

Vergaderjaar 2011–2012

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 9

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 december 2011

Tijdens het Algemeen Overleg over de Woonvisie van 12 oktober jongstleden heb ik uw Kamer een brief toegezegd over hoe scheefwonen kan worden onderzocht. Deze toezegging heb ik gedaan naar aanleiding van de vraag van mevrouw De Boer (VVD) om te onderzoeken in welke mate er wordt scheefgewoond in regio's als Amsterdam en Utrecht. Tevens is door de Kamer voorgesteld om meer gemeenten in dit onderzoek te betrekken en om ook na te gaan in hoeverre dit onderzoek kan worden meegenomen in het Woon Onderzoek Nederland (WoON).

Er zijn op dit moment twee databestanden beschikbaar op basis waarvan gerapporteerd kan worden over het thema scheefwonen: het Woon Onderzoek Nederland (WoON) en CBS-statistieken. De onderzoeksgegevens uit het WoON en het CBS bieden gezamenlijk een goed inzicht in de mate van scheefwonen op landelijk, regionaal en gemeentelijk niveau.

Met het WoON kan op landelijk en regionaal niveau en voor de drie grootste steden een goed beeld worden verkregen van scheefwonen. In 2012 wordt onderzoek verricht voor een nieuwe editie van het WoON. Ik ben voornemens hierop een nadere analyse van scheefwonen te laten uitvoeren. Deze publicatie verschijnt begin 2013.

Kennis over scheefwonen op gemeentelijk niveau kan sinds kort via een jaarlijkse CBS-statistiek worden verkregen. Op dit moment wordt in deze statistiek alleen de toewijzingsgrens van € 33 614 gebruikt als inkomensgrens. Ik ben in overleg met het CBS om hieraan ook de inkomenscategorie € 43 000 toe te voegen. Ik zal u in het voorjaar nader rapporteren over deze CBS-statistiek.

In het onderstaande wordt een nadere toelichting gegeven over de mogelijkheden voor onderzoek naar scheefwonen.

Inkomensdefinitie en inkomensgrenzen

De discussie over scheefwonen gaat in essentie over een efficiënte allocatie van woningen in de gereguleerde huursector over de verschillende inkomensgroepen. Het kabinet wil daarin verbetering aanbrengen en doet dat via een aantal maatregelen: door de invoering van de toewijzingsgrens, waardoor 90% van de corporatiewoningen met een huur onder de liberalisatiegrens wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 33 614, door de grens van € 43 000 waarboven extra huurverhoging mogelijk zal worden, alsmede door de regionale verschillen beter in het WWS tot uitdrukking te brengen door extra punten toe te kennen in schaarstegebieden. Zoals ik heb aangegeven in het AO over de Woonvisie is het in de discussie over scheefwonen van belang helder te zijn over definities. In deze brief wordt aangesloten bij de bovengenoemde inkomensgrenzen. Daarnaast zijn de inkomensgrenzen voor de verschillende groepen in de huurtoeslag van belang om een goed beeld van de spreiding van inkomensgroepen te tonen.

Onderzoekbronnen voor scheefwonen

Er zijn op dit moment twee databestanden beschikbaar op basis waarvan gerapporteerd kan worden over het thema scheefwonen: het Woon Onderzoek Nederland (WoON) en CBS-statistieken.

Woon Onderzoek Nederland (WoON)

Een belangrijke onderzoeksbron om periodiek de ontwikkeling van inkomensgroepen in de corporatiesector te volgen is het WoON. Met het WoON kan tot op het niveau van regio's en de drie grote steden deze ontwikkeling statistisch betrouwbaar in beeld gebracht worden.

Uit het meest recente WoON (2009) blijkt dat in de ca. 2,3 mln. gereguleerde corporatiewoningen:

- ca. 1,1 mln. huishoudens een inkomen boven de huurtoeslaggrenzen hebben (50%);
- ca. 630 000 huishoudens een inkomen boven € 33 614 hebben (28%);
- ca. 400 000 huishoudens een inkomen boven € 43 000 hebben (18%).

In de gereguleerde particuliere huursector (ca. 370 000 woningen):

- ca. 210 000 huishoudens een inkomen boven de huurtoeslaggrenzen hebben (57%);
- ca. 126 000 huishoudens een inkomen boven € 33 614 hebben (34%);
- ca. 80 000 huishoudens een inkomen boven € 43 000 hebben (21%).

In de totale gereguleerde huursector (2,6 miljoen woningen):

- ca. 1,4 mln. huishoudens een inkomen boven de huurtoeslaggrenzen hebben (51%);
- ca. 750 000 huishoudens een inkomen boven € 33 614 hebben (29%);
- ca. 490 000 huishoudens een inkomen boven € 43 000 hebben (18%).

Tijdens het debat over de Woonvisie is gesuggereerd om scheefwonen *per gemeente* met het WoON in beeld te brengen. In het huidige WoON-onderzoek Nederland is het niet mogelijk om op gemeentelijk niveau uitspraken te doen over de verdeling van inkomensgroepen over de woningvoorraad. Dit kan alleen voor de drie grootste steden Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Wel kunnen op het niveau van de regionale woningmarkten betrouwbare uitspraken worden gedaan.

Met eerder uitgevoerde WoON-onderzoeken is het mogelijk om een tijdreeksanalyse te maken (2002, 2006, 2009). Met de data uit het WoON

zijn tevens aanvullende achtergrondanalyses mogelijk over scheefwonen, bijvoorbeeld door uitsplitsingen naar huishoudenskenmerken, kenmerken van de woningvoorraad, de huurprijs, verhuisgedrag en woonvoorkeuren van consumenten. Om met het WoON ook betrouwbare uitspraken te kunnen doen op gemeentelijk niveau zou de steekproefomvang moeten worden verviervoudigd. Dit gaat gepaard met onevenredig hoge kosten. Ik acht het daarom niet wenselijk om de steekproef van het WoON te vergroten.

CBS-statistieken

Bovendien is recent ook een andere mogelijkheid beschikbaar gekomen om over de inkomensverdeling van huishoudens in de corporatiesector op gemeentelijk niveau te rapporteren. Het CBS heeft hierover sinds november 2011 een nieuwe CBS-statistiek beschikbaar. Op dit moment wordt in deze statistiek alleen onderscheid gemaakt in huishoudinkomen onder en boven € 33 614. De statistiek betreft de situatie in het jaar 2008.

Uit deze nieuwe statistiek van het CBS komt naar voren dat het aandeel huishoudens met een inkomen boven € 33 614 in de corporatiesector met name hoog is in de kleinere gemeenten in het Groene Hart en in het midden van Nederland (zie figuur 1 in de bijlage). Zo liggen de vijf gemeenten met de hoogste percentages allemaal nabij de grote steden in het Groene Hart: Nieuw-Lekkerland (48,1%), Liesveld (46,2%), Midden-Delfland (45,4%), Vlist (45,3%) en Rijnwoude (45,1%). De grote steden blijken maar weinig af te wijken van het landelijk gemiddelde van 28% van de huishoudens in de corporatiesector met een inkomen hoger dan € 33 614 (zie tabel in de bijlage).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner

Bijlage

Tabel 1. Verdeling inkomens in de gereguleerde huursector volgens drie inkomensgrenzen

	Corporaties	Particuliere verhuurders	Totale huursector	Corporaties	Particuliere verhuurders	Totale gereguleerde huursector
tot HT-grens	50%	43%	49%	1 130 000	159 000	1 289 000
boven HT-grens	50%	57%	51%	1 141 000	213 000	1 355 000
tot 33 614	72%	66%	71%	1 641 000	247 000	1 888 000
boven 33 614	28%	34%	29%	630 000	126 000	756 000
tot 43 000	82%	79%	82%	1 863 000	292 000	2 155 000
boven 43 000	18%	21%	18%	408 000	80 000	488 000
totaal	100%	100%	100%	2 271 000	372 000	2 643 000

¹ Naast de gereguleerde sector worden in totaal 233 000 woningen geliberaliseerd aangeboden (met een huurprijs boven € 652,52, liberalisatiegrens 2011). Dit betreft 88 000 corporatiewoningen en 145 000 woningen van particuliere verhuurders.

Bron: WoON 2009

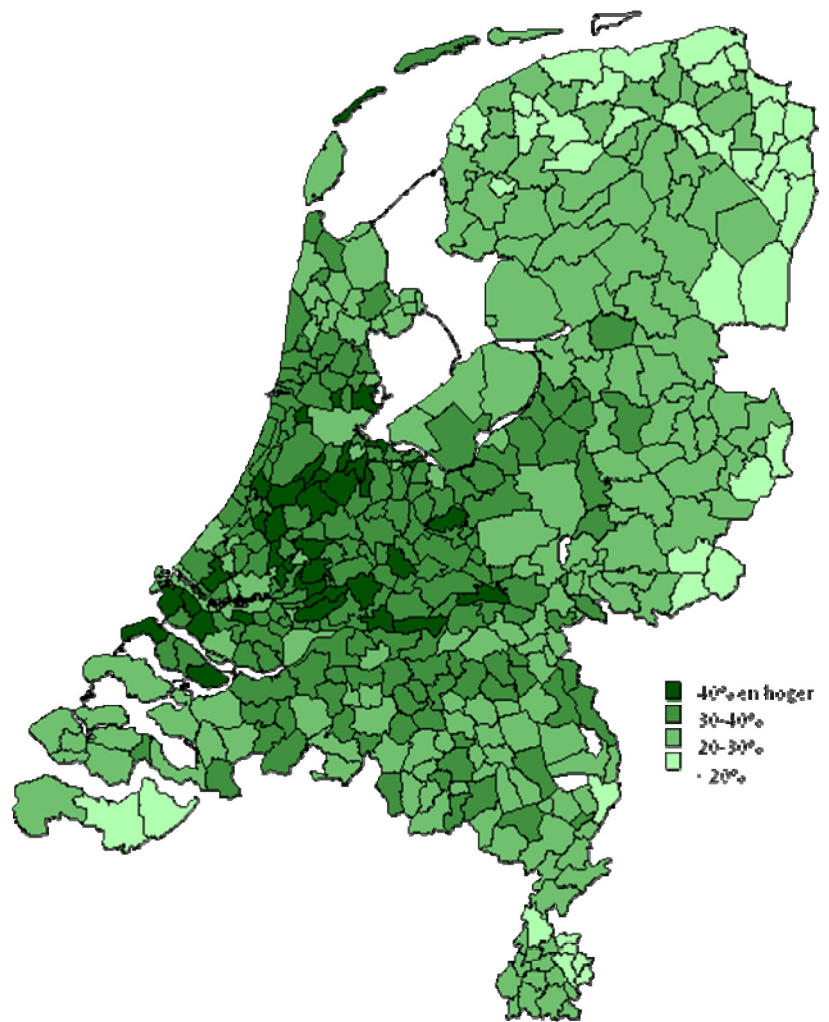
Tabel 2. Verdeling inkomens in de corporatiesector volgens één inkomensgrens in de vier grote gemeenten (2008)

	Corporatiebezit	Huishoudens met inkomen boven € 33 614	Percentage
Nederland	2 207 000	627 000	28%
Amsterdam	165 000	48 000	29%
Rotterdam	139 000	36 000	26%
's-Gravenhage	81 000	20 000	25%
Utrecht	48 000	15 000	31%
G4	432 000	120 000	28%

Bron: CBS

¹ Naast de gereguleerde sector worden in totaal 233 000 woningen geliberaliseerd aangeboden (met een huurprijs boven € 652,52, liberalisatiegrens 2011). Dit betreft 88 000 corporatiewoningen en 145 000 woningen van particuliere verhuurders.

Figuur 1. Aandeel huishoudens met inkomen boven € 33 614 in de corporatiesector in 2008



bron: CBS