stad: Utrechtse samenwerkingsafspraken corporaties 2011-2015.
<http://m.utrecht.nl/CoRa/Griffie/Raad/Openbaar/Agenda%202011/Oktober/Collegebrief%20Utrechtse%20samenwerkingsafspraken%20corporaties%2025%20oktober%202011%20def.pdf>
Geraadpleegd: 7 maart 2012.

Gemeente Utrecht (2011b) Wijkwijzer 2011. De Utrechtse wijken in cijfers.

Gemeente Utrecht (2012a), WistUData.

Gemeente Utrecht (2012b), Kaarten corporatie bezit Utrechtse woningcorporaties.

Gemeente Utrecht (2012c), Utrecht Monitor 2012.

Gemeente Utrecht (2012d), Bijlage Prioritering Woningbouw i.h.k.v. Nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht (NRSU).
[http://www.utrecht.nl/CoRa/BGS/Commissiebriefen/2012/4.%20Eindnotitie%20bijlagebestuursadvies%20Prioritering%20Woningbouw\(NRSU\).doc](http://www.utrecht.nl/CoRa/BGS/Commissiebriefen/2012/4.%20Eindnotitie%20bijlagebestuursadvies%20Prioritering%20Woningbouw(NRSU).doc). Geraadpleegd op 13 juni

Gemeente Utrecht (2012e), Richtingendocument Woonruimteverdeling Utrecht.
<http://hanengeschrei.nl/smartsite.dws?id=196954&GID=373878&commnr=17013>. Geraadpleegd op 3 Augustus 2012.

Gemeente Utrecht en Stichting Utrechtse Woningcorporaties (2011), Bouwen aan de stad. Utrechtse samenwerkingsafspraken gemeente en woningcorporaties 2011-2015.

- Groot C. de, C.H. Mulder & D. Manting (2011), Intentions to Move and Actual Moving Behaviour in The Netherlands, *Housing Studies* 26(03), pp. 307-328.
- Haffner, M.E.A., J.S.C.M., Hoekstra, M. Oxley, & H. Heijden, van der (2009), *Bridging the Gap Between Market and Social Rented Housing in Six European Countries?* Amsterdam: IOS Press.
- Haffner, M.E.A, & H.J.F.M Boumeester (2010), The affordability of housing in the Netherlands: An increasing income gap between renting and owning? *Housing studies* 25(6). pp.799-820.
- Haffner, M. & K.Heysten (2010), Wat is betaalbaar? *Tijdschrift voor de volkshuisvesting* 5. pp.48-52.
- Haffner, M. & K.Heysten (2011), User Costs and Housing Expenses. Towards a more comprehensive approach to affordability. *Housing Studies* 26(4), pp. 593-614.
- Harvey, D. (1989), From managerialism to entrepreneurialism. The transformation in Urban Governance in Late capitalism. *Geografiska Annaler, B*, 71, pp. 3-18.
- Heylen, K. & M. Haffner (2010), A budget approach for comparing housing affordability. *Comparative Housing Research: Approaches and Policy Challenges in a New International Era*. Netherlands: TU Delft.
- Hielkema Advocaten (2012), Extra huurverhoging bij scheefwonen. <http://www.ungerhielkema.nl/articles/view/id/135>. Geraadpleegd: 28 februari 2012.
- Huurcommissie (2012) Huurverhoging. http://huurcommissie.nl/fileadmin/afbeeldingen/Brochures/Huurverhoging_Brochure.pdf. Geraadpleegd op 28 februari 2012.
- IVBN, vereniging van institutionele beleggers in vastgoed Nederland (2011), *Visie op de huurwoningmarkt: Naar een vrije sector huurmarkt*. Uitgave september 2011.
- Jones, C., D. Watkins, C. Watkins & N. Dunse (2010), Affordability and Housing Market Areas. <http://www.ncl.ac.uk/curds/assets/documents/4b.pdf>. Geraadpleegd op 20 februari 2012
- KEI, Kennis centrum stedelijke vernieuwing (2011), Gezond verstand versus gevestigde belangen. http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=1903&item_type=opinie&item_id=518. Geraadpleegd op 28 februari 2012.
- Kempen R. van & H. Priemus (2002), Revolution in social housing in the Netherlands: Possible effects of the new housing policies. *Urban Studies* 39(2), pp. 237-253.
- Kullberg, J. (1997), From waiting lists to adverts: The allocation of social rental dwellings in the Netherlands. *Housing Studies* 12(3), 393-403.
- London school of economics and political Science [LSE] (2007), *Social housing in Europe*.
- London school of economics and political Science [LSE] (2008), *Social housing in Europe II, a review of policies and outcomes*.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2010a), *Cijfers over wonen, wijken en integratie 2010*. Den Haag
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2010b), *Woonuitgaven huurders en kopers. Uitkomsten WoON2009*. Den Haag
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011a), *Toelichting Woonvisie*. Den Haag
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011b), *Circulaire: parameters huurtoeslag, liberalisatiegrens en inkomensgrens staatssteun 2012 en een tweetal wetswijzigingen dat gevolgen heeft voor de berekening van de huurtoeslag*. Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011c), Antwoorden op schriftelijke vragen met kenmerk 2011Z016077. Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011d), Circulaire. Aanpassingen woningwaarderingstelsel. Den Haag.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011e), Maximale huursomstijging woningcorporaties in relatie tot 5% extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000. Den Haag.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011f), Ontwerpbesluit tot wijziging van de Wet op de huurtoeslag (verhoging van het bedrag waarmee de normhuur wordt verhoogd tot de basishuur) en het Besluit op de huurtoeslag (vaststellen percentages kwaliteitskorting). Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2012a), Staatssteun woningcorporaties: inventarisatie schrijnende gevallen als gevolg van de inkomensgrens. Den Haag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2012b), Huurverhogingen 1980-2012. <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/documenten-en-publicaties/brochures/2012/03/01/overzicht-huurverhogingspercentages-vanaf-1980.html>. Geraadpleegd op 11 juni 2012.

Ministerie van Financiën (2012), Stabiliteitsprogramma Nederland april 2012 actualisatie. Den Haag.

Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (2008), Meer weten over Wonen. Den Haag.

Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (2009a), Aanpassing woningwaarderingstelsel, kamerbrief. Den Haag

Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (2009b), WoON 2009 Vragenlijst module Woningmarkt Versie 1.1. Den Haag

Mulder, C.H (1993), Migration Dynamics: A life course approach. Amsterdam: Thesis Publishers

Mulder, C.H & P. Hooimeijer (1999), Residential relocations in the life course. Population issues: An interdisciplinary Focus. New York: Plenum Press.

Mulder, C.H. (2006), Population and housing: A two-sided relationship. Demographic research 15 (13), pp. 401-412.

Nederlandse woonbond (2008), Het besluit beheer sociale huursector (BBSH): De handleiding voor het functioneren van woningcorporaties en de betekenis ervan voor huurdersorganisaties. Utrecht: Roto Smeets GrafiServices. Twaalfde druk.

Nederlandse woonbond (2011), Analyse van de eerste 2.500 meldingen bij het woonbondmeldpunt ik wilookwonen.nl. Amsterdam

Nieboer, N., & V. Gruis (2011), Shifting back in the Dutch social housing sector. Enhr Conference 2011. Toulouse

Ouwehand, A. & W., Doff (2011), 'What is the use of lifestyle research in housing?' A case study from the Netherlands. Enhr Conference 2011 . Workshop 18 – Innovative Methods in Residential Environments and People Studies.

Priemus, H. (2005) Zwalkend volkshuisvestingsbeleid. B&G 32(3), pp.19-24.

Priemus, H. (2008), Real estate investors and housing associations: level playing field? The Dutch case. European Journal of Housing Policy 8(1), pp. 81–96.

Priemus, H. (2011), Bikini: Het verdwijnende midden op de woningmarkt. http://www.bng.nl/bng/pdf/2011mrtapr_Priemus_22-24.pdf. Geraadpleegd: 13 februari 2012.

Priemus, H. & V. Gruis (2011), Social housing and illegal state aid: The agreement between the European Commission and the Dutch government. *European Journal of housing policy* 11(1.) pp. 89-104.

Raden voor de leefomgeving en infrastructuur (2011), Open deuren, dichte deuren. Middeninkomensgroepen op de woningmarkt. Den Haag: RLI

RIGO Research en Advies BV (2005), Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing. Amsterdam

RIGO Research en Advies BV (2009), Evaluatie. Effecten van de wijzigingen in de regionale huisvestingsverordening BRU onderzocht. Amsterdam

RIGO Research en Advies BV (2010), De woonruimteverdeling op koers. Doelen en uitgangspunten in Hengelo. <http://www.rigo.nl/rigosite/nl-NL/Onzerepublicaties/Publicatie/p/itemID/2328/Een-nieuwe-koers-voor-de-woonruimteverdeling.aspx>. Geraadpleegd op 12 maart 2012.

Sendi R. (2011), Housing accessibility versus housing affordability: Introducing universal housing care. Enhr Conferenc. Toulouse

Sociaal Economische Raad (2010), Naar een integrale hervorming van de woningmarkt. Den Haag: Commissie sociaal economisch deskundigen.

Soede, A. (2011), Armoedegrens op basis van de budgetbenadering – revisie 2010. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

STEC groep (2011), Investeringsmonitor woningcorporaties: ontwikkeling koopwoningen. http://stec.nl/wp-content/uploads/2011/08/Investeringsmonitor_Woningcorporaties_januari_2011_Stec_Groep.pdf. Geraadpleegd op 12 juni 2012.

Stone, M., T. Burke & L. Ralston (2011), The residual income approach to housing affordability: the theory and the practice. AHURI Positioning paper no.139. Swinburne: Australian Housing and Urban Research Institute.

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting [SEV] (2012), Handboek huur op maat. <http://www.sev.nl/uploads/file/huren%20en%20kopen/120712%20handboek%20huur%20op%20maat.pdf>. Geraadpleegd op 13 Augustus 2012.

Telegraaf, de (2012), Huurders vaker in geldproblemen dan kopers. http://www.telegraaf.nl/overgeld/hypotheken/12291838/Huurders_vaker_in_geldproblemen_dan_kopers_.html. Geraadpleegd op 22 juni 2012.

Universiteit Utrecht (2012), Publieke GIS-data

Vocht, A., de (2006), Basishandboek SPSS 14 voor windows. Utrecht: Bijleveld Press.

VROMRAAD (2007), Tijd voor keuzes. Perspectief op een woningmarkt in balans Advies 064 Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Wikistedia (2011), Focus verschuift van koop- naar huurwoningen. <http://www.wikistedia.nl/2011/11/focus-verschuift-van-koop-naar-huurwoningen>. Geraadpleegd op 12 juni 2012.

Woningnet (2011), Marktonderzoek: Gemeente Utrecht

Woonbond (2012), Samenvatting onderzoek streefhuurbeleid 2.0. http://www.woonbond.nl/pages/downloads/Streefhuren_2012_samenvatting.pdf. Geraadpleegd op 12 maart 2012.

Lijst met Tabellen, figuren en kaarten.

Tabellen

Tabel 2.1: Veelgebruikte indelingscriteria voor woonpreferentie onderzoek	15
Tabel 2.2: Woningvoorraadontwikkeling 1947-2009	16
Tabel 2.3: Huurtoeslagtabel vanaf 1 januari 2012	20
Tabel 3.1: Verdeling huishoudens naar huishoudentype tussen 2008-2011 in Utrecht.....	27
Tabel 3.2: Ontwikkeling inkomensverdeling regio Utrecht 2001-2008 particuliere huishoudens (d.w.z. exclusief studentenhuishoudens) met inkomen	27
Tabel 3.3: Woningvoorraad naar eigendom in Utrecht volgens WoON 2009.....	28
Tabel 3.4: Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse in Utrecht 2009.....	28
Tabel 3.5: Woningvraag en woningaanbod naar eigendom naar en huurprijsniveau 2009	30
Tabel 3.6: Woningtype en woninggrootte naar wijk in 2011	33
Tabel 3.7: Utrechtse wijken vergeleken op meerdere thema's in 2011	35
Tabel 3.8: Instrumentenlijst gemeente Utrecht	38
Tabel 3.9: Toewijzingscriteria woonruimteverdeling van sociale huurwoningen in Utrecht	38
Tabel 3.10: Samenvatting huurbeleid bij mutatie Utrechtse woningcorporaties	40
Tabel 4.1: Operationalisatie van de kernconcepten	42
Tabel 4.2: Definitie begrippen in dit onderzoek	42
Tabel 4.3: Groeperingsvariabelen voor het berekenen van de betaalbaarheid	45
Tabel 4.4: Afhankelijke variabelen voor het berekenen van de betaalbaarheid	45
Tabel 4.5: Berekening huurquote en residuele inkomen	45
Tabel 4.6: Equivalentie factoren residueel inkomen	46
Tabel 4.7: Verdeling van huishoudentypen binnen de lage inkomens in de steekproef en in de populatie	49
Tabel 4.8: Onafhankelijke variabelen voor het berekenen van de woonpreferenties.....	49
Tabel 4.9: Afhankelijke variabelen voor het berekenen van de woonpreferenties	50
Tabel 5.1: Gemiddelde huur en inkomen van huurders in Utrecht per inkomensklasse.	53
Tabel 5.2: Gemiddelde huur en inkomen van huurders in Utrecht per huishoudentype.....	53
Tabel 5.3: Betaalbaarheid door middel van de RI-methode en de huurquote-methode uitgesplitst naar inkomensklassen	54
Tabel 5.4: Betaalbaarheid van het wonen door middel van de RI-methode en de huurquote- methode, uitgesplitst naar huishoudentype voor alle inkomens	55
Tabel 5.5: Betaalbaarheid van het wonen door middel van de RI-methode en de huurquote- methode uitgesplitst naar huishoudentype voor de lage inkomensgroep	55
Tabel 5.6: Huurtoeslag volgens de nieuwe en de oude regels.....	56
Tabel 5.7: Betaalbaarheid van het wonen na verlaging huurtoeslag	56
Tabel 5.8: Huidige netto huur en maximale huur voor en na invoering extra WWS-punten	56
Tabel 5.9: Betaalbaarheid van het wonen na fictieve huurverhoging naar 90% maximaal redelijk met extra WWS-punten naar mutatiegraad	57
Tabel 5.10: Betaalbaarheid van het wonen na invoering extra WWS-punten na 5 jaar mutatie uitgesplitst naar inkomensklasse	57
Tabel 5.11: Betaalbaarheid van het wonen na invoering extra WWS-punten na 5 jaar mutatie uitgesplitst naar huishoudentype	58
Tabel 5.12: Betaalbaarheid van het wonen na invoering extra WWS-punten na 5 jaar mutatie uitgesplitst naar huishoudentype voor de lage inkomensgroep	58
Tabel 5.13: Betaalbaarheid van het wonen bij een fictieve huurverhoging naar 750 euro per maand voor de middeninkomens	58
Tabel 5.14: Betaalbaarheid van het wonen bij een fictieve huurverhoging naar 850 euro per maand voor de middeninkomens	59
Tabel 5.15: Betaalbaarheid van het wonen na invoering van 1% extra huurverhoging bovenop de inflatie uitgesplitst naar scenario's voor de middeninkomens in sociale huurwoningen.....	59
Tabel 5.16: Fictieve huurverhoging naar 850 euro voor de hoge inkomens	60
Tabel 5.17: Gemiddelde huur en inkomen van huurders in per inkomensklasse naar gebied	62
Tabel 5.18: Gemiddelde huur en inkomen van huurders per huishoudentype naar gebied	63
Tabel 5.19: Betaalbaarheid van het wonen door middel van de RI-methode en de huurquote- methode uitgesplitst naar inkomensklassen en deelgebied	63
Tabel 5.20: Betaalbaarheid van het wonen door middel van de RI-methode en de huurquote- methode uitgesplitst naar huishoudentype en deelgebied.	64
Tabel 5.21: Betaalbaarheid van het wonen na fictieve huurverhoging naar 90% maximaal redelijk met extra WWS-punten naar mutatiegraad en naar deelgebied	64
Tabel 5.22: Betaalbaarheid van het wonen na invoering extra WWS-punten na 5 jaar mutatie uitgesplitst naar inkomensklasse per deelgebied.....	65

Tabel 5.23: Betaalbaarheid van het wonen na invoering extra WWS-punten na 5 jaar mutatie uitgesplitst naar huishoudentype per deelgebied	66
Tabel 5.24: Middeninkomensscenario's; gevolgen van de staatssteunregeling	68
Tabel 6.1: Lineaire regressieanalyse gewenste huurprijs	70
Tabel 6.2: Overzicht uitkomsten regressieanalyse gewenste huurprijs naar verschillende groepen huishoudens.....	71
Tabel 6.3: Verschil huidige huur en gewenste huur naar inkomensklasse	71
Tabel 6.4: Lineaire regressieanalyse gewenste aantal kamers	72
Tabel 6.5: Overzicht uitkomsten regressieanalyse gewenste aantal kamers naar verschillende groepen huishoudens.....	72
Tabel 6.6: Overzicht gewenste huurprijs per kamer naar verschillende groepen huishoudens...	73
Tabel 6.7: Lineaire regressie gewenste oppervlakte woonkamer.....	74
Tabel 6.8: Logistische regressieanalyse gewenste eigendomsverhouding (koop=0, huur =1) ...	74
Tabel 6.9: Uitkomsten regressieanalyse eigendomsverhouding (kans op huren).	75
Tabel 6.10: Logistische regressieanalyse gewenste woningtype (eengezinswoning= 0	75
Tabel 6.11: Overzicht uitkomsten regressieanalyse gewenste woningtype (kans op een meergezinswoning).	76
Tabel 7.1: Slaagkansen van verschillende huishoudengroepen in Utrecht voor en na de invoering van de nieuwe beleidsmaatregelen	82

Figuren

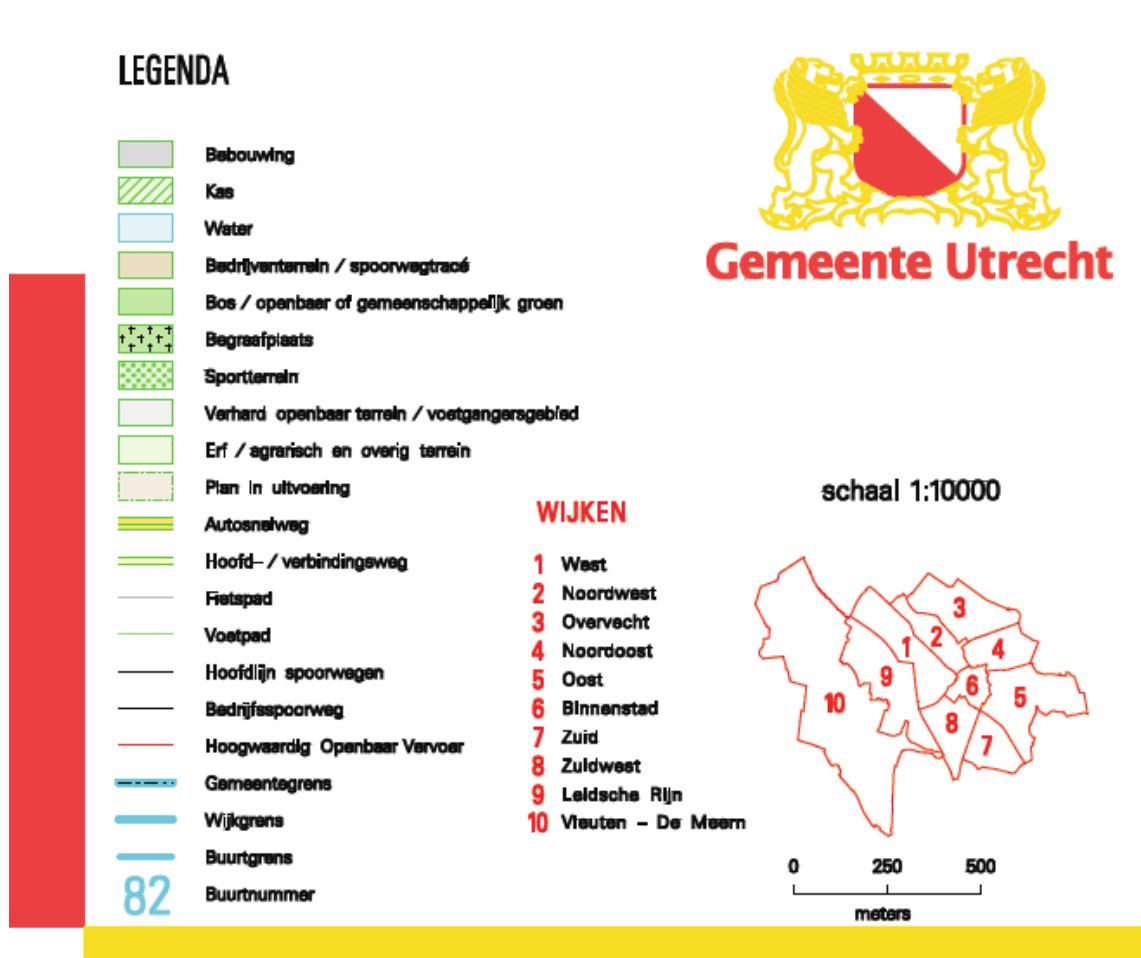
Figuur 2.1: Relatie micro-gedrag en macro aanpassingen	13
Figuur 2.2: Het levensloopmodel van Mulder & Hooimeijer (1999)	14
Figuur 2.3: Relatie tussen de levensloopbenadering en een wooncarrière.....	15
Figuur 2.4: Conceptueel model.....	25
Figuur 3.1: Bevolkingspiramide van gemeente Utrecht in 2012	26
Figuur 3.2: Ontwikkeling huur en koop in Utrecht 2001-2011.....	28
Figuur 3.3: Inkomensgroepen en woningsegmenten in de gemeente Utrecht 2008	29
Figuur 3.4: Opgeleverde nieuwbouw in Utrecht 2001 – 2011	29
Figuur 3.5: Opgeleverde nieuwbouw regio Utrecht naar eigendom en type tussen 2000-2010..	30
Figuur 3.6: Mutatiegraad van de huursector 2006-2010	31
Figuur 3.7: Verhuur sociale huurwoningen in Utrecht 2007-2011	32
Figuur 3.8: Eigendomsverhouding koop en huur sector in Utrecht naar wijk 2011.	33
Figuur 5.1: Effect van de invoering van de WWS-punten op de betaalbaarheid van het wonen per mutatieniveau uitgesplitst naar onderzoeksgebied, gemeten met de huurquote-methode	65
Figuur 5.2: Bestedingsproblemen na invoering van de extra WWS-punten en 5 jaar mutatie uitgesplitst naar inkomensklasse en onderzoeksgebied, gemeten met de huurquote-methode	66
Figuur 5.3: Bestedingsproblemen na invoering van de extra WWS-punten en 5 jaar mutatie uitgesplitst naar huishoudentype en onderzoeksgebied, gemeten met de huurquote-methode	67
Figuur 5.4: Gevolgen van de staatssteunregeling voor middeninkomens bij een fictieve huurprijs van 750 en 850 euro gemeten met de huurquote-methode	68

Kaarten

Kaart 2.1: Schaarstegebieden in Nederland (donkergroen = schaarstegebied)	18
Kaart 3.1: Bevolking in Utrecht naar wijk in 2012	32
Kaart 3.2: Besteedbaar huishoudinkomen	36
Kaart 3.3: Basishuur in euro's per woningmarktgebied in 2009	36
Kaart 3.4: Basishuur in euro's per huurpunt (woningwaarderingstelsel) in 2009	37
Kaart 3.5: Basishuur in euro's per 1.000 euro woningwaarde (WOZ) in 2009	37
Kaart 4.1: Overzicht van de twee geselecteerde onderzoeksgebieden in Utrecht	48

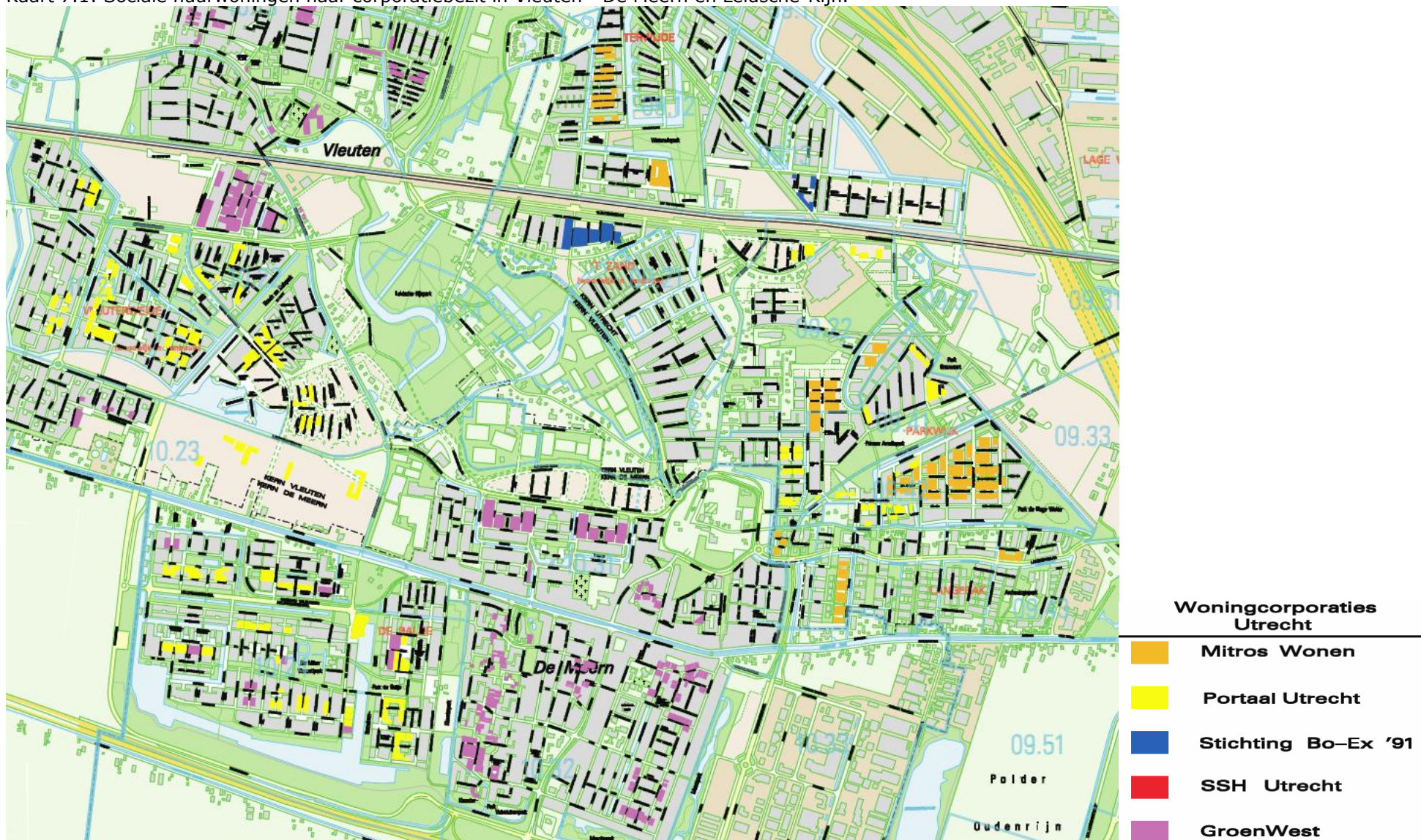
Bijlage 1: Kaarten van corporatiebezit.

Op de volgende pagina's bevinden zich 4 kaarten waarop het corporatiebezit van de gemeente utrecht is weergegeven. Omdat de originele kaart zeer groot en gedetailleerd is past deze niet in zijn geheel op 1 pagina. Er is ervoor gekozen om deze in 4 stukken op te splitsen zodat deze leesbaar blijft. Hieronder staat de legenda voor alle 4 de kaarten. Deze is apart geplaatst zodat de kaarten groter afgebeeld kunnen worden. De gebruikte bron voor deze kaarten is de gemeente Utrecht (2012b). Deze kaarten worden maandelijks aangepast en zijn via interne communicatie bij mij terechtgekomen.

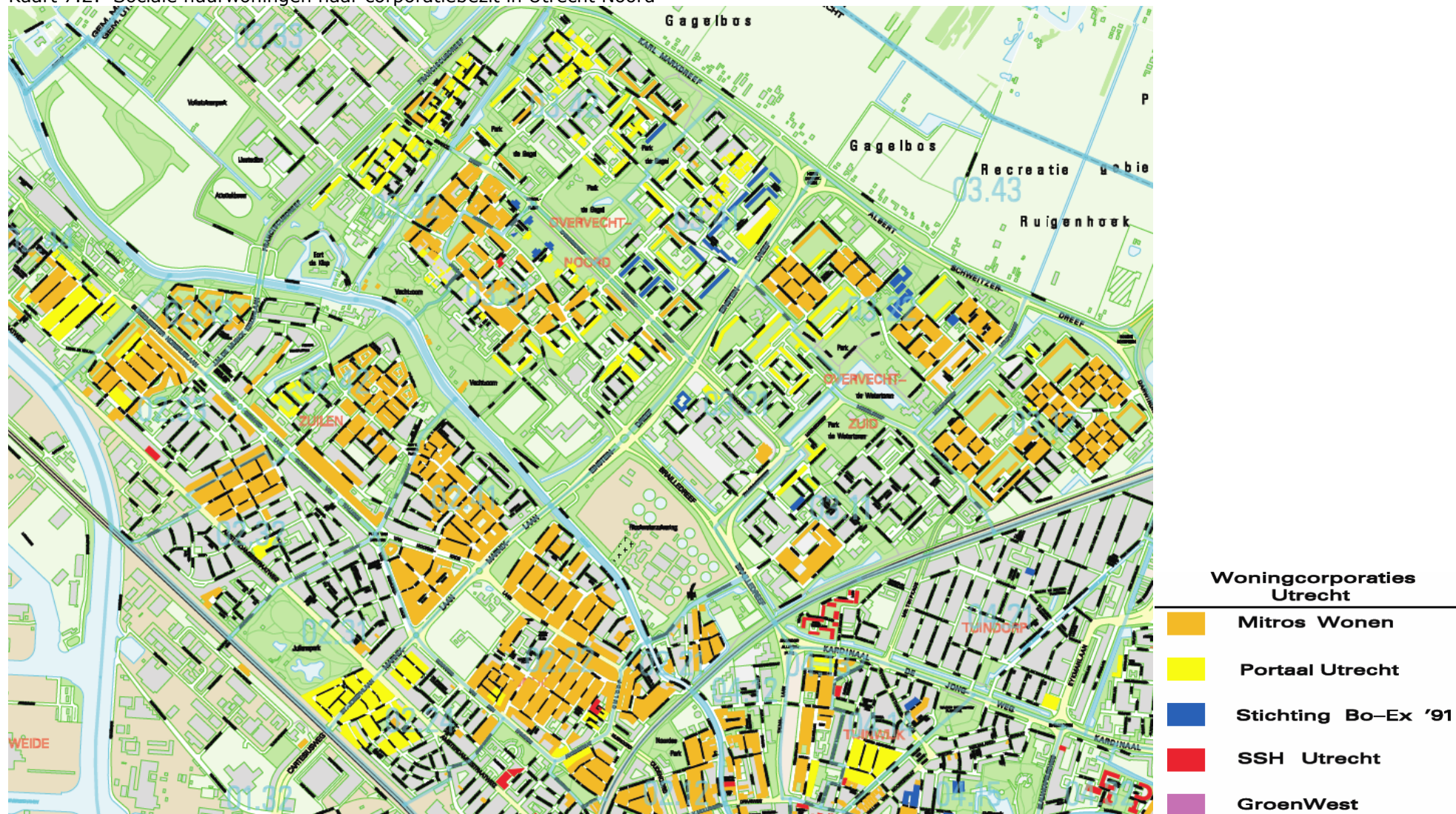


De genoemde schaal in de legenda klopt niet meer vanwege het uitzoemen en de selectie.

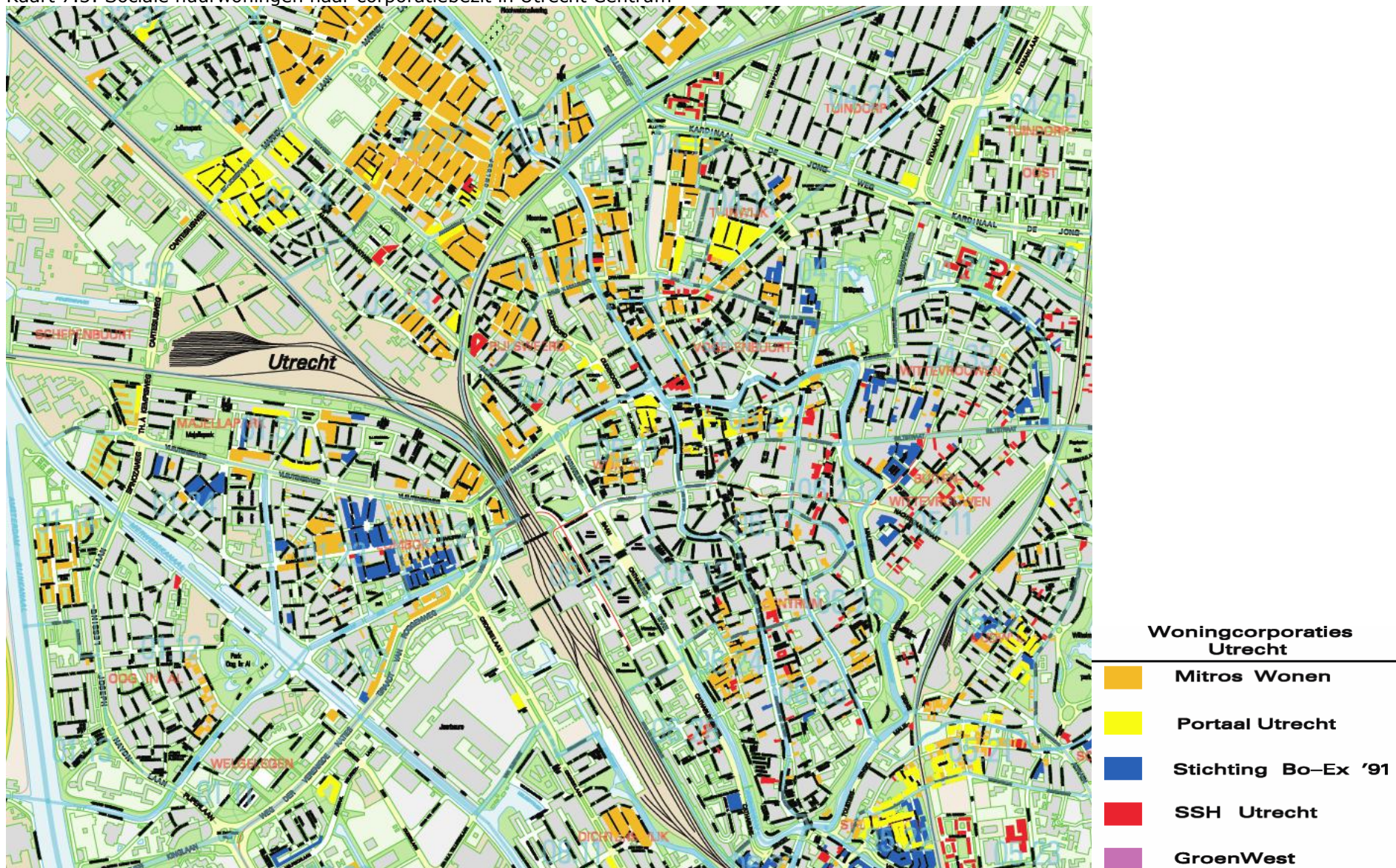
Kaart 7.1: Sociale huurwoningen naar corporatiebezit in Vleuten - De Meern en Leidsche-Rijn.



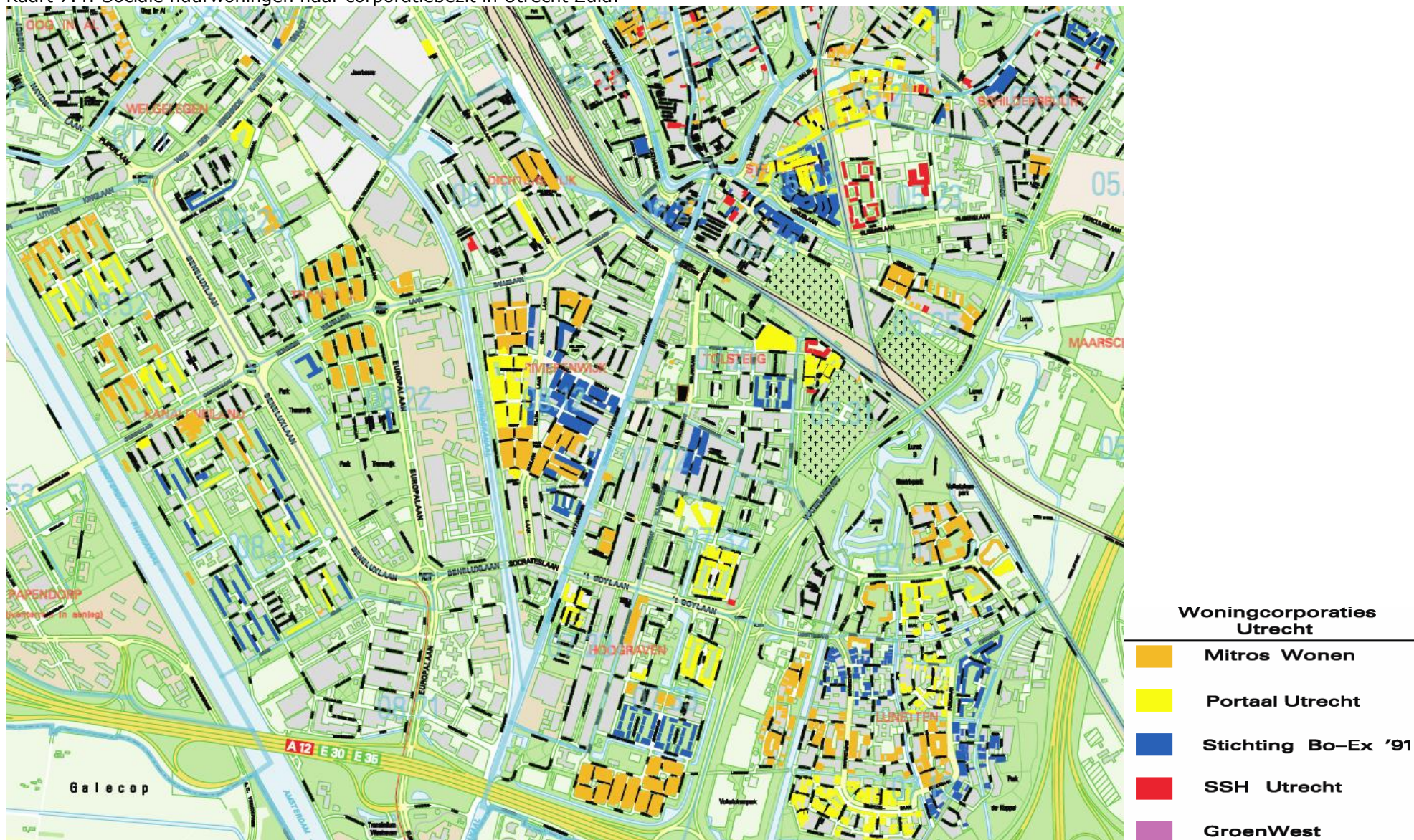
Kaart 7.2: Sociale huurwoningen naar corporatiebezit in Utrecht Noord



Kaart 7.3: Sociale huurwoningen naar corporatiebezit in Utrecht Centrum



Kaart 7.4: Sociale huurwoningen naar corporatiebezet in Utrecht Zuid.



Bijlage 2: Overzicht uitkomsten woonpreferenties per groep

Groepen huishoudens	Gewenste Huurprijs in euro's	Gewenste Aantal kamers	Gewenste prijs ²² per kamer in euro's	Kans huren t.o.v kopen	Kans meergezinswoning t.o.v ééngezinswoning
1 (Huur, Alleen, 18-29)	453	2,8	163	87%*	65%
2 (Huur, Alleen, 30-49)	422*	3,3	127*	88%*	48%
3 (Huur, Alleen, 50+)	411	3,0*	139*	99%*	80%
4 (Huur, Paar, 18-29)	547	3,3	164	77%	47%
5 (Huur, Paar, 30-49)	516*	3,9	133*	78%	31%
6 (Huur, Paar, 50+)	505	3,5*	144*	98%	66%
7 (Huur, Gezin, 18-29)	461*	3,4	134*	95%	30%
8 (Huur, Gezin, 30-49)	430*	4,0	108*	95%	18%
9 (Huur, Gezin, 50+)	419*	3,6*	116*	100%	48%
10 (Laag, Alleen, 18-29)	512	2,5	202	75%*	74%*
11 (Laag, Alleen, 30-49)	481*	3,1	157*	75%*	59%*
12 (Laag, Alleen, 50+)	469	2,7*	173*	98%*	86%*
13 (Laag, Paar, 18-29)	605	3,1	197	60%	58%*
14 (Laag, Paar, 30-49)	574*	3,6	159*	61%	41%*
15 (Laag, Paar, 50+)	563	3,3*	173*	96%	75%*
16 (Laag, Gezin, 18-29)	520*	3,2	163*	90%	40%*
17 (Laag, Gezin, 30-49)	489*	3,7	131*	90%	25%*
18 (Laag, Gezin, 50+)	477*	3,4*	142*	99%	59%*
19 (Mid, Alleen, 18-29)	512	2,7*	192*	45%*	45%
20 (Mid, Alleen, 30-49)	481*	3,2*	150*	46%*	29%
21 (Mid, Alleen, 50+)	469	2,9*	165*	94%*	64%
22 (Mid, Paar, 18-29)	605	3,2*	188*	29%	29%
23 (Mid, Paar, 30-49)	575*	3,8*	153*	30%	17%
24 (Mid, Paar, 50+)	563	3,4*	166*	88%	46%
25 (Mid, Gezin, 18-29)	520*	3,3*	157*	71%	16%
26 (Mid, Gezin, 30-49)	489*	3,9*	127*	72%	9%
27 (Mid, Gezin, 50+)	477*	3,5*	136*	98%	29%
28 (Hoog, Alleen, 18-29)	612	3,2	190	25%*	34%
29 (Hoog, Alleen, 30-49)	581*	3,8	155*	26%*	21%
30 (Hoog, Alleen, 50+)	570	3,4*	168*	86%*	53%
31 (Hoog, Paar, 18-29)	706	3,8	187	14%	20%
32 (Hoog, Paar, 30-49)	675*	4,3	157*	15%	11%
33 (Hoog, Paar, 50+)	664	4,0*	168*	76%	35%
34 (Hoog, Gezin, 18-29)	620*	3,9	160*	50%	11%
35 (Hoog, Gezin, 30-49)	589*	4,4	134*	51%	6%
36 (Hoog, Gezin, 50+)	578*	4,1*	143*	95%	21%
Gemiddelde	532	3,4	156	71%	40%

*niet significant

²² Afgeleide variabele. Gewenst aantal kamers/gewenste huurprijs=gewenste prijs per kamer.

Bijlage 3: Topiclist Mitros

Topic list Interviews MITROS

1) Intro

1a). Persoonlijke intro

- Voorstellen
- Vertellen over mezelf
- Opnemen toegestaan?
- Doel onderzoek
- De maatregelen die onderzocht zijn:
 - extra wws punten
 - Verlaging huurtoeslag
 - 90/10 regel; staatssteun
 - 5% huurstijging bij inkomen boven de 43.000

1b). Intro respondent:

- Functie
- Organisatie

2) Betaalbaarheid van het wonen

In het onderzoek is onderscheidt gemaakt tussen drie doelgroepen. Lage inkomens, middeninkomens en hoge middeninkomens.

2b) Welke groep heeft de grootste betaalbaarheidsproblemen denkt u?

- Laten zien gegevens betaalbaarheid -

2c) Bent u verrast door deze cijfers? Komen deze cijfers overeen met uw verwachtingen?

2d). Gezien de recente maatregelen, denkt u dat het wonen nog betaalbaar is voor:

- De lage inkomens (onder 32.500) / Primaire doelgroep)
- De midden inkomens (32.500-43.000) / Secundaire doelgroep)
- hoge middeninkomens (boven 43.000)

2e) Na het zien van de cijfers, is uw mening over de betaalbaarheid van het wonen in de Utrechtse woningmarkt veranderd?

3). De extra WWS-punten en het huurbeleid van Mitros

Mitros streeft naar 90% maximaal redelijk (100, tenzij).

3a) Wat vindt u van dit percentage?

3b) is de 90% noodzakelijk voor de financiering van Mitros als organisatie?

3c) Wat is het beleid van Mitros ten aanzien van de extra WWS punten?

In Bouwen aan de stad 2011-2015 staat dat de woningbouwcorporaties gezamenlijk ten minste 44.000 sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens moeten hebben (Gemeente Utrecht, 2011a, pp.21-22).

3d) Wat vindt u van dit aantal, Is dit voldoende?

3e) Gezien de extra WWS-punten, is het dan niet zeer onrendabel om sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens te houden?

4) De primaire doelgroep en de huurtoeslagverlaging en huurtoeslagheffing

4a) Denkt u dat de sociale huurwoningen van Mitros betaalbaar zullen blijven voor de primaire doelgroep?

4b) Wat denkt u dat de impact van de geplande huurtoeslagheffing voor woningcorporaties zal zijn? Zal deze ten koste gaan van de betaalbaarheid van het wonen?

5) De secundaire doelgroep, betaalbaarheid en de staatssteunregeling

"De secundaire doelgroep ervaart ernstige problemen op de woningmarkt in de regio Utrecht" (Mitros, 2010, p.6).

"Mitros richt zich met het woningaanbod in eerste instantie op de primaire doelgroep. In beperkte mate gaat zij zich echter ook inzetten op het vergroten van het aanbod aan middeldure en vrije sector huurwoningen, in de prijsklasse vanaf € 550 tot € 800" (Mitros, 2010, p.6).

5a) U zegt dat de secundaire doelgroep 'ernstige problemen op de woningmarkt ervaart' maar toch gaat Mitros zich slechts 'in beperkte mate inzetten', wat is de reden hiervoor?

5b) Verwacht u in de toekomst meer of minder aandacht te besteden aan deze doelgroep?

5c) Hoe gaat Mitros om met toewijzingen aan de secundaire groep sinds de staatssteunregeling?

5d) Zitten urgenten in de 10% toewijzingen?

5e) Denkt u dat de sociale huurwoningen van Mitros betaalbaar en toegankelijk zullen blijven voor de secundaire doelgroep?

6) De hoge middeninkomens en de 5% huurstijging

6a) Bent u voorstander van de invoering van de 5% huurstijging voor inkomens boven de 43.000?

6b) Denkt u dat deze maatregel voldoende is om scheefwonen tegen te gaan of is hier meer voor nodig?

7) Woonpreferenties

7a) Denkt u dat de woonpreferenties van huishoudens zullen veranderen wanneer de betaalbaarheid van het wonen afneemt? In andere woorden, zullen mensen met 'minder' genoeg nemen?

7b) Hoe gaat Mitros om met een verandering van de woonbehoeftes?

8) Wetenschappelijke discussie:

Toegankelijkheid: Wie is de doelgroep van sociale huurwoningen?

8a) Denkt u dat de doelgroep van sociale huurwoningen aan het veranderen is?

8b) Zo ja, vind u dit een slechte ontwikkeling?

Woonruimteverdeling: Wie zou er voorrang moeten krijgen?

8c) Denkt u dat woonruimteverdelingsregels in de toekomst steeds strikter zullen worden of juist losser (meer keuzevrijheid)?

8d) Hoe ziet u de toekomst van de sociale huursector in Nederland?

9) Afronding

- Afsluiten gesprek en bedanken
- Sturen kopie van het onderzoek?

Mitros (2010), Portefeuilleplan Mitros 2010 tot 2030: Bouwstenen voor 2030.
<http://www.mitros.nl/smartsite.shtml?id=53042>. Geraadpleegd 7 mei.

Bijlage 4: Topiclist Portaal

Topic list Interviews Portaal

1) Intro

1a). Persoonlijke intro

- Voorstellen
- Vertellen over mezelf
- Opnemen toegestaan?
- Doel onderzoek
- De maatregelen die onderzocht zijn:
 - extra wws punten
 - Verlaging huurtoeslag
 - 90/10 regel; staatssteun
 - 5% huurstijging bij inkomen boven de 43.000

1b). Intro respondent:

- Functie
- Organisatie

2) Betaalbaarheid van het wonen

In het onderzoek is onderscheidt gemaakt tussen drie doelgroepen. Lage inkomens, middeninkomens en hoge middeninkomens.

2b) Welke groep heeft de grootste betaalbaarheidsproblemen denkt u?

- Laten zien gegevens betaalbaarheid -

2c) Bent u verrast door deze cijfers? Komen deze cijfers overeen met uw verwachtingen?

2d). Gezien de recente maatregelen, denkt u dat het wonen nog betaalbaar is voor:

- De lage inkomens (onder 32.500) / Primaire doelgroep)
- De midden inkomens (32.500-43.000) / Secundaire doelgroep)
- hoge middeninkomens (boven 43.000)

2e) Na het zien van de cijfers, is uw mening over de betaalbaarheid van het wonen in de Utrechtse woningmarkt veranderd?

3). De extra WWS-punten en het huurbeleid van Portaal

De combinatie van enerzijds de huurquote van de bepaalde doelgroepen en anderzijds de kwaliteit van de woningvoorraad, uitgedrukt in het woningwaarderingstelsel, betekent bij ons een huurprijsniveau van 80 procent van wat maximaal redelijk gevraagd mag worden (Portaal, website 2011)

Portaal streeft naar 80% maximaal redelijk

3a) Wat vindt u van dit percentage?

3b) is de 80% noodzakelijk voor de financiering van Portaal als organisatie?

3c) Wat is het beleid van Portaal ten aanzien van de extra WWS punten?

In Bouwen aan de stad 2011-2015 staat dat de woningbouwcorporaties gezamenlijk ten minste 44.000 sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens moeten hebben (Gemeente Utrecht, 2011a, pp.21-22).

3d) Wat vind u van dit aantal, Is dit voldoende?

3e) Gezien de extra WWS-punten, is het dan niet zeer onrendabel om sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens te houden?

4) De primaire doelgroep en de huurtoeslagverlaging en huurtoeslagheffing

Met betaalbaar bedoelen we dat de huurlast niet meer mag zijn dan 25 procent van het netto inkomen (Portaal, website 2011)

4a) Denkt u dat de sociale huurwoningen van Portaal betaalbaar zullen blijven voor de primaire doelgroep, gezien dat een groot deel van deze groep boven de **30%** huurquote komt!

4b) Wat denkt u dat de impact van de geplande huurtoeslagheffing voor woningcorporaties zal zijn? Zal deze ten koste gaan van de betaalbaarheid van het wonen?

5) De secundaire doelgroep, betaalbaarheid en de staatssteunregeling

een deel van deze laatste groep [secundaire] kan geen passende woonruimte krijgen op de koopwoningmarkt (Portaal, ondernemingsplan 2010-2014, p.6)

Deze brede benadering van de doelgroep vormt een wezenlijk aspect van de Nederlandse volkhuusvesting [...] Om die reden is Portaal ook tegen de pogingen van de Europese commissie en de minister om de omvang van de doelgroep in te krimpen (Portaal, ondernemingsplan 2010-2014, p.6)

5a) U zegt dat de secundaire doelgroep 'geen passende woonruimte kan krijgen op de koopwoningmarkt' maar toch is de minister van plan om de omvang van deze doelgroep in de sociale huursector te doen laten krimpen. Wat is uw mening hierover?

5b) Verwacht u in de toekomst meer of minder aandacht te besteden aan deze doelgroep?

5c) Hoe gaat Portaal om met toewijzingen aan de secundaire groep sinds de staatssteunregeling?

5e) Denkt u dat de sociale huurwoningen van Portaal betaalbaar en toegankelijk zullen blijven voor de secundaire doelgroep?

6) De hoge middeninkomens en de 5% huurstijging

6a) Bent u voorstander van de invoering van de 5% huurstijging voor inkomens boven de 43.000?

6b) Denkt u dat deze maatregel voldoende is om scheefwonen tegen te gaan of is hier meer voor nodig?

7) Woonpreferenties

7a) Denkt u dat de woonpreferenties van huishoudens zullen veranderen wanneer de betaalbaarheid van het wonen afneemt? In andere woorden, zullen mensen met 'minder' genoeg nemen?

7b) Hoe gaat Portaal om met een verandering van de woonbehoeftes?

8) Wetenschappelijke discussie:

Toegankelijkheid: Wie is de doelgroep van sociale huurwoningen?

8a) Denkt u dat de doelgroep van sociale huurwoningen aan het veranderen is?

8b) Zo ja, vind u dit een slechte ontwikkeling?

Woonruimteverdeling: Wie zou er voorrang moeten krijgen?

8c) Denkt u dat woonruimteverdelingsregels in de toekomst steeds strikter zullen worden of juist losser (meer keuzevrijheid)?

8d) Hoe ziet u de toekomst van de sociale huursector in Nederland?

9) Afronding

- Afsluiten gesprek en bedanken
- Sturen kopie van het onderzoek?

Bijlage 5: Huurverhogingen in Nederland op basis van inflatie

Maart 2012

Huurverhogingen 1980-2012

Jaarlijks stelt de regering vast met welk percentage de huren maximaal mogen stijgen. Dit is een overzicht van de maximaal toegestane huurverhogingen tussen 1980 en 2012.

Jaar	Inflatie	Gerealiseerde huurstijging	Verwachte gem. huurstijging	Max. toegestane huurstijging
1980	6,1	6		6
1981	6,8	6		6
1982	6	6		6
1983	2,8	5		5
1984	3,1	3		3
1985	2,3	3		3
1986	0,3	2		2
1987	-0,2	2		2
1988	0,9	3		3
1989	1,1	3		3
1990	2,5	3		3
1991	3,9	5,4		5,5
1992	3,7	5,5		5,5
1993	2,1	5,4		6
1994	2,7	5		6
1995	2	4,5		6
1996	2,1	4		6,5
1997	2,2	3,5		6,5
1998	2	3,2	3,1	6,5
1999	2,2	2,8	2,9	6,5
2000	2,6	2,5	2,5	3,8
2001	4,5	2,6	2,5	3,8
2002	3,4	2,8	2,9	2,7/3,7/4,2/4,7 *
2003	2,1	3,1	3,2	3/4/4,5/5 *
2004	1,2	2,9	2,9	3/4/4,5/5 *
2005	1,7	1,8	1,8	2,7
2006	1,1	2,4	2,2	3,2
2007	1,6	1,1	1,1	1,1
2008	2,5	1,6	1,6	1,6
2009	1,2	2,4	2,5	2,5
2010	1,3	1,2	1,2	1,2
2011	2,3	1,3	volgt	1,3
2012	volgt	volgt	volgt	2,3 / 7,3**

(Ministerie van Binnenlandse Zaken Koninkrijksrelaties , 2012a).

Bijlage 6: Gegevens verstrekt tijdens het interview

Gegevens betaalbaarheid

Tabel 1: Betaalbaarheid volgende de RI-methode en de Huurquote-methode uitgesplitst naar inkomensklassen en huishoudtypen.

		Residuele-inkomensmethode		Huurquote methode
		Onder BB-norm	Onder NVMT-norm	Onder 30% norm
Inkomensklassen	< 32.500	15,5%	19,1%	31,6%
	32.500-43.000	0,7%	0,7%	13,8%
	> 43.000	0,0%	0,0%	4,7%
Huishoudtypen	Alleenwonende	12,7%	15,2%	30,7%
	Paar	1,3%	1,5%	12,5%
	Overige typen*	6,9%	9,4%	9,4%
Totaal		8,9%	10,9%	21,9%

Bron: Woon, 2009

*1-ouder gezin met kinderen, paar met kinderen

Tabel 2: Huidige netto huur en maximale huur voor en na invoering WWS-punten

	Gemiddelde
Netto huur	398,90
Huidige maximale huur	624,50
Nieuwe maximale huur na WWS-punten	714,65

Tabel 3: Betaalbaarheid per inkomensklasse na invoering van beleidsmaatregelen

Beleidsmaatregelen per groep en gebruikte statistische procedure			RI-methode		Hquote methode
			Onder BB-norm	Onder NVMT-norm	Boven 30% norm
<32.500	Extra WWS punten en fictieve maximale huurverhoging	1 jaar mutatie*	29,5%	34,5%	39,9%
		5 jaar mutatie**	31,7%	36,1%	48,4%
		Volledige mutatie	41,1%	49,3%	91,1%
	Verlaging huurtoeslag	Doorrekenen Verlaging	15,5%	19,1%	37,9%
32.500 – 43.000	90/10 regeling	Scenario1***	15,5%	25,4%	80,7%
		Scenario2****	24,4%	41,0%	95,9%
>43.000	5% huurverhoging	Tot lib.grens	0,0%	0,0%	0,0%
		Scenario1***	0,0%	0,0%	7,8%
		Scenario2****	0,0%	0,0%	24,0%

Bron: Woon, 2009.

* Bij een mutatiegraad van 6%

** Bij een mutatiegraad van 25% over 5 jaar.

***Scenario 1= een fictieve huur van 750 euro

****Scenario 2= een fictieve huur van 850 euro