

# Ongelijke gevallen Ongelijk behandeld

Effectievere toewijzing van sociale huurwoningen,  
door meer differentiatie naar huishoudgrootte.

Presentatie Bijeenkomst WoON2018 Oversampling  
Bob Witjes  
08-03-2018

Scriptie in vogelvlucht



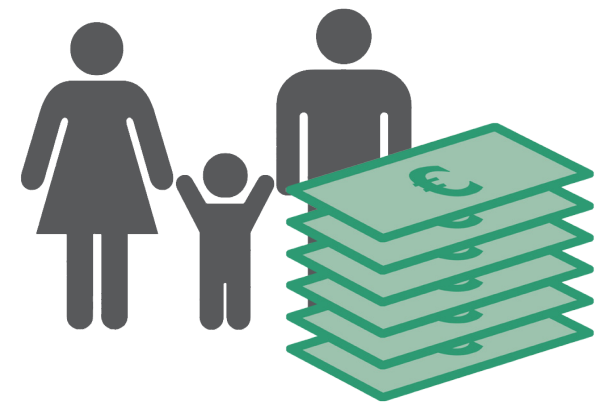
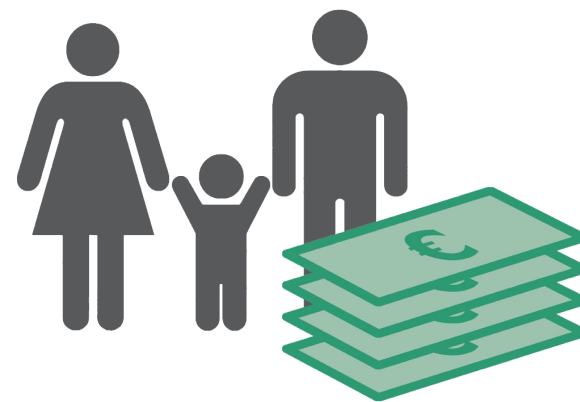
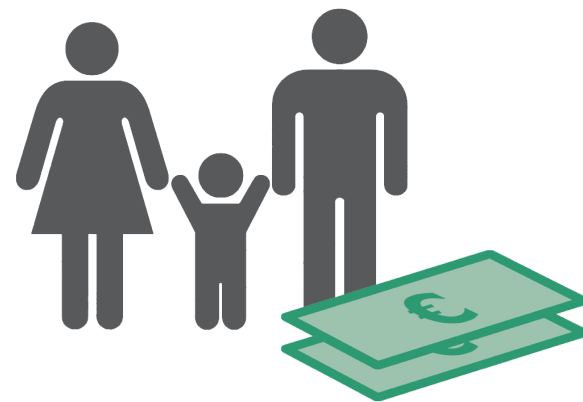
Gebruik van WoON

# Aanleiding en Probleemstelling

# Probleemstelling

## Doelgroep voor sociale huur

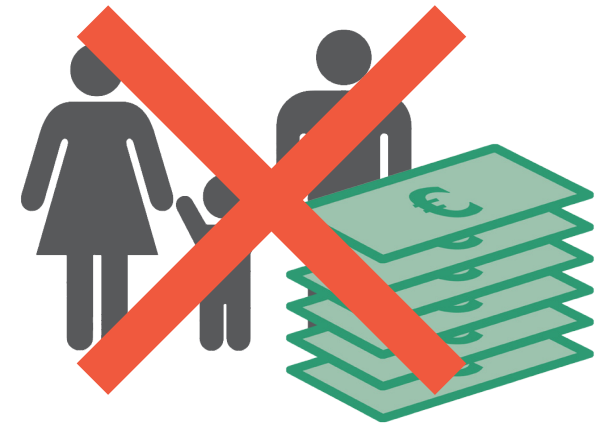
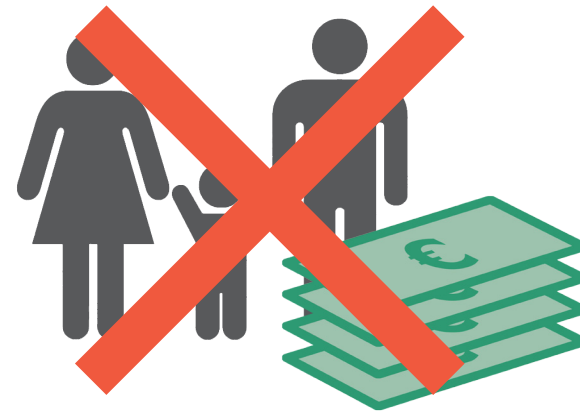
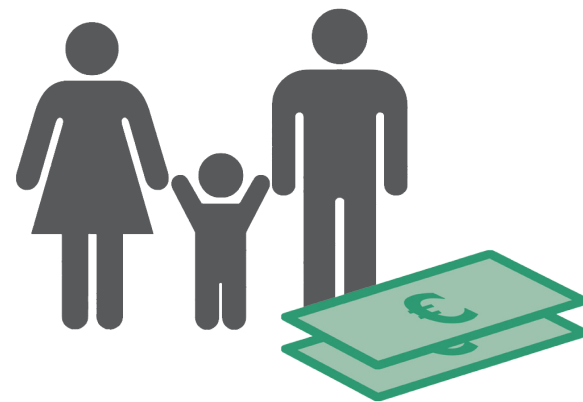
- Eén inkomensgrens
  - € 34.085 (prijspeil 2012)
  - Inkomen lager? --> Doelgroep sociale huur
  - Inkomen hoger? --> GEEN doelgroep sociale huur\*



# Probleemstelling

## Doelgroep voor sociale huur

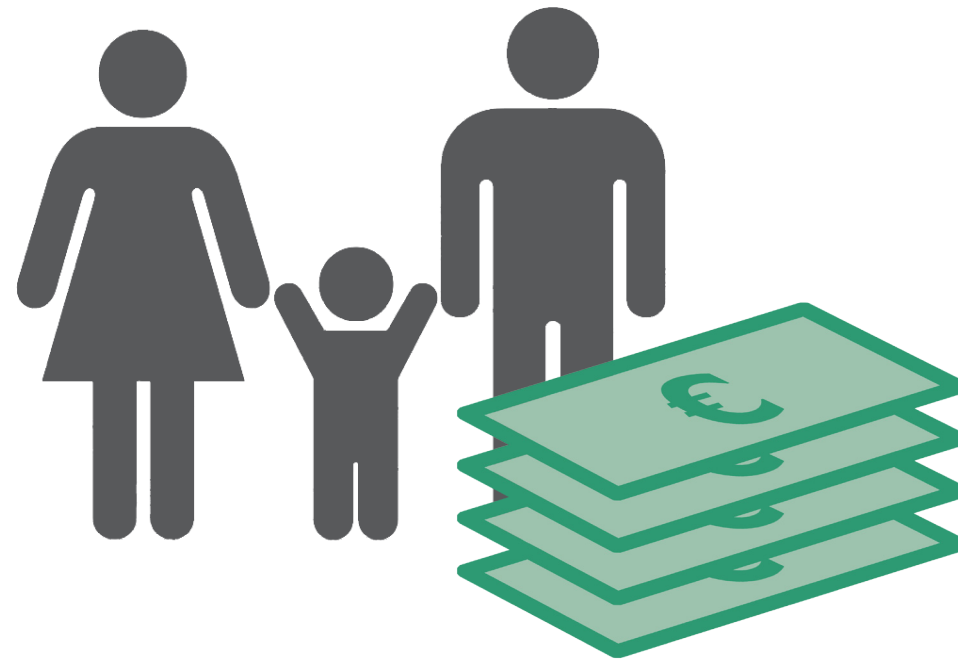
- Eén inkomensgrens
  - € 34.085 (prijspeil 2012)
  - Inkomen lager? --> Doelgroep sociale huur
  - Inkomen hoger? --> GEEN doelgroep sociale huur\*



# Probleemstelling

---

## Middeninkomens



# Probleemstelling

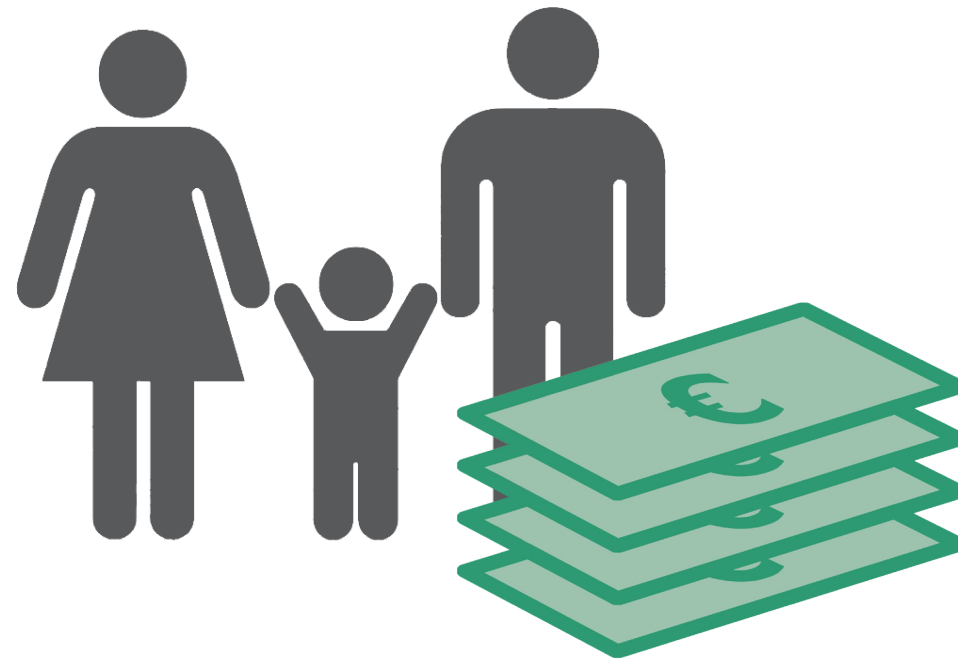
## Middeninkomens



- Hypotheek niet altijd mogelijk



- Klein segment
- €700-€1000 beperkt



# Probleemstelling

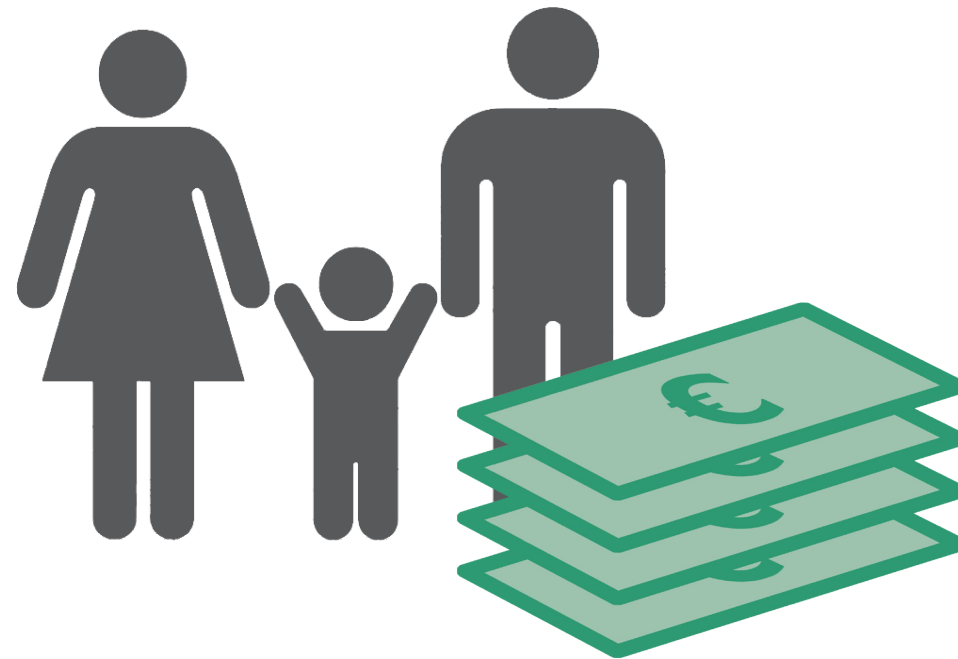
## Middeninkomens



- Hypotheek niet altijd mogelijk



- Klein segment
- €700-€1000 beperkt





# Probleemstelling

## Middeninkomens



- Hypotheek niet altijd mogelijk



- Klein segment
- €700-€1000 beperkt



# Probleemstelling

## Middeninkomens



- Hypotheek niet altijd mogelijk



- Klein segment
- €700-€1000 beperkt



# Probleemstelling

---

- Inkomensgrens uniform (€ 34.085, prijspeil 2012)
- Verschillen tussen huishoudtype's (in budget voor woonlasten)
- Problemen voor middeninkomens (met name grotere huishoudens)

# Probleemstelling

---

“In hoeverre zou de differentiatie van de inkomensgrens naar huishoudsamenstelling bij kunnen dragen aan een effectievere toewijzing van sociale huurwoningen in Nederland?”

# Onderzoek en Analyse

# Budget voor woonlasten

---

## Berekening van budget voor woonlasten

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

# Budget voor woonlasten

---

## Berekening van budget voor woonlasten

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

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

# Woonbehoeften

Wat is een reële woninggrootte per huishoudtype?

verhuisd	ja
huko	huurwoning
VerHWie	een corporatie, woningbouwvereniging of gemeentelijk woonbedrijf

Som van HWEEGWON	Aantal kamers					
Aantal Personen	1	2	3	4	5+	Eindtotaal
1	45.282	73.978	72.894	31.215	9.581	232.951
2	1.155	12.894	43.247	31.978	8.481	97.755
3	354	400	10.296	19.009	6.453	36.512
4+	225	410	2.011	13.920	10.030	26.596
Eindtotaal	47.017	87.682	128.448	96.122	34.546	393.814



# Woonbehoeften

## Wat is een reële woninggrootte per huishoudtype?

verhuisd	ja
huko	huurwoning
VerHWie	een corporatie, woningbouwvereniging of gemeentelijk woonbedrijf

Som van HWEEGWON	Aantal kamers					
Aantal Personen	1	2	3	4	5+	Eindtotaal
1	45.282	73.978	72.894	31.215	9.581	232.951
2	1.155	12.894	43.247	31.978	8.481	97.755
3	354	400	10.296	19.009	6.453	36.512
4+	225	410	2.011	13.920	10.030	26.596
Eindtotaal	47.017	87.682	128.448	96.122	34.546	393.814

Kamers (hor.)/ Personen (vert.)	1	2	3	4	5+	2 meest voorkomend	Gem.
1	19,4%	31,8%	31,3%	13,4%	4,1%	63%	2,51
2	1,2%	13,2%	44,2%	32,7%	8,7%	77%	3,35
3	1,0%	1,1%	28,2%	52,1%	17,7%	80%	3,84
4+	0,8%	1,5%	7,6%	52,3%	37,7%	90%	4,25
Gemiddeld						70%	

# Vraag- en aanbodverhoudingen

---

## Analyse van de woningmarkt

- Is er genoeg betaalbaar aanbod voor de niet-doelgroep?
- In hoeverre wonen mensen te duur of te klein?

# Probleemstelling

## Middeninkomens



- Hypotheek niet altijd mogelijk



- Klein segment
- €700-€1000 beperkt



# Vraag- en aanbodverhoudingen

---

## Analyse van de woningmarkt

- Is er genoeg betaalbaar aanbod voor de niet-doelgroep?
- In hoeverre wonen mensen te duur of te klein?
- Subselectie op subselectie
  - Verdeling in segmenten koop / sociale huur / private huur
  - Alleen woningen waarvan de bewoners afgelopen jaren zijn verhuisd
  - Verdeeld over verschillende inkomensgroepen
  - Verdeeld over verschillende
  - ...

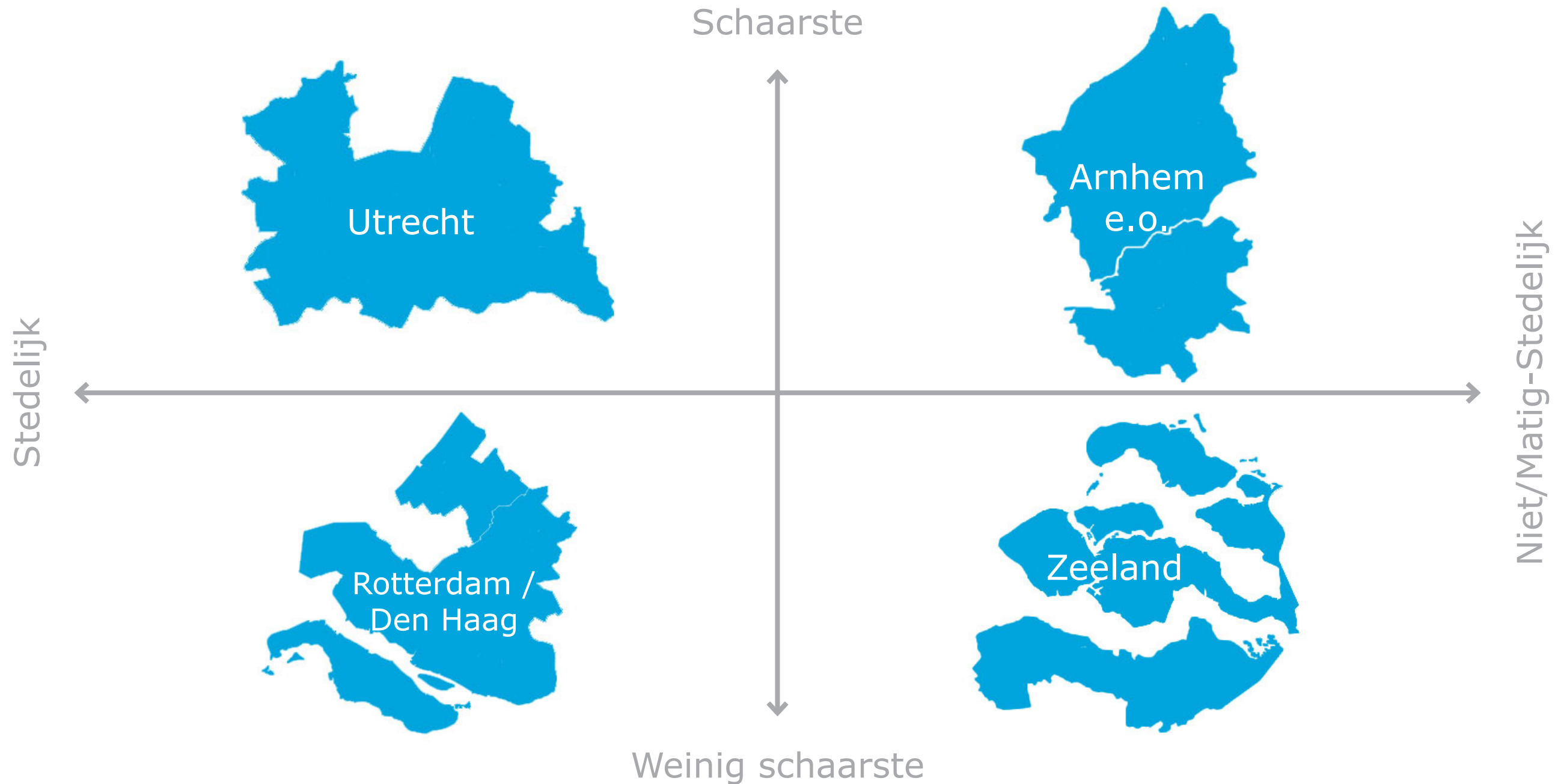
# Vraag- en aanbodverhoudingen

## Voldoende data nodig

- Regio's met oversampling
- COROP-regio's met oversampling: Gemiddeld 3.026 huishoudens
- COROP-regio's zonder oversampling: Gemiddeld 859 huishoudens

Regio	Respondenten (WoON12)	Oversampling (WoON12)	Stedelijkheid (WoON12)	Schaarste (WoON12)
Groot-Rijnmond	6.116	X	(Zeer) sterk	
Arnhem/Nijmegen	5.842	X	Matig	
Veluwe	5.668	X	Matig	Ja
Agglomeratie 's-Gravenhage	5.092	X	(Zeer) sterk	
Utrecht	3.037		(Zeer) sterk	Ja
Overig Zeeland	2.281	X	Niet/Weinig	
Zeeuwsch-Vlaanderen	608	X	Niet/Weinig	

# Vraag- en aanbodverhoudingen



# Vraag- en aanbodverhoudingen

## Invloed van oversampling

Regio	Respondenten (WoON12)	Oversampling (WoON12)	Stedelijkheid (WoON12)	Schaarste (WoON12)
<b>Overig Zeeland</b>	<b>2281</b>	<b>X</b>	<b>Niet/Weinig</b>	
Achterhoek	869		Niet/Weinig	
Kop van Noord-Holland	699		Niet/Weinig	
Noord-Friesland	691		Niet/Weinig	
Noord-Limburg	662		Niet/Weinig	
<b>Zeeuwsch-Vlaanderen</b>	<b>608</b>	<b>X</b>	<b>Niet/Weinig</b>	
Midden-Limburg	486		Niet/Weinig	
Noord-Drenthe	416		Niet/Weinig	
Zuidoost-Friesland	411		Niet/Weinig	
Zuidoost-Drenthe	352		Niet/Weinig	
Zuidwest-Drenthe	275		Niet/Weinig	
Oost-Groningen	273		Niet/Weinig	
Zuidwest-Friesland	215		Niet/Weinig	
Delfzijl en omgeving	111		Niet/Weinig	

# Vraag- en aanbodverhoudingen

## Invloed van oversampling

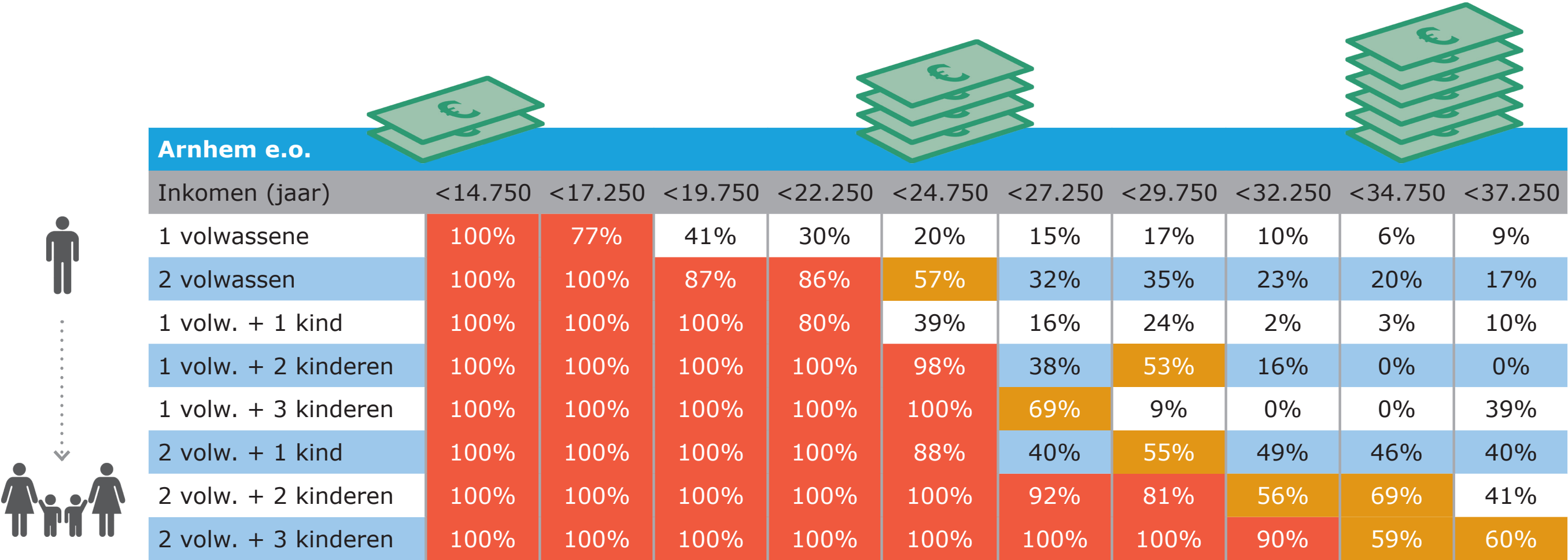
Regio	Respondenten (WoON12)	Oversampling (WoON12)	Stedelijkheid (WoON12)	Schaarste (WoON12)
<b>Groot-Rijnmond</b>	<b>6116</b>	<b>X</b>	<b>(Zeer) sterk</b>	
<b>Agglomeratie 's-Gravenhage</b>	<b>5092</b>	<b>X</b>	<b>(Zeer) sterk</b>	
Delft en Westland	1786	X	(Zeer) sterk	
Overig Groningen	942		(Zeer) sterk	
Midden-Noord-Brabant	904		(Zeer) sterk	
Zaanstreek	581	X	(Zeer) sterk	
IJmond	357		(Zeer) sterk	



# Vraag- en aanbodverhoudingen

## Huidige situatie

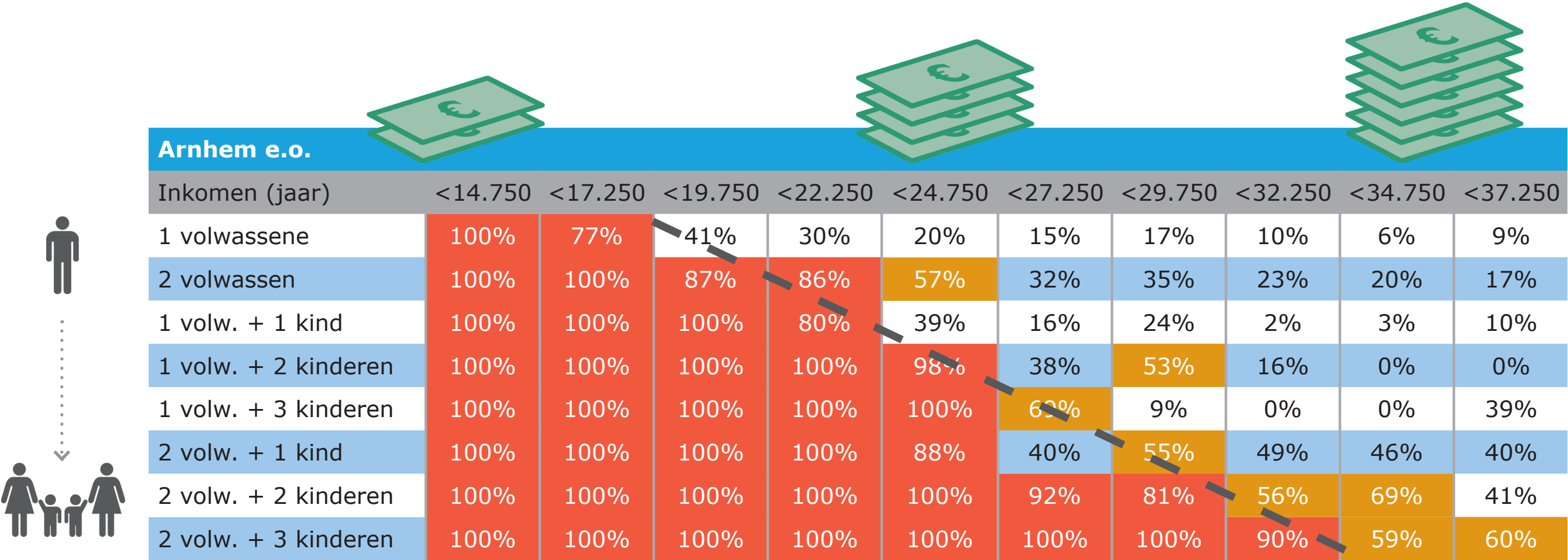
- Te duur?
  - Op basis van woonbudgetten



# Vraag- en aanbodverhoudingen

## Huidige situatie

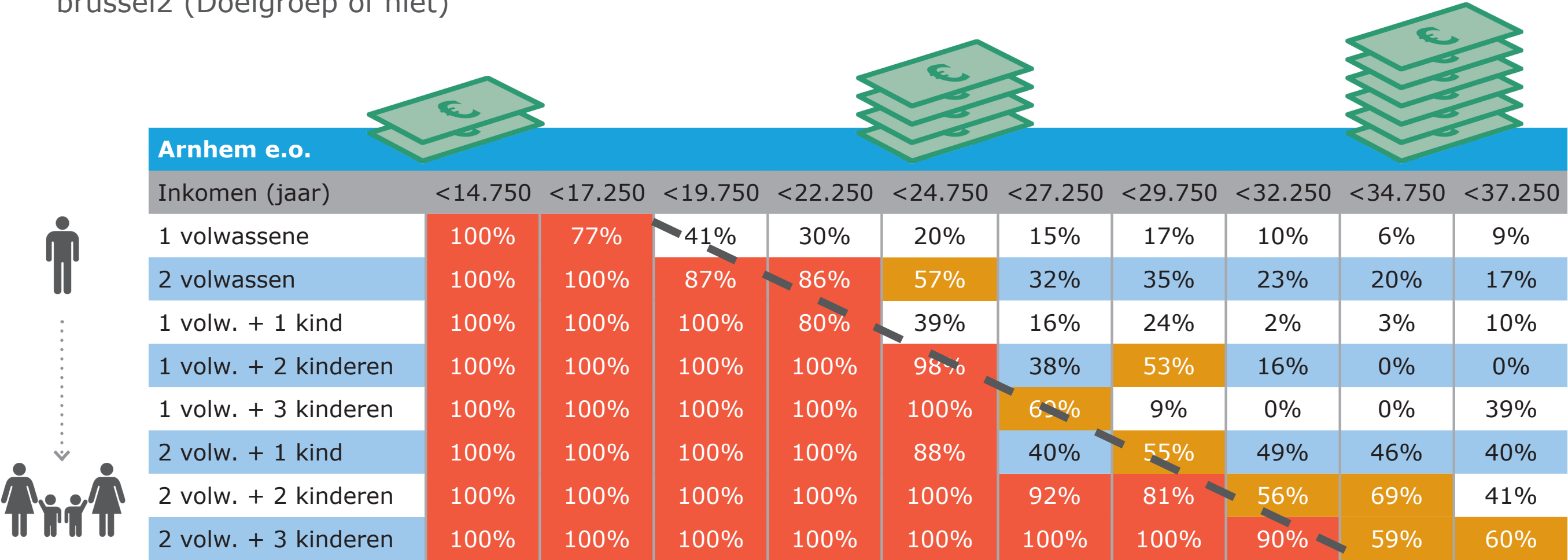
- Te duur?
  - Op basis van woonbudgetten



# Vraag- en aanbodverhoudingen

## Gegevens uit WoON

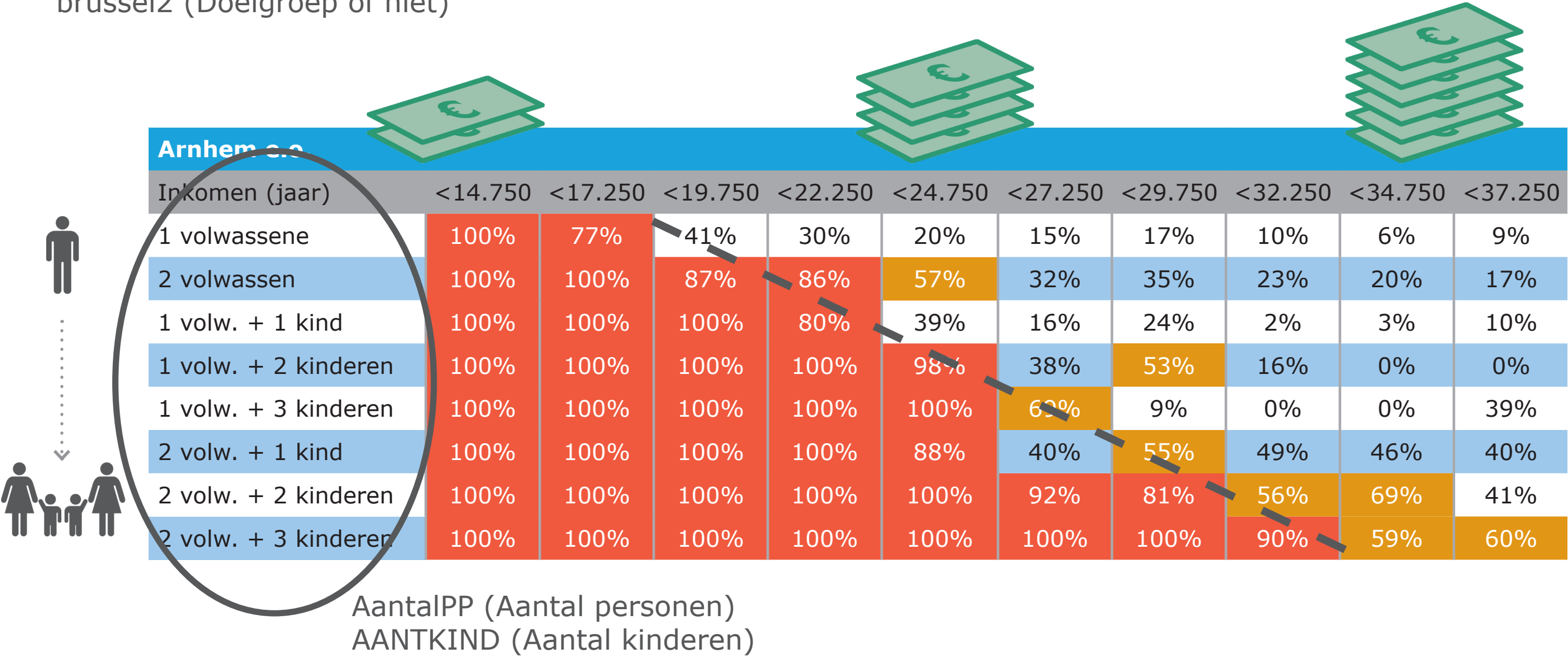
corop (Regio)  
brussel2 (Doelgroep of niet)



# Vraag- en aanbodverhoudingen

## Gegevens uit WoON

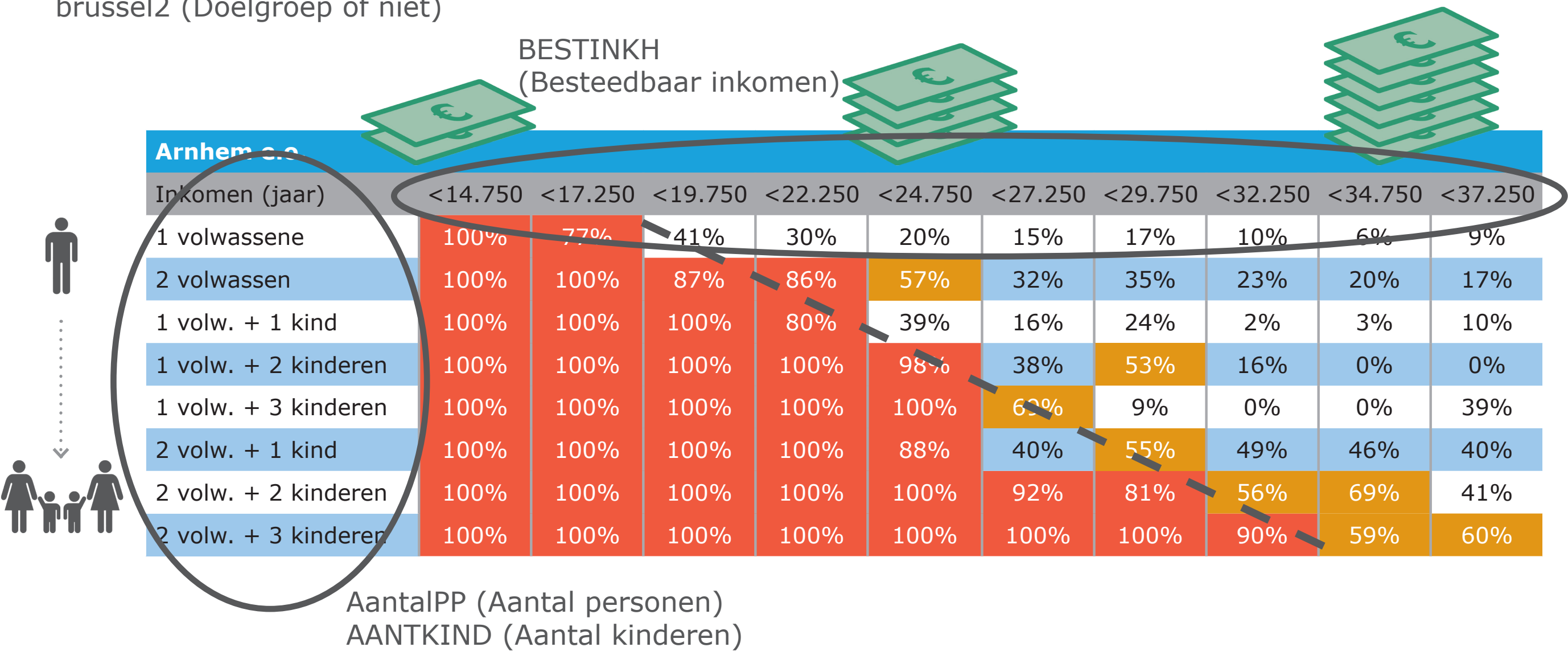
corop (Regio)  
brussel2 (Doelgroep of niet)



# Vraag- en aanbodverhoudingen

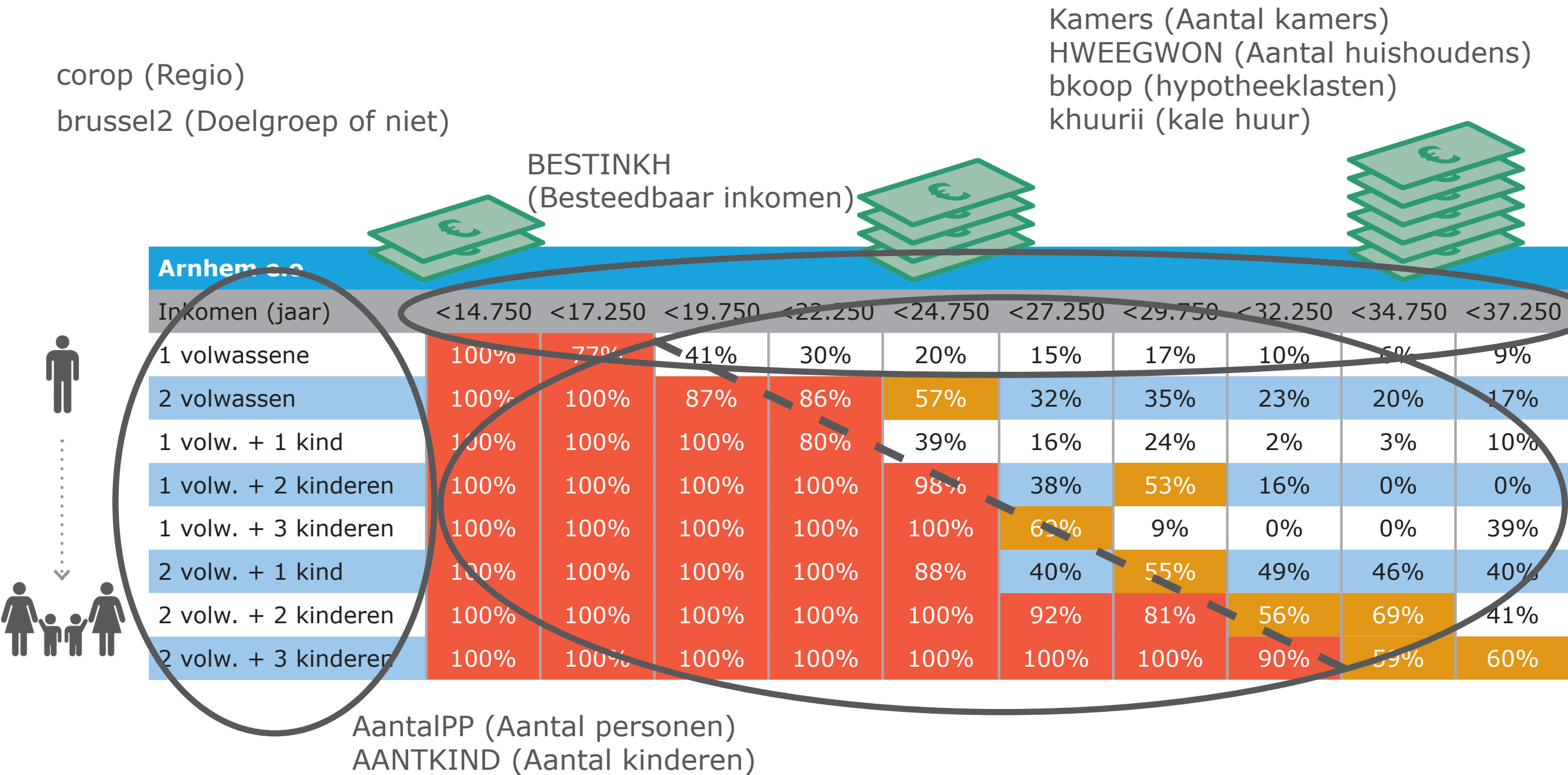
## Gegevens uit WoON

corop (Regio)  
brussel2 (Doelgroep of niet)



# Vraag- en aanbodverhoudingen

## Gegevens uit WoON



# Differentiatie van de grenzen

---

## Inkomensgrens

- Vanaf welke huurprijs is er voldoende aanbod in de vrije huursector?

# Differentiatie van de grenzen

---

## Inkomensgrens

- Vanaf welke huurprijs is er voldoende aanbod in de vrije huursector?

Aanbod  
vrije huur- en  
koopsector



# Differentiatie van de grenzen

---

## Inkomensgrens

- Vanaf welke huurprijs is er voldoende aanbod in de vrije huursector?

Aanbod  
vrije huur- en  
koopsector

*<500 euro:  
geen aanbod*

*>500 euro:  
genoeg aanbod*

# Differentiatie van de grenzen

---

## Inkomensgrens

- Vanaf welke huurprijs is er voldoende aanbod in de vrije huursector?

Aanbod  
vrije huur- en  
koopsector



IJkhuur

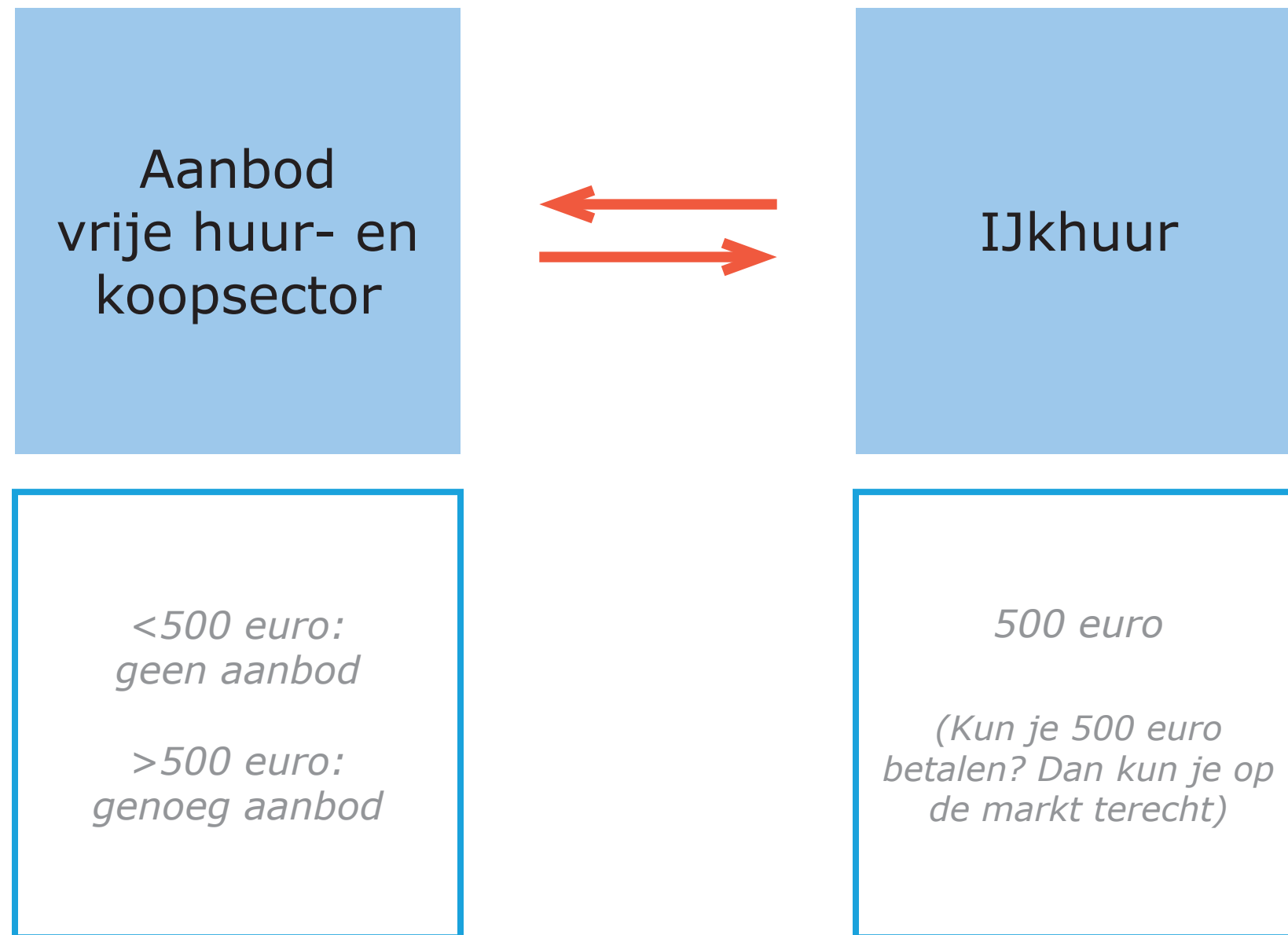
*<500 euro:  
geen aanbod*

*>500 euro:  
genoeg aanbod*

# Differentiatie van de grenzen

## Inkomensgrens

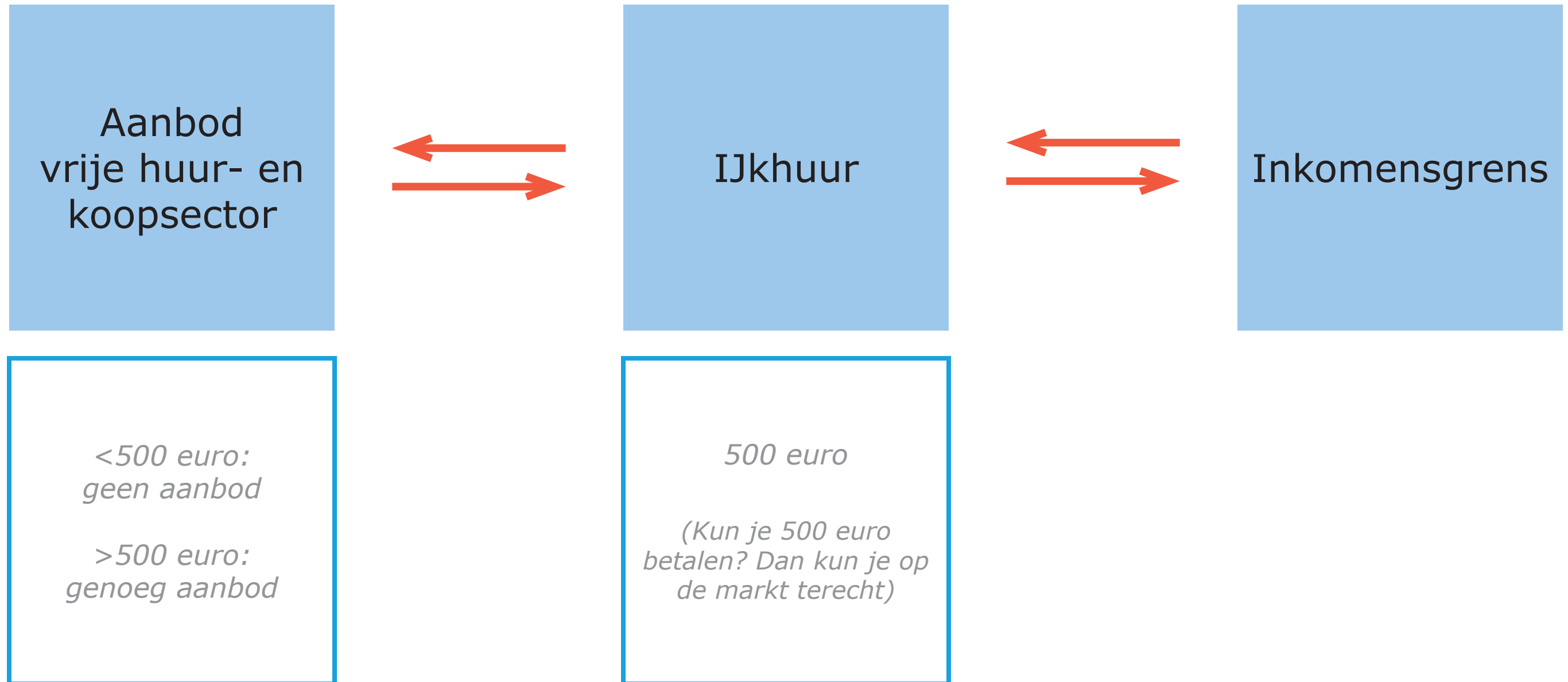
- Vanaf welke huurprijs is er voldoende aanbod in de vrije huursector?



# Differentiatie van de grenzen

## Inkomensgrens

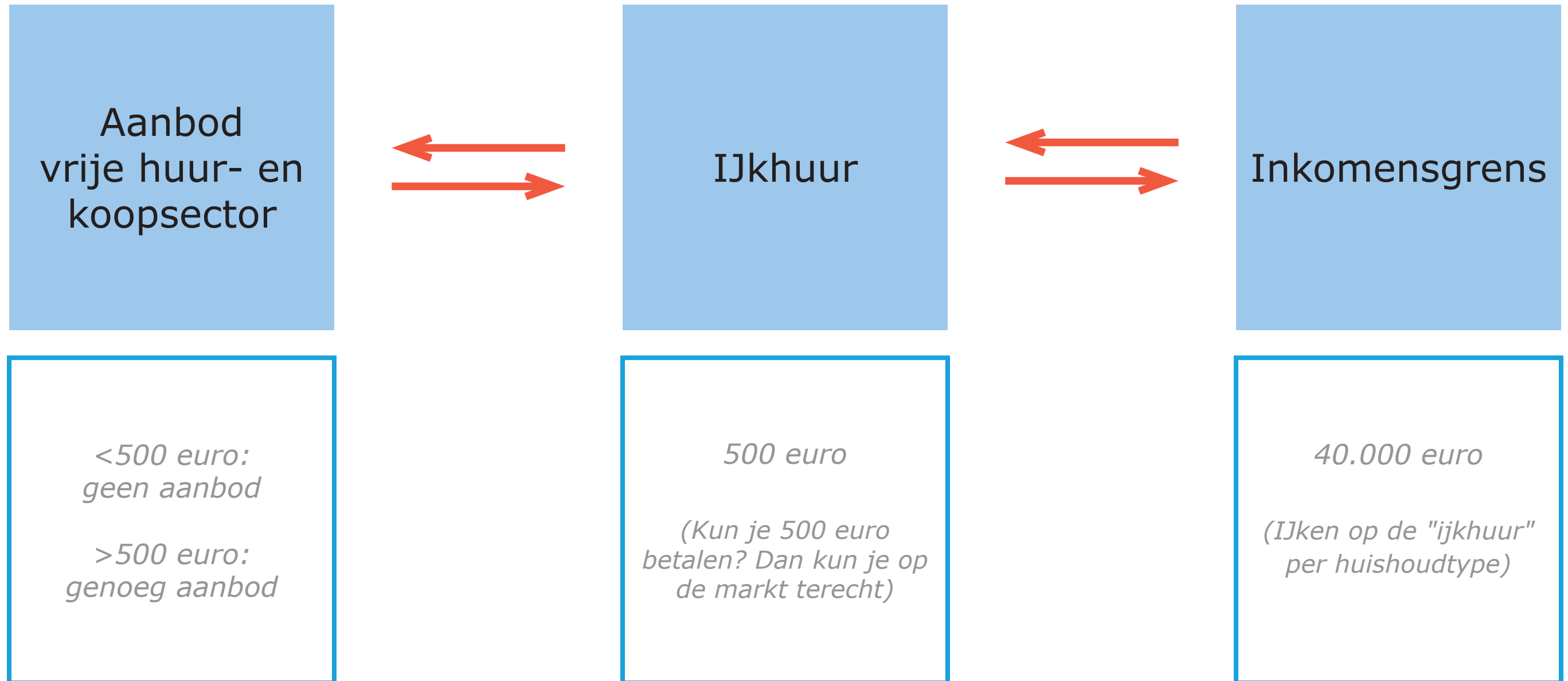
- Vanaf welke huurprijs is er voldoende aanbod in de vrije huursector?



# Differentiatie van de grenzen

## Inkomensgrens

- Vanaf welke huurprijs is er voldoende aanbod in de vrije huursector?



# Differentiatie van de grenzen

---

## Inkomensgrens

- IJkhuur rond de 500 euro
- Nieuwe inkomensgrenzen (Huidig (2012) = € 34.085)

Huishoudtype	Inkomensgrens (Geschat bruto inkomen)
1 volwassene	€ 22.144
2 volwassenen	€ 32.246
1 volwassene + 1 kind	€ 29.417
1 volwassene + 2 kinderen	€ 33.071
1 volwassene + 3 kinderen	€ 36.693
2 volwassenen + 1 kind	€ 33.546
2 volwassenen + 2 kinderen	€ 39.294
2 volwassenen + 3 kinderen	€ 43.738

# Differentiatie van de grenzen

## Inkomensgrens

- IJkhuur rond de 500 euro
- Nieuwe inkomensgrenzen (Huidig (2012) = € 34.085)

Huishoudtype	Inkomensgrens (Geschat bruto inkomen)
1 volwassene	€ 22.144
2 volwassenen	€ 32.246
1 volwassene + 1 kind	€ 29.417
1 volwassene + 2 kinderen	€ 33.071
1 volwassene + 3 kinderen	€ 36.693
2 volwassenen + 1 kind	€ 33.546
2 volwassenen + 2 kinderen	€ 39.294
2 volwassenen + 3 kinderen	€ 43.738

# Differentiatie van de grenzen

---

## Woningmarkt

- Is er voldoende woningaanbod?

## Huidige situatie

**Aanbod kleine  
woningen**

Vrije huur- en  
koopsector

**Vraag kleine  
huishoudens**

Mensen buiten  
de doelgroep



# Differentiatie van de grenzen

---

## Woningmarkt

- Is er voldoende woningaanbod?

## Huidige situatie



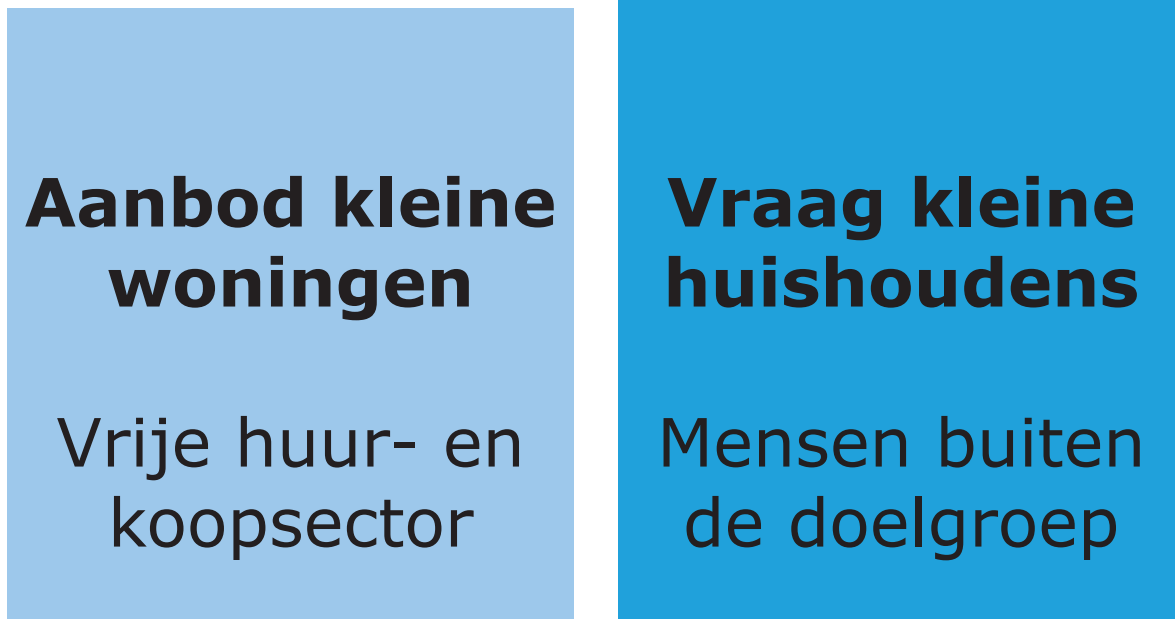
# Differentiatie van de grenzen

---

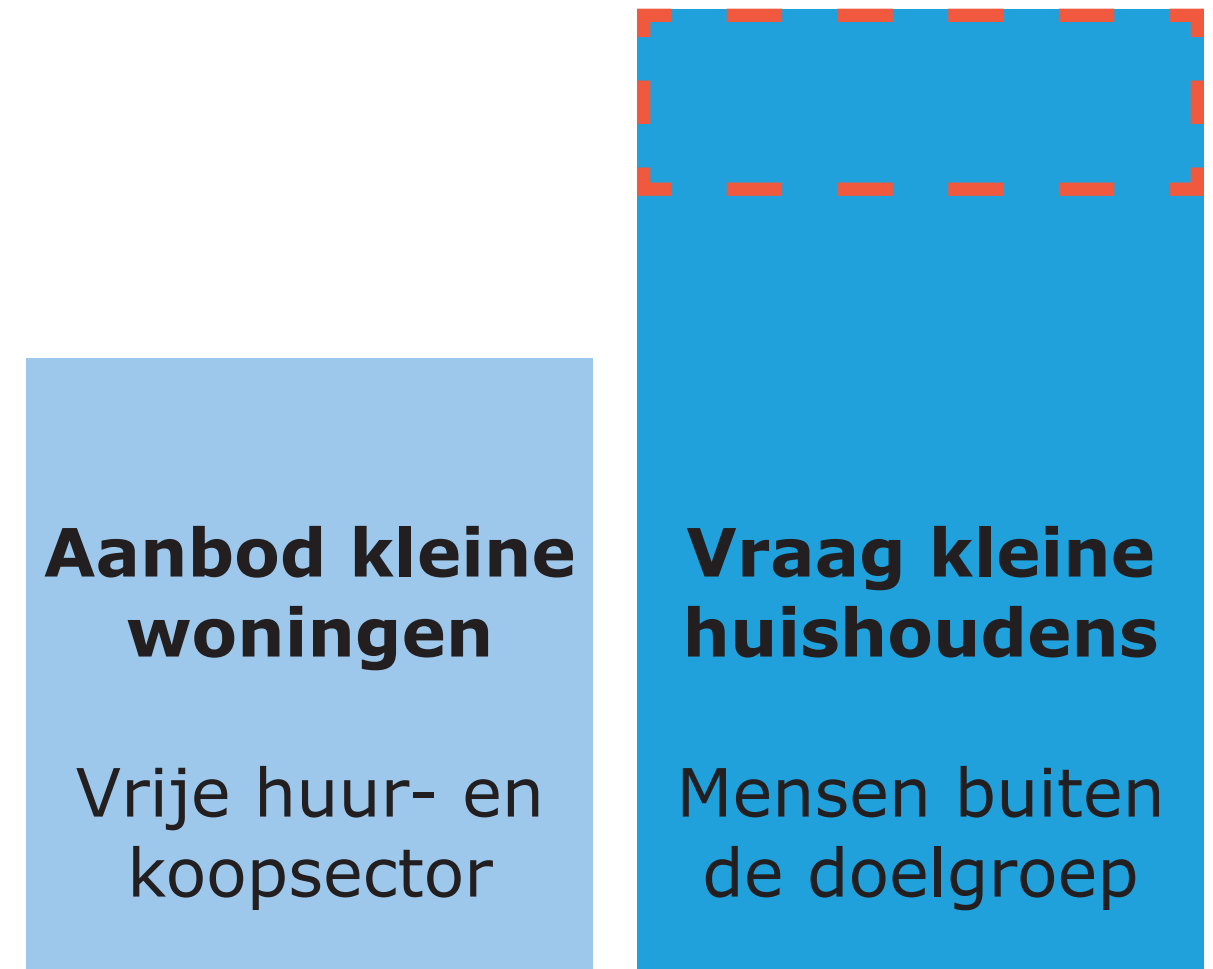
## Woningmarkt

- Is er voldoende woningaanbod?

### Huidige situatie



### Gedifferentieerde inkomensgrens



# Differentiatie van de grenzen

---

## Woningmarkt

- Is er voldoende woningaanbod?

## Huidige situatie

**Aanbod grote  
woningen**

Vrije huur- en  
koopsector

**Vraag grote  
huishoudens**

Mensen buiten  
de doelgroep

# Differentiatie van de grenzen

---

## Woningmarkt

- Is er voldoende woningaanbod?

## Huidige situatie

### Koopwoningen Inkomenseis



**Aanbod grote  
woningen**

Vrije huur- en  
koopsector

**Vraag grote  
huishoudens**

Mensen buiten  
de doelgroep

# Differentiatie van de grenzen

---

## Woningmarkt

- Is er voldoende woningaanbod?

## Huidige situatie

### Koopwoningen Inkomenseis



# Differentiatie van de grenzen

---

## Woningmarkt

- Is er voldoende woningaanbod?

## Huidige situatie

### Koopwoningen Inkomenseis

**Aanbod grote  
woningen**

Vrije huur- en  
koopsector

**Vraag grote  
huishoudens**

Mensen buiten  
de doelgroep

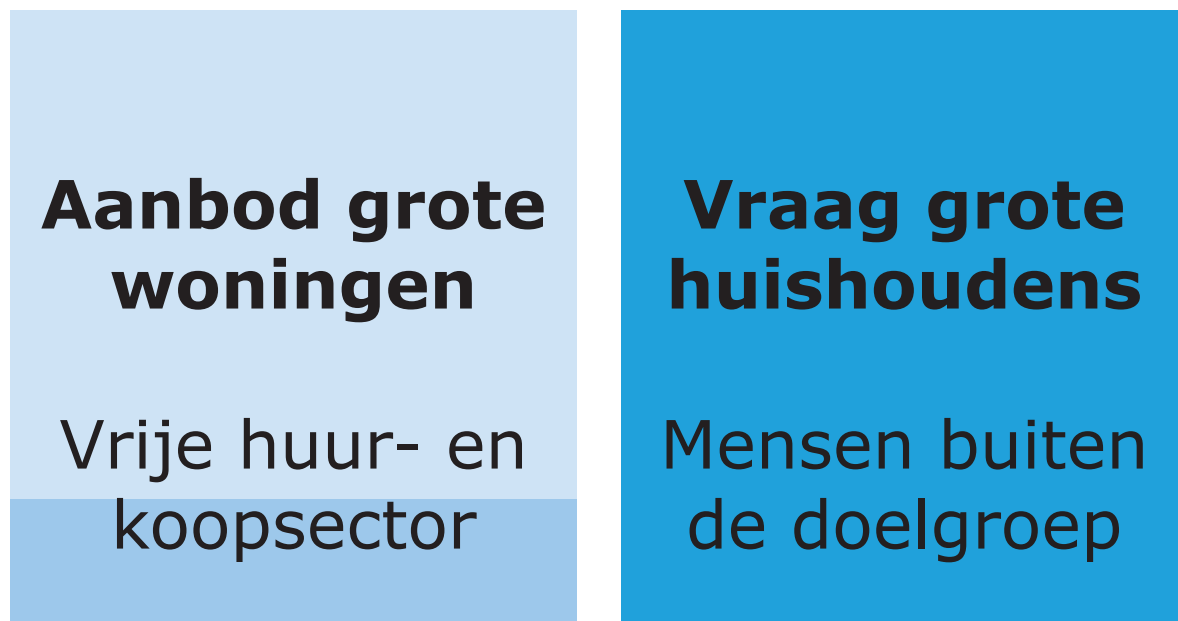
# Differentiatie van de grenzen

---

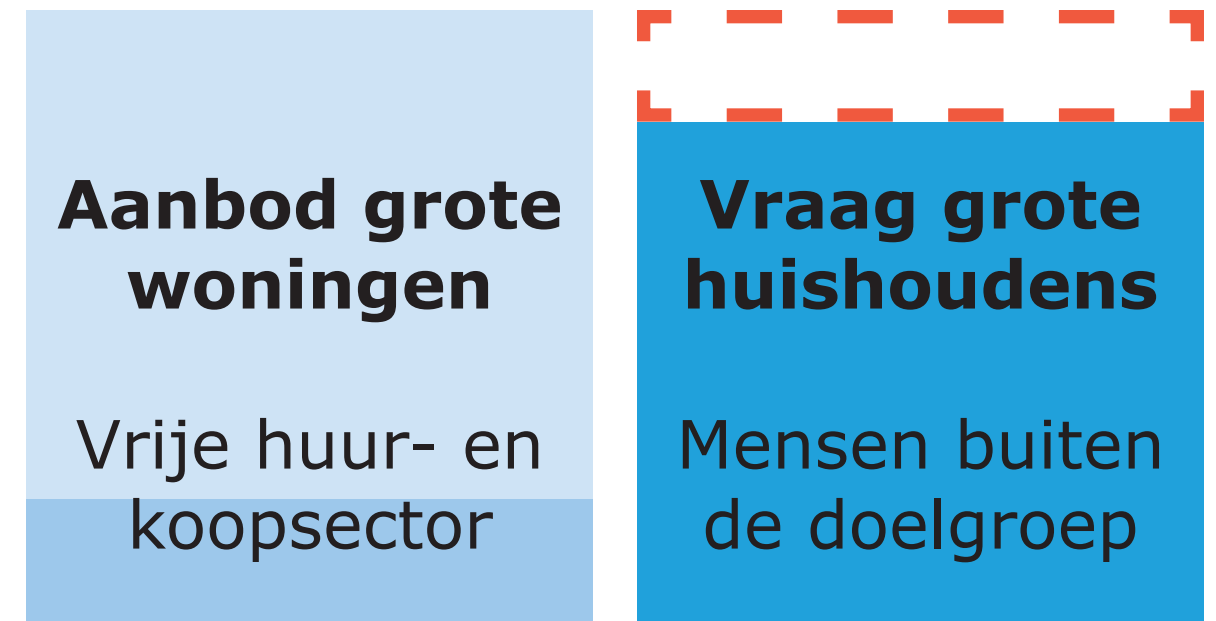
## Woningmarkt

- Is er voldoende woningaanbod?

## Huidige situatie



## Gedifferentieerde inkomensgrens



# Differentiatie van de grenzen

## Gegevens uit WoON



- corop (Regio)
- huko (Huur of koop)
- khuurii (Huurprijs)
- wozwaarde (WOZ)
- Kamers (Aantal kamers)
- HWEEGWON (Aantal wonin-  
gen/huishoudens)
- Verhuisd (Huishouden afge-  
lopen 2 jaar verhuisd)

- corop (Regio)
- BESTINKH  
(Besteedbaar inkomen)
- AantalPP (Aantal personen)
- AANTKIND (Aantal  
kinderen)





# Conclusies

# Conclusies

---

- Er zijn grote verschillen tussen huishoudtypes, in budget voor woonlasten.
  - Eenduidige uitspraken over 'betaalbaarheid', 'beschikbaarheid' of 'scheefwonen' niet mogelijk

# Conclusies

---

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

# Conclusies

---

- Er zijn grote verschillen tussen huishoudtypes, in budget voor woonlasten.
  - Eenduidige uitspraken over 'betaalbaarheid', 'beschikbaarheid' of 'scheefwonen' niet mogelijk
- De huidige uniforme inkomensgrens doet geen recht aan de verschillen in huishoudsamenstelling en bakent daarmee niet de juiste doelgroep af.
  - Bij huidige grens grote verschillen in betaalbaarheid
  - Door politiek gekozen grens komt niet overeen met werkelijkheid
- De "marktomstandigheden" in de praktijk maken de differentiatie erg ingewikkeld.
  - Keuze van de "IJkhuur" is cruciaal
  - De markt is niet eenduidig

**WoON**

# Aanbevelingen

---

- WoON-database bevat een schat aan informatie
  - Door grote aantal respondenten én variabelen zeer waardevol

# Aanbevelingen

---

- WoON-database bevat een schat aan informatie
  - Door grote aantal respondenten én variabelen zeer waardevol
- Oversampling niet alleen op gemeenteniveau maar op regio-niveau
  - Woningmarktonderzoek vaak op regioniveau (Woningwetregio; Provincie)
  - Nu soms gekke 'gaten' in regio

# Aanbevelingen

---

- WoON-database bevat een schat aan informatie
  - Door grote aantal respondenten én variabelen zeer waardevol
- Oversampling niet alleen op gemeenteniveau maar op regio-niveau
  - Woningmarktonderzoek vaak op regioniveau (Woningwetregio; Provincie)
  - Nu soms gekke 'gaten' in regio
- Wat zou nog handig zijn?
  - WWS
  - Daadwerkelijk energieverbruik



# Ongelijke gevallen Ongelijk behandeld

Effectievere toewijzing van sociale huurwoningen,  
door meer differentiatie naar huishoudgrootte.

Presentatie Bijeenkomst WoON2018 Oversampling  
Bob Witjes  
08-03-2018