

Maatregelen Europa en kabinet-Rutte

Effecten voor de Zaanse woningmarkt



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

ACHTERGRONDRAPPORT

Maatregelen Europa en kabinet-Rutte

Effecten voor de Zaanse woningmarkt

Opdrachtgever

Gemeente Zaanstad / FZW

Auteurs

Jan Scheele-Goedhart

Steven Kromhout

Henriette Rombouts

Uitgave

april 2011

Rapportnummer

18920

RIGO Research en Advies BV · De Ruyterkade 139 · 1011 AC Amsterdam

Telefoon 020 522 11 11 · Fax 020 627 68 40 · E-mail info@rigo.nl · www.rigo.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Inleiding en probleemstelling	1
1.2	Aanpak	1
1.3	Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2	Europese toewijzingsgrens €33.614	3
2.1	Stap 1: Huidige woonsituatie inkomens +€33.614	4
2.2	Stap 2: Verhuiscriteria naar inkomensklasse	5
2.3	Stap 3: Alternatieven voor sociale huur	7
2.4	Stap 4: Toekomstverkenning	9
Hoofdstuk 3	Extra huurverhogingen voor hogere inkomens	12
3.1	Stap 1: huidige woonsituatie	13
3.2	Stap 2: mogelijke huurstijging en woonlasten	13
3.3	Stap 3: Verhuizen?	14
3.4	Stap 4: Toekomstverkenning	15
Hoofdstuk 4	WOZ-waarde in woningwaarderingssysteem	16
4.1	Stap 1: WOZ-waarden per gemeente en wijk	17
4.2	Stap 2: ontstaan huurprijsverschillen door WOZ	19
4.3	Stap 3: Effecten	21
Hoofdstuk 5	<i>Right to buy</i>	23
5.1	Stap 1: wenselijkheid kopen huurwoning	23
5.2	Stap 2: Veranderende vraag-aanbodverhoudingen	24
5.3	Stap 3: Veranderingen in de woningvoorraad door een <i>right to buy</i>	25
5.4	Stap 4: Effecten voor de corporaties	26
Hoofdstuk 6	Interactie redeneerlijnen en totaaleffect	27
6.1	WOZ en €43.000: extra huurstijgingen en hogere maximaal redelijke huur	27
6.2	Europa en ' <i>right to buy</i> ': meer alternatieven in de koopsector?	28
6.3	Europa, €43.000 en WOZ: toenemende segregatie?	28
Bijlagen		
Bijlage 1	Schema redeneerlijnen	33

Hoofdstuk 1

Inleiding

De komende tijd verandert er nogal wat op de woningmarkt: in ieder geval door een Europese beschikking en ook het kabinet Rutte is van zins om in te grijpen op de (sociale) woningmarkt. De verschillende maatregelen zullen gevolgen hebben voor de woningmarkt, bijvoorbeeld voor de huisvestingsmogelijkheden van de verschillende doelgroepen. De gemeente Zaanstad en de Zaanse woningcorporaties willen meer inzicht in de effecten van deze maatregelen, om op basis hiervan hun beleid te kunnen aanscherpen.

1.1 Inleiding en probleemstelling

Vanaf 1 januari 2011 is in Nederland, volgend op een beschikking van de Europese Commissie over het verlenen van staatsteun¹, een ministeriële regeling van kracht waarin is bepaald dat woningcorporaties 90% van hun vrijkomende woningen onder de liberalisatiegrens moeten toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen van maximaal €33.614. Indien een corporatie hier niet aan voldoet, kan voor dat jaar voor het borgen van nieuwbouwprojecten geen aanspraak worden gemaakt op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Eventueel kan ook terugbetaling van in het verleden ontvangen bijdragen gevorderd worden.

Het kabinet Rutte kondigt daarnaast in het regeerakkoord diverse maatregelen aan die de sociale woningsector raken, en denkt daarbij zoal aan de afschaffing van de zogenoemde Vogelaargelden (waartoe inmiddels besloten is), het mee laten betalen van corporaties aan de huurtoeslag, een *'right to buy'* voor huurders, het integreren van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel, en een maximale huurstijging van 5% boven de inflatie voor huurders van een gereguleerde woning wier inkomen boven de €43.000 per jaar ligt.

De gemeente Zaanstad en de Zaanse woningcorporaties willen voorbereid zijn op potentiële gevolgen en daarom meer inzicht krijgen in de (mogelijke) effecten op de Zaanse woningmarkt van de €33.614-maatregel en van de voorstellen uit het coalitieakkoord. De afschaffing van de Vogelaargelden en het mee moeten betalen aan de huurtoeslag worden in deze analyse buiten beschouwing gelaten. Op basis van de analyse van de effecten van de andere maatregelen kunnen, indien partijen van mening zijn dat de te verwachten effecten inderdaad ongewenst zijn voor de Zaanse woningmarkt, handelings- en/of lobby-strategieën geïnventariseerd, bedacht en (al dan niet gezamenlijk) bepaald worden.

1.2 Aanpak

In deze notitie worden de verwachte effecten van de invoering van de Europese €33.614-norm voor de toewijzing van sociale huurwoningen en van drie mogelijke maatregelen van het kabinet-Rutte (extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen van meer dan €43.000,

¹ Zie de brief van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie aan de Tweede Kamer (15 december 2009).

WOZ-waarde laten meetellen in puntensysteem, *right to buy*) beschreven. Het effect van het afschaffen van de Vogelaargelden en van het mee laten betalen van de corporaties aan de huurtoeslag is niet onderzocht. De notitie is gebaseerd op bestaande onderzoeken. De relatie tussen de verschillende maatregelen en verwachte effecten is gebaseerd op de in de bijlage samengevatte redeneerlijnen. Deze redeneerlijnen zijn opgesteld in een werkgroep met vertegenwoordigers van de gemeente Zaanstad, de Zaanse corporaties en RIGO.

Vervolgens heeft RIGO op basis van deze 'theoretische' redeneerlijnen en van feitelijke gegevens over de woningmarkt in Zaanstad de effecten van de verschillende maatregelen geanalyseerd. Er is voor deze analyse gebruik gemaakt van bestaande bronnen zoals woningmarktrapportages en verhuurrapportages. Dat betekent dat op veel punten aannames en veronderstellingen gedaan moesten worden om het effect van maatregelen nader in te schatten.

Het accent in deze rapportage ligt op de gevolgen voor de woningmarkt in Zaanstad zelf. Omdat de woningmarkt niet ophoudt bij de gemeentegrenzen, zal het op veel punten nodig zijn om ook de omliggende gemeenten in de Stadsregio Amsterdam in de analyse te betrekken. De vraag welke effecten de maatregelen in die gemeenten zouden kunnen hebben, wordt in dit rapport echter niet beantwoord.

Definities huishoudensgroepen

In de verschillende voor dit onderzoek gebruikte rapportages worden niet altijd dezelfde definities voor de inkomensgroepen gehanteerd.

De woningmarktrapportage Zaanstad 2009 onderscheidt de volgende vier groepen:

- Doelgroep: huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens
- Middengroep: huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en €33.000
- Middengroep plus: huishoudens met een inkomen van €33.000 tot €40.000
- Hogere inkomens: huishoudens met een inkomen van meer dan €40.000

In de rapportage van de Stadsregio Amsterdam worden vijf inkomenscategorieën gehanteerd:

- Primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens
- Secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en €33.000
- Midden laag: huishoudens met een inkomen van €33.000 tot €38.000
- Midden hoog: huishoudens met een inkomen van €38.000 tot €45.000
- Hogere inkomens: huishoudens met een inkomen van meer dan €45.000

In dit rapport gebruiken we de term **primaire doelgroep** – net als de twee genoemde rapportages – voor de groep die op basis van het inkomen recht zou kunnen hebben op huurtoeslag. De term **secundaire doelgroep** wordt gebruikt voor de groep die gezien het inkomen geen recht heeft op huurtoeslag, maar wel bestaat uit huishoudens met een inkomen van minder dan €33.614 en dus in aanmerking komt voor de toewijzing van een goedkope huurwoning.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport is bedoeld als achtergrondrapport bij het samenvattende hoofdrapport dat los is uitgegeven. In dat hoofdrapport wordt het effect van de vier maatregelen op hoofdlijnen beschreven. Dit rapport bevat in de hoofdstukken 2 tot en met 5 de onderliggende analyses van de effecten van de verschillende maatregelen. Hoofdstuk 6 beschrijft te verwachten interactie-effecten bij het gelijktijdig invoeren van meerdere maatregelen.

Hoofdstuk 2

Europese toewijzingsgrens €33.614

De eerste maatregel waarvan we in dit rapport het effect in beeld brengen is het op grond van een uitspraak van de Europese Commissie ingevoerde maximuminkomen van €33.614 om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Dat maakt dat een deel van de woningzoekenden niet meer kan verhuizen zoals zij zouden willen. Mogelijk valt een deel van de huishoudens ‘tussen wal en schip’, omdat een koopwoning voor hen te duur blijkt en een huurwoning niet aan hen toegewezen mag worden.

Samenvatting verwachte effecten

Door de toewijzing van woningen in de sociale huursector te beperken tot huishoudens met een inkomen van minder dan €33.614 vermindert de vraag in de sociale huursector. Ongeveer 25% van de huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoning heeft een hoger inkomen en komt dus niet meer voor deze woningen in aanmerking. Een deel van deze huishoudens bewoont nu echter ook een gereguleerde huurwoning. De extra ruimte voor lage inkomens in de sociale huursector komt dus niet onmiddellijk beschikbaar.

Voor de **primaire doelgroep** betekent dit dat de huisvestingsmogelijkheden in de sociale huursector toenemen, omdat de concurrentie van de hogere inkomensgroepen wegvalt. Voor hen is in de praktijk het effect mogelijk beperkt, doordat de hogere inkomensgroepen zich vooral richtten op de wat duurdere sociale huurwoningen, die voor deze groep niet betaalbaar zijn. Deels wordt het effect van deze maatregel pas op langere termijn zichtbaar.

De **secundaire doelgroep** heeft daardoor wellicht meer voordeel van deze maatregel, omdat deze groep in de duurdere woningen van de sociale huursector wel terecht kan.

Voor **huishoudens met een inkomen van meer dan €33.614** betekent deze maatregel een beperking van hun verhuismogelijkheden. Veel van deze huishoudens hebben een inkomen van meer dan €40.000 en daarom zal het voor hen mogelijk zijn een alternatief in de koopsector te vinden.

Voor de **woningvoorraad** betekent dit dat de vraag in het segment met een prijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens verder terug zal lopen, terwijl dit een segment was waar de vraag al relatief beperkt was.

Dit hoofdstuk is opgebouwd langs een aantal stappen:

- Paragraaf 2.1: We kijken naar de huidige woonsituatie van de verschillende inkomensgroepen: hoeveel huishoudens met een inkomen van meer dan €33.614 wonen er nu in de sociale huursector?
- Paragraaf 2.2: Daarna onderzoeken we de verhuishwensen van de verschillende inkomensgroepen: willen huishoudens met een hoger inkomen verhuizen naar een gereguleerde huurwoning?
- Paragraaf 2.3: Hebben huishoudens met een hoger inkomen die aangeven naar de sociale huursector te willen verhuizen een alternatief? Zo nee, dan is de verwachting dat ze in hun huidige woning blijven zitten. Dat leidt vervolgens tot twee effecten:

- Enerzijds is het effect dat het voor huishoudens met een hoger inkomen niet meer mogelijk is om te verhuizen naar een sociale huurwoning, waardoor de vraag naar sociale huurwoningen daalt.
- Anderzijds is een te verwachten effect dat huishoudens met een hoger inkomen die momenteel in een sociale huurwoning wonen, daar zullen blijven en dat daardoor het aanbod van sociale huurwoningen af zal nemen.
- Paragraaf 2.4: Tot slot kijken we naar de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren.



2.1 Stap 1: Huidige woonsituatie inkomens +€33.614



De eerste vraag is waar de huishoudens met een inkomen van meer dan €33.614 momenteel wonen. In Zaanstad wonen momenteel ongeveer evenveel huishoudens met een inkomen lager dan €33.000 wonen als huishoudens met hogere inkomens: 31.140 om 30.860. In de Stadsregio Noord is het aandeel hogere inkomens groter: 57.480 huishoudens (43%) met een inkomen van minder dan €33.000 tegenover 76.220 huishoudens met een hoger inkomen (tabel 2-2). In Zaanstad wonen dus relatief veel lagere inkomens ten opzichte van de regio. Dat geldt vooral voor de primaire doelgroep; die is met 33% in Zaanstad in verhouding veel groter dan in de Stadsregio-Noord.

Tabel 2-1 Woonsituatie van Zaanse huishoudens naar inkomensklasse

	primaire doelgroep		secundaire doelgroep		meer dan €33.000		totaal	
tot kwaliteitskortingsgrens	5.880	67%	2.180	25%	730	8%	8.790	100%
	29%		21%		2%		14%	
tot 2e aftoppingsgrens	8.450	46%	2.780	15%	7.330	39%	18.560	100%
	41%		26%		24%		30%	
tot liberalisatiegrens	870	24%	750	21%	1.980	55%	3.610	100%
	4%		7%		6%		6%	
vrije sector	360	21%	230	13%	1.130	65%	1.730	99%
	2%		2%		4%		3%	
koopwoning	5.010	17%	4.630	16%	19.690	67%	29.330	100%
	24%		44%		64%		47%	
totaal	20.570	33%	10.570	17%	30.860	50%	62.010	100%
	100%		100%		100%		100%	

Bron: RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 12; bewerking RIGO.

Van de Zaanse huishoudens met een hoger inkomen dan €33.000 bewoont momenteel bijna 65% een koopwoning (19.690 huishoudens). In de Stadsregio-Noord ligt dat percentage een kleine 10 procentpunt hoger. Van de hogere inkomensgroepen woont in Zaanstad ongeveer 33% in een gereguleerde huurwoning en in het totaal van de Stadsregio Noord ongeveer 24%. Dat betekent dat de groep die sinds de invoering van de nieuwe regels niet langer voor toewijzing van een sociale huurwoning in aanmerking komt in Zaanstad momenteel vaker in zo'n woning

woont dan in de rest van de Stadsregio Noord². In totaal wonen ongeveer 10.000 huishoudens met een inkomen van meer dan €33.614 in een gereguleerde huurwoning. Dat is ongeveer 1/6 van het totaal aantal huishoudens in Zaanstad. Van deze huishoudens heeft een groot deel – ongeveer 3/4 – een inkomen van meer dan €40.000.

Tabel 2-2 Woonsituatie van huishoudens in SRA-Noord naar inkomensklasse

	primaire doelgroep		secundaire doelgroep		meer dan €33.000		totaal	
tot 2e aftoppingsgrens	21.360	45%	10.780	23%	15.620	33%	47.760	100%
	65%		44%		20%		36%	
tot liberalisatiegrens	1.470	29%	640	13%	3.000	59%	5.110	100%
	4%		3%		4%		4%	
vrije sector	460	14%	1.120	33%	1.770	53%	3.350	100%
	1%		5%		2%		3%	
koopwoning	9.430	12%	12.220	16%	55.830	72%	77.480	100%
	29%		49%		73%		58%	
totaal	32.720	24%	24.760	19%	76.220	57%	133.700	100%
	100%		100%		100%		100%	

Bron: RIGO / Stadsregio Amsterdam (2010), *Verhuisdynamiek en woningbehoefte*, p. 17; bewerking RIGO. Exclusief onzelfstandig wonende huishoudens.

Wat daarnaast opvalt is dat in zowel Zaanstad als de rest van de Stadsregio Noord een substantieel deel van de lagere inkomens *niet* in een gereguleerde huurwoning woont. Voor de primaire doelgroep in Zaanstad gaat het om ongeveer een kwart van de huishoudens dat een koopwoning of een vrije sector huurwoning bewoont. In de rest van de Stadsregio Noord is dat nog hoger. In beide gebieden woont ongeveer de helft van de huishoudens in de secundaire doelgroep niet in een gereguleerde huurwoning. In Amsterdam is het aandeel huishoudens dat niet in een gereguleerde huurwoning woont in alle inkomensgroepen kleiner, maar dat komt ook doordat de Amsterdamse woningvoorraad voor 2/3 uit gereguleerde huurwoningen bestaat.

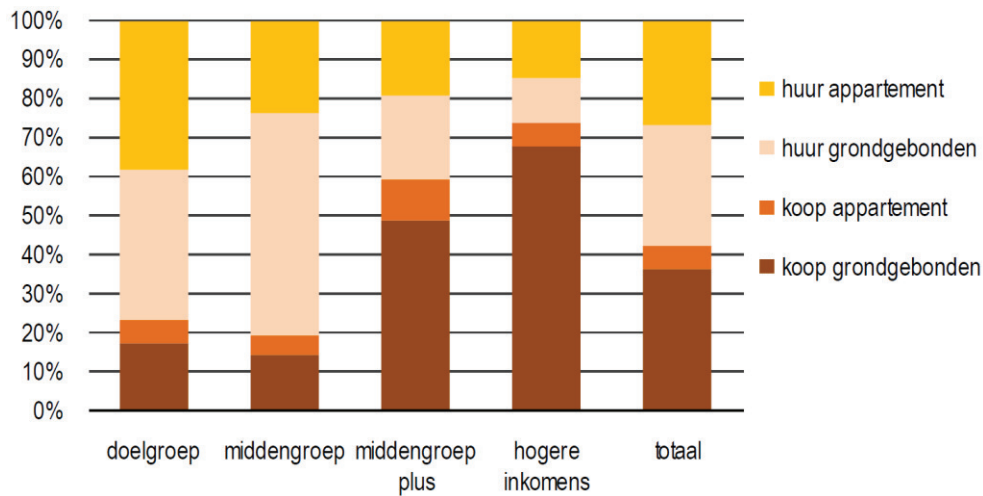
2.2 Stap 2: Verhuishwensen naar inkomensklasse



De tweede vraag, na die naar de huidige woonsituatie van de verschillende inkomensgroepen, is de vraag naar de verhuishwensen van de verschillende groepen. Wat als eerste te zien is, is dat ruim meer dan de helft van de huishoudens met een inkomen van meer dan €33.000 (bijna 60% voor de ‘middengroep plus’ en bijna 75% voor de hogere inkomens, figuur 2-1³) bij voorkeur naar een koopwoning zou verhuizen. Voor deze groep is de strengere inkomensnorm in de sociale huursector niet van belang; zij zochten daar immers toch geen woning. Zelfs van de lagere inkomensgroepen zoekt nog een substantieel deel (ongeveer 20%) naar een koopwoning. Het zou hierbij kunnen gaan om ouderen, die hun hypotheek inmiddels (grotendeels) hebben afgelost en daarom met een beperkt inkomen zich toch een eigen woning kunnen veroorloven.

² In Amsterdam is het aandeel huishoudens met hogere inkomens in de gereguleerde huursector met 43% overigens nog groter.

³ In figuur 2-1 is de groep met een inkomen van meer dan €33.000 opgedeeld in een groep met een inkomen tot €40.000 – de ‘middengroep plus’ – en een groep hogere inkomens. De in de figuur genoemde ‘middengroep’ wordt elders in dit rapport aangeduid als ‘secundaire doelgroep’. In de tabellen 2-3 en 2-4 worden de middengroep plus en de hogere inkomens als één groep behandeld.

Figuur 2-1 Verhuiscwensen verhuiscgeneigde Zaanse huishoudens naar inkomen

Bron: RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 22.

De groep verhuiscgeneigde huishoudens met een inkomen van meer dan €33.000 per jaar bestaat uit ongeveer 6.900 huishoudens. Ongeveer 2/3 daarvan wil verhuizen naar een koopwoning, 1/3 zoekt een huurwoning. Daarvan zoekt een deel een huurwoning in de vrije sector, zodat uiteindelijk ongeveer 30% van de huishoudens met een inkomen van meer dan €33.000 blijkt te zoeken naar een gereguleerde huurwoning. Deze huishoudens – in aantallen gaat het om ongeveer 2.000 huishoudens in Zaanstad – worden in hun verhuiscmogelijkheden beperkt door de nieuwe regels. Het gaat dan om ongeveer een kwart van de 8.160 huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Opvallend genoeg gaat het in deze groep relatief vaak om huishoudens met een inkomen van meer dan €40.000.

Tabel 2-3 Verhuiscwensen verhuiscgeneigde Zaanse huishoudens naar inkomen – huur

	primaire doelgroep		secundaire doelgroep		meer dan €33.000		totaal
tot kwaliteitskortingsgrens	340	81%	80	19%	0	0%	420
	7%		5%		0%		5%
tot 2e aftoppingsgrens	3.870	60%	1.340	21%	1.210	19%	6.420
	75%		81%		51%		70%
tot liberalisatiegrens	490	37%	50	4%	780	59%	1.320
	9%		3%		33%		14%
vrije sector	480	47%	180	18%	360	35%	1.020
	9%		11%		15%		11%
totaal	5.180	56%	1.650	18%	2.350	26%	9.180
	100%		100%		100%		100%

Bron: RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 22; bewerking RIGO.

Tabel 2-4 Verhuishwensen verhuigeneigde Zaanse huishoudens naar inkomen – koop

	primaire doelgroep		secundaire doelgroep		meer dan €33.000		totaal	
Tot €167.000	880	60%	280	19%	300	21%	1.460	100%
	53%		48%		7%		22%	
€167.000 tot €200.000	320	30%	70	7%	680	64%	1.070	100%
	19%		12%		15%		16%	
€200.000 tot €300.000	400	20%	220	11%	1.400	69%	2.020	100%
	24%		38%		31%		30%	
Meer dan €300.000	60	3%	10	0%	2.150	97%	2.220	100%
	4%		2%		47%		33%	
totaal	1.660	25%	580	9%	4.530	67%	6.770	100%
	100%		100%		100%		100%	

Bron: RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 22; bewerking RIGO.

Van belang om te weten is vervolgens waar deze huishoudens nu wonen. Dat is om twee redenen relevant:

- Allereerst geeft de huidige woonsituatie een indicatie van de verhuismogelijkheden binnen deze groep. Voor een huishouden dat nu een koopwoning bewoont is het immers in veel gevallen gemakkelijker om een nieuwe koopwoning te bemachtigen dan voor een huishouden dat nu in een huurwoning woont.
- Daarnaast geeft de huidige woonsituatie een indicatie van de mate waarin de sociale huursector 'op slot' kan gaan, doordat huishoudens met een hoger inkomen dan €33.000 niet meer verhuizen.

De huidige woonsituatie van deze verhuigeneigde huishoudens is niet exact bekend. Wel zijn er andere gegevens die gebruikt kunnen worden om de huidige woonsituatie in te schatten. We maken daarbij gebruik van een analyse van de verhuisbewegingen in de Stadsregio Amsterdam, waaruit bekend is dat in het noordelijk deel van de stadsregio ongeveer 1/3 van de vragers in de huursector uit de koopsector afkomstig is en ongeveer 2/3 uit de huursector⁴. Als we met behulp van die gegevens een redelijke inschatting maken van het aantal huishoudens dat zoekt in de huursector en nu in de huursector woont, dan betekent dat dat ongeveer 1.400 huishoudens (2/3 van de in totaal 2.000 huishoudens) in de groep met een inkomen van meer dan €33.000 momenteel in de huursector woont. Deze groep zal, wanneer er geen alternatief is, de verhuizing uitstellen en in de sociale huursector blijven wonen.

2.3 Stap 3: Alternatieven voor sociale huur



In de redeneerlijn voor de effecten van de €33.614-grens hebben we verondersteld dat de huishoudens met een hoger inkomen die nu in een sociale huurwoning wonen daar zullen blijven wonen, tenzij er een betaalbaar alternatief is. Het merendeel van deze groep huishoudens wilde verhuizen naar een koopwoning. Dat gold ook bij de groep met een lager inkomen dan €40.000.

⁴ RIGO / Stadsregio Amsterdam (2010), *Verhuisdynamiek en woningbehoefte*, p. 45.

Uiteindelijk blijft er een groep over van ongeveer 1.400 huishoudens met een hoger inkomen, die nu in de sociale huur wonen en dat ook zouden willen blijven doen. Het is de vraag of deze groep een alternatief heeft voor de sociale huur en of dat alternatief voldoende aantrekkelijk is. Is dat alternatief er niet, dan is de verwachting dat deze groep in de huidige woning blijft zitten.

Op hoofdlijnen zijn er twee alternatieven voor deze groep. Het eerste is huren in het geliberaliseerde segment, het tweede is kopen. Voor wat betreft het geliberaliseerde segment is er een voorraad van ruim 1.700 geliberaliseerde huurwoningen in Zaanstad, waarvan minstens 400 met een huur onder de €800 per maand⁵. Als we veronderstellen dat daar jaarlijks circa 10% van beschikbaar komt, dan zijn de mogelijkheden voor de 1.400 huishoudens die niet meer in de sociale huursector terecht kunnen zeer beperkt.

Voor de alternatieven in de koopsector is het van belang te bepalen wat de maximale koopsom van een woning is bij een inkomen van ongeveer €33.000. Volgens het NIBUD is het bij dat inkomen mogelijk een hypotheek te krijgen van €140.000 tot €155.000, afhankelijk van de stand van de rente. Wanneer wordt gerekend met ongeveer 10% aankoopkosten, is een woning van €127.000 tot ongeveer €141.000 betaalbaar. Voor dit onderzoek veronderstellen we daarom dat alle woningen met een prijs lager dan €136.000 mogelijke alternatieven zijn voor de sociale huursector. Bij een inkomen van €40.000 wordt de grens al behoorlijk wat hoger; de maximale hypotheek bedraagt dan ongeveer €182.000, zodat woningen van ongeveer €165.000 betaalbaar zijn.

Uit cijfers van Huizenzoeker.nl⁶ (tabel 2-5) blijkt dat het aanbod betaalbare koopwoningen bij een inkomen van €33.000 circa 5% van het totale woningaanbod bedraagt. Het gaat in totaal om een aanbod van circa 80 woningen die zonder eigen vermogen betaalbaar zijn. Het blijkt dat deze woningen vaak klein – tussen de 50 m² en 85 m² – zijn. Bij een inkomen van €40.000 is het aandeel betaalbare koopwoningen veel groter; het gaat dan om bijna 300 woningen. Het aanbod is echter ook voor alle 1.400 huishoudens uit deze groep niet voldoende om een woning buiten de gereguleerde huursector te vinden. Daar komt bij dat de kwaliteit van de woningen vaak niet overeen komt met de wensen van eventuele kopers: het gaat voor een groot deel om appartementen uit de jaren zestig, om vooroorlogse laagbouw (met het risico op funderingsproblemen) en op dit moment om nieuwbouw van studio's in Inverdan.

Tabel 2-5 Te koop aangeboden woningen voor maximaal €136.000 of €165.000

	Minder dan €136.000	Minder dan €165.000	Totaal aanbod	% < €136.000	% < €165.000
ASSENDELFT	7	21	256	3%	8%
KOOG AAN DE ZAAAN	4	16	98	4%	16%
KROMMENIE	2	17	148	1%	11%
WESTKNOLLendam	0	0	5	0%	0%
WESTZAAAN	0	0	77	0%	0%
WORMERVEER	8	44	135	6%	33%
ZAANDAM	53	176	839	6%	21%
ZAANDIJK	2	12	69	3%	17%
Totaal Zaanstad	76	295	1.627	4,7%	17,2%

Bron: Huizenzoeker.nl; bewerking RIGO.

⁵ RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 12; Stadsregio Amsterdam (2010), *Verhuurbaarheidsonderzoek vrije sector huur Stadsregio Amsterdam en Almere 2009*, p. 10 – 11. Overigens zijn de cijfers uit dit laatstgenoemde onderzoek niet nauwkeurig.

⁶ Cijfers van juni 2010 zijn gebruikt in verband met beschikbaarheid van data.

Effect verhuizen huishoudens >€33.614

Het effect van deze maatregel is dus uiteindelijk tweezijdig. Aan de ene kant valt een deel van de vraag in de sociale huursector weg, omdat huishoudens met een hoger inkomen dan €33.614 niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Aan de andere kant neemt het aanbod op korte termijn af, omdat een deel van de huishoudens in de sociale huursector de verhuiswens zal uitstellen. Qua omvang gaat het in het eerste geval om ongeveer 2.000 huishoudens. Dat betekent een vermindering van de vraag naar gereguleerde huurwoningen met ongeveer 25%; in totaal zijn er circa 8.100 huishoudens die aangeven naar een sociale huurwoning te willen verhuizen en voor 2.000 daarvan is het niet meer mogelijk. Aan de aanbodzijde gaat het naar schatting om een aantal van 1.400 huishoudens dat de verhuizing uit zal (moeten) stellen, omdat er geen woning beschikbaar is.

Tabel 2-6 Vraag en aanbod in Zaanstad naar koop en huur

	vraag	aanbod
koop	6.770	6.710
huur	9.180	9.250
	15.950	15.960

Bron: RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 20. N.B. het gaat hier niet alleen om het gereguleerde huursegment.

Uit cijfers over de vraag-aanbodverhoudingen (zie ook tabel 2-6) blijkt zowel in de huur- als in de koopsector vraag en aanbod momenteel behoorlijk in evenwicht zijn. Wanneer het aanbod van huurwoningen afneemt met 1.400 huishoudens en de vraag met 2.000 huishoudens, dan wordt de vraag naar huurwoningen in theorie kleiner dan het aanbod. Er zijn dus meer huishoudens in huurwoningen die deze willen verlaten, dan er huishoudens zijn in andere woningtypen die naar een huurwoning zouden willen verhuizen. Cijfers uit Woningnet bevestigen het beeld dat een deel van de vraag uitvalt. Ter illustratie: in het derde kwartaal van 2010 had 18% van de actief woningzoekenden in Zaanstad een inkomen boven de € 33.000; 27% van de woningen werd in dat kwartaal verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de € 33.000 (ruim 100 woningen). In het vierde kwartaal ging het om 24% (117 woningen).

2.4 Stap 4: Toekomstverkenning



Als laatste kijken we naar de toekomst. In de woningmarktrapportage Zaanstad is een vooruitberekening gemaakt van het aantal huishoudens per inkomenscategorie naar 2015 en 2020. Figuur 2-2 geeft een samenvatting van deze vooruitberekening voor economisch scenario met een zware (zwc) en met een lichte (lc) crisis. Uit de figuur blijkt dat tot 2015 in beide scenario's het aandeel huishoudens in de primaire doelgroep toeneemt. Ook het totaal aandeel huishoudens onder de grens van €33.000 neemt naar verwachting toe in de periode tot 2015 en tot 2020. Het aandeel huishoudens met een inkomen tussen €33.000 en €40.000 – de groep die het eerst dreigt 'tussen wal en schip' te vallen – neemt in alle scenario's licht toe en het aandeel huishoudens met een hoger inkomen neemt in alle varianten in mindere of meerdere mate af.

In tabel 2-7 is een vooruitberekening gemaakt van de woningbehoefte in 2020 voor de twee scenario's. In deze vooruitberekening is verondersteld dat ieder huishoudenstype in de toekomst in hetzelfde type woning woont als anno 2009. Wanneer we met die veronderstelling rekenen, blijkt dat de behoefte vooral in het prijssegment tussen de tweede aftoppingsgrens en

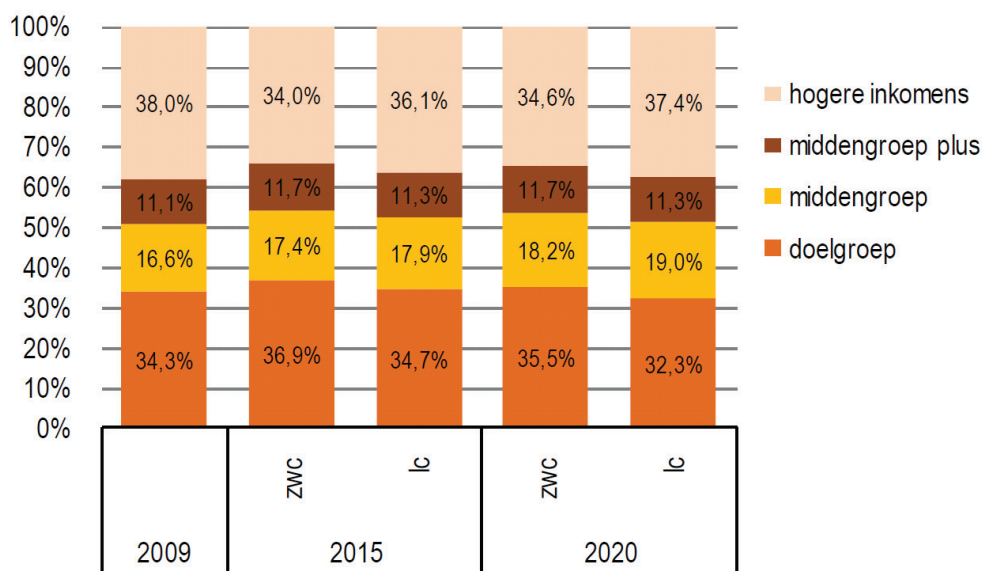
de liberalisatiegrens sterk afneemt. Bij positievere economische scenario's neemt de vraag in de huursector in zijn geheel af ten gunste van de vraag in de koopsector.

Tabel 2-7 Vooruitberekening woningvoorraad op basis van huidige woonprofielen

	2009	2020		verschil 2020 - 2009	
	woonsituatie	zwc	lc	zwc	lc
tot kwaliteitskortingsgrens	8.780	9.640	8.750	860	-30
tot tweede aftoppingsgrens	15.800	20.920	20.400	5.120	4.600
tot liberalisatiegrens	6.370	3.250	3.310	-3.120	-3.060
geliberaliseerd	1.730	1.870	1.980	140	250
koop	29.330	33.140	34.450	3.810	5.120

Bron: RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 33; bewerking RIGO.

Figuur 2-2 Prognose aandeel huishoudens per inkomenscategorie



Bron: RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 32.

Niet iedereen woont in 2009 naar wens. De situatie in 2020 zoals geschetst in tabel 2-7 gaat bij de vooruitberekening uit van de feitelijke woonsituatie per huishoudenstype in 2009. Wanneer we een nieuwe vooruitberekening maken waarin we voor verhuisgeneigde huishoudens rekenen met de gewenste woonsituatie in plaats van met de feitelijke, ontstaat een ander beeld. Een samenvatting daarvan is gegeven in tabel 2-8.

In vergelijking met de situatie op basis van feitelijke woonprofielen (tabel 2-7) laat tabel 2-8 een beeld zien waarbij er aan goedkopere huurwoningen minder behoefte is. De behoefte aan duurdere huurwoningen en koopwoningen is juist groter dan bij een vooruitberekening op basis van de huidige woonprofielen. In beide gevallen is het echter zo dat er een overschot ontstaat aan woningen met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Tabel 2-8 Vooruitberekening woningvoorraad op basis van gewenste woonprofielen

	2009	2009	2020		behoefte 2020 - voorraad 2009	
	voorraad	behoefte	zwc	lc	zwc	lc
tot kwaliteitskortingsgrens	8.780	7.470	8.260	7.530	-520	-1.250
tot tweede aftoppingsgrens	15.800	19.380	21.220	20.160	5.420	4.360
tot liberalisatiegrens	6.370	3.830	3.950	4.590	-2.420	-1.780
geliberaliseerd	1.730	2.290	2.630	2.680	900	950
koop	29.330	30.880	34.980	36.040	5.650	6.710

Bron: RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 35; bewerking RIGO.

De invoering van de €33.614-norm voor de toewijzing van sociale huurwoningen betekent waarschijnlijk nog een extra afname van de vraag naar deze woningen. Volgens de huidige huurinkomenstabel van de Stadsregio Amsterdam zijn niet alle gereguleerde huurwoningen door alle inkomensgroepen te huren. Huishoudens die behoren tot de primaire doelgroep mogen alleen woningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens huren. Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren mogen juist geen woning huren met een huur lager dan €414. Deze regels worden in de regio afgeschaft, maar het achterliggende principe – dat men niet in een te dure woning kan wonen – blijft via de betaalbaarheidstoets in stand. De huishoudens met een hoger inkomen die bij voorkeur dus naar een wat duurdere gereguleerde huurwoning zouden verhuizen, kunnen dat op grond van de Europese normen niet meer. De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen of koopwoningen zal daardoor nog iets toenemen, terwijl er in het duurdere gereguleerde huursegment het aanbod groter zou kunnen worden dan de vraag.

Hoofdstuk 3

Extra huurverhogingen voor hogere inkomens

In de financiële bijlage bij het regeerakkoord is de volgende passage opgenomen: *de doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders van een gereguleerde woning, met een huishoudinkomen van meer dan 43.000 euro, jaarlijks een maximale huurstijging van inflatie+5% toe te staan.* De nadere uitwerking van dit voornemen is nog onduidelijk. Voor deze analyse veronderstellen we dat de huur verhoogd kan worden – en dat de corporaties dat ook zullen doen – tot de grens van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingsstelsel. De huur van woningen wordt dus versneld opgetrokken tot maximaal redelijk, maar de huur stijgt niet voor hogere inkomens tot boven de maximaal redelijke huur.

Samenvatting verwachte effecten

Door de extra huurstijging van 5% per jaar bovenop de inflatie die mogelijk wordt voor huishoudens met een inkomen van meer dan €43.000, stijgt hun huur gemiddeld met 39%. Dat betekent dat de woonquote van deze huishoudens toeneemt tot ongeveer 35%. Die woonquote is niet hoger dan de gemiddelde woonquote van alle Zaanse huurders. Het is niet waarschijnlijk dat door deze stijging van de woonlasten huishoudens met hogere inkomens veel sneller een andere woning gaan zoeken, omdat het alternatief in veel gevallen duurder zal zijn. Op termijn neemt het aantal huishoudens dat door deze maatregel getroffen wordt door de Europese toewijzingsgrens af.

Voor de **primaire en secundaire doelgroep** heeft deze maatregel naar verwachting nauwelijks effect, omdat het gevolg niet zal zijn dat huishoudens met hogere inkomens hun sociale huurwoning sneller verlaten.

Voor **huishoudens met een inkomen van €33.000 tot €43.000** is het effect ook beperkt.

Huishoudens met een inkomen van meer dan €43.000 zien hun woonlasten toenemen, maar in verhouding tot hun inkomen blijven de woonlasten betaalbaar.

In dit hoofdstuk worden de volgende stappen gevolgd:

- Paragraaf 3.1: We brengen in beeld hoe groot de groep huishoudens met een hoger inkomen dan €43.000 in een sociale huurwoning is.
- Paragraaf 3.2: Op basis van de gegevens over de gemiddelde woonquote van huurders in Zaanstad worden de nieuwe woonlasten voor deze groep ingeschat.
- Paragraaf 3.3: Daarna beantwoorden we de vraag of het waarschijnlijk is dat deze huishoudens door de extra huurverhogingen sneller gaan verhuizen. Het effect zou dan zijn dat sociale huurwoningen sneller vrij komen voor de primaire en secundaire doelgroep.
- Paragraaf 3.4: Tot slot wordt gekeken naar het effect van deze maatregel op langere termijn.



3.1 Stap 1: huidige woonsituatie



Tabel 3-1 geeft opnieuw een overzicht van de woonsituatie van Zaanse huishoudens naar inkomensgroep. In deze tabel is niet alleen onderscheid gemaakt tussen primaire doelgroep, overige huishoudens tot €33.000 en huishoudens met een hoger inkomen, maar is de hogere inkomensgroep opgesplitst. De gebruikte grens ligt bij een inkomen van €40.000: huishoudens met een hoger inkomen vallen in de categorie 'hogere inkomens', die met een lager inkomen in de 'middengroep plus'.

Tabel 3-1 Woonsituatie Zaanse huishoudens naar inkomen

	primaire doelgroep		secundaire doelgroep		€33.000 - €40.000		meer dan €40.000		totaal	
tot kwaliteitskortingsgrens	5.880	67%	2.180	25%	70	1%	660	8%	8.790	100%
	29%		21%		1%		3%		14%	
tot tweede aftoppingsgrens	8.450	46%	2.780	15%	2.120	11%	5.210	28%	18.560	100%
	41%		26%		31%		22%		30%	
tot liberalisatiegrens	870	24%	750	21%	420	12%	1.560	43%	3.610	100%
	4%		7%		6%		7%		6%	
geliberaliseerd	360	21%	230	13%	690	40%	440	25%	1.730	100%
	2%		2%		10%		2%		3%	
koop	5.010	17%	4.630	16%	3.630	12%	16.060	55%	29.330	100%
	24%		44%		52%		67%		47%	
totaal	20.570	33%	10.570	17%	6.920	11%	23.940	39%	62.010	100%
	100%		100%		100%		100%		100%	

Bron: RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 12.

Uit de tabel blijkt dat circa 7.500 huishoudens met een inkomen van meer dan €40.000 in een gereguleerde huurwoning wonen. Dat is bijna 1/3 van het totaal aantal huishoudens in deze inkomensgroep en bijna een kwart van de gereguleerde huurwoningvoorraad.

3.2 Stap 2: mogelijke huurstijging en woonlasten



De tweede vraag is hoe groot de huurstijging naar verwachting zal zijn voor deze groep. Gezien het uitgangspunt dat de huur niet stijgt tot meer dan maximaal redelijk gezien het woningwaarderingstelsel, is de vraag hoe ver de feitelijke huur van maximaal redelijk verwijderd is. We veronderstellen daarbij dat de huurstijgingen ook bij woningen die op basis van het puntensysteem een maximaal redelijke huur boven de liberalisatiegrens hebben, gelimiteerd zijn.

Tabel 3-2 Verdeling huurvoorraad Zaanstad naar prijsklasse: feitelijk en maximaal

	< €414	€414 - €548	€548 - €648	> €648	onbekend	totaal
kale huur	13.854	9.616	1.964	572	100	26.106
	53%	37%	8%	2%	0%	100%
maximaal redelijke huur	1.993	8.207	9.053	6.199	654	26.106
	8%	31%	35%	24%	3%	100%

Bron: FZW Databank, 1 januari 2010.

Gemiddeld ligt de feitelijke huur in Zaanstad op bijna 72% van maximaal redelijk. Dat betekent dat de huur voor bewoners met een inkomen van meer dan €43.000 kan stijgen met gemiddeld 39%. Bij een huurstijging van jaarlijks 5% boven de inflatie betekent dat dat de maximaal redelijke huur na ongeveer 6,7 jaar bereikt wordt.

3.3 Stap 3: Verhuizen?



Uiteindelijk is de vraag of de extra huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen van meer dan €43.000 zullen leiden tot een snellere verhuizing en daarmee tot het sneller vrijkomen van gereguleerde huurwoningen. Daarvoor kijken we naar de gemiddelde woonquote en de ontwikkeling van de gemiddelde woonquote door deze maatregel.

Volgens de woningmarktrapportage Zaanstad bedraagt de gemiddelde totale woonquote van huurders in Zaanstad bijna 36% op basis van een gemiddeld besteedbaar jaarinkomen van bijna €25.000⁷. Deze woonquote is gebaseerd op maandelijkse uitgaven van gemiddeld netto €380 aan huur (€440 bruto huur minus €60 huurtoeslag) en gemiddeld €230 aan bijkomende woonuitgaven. Bij een bruto inkomen van €43.000 bedraagt het besteedbaar inkomen – afhankelijk van de precieze huishoudenssamenstelling – ongeveer €30.000. De woonquote bij dezelfde woonlasten en een inkomen van €43.000 bedraagt ongeveer 24%.

Wanneer nu de maandelijkse huurlasten met 39% toenemen, betekent dat dat de totale woonlasten toenemen van €610 per maand tot gemiddeld €760 per maand. Dat komt neer op een toename van ongeveer 25%. De woonquote van huurders in een gereguleerde huurwoning zal op basis van deze berekening dus toenemen met ongeveer 25% tot gemiddeld 30%. Wanneer de woning net binnen het gereguleerde segment valt en de huur dus stijgt tot €650 per maand, dan neemt de totale woonquote toe tot ongeveer 35%. Dat is in vergelijking met de gemiddelde woonquote voor alle huurders nog altijd een heel redelijke woonquote.

Het alternatief is het kopen van een woning. Voor een bedrag van ongeveer €652 per maand netto kan een huishouden in de koopsector, afhankelijk van de stand van de hypotheekrente en van het huishoudensinkomen, een hypotheek van €150.000 tot ongeveer €200.000 krijgen. De woning die men daarvoor kan kopen, zal in veel gevallen kwalitatief niet aantrekkelijker zijn dan de huidige huurwoning.

Het wordt dus voor huishoudens met een inkomen van meer dan €43.000 financieel onaantrekkelijker om in een sociale huurwoning te blijven wonen, maar het is voor het merendeel van deze huishoudens zeker niet zo dat zij om financiële redenen hun woning zullen moeten verlaten. In tegendeel; in veel gevallen zal blijven wonen in de huidige woning voor deze huishoudens de voordeligste optie blijven.

Effecten van wel of niet verhuizen

De effecten van deze maatregel voor de woningmarkt zullen naar verwachting dus niet bijzonder groot zijn. De effecten voor de betreffende huishoudens zijn aanzienlijk – gemiddeld tot 39% huurstijging – maar dit maakt niet snel dat andere woningen in Zaanstad op basis van alleen het financiële plaatje aantrekkelijker zullen zijn. Deze huishoudens zullen waarschijnlijk dus blijven wachten met hun verhuizing tot zij een kwalitatief aantrekkelijker alternatief gevonden zullen hebben. De huurstijging zal dat proces wellicht iets versnellen, maar is waarschijnlijk niet van doorslaggevende betekenis.

⁷ RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 16.

3.4 Stap 4: Toekomstverkenning



Naar de toekomst toe zal het bij de groep huishoudens met een inkomen van meer dan €43.000 in een gereguleerde huurwoning steeds meer gaan om huishoudens waarvan het inkomen gedurende de tijd dat zij daar woonden, gestegen is. Huishoudens met een hoger inkomen zullen op basis van de Europese €33.614-norm immers niet langer in staat zijn een sociale huurwoning te bemachtigen. Dat kon tot 1 januari 2011 wel, voor zover het niet ging om een woning met een huurprijs lager dan €414 per maand. Uit de cijfers over verhuiscwensen (tabel 2-5) bleek dat in 2010 nog ongeveer 25% van de woningzoekenden in de sociale huursektor een hoger inkomen had dan €33.000. De huishoudens met hogere inkomens die nu in de sociale huursektor wonen, zijn daar naar verwachting dus ten minste voor een deel ook in gaan wonen toen zij al een hoger inkomen hadden. In de komende jaren neemt de groep die zich met de extra huurstijgingen geconfronteerd ziet, dus naar verwachting gestaag af.

Daarnaast wijzen de economische scenario's voor de komende jaren erop dat de omvang van de hogere inkomensgroep naar verwachting niet toeneemt.

Hoofdstuk 4

WOZ-waarde in woningwaarderingstelsel

In het regeerakkoord heeft het kabinet aangekondigd dat het aantal WWS-punten in regio's met schaarste met maximaal 25 punten kan worden verhoogd, afhankelijk van de WOZ-waarde. Dat betekent dat er in deze regio's huurprijsstijgingen mogelijk worden voor woningen met een relatief hoge WOZ-waarde. In dit hoofdstuk gaan we na wat het voor de Zaanse woningmarkt betekent wanneer de corporaties deze mogelijkheden volledig benutten. We bekijken daartoe de WOZ-waarden in Zaanstad ten opzichte van die in de rest van de Stadsregio Amsterdam⁸.

Samenvatting verwachte effecten

Door het meetellen van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel neemt het aantal geliberaliseerde huurwoningen op termijn toe. Ook van de gereguleerde huurwoningen stijgt de huur. In Zaanstad gebeurt dat naar verhouding in beperkte mate.

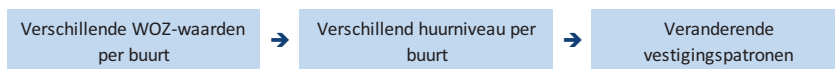
Voor de **primaire en secundaire doelgroep in de Stadsregio Amsterdam** betekent dat dat zij voor een groter deel op de gemeente Zaanstad aangewezen zijn voor het vinden van een woning.

Voor **huishoudens met een inkomen van meer dan €33.614** komt er in beperkte mate meer ruimte in die gemeenten waar door huurstijging woningen geliberaliseerd gaan worden.

Het effect van deze maatregel manifesteert zich in eerste instantie aan de aanbodzijde: de stijging van de huurprijs van bepaalde woningen maakt deze woningen voor bepaalde doelgroepen onbetaalbaar. Het is mogelijk dat deze woningen door de puntenvermeerdering in het geliberaliseerde segment terecht komen. Voor huishoudens met lagere inkomens betekent dit dat zij op een kleiner aantal woningen aangewezen zijn. De vraagdruk op deze woningen neemt dus toe.

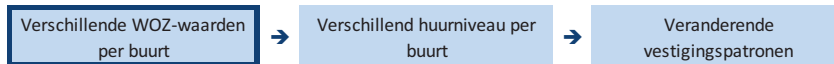
De opbouw van dit hoofdstuk is als volgt samen te vatten:

- Paragraaf 4.1: Als eerste worden de verschillen in WOZ-waarden tussen buurten en gemeenten in beeld gebracht;
- Paragraaf 4.2: vervolgens wordt ingeschat wat deze verschillen gaan betekenen voor de huurniveaus in verschillende gebieden en
- Paragraaf 4.3: tot slot wordt een schatting gemaakt van de veranderende vestigingspatronen door deze huurprijsverschillen.



⁸ De uitwerking van het voornemen om de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel op te nemen is nog vrij onzeker. Het is niet duidelijk of de 25 extra punten verdeeld worden op basis van de WOZ-verhoudingen binnen een regio of ook op basis van de WOZ-verschillen tussen regio's. Uit een andere uitwerking van de regeling dan degene die in dit rapport verondersteld is, volgt vanzelfsprekend ook een ander effect. In eerste instantie ging het plan voor de WOZ-differentiatie uit van een regio-indeling volgens de COROP. Deze is nu losgelaten, vandaar dat we in deze paragraaf kijken naar de Stadsregio Amsterdam als referentieregio.

4.1 Stap 1: WOZ-waarden per gemeente en wijk



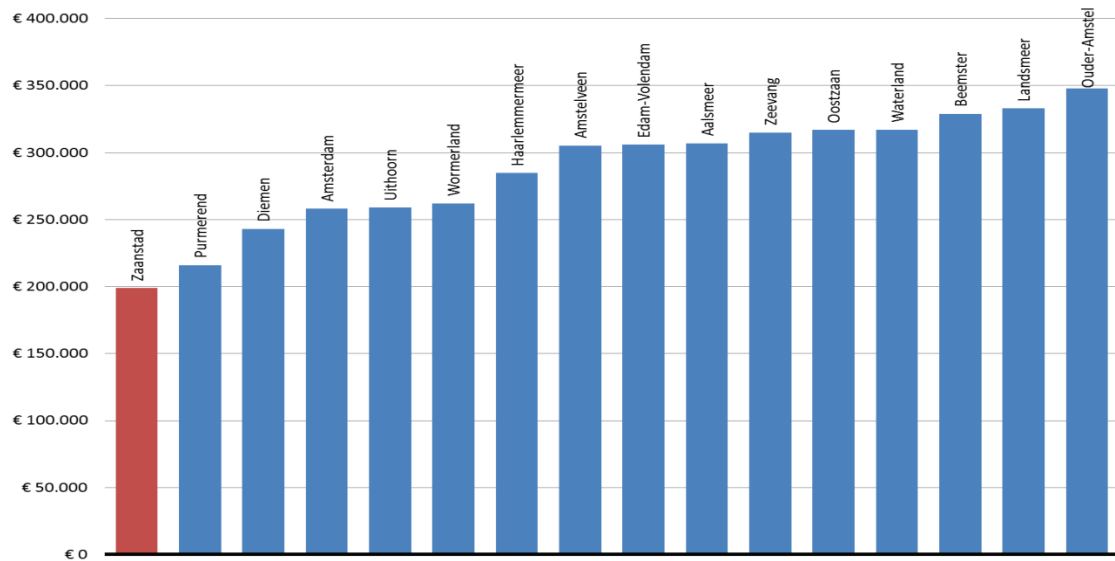
De eerste stap is het in beeld brengen van de verdeling van de WOZ-waarden over de gemeente Zaanstad en de stadsregio. Omwille van de vergelijkbaarheid van de gegevens maken we daarbij gebruik van de gemiddelde WOZ-waarde volgens het CBS, dus voor huur- en koopwoningen. Het gaat dus om een benadering van de werkelijke WOZ-waarden van huurwoningen.

In tabel 4-1 is een overzicht gegeven van de gemiddelde WOZ-waarde in delen van de stadsregio en per wijk in Zaanstad. Zaanstad blijkt – zie ook figuur 4-1 - de laagste gemiddelde WOZ-waarde van de regio te hebben. Dat betekent *niet* dat op wijk- (figuur 4-2) en buurniveau⁹ (figuur 4-3) de WOZ-waarden in alle deelgebieden van de gemeente Zaanstad bijzonder laag zijn. Het betekent *wel* dat het merendeel van de buurten en wijken een WOZ-waarde heeft die lager ligt dan in de meeste andere buurten of wijken in de stadsregio.

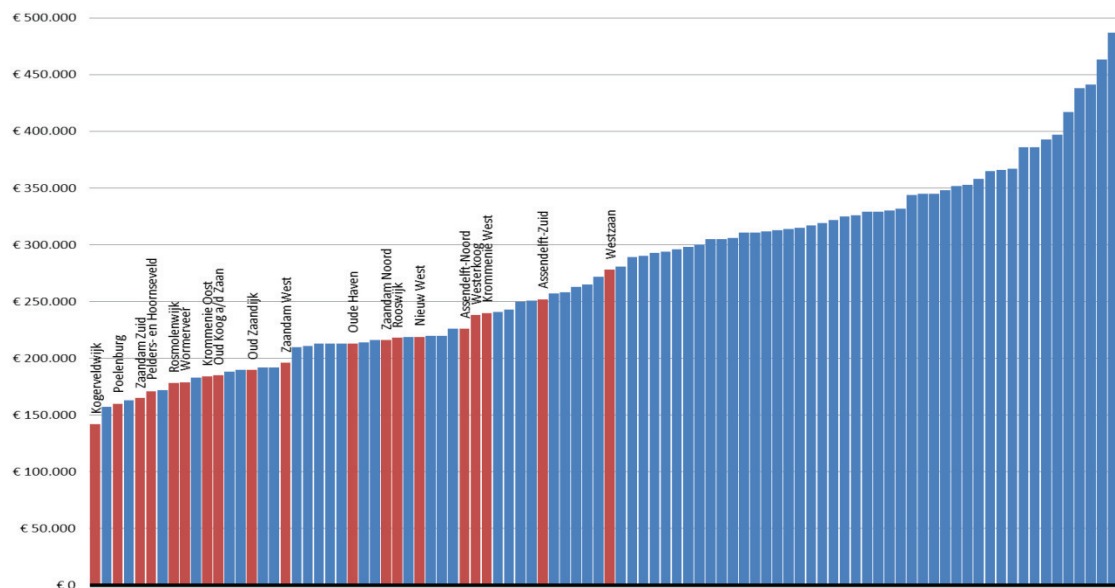
Tabel 4-1 Verdeling gemiddelde WOZ-waarde en woningvoorraad

	Woningvoorraad	Gemiddelde WOZ-waarde
Stadsregio Amsterdam	659.075	€ 259.533
Amsterdam	391.180	€ 258.000
SRA-Zuid	132.825	€ 289.613
SRA-Noord	135.070	€ 234.392
Totaal Zaanstad	62.445	€ 199.000
Zaanstad per wijk:		
Wijk 11 Zaandam Zuid	5.490	€ 165.000
Wijk 12 Poelenburg	3.070	€ 160.000
Wijk 13 Pelders- en Hoornseveld	4.535	€ 171.000
Wijk 14 Rosmolenwijk	3.960	€ 178.000
Wijk 15 Kogerveldwijk	2.230	€ 142.000
Wijk 16 Zaandam Noord	2.865	€ 216.000
Wijk 21 Oude Haven	1.935	€ 213.000
Wijk 22 Zaandam West	3.445	€ 196.000
Wijk 23 Nieuw West	4.340	€ 219.000
Wijk 31 Oud Koog a/d Zaan	2.075	€ 185.000
Wijk 32 Westerkooog	2.800	€ 238.000
Wijk 41 Oud Zandijk	1.565	€ 190.000
Wijk 42 Rooswijk	2.265	€ 218.000
Wijk 51 Wormerveer	5.345	€ 179.000
Wijk 61 Krommenie Oost	3.715	€ 184.000
Wijk 62 Krommenie West	3.910	€ 240.000
Wijk 71 Assendelft-Zuid	3.100	€ 252.000
Wijk 72 Assendelft-Noord	3.965	€ 226.000
Wijk 81 Westzaan	1.835	€ 278.000
Totaal Zaanstad	62.445	€ 199.000

⁹ Voor 'wijken' en 'buurten' is gebruik gemaakt van de CBS-indeling.

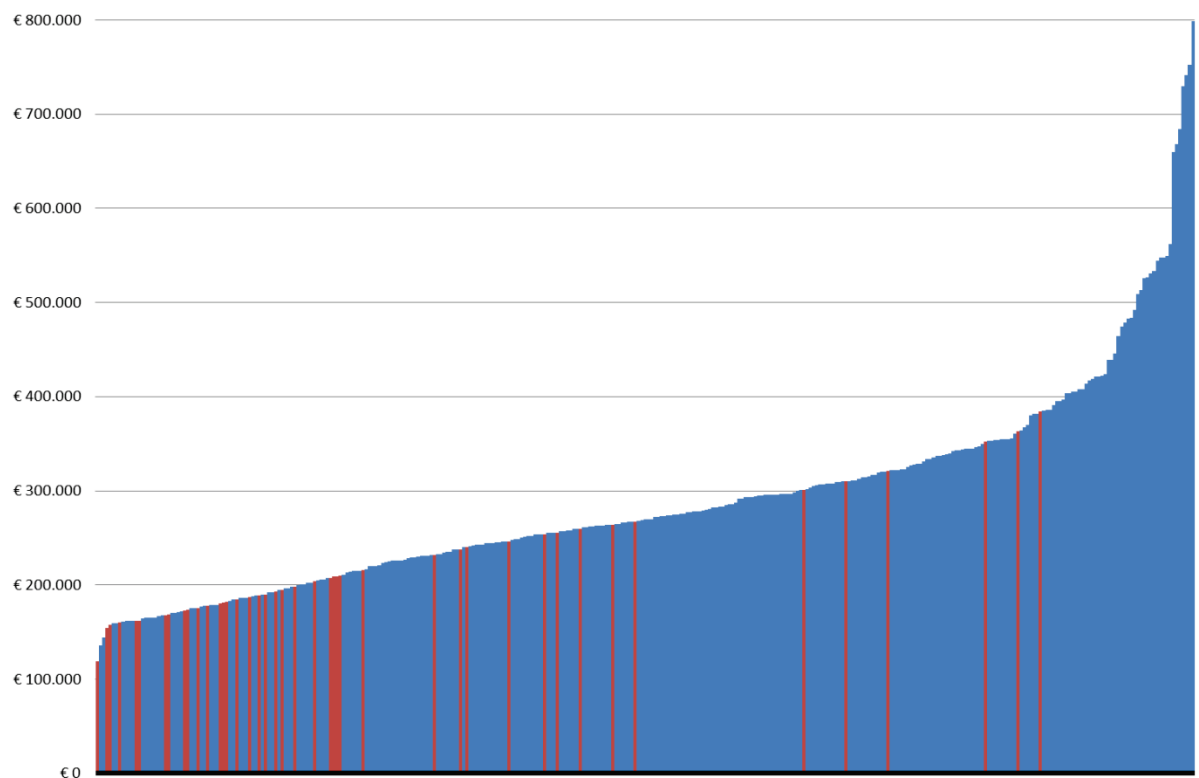
Figuur 4-1 Gemiddelde WOZ-waarde per gemeente in Stadsregio Amsterdam

Bron: CBS Statline (<http://statline.cbs.nl>); bewerking RIGO.

Figuur 4-2 Gemiddelde WOZ-waarde per wijk in Stadsregio Amsterdam (rood = Zaanstad)

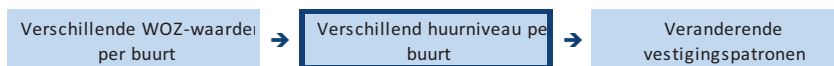
Bron: CBS Statline (<http://statline.cbs.nl>); bewerking RIGO.

Figuur 4-3 Gemiddelde WOZ-waarde per buurt in Stadsregio Amsterdam (rood = Zaanstad)



Bron: CBS Statline (<http://statline.cbs.nl>); bewerking RIGO. Excl. buurten met minder dan 100 woningen.

4.2 Stap 2: ontstaan huurprijsverschillen door WOZ



Om een inschatting te maken van de effecten van deze maatregel is het nodig een inschatting te maken van de huurverhoging per woning. Als grond voor die inschatting maken we gebruik van de volgende veronderstellingen:

- Gezien de regionale verdeling van de gemiddelde WOZ-waarden veronderstellen we dat huurwoningen in buurten met een gemiddelde WOZ-waarde van minder dan €200.000 geen extra punten zullen krijgen.
- Aan de andere kant veronderstellen we dat huurwoningen in buurten met een gemiddelde WOZ-waarde van meer dan €300.000 te maken krijgen met de maximale vermeerdering van 25 punten.
- Omdat de precieze verdeling van de huurprijzen per buurt onbekend is, moeten we ook daarvan een schatting maken. We gaan daarbij uit van de verdeling van de feitelijke huurniveaus (dus niet het maximaal redelijke niveau) over alle huurwoningen in Zaanstad: van de in totaal 32.680 huurwoningen heeft 27% een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, 57% een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens, 11% een huur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en 5% een huur boven de liberalisatiegrens. Voor de andere gemeenten in de Stadsregio Am-

sterdam gebruiken we de gemiddelde percentages per deelgebied uit de woningmarkt-rapportage voor de Stadsregio Amsterdam¹⁰.

- De maximale vermeerdering van 25 punten betekent ongeveer dat een woning die nu net onder de kwaliteitskortingsgrens valt straks net onder de tweede aftoppingsgrens valt en dat een woning die nu net onder de tweede aftoppingsgrens valt straks net onder de liberalisatiegrens valt. Met andere woorden: het lijkt redelijk om te veronderstellen dat de huurverhoging door het meetellen van de WOZ-waarde maximaal zal leiden tot een verschuiving van één categorie in de huurprijsindeling. We gaan er daarbij van uit dat de corporaties net zoals ze nu niet de maximaal redelijke huur vragen, dat ook straks niet zullen doen.
- We veronderstellen dus dat de huurwoningen in de buurten met een gemiddelde WOZ-waarde van minder dan €200.000 dezelfde huur blijven houden. Voor buurten met een gemiddelde huur van meer dan €300.000 veronderstellen we dat alle huurwoningen één categorie stijgen: de woningen uit de categorie tot de kwaliteitskortingsgrens gaan naar de categorie tot de liberalisatiegrens, et cetera.
- Voor buurten met een gemiddelde WOZ-waarde tussen €200.000 en €300.000 veronderstellen we dat een evenredig deel van de huurwoningen naar een hogere categorie opschuift: 50% bij een gemiddelde WOZ-waarde van €250.000, 75% bij een gemiddelde WOZ-waarde van €275.000, et cetera.
- Voor buurten waar het percentage huur- en koopwoningen onbekend is, wordt het gemiddelde percentage van de betreffende gemeente gehanteerd.
- In buurten waar de gemiddelde WOZ-waarde onbekend is, wordt de gemiddelde WOZ-waarde van de betreffende gemeente gehanteerd.

Tabel 4-2 geeft het resultaat van de inschatting van de verandering in de huurprijsverdeling met bovenstaande uitgangspunten. In de linkerhelft van de tabel staat het geschatte aantal huurwoningen per prijssegment in de huidige situatie¹¹. De rechter kolommen geven een inschatting van de nieuwe verdeling van het aantal huurwoningen per prijssegment. Daarbij zijn we uitgegaan van het feitelijke huurniveau in de huidige situatie en niet van de maximaal redelijke huren. Als we naar de maximaal redelijke huur hadden gekeken, dan zouden er in werkelijkheid al veel meer woningen geliberaliseerd zijn. We veronderstellen bij deze berekening dat de corporaties – net als zij in de huidige situatie doen – niet de volledige maximaal redelijke huur zullen vragen, maar wel de verhoging van de huur door het meetellen van de WOZ-waarde zullen doorvoeren.

Uit de tabel blijkt dat in de *huidige* situatie ongeveer 91% van de in totaal ruim 430.000 huurwoningen in de Stadsregio tot het gereguleerde segment behoort. 81% van de huurwoningen heeft naar schatting een huur lager dan de tweede aftoppingsgrens. Van de gereguleerde woningen ligt momenteel 8% in Zaanstad en datzelfde percentage geldt voor de woningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrens.

In de *nieuwe* situatie neemt vooral het aantal woningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens drastisch af. Het verschil is het grootst in Amsterdam, waar volgens deze schatting

¹⁰ RIGO / Stadsregio Amsterdam (2010), *Verhuisdynamiek en woningbehoefte*, p. 5.

¹¹ In het onderzoek voor de Stadsregio Amsterdam is geen onderscheid gemaakt tussen woningen boven of onder de kwaliteitskortingsgrens; de verdeling van het aantal woningen tussen de categorie 'tot kwaliteitskortingsgrens' en 'tot 2^e aftoppingsgrens' is gebaseerd op het gemiddelde percentage in de Stadsregio Amsterdam volgens CitaVista: 41% in het eerstgenoemde segment, 59% in het tweede.

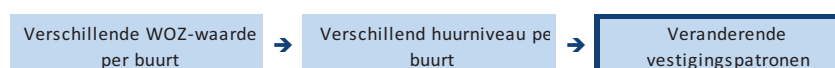
ruim 60.000 van de huidige 257.000 woningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens overgaat naar het duurdere segment tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Ook in andere gemeenten vindt een vergelijkbare verschuiving plaats, die er uiteindelijk in resulteert dat het aandeel woningen onder de tweede aftoppingsgrens afneemt van 81% tot 61% en dat het aandeel gereguleerde huurwoningen afneemt van 91% tot 86%. Het aantal geliberaliseerde woningen neemt met bijna 50% toe van ruim 40.000 in de huidige situatie tot naar schatting bijna 60.000 woningen in de nieuwe situatie.

Tabel 4-2 Verdeling aantal huurwoningen per prijssegment en gemeente

	Oude verdeling huurprijzen				Nieuwe verdeling huurprijzen			
	Tot KKG	Tot 2e ATG	Tot LG	LIB	Tot KKG	Tot 2e ATG	Tot LG	LIB
Zaanstad	9.314	19.663	3.795	1.725	8.382	18.627	5.383	2.105
Purmerend	5.218	7.509	1.414	707	4.404	7.152	2.366	928
Diemen	1.656	2.384	1.047	748	855	2.032	1.694	1.255
Amsterdam	105.316	151.552	25.687	29.968	62.324	132.677	77.067	40.454
Uithoorn	1.490	2.144	942	673	876	1.874	1.438	1.061
Wormerland	903	1.299	245	122	593	1.163	606	206
Haarlemmermeer	5.942	8.551	3.757	2.684	1.962	6.803	6.968	5.200
Amstelveen	5.541	7.973	3.504	2.503	1.501	6.200	6.762	5.057
Edam-Volendam	909	1.308	246	123	227	1.008	1.043	308
Aalsmeer	1.293	1.861	818	584	346	1.445	1.581	1.183
Zeevang	191	274	52	26	48	212	219	65
Oostzaan	480	691	130	65	60	506	622	179
Waterland	852	1.226	231	115	263	967	918	275
Beemster	340	490	92	46	62	367	417	122
Landsmeer	502	722	136	68	90	541	617	180
Ouder-Amstel	742	1.068	469	335	186	824	918	687
SRA: totaal	140.688	208.714	42.565	40.492	82.178	182.400	108.618	59.263
SRA: tot 2^e aftoppingsgrens	349.402		(81% van	432.459)	264.578		(61% van	432.459)
SRA: gereguleerde voorraad	391.967		(91% van	432.459)	373.196		(86% van	432.459)

De consequentie van het meerekenen van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem is dus dat de prijs van een groot aantal gereguleerde huurwoningen zal toenemen. Voor Zaanstad betekent dit dat de gemeente, omdat het qua WOZ-waarden één van de goedkopere gemeenten van de Stadsregio Amsterdam is, dat het aandeel in de totale goedkope huurvoorraad in de Stadsregio toeneemt. Was het Zaanse aandeel van de gereguleerde voorraad in de huidige situatie 8%, in het berekende toekomstscenario neemt Zaanstad straks 9% van de gereguleerde voorraad voor haar rekening en 10% van de voorraad onder de tweede aftoppingsgrens.

4.3 Stap 3: Effecten



De laatste vraag is welke consequenties de veranderende huurvoorraad naar prijssegment heeft voor de kansen van huishoudens om een gereguleerde huurwoning te bemachtigen. Daarvoor kijken we naar het aantal belangstellenden voor een woning en het aantal aangeboden huurwoningen. Uit de cijfers van de Stadsregio Amsterdam en het platform van woningcor-

poraties in de Noordvleugel van de Randstad blijkt dat er in 2009 ruim 91.151 actief woningzoekenden waren¹² voor 14.733 sociale huurwoningen¹³. Dat betekent dat er ruim zes (6,2) keer zo veel actief woningzoekenden waren als aangeboden woningen.

Wanneer we vervolgens veronderstellen dat het aantal aangeboden woningen per jaar evenredig afneemt met het totaal aantal gereguleerde huurwoningen, dan volgt daaruit dat er na invoering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem ongeveer 700 woningen per jaar minder worden aangeboden. Dat betekent dat het aantal woningzoekenden per woning in de Stadsregio Amsterdam toeneemt van 6,2 naar 6,5.

Daarnaast betekent deze maatregel voor Zaanstad een groter aandeel instroom van lagere inkomens naar de sociale woningvoorraad. Van de 14.733 sociale huurwoningen die in 2009 verhuurd werden, stonden er 1.703 in Zaanstad (11,6%). Door invoering van de WOZ-waarde neemt het aantal gereguleerde huurwoningen in de gehele stadsregio af, maar die afname is in Zaanstad relatief beperkt. Daardoor zal Zaanstad een groter deel van de lage inkomens uit de regio moeten huisvesten en dit heeft vervolgens weer consequenties voor de gemeentelijke lasten en investeringen.

¹² Stadsregio Amsterdam / Platform woningcorporaties noordvleugel Randstad (2010), *Rapportage woonruimtebemiddeling 2009 Stadsregio Amsterdam*, p. 12.

¹³ Stadsregio Amsterdam / Platform woningcorporaties noordvleugel Randstad (2010), *Rapportage woonruimtebemiddeling 2009 Stadsregio Amsterdam*, p. 9.

Hoofdstuk 5

Right to buy

De vierde en laatste maatregel waarvan we in deze notitie het effect in beeld brengen is het door het kabinet voorgestelde kooprecht voor zittende huurders. Het kabinet stelt hierover in de financiële bijlage bij het regeerakkoord dat '*[h]uurders van woningcorporaties [...] het recht [krijgen] om hun woning tegen een redelijke prijs te kopen*'. De belangrijkste vragen voor Zaanstad zijn in hoeverre huurders naar verwachting van deze mogelijkheid gebruik zullen maken en wat vervolgens het effect is van de veranderende woningvoorraad op de Zaanse woningmarkt.

Samenvatting verwachte effecten

Het kooprecht voor zittende huurders betekent naar verwachting dat ongeveer 4.700 huishoudens hun eigen huurwoning gaan kopen. Dat leidt tot afnemende vraag in de koopsector en afnemend aanbod in de huursector.

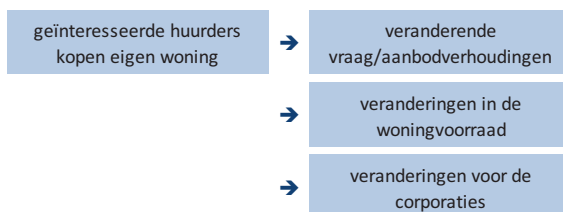
Voor de **primaire en secundaire doelgroep in de Stadsregio Amsterdam** betekent dat dat hun huisvestingsmogelijkheden in de huursector verder beperkt worden, omdat de omvang van die sector afneemt.

Voor **alle huishoudens** geeft deze maatregel meer mogelijkheden om een koopwoning te vinden.

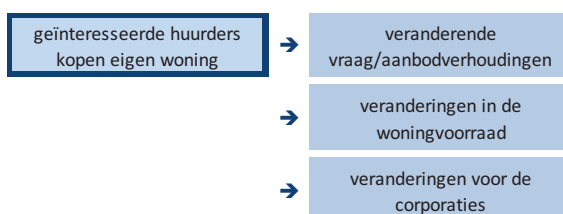
Voor **de corporaties** betekent dit dat de regiemogelijkheden over complexen en buurten kleiner worden.

De opbouw van dit hoofdstuk is als volgt samen te vatten:

- Paragraaf 5.1: De eerste stap is dat we kijken naar het aantal huishoudens dat aangeeft interesse te hebben in het kopen van een huurwoning.
- Daarna kijken we wat de effecten zijn als deze huishoudens hun eigen woning kopen
 - Paragraaf 5.2: op de vraag-aanbodverhoudingen in Zaanstad,
 - Paragraaf 5.3: op de Zaanse woningvoorraad en
 - Paragraaf 5.4: op de financiële positie van de corporaties.



5.1 Stap 1: wenselijkheid kopen huurwoning



Van de huidige huurders in Zaanstad zegt 10% onverkort 'ja' op de vraag de eigen huurwoning te willen kopen en 9% 'afhankelijk van de marktwaarde' (tabel 5-1). Het percentage kopers zou dus naar schatting maximaal circa 20% bedragen, afhankelijk van de invulling van de regeling.

Tabel 5-1 Huurders die belangstelling hebben voor het kopen van de eigen woning

	Aantal	Aandeel
Wil huurwoning kopen	3.380	10%
Afhankelijk van de marktwaarde	2.970	9%
Wil huurwoning niet kopen	26.190	78%
Weet niet	1.180	4%

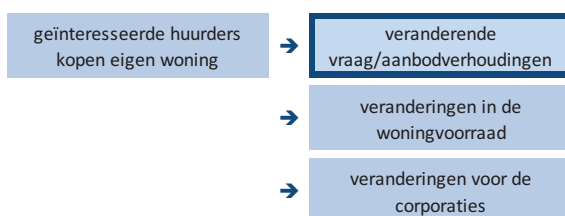
Bron: RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 14.

Voor de groep die aangeeft dat men afhankelijk van de marktwaarde van de aangeboden woning al dan niet geïnteresseerd is in de aankoop van de eigen huurwoning, is het van belang in beeld te brengen wat de verwachte woonlasten zijn bij eenzelfde woning op basis van huur en koop. Daarvoor is het nodig om een bepaalde maandlast bij een bepaalde hypotheeksom te berekenen en die te vergelijken met de maandelijkse huur van de woning.

Het blijkt dat de bruto maandlast bij een 'normale' spaarhypotheek voor €100.000 die in dertig jaar volledig afgelost wordt ongeveer €540 tot €600 per maand kost aan aflossing plus rente. Afhankelijk van het huishoudinkomens bedraagt de netto maandlast dus €330 tot circa €440 voor een hypotheekbedrag van €100.000. Dat betekent dat een bewoner die nu een woning huurt voor minder dan €652 per maand voor dezelfde maandlasten een hypotheekbedrag van circa €150.000 tot bijna €200.000, afhankelijk van de hypotheekrente en van het huishoudensinkomen. Bij een hogere hypotheeksom stijgen de maandlasten tot boven de oorspronkelijke huurlasten.

Om te bepalen welk deel van deze huishoudens naar verwachting de eigen woning zal kopen, kijken we naar de WOZ-waarden van huurwoningen in Zaanstad. Volgens een schatting op basis van de WOZ-waarden per buurt zijn er in Zaanstad 24.000 huurwoningen met een WOZ-waarde van maximaal €200.000. Bij een grenswaarde van €150.000 zijn nog slechts enkele huurwoningen betaalbaar, bij een grenswaarde van €175.000 zijn dat er ongeveer 14.000. Wanneer we die laatste grens aanhouden, dan betekent dat dat van de 3.000 huishoudens die eventueel hun eigen woning willen kopen, er ongeveer 1.300 tot koop zullen overgaan. In totaal zullen er dan in Zaanstad naar verwachting ongeveer 4.700 woningen verkocht worden aan zittende huurders.

5.2 Stap 2: Veranderende vraag-aanbodverhoudingen



Van de huishoudens die de eigen huurwoning zou willen kopen, zijn er ongeveer 2.100 verhuisgeneigd¹⁴. De overige huishoudens zijn niet verhuisgeneigd en blijven dus, onafhankelijk van de

¹⁴ Achtergrondgegevens bij RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 13.

vraag of zij al dan niet hun eigen woning kopen, in hun huidige woning wonen. Voor deze 2.100 huishoudens betekent het kopen van de eigen woning waarschijnlijk het uitstel van een geplande verhuizing. Van deze 2.100 huishoudens is het reëel te veronderstellen dat zij de eigen huurwoning daadwerkelijk zullen kopen, onafhankelijk van de prijs.

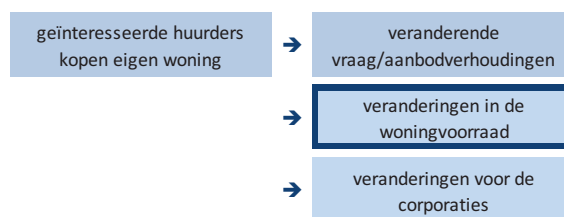
De huidige vraag-aanbodverhoudingen naar huur en koop zijn weergegeven in tabel 5-2. Voor wat betreft de huishoudens die (eventueel) hun eigen woning zouden willen kopen, geldt dat deze waarschijnlijk op zoek zouden zijn naar een koopwoning. De vraag naar koopwoningen neemt dus af met maximaal 2.100 huishoudens. Tegelijkertijd neemt het aanbod huurwoningen af met maximaal hetzelfde aantal woningen. Dat betekent gezien de huidige vraag-aanbodverhoudingen dat er een overschot ontstaat op de koopmarkt – het aanbod wordt daar groter dan de vraag – en een tekort op de huurmarkt.

Tabel 5-2 Vraag en aanbod in Zaanstad naar koop en huur

	Vraag	aanbod
koop	6.770	6.710
huur	9.180	9.250
	15.940	15.960

Bron: RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 20.

5.3 Stap 3: Veranderingen in de woningvoorraad door een *right to buy*

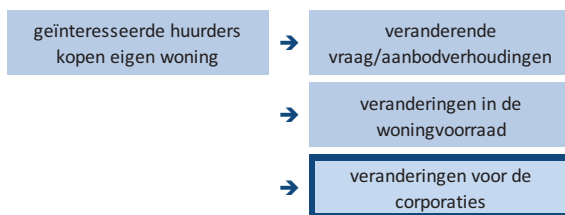


Dat er op termijn ruim 4.700 huishoudens zouden kunnen zijn die hun eigen huurwoning zouden willen kopen, betekent dat op termijn ook het huurwoningaanbod af zal nemen in Zaanstad. De woningen die door zittende huurders gekocht worden, verdwijnen immers uit het huuraanbod van de corporatie.

Het huidige aantal huurwoningen in bezit van de Zaanse corporaties bedraagt momenteel ongeveer 26.000. Wanneer die voorraad met 4.700 woningen afneemt door een *right to buy*, resteren nog ongeveer 22.300 huurwoningen in bezit van de corporaties. Daarnaast zijn er nog ongeveer 6.000 huurwoningen in bezit van andere partijen. Procentueel gezien neemt de totale huurwoningvoorraad dus af met ongeveer 15%. Het corporatie-aandeel in de totale huurwoningvoorraad daalt van ruim 81% naar 78%.

Het effect van een afnemende sociale huurwoningvoorraad kan ook zichtbaar worden in het aantal jaarlijks vrijkomende woningen en daarmee in de kansen van woningzoekenden in de huursector. In Zaanstad waren er in 2009 ruim 6.300 actief woningzoekenden, waaraan ruim 1.700 woningen verhuurd zijn (3,71 woningzoekenden per woning). Wanneer het aantal aangeboden woningen per jaar net als de totale huurvoorraad afneemt met 15%, dan betekent dat dat het aantal vrijkomende woningen zou dalen tot circa 1.450 per jaar. Wanneer we veronderstellen dat daar net als in 2009 ruim 6.300 actief woningzoekenden op zouden reageren, stijgt het aantal woningzoekenden per woning van 3,71 naar ongeveer 4,35. Het valt echter ook te verwachten dat een deel van de vraag in de huursector weg zal vallen, omdat huishoudens als alternatief een (betaalbare) koopwoning gevonden hebben.

5.4 Stap 4: Effecten voor de corporaties



De invoering van een *right to buy* tegen gunstige voorwaarden heeft niet alleen effect op de woningmarkt, maar ook op de woningvoorraad van de corporaties. Deze gevolgen zijn voor een belangrijk deel financieel: de corporaties krijgen eenmalig een groot bedrag aan inkomsten bij de verkoop van de woning, maar raken er in ruil daarvoor structurele inkomsten voor kwijt. We veronderstellen dat eventuele kopers vooral geïnteresseerd zouden zijn in de kwalitatief goede woningen met een relatief hoge huur – bij een lage huur is het immers financieel minder aantrekkelijk om de woning te kopen. Als we rekenen met een gemiddelde huur van €440 per verkochte woning per maand¹⁵, betekent dat een structurele daling van de inkomsten met ongeveer €24,8 mln. per jaar. Gesteld dat de woningen verkocht worden voor gemiddeld het bedrag van €175.000 dat we als grens hebben aangehouden, dan staan daar eenmalige inkomsten van ongeveer €820 mln. tegenover. Van die inkomsten moet de boekwaarde per woning nog wel worden afgetrokken, net als de eventueel te maken kosten voor het verkoopklaar maken van de woningen.

Daarnaast verliezen de corporaties door een eventueel kooprecht hun grip op een groot deel van de woningvoorraad. Het wordt door een *right to buy* minder gemakkelijk om op complex- of buurtniveau te besluiten over renovatie of herstructurering. Ook kan het zo zijn dat de kwaliteit van de sociale huurvoorraad af gaat nemen vanwege het feit dat vooral de huurders van de betere woningen zullen overgaan tot het kopen van hun eigen woning. Welke woningen de corporaties bij een *right to buy* het snelst zullen verkopen, is op basis van de beschikbare gegevens niet te zeggen.

¹⁵ RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 15.

Hoofdstuk 6

Interactie redeneerlijnen en totaaleffect

De vier maatregelen waarvan in bovenstaande paragrafen het effect verkend is, staan niet op zichzelf. De verschillende maatregelen kunnen elkaar onderling beïnvloeden, zoals ook in het schema (zie bijlage) al zichtbaar is. In deze paragraaf gaan we na op welke wijze de verschillende redeneerlijnen elkaar beïnvloeden en welke effecten dat heeft op de woningmarkt in Zaanstad.

Samenvatting verwachte effecten

Een belangrijk effect van de Europese €33.614-norm, de extra huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen van meer dan €43.000 en het meetellen van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem is dat het **verschil tussen de huursector en de koopsector groter wordt**. De huursector zal nog **meer dan nu bevolkt worden door huishoudens met lagere inkomens**.

Dat zal ook op de kwaliteitsverschillen van buurten en gemeenten onderling binnen de Stadsregio Amsterdam effect hebben. Het blijkt dat Zaanstad in de regio gezien het aantal buurten met lage WOZ-waarden en hoge percentages huurwoningen een **bovengemiddeld risico loopt op dit segregatie-effect**. Binnen Zaanstad zijn het vooral de wijken Poelenburg en Pelders- / Hoornseveld die een risico lopen op verdere vereenzijdiging.

6.1 WOZ en €43.000: extra huurstijgingen en hogere maximaal redelijke huur

Twee maatregelen die elkaar onderling beïnvloeden zijn het meetellen van de WOZ-waarde en de extra huurverhogingen van 5% per jaar voor huishoudens met een inkomen van meer dan €43.000. Wanneer we immers veronderstellen dat de huur door kan stijgen tot het maximaal redelijke niveau bereikt is, betekenen de extra WWS-punten door de WOZ-waarde dat een grotere huurstijging mogelijk is. Huurders met een inkomen van meer dan €43.000 die in een sociale huurwoning met een relatief hoge WOZ-waarde wonen, zullen zich dus op termijn geconfronteerd zien met sterk stijgende woonlasten.

Het is daarom als eerste van belang om te weten welk deel van de woningen in Zaanstad te maken zal krijgen met puntenvermeerdering vanwege de WOZ-waarde. Een inschatting daarvan is gegeven in tabel 4-2, gebaseerd op de gemiddelde WOZ-waarde per buurt en de gemiddelde huurprijsverdeling over heel Zaanstad. Uit de gegevens blijkt dat van ongeveer 3.450 woningen in Zaanstad de huur zal stijgen op basis van een relatief hoge WOZ-waarde. Dat is ongeveer 11% van de totale Zaanse huurwoningvoorraad. Als we veronderstellen dat de 7.500 huurders met een inkomen van meer dan €43.000 evenredig over de voorraad verdeeld zijn, dan betekent dat dat ongeveer 750 huurders zich met huurstijgingen van gemiddeld meer dan 39% zullen zien geconfronteerd. Als het zo is dat huurders met hogere inkomens vooral in de betere woningen zullen blijven wonen – deze groep huurders heeft vaak de mogelijkheid een andere woning te vinden en zal in slechtere woningen sneller voor een alternatief kiezen – dan is de groep groter. Hoe groot de huurstijging precies zal zijn voor deze groep is moeilijk te voorspellen.

6.2 Europa en 'right to buy': meer alternatieven in de koopsector?

Een ander interactie-effect dat ook in het schema zichtbaar is, is dat tussen de invoering van de €33.614-norm en een eventueel *right to buy*. De gedachtegang is hier dat een *right to buy* de vraagdruk in de koopsector doet afnemen en daardoor (op de wat langere termijn) meer betaalbare koopwoningen vrij doet komen. Dat leidt er vervolgens toe dat de huishoudens met een hoger inkomen dan €33.614 die nu in de huursector wonen, meer keuzemogelijkheden hebben.

Uit tabel 6-1 blijkt dat in zowel het relatief optimistische scenario als in het pessimistische zware crisisscenario er sprake is van een stijging van de behoefte aan goedkope koopwoningen. Dat geldt zowel in het prijssegment tot €167.000 als in het segment tussen €167.000 en €200.000. Ook in 2009 is de behoefte in deze segmenten groter dan de feitelijke woningvoorraad; het verschil is marginaal voor de prijsklasse €167.000 tot €200.000, maar bedraagt voor de prijsklasse tot €167.000 ongeveer 1.000 woningen.

Tabel 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte koopsector naar prijsklasse

	2009	2009	2020		behoefte 2020 - voorraad 2009	
	voorraad	behoefte	zwc	lc	zwc	lc
tot 167	3.380	4.320	5.120	4.790	1.740	1.410
tot 200	3.460	3.480	4.150	4.150	690	690
tot 300	15.040	15.170	17.430	18.170	2.390	3.130
>300	7.450	7.910	8.280	8.930	830	1.480
huur	32.680	32.970	36.060	34.960	3.380	2.280

Bron: RIGO / gemeente Zaanstad (2010), *De woningmarkt in Zaanstad. Analyse van het WoON 2009*, p. 35; bewerking RIGO.

De uitkomst van de analyse van het *right to buy* was dat er naar schatting ongeveer 4.700 huishoudens zou zijn dat op termijn de eigen huurwoning zou willen kopen. Van deze huishoudens waren er 2.100 verhuisgeneigd; het is reëel om te veronderstellen dat deze huishoudens een woning in de goedkopere prijsklassen van de koopsector zouden zoeken. Als deze 2.100 huishoudens van de behoefte worden afgetrokken, slaat het tekort aan goedkope koopwoningen om in een overschot van ongeveer 1.000 woningen. Dat zou kunnen betekenen dat de huishoudens die nu in de sociale huursector wonen met een hoger inkomen dan €33.614 – naar schatting waren dat er ongeveer 1.400 – voor een groot deel een betaalbaar alternatief in de koopsector zouden kunnen vinden. Daarbij moet echter wel worden bedacht dat deze ontwikkelingen naar verwachting een aantal jaren zullen vergen, als het al zo is dat iedereen die in het woningmarktonderzoek heeft aangegeven een bepaalde verhuishwens te hebben, die verhuishwens ook feitelijk zal uitoefenen.

6.3 Europa, €43.000 en WOZ: toenemende segregatie?

Waar de €33.614-norm, het meerekenen van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem en de extra huurverhogingen voor huishoudens met een inkomen van meer dan €43.000 per jaar alle drie aan bijdragen, is aan een scherper onderscheid tussen de gereguleerde huur- en de koopsector. Dit geldt het sterkst voor die buurten waar zich een duidelijke concentratie van ofwel huur- ofwel koopwoningen bevindt: buurten met huurwoningen worden in de toekomst sterker dan nu bevolkt door lage inkomensgroepen, buurten met koopwoningen door hogere inkomensgroepen. De vierde maatregel die in deze notitie verkend is, het *right to buy*, zou op

dit vlak juist een tegengesteld effect hebben en op langere termijn kunnen zorgen voor betere menging in buurten en wijken.

6.3.1 Migratie binnen de Stadsregio Amsterdam

Uit een analyse van de verhuisbewegingen binnen de Stadsregio Amsterdam blijkt dat huishoudens in de noordelijke helft van de Stadsregio voor het grootste deel of uit dat deel zelf (84%), of uit Amsterdam (11%) afkomstig zijn¹⁶. In de Stadsregio Noord is de vraag naar huurwoningen het grootst; 55% van de woningzoekenden daar zoekt een huurwoning. Eengezinskoopwoningen worden ook gevraagd, maar koopappartementen nauwelijks¹⁷. Verhuizingen van Amsterdam naar de Stadsregio Noord zijn voor een groot deel (60%) verhuizingen binnen de huursector. Ook de stap van huur naar koop komt relatief frequent voor (25% van de verhuizingen); hierbij gaat het waarschijnlijk voor een groot deel om verhuizingen naar eengezinswoningen¹⁸. Huishoudens die zich in de Stadsregio-Noord vestigen zijn nu al vaker niet-hoogopgeleid en behoren vaker tot de primaire doelgroep¹⁹.

De vraag is wat het effect is op de woningmarkt in Zaanstad van de invoering van de €33.614-norm in Amsterdam. Voor dit onderzoek is dat niet kwantitatief in beeld gebracht. Een mogelijk te verwachten effect is dat de instroom voor een groter deel uit huishoudens met lagere inkomens zal gaan bestaan. De instroom in de Stadsregio Noord bestaat immers voor een groot deel uit mensen die een huurwoning verlaten en daarvan voor het grootste deel uit huishoudens die naar een andere huurwoning vertrekken. Dat zullen in de toekomst voor een groter deel huishoudens met lage inkomens zijn, omdat de huishoudens met hogere inkomens dan €33.614 deze stap van huur naar huur niet meer kunnen maken. Daar komt nog bij dat het migratiepatroon zou kunnen veranderen wanneer het meetellen van de WOZ-waarde in gemeenten als Amstelveen leidt tot liberalisering of huurstijging bij veel huurwoningen.

De wijken en buurten waar de verschillende maatregelen bij elkaar opgeteld het grootste effect hebben, zijn de wijken met een relatief grote concentratie huurwoningen. In deze wijken zullen alleen huishoudens met een inkomen tot €33.614 kunnen instromen. Zij zullen bij een inkomensstijging tot boven de €43.000 gestimuleerd worden om sneller de woning te verruilen voor een koopwoning of een geliberaliseerde huurwoning. De voorraad geliberaliseerde huurwoningen in Zaanstad is echter beperkt en zal met de 25 extra WWS-punten die de WOZ-waarde op kan leveren niet veel stijgen. Het zijn daarom vooral de wijken met een groot aandeel huurwoningen waarvan de bevolkingsopbouw in de toekomst – als er geen beleidsmaatregelen zoals herstructurering worden genomen – eenzijdiger zal worden: Poelenburg (76% huur), Pelders- en Hoornseveld (75%) en de Rosmolenwijk (68%). Vooral in Poelenburg en Pelders- en Hoornseveld komt daar een relatief lage WOZ-waarde bij, die ertoe leidt dat bij het meetellen van die waarde in het puntensysteem de huren in deze wijken zullen achterblijven bij die in andere Zaanse wijken.

Eenzelfde analyse kunnen we ook maken op het niveau van de gehele Stadsregio Amsterdam. Het blijkt dan dat de Zaanse wijken na de Amsterdamse stadsdelen in de stadsregio het grootste aandeel huurwoningen bezitten. De Zaanse wijken zullen naar verwachting dus in vergelijking met andere wijken in de stadsregio voor een groter deel door lagere inkomens worden bewoond. Dat geldt des te meer wanneer bedacht wordt dat in Amsterdam de WOZ-waarden vaak veel hoger liggen en de WOZ-maatregel daar dus tot veel sterkere huurstijgingen kan lei-

¹⁶ RIGO / Stadsregio Amsterdam (2010), *Verhuisdynamiek en woningbehoefte*, p. 24 – 25.

¹⁷ RIGO / Stadsregio Amsterdam (2010), *Verhuisdynamiek en woningbehoefte*, p. 26.

¹⁸ RIGO / Stadsregio Amsterdam (2010), *Verhuisdynamiek en woningbehoefte*, p. 41.

¹⁹ RIGO / Stadsregio Amsterdam (2010), *Verhuisdynamiek en woningbehoefte*, p. 44.

den. Dat betekent dan ook dat in andere gemeenten een groter deel van de woningvoorraad geliberaliseerd kan worden, waardoor hogere inkomens er weer toegang hebben. Zaanstad zal dan door de combinatie van maatregelen binnen de Stadsregio Amsterdam een relatief groot deel van de lage inkomens huisvesten, wat binnen verschillende Zaanse buurten kan leiden tot een eenzijdige bevolkingsopbouw.

Bijlagen

