

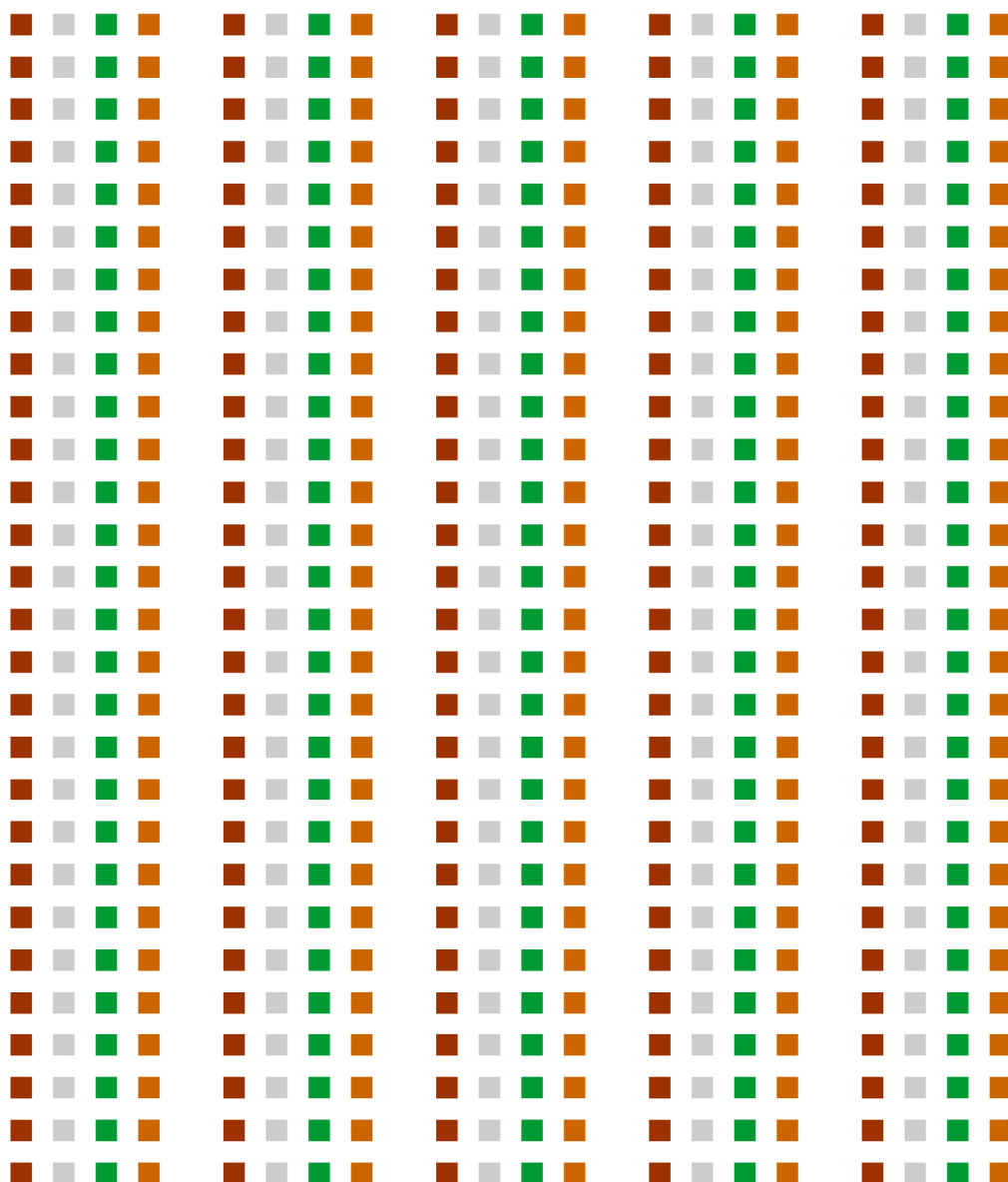
Inkomensbeperking sociale huur in aandachtswijken

Effecten van EU-regelgeving voor de wijkaanpak

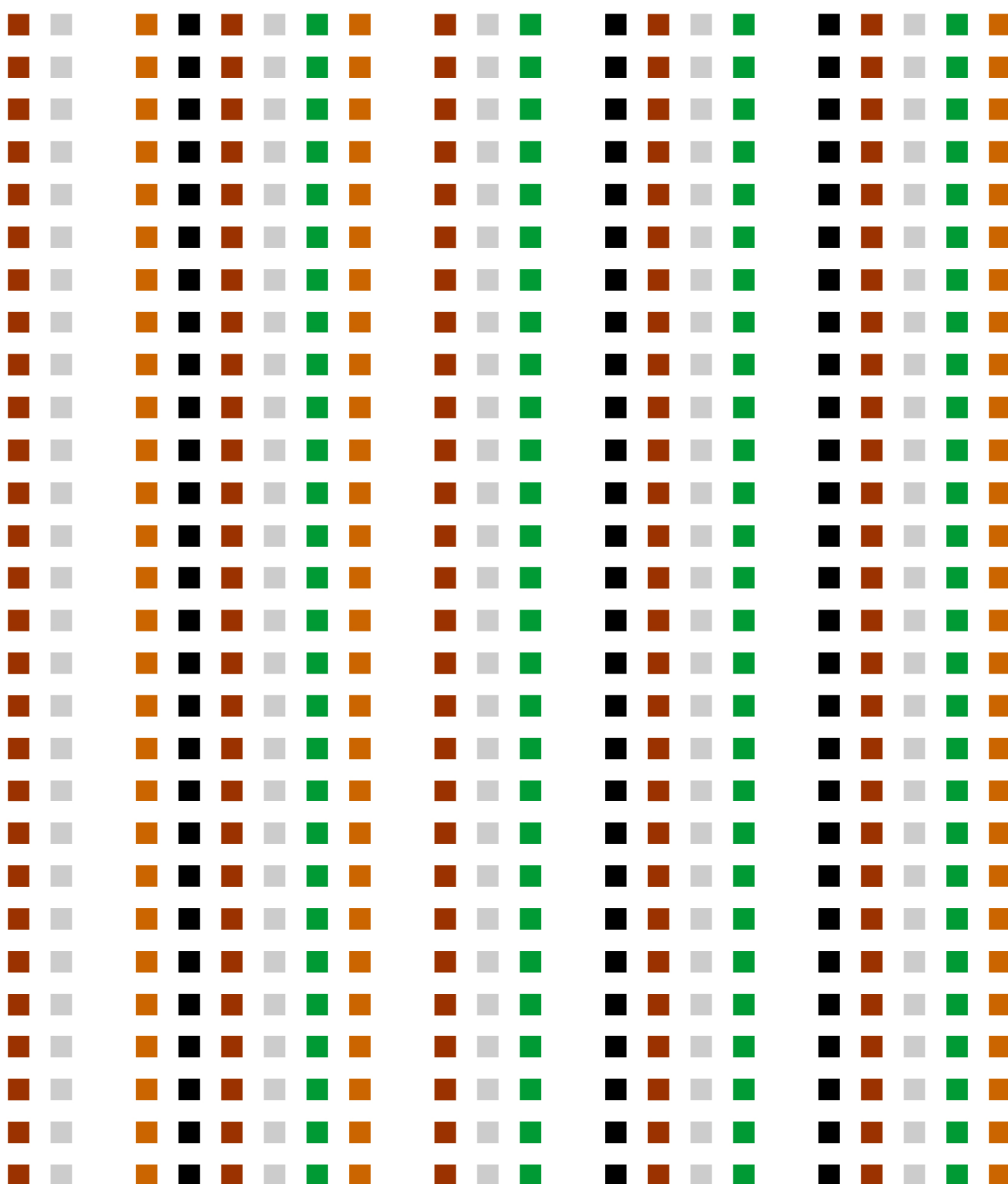
dr. P.H.G. Berkhout en dr. K. Leidelmeijer



platform copenista



De opdracht voor dit onderzoek is verstrekt door Platform Corpovenista Platform Corpovenista is een samenwerkingsverband van veertien woningcorporaties en Aedes dat zich richt op kennisontwikkeling en kennisuitwisseling over vraagstukken waar wijkontwikkeling, de emancipatie van de bewoners en de ontwikkeling van vastgoed in onderlinge samenhang aan de orde zijn. Ook wil het platform inzicht krijgen in de rol van de verschillende partijen die hierbij betrokken zijn, in het bijzonder die van corporaties. Het platform wil kennis en ervaringen uit beleid, praktijk en onderzoek met elkaar verbinden. In het platform nemen deel: Aedes, de Alliantie, Eigen Haard, Haag Wonen, Lefier, Parteon, Portaal, Havensteder, Rentree, Stadgenoot, Woonbedrijf, WonenBrebreg, Woonbron, Woonstad Rotterdam en Ymere.



Voor meer informatie over
Platform Corpovenista
kunt u de website raadplegen
www.corpovenista.nl
of contact opnemen met:

Mariska van der Sluis
Projectsecretaris
Platform Corpovenista
Onderzoeksinstituut OTB
Postbus 5030
2600 GA Delft
T 06 - 539 10 318
@ m.vandersluis@tudelft.nl

Voorwoord

Als corporaties verenigd in Platform Corpovenista spannen wij ons in om van onze kwetsbare wijken leefbare wijken te maken. Leefbare wijken zijn naar onze overtuiging gemengde wijken. Gemengd naar inkomen, opleiding, etniciteit en huishoudenssamenstelling.

Er is een groot aantal maatregelen denkbaar om tot gemengde wijken te komen. Het is hoe dan ook essentieel dat er andere groepen huishoudens de wijk instromen dan er al in de wijk aanwezig zijn. Dat geldt vooral in onze aandachtswijken, waar de bevolkingssamenstelling over het algemeen genomen een relatief laag inkomen en een relatief lage opleiding heeft. Een gewenste instroom van andere huishoudens is te bereiken door een verandering van de woningvoorraad qua prijsstelling en door de instroom van huishoudens te reguleren.

De EU- maatregel om minimaal 90% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.000, heeft een regulerende werking op de instroom en hiermee ook op de toekomstige samenstelling van onze aandachtswijken. De verwachting is dat de aandachtswijken eenzijdiger van huishoudenssamenstelling worden, omdat de EU-regels bepalen dat nog maar 10 procent van de woningen met een huur tot € 653 mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven € 33.000.

Wat zijn nu exact de effecten van de EU-maatregel op de samenstelling van onze aandachtswijken en in hoeverre kunnen corporaties eventueel ongewenste effecten bestrijden?

Die vraag vormt het uitgangspunt van het door het RIGO uitgevoerde onderzoek.

De in het onderzoek voorgestelde 'effecten' en 'oplossingen' vormen geen blauwdruk. Alle effecten en oplossingen zijn afhankelijk van de lokale situatie voor wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad, de huishoudens en van de lokale markt. Elke wijk is daarmee een unieke wijk en vergt een unieke aanpak, maar dit onderzoek geeft duidelijk aan wat de potentiële effecten en de gevolgen zijn van de maatregelen die corporaties kunnen nemen en waardoor deze worden beïnvloed.

Wij hopen dat het onderzoek mag bijdragen aan een versterking van het pleidooi om de inkomensgrens hoger vast te stellen en verwachten dat met dit onderzoek de corporaties voldoende aanknopingspunten hebben om met hun voorraadbeleid zo effectief mogelijk in te spelen op de effecten van de EU-maatregel.

Jan Kraak

Stuurgroep Platform Corpovenista

Effecten van EU-regelgeving voor de wijkaanpak

Oprichtgever

Platform Corpovenista

Auteurs

dr. P.H.G. Berkhout

dr. K. Leidelmeijer

Uitgave

februari 2012

Rapportnummer

19590

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.

Inhoud

Samenvatting en conclusies	I
Hoofdstuk 1 Inleiding en onderzoeksvragen	1
1.1 Inleiding	1
1.2 Onderzoeksvragen en aanpak	3
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 De omvang van het effect	5
2.1 Inleiding	5
2.2 De omvang van het effect van de EU-maatregel	5
2.3 Accumulatie van het EU-effect op de langere termijn	8
2.4 Samenvattend	9
Hoofdstuk 3 Effecten op de samenstelling van de wijk	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Het primaire effect	11
3.3 Secundaire effecten	13
3.4 Samenvattend	16
Hoofdstuk 4 Effecten van liberalisering en verkoop	18
4.1 Inleiding	18
4.2 De invloed van de EU-maatregel na liberalisering en verkoop	19
4.3 Effecten van huurliberalisering	20
4.4 Effecten van verkoop	24
4.5 Samenvattend	26
Hoofdstuk 5 Almere Haven en Amsterdam Nieuw-West	27
5.1 Case studies in ruime en krappe woningmarkten	27
5.2 Almere Haven	29
5.3 Amsterdam Nieuw-West	32
5.4 Samenvattend	33
Bijlage 1 Literatuur	37
Bijlage 2 Wijken met leefbaarheidsproblemen	38

Samenvatting en conclusies

In Nederland zijn wijken waar, door cumulatie van problemen, de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat. Door een verscheidenheid aan maatregelen – fysiek, sociaal en economisch – wordt geprobeerd daar verandering in aan te brengen. Een van de constanten in de wijkaanpak is het tegengaan van de concentratie van kansarme bevolkingsgroepen en het binden van midden- en hoge inkomens aan de wijken. Met ingang van 2011 is de ‘Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting’ van kracht. Hierdoor mogen corporaties huurwoningen onder de liberaliseringgrens van €652,52 niet meer toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de €33.614 (prijsspeil 2011). Corporaties hebben nog een vrije toewijzingsruimte van 10 procent. Deze regeling kan van invloed zijn op de samenstelling van wijken en de wijkaanpak doorkruisen. In opdracht van Corpovenista heeft RIGO een verkennende studie gedaan die inzicht geeft in de potentiële effecten van deze regeling voor de wijkaanpak en het mitigerende effect van corporatiebeleid dat daarop inspeelt. We duiden de regeling in het vervolg aan als de ‘EU-maatregel’, omdat de regeling voortkomt uit Europese richtlijnen met betrekking tot staatssteun.

De centrale onderzoeksvraag luidt: “Wat betekent de EU-maatregel voor de wijkaanpak”. Die vraag is uitgewerkt in een aantal deelvragen:

1. Hoe verhouden zich het (ongunstige) instroom-effect en het (gunstige) uitstroom-effect tot elkaar? Hoe groot is het saldo?
2. Wat is de omvang van het primaire effect in een kwetsbare wijk op de korte en lange termijn? Is sprake van secundaire effecten? Zo ja, welke zijn de belangrijkste?
3. In welke mate kunnen huurliberalisering en verkoop van sociale huurwoningen een rol spelen in het tegengaan van ongewenste effecten van de EU-maatregel?

De verkenning gaat over de periode 2011-2025. De uitkomsten zijn gebaseerd op een speciaal daarvoor ontwikkeld microsimulatiemodel. Het model gebruikt gegevens uit WoON2006/2009. Centraal in het onderzoek staat de gemiddelde aandachtswijk, die is gedefinieerd in termen van uiterst negatieve tot matige leefbaarheid volgens de Leefbaarometer.

Effect op instroom en uitstroom

De EU-maatregel heeft in beginsel twee tegengestelde effecten. Aan de ene kant wordt de samenstelling van de instroom door selectie op inkomen aan de poort anders. Aan de andere kant zullen huishoudens met een hoog inkomen die binnen de sociale huursector willen verhuizen daarvan worden weerhouden. Zij moeten uitwijken naar een ander marktsegment (koop of duurdere huur) of zullen hun verhuizing uit de sociale huursector uitstellen. Dat heeft een bindend effect en het verlaagt de dynamiek in de sociale huur enigszins. In aandachtswijken is een daling van de mutatiegraad van 10 naar 9 procent per jaar denkbaar.

Uit het onderzoek blijkt dat de bindende werking van de EU-maatregel zwakker is dan de afwevende werking. Per saldo zullen op termijn meer hooginkomenhuishoudens erdoor worden tegengehouden om in te stromen in de sociale huur, dan dat ze ervan worden weerhouden uit te stromen als zij eenmaal een sociale huurwoning bewonen.

Omvang

Op hoeveel huishoudens in een aandachtswijk heeft de maatregel betrekking? In een enkel jaar heeft de maatregel invloed op een heel klein deel van de wijk. Dat komt omdat jaarlijks slechts een deel van de sociale huurwoningen vrijkomt voor een nieuwe toewijzing en in de praktijk slechts 20 procent daarvan werd toegewezen aan huishoudens met een inkomen hoger dan €33,6 duizend. Echter, bezien over een langere periode van 15 jaar heeft de maatregel effect op een aanzienlijk deel van de wijk. Zonder de maatregel zou naar schatting 9 procent van de gemiddelde aandachtswijk in 2025 een huishouden zijn dat met een 'te hoog' inkomen zou zijn ingestroomd in een sociale huurwoning. Dit is het deel van de gemiddelde aandachtswijk waarop de maatregel aan de instroomkant betrekking heeft. In wijken met positieve leefbaarheid gaat het om 3 procent in 2025. De maatregel heeft daar nauwelijks effect, omdat er veel minder sociale huurwoningen staan.

Het primaire effect

Het primaire effect van de EU-maatregel is een verandering van de wijkinkomensverdeling. Wordt die verdeling schever dan spreken we van toenemende inkomenssegregatie. Aandachtswijken worden reeds gekenmerkt door een hoge concentratie van lage inkomens. De EU-maatregel zal de inkomenssegregatie verder versterken. Het aandeel lage inkomens zal toenemen van 69 procent in 2010 tot 73-76 procent in 2025, afhankelijk van de benutting van de vrije toewijzingsruimte. Indien de vrije toewijzingsruimte van 10 procent geheel wordt benut voor toewijzing aan midden- en hoge inkomens blijft het aandeel lage inkomens beperkt tot 73 procent. De toename van de lage inkomens gaat uiteraard ten koste van de midden- en hoge inkomens. Een belangrijke conclusie is dat corporaties met de vrije toewijzingsruimte het voor de wijkaanpak nadelige inkomenssegregatie-effect voor maximaal de helft kunnen mitigeren.

Corporatiebeleid: liberalisering en verkoop

Uitgaande van de huidige woningvoorraad staan corporaties naast de vrije toewijzingsruimte twee beleidsinstrumenten ter beschikking om het effect van de EU-maatregel te mitigeren: huurliberalisering en verkoop. Hiermee verkleinen corporaties de sociale voorraad en daarmee direct de invloedssfeer van de maatregel. In dit onderzoek is gekeken naar liberalisering en verkoop van corporatiewoningen voor zover ze door verhuizingen in de komende 15 jaar vrijkomen. Twee scenario's zijn doorgerekend. In het eerste scenario wordt bij mutatie de huur geliberaliseerd van alle huurwoningen met meer dan 142 punten. In het tweede scenario worden bij mutatie de huurwoningen verkocht met minder dan 142 punten en daarbij een lage maximaal redelijke huur ten opzichte van de woz-waarde.

In de gemiddelde aandachtswijk komt (bij mutatie) ruim 30 procent van de sociale voorraad in de periode 2011-2025 in aanmerking voor liberalisering dan wel verkoop. Maar dit potentieel kan slechts ten dele worden verhuurd/verkocht aan de normale wijkinstroom. De effectieve vraag van de normale instroom wordt geraamd op 15-25 procent van het potentieel. Dat komt neer op 5-8 procent van de sociale voorraad. Om het hele liberalisering/verkooppotentieel aan de man te brengen is een aanzienlijke extra instroom van midden- en hoge inkomens noodzakelijk.

Wanneer de vraag niet wezenlijk verandert en corporaties erin slagen 5-8 procent van hun sociale huurwoningen te liberaliseren of te verkopen, dan wordt daarmee ongeveer een kwart van het voor de wijkaanpak nadelige inkomenssegregatie-effect gemitigeerd.

De conclusie luidt dat corporaties door middel van enerzijds optimaal gebruik van de vrije toewijzingsruimte en anderzijds het liberaliseren/verkopen van woningen de verdere inkomenssegregatie voor drie kwart kunnen mitigeren. Er resteert dan nog altijd een effect van 2 procentpunten in 2025. Met andere woorden: in 2025 zal het aandeel lage inkomens in aandachts-

wijken door de EU-maatregel minimaal 2 procentpunten hoger zijn. Momenteel bedraagt dat aandeel in de gemiddelde aandachtswijk 69 procent.

Secundaire effecten

Secundaire effecten zijn de veranderingen in de wijksamenstelling die mogelijk gepaard gaan aan inkomenssegregatie. We kijken daarbij naar leeftijd, opleiding, herkomst, type huishouden en arbeidsmarktpositie. Tot besluit kijken we naar de mogelijke invloed op de leefbaarheid in de wijk.

De gemiddelde leeftijd in de wijk verandert door de EU-maatregel niet. Wel is er een kleine verschuiving in de leeftijdsopbouw. De aandelen jonge (onder 35) en oudere (65+) huishoudens nemen iets toe, terwijl in de leeftijdscategorieën daartussen een lichte afname te zien is. Dit zien we terug in kleine verschuivingen in het huishoudentype: meer eenpersoonshuishoudens en minder huishoudens met kinderen. De wijk individualiseert dus enigszins door de EU-maatregel. Selectie op lagere inkomens brengt met zich mee dat het aandeel huishoudens met betaald werk afneemt en de uitkeringsafhankelijkheid in de wijk groter wordt. De gemiddelde woonlasten in de wijk nemen toe. De EU-maatregel heeft geen noemenswaardige verschuivingen in de verdeling naar herkomst tot gevolg. Dit hangt samen met het feit dat de hoog-inkomen instroom in aandachtswijken veel vrijwel dezelfde herkomst samenstelling heeft als de laag-inkomen instroom. Bij de substitutie van 'laag-voor-hoog' vindt dan geen verschuiving plaats in de herkomst samenstelling van de wijk.

De leefbaarheid in aandachtswijken zal door de instroombeperking verder verslechteren, door 1) een verschuiving in de inkomenssamenstelling, 2) hogere werkloosheid en 3) een toename van jongere en oudere huishoudens ten koste van de huishoudens van middelbare leeftijd.

Conclusie

De inkomensbeperking op nieuwe verhurings van sociale huurwoningen heeft op de lange termijn een negatief effect op de samenstelling van aandachtswijken. Het zal verdere inkomenssegregatie in de hand werken en in het kielzog daarvan de leefbaarheid verslechteren. Het effect van de maatregel is op jaarbasis bescheiden van omvang, maar kan door accumulatie op termijn tot een aanzienlijk effect uitgroeien. Bij de huidige wijkinstroom kunnen corporaties met enerzijds een optimale benutting van de vrije toewijzingsruimte en anderzijds huurliberalisering en verkoop van huurwoningen dat langetermijneffect grotendeels maar niet geheel mitigeren. Zelfs bij een maximale beleidsinspanning van corporaties pakt de maatregel op termijn waarschijnlijk ongunstig uit voor de wijkaanpak.

Hoofdstuk 1

Inleiding en onderzoeksvragen

1.1 Inleiding

In Nederland zijn wijken waar, door cumulatie van problemen, de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat. Door een verscheidenheid aan maatregelen – fysiek, sociaal en economisch – wordt geprobeerd daar verandering in aan te brengen. Dat is niet nieuw. Wijkaanpakken zijn er al sinds de jaren zestig van de vorige eeuw. De wijze waarop die aanpakken gestalte krijgen verandert wel. De recente aandacht voor wijken met een probleemcumulatie vindt zijn oorsprong in het Grotestedenbeleid dat medio jaren negentig werd geïnitieerd.

De doelstellingen van het Grotestedenbeleid¹ geven nog steeds goed aan waar het ook in het wijkenbeleid om draait: deze wijken te maken tot *“vitale woon-, werk-, leer- en leefomgevingen waar het prettig is om in te wonen en waarin mensen betrokken zijn bij de samenleving, een perspectief hebben op sociale stijging en participeren op de arbeidsmarkt en waar mensen met uiteenlopende etnische en levensbeschouwelijke achtergronden de bereidheid hebben om elkaar als mede-eigenaren van de wijk of de buurt te accepteren.”*² Die doelstellingen zijn:

1. Het verbeteren van de veiligheid en het voorkomen en doen afnemen van criminaliteit.
2. Het verbeteren van de fysieke en sociale leefomgeving: schoon, heel, veilig en het bevorderen van duurzaamheid.
3. Verbeteren en in stand houden van de sociale kwaliteit van de samenleving, door versterking van integratie, participatie en het vergroten van de zelfredzaamheid.
4. Het (opnieuw) binden van de midden- en hogere inkomens aan de stad.
5. Het vergroten van economische groei.

De maatregelen die worden ingezet om deze doelen te bereiken zijn – net als de doelen zelf – divers. Maar een van de constante pijlers in de aanpak is het tegengaan van de concentratie van kansarme bevolkingsgroepen. Instrumenten die daarvoor worden ingezet zijn onder meer herstructurering (sloop/nieuwbouw) en verkoop van huurwoningen in de aandachtswijken. Hierdoor winnen de wijken aan aantrekkelijkheid voor midden- en hogere inkomens waardoor zij voor deze wijken behouden kunnen blijven of er zich zelfs vestigen. Per saldo vermindert daardoor de concentratie van kansarmen en daarmee – zo is de gedachte – ook de cumulatie van problemen.

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken, *Samenwerken aan de krachtige stad; uitwerking van het stelsel grotestedenbeleid 2005-2009 (GSB-III)*.

² Ministerie van VROM, Wonen, *Wijken en Integratie, Actieplan Krachtwijken: van aandachtswijk naar krachtwijk, Den Haag, juli 2007, p.8.*

Hoewel het lastig is om de effectiviteit van beleid in de aandachtswijken goed te onderzoeken bij gebrek aan controlegebieden (met een vergelijkbare problematiek maar zonder wijkenbeleid), zijn er wel aanwijzingen dat dit beleid effectief is. Zo constateren zowel PBL³ en SCP⁴, als Atlas voor Gemeenten⁵ en RIGO⁶ dat er een positieve relatie is tussen sloop/nieuwbouw in de aandachtswijken en de ontwikkeling van de leefbaarheid. Het is aannemelijk, zo kan worden afgeleid uit deze onderzoeken, dat het 'werkingsmechanisme' vooral berust op de als gevolg van herstructurering gerealiseerde vermindering van de concentratie van kansarme huishoudens in deze wijken. Dat wordt ondersteund door een internationale literatuurstudie van het CPB⁷ waaruit blijkt dat meer gemengde buurten de (gevoelens van) veiligheid en de geestelijke gezondheid van bewoners kunnen bevorderen.

Beperking verhuur sociale huurwoningen tot lage inkomens

Met ingang van 2011 is de 'Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting' van kracht. Hierdoor mogen corporaties huurwoningen onder de liberaliseringgrens van €652,52 niet meer toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de €33.614 (prijspeil 2011).⁸ Uitzonderingen zijn wel mogelijk, maar per saldo moet 90 procent van de verhuringen van de sociale huurwoningen plaatsvinden aan lagere inkomens. Over de gevolgen van deze regeling voor de groep huishoudens die net boven deze inkomensgrens zitten, is al het nodige gezegd en geschreven.⁹

Deze afspraak – in het vervolg aangeduid als de 'EU-maatregel' – kan van invloed zijn op de samenstelling van wijken en de wijkaanpak doorkruisen. Een van de succesvol gebleken mechanismen in de wijkaanpak die de leefbaarheid hebben doen verbeteren, is immers het verminderen van de concentratie van lage inkomens in deze wijken. Die vermindering wordt bewerkstelligd door de uitstroom van de midden- en hogere inkomens uit de aandachtswijken te verkleinen én door midden- en hogere inkomens naar de aandachtswijken te trekken. Deels wordt dit door actieve herstructurering (sloop/nieuwbouw en renovatie) gerealiseerd. Daarnaast is er een min of meer autonoom proces waarbij – vooral in de vooroorlogse wijken – hoger opgeleiden en jongeren worden aangetrokken door de relatief goedkope woningen in de bestaande voorraad in combinatie met het hoge voorzieningenniveau en stedelijke kwaliteiten van deze wijken.

Beperkte toewijzing van sociale huurwoningen aan de midden- en hoge inkomens heeft twee tegengestelde effecten voor de wijkaanpak. Ten eerste wordt door selectie op inkomen aan de poort de instroom van hogere inkomens gesmoord en die van lage inkomens bevorderd. Dit is ongunstig voor de wijkaanpak. Ten tweede is het waarschijnlijk dat verhuisstromen van huis-

³ Dam, F. van, S. Boschman, P. Peeters, R. van Kempen, G. Bolt en P. Ekamper (2010), *Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie. Effecten van nieuwbouw op de bevolkingssamenstelling van stadswijken*, Den Haag/Bilthoven, Planbureau voor de Leefomgeving.

⁴ Wittebrood, K., M. Permentier en F. Pinkster (2011), *Wonen, wijken & interventies: Krachtwijkenbeleid in perspectief*, SCP, Den Haag.

⁵ Marlet, G.A., J. Poort, C. M.C.M. van Woerkens (2009), *De baat op straat. Het effect van investeringen van woningcorporaties op overlast, onveiligheid en verloedering in de buurt*, Atlas voor gemeenten/SEO, Utrecht/Amsterdam.

⁶ Leidelmeijer, K. en R. Schulenberg (2010), *Buurtleefbaarheid begrepen; achtergronden en beleidsinvloeden bij leefbaarheidsverbetering*, RIGO i.o.v. BZK/WWI, uitgave RIGO Amsterdam, november 2010.

⁷ Gerritsen, S en T. Reininga (2011), *Effecten van mengen wijken onbekend; Nederlands onderzoek ontbreekt*, CPB Policy Brief 2011/08, Centraal Planbureau ISBN 978-90-5833-525-8.

⁸ Voor het gemak spreken we in het vervolg van dit onderzoek over inkomens onder en boven de € 33.000.

⁹ Zie bijvoorbeeld Kromhout, S. e.a. (2010), *Tussen wal en schip; twee deelstudies naar de gevolgen van de 90 procent-norm*, RIGO i.o.v. Aedes en Woonbond, Amsterdam, juni 2010.

houdens met hoog inkomen binnen de sociale huur opdrogen. Deze huishoudens blijven langer in hun huidige sociale huurwoning. Voor de wijkaanpak is dat voordelig omdat het de uitstroom van hogere inkomens uit de wijk tegengaat. Op dit moment is nog onduidelijk hoe woonconsumenten gaan reageren op de nieuwe regelgeving en hoe het saldo van deze twee effecten op de korte en langere termijn zal uitpakken.

In beginsel zijn er twee manieren voor aanbieders om op de EU-maatregel in te spelen: 1) kwalitatief hoogwaardige woningen bij mutatie boven de liberaliseringgrens brengen; en 2) huurwoningen bij mutatie verkopen. Voor corporaties is het van groot belang wat daarvan de te verwachten effecten zijn.

Een aantal in Corpovenista samenwerkende corporaties heeft RIGO Research en Advies opdracht gegeven een verkennende studie te doen die inzicht geeft in de potentiële effecten van de nieuwe regelgeving voor de wijkaanpak en het effect van beleid dat daarop inspeelt. Het voorliggende rapport is een verslag van die studie.

1.2 Onderzoeksvragen en aanpak

Centraal staat de vraag wat de EU-maatregel betekent voor de wijkaanpak. Een belangrijke rol is in de wijkaanpak weggelegd voor het tegengaan van (verdere) segregatie naar inkomen. Hoofddoel van dit onderzoek is derhalve te bepalen welk effect de EU-maatregel heeft op de inkomensverdeling in de aandachtswijk. Dit noemen we het primaire effect. Daarnaast kan selectie van huishoudens op inkomen betekenen dat de bevolkingssamenstelling ook op andere punten verandert, omdat inkomen sterk samenhangt met kenmerken als leeftijd, arbeidsmarktpositie en opleiding. Dit noemen we de secundaire effecten van de EU-maatregel.

De centrale onderzoeksvraag is uitgewerkt in een aantal deelvragen, die in dit onderzoek worden beantwoord:

1. Hoe verhouden zich het (ongunstige) instroom-effect en het (gunstige) uitstroom-effect? Hoe groot is het saldo?
2. Wat is de omvang van het primaire effect in een kwetsbare wijk op de korte en lange termijn? Is sprake van secundaire effecten? Zo ja, welke zijn de belangrijkste?
3. In welke mate kunnen huurliberalisering en verkoop van sociale huurwoningen een rol spelen in het tegengaan van ongewenste effecten van de EU-maatregel?
4. Hoe pakken de effecten uit in twee concrete wijken met uiteenlopende marktomstandigheden? (case study)

Elke wijk is anders. Doel van deze verkennende studie is niet om effecten voor alle aandachtswijken afzonderlijk in kaart te brengen. Uitgangspunt is de gemiddelde aandachtswijk, gedefinieerd als het totaal van alle postcodes met een uiterst negatieve tot en met matige leefbaarheid, gemeten volgens de Leefbaarometer (2009). Ter illustratie worden in een *case study* de effecten berekend voor twee concrete wijken met verschillende krapte op de woningmarkt. Gekozen is voor Almere Haven en Amsterdam Nieuw-West.

Om een antwoord te vinden op de gestelde onderzoeksvragen is een microsimulatiemodel ontwikkeld waarmee toekomstige verhuisstromen worden gesimuleerd. Het model, genaamd WONEN2025, is gebaseerd op het verhuis- en vestigingsgedrag van huishoudens zoals waargenomen in WoON 2006 en WoON 2009. Verondersteld wordt dat het verhuisgedrag van huishoudens in de toekomst niet wezenlijk anders zal zijn dan in de periode 2006-2009. Wat zeker wel zal veranderen is de samenstelling van de Nederlandse bevolking. Daarom wordt in de toekomstprojecties uitgegaan van de meest recente CBS-prognoses over de ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens. Met behulp van het model kunnen de effecten worden berekend van maatregelen die van invloed zijn op verhuisstromen, zoals de EU-maatregel.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op deelvraag 1: wat kunnen we aan de hand van gegevens uit WoON zeggen over het saldo van de twee hypothetische en tegengestelde effecten? In Hoofdstuk 3 komen deelvragen 2 aan de orde. Hoofdstuk 4 behandelt de effecten van twee mogelijke reacties van woningcorporaties. Tot slot geeft Hoofdstuk 5 de effectberekeningen voor Almere Haven en Amsterdam Nieuw-West.

Hoofdstuk 2

De omvang van het effect

De EU-maatregel heeft twee tegengestelde effecten op de inkomensverdeling in de sociale huursector. Enerzijds worden huishoudens met een hoog inkomen aan de poort geweerd, anderzijds zullen deze huishoudens, als ze al binnen zijn, misschien minder snel uit hun sociale huurwoning vertrekken. Hoe pakken deze effecten per saldo uit voor de gemiddelde aandachtswijk? Op hoeveel huishoudens heeft de maatregel invloed op de korte en langere termijn?

2.1 Inleiding

Beperking van de toegang tot sociale huurwoningen heeft twee tegengestelde effecten voor de inkomensverdeling in een wijk:

1. Selectie op inkomen aan de poort (instroomeffect)
2. Kleinere doorstroom van hoge inkomens binnen de sociale huur (uitstroomeffect)

Het instroomeffect is naar verwachting ongunstig voor de wijkaanpak en de inkomensverdeling, omdat het (verdere) segregatie naar inkomen in de hand werkt. Door hoge inkomens de toegang te beletten zal de toch al hoge concentratie van lage inkomens in aandachtswijken nog hoger worden. Het uitstroomeffect daarentegen kan juist gunstig uitpakken voor de wijkaanpak. De gedachte achter het uitstroomeffect is dat huishoudens met een hoog inkomen die binnen de sociale huursector willen verhuizen daarvan worden weerhouden. Zij worden minder mobiel op de woningmarkt en daarmee worden hogere inkomens langer aan de wijk gebonden. In dit hoofdstuk maken we de balans op van deze twee tegengestelde effecten.

Voor de leesbaarheid duiden we in het vervolg huishoudens met een inkomen boven de grens van €33.614 per jaar aan als 'huishoudens met hoog inkomen'. In feite worden daarmee de midden- en hoge inkomens bedoeld. De analyse heeft betrekking op 'de gemiddelde wijk met leefbaarheidsproblemen', die is gedefinieerd als de som van alle postcodes met een leefbaarheid van uiterst negatief tot matig. We duiden deze wijk aan met de term 'aandachtswijk'. Ruim 10 procent van de Nederlandse huishoudens woont volgens deze definitie in een aandachtswijk. In een bijlage wordt per provincie en gemeente een overzicht gegeven van de buurten die hiertoe gerekend worden.

2.2 De omvang van het effect van de EU-maatregel

Het EU-effect komt tot stand door twee tegengestelde effecten: één bij de uitstroom uit de wijk en één bij de instroom in de wijk. We nemen beide effecten onder de loep, hun interactie en vervolgens maken we de balans op van hun saldo.

Het effect van de EU-maatregel wordt gedefinieerd als: het percentage van de wijk waarin door de maatregel een huishouden met hoog inkomen wordt vervangen door een huishouden met laag inkomen. De grens tussen laag en hoog inkomen ligt bij €33.614. We analyseren het EU-effect aan de hand van een eenvoudig in- en uitstroomeffectmodel, met twee soorten huishoudens

(hoog/laag inkomen) met constante gestileerde overgangskansen, zoals we die in de praktijk waarnemen in WoON.

Uitstroom

Het uitstroomeffect van de EU-maatregel is tweeledig. Ten eerste is er een direct effect op de inkomenssamenstelling van de wijk. Dit betreft de huishoudens met hoog inkomen die minder mobiel worden op de woningmarkt, omdat verhuizen binnen de sociale huursector niet meer kan. Een raming van dit directe effect kan worden gemaakt met WoON-gegevens. Zo weten we uit WoON dat aandachtswijken voor 73 procent uit sociale huurwoningen bestaan, waarvan gemiddeld jaarlijks 10 procent vrij komt door verhuizingen. In 15 procent van die verhuizingen betreft het huishoudens met hoog inkomen die verhuizen naar een andere sociale huurwoning. Als we veronderstellen dat deze huishoudens hun verhuizing uitstellen en voortaan een twee keer zo kleine verhuiskans zullen hebben, dan komt het directe effect uit op circa +0,5 procent. Met andere woorden: in een half procent van de wijk wordt jaarlijks een hooginkomenhuishouden door de maatregel 'vastgehouden'. Dit directe effect neemt overigens in de tijd af als er na verloop van tijd (als gevolg van de EU-maatregel) minder hooginkomenhuishoudens in de sociale huur overblijven. Het 'bindingsmechanisme' werkt dan op een afnemend aantal huishoudens.

Ten tweede is er een indirect effect van de lagere uitstroom van hooginkomenhuishoudens: de mutatiegraad gaat naar beneden en daardoor wordt ook de jaarlijkse instroom kleiner. In aandachtswijken is een daling van de mutatiegraad van 10 naar 9 procent per jaar denkbaar.

Instroom

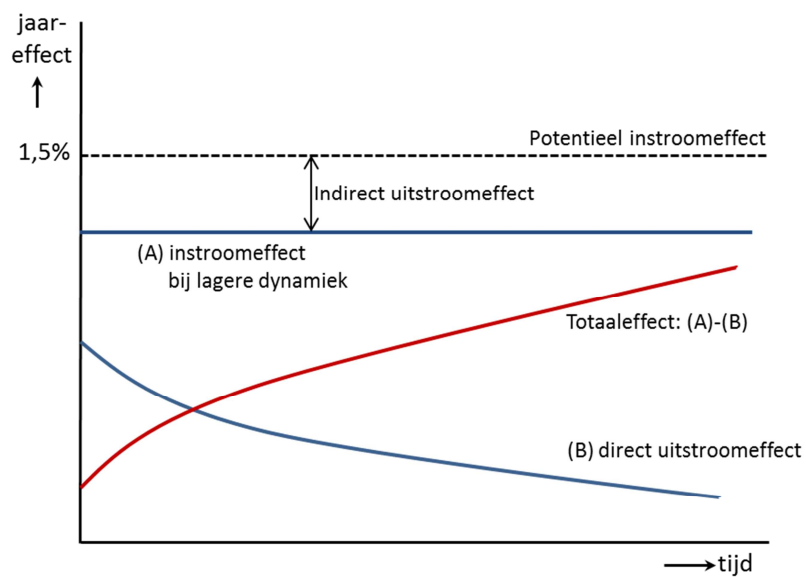
Aan de instroomzijde reguleert de EU-maatregel met de gestelde grens van €33,6 duizend in essentie alleen de samenstelling van de instroom in de sociale huursector. Dat de omvang van de instroom kleiner wordt, is een gevolg van de lagere mutatiegraad (het indirecte uitstroomeffect). Uit WoON2006/2009 blijkt dat gemiddeld 20 procent van de instroom in sociale huurwoningen in aandachtswijken een inkomen heeft van meer dan €33,6 duizend. Met andere woorden: tot 2011 werd elk jaar 2 procent van de sociale huurwoningen toegewezen aan een nieuwe huurder met een inkomen boven de EU-grens. Voor de wijkaanpak kijken we echter naar de wijk in zijn geheel. Omdat aandachtswijken voor gemiddeld 73 procent uit sociale huur bestaan, is het jaarlijkse effect op de instroom in potentie -1,5 procent ($\approx 0,73 \times 2$ procent) van de totale woningvoorraad in de wijk. Maar omdat de mutatiegraad ook lager is geworden is het instroomeffect kleiner: -1,4 procent. Dat wil zeggen: als corporaties helemaal geen sociale huurwoningen meer toewijzen aan huishoudens boven €33,6 duizend, dan krijgt jaarlijks 1,4 procent van de aandachtswijk door de EU-maatregel een huishouden met laag in plaats van hoog inkomen. Zouden corporaties hun vrije toewijzingsruimte van 10 procent optimaal benutten, dan daalt het instroomeffect van 1,4 naar 0,7 procent.

Hooginkomenhuishoudens kunnen echter ook een sociale huurwoning bewonen door inkomenscarrière te maken. Van belang is daarvoor de inkomensmobiliteit van huishoudens rond de grens van €33,6 duizend. Een aantal huurders groeit met de tijd boven de grens uit, waardoor de voorraad hoge inkomens in de sociale huur van binnenuit wordt aangevuld. Maar daar staat tegenover dat er ook huurders zijn die de omgekeerde weg bewandelen en van hoog inkomen naar laag inkomen gaan. Aan de hand van ons in- en uitstroommodel ramen we de jaarlijkse netto stroom van 'inkomensstijgers' op 1 procent¹⁰ van de sociale huurvoorraad. Hieruit komt

¹⁰ Hoge inkomens vormen 20% van de jaarlijkse instroom en 30% van de jaarlijkse uitstroom, terwijl zij 25% van de sociale voorraad in de probleemwijk bewonen. Bij een mutatiegraad van 10% gaat netto jaarlijks 1% ($= 0,10 \times (0,30 - 0,20)$) van de huishoudens met laag inkomen over naar de hoge inkomensgroep.

Het saldo van in- en uitstroom

Figuur 2.1 Het EU-effect per jaar na verloop van tijd



Bron: RIGO

Naar een nieuw evenwicht

van de gemiddelde woonduur), en corporaties hun vrije toewijzingsruimte optimaal zouden benutten, dan zal het aandeel van hoge inkomens in de sociale huur op de lange termijn convergeren naar circa 20 procent. Zouden corporaties de helft van de vrije toewijzingsruimte benutten, dan convergeert dat percentage op termijn naar om en nabij 17 procent. Als helemaal geen hoge inkomens bij instroom worden toegelaten, ligt het langetermijnevenwicht bij 14 procent.

2.3 Accumulatie van het EU-effect op de langere termijn

In de vorige paragraaf is gebleken dat de EU-instroombeperking in één jaar op een klein deel van de wijk van invloed is. Dat percentage kan in het eerste jaar dicht bij nul liggen, maar zal na verloop van tijd convergeren naar het instroomeffect. De vraag is hoe snel het effect in de tijd accumuleert. Een analyse van de samenstelling van aandachtswijken naar woonduur kan daar licht op werpen.

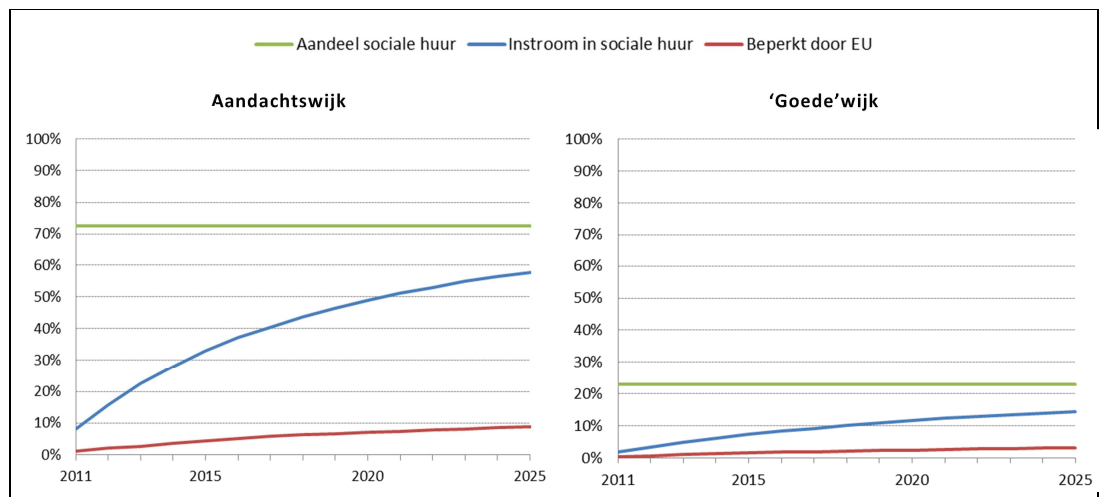
In Figuur 2.2 beeldt de verticale as de totale woningvoorraad van de wijk uit van de gemiddelde aandachtswijk (links) en de 'goede' wijk¹¹ (rechts). De groene lijn geeft aan dat in aandachtswijken 73 procent van de voorraad uit sociale huurwoningen bestaat. De blauwe lijn toont het deel van de wijk dat na 2010 is ingestroomd in een sociale huurwoning. We zien dat in 2025 van alle huishoudens in de aandachtswijk 58 procent na 2010 is ingestroomd in de sociale huur. Deze 58 procent is het potentieel waarop elke instroombeperking die vanaf 2011 van kracht is voor de sociale huursector van invloed kan zijn. De lijn vlakt af omdat sommige nieuwe instromers ook weer vóór 2025 uitstromen. De figuur laat zien dat men met selectie aan de poort van de sociale huursector dus maar een deel van woningvoorraad in een wijk kan bestrijken en dat het lang zal duren voordat alle huishoudens in de sociale huur geselecteerd zijn volgens het instroomcriterium. Na 15 jaar is 80 procent (=58 procent/ 73 procent) van de sociale voorraad volgens het criterium geselecteerd. Naarmate het aandeel sociale voorraad in de wijk hoger ligt, zal selectie aan de poort grotere effecten hebben voor de wijk.

De rode lijn geeft aan op welk deel van de wijk de EU-maatregel van toepassing is. In 2025 zou in de gemiddelde aandachtswijk 9 procent van de huishoudens met een inkomen hoger dan €33,6 duizend vanaf 2011 zijn ingestroomd in een sociale huurwoning. Dit percentage vertaalt zich grotendeels door in een verschuiving in de inkomensverdeling in de wijk.

Kortom: het effect van de EU-instroombeperking op de samenstelling van wijken mag op jaarbasis bescheiden zijn; over een lange periode van 15 jaar kan het effect aanzienlijk zijn.

¹¹ De 'goede' wijk is gedefinieerd als alle postcodes in de leefbaarheidsklassen positief tot zeer positief.

Figuur 2.2 Instroom sociale huur en de invloed van de EU-maatregel



Bron: WoON2006/09

12

2.4 Samenvattend

¹² Gedefinieerd als alle postcodes in de leefbaarheidsklassen positief tot zeer positief.

3. Het effect van de EU-instroombeperking op de samenstelling van wijken mag op jaar-basis bescheiden zijn; over een lange periode van 15 jaar kan het effect aanzienlijk zijn. In 2025 zou in de gemiddelde aandachtswijk 9 procent van de huishoudens met een in-komen hoger dan €33,6 duizend vanaf 2011 zijn ingestroomd in een sociale huurwo-ning. De maatregel heeft invloed op deze instroom.
4. In wijken met positieve leefbaarheid heeft de maatregel nauwelijks effect omdat daar veel minder sociale huurwoningen staan.

Hoofdstuk 3

Effecten op de samenstelling van de wijk

Het primaire effect van de EU-maatregel is een verandering van de wijkinkomensverdeling. Daarnaast zijn secundaire effecten denkbaar. Dat zijn de veranderingen in de wijksamenstelling die mogelijk gepaard gaan aan inkomenssegregatie. We kijken daarbij naar leeftijd, opleiding, herkomst, type huishouden en arbeidsmarktpositie.

3.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk hebben we gezien dat het effect van de EU-instroombeperking in aandachtswijken op jaarbasis weliswaar bescheiden is; over een lange periode van 15 jaar kan het effect aanzienlijk zijn. In dit hoofdstuk beschouwen we het effect van de maatregel op de wijksamenstelling over de periode 2011-2025. Daarbij onderscheiden we het effect op de inkomensverdeling in de wijk (het primaire effect) en het effect op overige populatiekenmerken, zoals leeftijd, herkomst, opleiding etc. (secundaire effecten).

In de analyse wordt gebruikgemaakt van een microsimulatiemodel (WONEN2025). Het model is gebaseerd op twee jaargangen van WoON: 2006 en 2009. Verondersteld wordt dat het verhuisgedrag in deze twee steekproeven model kan staan voor het toekomstige verhuisgedrag in Nederland. CBS-prognoses van de meest waarschijnlijke demografische ontwikkelingen zijn in het model opgenomen. Het effect van de EU-maatregel op de verhuisdynamiek in de sociale huursector is met onzekerheid omgeven. In de berekeningen gaan we ervan uit dat de EU-maatregel een daling van de verhuisdynamiek teweeg brengt van -10 procent. Dat is een forse daling in het licht van het feit dat 15 procent van de uitstroom uit de sociale huur hooginkomenhuishoudens betreft die naar een andere sociale huurwoning verhuizen. Hiermee veronderstellen we impliciet dat de meerderheid van deze huishoudens hun verhuizing lang uitstelt. Daarmee wordt de kans op overschatting van het geaccumuleerde EU-effect beperkt.

In de berekeningen is verondersteld dat corporaties geen gebruikmaken van hun vrije toewijzingsruimte. Zouden corporaties die ruimte optimaal benutten voor toewijzing aan midden- en hoge inkomens dan zijn de effecten kleiner. Als vuistregel kan de lezer de gepresenteerde effecten halveren om een schatting te krijgen van de effecten bij optimale benutting.

3.2 Het primaire effect

Een van de constante pijlers in de wijkaanpak is het tegengaan van de concentratie van kansarme bevolkingsgroepen. Instrumenten die daarvoor worden ingezet zijn erop gericht dat aandachtswijken winnen aan aantrekkelijkheid voor midden- en hogere inkomens waardoor zij voor deze wijken behouden kunnen blijven of er zich zelfs vestigen. Per saldo vermindert daardoor de concentratie van kansarmen en daarmee – zo is de gedachte – ook de cumulatie van problemen. Sturing op inkomenssamenstelling van wijken speelt dus een cruciale rol in de wijkaanpak. In deze paragraaf onderzoeken we het effect van de EU-maatregel op de inkomensverdeling in de gemiddelde aandachtswijk.

Meer inkomenssegregatie

Tabel 3.1 geeft een overzicht van het primaire effect van de EU-maatregel. De tabel toont de inkomensverdeling over drie klassen (laag, midden en hoog) in vier peiljaren. Bovenaan staat als referentiepunt de inkomensverdeling van Nederland. De modelberekeningen zijn weergegeven in prijzen van 2010 (m.a.w. inkomens en huren blijven uitgedrukt in het prijspeil van 2010). De inkomensverdeling van Nederland over de klassen laag/midden/hoog wordt voor de toekomst constant verondersteld.

De inkomensverdeling van de gemiddelde aandachtswijk zou in het geval geen EU-instroombeperking zou gelden (aangeduid als 'zonder EU') over 15 jaar enigszins verbeteren: een procent minder lage inkomens en een procent meer hoge inkomens. Dat komt omdat de vergrijzing door de leeftijdsopbouw minder effect heeft in aandachtswijken.

Vervolgens wordt getoond hoe de inkomensverdeling in de wijk zich zal ontwikkelen onder de nieuwe regelgeving. Het EU-effect wordt berekend door de 'zonder-EU' percentages van de 'met-EU' percentages af te trekken. Geconcludeerd kan worden dat aandachtswijken ten opzichte van Nederland reeds een hoge concentratie van lage inkomens kennen. Het aandeel hoge inkomens is ongeveer de helft van wat normaal is in Nederland. De EU-instroombeperking zal dit verschil verder aanscherpen. Het aandeel lage inkomens zal toenemen van 69 procent tot 76 procent; het aandeel hoge inkomens boven €43 duizend neemt af van 18 procent tot 15 procent. Ook het aandeel van de middeninkomens (€33-43 duizend) zal door de EU-beperking iets kleiner worden (van 13 naar 9 procent).

Tabel 3.1 Het primaire effect van de EU-maatregel

	2010	2015	2020	2025	Δ2010/25
Nederland					
Laag: < €33.000	42%	42%	42%	42%	0,0%
Midden: €33.000- 43.000	13%	13%	13%	13%	0,0%
Hoog: > €43.000	45%	45%	45%	45%	0,0%
Aandachtswijken (zonder EU)					
Laag: < €33.000	69%	69%	68%	68%	-1,0%
Midden: €33.000- 43.000	13%	13%	13%	13%	0,0%
Hoog: > €43.000	18%	19%	19%	19%	+1,0%
aandachtswijken (met EU)					
Laag: < €33.000	69%	73%	75%	76%	+7,0%
Midden: €33.000- 43.000	13%	11%	9%	9%	-4,0%
Hoog: > €43.000	18%	17%	16%	15%	-3,0%
Effect EU-beperking					
Laag: < €33.000		+4,0%	+6,5%	+8,0%	
Midden: €33.000- 43.000		-2,0%	-3,5%	-4,0%	
Hoog: > €43.000		-2,0%	-3,0%	-4,0%	

Bron: RIGO (simulatiemodel Wonen2025 obv WoON 2006 & WoON 2009)

Bovenstaande effecten gelden onder de veronderstelling dat corporaties de vrije toewijzingsruimte onbenut laten. Men dient de effecten te halveren om tot effecten te komen bij optimale benutting ervan. Dat geldt voor alle in dit hoofdstuk gepresenteerde effecten.

Minder scheefheid

De EU-instroombeperking is ingegeven vanuit de gedachte dat de sociale huursector een door de staat gesubsidieerde concurrent is voor particuliere investeerders op de woningmarkt. Huishoudens die meer zouden kunnen betalen voor een huurwoning bewonen een gesubsidieerde woning en dat werkt belemmerend voor toetreding van particuliere investeerders, omdat het

hun rendement drukt. Om die belemmering weg te nemen wordt door middel van de instroombeperking beoogd dat sociale huurwoningen vaker dan nu het geval is worden bewoond door huishoudens met laag inkomen. Hoge inkomens worden dan gedwongen uit te wijken naar duurdere huur of koop. De EU-instroombeperking kan men zien als een maatregel tegen 'scheef toewijzen', gemotiveerd met EU-staatssteunregels.

Tabel 3.2 geeft inzicht in het effect van de maatregel op het aandeel van de sociale voorraad dat wordt bewoond door huishoudens met laag inkomen. De EU-maatregel zorgt inderdaad voor een hoger percentage lage inkomens in de sociale huur. Bijna drie kwart van de sociale huurwoningen wordt thans bewoond door huishoudens met laag inkomen. In aandachtswijken neemt dat percentage door de instroombeperking met 11 procentpunten toe van 75 procent in 2010 tot 85 procent in 2025. Zonder de maatregel zou dat percentage in lijn met de afname van het aantal laaginkomenhuishoudens in de hele wijk licht zijn gedaald tot 74 procent. Het aandeel inkomens boven €43 duizend in de sociale huur neemt daarbij af van 14 naar 9 procent; het aandeel middeninkomens van 11 tot 5 procent. De maatregel treft de middeninkomens in aandachtswijken dus wat harder dan de hoge inkomens.

Tabel 3.2 Het effect van de EU-maatregel: lage inkomens in de sociale huur

	2010	2015	2020	2025	Δ2010/25
Laag inkomen: < €33.000					
Nederland	74%	74%	74%	74%	0,0%
Aandachtswijken (zonder EU)	75%	75%	75%	74%	-1,0%
Aandachtswijken (met EU)	75%	80%	84%	85%	+10,0%
Effect EU-beperking		+5,0%	+9,0%	+11,0%	

Bron: RIGO (simulatiemodel Wonen2025 obv WoON 2006 & WoON 2009)

Uitgelicht: Instroombeperking in model WONEN2052

In simulatiemodel WONEN2025 wordt met ingang van 2011 de instroom in de sociale huur van huishoudens met een te hoog inkomen onmogelijk gemaakt. De hamvraag is: wat komt er voor deze huishoudens in de plaats? Daarvoor wordt in het model de veronderstelling gemaakt dat de vraaguitval die door de EU-maatregel ontstaat kan worden opgevangen door een evenredige toename van de wel toegestane instroom in het betreffende jaar. De betreffende woningen staan dus niet leeg. Ze worden opgevuld door huishoudens die voorheen werden verdrongen door de instroom van huishoudens met hoog inkomen, of door nieuwe verhuisdynamiek van huishoudens met laag inkomen die ontstaat door het aanbod van deze woningen.

In het model staat een kleine wijk centraal ten opzichte van de rest van Nederland. Dat suggereert dat qua omvang de stromen van laaginkomenhuishoudens in de periferie rondom de wijk groot genoeg zijn om de ontstane vraaguitval op te vangen. Het model doet geen uitspraak over waar de geweerde huishoudens met hoog inkomen terecht komen.

3.3 Secundaire effecten

Leeftijdsopbouw

Tabel 3.3 toont de ontwikkeling in leeftijdsopbouw van Nederland en de gemiddelde aandachtswijk in de periode 2010-2025. Het blijkt dat aandachtswijken thans jonger en minder grijs zijn. Het aandeel jongere huishoudens neemt naar verwachting zelfs nog toe en de vergrijzing is in de komende 15 jaar minder sterk dan gemiddeld in Nederland.

De gemiddelde leeftijd in de wijk verandert door de EU-maatregel niet. Wel zien we op termijn een kleine verschuiving in de leeftijdsopbouw ontstaan. De aandelen jonge (onder 35) en oude-

re (65+) huishoudens nemen iets toe, terwijl in de leeftijdscategorieën daartussen een lichte afname te zien is. Door de EU-maatregel worden dus de uitersten van leeftijdsverdeling meer benadrukt, ten koste van de 35-64-jarigen. Dit zien we ook terug in kleine verschuivingen in het huishoudentype: meer éénpersoonshuishoudens en minder huishoudens met kinderen. Dit komt overeen met het feit dat huishoudens met twee werkende partners relatief vaak boven de grens van €33,6 duizend uitkomen en daardoor minder vaak instromen. Deze huishoudens zitten relatief vaak in de leeftijdscategorie 35-64 jaar en hebben vaker thuiswonende kinderen.

Tabel 3.3 Het effect van de EU-maatregel op de leeftijdsopbouw

	2010	2015	2020	2025	Δ2010/25
Nederland					
< 35 jaar	20%	20%	20%	19%	-1,0%
35-64 jaar	57%	55%	52%	51%	-6,5%
> 65 jaar	23%	25%	28%	30%	+7,5%
Aandachtswijken (zonder EU)					
< 35 jaar	35%	37%	37%	37%	+2,0%
35-64 jaar	52%	48%	47%	46%	-5,5%
> 65 jaar	13%	15%	16%	17%	+3,5%
Aandachtswijken (met EU)					
< 35 jaar	35%	37%	38%	38%	+3,0%
35-64 jaar	52%	48%	46%	45%	-7,0%
> 65 jaar	13%	15%	16%	17%	+4,0%
Effect EU-beperking					
< 35 jaar		0,0%	0,5%	1,0%	
35-64 jaar		0,0%	-1,0%	-1,5%	
> 65 jaar		0,0%	+0,5%	+0,5%	

Bron: RIGO (simulatiemodel Wonen2025 obv WoON 2006 & WoON 2009)

Herkomst

De EU-maatregel heeft geen noemenswaardige verschuivingen in de verdeling naar herkomst tot gevolg. In de gemiddelde aandachtswijk neemt het aandeel niet-westers allochtone huishoudens toe van 42 procent in 2010 tot 49 procent in 2025, ongeacht of de EU-maatregel van kracht is of niet. Dit is een opmerkelijk resultaat omdat op voorhand wordt verwacht dat zich onder de instroom van lage inkomens in de aandachtswijken veel niet-westerse allochtonen bevinden. Nadere inspectie van WoON-gegevens leert dat het percentage allochtonen in de instroom van lage inkomens in de sociale huur niet veel hoger is dan bij de instroom van hoge inkomens: resp. 45 en 42 procent in 2009. Er bestaat in dit opzicht dus weinig verschil tussen de geweerde instroom en de instroom die ervoor in de plaats komt. Daarbij komt dat niet-westers allochtone huishoudens een hogere verhuisfrequentie vertonen dan autochtone huishoudens. De toch al kleine instrooms substitutie van allochtoon voor autochtoon wordt daardoor deels teniet gedaan.¹³

Arbeidsmarktpositie

Selectie op lagere inkomens brengt met zich mee dat meer huishoudens met een zwakke arbeidsmarktpositie de wijk instromen. Dat kan tot uitdrukking komen in het opleidingsniveau en het percentage dat betaald werk dan wel een uitkering/AOW als belangrijkste inkomstenbron

¹³ Een deel van de substitutie wordt 'geabsorbeerd' door de hogere mutatiegraad van woningen waarvan de nieuwe en oude huurder allochtoon zijn. Bij dergelijke mutaties verandert de wijksamenstelling naar herkomst per saldo niet.

heeft. Tabel 3.4 laat zien dat aandachtswijken aan relatief weinig hoogopgeleide huishoudens onderdak bieden. Het aantal hoogopgeleiden zal in Nederland in de toekomst nog autonoom doorgroeien, in aandachtswijken zal dat aantal (iets gematigder dan in de rest van Nederland) groeien van 22 procent in 2010 tot 26 procent in 2025. De EU-maatregel drukt die groei met een procentpunt, zodat het aandeel toeneemt tot 25procent in 2025 i.p.v. 26 procent.

Vergrijzend Nederland heeft in 2025 naar verwachting relatief minder huishoudens met betaald werk als belangrijkste inkomstenbron. In 2025 geldt dat voor 60 procent van de huishoudens, thans is dat 66 procent. De ontwikkeling in het percentage met betaald werk in aandachtswijken steekt gunstig bij af bij de rest van Nederland. Dat komt door de jonge leeftijdsbouw van de wijk, die een relatief kleine kans op uitstroom naar pensioen tot gevolg heeft. Als het gaat om het aandeel huishoudens met betaald werk groeien aandachtswijken door vergrijzing met de jaren dus naar het Nederlands gemiddelde toe. Zonder EU-maatregel voorspelt het model dat in 2025 in aandachtswijken het percentage huishoudens met betaald werk op het Nederlands gemiddelde ligt. Echter, de EU-instroombeperking drukt dat percentage met 3,5 procentpunten tot onder het Nederlands gemiddelde. Tegelijkertijd neemt het aandeel huishoudens met een uitkering of pensioen toe. Voor elke drie werkende huishoudens minder komen er twee in de plaats die afhankelijk zijn van een uitkering en één dat is gepensioneerd.

Tabel 3.4 Het effect van de EU-maatregel op arbeidsmarktpositie

	2010	2015	2020	2025	$\Delta 2010/25$
Nederland					
Hoog opgeleid	30%	32%	33%	35%	+4,5%
Betaald werk	66%	64%	62%	60%	-5,5%
Uitkering	12%	11%	11%	11%	-0,5%
AOW, VUT, pensioen	23%	25%	27%	29%	+6,0%
Aandachtswijken (zonder EU)					
Hoog opgeleid	22%	23%	25%	26%	+4,0%
Betaald werk	61%	60%	60%	60%	-1,0%
Uitkering	26%	26%	25%	25%	-1,5%
AOW, VUT, pensioen	13%	14%	15%	15%	+2,0%
Aandachtswijken (met EU)					
Hoog opgeleid	22%	23%	24%	25%	+3,0%
Betaald werk	61%	59%	57%	56%	-4,5%
Uitkering	26%	27%	27%	27%	+1,0%
AOW, VUT, pensioen	13%	14%	15%	16%	+3,0%
Effect EU-beperking					
Hoog opgeleid		-0,5%	-0,5%	-1,0%	
Betaald werk		-1,5%	-2,5%	-3,5%	
Uitkering		1,5%	2,0%	2,5%	
AOW, VUT, pensioen		0,0%	0,5%	1,0%	

Bron: RIGO (simulatiemodel Wonen2025 obv WoON 2006 & WoON 2009)

Woonlasten

Tot besluit van deze paragraaf bespreken we kort de ontwikkeling van de woonlasten. Huurders met laag inkomen hebben over het algemeen een hogere netto woonquote¹⁴ dan huurders met hoog inkomen. Selectie op lagere inkomens impliceert dat opwaartse druk zal ontstaan op de gemiddelde woonquote in de wijk. Dat blijkt ook uit modelberekeningen. Huishoudens in aandachtswijken besteden gemiddeld een groter deel van hun netto inkomen aan wonen: circa 32 procent tegen 27 procent gemiddeld in Nederland. Door de EU-maatregel stijgt dat gemiddelde

¹⁴ De netto woonquote geeft de totale woonlasten weer als percentage van het netto inkomen.

met één procentpunt naar 33 procent in 2025. Het vrij besteedbare inkomen na aftrek van de woonlasten neemt in aandachtswijken door de selectieve instroom van huishoudens met laag inkomen dus af. Deze instromende huishoudens hebben minder vaak betaald werk, zijn meer afhankelijk van een uitkering en hebben doorgaans relatief hoge woonlasten ten opzichte van hun netto inkomen.

Leefbaarheid

De leefbaarheid in wijken hangt sterk samen met de samenstelling van de bevolking. Een analyse van de achterliggende gewichten in de Leefbaarometer¹⁵ leert dat de leefbaarheid per saldo enigszins zal verslechteren door de EU-maatregel. Belangrijkste oorzaken daarvan zijn: 1) de accentverschuiving in de inkomenssamenstelling (meer lage inkomen, minder hoge inkomen) en 2) het negatieve effect op het aandeel huishoudens met betaald werk. Deze twee factoren wegen relatief zwaar in de bepaling van de leefbaarheid. De verschuivingen in de staarten van de leeftijdsverdeling hebben tegengestelde effecten op de leefbaarheid. De afname van huishoudens in de middelbare leeftijdscategorie is ongunstig voor de leefbaarheid; de toename van de ouderen is gunstig. Meer jonge huishoudens zonder kinderen zijn ook ongunstig voor de leefbaarheid. Per saldo lijkt een negatief effect op de leefbaarheid voor de hand te liggen, omdat huishoudens in de diverse levensfasen andere verwachtingen en preferenties hebben ten aanzien van hun leefomgeving. Een toename van jonge en oude huishoudens kan tot meer conflicten leiden over bijvoorbeeld geluidsoverlast en straatvuil. Ook de etnische samenstelling van de wijk legt overigens veel gewicht in de schaal, maar daarop heeft de EU-maatregel geen invloed. De orde van grootte van het effect blijft overigens wel beperkt. De in dit hoofdstuk beschreven effecten van de EU-maatregel sommeren tot circa 20% van een classesprong op de schaal van de Leefbaarometer.

Kortom, de leefbaarheid in aandachtswijken zal door de EU-maatregel verslechteren. Dat komt door de verschuiving in de inkomenssamenstelling, hogere werkloosheid en de toename van jongere en oudere huishoudens ten koste van de huishoudens van middelbare leeftijd.

3.4 Samenvattend

Aandachtswijken worden reeds gekenmerkt door een concentratie van lage inkomens en een ondervertegenwoordiging van hoge inkomens. De EU-maatregel zal de inkomenssegregatie verder versterken. Het aandeel lage inkomens zal toenemen van 69 tot 73-76 procent, afhankelijk van de benutting van de vrije toewijzingsruimte; het aandeel hoge inkomens boven €43 duizend neemt af van 18 tot 15-17 procent in 2025. Ook het aandeel van de middeninkomens (€33-43 duizend) zal door de EU-maatregel kleiner worden: van 13 naar 9-11 procent. In welke mate de vrije toewijzingsruimte van 10 procent wordt benut voor toewijzing aan midden- en hoge inkomens is een belangrijke factor in het uiteindelijke effect van de maatregel.

Met de maatregel wordt wel bewerkstelligd dat sociale huurwoningen in de toenemende mate door huishoudens met laag inkomen worden bewoond. In de gemiddelde kwetsbare wijk neemt het aandeel van huishoudens met laag inkomen in de sociale huur toe van 75 procent in 2010 tot 80-85 procent in 2025. De maatregel treft de middeninkomens in aandachtswijken wat harder dan de hoge inkomens. Het aandeel inkomens boven €43 duizend in de sociale huur neemt af van 14 naar 9-12 procent; het aandeel middeninkomens van 11 tot 5-8 procent.

De gemiddelde leeftijd in de wijk verandert door de EU-maatregel niet. Wel is er een kleine verschuiving in de leeftijdsopbouw. De aandelen jonge (onder 35) en oudere (65+) huishoudens nemen iets toe, terwijl in de leeftijdscategorieën daartussen een lichte afname te zien is. Dit

¹⁵ Zie: www.leefbaarometer.nl

zien we terug in kleine verschuivingen in het huishoudentype: meer éénpersoonshuishoudens en minder huishoudens met kinderen. De wijk individualiseert dus enigszins door de EU-maatregel. Selectie op lagere inkomens brengt met zich mee dat het aandeel huishoudens met betaald werk afneemt en de uitkeringsafhankelijkheid in de wijk wat groter wordt. De gemiddelde woonlasten in de wijk nemen toe. De EU-maatregel heeft geen noemenswaardige verschuivingen in de verdeling naar herkomst tot gevolg.

De leefbaarheid in aandachtswijken zal door de instroombeperking verder verslechteren, door 1) een verschuiving in de inkomenssamenstelling; 2) hogere werkloosheid en 3) een toename van jongere en oudere huishoudens ten koste van de huishoudens van middelbare leeftijd.

Hoofdstuk 4

Effecten van liberalisering en verkoop

Corporaties kunnen inspelen op de EU-maatregel door sociale huurwoningen te verkopen of te liberaliseren. Hiermee verkleinen ze de sociale voorraad in de wijk en wordt het effect van de EU-maatregel gedempt. In dit hoofdstuk worden de effecten van liberalisering en verkoop in kaart gebracht.

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken was het uitgangspunt dat de sociale voorraad in de wijk niet kleiner werd. Met andere woorden: er is in de wijken geen sprake van verkoop en/of liberalisering van sociale huurwoningen op grote schaal. In dit hoofdstuk belichten we het effect van deze corporatiebeleidsinstrumenten. We hebben gezien dat de omvang van het EU-effect bescheiden is, maar op termijn voor aandachtswijken niet verwaarloosbaar. In hoeverre kunnen liberalisering en verkoop het EU-effect mitigeren?

Bij *liberalisering* wordt (bij mutatie) de maanduur van de sociale huurwoning boven de wettelijk vastgestelde grens van €652 (2011) gebracht. Dat is alleen mogelijk met woningen waarvan de maximaal redelijke huurprijs ook boven die grens ligt. De maximaal redelijke huurprijs wordt bepaald in het woningwaarderingssysteem (wvs). Woningen met meer dan 142 wvs-punten komen in aanmerking voor liberalisering. In de berekeningen zijn de recentelijk toegekende 15 of 25 extra punten in de zogenaamde schaarstegebieden meegenomen. Dat betekent dat in de betreffende schaarstegebieden meer sociale huurwoningen voor liberalisering in aanmerking komen.

Bij *verkoop van sociale huurwoningen* gaat het in deze studie uitsluitend om de verkoop van door mutatie vrijkomende woningen. Verkoop aan de huidige huurder blijft buiten de beschouwingen, omdat het nieuwe toewijzingsbeleid daarop niet van toepassing is. Dat wil overigens niet zeggen dat verkoop aan zittende bewoners niet bij kan dragen aan binding van doelgroepen in het kader van de wijkaanpak. Welke woningen voor verkoop in aanmerking komen zal van corporatie tot corporatie verschillen. Die specifieke omstandigheden zijn moeilijk in één richtlijn te vangen. In dit onderzoek is gekozen voor een benadering vanuit bedrijfseconomisch perspectief. Een woning wordt bij mutatie te koop aangeboden als de maximaal redelijke huurprijs ten opzichte van de woz-waarde een laag rendement op levert. Voorts veronderstellen we dat alleen woningen die niet geliberaliseerd kunnen worden in aanmerking komen voor verkoop. Hierdoor hebben beide instrumenten in de analyse betrekking op verschillende, elkaar uitsluitende segmenten van het corporatiebezit. Bij liberalisering gaat het om kwalitatief hoogwaardige woningen, die corporaties in bezit willen houden. Bij verkoop gaat het om woningen waarvan de corporatie vanuit bedrijfseconomisch oogpunt wel afscheid wil nemen.

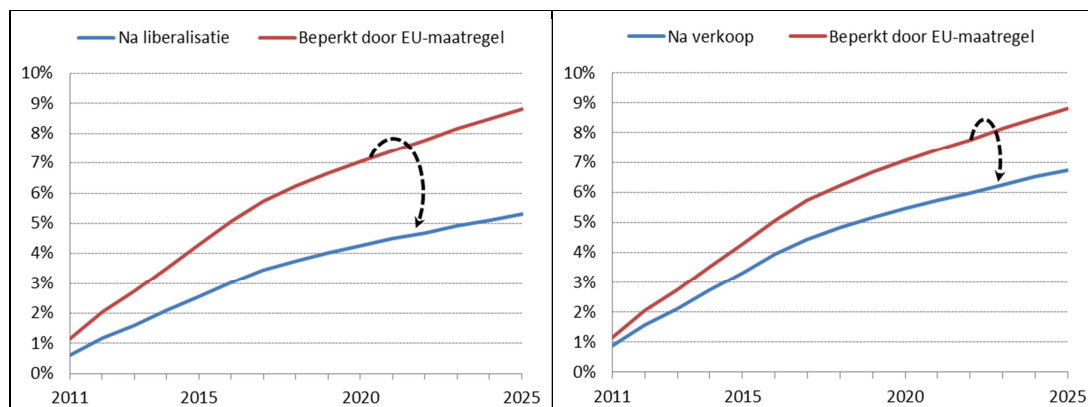
We verkennen de toekomst tot 2025 met twee scenario's. In het eerste scenario wordt uitsluitend geliberaliseerd; in het tweede scenario wordt alleen verkocht. De scenario's zijn zo ingericht dat de beide beleidsinstrumenten betrekking hebben op elkaar uitsluitende delen van de sociale voorraad. Wanneer een woning vrijkomt wordt de woning geliberaliseerd/verkocht indien de woning aan de betreffende voorwaarden voldoet. Deze vrijkomende woningen vormen respectievelijk het liberaliseringpotentieel en het verkooppotentieel. Aan de hand van de fi-

1.

2.

4.2 De invloed van de EU-maatregel na liberalisering en verkoop

Figuur 4.1 Mitigatie van het EU-effect (% van de wijk) door liberalisering en verkoop



Bron: RIGO (simulatiemodel Wonen2025 obv WoON 2006 & WoON 2009)

¹⁶ Mitigerende effecten worden afgezet tegen het maximale EU-effect, in geval geen gebruik wordt gemaakt van de vrije toewijzingsruimte.

Het verschil tussen de instrumenten komt voort uit het feit dat huishoudens met een hoog inkomen relatief vaak instromen in de betere sociale huurwoning met een relatief hoge huur en puntenaantal. Dit zijn juist de woningen die geliberaliseerd kunnen worden. Door ze te liberaliseren, wordt met grote kans een huishouden bediend dat anders door de EU-maatregel zou zijn geweerd. De te koop aangeboden woningen bevinden zich in dit onderzoek aan het andere eind van het kwaliteitsspectrum van het corporatiebezit. Verondersteld is dat ze niet kunnen worden geliberaliseerd vanwege het puntenaantal en dat daarnaast de maximaal redelijke huur ten opzichte van de woz-waarde een laag rendement oplevert. Huishoudens met hoog inkomen opteren minder frequent voor zo'n woning en dat komt tot uitdrukking in het kleinere compenserende effect van verkoop van deze woningen.

Omdat ervoor is gekozen beide instrumenten van toepassing te laten zijn op elkaar uitsluitende segmenten van het corporatiebezit, kunnen de effecten van liberalisering en verkoop bij elkaar worden opgeteld. Zouden beide maximaal worden ingezet en zou er voldoende marktvaart zijn, dan heeft de EU-maatregel in 2025 nog altijd greep op 4 à 5 procent van de gemiddelde aandachtswijk. Dat is onder de veronderstelling dat corporaties hun vrije toewijzingsruimte niet gebruiken. Zouden corporaties de vrije toewijzingsruimte optimaal benutten, dan wordt de 'invloedsfeer' van de EU-maatregel beperkt tot 2 à 2,5 procent van de wijk in 2025. Dat wil zeggen: dan is de maatregel nog slechts van toepassing op een cumulatieve instroom van midden- en hoge inkomens van 2 à 2,5 procent van de gemiddelde aandachtswijk in 2025.

Resumerend

- Liberalisering en verkoop maken de invloed van de EU-maatregel kleiner omdat daardoor de sociale voorraad slinkt.
- Liberalisering heeft in de praktijk vaker dan verkoop betrekking op de betere woningen waarmee relatief vaak huishoudens met hoog inkomen worden bediend. Met liberalisering worden derhalve meer woningen aan de invloedsfeer van de EU-maatregel onttrokken, dan met verkoop van huurwoningen.
- Bij maximale inzet van beide instrumenten wordt de maximale invloedsfeer van de EU-maatregel teruggebracht van 9 procent tot 4 à 5 procent van de wijk in 2025. Bij optimale benutting van de vrije toewijzingsruimte blijft de invloedsfeer beperkt tot 2 à 2,5 procent.

4.3 Effecten van huurliberalisering

In Tabel 4.1 staat een overzicht van de effecten van liberalisering voor de aandachtswijken.¹⁷ De wijken omvatten 815 duizend woningen in 2010.¹⁸ Ruim 72 procent ervan zijn sociale huurwoningen met een huurprijs van minder dan €652. Binnen vijf jaar (tot 2015) kunnen 45 duizend sociale huurwoningen worden geliberaliseerd op €653 (één euro boven de grens), na 10 jaar zijn dat er 70 duizend en na 15 jaar 85 duizend woningen. In 2025 is in een gemiddelde aandachtswijk dan 9 procent van de wijk geliberaliseerd oftewel 15 procent van de sociale voorraad in 2010.

¹⁷ Tot de aandachtswijken worden gerekend alle postcodes in de leefbaarheidsklassen uiterst negatief tot en met matig. Dit zijn niet alleen de 40 ooit zo genoemde aandachtswijken.

¹⁸ In de toekomstscenario's is verondersteld dat het aandeel van aandachtswijken in Nederland constant blijft. Hierdoor groeit het aantal woningen in aandachtswijken tot 930 duizend.

Tabel 4.1 Huurliberalisering in aandachtswijken

	2010	2015	2020	2025
Woningen in aandachtswijken (x 1000)	815	845	890	930
Liberaliseringpotentieel (x1000, cumulatief)		45	70	85
% van de wijkvoorraad (cumulatief)		5%	8%	9%
% van de sociale voorraad in 2010 (cumulatief)		8%	12%	15%
Samenstelling wijkvoorraad				
- sociale huur < aftopping	65%	62%	60%	58%
- sociale huur < €653	7%	6%	5%	4%
- corporatiebezit > €653	2%	7%	10%	12%
- particuliere verhuur	7%	7%	7%	7%
- koop	19%	19%	19%	19%
WWS-punten geliberaliseerde woningen (gemiddeld verschil t.o.v. wijkgemiddelde)		+39	+39	+39

Bron: RIGO (simulatiemodel Wonen2025 obv WoON 2006 & WoON 2009)

Met de liberalisering verandert de samenstelling van de wijkwoningvoorraad. Het corporatiebezit boven de liberaliseringgrens neemt toe van 2 procent in 2010 tot 12 procent van de wijk in 2025. Het aandeel sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrens gaat van 7 naar 4 procent. Het percentage huurwoningen onder de aftoppingsgrens neemt met 7 procentpunten af tot 58 procent. De te liberaliseren woningen zijn de betere woningen; ze hebben gemiddeld 39 wws-punten meer dan de gemiddelde huurwoning in de wijk (gemiddeld 123 punten).

Betaalbaarheid en vraagpotentieel

De vraag die rijst is of de huur van sociale huurwoningen in aandachtswijken zonder slag of stoot kan worden geliberaliseerd. Voor hoeveel huishoudens die zich in aandachtswijken willen vestigen is die huur betaalbaar? We onderzoeken dat aan de hand van cijfers over de huur die thans in verschillende inkomensgroepen wordt betaald. Tabel 4.2 toont voor drie inkomensgroepen het percentage van de huishoudens dat een huur heeft van €653 of hoger. In Nederland heeft 6 procent van de huishoudens met laag inkomen een huur van €653 of meer per maand. In aandachtswijken is dat 3 procent. Daaruit kan worden geconcludeerd dat geliberaliseerde woningen nauwelijks als aanbod voor de lage inkomens kunnen worden aangemerkt. Maar ook voor de meeste middeninkomens is dat nog altijd een hoge huur. In Nederland betaalt 15 procent van de huishoudens met een middeninkomen een huur van meer dan €653. In aandachtswijken ligt dat percentage met 6 procent beduidend lager. Datzelfde geldt voor de hoge inkomens. Ook daar zien we een beduidend lager percentage in de aandachtswijk (12 procent), terwijl in andere delen van Nederland meer dan het dubbele wordt waargenomen.

Uitgelicht: Huurliberalisering en Verkoop

Huurliberalisering vindt in het model plaats door bij nieuwe verhuringen de huur op te schroeven tot net boven de liberaliseringgrens van €652 per maand. De woning is dan formeel niet langer een sociale huurwoning en daardoor is de instroombeperking niet van toepassing. Voor deze 'minimale liberalisering' is gekozen, omdat daarbij de eventuele vraaguitval en leegstand die door de huurverhoging kunnen ontstaan tot een minimum beperkt worden. Liberalisering vindt uiteraard alleen plaats bij corporatiewoningen van voldoende kwaliteit (meer dan 142 wws-punten, inclusief de onlangs toegekende schaarstepunten). In de berekeningen worden alle woningen die daarvoor in aanmerking komen geliberaliseerd.

Verkoop van corporatiewoningen vindt in het model plaats door bij mutatie de woning te koop aan te bieden. De woning is dan formeel niet langer een sociale huurwoning en daardoor is de instroombeperking niet van toepassing. Niet alle mutatiewoningen worden te koop aangeboden. Een woning komt in het model voor verkoop in aanmerking als de maximaal redelijke jaarhuur lager is dan 4,5 procent van de woz-waarde en de woning minder dan 142 wws-punten heeft (inclusief schaarstepunten). De verkoopprijs is gelijk aan de woz-waarde. Verkoop aan de huidige bewoner blijft buiten de beschouwingen.

Om een indruk te krijgen van de **verhuurbaarheid/ verkoopbaarheid** van de woning wordt voor de inkomensgroepen laag, midden en hoog aangegeven hoeveel procent van de huurders/eigenaren¹⁹ in de wijk zelf en in heel Nederland een hogere huur/woz-waarde heeft. Hoe lager dat percentage, hoe onwaarschijnlijker het is dat de geliberaliseerde/verkochte woning zal worden verhuurd/verkocht aan een huishouden in de betreffende inkomensgroep. Indien zich in dat percentage grote verschillen voordoen tussen de wijk en Nederland, dan is dat een indicatie dat ook vraag naar de woning kan ontstaan uit verder gelegen delen van Nederland.

Tabel 4.2 *Bereidheid om een geliberaliseerde huur te betalen naar inkomensgroep*

	Aandachts- wijk	Schaarste gebieden	Nederland
<i>Heeft een huur >€653:</i>			
- Laag inkomen <€33 duizend	3%	7%	6%
- Middeninkomen	6%	16%	15%
- Hoog inkomen >€43 duizend	12%	30%	29%

Bron: WoON 2006/2009

Over het algemeen is het percentage huurders met een huur boven €653 in aandachtswijken minder dan de helft van wat in Nederland als geheel of in de schaarstegebieden wordt waargenomen. Dit suggereert dat een zeker vraagpotentieel voor geliberaliseerde huurwoningen in aandachtswijken kan bestaan. We geven een indicatie van de maximale omvang van dat potentieel. Dat maximum kan worden geschat als we aannemen dat de lage percentages huurders met een huur boven €653 in aandachtswijken voortkomen uit een te klein aanbod van geliberaliseerde huurwoningen. Dat is een sterke aanname – want aandachtswijken verschillen in leefbaarheid en samenstelling van de rest van Nederland – maar daarom is onze schatting van het vraagpotentieel ook een maximum.

In Nederland bedragen de laag/midden/hoog-percentages volgens WoON respectievelijk 42, 13 en 45 procent; in de instroom in de gemiddelde aandachtswijk is dat resp. 80, 10 en 10 procent. Stel dat in elke inkomensgroep de bereidheid om een geliberaliseerde huur te betalen even groot is als in de rest van Nederland, dan kan met de huidige wijkinstroom ongeveer de helft van het liberaliseringpotentieel worden geliberaliseerd, waarvan de helft aan lage inkomens en de andere helft aan midden- en hoge inkomens. In 2011-2015 kunnen maximaal 40-45 duizend woningen met de huidige wijkinstroom worden geliberaliseerd. Dat is 4 à 5 procent van de sociale voorraad in aandachtswijken.

Zoals gezegd, het vraagpotentieel is een maximum. In de praktijk zal dat vraagpotentieel om uiteenlopende redenen gedeeltelijk worden gerealiseerd. Ten eerste bestaat een duidelijk kwaliteitsverschil tussen aandachtswijken en de rest van Nederland in termen van leefbaarheid.

¹⁹ Beperkt tot huurders met een woonduur van maximaal 5 jaar, zodat wordt vergeleken met recent verhuide huishoudens (i.v.m. negatieve correlatie huur en woonduur).

Vinden huurders de geboden kwaliteit niet in verhouding staan tot de geliberaliseerde huur *en* zij hebben voldoende uitwijkmogelijkheden, dan is de effectieve vraag kleiner. Dat zal van wijk tot wijk verschillen. In gespannen markten zal lage kwaliteit niet altijd samengaan met voldoende uitwijkmogelijkheden; in ruime markten zijn die uitwijkmogelijkheden er wel maar is de gemiddelde woningkwaliteit (exclusief schaarstepunten) doorgaans wat hoger. Een tweede argument voor een lagere effectieve vraag is dat aandachtswijken beduidend meer eenpersoonshuishoudens tellen. Voor hen is het uiteraard moeilijker om een geliberaliseerde huur op te brengen dan twee- of anderhalf-verdieners.

We concluderen dat maximaal de helft van het liberaliseringpotentieel aan de normale instroom kan worden verhuurd, maar hun effectieve vraag zal in de praktijk kleiner zijn. Dat verschilt van wijk tot wijk en is afhankelijk van prijs/kwaliteitverhouding en uitwijkmogelijkheden. Liberalisering van het hele potentieel in aandachtswijken lijkt op voorhand niet mogelijk zonder extra instroom van midden- en hoge inkomens.

Mitigatie van het primaire EU-effect

Tot slot van deze paragraaf maken we de balans op voor het primaire EU-effect tot 2025. In Hoofdstuk 3 hebben we gezien dat de EU-maatregel leidt tot een hogere concentratie van lage inkomens in aandachtswijken, ten koste van midden- en hoge inkomens. Liberalisering gaat dat tegen. We berekenen het EU-effect onder veronderstelling dat het geraamde maximale vraagpotentieel in de normale wijkinstroom gerealiseerd wordt. Dat betekent dat een deel van het liberaliseringpotentieel bij gebrek aan marktvaart in de sociale huursector blijft. Voorts veronderstellen we dat corporaties hun vrije toewijzingsruimte optimaal benutten voor toewijzing aan huishoudens met een inkomens boven de grens van €33,6 duizend. In dat laatste geval zou het percentage lage inkomens in aandachtswijken door de EU-maatregel met 4 procentpunten toenemen. Bij liberalisering van het vraagpotentieel in de normale wijkinstroom zal dat percentage naar verwachting met 3 procentpunten toenemen. Dat betekent een reductie van het primaire effect van 25 procent. In het licht van Figuur 4.1 is dat een kleine reductie. Dat komt omdat het vraagpotentieel voor een relatief groot deel uit lage inkomens bestaat die anders ook zouden zijn ingestroomd. De substitutie van hoge inkomens voor lage inkomens blijft daarvoor beperkt.

De conclusie luidt dat het primaire effect van de EU-maatregel op de inkomensverdeling op de lange termijn in aandachtswijken met alleen huurliberalisering voor de normale wijkinstroom voor ongeveer een kwart kan worden gemitigeerd.

Resumerend

- Het liberaliseringpotentieel in aandachtswijken bedraagt 15 procent van de huidige sociale voorraad; het gaat om circa 85 duizend woningen.
- Maximaal 40-45 duizend daarvan kunnen aan de normale wijkinstroom worden verhuurd. Maar of dit vraagpotentieel daadwerkelijk kan worden gerealiseerd verschilt van wijk tot wijk en is afhankelijk van prijs/kwaliteitverhouding en uitwijkmogelijkheden. Om het gehele liberaliseringpotentieel in de aandachtswijken te verhuren boven €653 is extra instroom van midden- en hoge inkomens noodzakelijk.
- Het primaire effect van de EU-maatregel op de inkomensverdeling op de lange termijn in aandachtswijken kan met alleen huurliberalisering voor de normale wijkinstroom voor ongeveer een kwart worden gemitigeerd.

4.4 Effecten van verkoop

In Tabel 4.3 wordt een overzicht gegeven van de effecten van verkoop van huurwoningen in aandachtswijken. Het potentieel van te verkopen huurwoningen bedraagt circa 95 duizend woningen. Let wel, dit potentieel is gedefinieerd in termen van (laag) bedrijfseconomisch rendement en het betreft uitsluitend de woningen die door mutatie vrijkomen. Tot en met 2025 kan in totaal 17 procent van de huidige sociale voorraad worden verkocht. Dat zijn circa 95 duizend woningen. Uit de tabel blijkt dat de te verkopen woningen de kwalitatief mindere woningen zijn. Het aantal wws-punten ligt gemiddeld 15-20 punten onder het wijkgemiddelde. De gemiddelde woz-waarde van de verkochte woningen is €155 duizend. Voorts zien we in Tabel 4.3 dat de verkoop volgens verwachting meer dan bij liberalisering ten koste gaat van de kwalitatief mindere huurwoningen onder de aftoppingsgrens. Het aandeel van die woningen loopt in 15 jaar terug van 65 procent in 2010 tot 55 procent in 2025. Voor de betere huurwoningen tussen aftopping en liberalisering heeft de verkoop minder gevolgen dan liberalisering.

Tabel 4.3 Verkoop van sociale huurwoningen in aandachtswijken

	2010	2015	2020	2025
Woningen in aandachtswijken (x 1000)	815	845	890	930
Verkooppotentieel (x1000, cumulatief)		50	80	95
% van de wijkvoorraad (cumulatief)		6%	9%	10%
% van de sociale voorraad in 2010 (cumulatief)		9%	14%	17%
Samenstelling wijkvoorraad				
- sociale huur < aftopping	65%	60%	57%	55%
- sociale huur < €653	7%	7%	6%	6%
- corporatiebezit > €653	2%	2%	2%	2%
- particuliere verhuur	7%	7%	7%	7%
- koop	19%	25%	28%	30%
WWS-punten verkochte woningen (gemiddeld verschil t.o.v. wijkgemiddelde)		-20	-16	-15

Bron: RIGO (simulatiemodel Wonen2025 obv WoON 2006 & WoON 2009)

Betaalbaarheid en vraagpotentieel

Evenals bij liberalisering speelt bij verkoop de vraag of er voldoende marktvrage is bij een verkoopprijs gelijk aan de woz-waarde (€155 duizend). Afhankelijk van het inkomen variëren de hypotheeklasten bij 5% hypotheekrente tussen €600 en €450 per maand, afhankelijk van het inkomen en het marginale belastingtarief. Daar komen onderhoud- en servicekosten van zeg €150 per maand nog bij. Voor lage inkomens zijn de maandlasten van het kopen van een sociale huurwoning voor de prijs van €155 duizend derhalve hoger dan de huur van de goedkoopste geliberaliseerde huurwoningen. Voor middeninkomens zijn de maandlasten van kopen ongeveer even hoog als de huur van de goedkoopste geliberaliseerde huurwoningen; voor hoge inkomens kunnen de maandlasten lager uitvallen dan €653.

Bovenstaande suggereert dat het maximale koopvraagpotentieel in de normale wijkinstroom alleen al op grond van financiële argumenten kleiner is dan bij liberalisering. Belangrijkste reden is dat de maandlasten van koop voor lage inkomens hoger uitvallen dan een geliberaliseerde huur. Lage inkomens vormen de helft van het maximale vraagpotentieel bij liberalisering. Bovendien worden door banken sinds de kredietcrisis veel strengere eisen gehanteerd bij het afsluiten van hypotheekleningen dan ten tijde van de WoON-onderzoeken in 2006 en 2009. Zelfs als ze al zouden willen kopen, zal de financiering van €155 duizend voor veel lage en middeninko-

mens zonder eigen vermogen een knelpunt zijn. Voorts zijn huishoudens bij gelijke maandlasten niet altijd indifferent tussen koop en huur. Het kopen van een woning brengt risico's met zich mee die niet elk huishouden wil lopen. Zeker nu de tijden dat het kopen van een huis een vrijwel zekere waardestijging met zich meebracht achter ons liggen en de toekomst van de hypotheekrenteaftrek ongewis is.

Wij ramen het maximale koopvraagpotentieel in de normale wijkinstroom om die redenen op 25-30 duizend van de 95 duizend huurwoningen die in het berekende scenario tot 2025 te koop worden aangeboden. In dit vraagpotentieel zullen vanwege financiële beperkingen weinig lage inkomens zitten. Extra instroom van midden- en hoge inkomens is dus noodzakelijk om het hele verkooppotentieel aan de man te brengen voor een prijs gelijk aan de woz-waarde. Corporaties kunnen het koopvraagpotentieel vergroten met lagere verkoopprijzen.

Compensatie van het primaire EU-effect

Tot slot van deze paragraaf maken we de balans op voor het primaire EU-effect tot 2025. In Hoofdstuk 3 hebben we gezien dat de EU-maatregel leidt tot een hogere concentratie van lage inkomens in aandachtswijken, ten koste van midden- en hoge inkomens. Verkoop van sociale huurwoningen gaat dat tegen. We berekenen het EU-effect onder veronderstelling dat het geraamde maximale vraagpotentieel in de normale wijkinstroom gerealiseerd wordt. Dat betekent dat een deel van het verkooppotentieel bij gebrek aan marktvraag een sociale huurwoning blijft. Voorts veronderstellen we dat corporaties hun vrije toewijzingsruimte optimaal benutten voor toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de grens van €33,6 duizend. In dat laatste geval zou het percentage lage inkomens in aandachtswijken door de EU-maatregel met 4 procentpunten toenemen. Bij verkoop van het vraagpotentieel in de normale wijkinstroom zal dat percentage toenemen met 3 procentpunten. Dat betekent eveneens een reductie van het primaire effect van 25 procent. Deze reductie is even groot als bij liberalisering, omdat weliswaar minder woningen worden verkocht dan geliberaliseerd, maar verkoop leidt effectief tot een grotere substitutie van midden- en hoge inkomens voor lage inkomens.

De conclusie luidt dat het langetermijneffect van de EU-maatregel op de inkomensverdeling in aandachtswijken met alleen huurliberalisering voor de normale wijkinstroom voor ongeveer kwart kan worden gemitigeerd.

Resumerend

- Het potentieel van te verkopen huurwoningen bedraagt circa 95 duizend woningen. Dit potentieel is hier gedefinieerd in termen van (laag) bedrijfseconomisch rendement en het betreft uitsluitend de woningen die door mutatie vrijkomen.
- Ongeveer 20-25 duizend daarvan kunnen aan de normale wijkinstroom worden verkocht; in merendeel aan de midden- en hoge inkomens.
- Extra import van midden- en hoge inkomens is noodzakelijk om een substantieel aantal sociale huurwoningen in aandachtswijken te kunnen verkopen voor een prijs gelijk aan de woz-waarde. Corporaties kunnen het koopvraagpotentieel vergroten met lagere verkoopprijzen.
- Het langetermijneffect van de EU-maatregel op de inkomensverdeling in aandachtswijken kan met alleen het verkopen van huurwoningen aan de normale wijkinstroom voor ongeveer een kwart worden gemitigeerd.

4.5 Samenvattend

In dit hoofdstuk worden de effecten van huurliberalisering en verkoop van sociale huurwoningen gepresenteerd. Liberalisering en verkoop kunnen worden ingezet als instrumenten om de nadelige effecten van de EU-maatregel voor de wijkaanpak te mitigeren. Twee scenario's zijn doorgerekend. In het eerste scenario wordt bij mutatie de huur geliberaliseerd van alle huurwoningen met meer dan 142 punten. In het tweede scenario worden bij mutatie de huurwoningen verkocht met minder dan 142 punten en daarnaast een lage maximaal redelijke huur ten opzichte van de woz-waarde. Puntsgewijs zijn dit de belangrijkste bevindingen:

- Liberalisering en verkoop maken het effect van de EU-maatregel kleiner omdat door de sociale voorraad slinkt. Bij maximale inzet van beide instrumenten kan de invloedssfeer van de EU-maatregel worden teruggebracht van 9 procent tot 4 à 5 procent van de wijk in 2025. Zouden corporaties daarbij hun vrije toewijzingsruimte optimaal benutten, dan blijft daarvan 2 à 2,5 procent over in 2025.
- In het eerste scenario bedraagt het liberaliseringpotentieel in aandachtswijken 15 procent van de huidige sociale voorraad. Het gaat om circa 85 duizend woningen.
- Maximaal 40-45 duizend daarvan kunnen aan de normale wijkinstroom worden verhuurd. Maar of dit vraagpotentieel daadwerkelijk kan worden gerealiseerd verschilt van wijk tot wijk en is afhankelijk van prijs/kwaliteitverhouding en uitwijkmogelijkheden.
- In het tweede scenario wordt het verkooppotentieel in aandachtswijken gedefinieerd in termen van woningen met (laag) bedrijfseconomisch rendement die door mutatie vrijkomen. Het gaat om circa 95 duizend woningen.
- Ongeveer 20-25 duizend daarvan kunnen aan de normale wijkinstroom worden verkocht; in merendeel aan de midden- en hoge inkomens.
- In totaal komt in de gemiddelde aandachtswijk (bij mutatie) ruim 30 procent van de sociale voorraad in de periode 2011-2025 in aanmerking voor liberalisering dan wel verkoop. De effectieve vraag van de normale wijkinstroom wordt geraamd op 15-25 procent van dit potentieel. Dat komt neer op 5-8 procent van de sociale voorraad.
- Het primaire effect van de EU-maatregel op de inkomensverdeling in aandachtswijken (d.w.z. een hogere concentratie van lage inkomens) kan deels worden gemitigeerd met liberalisering en verkoop van huurwoningen aan de normale instroom in deze wijken. Bij optimale benutting van de vrije toewijzingsruimte zal het percentage lage inkomens in aandachtswijken tot 2025 toenemen met 4 procentpunten. Door liberalisering en verkoop aan de huidige instroom blijft die toename beperkt tot 2 procentpunten.
- Corporaties kunnen door middel van optimaal gebruik van de vrije toewijzingsruimte en het liberaliseren/verkoppen van woningen de verdere inkomenssegregatie voor drie kwart mitigeren. Extra import van midden- en hoge inkomens in de aandachtswijk is noodzakelijk om het primaire EU-effect geheel te compenseren.
- In het licht van de wijkaanpak en het tegengaan van hogere concentraties kansarme huishoudens zijn liberalisering en verkoop gelijkwaardige instrumenten. Liberalisering net boven de grens kan enig aanbod voor lage inkomens genereren, met als gevolg dat bij liberalisering niet altijd inkomenssubstitutie optreedt. Verkoop zal op kleinere schaal plaatsvinden, maar daar staat tegenover dat dat voor lage inkomens financieel nauwelijks haalbaar is en dus meestal wel tot inkomenssubstitutie leidt.

Hoofdstuk 5

Almere Haven en Amsterdam Nieuw-West

In de voorgaande hoofdstukken stond de gemiddelde aandachtswijk centraal. In dit hoofdstuk worden twee concrete wijken nader uitgewerkt: Almere Haven en Amsterdam Nieuw-West.

5.1 Case studies in ruime en krappe woningmarkten

In de voorgaande analyses is geabstraheerd van de marktomstandigheden. De gemiddelde aandachtswijk die steeds centraal stond werd ook omgeven door gemiddelde marktomstandigheden. In dit hoofdstuk worden twee concrete wijken uitgewerkt die te maken hebben met heel verschillende marktomstandigheden: Amsterdam Nieuw-West en Almere Haven.

Nieuw-West is één van de 40 aandachtswijken met alle grootstedelijke leefbaarheidsproblemen van dien. De sociale huursector is er met 62 procent ruim vertegenwoordigd. Het is een wijk met relatief veel jonge en oude huishoudens; veel eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen. Het aandeel niet-westers allochtone huishoudens bedraagt 34 procent. Voorts is er een hoge concentratie lage inkomens, maar vergeleken met de gemiddelde aandachtswijk heeft Amsterdam Nieuw-West een gunstige inkomenssamenstelling. Amsterdam Nieuw-West heeft te maken met een zeer gespannen woningmarkt.

Tabel 5.1 Karakteristieken van Almere Haven en Amsterdam Nieuw-West (2010)

	Almere Haven	Nieuw-West	Aandachtswijken	Nederland
Aantal woningen	11 duizend	54 duizend	815 duizend	7,3 miljoen
Sociale huur	43%	62%	73%	33%
Koop	53%	28%	19%	59%
Leeftijdsopbouw				
- jonger dan 35	19%	19%	35%	17%
- tussen 35 en 64	59%	54%	52%	59%
- ouder dan 65	22%	27%	13%	24%
Type huishoudens				
- een persoon	36%	44%	52%	33%
- paar	30%	25%	17%	33%
- paar met kinderen	26%	20%	18%	29%
- eenouder met kinderen	7%	9%	12%	7%
Niet-westers allochtoon	6%	34%	42%	9%
Laag inkomen (<€33.000)	40%	56%	69%	42%
Middeninkomen	12%	14%	13%	13%
Hoog inkomen (>€43.000)	48%	30%	18%	44%

Bron: RIGO (simulatiemodel Wonen2025 obv WoON 2006 & WoON 2009)

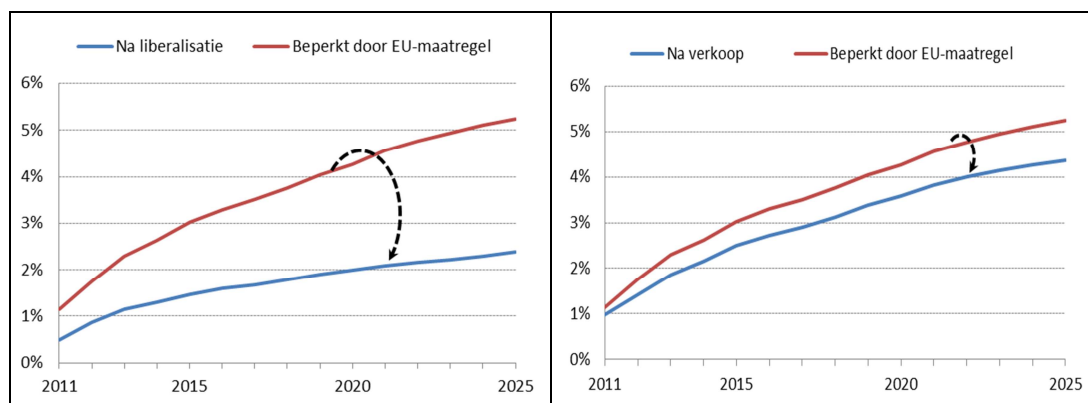
Almere Haven is geen 'officiële' aandachtswijk en valt ook in termen van leefbaarheid niet onder die noemer. Wel zijn er vier buurten in Almere Haven (de Wierden, de Werven, de Hoven

en centrum) waar de leefbaarheid als matig wordt beoordeeld (categorie 3). Vanuit het perspectief van corporaties is er lokaal in Almere Haven dus wel aanleiding voor een wijkaanpak op buurtniveau. In Almere Haven staan circa 11 duizend woningen waarvan 43 procent sociale huur. De leeftijdsopbouw en de typen huishouden wijken niet veel af van het Nederlands gemiddelde. Almere Haven heeft relatief weinig niet-westers allochtone huishoudens. Het inkomen is wat hoger dan gemiddeld in Nederland. Deze statistieken zijn overigens een gemiddelde voor Almere Haven; het is goed mogelijk dat de vier genoemde buurten meer neigen naar de kenmerken van een gemiddelde aandachtswijk. De spanning op woningmarkt in en rond Almere Haven is gemiddeld.



5.2 Almere Haven

Figuur 5.1 Mitigatie van het EU-effect (% van de wijk) door liberalisering en verkoop



Bron: RIGO (simulatiemodel Wonen2025 obv WoON 2006 & WoON 2009)

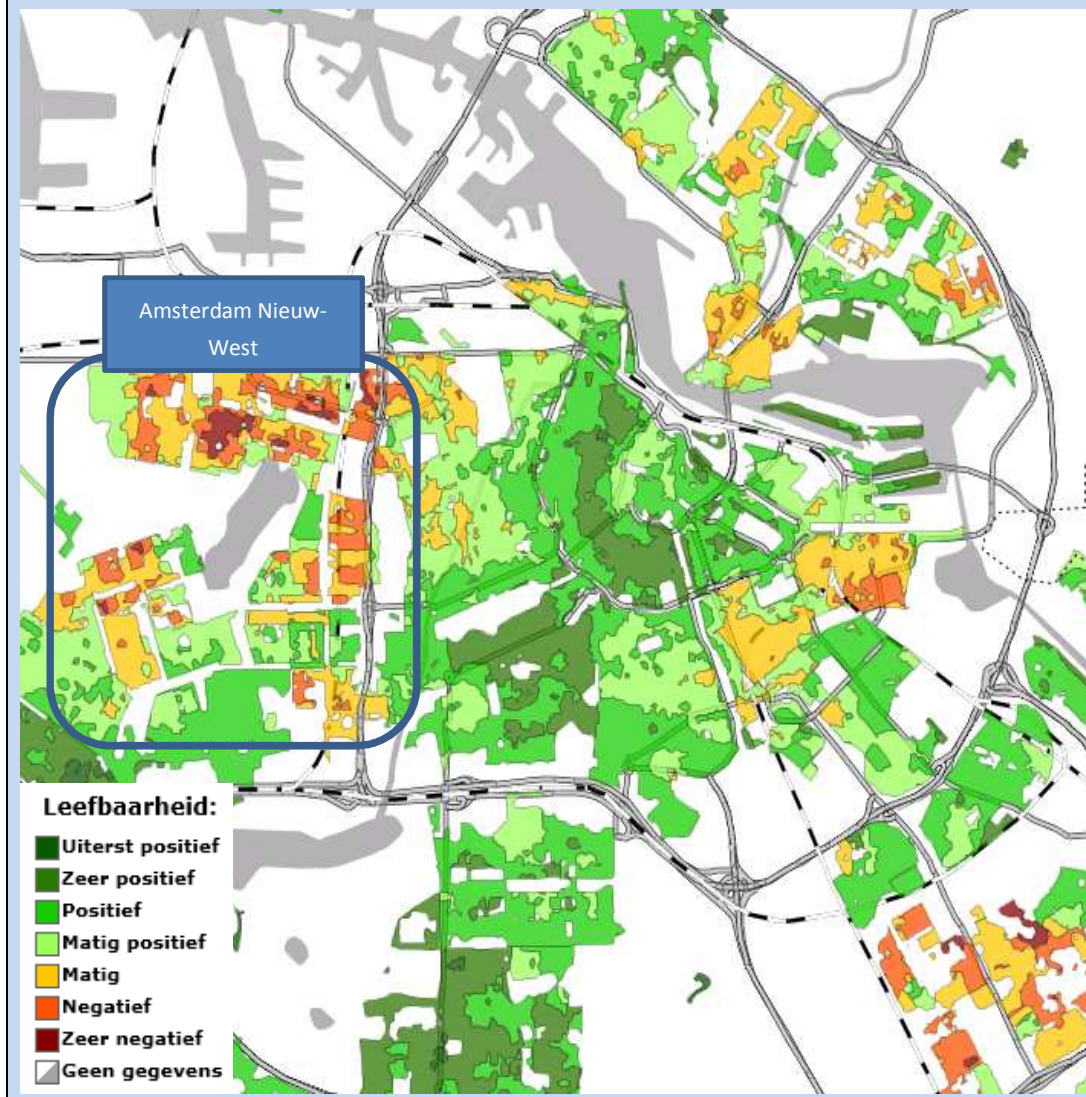
Tabel 5.2 Effecten van huurliberalisering en verkoop in Almere Haven

	2010	2015	2020	2025
HUURLIBERALISERING				
Woningen in Almere Haven (x 1000)	11	11	11	11
Woningen geliberaliseerd (cumulatief)		600	900	1100
% van de wijkvoorraad (cumulatief)		5%	8%	10%
% van de sociale voorraad in 2010 (cumulatief)		14%	22%	30%
Samenstelling wijkvoorraad na liberalisering				
- sociale huur < aftopping	30%	28%	27%	26%
- sociale huur < €653	14%	10%	9%	8%
- corporatiebezit > €653	0%	5%	8%	10%
- particuliere verhuur	4%	4%	4%	4%
- koop	52%	52%	52%	52%
WWS-punten geliberaliseerde woningen (gemiddeld verschil t.o.v. wijkgemiddelde)		+32	+31	+30
VERKOOP				
Woningen in verkoop (cumulatief)		400	600	700
% van de wijkvoorraad (cumulatief)		4%	5%	6%
% van de sociale voorraad in 2010 (cumulatief)		9%	13%	17%
Samenstelling wijkvoorraad na verkoop				
- sociale huur < aftopping	30%	28%	27%	26%
- sociale huur < €653	14%	12%	11%	11%
- corporatiebezit > €653	0%	0%	0%	0%
- particuliere verhuur	4%	4%	4%	4%
- koop	52%	55%	57%	58%
WWS-punten verkochte woningen (gemiddeld verschil t.o.v. wijkgemiddelde)		-27	-23	-22

Bron: RIGO (simulatiemodel Wonen2025 obv WoON 2006 & WoON 2009)

Uitgelicht: Amsterdam Nieuw-West

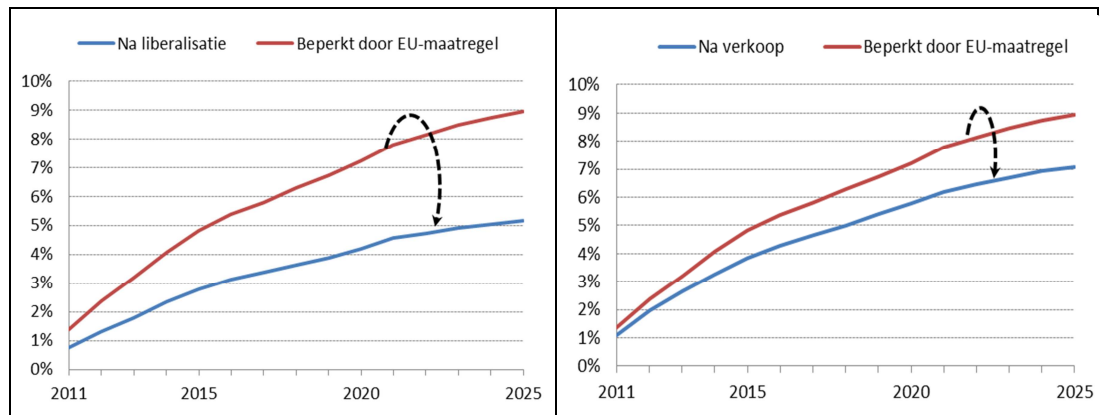
Amsterdam Nieuw-West is een stadsdeel van Amsterdam, gelegen ten westen van de A10-West. Het omvat de voormalige stadsdelen Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart en Osdorp en een deel van Bos en Lommer. Het is een van de 40 aandachtswijken, hoewel de term 'wijk' gezien het aantal inwoners (bijna 135.000) minder passend is. De wijken die binnen Nieuw-West als probleemgebieden worden aangeduid zijn Slotermeer Noord-Oost, Slotermeer Zuid-West, Geuzenveld, Osdorp Midden, Kolenkit en Slotervaart. Deze wijken zijn in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw gebouwd. Een groot deel van de woningen bestaat uit kleine (maximaal 60 m²) portiek-etageflats. Het aandeel sociale huur is groot in de wijk, evenals de concentratie van kansarme huishoudens.



Error! Use the Home tab to apply Kop 1 to the text that you want to appear here.

5.3 Amsterdam Nieuw-West

Figuur 5.2 Mitigatie van het EU-effect (% van de wijk) door liberalisering en verkoop



Bron: RIGO (simulatiemodel Wonen2025 obv WoON 2006 & WoON 2009)

Tabel 5.3 Effecten van huurliberalisering en verkoop in Amsterdam Nieuw-West

	2010	2015	2020	2025
HUURLIBERALISERING				
Woningen in Nieuw-West (x 1000)	54	54	54	54
Woningen geliberaliseerd (cumulatief)		3100	5100	6600
% van de wijkvoorraad (cumulatief)		6%	9%	12%
% van de sociale voorraad in 2010 (cumulatief)		10%	15%	19%
Samenstelling wijkvoorraad na liberalisering				
- sociale huur < aftopping	52%	49%	47%	45%
- sociale huur < €653	10%	7%	6%	5%
- corporatiebezit > €653	4%	9%	12%	15%
- particuliere verhuur	7%	6%	6%	6%
- koop	28%	28%	28%	28%
WWS-punten geliberaliseerde woningen (gemiddeld verschil t.o.v. wijkgemiddelde)		+33	+33	+33
VERKOOP				
Woningen in verkoop (cumulatief)		3000	5100	6600
% van de wijkvoorraad (cumulatief)		5%	9%	12%
% van de sociale voorraad in 2010 (cumulatief)		9%	15%	20%
Samenstelling wijkvoorraad na verkoop				
- sociale huur < aftopping	52%	48%	45%	43%
- sociale huur < €653	10%	8%	8%	7%
- corporatiebezit > €653	4%	4%	4%	4%
- particuliere verhuur	7%	6%	6%	6%
- koop	28%	34%	37%	39%
WWS-punten verkochte woningen (gemiddeld verschil t.o.v. wijkgemiddelde)		-23	-18	-17

Bron: RIGO (simulatiemodel Wonen2025 obv WoON 2006 & WoON 2009)

5.4 Samenvattend

Hoewel het te ver zou voeren op basis van twee voorbeelden al te sterke conclusies te trekken over de invloed van woningmarktspanning, maken de uitwerkingen voor Almere Haven en Amsterdam Nieuw West wel een aantal globale observaties mogelijk.

Ten eerste komt duidelijk naar voren dat de omvang van de sociale huursector in de wijk sterk bepalend is voor het effect van de EU-maatregel. Ten tweede zien we dat de kwaliteit van de woningvoorraad in belangrijke mate bepaalt welk beleidsinstrument de corporatie mogelijkheden biedt om het EU-effect te mitigeren. In een kwalitatief hoogwaardige voorraad (zoals in Almere Haven) kunnen meer woningen worden geliberaliseerd. In krappe markten (zoals in Amsterdam Nieuw West) zijn woz-waarden relatief hoog en dat maakt in combinatie met een minder hoogwaardige voorraad het verkopen van sociale huurwoningen aan de huidige wijkpopulatie moeilijk. Welke mix van liberalisatie en verkoop corporaties moeten inzetten om het vraagpotentieel optimaal te verzilveren zal van wijk tot wijk verschillen, afhankelijk van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de marktsituatie en financiële draagkracht van de normale wijkinstroom.

Bijlagen

Bijlage 1

Literatuur

Dam, F. van, S. Boschman, P. Peeters, R. van Kempen, G. Bolt en P. Ekamper, *Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie: effecten van nieuwbouw op de bevolkingssamenstelling van stadswijken*, Den Haag/Bilthoven, Planbureau voor de Leefomgeving, 2010.

Gerritsen, S. en T. Reininga, *Effecten van mengen wijken onbekend: Nederlands onderzoek ontbreekt*, CPB Policy Brief 2011/08, Centraal Planbureau, ISBN 978-90-5833-525-8, 2011.

Kromhout, S. e.a., *Tussen wal en schip: twee deelstudies naar de gevolgen van de 90 procent-norm*, RIGO i.o.v. Aedes en Woonbond, Amsterdam, juni 2010.

Leidelmeijer, K. en R. Schulenberg, *Buurtleefbaarheid begrepen: achtergronden en beleidsinvloeden bij leefbaarheidsverbetering*, RIGO i.o.v. BZK/WWI, uitgave RIGO Amsterdam, november 2010.

Marlet, G.A., J. Poort en C. M.C.M. van Woerkens, *De baat op straat: het effect van investeringen van woningcorporaties op overlast, onveiligheid en verloedering in de buurt*, Atlas voor gemeenten/SEO, Utrecht/Amsterdam, 2009.

Ministerie van Binnenlandse Zaken, *Samenwerken aan de krachtige stad; uitwerking van het stelsel grotestedenbeleid 2005-2009 (GSB-III)*.

Ministerie van VROM, Wonen, Wijken en Integratie, *Actieplan Krachtwijken: van aandachtswijk naar krachtwijk*, Den Haag, juli 2007, p.8.

Ministerie van VROM (2003), *Beter thuis in wonen*.

Wittebrood, K., M. Permentier en F. Pinkster, *Wonen, wijken & interventies: krachtwijkenbeleid in perspectief*, SCP, Den Haag, 2011.

Bijlage 2

Wijken met leefbaarheidsproblemen

Noord Holland

Overdie-Oost	Alkmaar
Indische Buurt West	Amsterdam
Indische Buurt Oost	Amsterdam
Landlust	Amsterdam
De Kolenkit	Amsterdam
Volewijck	Amsterdam
IJplein en Vogelbuurt	Amsterdam
Nieuwendam-Noord	Amsterdam
Banne Buiksloot	Amsterdam
Nieuwendammerham	Amsterdam
Slotermeer-Noordoost	Amsterdam
Slotermeer-Zuidwest	Amsterdam
Geuzenveld	Amsterdam
Osdorp-Midden	Amsterdam
De Punt	Amsterdam
Slotervaart	Amsterdam
Overtoomse Veld	Amsterdam
Bijlmer-Centrum D, F en H	Amsterdam
Bijlmer-Oost E, G en K	Amsterdam
Holendrecht en Reigersbos	Amsterdam
Gein	Amsterdam
Dapperbuurt	Amsterdam
Transvaalbuurt	Amsterdam
Buurt 13 01	Hoorn
Poelenburg	Zaanstad

Flevoland

Centrum Almere-Stad	Almere
Staatsliedenwijk	Almere

Friesland

Vrijheidswijk-West	Leeuwarden
Heechterp	Leeuwarden

Noord Brabant

De Edelstenenbuurt	's-Hertogenbosch
Stokhasselt-Noord	Tilburg

Zuid Holland

Schermerhoek	Capelle aan den IJssel
Poptahof-Noord	Delft
Poptahof-Zuid	Delft
Gillisbuurt	Delft
Het Rode Dorp	Delft
Krispijnse Driehoek	Dordrecht
Dorus Rijkersstraat en omgeving	Dordrecht
Oosterwei	Gouda
Schildersbuurt-West	's-Gravenhage
Schildersbuurt-Noord	's-Gravenhage
Schildersbuurt-Oost	's-Gravenhage
Transvaalkwartier-Noord	's-Gravenhage
Transvaalkwartier-Midden	's-Gravenhage
Transvaalkwartier-Zuid	's-Gravenhage
Venen, Oorden en Raden	's-Gravenhage
Moerwijk-Oost	's-Gravenhage
Moerwijk-West	's-Gravenhage
Moerwijk-Zuid	's-Gravenhage
Groente- en Fruitmarkt	's-Gravenhage
Laakhaven-Oost	's-Gravenhage
Laakhaven-West	's-Gravenhage
Noordpolderbuurt	's-Gravenhage
Binckhorst	's-Gravenhage
Oude Westen	Rotterdam
Cool	Rotterdam
C.S. kwartier	Rotterdam
Delfshaven	Rotterdam
Bospolder	Rotterdam
Tussendijken	Rotterdam
Spangen	Rotterdam
Nieuwe Westen	Rotterdam
Middelland	Rotterdam
Oud-Mathenesse	Rotterdam
Witte Dorp	Rotterdam
Schiemond	Rotterdam
Kleinpolder	Rotterdam
Agniesebuurt	Rotterdam
Oude Noorden	Rotterdam
Rubroek	Rotterdam
Nieuw-Crooswijk	Rotterdam
Oud-Crooswijk	Rotterdam
Kralingen-West	Rotterdam
Bloemhof	Rotterdam
Hillesluis	Rotterdam
Katendrecht	Rotterdam
Afrikaanderwijk	Rotterdam
Feijenoord	Rotterdam
Lombardijen	Rotterdam

Zuid Holland (vervolg)

Tarwewijk	Rotterdam
Carnisse	Rotterdam
Zuidwijk	Rotterdam
Oud-Charlois	Rotterdam
Zuidplein	Rotterdam
Pendrecht	Rotterdam
Buurt 15	Schiedam
Buurt 63	Schiedam
Buurt 67	Schiedam
Buurt 68	Schiedam
Buurt 72	Schiedam

Utrecht

Ariaweg	Amersfoort
Queeckhovenplein en omgeving	Utrecht
Wolga- en Donaudreef eo	Utrecht
Neckardreef en omgeving	Utrecht
Vechtzoom-zuid	Utrecht
Zambesidreef en omgeving	Utrecht
Tigrisdreef en omgeving	Utrecht
Nieuw Hoograven-Zuid	Utrecht
Kanaleneiland-Zuid	Utrecht
Kanaleneiland-Noord	Utrecht
Schrijverswijk	Veenendaal

Gelderland

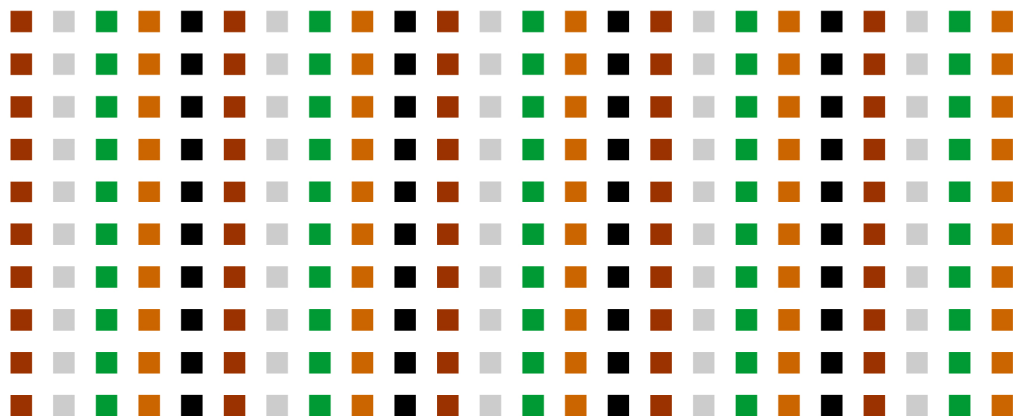
Arnhemse Broek	Arnhem
Presikhaaf I	Arnhem
Presikhaaf II	Arnhem
Presikhaaf III	Arnhem
Malburgen West	Arnhem
Immerloo I	Arnhem
Zeegsingel en omgeving	Arnhem
Immerloo II	Arnhem

Overijssel

Kerkelanden	Almelo
Ossenkoppelerhoek-Midden-Zuid	Almelo
Deltabuurt	Deventer

Limburg

Weggebekker	Heerlen
Componistenbuurt	Roermond
Sterrenberg	Roermond



Inkomensbeperking sociale huur in aandachtswijken

Nieuwe EU-regelgeving bepaalt dat nog maar 10 procent van de woningen met een huur tot €653 mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 33.000. Uit dit onderzoek blijkt dat deze nieuwe regeling, zeker als corporaties geen actie ondernemen, op de lange termijn negatieve gevolgen kan hebben voor de wijkaanpak.

