

RUIMTE + WONEN

4 april 2019

Vakblad over de leefomgeving voor ruimtelijke professionals en woonexperts



**Dilemma's
rond energie-
armoede**



THEMA **WoON2018**

Nieuwe cijfers, nieuwe uitdagingen



**Koopstarters
aan bod?**



**Meer
schimmel-
problematiek
dan gedacht**



**Particuliere
verhuur
onder de loep**

Inhoud

THEMA WoON2018

ARTIKELEN

6 **Van volkstelling naar Big Data**

Frank van Dugteren,
Martijn Eskinasi, Han
Kleefstra

16 **Rendement particuliere verhuur**

Paul de Vries

26 **Een verloren generatie?**

Fokke de Jong, Joost
Wegstapel, Kevin
Vijftigschild

36 **Oversampling WoON: inzicht lokale woningmarkt**

Joost Zonneveld

42 **“Energiearmoede is ook ons probleem”**

Evamarije Smit

52 **De spannende hoekjes van het WoON2018**

Martijn Eskinasi en Frank
van Dugteren

64 **Krimp valt nu nog mee**

Berry Blije en Michael
Stuart-Fox

74 **Kansen voor schimmelwoning**

Eefje Stutvoet en Koen
Laarman

EN VERDER

2 **Hoofdreactioneel**

Martijn Eskinasi en
Evamarije Smit

4 **Auteurs**

Wie werkten er allemaal
mee aan dit nummer?

84 **Colofon**

WoON2018: nieuwe cijfers, nieuwe uitdagingen

Opwinding genoeg in woningmarktland. Naast alle nieuws over oververhitting, het sociaal huurakkoord en de woondeals is ook net het WoON2018 uit. Nieuwe onderzoekscijfers laten licht schijnen op nieuwe uitdagingen.

Deze special van Ruimte + Wonen, geschreven in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, neemt een verdiepende duik in het WoON2018, naast de kernpublicatie die het algemene beeld schetst. We gaan in op enkele thema's die momenteel van de voorpagina's springen.

Bijvoorbeeld de spanning tussen particuliere beleggers en starters: Paul de Vries (Kadaster) analyseerde de WoON2018-cijfers over aankopen voor verhuur door particuliere personen ofwel buy-to-let. Dat segment is met 67 duizend woningen gegroeid sinds WoON2015. Particuliere verhuurders nemen een steeds groter marktaandeel van de aankopen in, met een duidelijke concentratie in de vier grote steden. Atrivé onderzocht de belemmeringen voor starters. Gemiddeld over het hele land lijkt de positie van starters niet veel verslechterd te zijn, maar in de sterk verstedelijkte gebieden neemt de slaagkans voor koopstarters, inclusief degenen die uit de huur naar de koop verhuizen, wel degelijk af en stijgt de gemiddelde leeftijd bij het betrekken van de eerste huur- of koopwoning. En bij recente huurstarters in

“

Hoe beleid en onderzoek samen evolueerden”

zelfstandige woningen in de grote steden zien we hoge woonquotes.

Toenemende regionale verschillen komen ook terug in het artikel van ABF Research over krimpgebieden. Op basis van de WoON-cijfers lijken de verschillen in leefbaarheid en voorzieningen tussen de krimpgebieden en de rest van het land nog beperkt. Beleidsmakers bij de Provincie Groningen en Parkstad Limburg wijzen er wel op dat steden en centrale dorpen het weliswaar nog goed doen, maar dat juist kleine afgelegen kernen een ongunstiger toekomstperspectief hebben. Kortom: er zijn belangrijke lokale verschillen binnen de regio.

Sommige corporaties vinden dat ze moeten kiezen tussen betaalbaarheid en verduurzaming, maar TIWOS in Tilburg ziet energiarmede wel degelijk als haar probleem. Directeur René Scherpenisse gaat in

op de dilemma's en keuzes waar een corporatie dan voor gesteld wordt. Het PBL berekende dat er nu al een groep huurders betaalproblemen ondervindt, zeker als de woon- en energielasten stapelen. Maar ook dat er een flinke groep huurders bij stijgende energieprijzen over de grens heengaat.

Verduurzaming kan ook bijdragen aan een gezonder binnenklimaat. Het nieuwe WoON laat zien dat nog altijd 1,5 miljoen huishoudens last hebben van schimmel en vocht in hun woning. Ook weer met regionale verschillen: de schimmel- en vochtproblematiek komt meer voor in sociale huur in de grote steden. Investerings in verduurzaming kunnen ook bijdragen aan een gezonder binnenklimaat, dus het mes zou aan twee kanten kunnen snijden.

Twee bijdragen in deze special verdiepen zich in het WoON-onderzoek zelf:

gebruikers van de zogenaamde oversampling vertellen hoe het lokale WoON bijdraagt aan hun beleidsontwikkeling. De biografie van het WoON laat zien hoe beleid en onderzoek samen evolueerden en dat het WoON en voorgangers al decennia als hoeksteen een gemeenschappelijke taal en begrippenkader bieden. Dankzij het WoON floreert het woningmarkt-onderzoek en kunnen allerlei invalshoeken op het wonen met elkaar in verband worden gebracht. Met WoON2018 hebben we weer een actuele kennisbasis in handen. ■

Martijn Eskinasi

Wonen & Kwaliteit van de Leefomgeving

Evamarie Smit

Conceptmanager
Ruimte en Wonen

Auteurs

Aan dit nummer werkten mee:



Berry Blijie,
ABF Research



Frank van Dugteren,
Ministerie van BZK



Martijn Eskinasi,
Ministerie van BZK



Fokke de Jong,
Atrivé



Han Kleefstra,
Ministerie van BZK



Koen Laarman,
Atrivé



Evamarije Smit,
Aeneas Media



Michael Stuart-Fox,
Abf Research



Eefje Stutvoet,
Atrivé



**Kevin Vijftigschild,
Atrivé**



**Paul de Vries,
Kadaster**



**Joost Wegstapel,
Atrivé**



**Joost Zonneveld,
Aeneas Media**

Van volks- telling naar Big Data

Een biografie van het WoON2018

In 2018 is voor de vijfde keer het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland – kortweg WoON – gehouden. Er is altijd behoefte aan actuele cijfers over woningmarkt, woningbehoefte, betaalbaarheid, kwaliteit, verhuiscriteria en de opvatting van mensen over hun woonsituatie. Sinds 2006 voorziet het WoON-onderzoek in die behoefte aan cijfermateriaal. Maar wist je dat de historie van het WoON helemaal teruggaat naar volkstellingen in de 18e eeuw?

Tekst Frank van Dugteren, Martijn Eskinasi, Han Kleefstra





Kerkpad, Thans Hugo de
Grootkade. Boerderijtje aan de
Vinkenbuurtsloot
GEMEENTE AMSTERDAM STADSARCHIEF
FOTOGRAAF JACOB OLIE

Elke drie jaar begint de jaartelling van de WoON-feiten weer opnieuw. De wereld verandert snel en de resultaten van het WoON zien we al weer snel als verouderd. Best vreemd, in de wetenschap dat er maar weinig zo langzaam verandert als een woning. Eenmaal gebouwd staat een woning vaak voor decennia of langer op dezelfde plek in hetzelfde marktsegment – huur of koop – en veranderen de kenmerken van de woning in beperkte mate. Met de huidige sloopaantallen (rond 10.000 woningen per jaar op een voorraad van ruim 7,5 miljoen) moet elke woning gemiddeld ruim 700 jaar meegaan. De laatste jaren komen er door nieuwbouw en transformatie ruim 70.000 woningen bij maar de woningvoorraad groeit dan minder dan 1% per jaar.

Drie pijlers woonbeleid

De behoefte aan actuele gegevens over de woningmarkt gaat vooral over mensen. En dat is al eeuwenlang zo: voor het eerst in 1795 in opdracht van de Algemene Vergadering van de Nederlandsche Republiek en vanaf 1830 werd er elke tien jaar een volkstelling gehouden. In de tweede helft van de negentiende eeuw leidden de industriële revolutie en urbanisatie tot zorgen over de gezondheid van de arbeider en ontstond er structureel aandacht voor de rol van het wonen in de volksgezondheid en het welzijn. De problematiek rond hygiëne, volksgezondheid en overbewoning riep allerlei vragen op over de woningkwaliteit en woningbehoefte. De eerste woningtelling werd tegelijkertijd met de volkstelling van 1899 uitgevoerd door het net opgerichte CBS. Die eerste woningtelling viel nagevoel samen met de Woningwet uit 1901, die vaak als het startpunt van het volkshuis-

vestingsbeleid wordt gezien. Hiermee waren de eerste twee pijlers van het woonbeleid bepaald: beschikbaarheid en kwaliteit.

Na de Tweede Wereldoorlog werd de derde pijler van het woonbeleid – betaalbaarheid – belangrijker. In de eerste 10 tot 15 jaar na de oorlog als middel om de lonen laag te houden, later, ten tijde van de grootschalige stadsvernieuwingsprojecten, om de toenemende kwaliteit betaalbaar te houden voor de lagere en middeninkomens. Deze drie pijlers – beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit – vormen nog steeds de basis van het woonbeleid en de informatiebehoefte over de woningmarkt. De kennisbehoefte heeft accentverschuivingen gekend en de onderzoeksmethoden zijn flink veranderd, maar het gaat nog steeds om inzicht in kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Woningbehoefte

De woningbehoefte en de beschikbaarheid werden van 1890 tot 1930 met de resultaten van de tienjaarlijkse woningtellingen berekend. Na de Tweede Wereldoorlog werd de draad weer opgepakt met twee woningtellingen in 1947 en 1956. Daarna werd geconcludeerd dat de kwalitatieve woninggraming te laag was en dat er in gemeenten geen sprake meer was van een kwalitatief woningtekort. Voldoende reden om dit eens nader te onderzoeken en zodoende werd in 1964 het eerste woningbehoefteonderzoek (WBO) uitgevoerd. Dat WBO werd herhaald in 1967, 1970 en 1975. Er werd geëxperimenteerd met de opzet van het onderzoek, maar in de kern waren de resultaten door de jaren heen goed vergelijkbaar. In 1977/1978 werd de opzet van het WBO ingrijpend gewijzigd: de traditionele woningsteekproef leidde tot een ondervertegenwoordiging van inwonende huishou-

**“WoON2018
wordt gebruikt
voor prestatie-
afspraken”**

dens, eenpersoonshuishoudens en potentiële verhuizers en dus waarschijnlijk tot een onderschatting van het woningtekort. Daarom werd de steekproef van het WBO gewijzigd van een woning- in een personensteekproef. Ook kwam er meer aandacht voor regionale verschillen. Van 1978 tot 2002 is het WBO in deze opzet vierjaarlijks uitgevoerd.

De toenemende woningbehoefte had niet alleen een demografische maar ook een sociaal-culturele component. In de jaren vijftig en zestig veranderde de opvatting over

“Vanaf 1830 elke tien jaar een volkstelling”

wie er 'recht' had op een zelfstandige woning. Voor alleenstaanden was dat geen vanzelfsprekendheid. Alleenstaande mannen woonden bij een hospita, alleenstaande vrouwen woonden bij hun dienstbetrekking in of bij hun ouders. Dat beeld begon in de jaren vijftig en zestig te kantelen en er werden nota's geschreven over de huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens. Later kwam ook de discussie over het woonrecht vanaf 18 jaar. Deze ontwikkeling is sterk verweven met het inkomensbeleid, waarbij de invoering van de AOW en de bijstand een belangrijke rol speelden.

Door die maatschappelijke veranderingen ontstond een permanente opwaartse druk op de woningbehoefte. In de jaren negentig van de vorige eeuw leek het woningtekort daadwerkelijk af te nemen na de start van de Vierde Nota Ruimtelijke Orde-

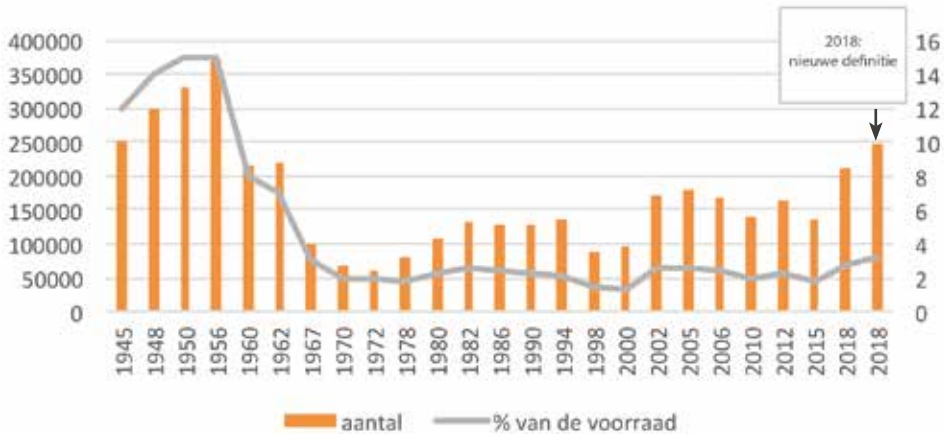
ning Extra (VINEX) en de bouw van meer vrijesectorwoningen, maar de laatste jaren wordt weer een toename gemeten. In 2018 is een nieuwe, op registers gebaseerde berekening van het woningtekort ingevoerd.

Kwaliteit in beeld

In 1954 concludeerde de door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) ingestelde 'Commissie Krotopruijing en Sanering' dat 6% (145.450 woningen) van de Nederlandse woningvoorraad uiterlijk in 1960 zou moeten zijn vervangen. De commissie baseerde dit op een schatting van de provinciale Directies van de Volkshuisvesting omdat de woningtelling van 1947 nog onvoldoende houvast bood voor uitspraken over de kwaliteit van de gehele woningvoorraad.

Later zou blijken dat ook deze provinciale ramingen een sterke onderschatting waren, maar de VNG was getriggerd en hield in de jaren vijftig de vinger aan de pols door allerlei onderzoeken naar de kwaliteit van de woningvoorraad te initiëren. Dat leidde in 1960 tot een uitgebreider onderzoek om betrouwbare cijfers over de kwaliteit van de woningvoorraad te berekenen. De Centrale Directie Volkshuisvesting en een aantal provinciale Directies van de Volkshuisvesting zetten gezamenlijk het eerste Kwalitatieve Woning Onderzoek (KWO) op. Met een technische opname van 5.000 woningen, een gedifferentieerde steekproef (1:30) uit de bij de woningtelling 1956 getelde woningen. Uit dit eerste KWO bleek dat het aantal slechte en niet verbeterbare woningen ruim tweemaal zo hoog was als schatting van de Commissie Krotopruijing en Sanering uit 1954.

In de jaren zeventig en tachtig werd sterk ingezet op stadsvernieuwing en betaalbaar-



Woningtekort, absoluut en als aandeel van de voorraad 1945-2018. In 2018 is de rekenwijze aangepast om beter aan te sluiten bij registerbestanden.

heid. Het Directoraat-Generaal Volkshuisvesting stuurde top-down met zeer omvangrijke budgetten, wat ertoe leidde dat vrijwel alle nieuwe woningen werden gesubsidieerd. De meerjarenplannen voor woningbouw en stadsvernieuwing hadden een stevig kennisfundament nodig over de woningbehoefte, de woningkwaliteit en de betaalbaarheid.

Naast het vierjaarlijkse Woningbehoefteonderzoek werd sinds de jaren zeventig ook het onderzoek naar de kwaliteit van de woningvoorraad weer geïntensiveerd. In eerste instantie gebeurde dat door het KWO nieuw leven in te blazen. Het KWO '75 leverde op basis van een beperkte steekproef (2163 woningen, 1:2000) globale berekeningen op van de onderhoudsbehoefte van de totale woningvoorraad. Het KWO kon echter geen inzichten bieden op een lager schaalniveau.

Ook ontstond de behoefte om het effect van de verbeteringsprogramma's te meten en was er een groeiende behoefte aan bewonersinformatie. Daarvoor startte het Ministerie van VROM begin jaren tachtig met de ontwikkeling van de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). De eerste meting van de KWR was in de periode 1983-1985, vervolgmetingen waren er in 1989-1991, 1994-1996 en 2000-2001. Tijdens deze metingen werden duizenden bouwkundige opnames uitgevoerd, die na grondige controles werden gebruikt om de relatieve herstellkosten te berekenen. Ook werden vragen gesteld aan de bewoners van de gemeten woningen. Uit de laatste KWR-meting bleek dat nog maar 2% van de voorraad als slecht tot zeer slecht werd beoordeeld. Verdere metingen achtte men daarom niet meer noodzakelijk.

Gedurende de KWR-periode werd de focus steeds breder. In de eerste meting lag



het accent uitsluitend op de bouwtechnische herstelkosten. In de volgende metingen kwam er meer aandacht voor de woontechnische problematiek, leefbaarheid, de woonomgeving en het energiegebruik. De KWR en het WBO zijn uiteindelijk in 2006 opgegaan in het Woononderzoek Nederland (WoON).

Betaalbaarheid in beeld

Betaalbaarheid wordt sinds de woningbehoefteonderzoeken uit de jaren zestig gedetailleerd gemeten. Vooral in de jaren zeventig was de informatiebehoefte groot toen de betaalbaarheid in het beleid werd genormeerd en mensen niet meer dan een be-

paald percentage van hun inkomen aan woonlasten mochten uitgeven, de normhuurquote. De ontwikkeling van de huurquote, de koopquote en de woonlastenquote blijven belangrijke uitkomsten van het WBO/WoON. Recentelijk gaat steeds meer aandacht uit naar de zogeheten 'energiebetaalbaarheid' omdat een steeds groter deel van het inkomen aan energie- lasten wordt besteed. Zeker voor huishoudens met een lager inkomen kan dit knellen.

Nieuwe onderzoeksdoelen

In de tweede helft jaren tachtig en begin negentig veranderde de sturingsfilosofie drastisch: veel minder subsidie voor de nieuw-



Project Oude Tol
Reeuwijk
PETER DE RUIJG

bouw, de brutering van de corporatiesector, opheffing van de gemeentelijke woningbedrijven en decentralisatie van het beleid.

Hiermee veranderde de rol van kennis over de woningmarkt, die met het WBO en KWR door het Rijk werd verzameld. Kennis werd een sturingsinstrument, vooral in gesprekken tussen Rijk, provincies en gemeenten. Statistische informatie werd steeds meer gebruikt bij beleidsontwikkeling en uitvoering. Dat zien we nog steeds terug in de huidige benadering met regio-deals en woondeals.

Uit een inventarisatieronde bij directe en indirecte gebruikers bleek in 1998 dat het WBO veel breder werd gebruikt dan alleen

voor het Trendrapport van DGVH. Twee redenen waarom gebruikers veel waarde aan het WBO hechten zijn de continuïteit en de vergelijkbaarheid. Het WBO en het WoON hebben veel bijdragen aan een gemeenschappelijke kennisbasis over woningkwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid.

Naast de veranderende sturingsfilosofie verbeterden ook de mogelijkheden van informatieverzameling en –verwerking. Dit had gevolgen voor het WBO1998 waarvoor VROM en het CBS een samenwerkingsverband aangingen. Nieuw was de koppeling met het Permanent Onderzoek Leefsituatie (POLS), een geïntegreerd enquêtesysteem van het CBS met vragenblokken over allerlei onderwerpen, waaronder wonen. Een tweede vernieuwing was de invoering van oversampling: gemeenten en regio's konden – al dan niet samen met corporaties – voor hun eigen gebied extra enquêtes laten uitvoeren. Ten derde werd de toegankelijkheid van de WBO-gegevens verbeterd met het gebruikersvriendelijke informatiesysteem CitaVista en konden onderzoekers de microdata opvragen via het portal van instituut Data Archiving and Networked Services (DANS).

De invoering van oversampling was een succes en zorgde ervoor dat het WBO1998 met bijna 120.000 respondenten het grootste woningmarktonderzoek ooit werd. Veel gemeenten en regio's gebruiken de uitkomsten van de oversampling van het WoON nog steeds als onderlegger voor hun woonvisie en het overleg met huurders en corporaties.

De belangrijkste wijziging ten opzichte van eerdere WBO's was dat er, naast een volledig vierjaarlijks WBO, in de tussenliggende periode elk jaar een kleiner, zogenoemd permanent WBO werd gehouden van 15.000 enquêtes. Zo konden de belang-



Bluebanddorp in Slotervaart. Gebouwd door architect Frans van Gool, gebouwd in 1959.

MARK AHSMAN

rijke trends jaarlijks worden gevolgd en werd er tegemoetgekomen aan het kritiekpunt dat het WBO al na een jaar niet meer actueel was. Al snel bleek dat de doorlooptijd van dit permanente WBO was onderschat en dat het vrijwel onmogelijk was om de jaarlijkse resultaten tijdig beschikbaar te krijgen. Verschil van inzicht over de te volgen koers en werkwijze leidde tot een breuk in de samenwerking tussen VROM en CBS. Het daarop volgende WBO2002 werd door VROM zelfstandig opgezet.

Nieuwe onderzoeksmethoden

De hoge kosten, de toenemende kennisbehoefte en de verbeterde technische mogelijkheden leidden ertoe dat het WBO en de KWR rond 2002 opnieuw tegen het licht werden gehouden. Daaruit bleek dat er ruimte was voor verbetering in de organisatie, aansturing en de onderzoeksopzet. Bovendien was de KWR niet meer nodig om-

dat de kwaliteit van de woningvoorraad inmiddels in orde was.

Dit heeft na de evaluatie van het WBO2002 geleid tot een uitvoerig traject waarbij zowel binnen VROM als bij externe gebruikers de informatiebehoefte op het terrein van wonen is gepeild. Die werd gebruikt bij de opzet van het eerste Woononderzoek Nederland (WoON) in 2006 dat tegenwoordig een driejaarlijks ritme heeft.

De belangrijkste wijziging ten opzichte van het WBO is de modulaire opzet van het WoON. De basis is de woningmarktmodule die qua inhoud van de vragenlijst en omvang van de steekproef vergelijkbaar is met het WBO. Daarnaast kan een respondent van het WoON opnieuw benaderd worden voor specifieke vragen in een vervolgmodule, zoals bijvoorbeeld de energiemodule, waarin aspecten over energieverbruik, energiegedrag en onderhoud aan de woning worden uitgevraagd. Deze module

heeft zijn wortels in de KWR en is uitgevoerd in 2006, 2012 en 2018.

Met het WoON deden naast telefonische en mondelinge ook internetenquêtes hun intrede. Bij iedere editie van het WoON neemt het aandeel internetenquêtes verder toe en deze dragen bij aan de hoge respons.

Een andere belangrijke verandering is de koppeling met registers als de Basisregistratie Personen (BRP, voorheen GBA) en gegevens van de Belastingdienst. Hierdoor kon de vragenlijst aanzienlijk worden ingekort, vooral bij het immense vragenblok over het inkomen. Dat nam zeker een kwartier in beslag en vormde ook de basis van de koopkrachtberekeningen van de Rijksoverheid. Het WBO was een soort vervangende volkstelling geworden. Die rol is met de toenemende beschikbaarheid van registraties steeds kleiner aan het worden.

Het aandeel registergegevens in het WoON neemt continu toe. Het toenemende belang van registergegevens was voor VROM een belangrijke reden om voor het WoON2009 de samenwerking met het CBS weer aan te gaan. Sindsdien wordt er, ook nadat de directie Woningmarkt van het oude ministerie van VROM is opgegaan in Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, weer in harmonie samengewerkt om elke drie jaar weer een nieuw WoON op te leveren, dit jaar dus voor de vijfde keer.

Voorspellende modellen?

In de afgelopen 10 jaar is zowel de beschikbaarheid als de kwaliteit van registergegevens sterk toegenomen. Steeds meer organisaties stellen gegevens beschikbaar voor onderzoek en de technieken om die gegevens te analyseren zijn flink verbeterd. Dit biedt nieuwe mogelijkheden voor het WoON-onderzoek waarbij de vraag opkomt: kunnen we een WoON-onderzoek op-

zetten zonder vragenlijst? De status van het WoON als objectieve en onafhankelijke kennisbron staat niet ter discussie. De tijdigheid van de informatie wordt wel steeds belangrijker en er is ook steeds meer behoefte aan gegevens op een lager schaalniveau. Daar liggen enkele zwakke punten van de huidige opzet van het WoON.

Daarom onderzoekt het CBS hoe het WoON-onderzoek in de nabije toekomst meer gebruik van registers kan maken. Een proef met het modelmatig schatten van verhuiskansen op basis van registers heeft al verrassende eerste resultaten opgeleverd. Eerste exercities met Big Databronnen hebben daarentegen nog geen bruikbare gegevens opgeleverd, omdat deze bronnen vaak niet stabiel genoeg zijn om een objectief beeld weer te geven. Het lijkt dan vooralsnog ook een illusie dat we ooit helemaal loskomen van de vragenlijst. Toch zijn er genoeg kansen om het WoON-onderzoek nog verder te verbeteren. Misschien lukt het zo om in het komende decennium een woononderzoek te ontwikkelen waarbij gegevens op een laag schaalniveau in een hogere frequentie beschikbaar komen, net als we ruim twintig jaar geleden met het WBO1998 van plan waren. ■

Met dank aan Pieter Hooijmeier, Kees Leidelmeijer, Willem Relou en Wouter van Honstede voor hun bijdragen.

LEES MEER

Lees dit artikel ook online.

Rendement particuliere verhuur



Een 'Te huur' bord in een
appartementencomplex.

EVAMARIE SMIT



De particuliere verhuurmarkt heeft een klein marktaandeel, maar groeit hard. De afgelopen tien jaar is het aantal woningen in dit segment verdubbeld. Het gaat hier om woningen die worden verhuurd door particulieren en niet door institutionele beleggers of kleine bv's. Dit artikel zoomt in op het rendement dat deze groep haalt uit haar investeringen. Gemiddeld bedraagt de basishuur 5,7% ten opzichte van de WOZ-waarde.

Tekst **Paul de Vries**



Verhoudingen op de huurwoningmarkt verschuiven. De totale huurwoningvoorraad veranderde de afgelopen jaren nauwelijks, maar er zijn wel 119 duizend minder corporatiewoningen en 52 duizend meer huurwoningen in het bezit van institutionele verhuurders. Particuliere personen verhuren 67 duizend woningen meer dan in 2015. Het particuliere verhuursegment – woningen verhuurd door natuurlijke personen – groeit het hardst.

De snelle toename van het aantal woningen in de particuliere verhuur heeft meerdere oorzaken. Als eerste is er een groep die in de crisisperiode min of meer gedwongen werd om verhuurder te worden. Dit zijn particulieren die al een volgende koopwoning hadden gekocht en hun oude woning niet verkocht kregen. Voor hen zijn, in de crisisperiode, tijdelijke beleidsmaatregelen getroffen zodat zij hun tweede woning konden gaan verhuren. Het beleidsmes sneed aan beide kanten. De particuliere verhuurders kwamen niet in financiële problemen en er kwamen huurwoningen bij. Destijds was er een toenemende vraag naar huurwoningen. Deze particulieren kozen in eerste instantie niet voor het verhuren van een woning, maar zagen later dat verhuren een prima rendement oplevert. Uit voorlopige cijfers van het Kadaster blijkt de groep kleine particuliere verhuurders tussen 2009 en 2013 echter miniem te zijn toegenomen met nog geen duizend woningen.

Als tweede is er een groep die net voor en na de kanteling van de woningmarkt in 2013 actief woningen is gaan kopen om te verhuren. Deze groep groeide tussen 2013 en 2017 met meer dan 16 duizend huurwoningen. Zij volgden de markt nauwgezet en maakten de inschatting dat deze zou gaan

kantelen. Zij kochten op het moment dat de woningprijzen hun dieptepunt bereikten. Dat particuliere verhuur zich ook in Nederland begon voor te doen werd voor het eerst eind 2015 onder de aandacht gebracht door Maartje Martens. De derde groep van particuliere verhuurders volgde snel vanaf 2014. Volgens Ruben van Leeuwen en Paul de Vries van de Rabobank kozen zij voor verhuur van woningen omdat andere beleggingen weinig opleverden. Hun drijfveer was dat verhuur van woningen uitermate aantrekkelijke financiële rendementen op konden leveren.

Over deze rendementen is weinig bekend, maar met behulp van het WoON kunnen wel inschattingen worden gemaakt. De ingeschatte rendementen verschillen overigens naar locatie en type woning.

Meer transacties

Doordat particuliere personen meer kopen dan verkopen, groeit het marktaandeel particuliere verhuur in de woningvoorraad. Uit data van het Kadaster blijkt dat de toename vooral te vinden is onder particuliere verhuurders met een huurwoningportefeuille van drie tot vijftig woningen. De aankopen van deze groep stegen van 2.200 woningen in 2009 tot 10.700 in 2017. Hun marktaandeel in het aantal transacties steeg van twee procent naar vijf procent. Het marktaandeel in de voorraad van verhuurders met één woning nam eveneens toe, maar het aandeel in de aankopen bleef min of meer constant.

Er wordt relatief veel gekocht in de vier grote gemeenten. Een vergelijking met de aankopen van eigenaar-bewoners (10 á 11 procent van alle woningtransacties tussen eigenaar-bewoners vinden we terug in de G4) laat dit zien: in 2009 werd negentien procent en in 2017 drieëntwintig procent

**“In de crisis
zijn meer
huizen
verkocht dan
aangekocht”**

PAUL DE VRIES

van alle aangekochte particuliere huurwoningen gekocht in de vier grote steden.

Tegelijkertijd verkopen particuliere personen ook huurwoningen. In de crisisperiode tot en met 2012 verkochten ze achttien procent meer woningen dan dat er gekocht werden. Toen de markt in 2013 kantelde, groeide de huurwoningvoorraad van particuliere verhuurders. In 2013 was het saldo 1.100 meer huurwoningen. Dat steeg snel naar bijna 8.000 huurwoningen in 2017. In de crisistijd minder aankopen dan verkopen en vanaf 2013 precies andersom, is het landelijke beeld. In de G4-gemeenten komt deze ontwikkeling deels terug. Vooral in Amsterdam zien we een zeer dynamische markt met veel aankopen en verkopen met als resultaat een krimp van de particuliere huurwoningvoorraad tot en met 2015. In 2016 en 2017 zien we een kleine toename. Utrecht wijkt ook af van het landelijk beeld. Daar zien we juist een betrekkelijk beperkte dynamiek. In de Domstad zien we weinig aankopen en weinig verkopen, waardoor de markt in balans blijft. Het gaat om enkele honderden aan- en verkopen per jaar. In Rotterdam en Den Haag is een zelfde dynamiek als in Nederland: in de crisis meer verkopen dan aankopen en daarna andersom.

Markthuur

Het rendement op de verhuur van een woning hangt af van vele factoren en kan op vele manieren worden geschat. Veelvoorkomende methoden versimpelen die werkelijkheid door van de huuropbrengst de kosten voor onderhoud, leegstand, beheer, belastingen, VvE, en financiering af te trekken. Om tot een rendement te komen deelt men dan simpel de huuropbrengst minus de kosten door de hypotheeklening, alsof het eigen vermogen dat men in de woning stopt geen rendement hoeft op te leveren. Vol-

gens een Kadasteronderzoek van Paul de Vries en Frank van der Harst uit 2017 koopt zeventig procent van de particuliere verhuurders overigens hypotheekloos. Zij zouden derhalve geen hypotheek hebben. De werkelijkheid is echter anders. Velen gebruiken hun andere woning(en) als onderpand voor een hypotheek en kopen vervolgens hypotheekloos een woning.

Voor de berekening van het huurrendement sluit ik aan bij de methode van het CPB (2016), namelijk door de jaarlijkse huuropbrengsten te relateren aan de WOZ-waarden per 1 januari van het betreffende jaar. Hierbij wordt aangenomen dat de WOZ-waarde een goede inschatting is van de marktwaarde. De theorie schrijft, volgens het CPB, voor dat deze waarde gelijk is aan de som van de verdisconteerde stroom van huurinkomsten.

Voor de huurinkomsten exclusief servicekosten, volg ik de CPB-redenatie dat de werkelijke (basis)huur die particuliere verhuurders vragen, een markthuur is. Daarover kan getwijfeld worden omdat 62 procent van het bezit van particuliere verhuurders in het gereguleerde segment valt. Als zij echter in het gereguleerde segment minder dan de maximaal redelijke huur vragen, dan kan worden verondersteld dat de verhuurder de markthuur vraagt. De huur had dan immers hoger kunnen zijn. De particuliere verhuurders maakten afwegingen waardoor de gemiddelde gevraagde huur lager ligt dan de wettelijke maximale huur. Daarnaast heeft de particuliere verhuurder een ander kostenplaatje dan woningcorporaties. Denk hierbij aan een budget voor leefbaarheid.

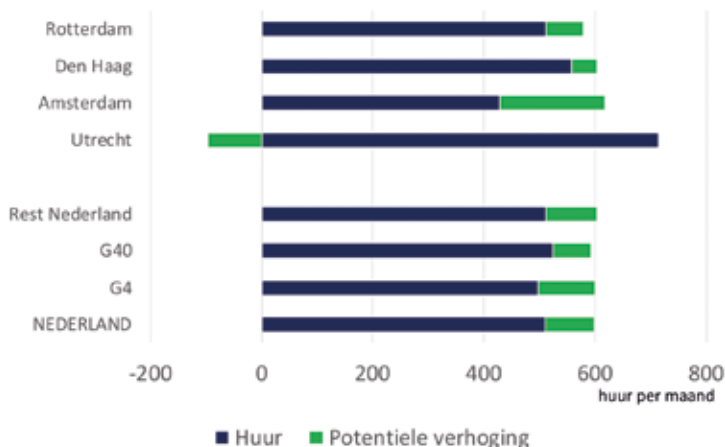
Figuur 1 geeft voor het gereguleerde huursegment (onder de liberalisatiegrens) aan wat de door de particuliere verhuurders gevraagde en de maximale redelijke huur is op

basis van het puntensysteem van het woningwaardingsstelsel (WWS). Hierbij is alleen gekeken naar huurwoningen die kaal verhuurd zijn, dus niet gestoffeerd, niet gemeubileerd en ook niet aan familie. Alleen in Utrecht ligt de huur hoger dan de maximaal redelijke huur. Een verklaring zou kunnen zijn dat in Utrecht de mutatiegraad in het gereguleerde particuliere segment heel laag is en huurders geen bezwaar hebben aangetekend bij de huurcommissie. We zien ook een zeer geringe dynamiek in het aan- en verkoopgedrag in Utrecht.

In de andere grote steden (G40) en in de rest van het land liggen de feitelijke huren gemiddeld onder de maximaal redelijke huur. Dit beeld komt trouwens redelijk overeen met drie jaar terug, toen in alle grote steden nog ruimte was voor huurverhoging. Dat in Amsterdam nog een flinke huursprong is te maken, kan te maken heb-

ben met de forse toename van de WOZ-waarden. De WOZ-waarde is een belangrijk onderdeel van het WWS-puntensysteem, zodat ook de maximale huur stijgt en op termijn huurverhoging mogelijk is.

Voor wat betreft de woningen die in het geliberaliseerde segment vallen, is de gevraagde huur sowieso de markthuur. Hier kunnen met het WWS-puntensysteem zogenoemde schaduwhuren worden berekend. Deze zijn niet bindend, maar geven wel een indruk in hoeverre de feitelijke huren afwijken van de huren als de verhuurder wel het puntensysteem zou toepassen. Dan blijkt het gat erg klein te zijn, slecht vijftig euro, maar wel tegengesteld aan de gereguleerde sector. In het geliberaliseerde segment liggen de feitelijke huren boven de schaduwhuren. Ik kan hier twee conclusies aan verbinden. Het WWS-puntensysteem blijkt een goed systeem te zijn om de huren



Figuur 1. Werkelijk (basis)huurniveau en de maximale huur op basis van WWS-punten, particuliere verhuurders, huurwoningen in de gereguleerde sector, 2017



Rental shops waar huurwoningen worden aangeboden
PETER DE VRIES

in het gereguleerde segment te maximaliseren. Immers, particuliere verhuurders zitten met hun feitelijke huur beduidend onder de maximaal redelijke huur. Daarnaast blijkt het WWS-puntensysteem niet geschikt voor een indicatie van de huur van geliberaliseerde woningen. Immers, gemiddeld liggen de feitelijke huren boven de schaduw-huren. Maar een inhoudelijke conclusie dat de huren 'te laag' of 'te hoog' zijn in het geliberaliseerde segment, valt niet te trekken op basis van de gevraagde huur.

Rendement

De rendementen zijn minder eenvoudig te berekenen dan in eerste instantie is aange-

geven. De simpele rekensom is: de feitelijke huur delen door de WOZ-waarde, zoals het CPB aangeeft. Echter, slechts 67 procent van de particuliere verhuurders verhuurt de woning kaal, de overige 33 procent van de woningen wordt of gestoffeerd (26%) of gemeubileerd (7%) verhuurd. Hoewel de feitelijke huur in het WoON niet de kosten voor de stoffering of de meubilering mag bevatten, is het sterke vermoeden dat deze kosten wel in de huur opgenomen zijn. Bijvoorbeeld voor de G4 komt voor woningen die kaal worden verhuurd de verhouding feitelijke huur en maximaal redelijke huur uit op 0,9. Als daarentegen de woning niet kaal maar gemeubileerd wordt verhuurd



“Lager rendement door verhuur aan familie”

ligt het percentage iets hoger. Verhuringen aan familie zorgen voor ongeveer één procentpunt lagere rendementen en gestoffeerd dan wel gemeubileerd voor één procentpunt hogere huren. Gemiddeld liggen de rendementen Noord-Holland het laagst en in Zuid-Holland het hoogst. Overijssel en Noord-Brabant zijn provincies met een gemiddeld rendement gelijk aan Nederland.

Andere verhuurders

Het geschatte rendement van particuliere verhuurders is 5,7 procent. De institutionele verhuurders realiseren 5,9 procent en de woningcorporaties 5,0 procent op basis van dezelfde aannames, dus kale verhuringen. Zoals hiervoor is beargumenteerd is deze onderlinge vergelijking niet helemaal zuiver omdat het rendement van de particuliere verhuurder wordt overschat in verband met het grote aandeel gestoffeerde en gemeubileerde verhuur en de verhuur aan familieleden zonder dat we hiervoor kunnen corrigeren. Dat komt omdat respondenten waarschijnlijk geen onderscheid kunnen maken tussen de huur en de extra kosten voor de stoffering en meubilering. Particuliere huurwoningen worden voor twee derde kaal verhuurd. Institutionele beleggers (88%) en woningcorporaties (98%) verhuren woningen vooral kaal. De vraag rijst of de hogere rendementen van de particuliere verhuurders ten opzichte van de woningcorporaties gebaseerd zijn op de kwaliteit van de woningen. Dat blijkt niet

dan is de verhouding opgelopen naar 1,2. De huur is daarmee niet meer goed vergelijkbaar met andere verhuurders die veel minder woningen gemeubileerd verhuren. Het geschatte rendement op basis van de huur en de WOZ-waarden geeft dan geen zuiver beeld. Deze bestandsvervuiling zou een verklaring voor de bijzondere uitkomsten in Utrecht kunnen zijn. Maar met al deze onzekerheden in het achterhoofd kan toch inzicht gegeven worden in de rendementen. De woningen die door particulieren worden verhuurd, leveren een gemiddeld rendement op van 5,7 procent. Met andere woorden, de feitelijke jaarhuur is 5,7 procent van de WOZ-waarde. In de G40



Een verhuizing
EVAMARIE SMIT

het geval. Als we kijken naar de WOZ-waarden, dan valt gelijk op dat de particuliere verhuurders vooral goedkope woningen verhuren. Ruim zestig procent van hun bezit heeft een maximale WOZ-waarde van 250 duizend euro. Het bezit van institutionele beleggers bestaat voor bijna de helft (47%) uit woningen met een WOZ-waarde onder de 250 duizend euro en de corporaties hebben de minste goedkope woningen (30%). Juist de rendementen op goedkope woningen zijn hoog. Dat geldt voor alle typen verhuurders. Des te hoger de WOZ-waarde, des te lager het rendement. Dat zal te maken hebben met de grote vraag naar kleine woningen. Doordat woningen die particulieren verhuren vooral goedkope woningen zijn, ligt hun gemiddelde rendement boven die van de institutionele beleggers. Deze laatste groep haalt, gecorrigeerd voor de WOZ-waarden, de hoogste rendementen.

Investeringsopgave

Particuliere verhuurders staan voor een grote investeringsopgave. Slechts 21 procent heeft een energielabel A of B. Hun huurders zijn verrassend realistisch. Zo vindt 24 procent hun woning energiezuinig en 52 procent absoluut niet. Bij corporaties ligt het anders. Huurders denken dat hun woning meer energiezuinig is dan in werkelijkheid het geval is, maar eigenaar-bewoners ontbreekt het helemaal aan een realistisch beeld van de eigen woning. Bijna vijftig procent vindt de woning energiezuinig, terwijl slechts dat is. Particuliere verhuurders bezitten relatief veel goedkope woningen en de noodzakelijke investeringen zullen zwaar drukken op het rendement. Duurzame investeringen zouden de

“Hypotheekloos kopen deels schijn”

molensteen om de nek van de particuliere verhuurder kunnen zijn.

Nog veel vragen

Er is nog weinig bekend over de particuliere verhuur. Waarom kiezen mensen ervoor om woningen te verhuren? Is dat voor het rendement, en wat is dat rendement dan precies? Er zijn vooral veel vragen, maar nog weinig antwoorden. Deze bijdrage zoomt in op het rendement door de huur in verhouding te brengen met de WOZ-waarde. Particuliere verhuren vooral woningen met een waarde onder de 250 duizend euro. Omdat goedkope huurwoningen gemiddeld een hoger rendement opleveren dan duurdere woningen, is ook het directe rendement dat particulieren halen hoog. Institutionele beleggers behalen overigens gemiddeld hogere rendementen. Als we type verhuurders vergelijken voor wat betreft de kale verhueringen van woningen onder de 250 duizend euro aan niet-WOZ-waarde, dan ligt het rendement van de particulieren op 6,2 procent. Dat is een dikke één procentpunt hoger dan de corporaties. Best een mooi rendement. ■

LEES MEER

Lees dit artikel ook online.



Starters kunnen steeds moeilijker een woning vinden, zo is de algemene teneur. Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarktbeleid aan de TU Delft, sprak tijdens het OTB | Platform31 Wooncongres op 4 december 2018 zelfs van een 'verloren generatie'. De wachttijden in de huursector nemen toe, de prijzen in de koopsector rijzen de pan uit en de woningproductie blijft achter bij de huishoudensgroei, wat vooral de starters treft. Een factcheck.

Tekst **Fokke de Jong, Joost Wegstapel, Kevin Vijftigschild**

Een verloren generatie?

De positie van starters op de woningmarkt



Starters in hun woning.
KnaapenGroep

In een artikel in NRC Handelsblad van 16 september 2018 is wordt de noodklok voor starters geluid. ‘Waar je de cijfers ook opvraagt, alle data tonen hetzelfde: het aantal starters dat een hypotheek aanvraagt of een huis koopt, neemt elk kwartaal af. Problematisch, want starters zijn onmisbaar voor een goed werkende woningmarkt. Met hun geld kopen doorstromers hun tweede huis’. Een verkenning aan de hand van recente publicaties en databronnen laat zien wat er aan de hand is. Wat gaat er goed en waar zit de mismatch? En wat valt hieraan te doen?

Verschillende starters

Als eerste blijkt uit de publicaties dat het begrip starters tot verwarring leidt. De één denkt aan jongeren die het ouderlijk huis verlaten, de ander heeft het over mensen die voor het eerst een woning kopen. Starters zijn te onderscheiden in drie groepen. De eerste is de startende huurstarter, personen met een verhuiscens die het ouderlijk huis of onzelfstandige kamer verlaten voor een zelfstandige huurwoning. De volgende groep is de startende koopstarter: personen met een verhuiscens die het ouderlijk huis of onzelfstandige kamer verlaten voor een zelfstandige koopwoning. De laatste groep is de doorstromende koopstarter, huishoudens die in principe al gestart zijn in de huursector, maar voor het eerst een woning gaan kopen.

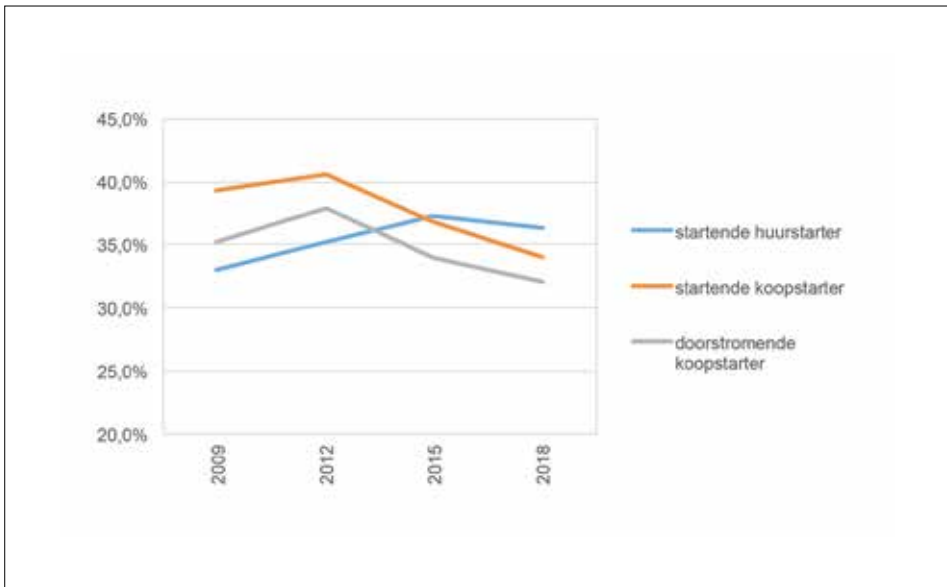
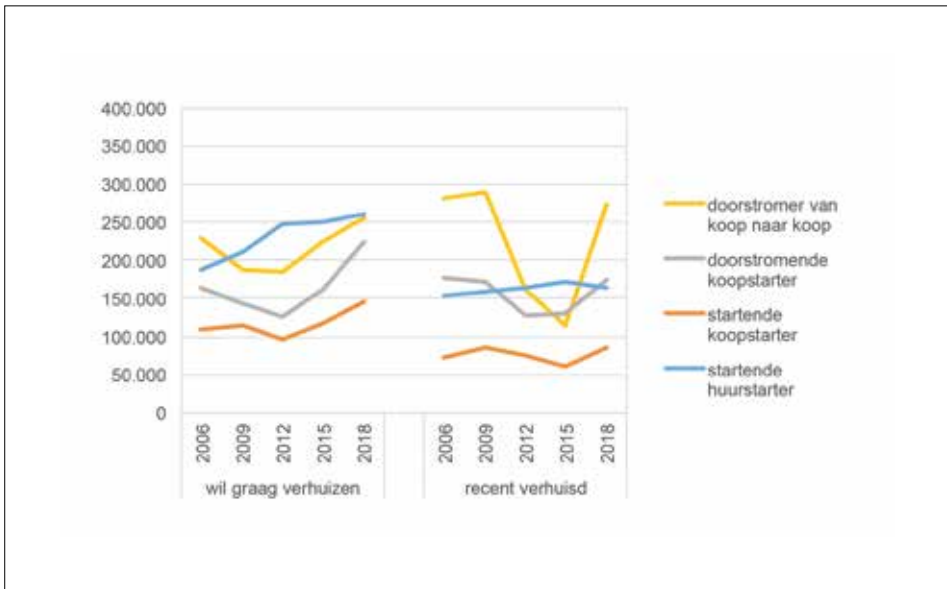
Grootte doelgroep

Volgens het nieuwste WoonOnderzoek Nederland 2018 (WoON2018), waren er in 2018 in totaal ruim 900.000 personen of huishoudens die aangaven beslist binnen twee jaar te willen verhuizen (‘beslist verhuisceneigd’). Daarnaast gaven circa

340.000 personen of huishoudens aan wel te willen verhuizen, maar dit om de een of andere reden niet te kunnen (‘wil wel, maar kan niet’). Deze groep is relevant, aangezien starters vanwege hun financiële situatie soms geen mogelijkheden zien. Gezamenlijk betreft het circa 1,25 miljoen personen of huishoudens die graag willen verhuizen (‘wil graag verhuizen’). Deze groep bevat bijna 260.000 startende huurstarters, ruim 145.000 startende koopstarters en 223.000 doorstromende koopstarters. Dit aantal is door de jaren heen relatief snel gegroeid, ten opzichte van de overige doorstromers op de woningmarkt. De sterkste groei is zichtbaar bij de doorstromende koopstarters. Sinds het dieptepunt van de crisis in 2012 nam hun aantal toe met 78 procent. Daarnaast is opvallend dat de laatste drie jaar de groep ‘wil wel, maar kan niet’ sterk is gegroeid, met name onder de twee groepen koopstarters.

Leeftijd starters

De samenstelling van de huishoudens die in de twee jaar voor hun bevraging in het WoON2018 als starter zijn verhuisd geeft hiervoor een indicatie. De gemiddelde leeftijd van zowel de recent gestarte huur- en koopstarters als van de doorstromende koopstarter is gestegen. In 2009 bedroeg de gemiddelde leeftijd van de gestarte koopstarter 28,5 jaar. Inmiddels is dit gestegen tot 31,0 jaar. De leeftijd van de doorstromende koopstarter is over dezelfde periode toegenomen van 35,4 tot 36,6 jaar. Koopstarters zijn met name de laatste jaren, toen de woningmarkt in rap tempo aantrok, steeds later verhuisd. Ook in de huursector neemt de gemiddelde leeftijd toe van 27,5 jaar in 2009 tot 28,8 in 2018. De gemiddelde leeftijd van de starters die graag willen verhuizen is over dezelfde periode minder



Figuur 1 (boven): Personen die graag willen verhuizen en personen die recent zijn verhuisd
 Figuur 2 (onder): Ontwikkeling woonquote van recent verhuisde doelgroepen 2009-2018
 Bron: WoON2006, WoON2009, WoON2012, WoON2015, WoON2018

hard toegenomen dan die van de recent gestarten. Dit is een indicatie dat starters er langer over doen om hun verhuiscens te realiseren. Dit geldt overigens niet voor de doorstromende koopstarters.

Slaagkans

De leeftijd van recent gestarte huishoudens is de laatste jaren dus toegenomen. Maar betekent dit ook dat zij er minder goed in slagen om hun verhuiscens te realiseren? In de Staat van de Woningmarkt die recent is verschenen, staan de slaagkansen van verschillende verhuiscensgeïnde doelgroepen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de WoON-verhuiscensmodule waarbij deelnemers van het WoON2015 via CBS-registraties twee jaar zijn gevolgd in hun gedrag op de woningmarkt. Van alle personen die in 2015 aangaven te willen verhuizen, heeft 31 procent dit in de twee jaar hierna (2015-2017) ook daadwerkelijk gerealiseerd. Starters slagen relatief vaak. Onder de starters naar zowel een huur- als een koopwoning bedroeg dit aandeel namelijk 53 procent. De slaagkansen van de startende huurstarters zijn door de tijd licht afgenomen, terwijl die van de startende koopstarters juist licht zijn gestegen. De Staat van de Woningmarkt concludeert dat starters op de woningmarkt een hardere verhuiscens hebben dan doorstromers en zich maar weinig hebben laten beïnvloeden door de economische crisis. Dit in tegenstelling tot de doorstromers naar een koopwoning. Daar is duidelijk een terugval te zien is als gevolg van de crisis, waarna de verhuiscens inmiddels weer aanzienlijk is toegenomen.

Starters en de koopmarkt

De recente prijsstijgingen zouden ertoe leiden dat er steeds minder betaalbare koopwoningen zijn. Ondanks deze prijsstijgin-

gen is de slaagkans van starters in de koopsector dus gestegen, blijkt uit de Staat van de Woningmarkt. Ook de meest actuele cijfers uit het WoON2018 lijken dit beeld te bevestigen. Het aantal recent gestarte huur- en koopstarters is door de tijd heen redelijk constant, terwijl de doorstroming van koop naar koop na een enorme dip in de crisisjaren van de woningmarkt een fors herstel laat zien. Inmiddels heeft het aantal doorstromers binnen de koop bijna het niveau van voor de crisis bereikt. Hetzelfde patroon, zij het minder uitgesproken, vertonen de doorstromende koopstarters.

Wel zien we bij de huurstarters als meest recente ontwikkeling dat de doelgroep die graag wil verhuizen toeneemt, terwijl de groep recent verhuisde starters in de huur licht is gedaald.

Voor de koopstarters kan niet zonder meer gesproken worden van een verdringing. Ook zij wisten sinds 2015 vaker dan voorheen hun voorkeur voor een koopwoning te realiseren. Door de explosief toegenomen concurrentie van de doorstromers zijn de kansen van starters sinds 2015 in relatieve zin wel afgenomen: starters hebben niet meer het rijk alleen, zoals gedurende de crisis.

Betaalbaarheid

Starters vinden dan wel een koopwoning, maar hoe betaalbaar is deze? De woonquote, het aandeel van het inkomen dat huishoudens aan hun woning kwijt zijn (inclusief lasten voor energie en gemeentelijke lasten), ligt voor starters vanouds hoger dan voor doorstromers. Maar er is een tendens zichtbaar dat de woonquote van koopstarters sneller daalt dan die van doorstromers in de koop. Starters lopen ook minder risico dan voorheen. Terwijl in 2009 nog 78 procent een hypotheek afsloot van meer

dan 100 procent van de aankoopwaarde, was dit voor de recent gestarte huishoudens in 2018 gedaald tot 27 procent. De aangescherpte hypotheekregels zijn voor starters met nog onvoldoende startkapitaal een doorn in het oog. Daarentegen wijzen economen op de noodzaak van deze aanscherping, vanwege de enorme schuldenlast van Nederlandse huishoudens.

Het huursegment vertoont een ander beeld. Hierin liep de gemiddelde woonquote van starters tot 2015 op, om sindsdien min of meer te stabiliseren. Zij zijn gemiddeld ongeveer 36 procent van hun inkomen aan woonlasten kwijt. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat bij de berekening van de woonquotes die huishoudens met een inkomen lager dan 90 procent van het sociaal minimum niet zijn meegenomen. Deze groep bestaat met name uit zzp'ers, ondernemers en jonge studenten. Als we deze groep meerekenen komt de gemiddelde woonquote voor de huurstarters uit op 48 procent.

Grote steden

Landelijk gezien lijken starters er tegenwoordig niet minder goed in te slagen hun woonwensen te verwezenlijken dan voorheen. Wel zien we een omslag in de gebieden met een gespannen woningmarkt. Zo blijkt, volgens de WoON-verhuismodule, de slaagkans voor een koopwoning van recent verhuisde koopstarters in 'zeer sterk verstedelijkt gebied' de laatste jaren af te nemen. Het betreft hier de totale groep, dus zowel de gestarte als doorgestroomde koopstarters.

Ook uit de ontwikkeling van het aantal recent gestarte huishoudens in het WoON2018 blijkt dat het aantal starters in de vier grote

steden (G4) sinds 2012 daalt, zowel in het koop- als het huursegment. Bij de huurstarters blijven de G4 onverminderd populair. De (startende en doorstromende) koopstarters zoeken in toenemende mate hun eerste koopwoning buiten de G4.

In de overige gemeenten is het aantal starters dat naar een koopwoning verhuisde, na een dip in 2015, op basis van de

“Starters vinden vaker hun gewenste koopwoning”

meest recente cijfers weer toegenomen. Het aantal starters dat een huurwoning betrof bleef in de periode 2009-2018 constant.

Deze cijfers betreffen zelfstandige woningen. Vooral in de G4 en de studentensteden is bovendien een aanzienlijk aantal onzelfstandige woningen. Volgens de Staat van de Woningmarkt gaat het in heel Nederland om ongeveer 500.000 wooneenheden, waarvan het grootste deel bestaat uit panden met een woonfunctie waar op hetzelfde adres meerdere huishoudens staan ingeschreven. Bijna de helft van deze huishoudens is jonger dan 30 jaar en 45 procent woont er korter dan een jaar. Dat betekent dat jaarlijks een aanzienlijk aantal starters in de grote stad zo een eerste woonplek kan vinden. Starters en (jonge) mensen die door een verbroken relatie een nieuwe woning zoeken maar geen woning achterlaten, strijden om een plekje op de woningmarkt en zijn daarin inventief. Joshua is zo ie-



Nieuwe bewoners in Bodegraven,
BAM

mand, die na een verbroken relatie op zoek moest naar een nieuwe woning. Een zoektocht op sociale media leerde dat honderd reacties op een oproep voor woningdelen geen uitzondering is. Uiteindelijk heeft hij geluk gehad: zijn 'hospiteren voor volwassenen' bleek al snel succesvol. De verhuurder van zijn gedeelde woning is alleen niet op de hoogte. Joshua heeft dan ook geen contract en als zijn medebewoner

besluit te verhuizen, heeft hij in feite geen poot om op te staan.

Deze traditionele houding van verhuurders is aan het veranderen. Zo kunnen huurders met zogeheten 'friendscontracten' meer zekerheid krijgen. In de Utrechtse wijk Kanaleneiland wordt inmiddels geadverteerd met een impliciete oproep aan woningdelers om voor ongeveer € 1.300 en circa 90 m² de kosten te delen. Bedragen die



voor de jonge doelgroep moeilijk alleen zijn op te hoesten, maar gedeeld een acceptabele prijs opleveren.

Een voor de hand liggende verklaring voor de verslechterde positie van starters in de G4 ligt in de sterke stijging van de transactiepreisen. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2008 lagen deze gemiddeld 30 procent hoger in het derde kwartaal van 2018. Landelijk steeg de gemiddelde trans-

“Honderd reacties voor woningdelen geen uitzondering”

actieprijs in deze periode met 3 procent, zo blijkt uit de Staat van de woningmarkt 2018. Deze prijsstijgingen kunnen, via een stijgende WOZ-waarde ook doorwerken in de huurprijs van vrijkomende huurwoningen in de G4. Recent gestarte huurders in de grote steden blijken het slechtste af te zijn. Zij besteden gemiddeld 39 procent van hun inkomen aan wonen. Als we ook de groep meerekenen die minder dan 90 procent van het sociaal minimum verdient (bijna een derde van de huurstarters in de G4) komt deze woonquote uit op 53 procent.

Meer starterswoningen?

Voor de geconstateerde knelpunten zijn maatregelen gewenst. Maar welke? Vanzelfsprekend zal het aanjagen van de nieuwbouwproductie enige verlichting kunnen bieden voor de krapte op de huurmarkt voor starters in de G4. Dit is echter een proces van lange adem. Bovendien hebben woningcorporaties last van een relatief snelle stijging van de bouwkosten.

Voor de koopmarkt geldt dat nieuwbouw zich uit de markt dreigt te gaan prijzen. De prijzen stijgen sneller dan die van bestaande woningen. In de G4 is, volgens makelaarsvereniging NVM, inmiddels de daling van de gemiddelde verkooptijd recent weer omgeslagen naar een stijging. Willen we starters meer ruimte bieden om een betaalbare woning te verwerven, dan moeten we vooral kijken naar de bestaande voorraad. Kunnen we deze beter benutten en verde-

**“In de grote
steden vinden
starters
moeilijker een
woning”**

FOKKE DE JONG, JOOST WEGSTAPEL, KEVIN VIJFTIGSCHILD

len? Denk bijvoorbeeld aan friendscontracten voor kleinere huishoudens. Met een friendscontract kunnen meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen, toch samen een woning huren en officieel regelen dat ieder een deel van de huur betaalt. Dit woonconcept wordt soms zo opgezet dat het later flexibel aan te passen is tot woningen voor gezinnen.

Voor een woonruimteverdeling die gunstiger uitpakt voor huurstarters zijn er meerdere opties. Loting voor woningtoewijzing, direct-te-huurwoningen en woningen labelen voor jongeren tot een bepaalde leeftijd worden al op verschillende plekken in het land toegepast. Daarnaast zijn er mogelijkheden om de betaalbaarheid van de nieuwbouw voor starters te vergroten. Zo wordt in de Brabantse gemeente Landerd een concept toegepast waarbij nieuwe bewoners een woning kunnen huren, met de mogelijkheid deze later te kopen.

Geen verloren generatie

Landelijk gezien lijkt de positie van starters op de koopmarkt de laatste tien jaar redelijk stabiel te zijn. De slaagkansen en het aantal werkelijk gestarte huishoudens zijn licht toegenomen. Daar staat tegenover dat er een groeiende groep starters is die aangeeft wel te willen verhuizen, maar dit niet te kunnen.

Ook stijgt de gemiddelde leeftijd waarop starters voor het eerst kopen. Dat is een aanwijzing dat het voor een deel van hen lastiger wordt om een koopwoning te vinden. Landelijk gezien is de prijsstijging in de bestaande bouw over de laatste tien jaar

zeer beperkt, maar met de aangescherpte hypotheekregels kunnen starters minder risico's nemen. Een groeiende groep 'wil wel, maar kan niet' kan hierdoor (nog) niet kopen. De positie van starters op de huurmarkt is recent wat verslechterd. De laatste paar jaar groeit de groep die graag wil verhuizen, maar daalt het aantal recent ver-

“De groep ‘wil wel maar kan niet’ is gegroeid”

huisden naar huurwoningen. Met name in de vier grote steden kunnen starters steeds moeilijker een woning vinden. En als dat al lukt, dan zijn ze gemiddeld steeds duurder uit.. Er is sprake van een verdringingseffect. Wie er nog niet woont en over weinig middelen beschikt, komt er steeds moeilijker tussen. Kortom, we zien geen verloren generatie ontstaan. “Er zijn wel degelijk pittige belemmeringen voor starters, maar deze zijn specifiek en gebiedsgericht.” Een betere benutting van de bestaande woningvoorraad en slimme en betaalbare nieuwbouwconcepten helpen om deze knelpunten aan te pakken. ■

LEES MEER

Lees dit artikel ook online.



Oversampling WoON: inzicht in lokale woningmarkt

De cases Den Haag en Lelystad



Ruimtelijk wonen in Almere

De resultaten van het driejaarlijkse WoON-onderzoek geven inzicht in landelijke trends over de woonsituatie van huishoudens in Nederland. Door die onderzoeksgegevens op lokaal niveau aan te vullen komen data beschikbaar over een specifieke provincie, gemeente of zelfs een buurt. Dit levert voor lagere overheden en woningcorporaties belangrijke informatie op die zij kunnen gebruiken voor hun woonbeleid. Zoals in de gemeenten Den Haag en Lelystad.

Tekst Joost Zonneveld

Voor partijen die vat proberen te krijgen op ontwikkelingen van de woonsituatie van Nederlanders, biedt het WoON-onderzoek een schat aan informatie. Op tal van gebieden kunnen trends in kaart worden gebracht. Er is echter een belangrijke beperking: het ontbreekt vaak aan voldoende respons om op lokaal niveau betrouwbare uitspraken te kunnen doen. Oversampling, het nemen van grotere steekproeven op lokaal niveau, helpt dat tekort aan te vullen. Björn Jansen, projectleider dataverzameling bij het CBS: “Stel dat je als gemeente inzicht wilt hebben in de verhuisbereidheid van inwoners. Dan is een aantal van bijvoorbeeld honderd respondenten in het WoON te weinig om daar uitspraken over te doen. Met zeshonderd respondenten kan dat wel. Eigenlijk een simpele rekensom. Bij oversampling verhogen we dus het aantal respondenten in opdracht van een lagere overheid.”

Voor de oversampling van het WoON2018 liep het veldwerk van oktober 2017 tot en met april 2018. In het half jaar daarna verwerkt het CBS deze, legt Saskia Jansen-Jansen, projectleider analyse en output uit. “Oversamplingdeelnemers kunnen van te voren aangeven over welke groep of regio ze een beeld willen krijgen. Meestal gaat het dan om de presentatie van gegevens op wijk- of buurtniveau. Soms richt een deelnemer zich op een specifieke groep. Den Haag wil bijvoorbeeld de woonsituatie van huishoudens in een particuliere huurwoning analyseren.”

Den Haag

De gemeente Den Haag doet al jaren mee met de oversampling van het WoON en

richt zich daarbij op de particuliere verhuur. Die concentreert zich in de Hofstad in de oudere wijken rond het centrum. “Het is het deel van de woningmarkt waar wij via andere beschikbare onderzoeken het minste zicht op hebben, zegt onderzoeker Marlies Grimbergen. “De particuliere verhuur omvat met ruim twintig procent van de woningvoorraad en bijna veertig procent van het aanbod, een behoorlijk deel onze woningmarkt. Het gaat veelal om eigenaren die slechts enkele panden in portefeuille hebben. Inzicht in de huurprijzen die zij rekenen hoeven zij de gemeente niet te geven, maar voor ons is dat wel van belang om een goed beeld te hebben hoe onze woningmarkt zich ontwikkelt. Uit de resultaten van de oversampling komt veel informatie die wij voor ons woonbeleid kunnen gebruiken. In de afgelopen jaren hebben we bijvoorbeeld gezien dat de goedkope particuliere voorraad sterk afneemt. Van 70 procent in 2012 naar 56 procent in 2015. Een deel van de particuliere voorraad komt dus in de vrije sector terecht. Wij denken dat met name de toegenomen WOZ-waarde van de woningen zich hier doet gelden. En niet bijvoorbeeld het energielabel, omdat het veelal om oudere woningen gaat.”

Starters in Den Haag

“De goedkope particuliere huursector heeft in Den Haag altijd een belangrijke functie gehad voor jonge starters en semi-starters”, zegt Vivianne van Liebergen, beleidsadviseur Wonen bij de gemeente. “Maar ook voor mensen die van buiten Den Haag de stad binnenkomen en van daaruit verder zoeken.” De data van de oversampling in het WoON geven daarover het nodige inzicht. Grimbergen: “Wij weten wel welke huurprijzen ongeveer gevraagd worden, maar wat huurders jaren later betalen voor

Wie doen er mee?

In de oversampling van het WoON2018 deden achttien 'contractpartijen' mee. Dat zijn vooral gemeenten. Björn Janssen van het CBS: “Alleen lagere overheden mogen opdrachtgever zijn, maar zij doen dat veelal samen met woningcorporaties. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stimuleert dat ook. Gemeenten, provincies en woningcorporaties committeren zich op die manier aan dezelfde data op basis waarvan zij lokale prestatieafspraken maken.” Soms doen gemeenten als regio mee. “Dit keer gold dat voor de Westelijke Mijnstreek”, zegt Janssen. Hij benadrukt dat oversampling de meeste toegevoegde waarde heeft als opdrachtgevers dat over een langere periode doen. “Dan worden trends op een betrouwbare manier zichtbaar.”

hun woning, dat weten we niet. Op basis van een eerdere oversampling weten we al dat er relatief veel scheefwoners in de particuliere huursegment zitten: mensen die voor hun inkomen en leeftijd een relatief hoge huur betalen.” Van Liebergen vult aan: “Dat is belangrijke informatie voor ons woonbeleid, omdat het er op lijkt dat huurders onvoldoende mogelijkheden hebben om uit te wijken naar de sociale huur of de koopmarkt en daarom niet anders kunnen dan relatief hoge huren betalen. Het kan een argument zijn het goedkope segment van de corporaties uit te breiden. Of bijvoorbeeld om naar mogelijkheden te zoeken om de particuliere verhuur te reguleren.”

Uitbuiting aanpakken

De gemeente Den Haag pakt excessen als overbewoning en daarmee gepaard gaande

**“Lelystad kent
veel eigenaar-
bewoners die
het niet breed
hebben”**

ILSE HABETS



Boven: Appartementen in Den Haag

JOOST ZONNEVELD

Onder: Nieuwbouw in Den Haag

JOOST ZONNEVELD

uitbuiting al aan met een zogenoemde pandbrigade. Voor de langere termijn wordt ingezet op het vergroten van doorstroommogelijkheden, naar zowel het goedkope als het middensegment. Met het doel om de lokale woningmarkt beter te laten functioneren. Van Liebergen: “De woningcorporaties voegen in de komende jaren gemiddeld 750 woningen per jaar toe en we zijn met beleggers in gesprek voor de bouw van veel meer woningen in het middensegment. Voor nieuwbouw geldt dat zij voor die woningen voor minimaal twintig jaar een huur tot maximaal 950 euro per maand mogen vragen.” De gemeente Den Haag hanteert voor nieuwbouw momenteel een verhouding van 30 procent sociaal, 20 procent middenhuur en 50 procent vrije sector, zowel huur als koop.

De resultaten uit het WoON 2018 moeten de gemeente Den Haag meer inzicht bieden in de functie en positie van de particuliere huursector. Daarnaast is beleidsadviseur Wim van Bogerijen bijvoorbeeld benieuwd welke doelgroepen meer of juist minder geïnteresseerd zijn in de geplande nieuwbouw bij de Haagse stations. De gemeente wil vooral op die locaties verdichten met stedelijke woonmilieus.

Lelystad

Een overslaghaven voor de binnenvaart, de bouw van een distributiecentrum en uitbreiding van de luchthaven. Het kunnen op termijn belangrijke aanjagers zijn voor de economie van Lelystad. En daarmee ook de woningmarkt in de vijftig jaar jonge stad beter in balans brengen. Althans, dat is waar beleidsmakers in de polderstad op in-

zetten. “Lelystad heeft eigenlijk een valse start gehad,” zegt André van Schaik, adviseur strategie en beleid bij woningcorporatie Centrada, die zo goed als alle sociale huurwoningen in Lelystad beheert. “Het Rijk heeft tot begin jaren negentig te lang aangedrongen op het bouwen van extra wo-

“De oversampling biedt informatie voor ons woonbeleid”

ningen terwijl daar geen vraag naar was. De corporaties waar Centrada uit is ontstaan hebben vervolgens zo'n vijfduizend huurwoningen aan zittende huurders moeten verkopen, maar een deel daarvan kon de lasten maar net betalen.”

Lelystad kent dan ook relatief veel eigenaar-bewoners die het niet breed hebben. Bovendien vergrijsst deze groep in rap tempo, zegt Ilse Habets, beleidsadviseur Wonen bij de gemeente. “Daarnaast hebben we net als andere gemeenten een stevige verduurzamingsopgave, maar we zien dat veel huiseigenaren in Lelystad daar de financiële middelen niet voor hebben. Voor ons zijn data uit de oversampling dan ook interessant omdat die ons onder meer een beeld geven van de verhuiscriteria van bewoners.”

Oversampling naar wijk

Lelystad heeft een oversampling naar wijk laten doen. Habets: “Als daaruit blijkt dat

De bouw van
appartementen in Lelystad
JOOST ZONNEVELD



veel senioren graag willen verhuizen en woningen zoeken die beter op hun levensfase zijn afgestemd, dan is dat belangrijke input voor ons woonbeleid. Daarmee kunnen eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen. We zien dat ook als een kans om de woningvoorraad te verduurzamen, omdat jonge gezinnen eerder bereid zijn te investeren.” “Dat is voor ons als woningcorporatie ook goed om te weten”, vult Van Schaik aan. “Wil een deel van de senioren bijvoorbeeld terug naar de sociale huur?

we ook een paar buurten waar grote en dure woningen staan. Het middensegment is heel beperkt.” Daar liggen overigens ook kansen in nieuwbouw, aangezien Lelystad de ambitie heeft om qua inwonertal weer te groeien. Habets: “Als het gaat om het soort woningen dat we toe willen voegen, kunnen we niet alleen uitgaan van het WoON. Drie jaar geleden bleek dat de behoefte aan middenhuur in Lelystad niet heel groot was, maar we weten inmiddels dat die vraag er van buiten Lelystad wel is.”

“In Den Haag hebben we veel scheefwoners in de particuliere huur”

Dat weten wij nu niet, maar het is wel van belang om ons beleid met de gemeente daar op af te stemmen.”

Tweedeling

Een ander belangrijk thema op de woningmarkt in Lelystad is tweedeling. Habets: “De woningmarkt van Lelystad is vanwege de grote verschillen tussen arm en rijk niet goed vergelijkbaar met de woningmarkt van een andere gemeente met 70.000 inwoners. De oversampling biedt ons die specifieke lokale informatie wel.”

Bevolkingssamenstelling

De gemeente wil de bevolkingssamenstelling op het gebied van inkomen meer in balans brengen. Habets: “In het verleden zijn veel Amsterdammers met een smalle beurs naar Lelystad gekomen. Daarnaast hebben

Kentering

Hoewel de woningmarkt in Lelystad het lange tijd lastig had, is er volgens Van Schaik nu een kentering zichtbaar: “We zien dat de woningmarkt ook hier aantrekt. De prijzen liggen in Lelystad voor bijvoorbeeld Amsterdamse begrippen nog laag en daar krijg je veel woning en mooie natuur in

de omgeving voor terug. Meer mensen lijken dat te waarderen: tegenwoordig bieden kopers hier ook boven de vraagprijs en het aantal woningen dat te koop staat neemt zienderogen af.” ■

LEES MEER

Lees dit artikel ook online.



**“Energie-
armoede is
ook ons
probleem”**

Energiekosten voor steeds grotere groep moeilijk op te brengen



“Energiearmoede is ook het probleem van woningcorporaties, want er is een relatie met de kwaliteit van de woning.” Dat zegt directeur-bestuurder René Scherpenisse van Tiwos, een corporatie met een bezit van ongeveer 8.000 woningen in Tilburg. Die stad kent van oudsher veel lage inkomens. Woonlasten zijn het uitgangspunt van het beleid van Tiwos. “Alle investeringen die we doen worden ook langs de lat van woonlasten gelegd.”

Tekst Evamarie Smit



Ada Hak huurt een driekamerflat in Zeist en moet rondkomen van haar AOW
EVAMARIE SMIT

Het betaalbaar houden van de woningen is, nu de verduurzaming van de bestaande bouw duurder lijkt uit te pakken, geen gemakkelijke opgave. Het nieuwste onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) naar de betaalrisico's van huishoudens, getiteld Meten met twee Maten, maakt het plaatje completer. PBL heeft de energierekeningen van 2018 opgevraagd en aan de al eerder ontwikkelde 'betaalrisico-indicator' gekoppeld. De studie laat veel verschillen zien, maar er zijn drie hoofdgroepen te onderscheiden. Er zijn mensen met een lage huur en een hoge energierekening (aangeduid met energiequote) en juist andersom: mensen met een hoge huur en een lage energierekening (aangeduid met betaalrisico). In beide groepen wordt het één min of meer gecompenseerd met het ander. De derde groep heeft zowel een hoge huur als een hoge energierekening en stapelt dus de problematiek. "Het is helaas niet zo dat alleen in de laatstgenoemde groep, waar sprake is van problemen die zich opstapelen, grote betaalrisico's te zien zijn", zegt senior onderzoeker Frans Schilder van het PBL. "Ook in de tweede groep van mensen met een hoge huur en een lage energiequote spelen er nu al problemen met de betaalbaarheid. Deze mensen gebruiken al weinig energie om de rekening zo laag mogelijk te houden; lager wordt het niet." Het gaat in Meten met twee Maten om een groeiende groep huishoudens, bijna een miljoen.

Langs de afgrond-indicator

Huishoudens met slechts 5 euro verschil tussen inkomen en vaste lasten komen nu door de rekenmethodiek niet in de groep van gestapelde problematiek terecht, maar

in werkelijkheid zijn de problemen er niet minder om. Zelfs mensen uit de eerste groep, die een relatief lage huur hebben en met 100 euro verschil aan de goede kant van de lijn zitten, kunnen grote betaalbaarheidsproblemen ervaren. Schilder: "Het maakt niet veel uit wat je niet kunt betalen, een hoge energienota, de huur of je boodschappen; wanneer je tot deze huishoudens behoort zit je diep in de problemen. Bij mijn lezingen noem ik onze betaalrisico indicator ook wel de 'langs de afgrond-indicator'. Je zweeft met een paar euro verschil rondom de grens van het bestaansminimum en je hebt totaal geen ruimte om ook maar iets op te vangen."

Het verhogen van de gasprijs en daarmee ook (in mindere mate) de prijs van elektriciteit, is bewust gekozen beleid van de Rijksoverheid. Het zijn prijsprykkels om huiseigenaren en verhuurders te motiveren hun woningen te verduurzamen. Dit beleid staat echter op gespannen voet met het gegeven dat er nu al groepen mensen niet mee kunnen komen in de energietransitie; een grote groep huurders en woningeigenaren kunnen de isolerende maatregelen van hun huis helemaal niet betalen.

Vooralsnog heeft het grootste deel van de Nederlandse huishoudens nog geen acuut probleem met het betalen van de woonlasten en de energierekening. De studie Meten met twee Maten hanteert een ondergrens voor minimaal noodzakelijk overig levensonderhoud, vastgesteld door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Het gehanteerde criterium voor een hoge energiequote kent een zekere mate van willekeur, afhankelijk van de weersomstandigheden in het basisjaar. Desondanks laten gevoeligheidsanalyses in de studie Meten met twee Maten zien dat er zich binnen de groep die nu geen hoge energiequote of be-

**“Ik ben
enthousiast
over inkomens-
afhankelijke
huur”**

RENÉ SCHERPENISSE

taalarisico heeft, toch honderdduizenden huishoudens in de buurt van de gehanteerde grenzen bevinden. Een gasprijstijging van 10 cent per kubieke meter duwt bijvoorbeeld meer dan 170.000 huishoudens over die grenzen.

Armoederavijn

Zover is het nog niet, maar tegelijkertijd gaat het niet over fictieve problemen: er is een groep huurders en woningeigenaren met betaalarisico's, nu zo'n 900.000 huishoudens. Meten met twee Maten is gebaseerd op de kengetallen van WoOn 2015, het jaar waarin de nieuwe Woningwet werd geïntroduceerd. Schilder verwacht in WoON 2018 geen schokkende wijzigingen. Zo verwacht Schilder nog geen zichtbare effecten van passend toewijzen, waarbij voorkomen moet worden dat mensen een te dure woning huren. "Passend toewijzen is een systemische verandering. Om daar de effecten van te zien zijn veel verhuizingen nodig. Die zijn er relatief weinig, dus hebben we meer tijd nodig." Persoonlijk hoopt Schilder dat door het passend toewijzen het aandeel van huurders met een betaalarisico flink is gedaald maar een realistische kijk gebiedt hem te zeggen dat het aantal huurders in deze categorie waarschijnlijk niet dramatisch is toegenomen, maar ook niet afgenomen. In Tilburg houdt corporatiedirecteur Scherpenisse een slag om de arm. Hij kan niet met zekerheid zeggen of deze groep huurders in aantal is gegroeid. "Voor zover ik kan overzien niet. Een gematigd huurbeleid en veel aandacht voor verduurzaming (de laatste jaren zijn veel woningen aangepakt) wijzen in de andere richting. Het kan de komende jaren door sterk stijgende energieprijzen wel anders komen te liggen".

Ralf Embrechts werkt al jaren in de armste wijken van Tilburg. Armoede is zijn vak

geworden. Na de succesvolle lancering van de glossy Quiet500 (de tegenhanger van de Qoute500) in 2013 (en 2e editie in 2016), kreeg hij bijzonder veel landelijke publiciteit en respons van enkele miljonairs. Zo kon de Quiet Community ontstaan, een nieuwe beweging van onderlinge solidariteit die mensen die het goed hebben verbindt met mensen die hulp kunnen gebruiken. Er bestaan inmiddels zeven Quiet Communities, als een uit de hand gelopen hobby van Embrechts. In het dagelijks leven werkt hij voor Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM) Tilburg. Hij vertelt: "De vaste lasten zijn de laatste jaren steeds blijven stijgen. Dan de huur, dan de zorgverzekering, dan de kabelaansluiting, dan de telefoon, dan de btw. Ik kan bijna niets verzinnen dat goedkoper is geworden. En die stijgingen worden niet altijd voor de volle 100% gecompenseerd door de toeslagen (huur/zorg/kind). Het Nibud zegt al negen jaar op rij dat een bijstandsuitkering 200 euro te laag is om ook maar de eerste tegenslagen op te vangen. Een fiets gejat, extra schoolkosten, een zieke ouder verzorgen; mensen hebben er gewoon het geld niet meer voor. Als je werkt is het minimumloon ook geen vetpot. Zo iemand verdient netto 150 euro per maand meer dan iemand met een bijstandsuitkering. Bovendien kost werken ook nog eens geld. Dit beleid creëert werkende armen. Dat noemen we geen armoedeval maar meer een armoederavijn."

Maffia van schuldeisers

Al jaren geleden zijn bij corporatie Tiwos medewerkers opgeleid om huurders met een huurachterstand van zes weken te bezoeken. In een persoonlijk gesprek wordt de situatie verkend waarop een plan van aanpak volgt. "Vooral om de maffia van schuld-

eisers voor te zijn”, aldus Scherpenisse. Instrumenten die de corporatie kan inzetten zijn bijvoorbeeld hulp bij schuldsanering, het verhuizen naar een goedkopere woning en voorlichting over energiezuiniger leven. Scherpenisse is daarbij enthousiast over inkomensafhankelijke huur. Dat werkt twee kanten op: wanneer het inkomen stijgt, stijgt ook de huur en andersom: huurders waar het inkomen (tijdelijk) daalt en die een te dure woning hebben, krijgen (tijdelijk) een lagere huur.

Onderzoek van het PBL onderstreept dat een laag inkomen de belangrijkste verklaring is voor betaalrisico's. Bij het ontwikkelen van de betaalrisico-indicator, die laat zien of een huishouden na aftrek van woonlasten nog voldoende geld overhoudt voor minimale overige uitgaven voor levensonderhoud, vonden de onderzoekers dat betaalrisico's vooral bij de armste groep huurders voorkwamen en ook dat het aandeel huurders met een betaalrisico is toegenomen. De belangrijkste verklarende factor is het inkomen. Er was niet veel verschil in huurprijs tussen huurders met en zonder betaalrisico. Ook logisch: mensen op minimumniveau hebben het echt niet breder gekregen, doordat veel lasten zijn toegenomen. Boodschappen worden duurder, huren, energierekeningen en ook de zorgpremies stijgen. Er is ook gerekend of er iets aan te doen is: forse huurverlagingen bij corporaties halen de armste groep nog steeds niet uit de betaalrisico-situatie maar zijn wel desastreus voor de investeringscapaciteit. Huurtoeslag helpt wel degelijk, maar kan niet voorkomen dat toch aanzienlijke aantallen huishoudens vlak bij of zelfs onder het minimum een betaalrisico lopen.

In 2010 deed onderzoeks- en adviesbureau RIGO in opdracht van de corporaties en de gemeente Tilburg voor het eerst onderzoek naar de integrale woonlasten (huur en energie) van hun huurders. Toen al schrok iedereen zich kapot van de uitkomsten. Scherpenisse: “De uitkomsten sloegen in als een bom. Volgens de definities van toen bleek dat 40% van onze huurders te hoge woonlasten had. De relatief hoge energierekening was toen ook al een boosdoener.” Dit onderzoek gaf aanleiding om in het Convenant Wonen, de prestatieafspraken van de Tilburgse corporaties en de

“We hebben het over een armoederavijn”

gemeente, de beheersing van woonlasten als uitgangspunt te nemen. Isolatie van woningen was een van de belangrijkste maatregelen. Zo werden in de periode 2011-2016 ruim 4.000 corporatiewoningen aangepakt met zogenoemde ‘label B-renovaties’. Daarbij leverde Tiwos in 2014 haar eerste nul-op-de-meter-woningen (‘NOM-woningen’) in de bestaande woningvoorraad op en is NOM de standaard in de nieuwbouwproductie. Elke vijf jaar herhaalt RIGO het onderzoek. In 2019 is het weer zover en Scherpenisse is benieuwd naar de uitkomsten.

Embrechts is sceptisch over alle indicatoren en sommetjes over betaalrisico's die hij voorbij ziet komen. Dag in dag uit ziet hij de armoede om zich heen. Hij benadrukt dat mensen geen gemiddelde plaatjes zijn. Hij herinnert aan de februari maand, toen we



Het centrum van Rhenen. Evamarie Smit

op landelijke schaal flink wat commotie beleefden met de gemiddelde plaatjes over de koopkrachtstijgingen en de voorspelde stijging van de energienota. Ineens raakte het velen en niet alleen de armen. De verontwaardiging was groot, is zijn observatie. Embrechts vult aan: “Mensen in armoede zijn niet de beste versie van zichzelf omdat ze veel financiële stress ervaren. Zij kijken hooguit tot het einde van de maand. Som-

metjes die aantonen dat je met zonnepanelen (en een huurverhoging) de energierekening van volgend jaar kunt verlagen, komen niet of nauwelijks binnen. Een buurtbewoner zei laatst nog tegen me dat ze natuurlijk om het milieu geeft, ‘maar laat ik eerst maar eens mijn eigens milieu op orde krijgen, daar maak ik me al genoeg zorgen over.’” Wel ziet Embrechts kansen om de verduurzaming van de huizen te koppelen aan de

“Het dilemma is dat aansluiting op het warmtenet voor het milieu goed is maar voor de woonlasten slecht”

ook het milieu (lees: het verminderen van CO₂-uitstoot) steeds belangrijker geworden. Dat levert de corporatie veel dilemma's op. In de Tilburgse Abdijbuurt bijvoorbeeld, met veel grondgebonden woningen en portiekflats, zal binnenkort een renovatie starten waarbij de eengezinswoningen worden aangesloten op een warmtenet. Die gaan erop vooruit: daar wordt relatief meer gestookt waardoor de energienota gunstiger zal uitpakken opzichte van de huidige situatie. Voor een een- of tweepersoonshuishouden in de portiekflat valt de energienota echter regelmatig duurder uit. Het dilemma hier is dat aansluiting op het warmtenet voor het milieu goed is maar voor de woonlasten slecht. De bewoners van de portiekflat zullen dan ook niet geneigd zijn hun handtekening te zetten voor het benodigde draagvlak van 70%, dat wettelijk nodig is voor het uitvoeren van renovaties van corporatiewoningen. Daarbij is de eventuele aansluiting van de portiekflats op het warmtenet complexer en duurder dan van grondgebondenwoningen. Scherpense vindt die investering niet verantwoord: “Wij willen op den duur af van deze portiekflats. Daarvoor rekenen we dus niet

verduurzaming van deze groep bewoners. “Zorg dat de vele banen die hiermee gemoeid zijn juist bij mensen in de wijken terecht komen. Dat verhoogt het draagvlak en zien zij het rendement meteen terug in de eigen wijk en in de eigen portemonnee.”

Milieu versus betaalbaarheid

De afgelopen paar jaar is voor Tiwos naast woonlasten als uitgangspunt voor beleid



Ad Reniers gaat
boodschappen doen
EVAMARIJE SMIT

met periodes van 30 tot 50 jaar, in tegenstelling tot de eengezinswoningen. We hebben dus minder tijd om de investeringen terug te verdienen.”

Naast deze ‘no regret’-maatregelen investeert Tiwos in het opwekken van zonne-energie. Op verzoek van de bewoners of anders bij mutatie krijgen woningen waarvan de daken gunstig liggen zonnepanelen. Scherpenisse vergelijkt het met brandveiligheid: “Toen dat verplicht werd vroegen we mensen ook niet of ze daar belangstelling voor hadden. Dat geldt nu ook voor zonnepanelen; uiteindelijk zitten die er gewoon op”. Tiwos, landelijk bekend van de stroomversnellingswoningen (“gelukkig hebben we er maar 18 gedaan want de problemen met de installaties houden maar niet op”) blijft experimenteren. Binnenkort start er een kleinschalig experiment met elektrische ketels. In de warmtenetten ziet Scherpenisse het laag hangend fruit, hoewel hij daar ook drie maren ziet. Dat zijn lasten voor de bewoners die weinig gas verbruiken, de ondoorzichtigheid van de aansluitkosten en de monopolypositie van de leverancier. Scherpenisse vindt dat er een brede maatschappelijke discussie moet komen: “We leveren onze bewoners uit aan een monopolist. Hoe weten we nou dat we op termijn een goede deal hebben gesloten? Zouden het geen publieke netten moeten worden waar diverse energieleveranciers hun aanbieding over mogen transporteren?” Zachter van toon voegt hij eraan toe: “Een beetje ProRail-achtig”.

“De deadline voor de hele operatie is het moment dat we geen gas meer geleverd krijgen,” stelt Scherpenisse. Wanneer dat precies zal zijn durft hij niet te zeggen, noch

wat het grootschalige antwoord zal zijn. Wat Scherpenisse zeker weet is dat het toekomstige verbruik nog niet bekend is.

Naast een stijgende energienota en het verduurzamen van de woning is er in de analyse van Schilder in de nabije toekomst nog meer aan de hand: “Het gaat niet alleen over de kosten voor energie. Doordat mensen langer thuis (moeten) blijven wonen moeten woningen ook levensloopbestendig gemaakt worden. Er zullen allerlei aanpassingen gefinancierd moeten worden. Daarbij zijn oude mensen ineens ook

“Het gaat niet alleen over de kosten voor energie”

mantelzorger voor hun buurvrouw of hebben zelf hulp nodig. Vooral dat laatste brengt een kostenplaatje met zich mee. Kortom, het integrale beeld over de hele breedte wordt steeds belangrijker”. ■

LEES MEER

Lees dit artikel ook online.

De spannende hoekjes

van het WoON2018

Het WoON-bestand wordt veel gebruikt voor belangrijke publicaties over de woningmarkt. Over beschikbaarheid, betaalbaarheid, steden, krimpgebieden, regionale verschillen, jongeren, ouderen, middengroepen, noem maar op. Toch blijven allerlei ‘kleine’ onderwerpen onderbelicht. Vaak zijn dit ‘niche’ onderwerpen, verbonden met specifieke onderzoeksmethoden. Maar soms zijn het hele fundamentele onderwerpen die zomaar aanleiding kunnen zijn voor een compleet proefschrift. In dit artikel worden zes van zulke voorbeelden kort belicht.

Tekst Martijn Eskinasi en Frank van Dugteren

Wie vaak met het WoON werkt, weet wat hvs=1 betekent. De huisvestingssituatie (HVS) is een belangrijke selectievariabelen in het WoON. Er wordt onderscheid gemaakt naar huishoudens in zelfstandige woningen, zelfstandige-/onzelfstandige wooneenheden, bewoonde andere ruimtes, en inwonende huishoudens. In de meeste analyses wordt vooral gekeken naar huishoudens in zelfstandige woningen. Dat is ook logisch als je naar thema's als betaalbaarheid en verhuiscensuren kijkt voor het opstellen van de gemeentelijke woonvisie. Maar buiten de gewone woningen vinden we nog de wereld van de Bewoonde Andere Ruimtes (BAR): een woonverblijf dat niet aan de woningdefinitie van het CBS voldoet. Een woonschip, woonwagen, caravan, zomerhuis, woonkeet, barak en dergelijk. Voor de onderzoekers onder ons: we hebben selectief hvs=4 gedaan.

Volgens WoON2018 wonen er bijna 41.000 huishoudens in BAR. De helft van de bewoners van een BAR zijn alleenstaanden: bij de reguliere woningvoorraad is dat maar 38%. Misschien verwacht je in BAR vooral jongeren in de allereerste stap van hun wooncarrière, maar WoON2018 vertelt een ander verhaal. Juist de leeftijdsgroepen tussen de 45 en 74 zijn oververtegenwoordigd. Onder de bewoners van een BAR zien we ook meer zelfstandige ondernemers en mensen met een uitkering, en daarentegen weinig studenten en mensen in loondienst. Wonen in BAR komt relatief veel in de drie noordelijke provincies voor, maar minder in het zuiden en in de grotere steden. Ten opzichte van gewone huizen zien we veel hele kleine, maar ook veel juist hele grote

woonruimten: bewoonde andere ruimten kennen dus veel variatie in grootte. En ook bij de WOZ-waarden zien we veel meer variatie in de BAR. Huurprijzen weten we helaas niet.

En wat vinden de bewoners zelf van hun huisvestingssituatie? Is het wonen in een bewoonde andere ruimte een noodgreep of een bewuste keuze? 11% van de BAR-bewoners zegt beslist binnen twee jaar te willen verhuizen, tegenover 8% van bewoners in reguliere huizen. Dat cijfer zou gecorrigeerd moeten worden voor het feit dat er weinig jongeren tussen zitten, die in het algemeen veel vaker willen verhuizen dan andere huishoudentypen. De gemiddelde woonduur van BAR-bewoners is iets korter dan van bewoners van gewone huizen, maar ook niet heel veel. Waar die wat hogere verhuisgeneigdheid door veroorzaakt wordt, hebben we helaas nog niet in WoON2018 kunnen achterhalen. Een groter percentage van de BAR-bewoners is, in vergelijking met bewoners van gewone huizen, juist zeer tevreden met de woonruimte. Ook over de woonomgeving blijken bewoners van BAR over het algemeen tevreden tot zeer tevreden te zijn. Kortom, er is een kleine groep met nogal uiteenlopende woonsituaties, die over het algemeen qua woontevredenheid beslist niet onderdoet voor bewoners van gewone woningen.

Klein, kleiner, kleinst?

Klein wonen is een ontwikkeling met meerdere gezichten, zo bleek eerder al uit een artikel over Tiny Houses in Almere in Ruimte + Wonen #2 uit 2018. Sommige bewoners hebben bepaalde idealistische overwegingen om in een tiny house te wonen. Anderen willen meer tijd, geld en ruimte overhouden voor andere zaken en voor sommigen is het gewoon een noodzaak.

In WoON2018 vinden we circa 340 duizend bewoners van zelfstandige woningen onder de 50m². Het merendeel daarvan zit net onder de 50m²: kleiner dan 40m² wonen 130 duizend huishoudens en kleiner dan 25m² maar 30 duizend. Het zijn voor circa 90% meergezins huurwoningen.

In circa 85% van deze kleine huisjes woont een alleenstaande, en in 13% twee mensen. Het zijn veelal jongeren met lage inkomens. Werkenden zijn goed vertegenwoordigd, evenals mensen met een uitkering. We komen er weinig AOW-ers tegen, maar dat zal gegeven de leeftijdsopbouw nauwelijks verbazing wekken. Ze wonen relatief kort in de kleine woningen, wat kan samenhangen met het feit dat ze juist aan het eind van hun leven voor deze manier van wonen kiezen.

In vergelijking met de Nederlandse bevolking, maar ook in vergelijking met de bewoners van BAR zijn de bewoners van kleine woningen minder tevreden. De beperkte woonoppervlakte is daar een belangrijke factor in. Opvallend is ook dat ze de woonomgeving minder waarderen. Dat zit 'm in zowel de kwaliteit van de bebouwing, als in de gehechtheid aan de buurt als in de veiligheidsbeleving. Degenen die de woning echt te klein vinden, zijn dan ook duidelijk meer verhuisgeneigd dan degenen die daar minder last van hebben.

Maar misschien geeft de prijskwaliteitsverhouding van zulke kleine woningen wel de doorslag. Want ook al ligt de gemiddelde huurprijs van kleine woningen ruim honderd euro onder het gemiddelde, de prijskwaliteitverhouding valt tegen: 87% van de maximale huurprijs (tegen 78% gemiddeld) of bijna €14/m² (tegen €7,60 gemiddeld).

Uiteraard zijn er mensen voor wie zo'n klein huis een uitkomst, een kans of een

droom is. Lekker ontspullen, tijd en geld overhouden voor lange motortochten, of een speciale community opbouwen met gelijkgestemden. WoON2018 laat ook de andere kant zien: velen zijn relatief ontevreden met woning en buurt, ze betalen een forse prijs en willen graag verhuizen. Zo veel mensen zoveel wensen.

Generatie-effect

Steeds meer ouderen wonen in een koopwoning. Dat is vooral een generatie-effect: de babyboomers zijn overwegend huiseigenaar, en zowel huiseigenaren als ouderen verhuizen weinig. Ze zijn gehecht aan woning en buurt, hebben lage woonlasten en blijven langer zelfstandig wonen door de extramuralisering van de zorg. Met het voortschrijden van de tijd komen er steeds meer oudere eigenaar-bewoners.

Laten we eens kijken hoe het zit met de geschiktheid van de woning: zijn de woonkamer, keuken, sanitair en slaapkamer zonder traplopen bereikbaar? Dat geldt uiteraard veel vaker voor meergezins- dan voor eengezinswoningen, waar dat slechts voor 20% het geval is. Het bouwjaar van de woning maakt daarbij weinig uit, alleen de vooroorlogse eengezinswoningen scoren ietsje hoger met 24%.

Dat is relevant omdat vanwege hetzelfde generatie-effect een steeds hoger percentage ouderen in eengezinswoningen woont. 57% van de vijfenzeventigplussers van nu woont in een eengezinswoning, voor de 65- tot 74-jarigen is dat ruim 70% en voor de senioren (55-64) en de middelbare leeftijdsgroep (45-64) ruim driekwart.

De eengezinswoningen waar een ouder huishouden woont, hebben voor 30% de belangrijkste voorzieningen op één verdieping en zijn dus goed aanpasbaar. Bij 75+ers ligt dat percentage hoger: op 37%.

“Zoveel
mensen,
zoveel
wensen”

MARTIJN ESKINASI EN FRANK VAN DUGTEREN

Op zich is het goed als ouderen vaker in geschikte woningen wonen. Aan de andere kant is dat voor 70% dus niet het geval.

Belangrijke voorzieningen

Kijken we naar de mate waarin ze nog kunnen traplopen, dan zie we dat ouderen die daar moeite mee hebben of dat alleen met hulp van anderen kunnen, vaker de belangrijkste voorzieningen op een verdieping hebben. Ook zijn de eengezinswoningen van ouderen die moeite hebben met traplopen vaker aangepast in verband met een beperking.

Daarin zien we wel de nodige regionale verschillen: in de G4 zijn de eengezinswoningen waar ouderen wonen gemiddeld minder geschikt: 16% heeft de voorzieningen op één verdieping (tegen 30% landelijk). Ook zijn er minder aanpassingen gedaan: 13% tegen 19% landelijk. De percentages in de G40 liggen vaak dicht bij de landelijke cijfers.

Kortom: zelfs met een eerste, zeer snelle en oppervlakkige blik op het WoON2018 is er duidelijk nog steeds een forse opgave om ouderen met verschillende mate van beperkingen, in een woning met toegankelijke voorzieningen te laten wonen. En met het voortschrijden van het hiervoor genoemde generatie-effect zal die opgave eerder groter dan kleiner worden.

Iedereen wil verhuizen

Het aantal mensen dat wil verhuizen is tussen 2009 en 2018 met ruim zestig procent toegenomen van ruim 2 miljoen naar 3,5 miljoen. De grootste bijdrage aan deze toename komt van degenen die 'eventueel/misschien wel' willen verhuizen: Deze groep neemt toe van 1 miljoen in 2009 tot twee miljoen in 2018. Daar staat echter tegenover – en dat is opvallend – dat het aantal

huishoudens dat 'beslist' binnen twee jaar wil verhuizen, in dezelfde periode juist niet is toegenomen. De categorieën 'heeft al andere woning gevonden' en 'wil verhuizen maar kan niets vinden' zijn verhoudingsgewijs ook aanzienlijk toegenomen.

Maar doen we het ook?

Sinds 2015 is er een toenemende groep mensen die wel binnen twee jaar wil verhuizen, maar daar nog over aarzelt. In 2015 werd geredeneerd dat de sterke toename van deze groep tussen 2012 en 2015 een uitvloeisel was van de economische crisis in de jaren ervoor. Mensen wilden wel verhuizen maar ja, het zat allemaal een beetje tegen. Echter ook tussen 2015 en 2018 is de groep 'eventueel misschien' nog verder toegenomen en maakt ruim 60% uit van alle mensen die in het WoON2018 aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen.

In de praktijk blijkt ook het daadwerkelijke verhuisgedrag sterk te verschillen tussen de 'beslisten' en de 'eventueel misschien-groep'. Uit de verhuismodule van het WoON2015, waarin de mensen die willen verhuizen worden gevolgd in hun verhuisgedrag, komt naar voren dat mensen die 'beslist' willen verhuizen daar in ruim de helft van de gevallen binnen twee jaar in zijn geslaagd. Bij de 'eventueel misschien-groep' is dat nog geen twintig procent. Ook als mensen niet weten wanneer ze binnen twee jaar willen verhuizen of pas na één jaar is de kans dat men ook daadwerkelijk verhuist laag.

Eventueel-misschien

De groep 'eventueel-misschien' is tussen 2009 en 2018 ouder geworden met een gemiddelde leeftijd van 45 jaar in 2018 tegenover 40 jaar in 2009. Dit uit zich ook in de toename van het motief 'gezondheid' als

belangrijkste reden om te willen verhuizen. Steeds meer mensen geven aan misschien wel te willen verhuizen, maar een beperkt aandeel van deze groep verhuist ook daadwerkelijk. Een vage wens om ergens de komende tijd wel te willen verhuizen lijkt dan ook meer een attitude dan een daadwerkelijk voorspeller van verhuisgedrag. Wat in 2015 nog het gevolg van de economische crisis leek te zijn, is nu toch een daadwerkelijke trendbreuk. Er is een grote groeiende groep mensen die wel zou willen bewegen op de woningmarkt. Er zijn dus kansen voor meer dynamiek op de woningmarkt.

Een sub minimaal inkomen

In WoON2018 heeft tien procent van alle huishoudens in een zelfstandige woning een inkomen dat lager is dan het sociaal minimum. Zes procent zit zelfs onder negentig procent van het sociaal minimum. Ongeveer 460.000 huishoudens hebben een inkomen lager dan 90% van het sociaal minimum. Wie zijn die huishoudens met een inkomen lager dan 90% van het sociaal minimum, hoe wonen ze en waar wonen ze en wat vinden ze ervan?

Ruim een derde van deze huishoudens heeft inkomen uit loon, totaal heeft ruim de helft inkomen uit arbeid als belangrijkste inkomstenbron. Een op de acht leeft van studiefinanciering, een op de acht van een AOW-pensioen. Het gemiddeld besteedbaar inkomen van deze groep bedraagt 400 euro per maand en vijftien procent heeft een negatief inkomen.

Driekwart van deze huishoudens bestaat uit één persoon, tien procent vormt een eenoudergezin. De gemiddelde leeftijd is 38 jaar tegenover 53 jaar voor het totaal van

alle zelfstandig wonende huishoudens. Jongeren onder 24 jaar zijn met veertig procent sterk oververtegenwoordigd in deze groep, maar alle leeftijdscategorieën zijn aanwezig. Zeven procent is tweeverdiener, waarbij het kan voorkomen dat de ene partner een normaal inkomen heeft en de ander een negatief inkomen (zzp-er/ondernemer).

Vrijwel al deze huishoudens wonen in een huurwoning met gemiddeld drie kamers. Zestig procent woont in een appartement, zes procent in een studentenkamer, de rest in een eengezinswoning. Ze zijn sterk oververtegenwoordigd in stedelijke gemeenten. Ruim een kwart woont in de G4 en twee derde in de G40. Ze betalen een gemiddelde huurprijs van 526 euro en ontvangen (in 2/3 van de gevallen) ongeveer 200 euro huurtoeslag. Hoewel ze dus wat goedkoper wonen dan de gemiddelde huurder, hebben ze als gevolg van hun zeer lage inkomens een hoge huurquote.

“Driekwart houdt een oogje in het zeil als de burens niet thuis zijn”

Tevreden

Ondanks het lage inkomen is men tevreden met het leven en waardeert dat met een 7,6. Dat wijkt maar weinig af van het cijfer dat de totale bevolking aan het leven geeft, een 7,8. Slechts acht procent van de huishoudens met een inkomen lager dan 90% van het sociaal minimum is ontevreden over de woning en slechts zeven procent is ontevreden over de woonomgeving. Wel is er vaker



Woonboten in de gracht

sprake van tocht en schimmel dan bij de gehele bevolking en vindt een groter deel dat de woning slecht is onderhouden. Er zijn er maar weinig die het vervelend vinden in hun huidige woonbuurt. Ruim twintig procent zou graag uit de buurt verhuizen tegenover veertien procent van de gehele bevolking.

In publicaties over het WoON wordt de groep met een huishoudinkomen met min-

der dan negentig procent van het sociaal minimum niet meegenomen bij de berekening van de huurquote, de koopquote en de woonlastenquote. Want hoewel deze groep in iedere editie weer relatief goedkoop blijkt te wonen ten opzichte van de gemiddelde huurders, pakken hun huurquotes door de extreem lage inkomens zo hoog uit dat ze het gemiddelde voor alle huurders vertekenen. De problematiek van deze

“Steeds meer mensen geven aan misschien wel te willen verhuizen”

gegevens. Het gaat om de voorlopige inkomens over 2017. Hoe kan men een zelfstandige huishouding voeren en in een gewone woning wonen van gemiddeld vierhonderd euro besteedbaar inkomen per maand? Een apart onderzoek, bijvoorbeeld met behulp van microdata en de verhuismodule waarbij respondenten uit het WoON via registraties worden gevolgd, kan beter inzicht bieden wat er nu feitelijk bij deze groep speelt..

Meedoen in de buurt?

In het WoON2018 worden veel vragen gesteld over de buurt waarin mensen wonen. Hoe mensen oordelen over de woonomgeving, hoe actief ze zijn in de buurt en hoe ze denken over de ontwikkeling van de buurt.

Niet meer dan zes procent van de bewoners is (zeer) ontevreden over hun woonomgeving. Vier procent vindt het vervelend in hun huidige woonbuurt, zes procent voelt zich niet thuis in de eigen buurt, zes procent is bang om lastig gevallen of beroofd te worden in de eigen buurt. Dit zijn allemaal hele lage percentages. Wel is het zo dat mensen in meer stedelijke gemeenten minder tevreden zijn over de woonomgeving (acht procent) en dat er alleen hier mensen zijn die bang zijn in de eigen buurt (tien procent). Naarmate mensen ouder zijn voelen zij zich vaker thuis in hun buurt.

Ook geeft een fors deel van de stedelijke bewoners (dertig procent) aan dat mensen

groep ligt echter eerder in de inkomenssfeer dan in de woonlastensfeer.

De kenmerken van deze groep bevestigt dit beeld. Het zijn gewone huishoudens in gewone woningen waarover men tevreden is net als over het leven in het algemeen. Toch is nadere verdieping op zijn plaats, waarbij de inkomenssituatie centraal staat. Het inkomen in het WoON is afkomstig van de koppeling met de registratie van fiscale





Twee mannen helpen
bij een verhuizing
PAUL KERES

elkaar nauwelijks kennen in de buurt. In de minder stedelijke (vijftien procent) en landelijke gemeenten (tien procent) ligt dit aandeel veel lager.

Contact met buren

De helft van mensen heeft veel contact met de directe buren en ruim een derde heeft veel contact met andere buurtbewoners. Bij contact met de directe buren blijven de verschillen naar stedelijkheid beperkt van 45% in de steden tot 57% in de dorpen.

Zeven van de acht mensen geeft aan actief te willen zijn bij het verbeteren van de eigen woonbuurt. Driekwart houdt een oogje in het zeil als de buren niet thuis zijn, negentig procent neemt pakjes aan voor de buren, een derde helpt bij klusjes in huis of in de tuin, tien procent komt helpen als de computer is vastgelopen of internet het niet doet. Een kwart van de mensen laat de hond uit en geeft de kat te eten, een op de acht past op de buurkinderen, een op zes doet boodschappen als dat nodig is.

Het beperkte aantal mensen dat niets doet in de buurt geeft als reden dat ze niet weten wat ze zouden kunnen doen of dat ze geen tijd hebben.

Buurt gaat erop vooruit

Bijna twintig procent van de mensen vindt dat de buurt er het afgelopen jaar op vooruit is gegaan en een zelfde aandeel verwacht dat de buurt er de komende tijd op vooruit zal gaan. Ruim tien procent vindt dat de buurt achteruit is gegaan en een zelfde aandeel verwacht een negatieve ontwikkeling.

Het hangt sterk af van hoe je mensen vraagt naar hun oordeel over hun buurt. Zo voelt maar zes procent zich niet thuis in de

buurt; tegelijkertijd is ruim twintig procent van de mensen niet gehecht aan de buurt waar men woont. In beide gevallen maakt het veel uit hoe oud je bent. Bijna de helft van de mensen jonger dan 25 jaar is niet gehecht aan de buurt, tegenover ouderen

“Mensen wilden wel verhuizen maar ja, het zat een beetje tegen”

(75+) tien procent. Twaalf procent van de jongeren voelt zich niet thuis in de buurt en slechts drie procent van de ouderen. Met de toenemende vergrijzing in de komende decennia zal het oordeel over de kwaliteit van de buurt waar men woont naar verwachting nog positiever worden dan het nu al is. ■

LEES MEER

lees dit artikel ook online.

Krimp valt nu nog mee

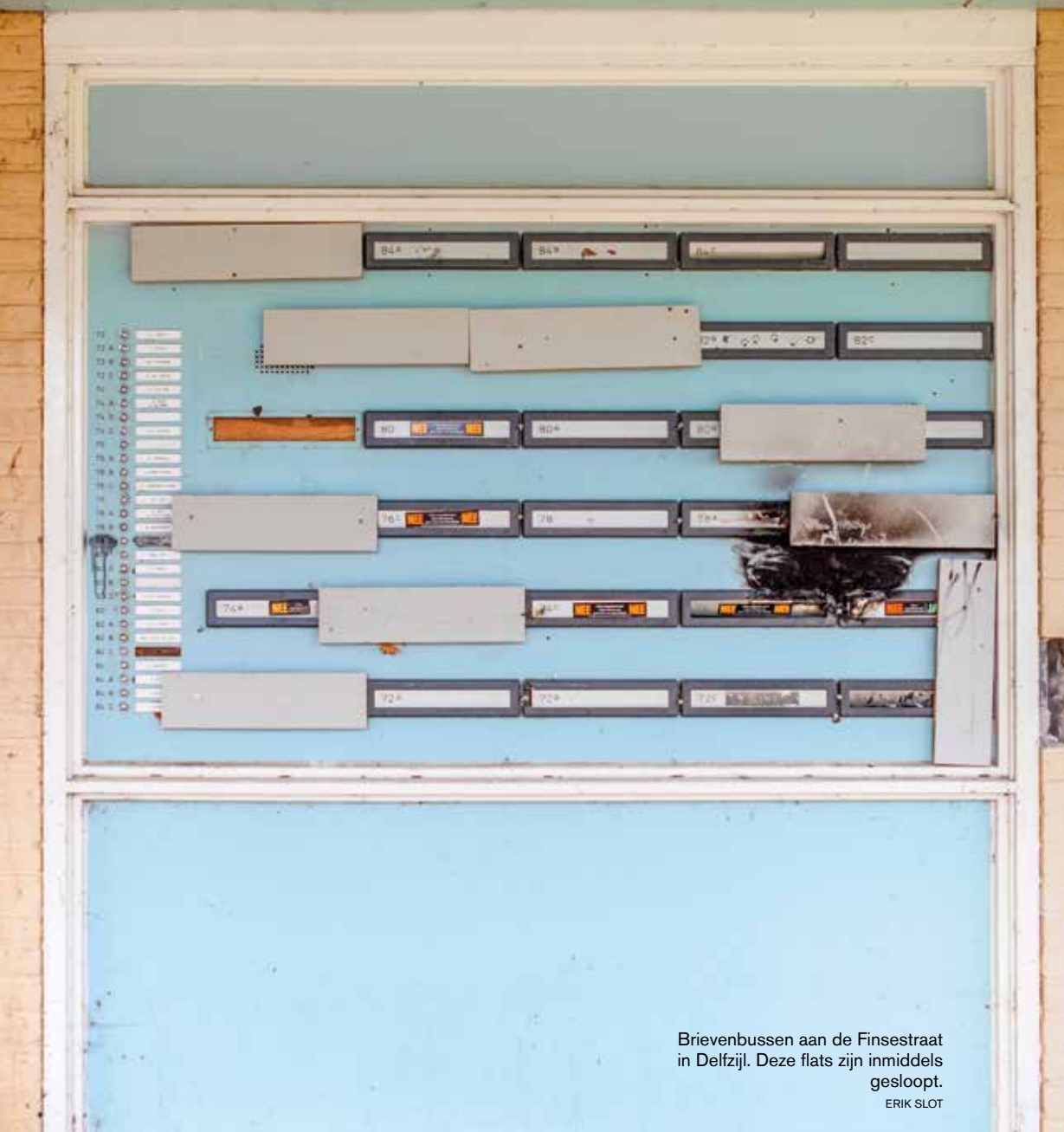
Hoe staan krimpgebieden ervoor?

Dichtgetimmerde woningen en verlaten straten en dorpen: dat is het schrikbeeld van menige krimpregio. Zo ver is het in de Nederlandse krimpregio's nog lang niet. Wel zijn er zorgen over de leefbaarheid, vooral op het vlak van voorzieningen. Hoe staan krimpgebieden ervoor? Op basis van WoON 2018 geven we een overzicht van de stand van zaken. Twee ervaringsdeskundigen reflecteren op de uitkomsten.

Tekst **Berry Blije** en **Michael Stuart-Fox**

Demografische krimp is deze eeuw prominent op de beleidsagenda komen te staan. Sinds een jaar of tien heeft ook het Rijk speciaal krimpbeleid. Gemeenten en provincies zijn er vaak al langer mee bezig. In alle officiële door het Rijk aangewezen 'krimpge-





Brievenbussen aan de Finsestraat
in Delfzijl. Deze flats zijn inmiddels
gesloopt.
ERIK SLOT

bieden' neemt het aantal inwoners al geruime tijd af. Voor de woningmarkt is echter vooral het aantal huishoudens van belang. In de komende tien jaar zal in veel krimpgebieden ook de huishoudenskrimp worden ingezet.

Voor WoON 2018 zijn in de krimpregio's extra enquêtes afgenomen. Hierdoor is het mogelijk om gedetailleerdere analyses te doen en meer onderzoeksvragen te beantwoorden. In opdracht van het ministerie van BZK heeft ABF Research de leefbaarheid en het functioneren van de woningmarkt in krimpgebieden onderzocht. In dit artikel geven we een overzicht van de belangrijkste bevindingen. De afgelopen jaren zijn in veel krimpgebieden leefbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van die onderzoeken zijn vaak lastig met elkaar te vergelijken. De grote meerwaarde van het WoON is dat krimpgebieden met elkaar, de rest van Nederland en het verleden vergeleken kunnen worden. Een belangrijke kanttekening is het schaalniveau: krimp doet zich binnen regio's niet overal even sterk voor. Gemeenten en kernen kunnen sterk van elkaar verschillen in het tempo en de omvang van de krimp en de bijbehorende effecten. De uitkomsten uit het WoON geven daar geen inzicht in.

Woonomgeving

Sinds 2002 is de tevredenheid met de woonomgeving in krimpgebieden licht verminderd. Met name het aandeel zeer tevreden is gedaald. In Nederland als geheel is die daling ook zichtbaar maar is die daling wat minder sterk. Inwoners zijn nu gemiddeld even tevreden als landelijk. De tevreden zijn ruim in de meerderheid: slechts 11% is tevreden noch ontevreden en 4% is (zeer) ontevreden. In Noord- en Oost-Groningen en het stedelijke deel van Zuid-Lim-

burg is de tevredenheid iets lager dan in de andere krimpgebieden. Ook over afzonderlijke aspecten van de eigen buurt, zoals de aantrekkelijkheid en het onderhoud van de bebouwing, oordelen mensen in krimpgebieden gemiddeld even positief als elders. Behalve de fysieke kwaliteit zijn contacten met burens en de sociale cohesie voor veel mensen belangrijke aspecten van de woonomgeving. In krimpgebieden zijn mensen ook daarover gemiddeld ongeveer even tevreden als elders. Ook het helpen van de burens doen krimpbewoners even vaak. In stedelijk Zuid-Limburg zijn bewoners het minst te spreken over de sociale cohesie, in de landelijke delen van Limburg en de Achterhoek juist het meest.

Voorzieningen

Krimpregio's zijn meestal plattelandsgebieden. De enige echte uitzondering daarop vormen de steden van Zuid-Limburg. Krimpgebieden tellen dan ook minder voorzieningen: bewoners moeten verder reizen en hebben minder keus. Ook gaat het aantal voorzieningen in de buurt volgens bewoners in krimpgebieden sneller achteruit. Zij geven vaker dan in de rest van het land aan dat het aantal ontmoetingsplekken, pinautomaten en ov-verbindingen in de eigen buurt in de afgelopen vijf jaar is afgenomen.

Bewoners in krimpgebieden zijn bijna even vaak tevreden met de winkels voor dagelijkse boodschappen, basisscholen en crèches in de buurt als in de rest van het land. Minstens zeven op de tien inwoners zijn positief gestemd over deze voorzieningen. Krimpbewoners zullen vaak lagere verwachtingen hebben en zijn meer ingesteld op het feit dat zij langer moeten reizen. Dat is terug te zien in het belang dat inwoners hechten aan de nabijheid van voorzieningen: in krimpgemeenten vinden mensen het

“Vertrekkers
zijn jong en
hoogopgeleid”

BERRY BLIJIE EN MICHAEL STUART-FOX

minder vaak belangrijk dat dichtbij de eigen woning dagelijkse winkels en openbaar vervoer zijn. Inwoners van krimpgebieden oordelen gemiddeld even positief over de bereikbaarheid van de huisartsenpraktijk en het ziekenhuis als mensen in Nederland als geheel. 90% vindt de huisartsenpraktijk goed bereikbaar en voor 80% is het ziekenhuis goed bereikbaar. Ook in een dunbevolkt gebied als Zeeuws-Vlaanderen domineert de tevredenheid op dit punt.

Binnen krimpgebieden zijn er verschillen. Huub Hanssen van de Provincie Groningen ziet dat in Noord- en Oost-Groningen de centra van dorpen en steden het relatief goed doen. Jan Rademaker van Parkstad Limburg ziet in de stedelijke gemeenten van Zuid-Limburg hetzelfde patroon: hoe verder van stedelijke centra af, hoe ongunstiger de leefbaarheid en het toekomstperspectief. De leefbaarheid in stedelijke krimpgemeenten in het zuiden van Limburg is echter minder goed dan in de landelijke gemeenten. Rademaker signaleert dat de negatieve gevolgen van krimp vooral neerslaan in de

“Kernen verschillen sterk in tempo en omvang krimp”

toch al zwakkere kernen en wijken: de plekken met minder aantrekkelijke woningen, lagere inkomens, meer laagopgeleiden en kwetsbare personen. De sterkere wijken zijn weliswaar relatief sterk vergrijsd maar vrijkomende woningen zullen daar snel(ler) worden opgevuld door sociale stijgers.

Hoewel de tevredenheid overheerst, ook over de bereikbaarheid en kwaliteit van diverse voorzieningen, zijn mensen in krimpgebieden volgens het WoON minder positief gestemd over de toekomst. Ze verwachten vaker dat de eigen regio er in de komende jaren op achteruit zal gaan.

Minder verhuizingen

De verschillen in leefbaarheid tussen krimpgebieden en de rest van het land zijn gemiddeld niet zo groot. Op het vlak van de woningmarkt zijn de verschillen groter. Woningen in krimpgebieden zijn groter en ouder dan gemiddeld en vaker een koopwoning en eengezinswoning. De stedelijke gemeenten van Zuid-Limburg vormen daarop een uitzondering. De WOZ-waarden en transactieprizen liggen in krimpregio's lager, zeker uitgedrukt per vierkante meter. Dat is in zekere zin de luxe van krimpgebieden, zegt Hanssen: waar veel regio's kampen met een woningtekort, kun je in een krimpgebied een mooie ruime woning kopen tegen een betaalbare prijs. Ook huurwoningen zijn in krimpgebieden goedkoper.

De verhuisdynamiek ligt in krimpgebieden structureel gemiddeld iets lager dan elders: een kleiner percentage huishoudens is de afgelopen twee jaar verhuisd. Krimpgebieden tellen relatief veel ouderen die doorgaans weinig verhuizen. De ouderen in krimpgebieden zijn wel even vaak recentelijk verhuisd als in Nederland als geheel. Vooral de vergrijzing in krimpgebieden dempt dus de verhuisdynamiek maar het is niet zo dat ouderen in krimpgebieden gemiddeld minder vaak doorstromen naar een andere woning. Er zijn wel verschillen tussen sectoren op de woning-



Krimpregio's zijn meestal plattelandsgebieden.

markt. In de koopsector en in de particuliere huursector wordt in krimpggebieden structureel minder verhuisd. In de corporatiesector wordt juist iets vaker verhuisd. De druk op de sociale huurmarkt is in krimpggebieden minder groot dan in veel andere regio's. Dat bevordert de doorstroming. Ook data uit andere bronnen bevestigen het patroon: binnen de koopsector een lager aandeel verhuizingen dan het nationale gemiddelde maar in de corporatiesector juist een hoger aandeel.

De meeste krimpregio's tellen relatief veel en goedkope koopwoningen. Maakt dat het gemakkelijker voor starters om een koopwoning te bemachtigen? Het WoON wijst uit van niet. 30% van de recent verhuisde starters in krimpggebieden heeft een koopwoning betrokken. Landelijk is dat met 34% iets meer. Zowel starters als doorstromers in krimpggebieden hebben vaker een laag inkomen dan landelijk, wat het ko-

pen van een woning kan bemoeilijken. Bijna vier op de tien doorstromers uit een huurwoning zijn verhuisd naar een koopwoning (38%), iets minder dan landelijk (42%). Zeven op de tien doorstromers uit een koopwoning zijn verhuisd naar een (andere) koopwoning. In Nederland is dat bijna acht op de tien. Hier speelt een rol dat krimpggebieden naar verhouding meer ouderen tellen en zij vaker de overstap van een koop- naar een huurwoning maken dan jongere leeftijdsgroepen. Wellicht speelt hier ook mee dat (het vertrouwen in) de koopwoningmarkt in krimpggebieden na de crisis minder sterk hersteld is dan elders. Zijn verhuizers in krimpggebieden terughoudender met het kopen van een woning vanwege de minder gunstige toekomstperspectieven? Ook dat blijkt uit het WoON niet zo te zijn. De meest genoemde reden om te kiezen voor een huurwoning is dat een koopwoning financieel niet



mogelijk was (61%). Een te jonge of te hoge leeftijd en flexibiliteit om makkelijk weer te kunnen verhuizen worden ook vaak genoemd (beide ca. 30%). Huishoudens die zijn verhuisd naar een koopwoning geven vaak aan dat kopen goedkoper was dan huren (63%). Dat wordt in krimpgebieden gemiddeld wat vaker genoemd dan in Nederland als geheel.

Vertrekkers en blijvers

De lagere verhuisdynamiek in krimpgebieden blijkt ook uit de verhuishensen. Bestaande huishoudens (dus exclusief starters uit het ouderlijk huis) in krimpgebieden willen minder vaak verhuizen (32%) dan

landelijk (38%). Het grotere aandeel ouderen speelt daarbij een rol maar ook per leeftijdsgroep afzonderlijk ligt de verhuishens in krimpgebieden gemiddeld iets lager dan landelijk. Alleen bij jongeren (< 25 jaar) en 75+'ers ligt de verhuishens in krimpgebieden iets hoger. Verhuishens in krimpgebieden hebben bovendien iets vaker een onzekere verhuishens dan landelijk. Het grotere aandeel 65+'ers, die vaak een wat onzekerdere verhuishens hebben, speelt daarbij een rol.

Met het WoON kan ook achterhaald worden wie een krimpgebied wil verlaten en wie er wil blijven. Degenen die willen vertrekken uit krimpgebieden zijn relatief



Leegstand in
Groningen
ERIK SLOT

vaak starters en huishoudens die willen verhuizen naar een onzelfstandige woning zoals een (studenten)kamer. De groep blijvers telt juist veel doorstromers uit een koopwoning. Vertrekkers zijn veel vaker jong en ook zijn ze vaker hoogopgeleid dan de blijvers. Voor vertrekkers is studie of werk relatief vaak de belangrijkste verhuisredenen. Ook gaan samenwonen is voor die groep relatief vaak het voornaamste verhuismotief, evenals dichterbij familie of vrienden wonen. De blijvers willen veel vaker verhuizen vanwege de woning. Ook de behoefte aan zorg is onder blijvers verhoudingsgewijs vaak een belangrijke reden.

Zoekgedrag

Verhuigeneigden in krimpgebieden zoeken minder actief dan woningzoekenden elders. Dat geldt ook voor degenen die “be-
slist” willen verhuizen. Het passievere zoekgedrag past bij de gemiddeld iets onzekerdere verhuiscens in krimpgebieden. Woningzoekenden staan in krimpgebieden ook minder vaak bij een woningcorporatie ingeschreven. Woningzoekenden in krimpgebieden geven wel dezelfde prioriteit aan de verschillende aspecten van woning en locatie. Voor ruim vier op de tien woningzoekenden is de woning zelf het belangrijkste bij de keuze voor een woning. Voor eveneens vier op de tien is de ligging juist het belangrijkste en voor 15% de prijs. Woningzoekenden in krimpgebieden verschillen daarin niet van het landelijke gemiddelde.

Veel woningzoekenden hebben op het moment van de WoON-enquête nog geen passende woning gevonden. In krimpgebieden zeggen woningzoekenden duidelijk minder vaak dat (te) lange wachttijden voor (huur)woningen een belemmering zijn om te verhuizen. Dat past bij het beeld van een minder gespannen sociale huurmarkt. Dat maakt ook dat woningzoekenden daar hogere eisen kunnen stellen aan een sociale huurwoning. In krimpgebieden is een kwart van de ingeschrevenen bereid om te verhuizen naar een sociale huurwoning die niet voldoet aan alle wensen als daardoor sneller kan worden verhuurd. Landelijk is dat bijna 40%.

Woonwensen

Vertrekkers uit krimpgebieden die op zoek zijn naar een zelfstandige woning zijn vaker jong en starters dan de blijvers. Dat is terug te zien aan de woonwensen van deze groepen. Vertrekkers zijn vaker op zoek naar huurwoningen en appartementen.



Een leegstaand huis, Corporatie Nederland

Onder de vertrekkers zijn (centrum-)stedelijke woonmilieus veel meer in trek dan onder de blijvers. Onder verhuigeneigden binnen krimpggebieden is de vraag naar koopwoningen licht toegenomen sinds 2015. Vooral woningen in het goedkope prijssegment (tot € 200.000) worden vaker gevraagd. Blijvers zijn vaker dan de totale groep verhuigeneigden in Nederland op zoek naar een eengezinskoopwoning en hebben minder vaak een voorkeur voor een koop- of huurappartement. Dat past bij de samenstelling van de woningvoorraad in krimpggebieden. Hanssen ziet in Groningen dat er een overschot is aan grondgebonden woningen verder weg van voorzieningen en juist een tekort aan huizen nabij de centra van grotere kernen. Dat zijn juist de locaties die in trek zijn onder ouderen die nog een keer willen verhuizen. Rade-maker signaleert in de stedelijke gemeenten van Zuid-Limburg ruwweg hetzelfde patroon.

Investerings in woningen

Woningen in krimpregio's zijn minder waard en ook de toekomstige waardeontwikkeling van woningen in krimpggebieden is minder rooskleurig. De woningmarkt is er relatief ontspannen en zal dat in toenemende mate worden. Dat kan ertoe leiden dat huiseigenaren terughoudend zijn met investeringen in woningen. Uit WoON 2018 blijkt dat dat niet het geval is. In krimpggebieden zijn de afgelopen vijf jaar gemiddeld iets vaker investeringen in de energiezuinigheid van woningen (koop en huur) gedaan dan in Nederland als geheel. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het aanbrengen van dubbel glas of zonnepanelen of het verbeteren van de isolatie. Woningen in krimpggebieden zijn gemiddeld iets ouder en bij koopwoningen heeft een groter aandeel een slecht energielabel (F of G). De noodzaak tot investeringen is daardoor ook groter. Tegelijkertijd liggen de inkomens in krimpggebieden lager en de leeftijd van huis-

eigenaren doorgaans hoger, wat investeren soms in de weg kan staan. De bereidheid om in de toekomst (aanvullende) energiebesparende maatregelen te nemen ligt in krimpgebieden even hoog als landelijk. Investerings in onderhoud of verbetering van de woning – zowel de binnen- als buitenkant – op andere vlakken dan energiebesparing zijn in krimpgebieden eveneens even vaak uitgevoerd als gemiddeld in Nederland.

Toekomstperspectief

De ene krimpregio is de andere niet. De regio's die er in sociaaleconomisch opzicht het minst gunstig voorstaan hebben in recente jaren de sterkste bevolkingskrimp meegemaakt en de effecten van krimp zullen daar in de toekomst ook het sterkste zijn. Het gaat dan om Noord- en Oost-Groningen en Zuid-Limburg. In die regio's liggen de inkomens het laagst en zijn er relatief veel werklozen, is de recente en verwachte krimp het grootst en zijn bewoners er het minst tevreden over woning en woonomgeving. De rode draad in de WoON-uitkomsten is dat de verschillen tussen krimpgebieden en de rest van het land nu vaak nog bescheiden zijn, althans op regionaal niveau. Als de huishoudenskrimp in de komende tien jaar in meer regio's inzet zullen de regionale woningmarkten meer ontspannen raken en zullen de verschillen met andere regio's in het functioneren van de markt groter worden. De verschillen in koopprijzen bijvoorbeeld zullen naar verwachting toenemen. Huub Hanssen in Groningen voorziet dat vooral de goedkope koopvoorraad in de toekomst kwetsbaar zal worden. De leegstand concentreert zich nu

weliswaar in de huursector, in de toekomst zal dat in toenemende mate in de goedkope koop zijn. Waar corporaties de middelen hebben om leegstaande woningen te slopen, zoals in de Eemsdelta al op omvangrijke schaal is gebeurd, hebben woningeigenaren minder financiële spankracht. Dat de stad Groningen zo floreert is voor Noord- en Oost-Groningen dan nog een meevaller, constateert Hanssen. Jan Rademaker verwacht dat ook in Zuid-Limburg het goedkope koopsegment in de toekomst het meest

“Aantal huishoudens in krimpregio's neemt nu nog niet af, maar in de toekomst wel”

kwetsbaar is, met name in de suburbane woonmilieus. Ook op het vlak van leefbaarheid en voorzieningen is de verwachting dat regio's verder uit elkaar groeien. Hanssen signaleert dat de leefbaarheid in krimpgebieden nu nog redelijk op orde is maar voorziet wel een negatieve spiraal waaruit het lastig is te ontsnappen. Tegelijkertijd is krimp ook lang niet allesbepalend. Andere processen zoals schaalvergroting en veranderende consumentenvoorkeuren en –gedrag hebben een grotere invloed op het voorzieningenniveau dan de krimp. ■

LEES MEER


Lees dit artikel ook online.



Kansen voor schimmel- woning

Koppel aanpak vochtige woningen aan energietransitie





Vooral oudere corporatiewoningen lijden onder vocht en tochtproblemen

JEROEN MUL

Donkere vlekken op de slaapkamermuren, druppels op het plafond in de badkamer; veel Nederlanders zijn bekend met de gevolgen van een vochtige woning. Schimmel kan niet alleen gezondheidsproblemen veroorzaken, maar ook duiden op slechte isolatie of ventilatie van een woning. De oplossingen voor vocht- en schimmelproblemen zijn goed te combineren met een grotere opgave: de energietransitie voor bestaande woningen.

Tekst **Eefje Stutvoet** en **Koen Laarman**



Een zekere mate van vocht in een woning is normaal. Vocht wordt echter een probleem wanneer het binnenmilieu meer waterdamp bevat dan de atmosfeer toelaat. De verhouding van waterdamp in de atmosfeer ten opzichte van de totale capaciteit wordt de relatieve luchtvochtigheid genoemd. Als deze relatieve luchtvochtigheid hoger is dan de capaciteit ontstaat er condens. Deze condens is bijvoorbeeld te zien als de relatief warme lucht vanuit een douche in aanraking komt met een relatief koude spiegel. Een consistent hoge relatieve luchtvochtigheid van tachtig procent of hoger kan ook een ander gevolg hebben: de vorming van schimmel. De aanwezigheid van vocht en schimmel in een woning is niet zonder negatieve gevolgen. Mensen die in een huis met vocht of schimmel wonen hebben significant vaker luchtwegklachten dan mensen die in een droog huis wonen. Daarnaast kan een vochtig huis leiden tot het ontstaan van astma of verergering daarvan, vooral bij jonge kinderen (GGD Amsterdam, 2018). Ook voor de woning zelf kan schimmel voor problemen zorgen. Houtproducten kunnen worden aangetast en behang en stucwerk zullen door vocht sneller loslaten. Daarnaast scoort een vochtig huis slecht op duurzaamheid: het kost meer energie om ruimtes met een hoge luchtvochtigheid op temperatuur te houden. De negatieve invloed van vocht is ook de Nederlandse politiek niet ontgaan.

Luchtvochtigheid

Eind 2018 nagelde de landelijke fractie van de SP de tien woningcorporaties met de meeste schimmelklachten aan de schimmelschandpaal. De Utrechtse fracties van PvdA en D66 hebben in januari 2019 schriftelijke vragen gesteld over de schimmelpro-

blematiek van corporatie Mitros en ook woningkoepel Aedes heeft al in 2017 een handleiding gepubliceerd om vochtproblemen in woningen aan te pakken. De schimmelproblematiek wordt daarnaast ook in de Tweede Kamer geagendeerd. SP-kamerlid Sandra Beckerman stelde Kamervragen over schimmelhuizen in de Groningse gemeente Bedum.

Schimmelproblematiek

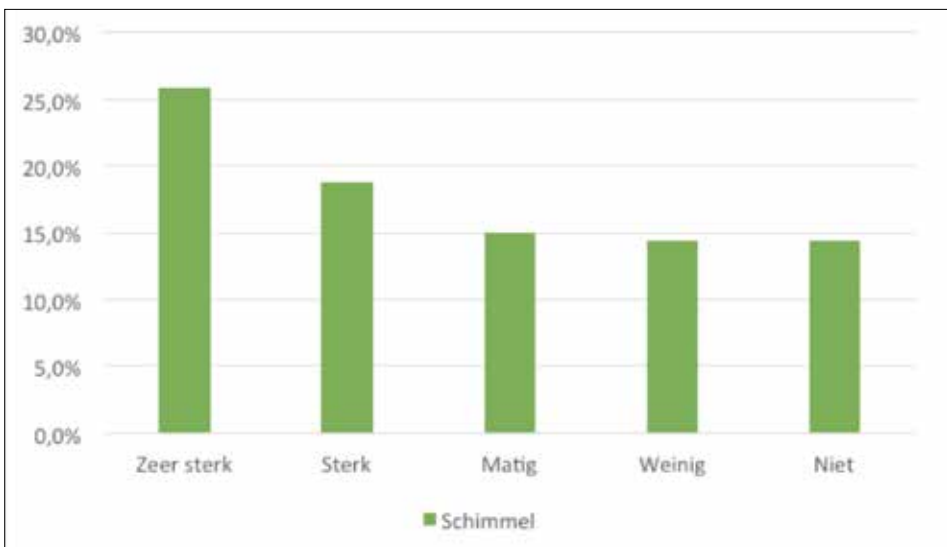
Uit de meest recente onderzoekscijfers die het RIVM aanhaalt blijkt dat Nederland een half miljoen tot een miljoen woningen telt met schimmelproblematiek. Dat is ongeveer negen procent van de totale woningvoorraad. De woningen met het hoogste risico op schimmel zijn gebouwd vóór 1992. Doordat de sociale woningvoorraad van Nederland voor een groot gedeelte uit woningen bestaat van voor 1967, is de problematiek in de sociale huursector extra hoog. Het genoemde percentage van het RIVM berust echter op twaalf jaar oude gegevens en het risico bestaat daarmee dat de data verouderd zijn. In het nieuwe Woononderzoek (WoON2018) wordt voor het eerst aan respondenten gevraagd of ze last hebben van vocht en schimmel in hun woning. De grootte van de steekproef van het WoON2018 (ruim 62 duizend respondenten) biedt daarmee de kans om naast actuele cijfers over schimmelproblematiek ook klachten te verbinden met verschillende woningkenmerken en duurzaamheidsattitudes.

Groot vochtprobleem

Cijfers uit het recente woononderzoek impliceren dat de schimmelproblematiek onder Nederlandse huishoudens groter is dan het RIVM twaalf jaar geleden publiceerde. In de enquête van het WoON geven 1.5 mil-



Figuur 1: Huishoudens met schimmelklachten naar bouwjaar
WoON2018



Figuur 2: Huishoudens met schimmelklachten
naar stedelijkheidsgraad
WoON2018

joen huishoudens aan last te hebben van schimmel. Dit is ongeveer 19% van alle Nederlandse huishoudens.

Van deze 1.5 miljoen huishoudens woont 38% in een koopwoning, 41% in een sociale huurwoning en 21% in een particuliere huurwoning. Als er naar het totaal aantal woningen per sector wordt gekeken, is zichtbaar dat vocht en schimmel vooral voorkomen in de huursector. In zowel de particuliere als de sociale huursector geeft ongeveer 28% van de huishoudens aan last te hebben van vocht in de woning, tegenover 12% van de huishoudens in een koopwoning. Dit komt neer op ongeveer 608.000 huishoudens in de sociale huur, 314.000 in de particuliere huur en 554.000 in de koopsector. Dit valt deels te verklaren vanuit het type woning en het bouwjaar. Huurwoningen zijn vaker appartementen en zijn vaak wat ouder. Van het totale aantal huishoudens in meergezinswoningen heeft 22% last van schimmel en in eengezinswoningen betreft dit 17%. Van de sociale huurwoningen geeft 32% van de inwoners van eengezinswoningen last te hebben van schimmel, tegenover 26% van de inwoners van meergezinswoningen. Hoewel er geen eenduidige relatie is tussen bouwjaar en mate van schimmel kan in het algemeen gesteld worden: hoe ouder een woning, des te vaker mensen last hebben van vocht en/of schimmel (zie Figuur 1).

Daarnaast zijn regionale verschillen zichtbaar. Vooral huishoudens in de vier grote steden (G4) geven aan last te hebben van schimmel: 29% van de G4-huishoudens geeft aan schimmelproblemen te hebben, tegenover 17% van de huishoudens buiten de G4. In de sociale huursector ligt dit percentage hoger: 34% van de huishoudens geeft aan woningschimmel te ervaren, tegenover 26% buiten de G4. Wat schimmel

betreft geldt dus ook: hoe meer verstedelijkt het gebied, des te groter het aantal huishoudens met schimmelklachten (zie Figuur 2).

Naast het bouwjaar en het woningtype heeft de mate van isolatie ook invloed op het ervaren van vocht. Van de huishoudens die last hebben van vocht en schimmel geeft 61% aan dat zijn of haar woning niet energiezuinig is. Voor mensen die geen last hebben van vocht en schimmel, vindt een veel lager percentage (31%) de eigen woning niet energiezuinig (WoON2018).

Oorsprong

De correlatie tussen bouwjaar en vocht/schimmel wordt voor een deel bepaald door veranderende bouwnormen. Spouwmuren in nieuwbouwwoningen worden pas vanaf 1974 geïsoleerd en de galerijen van flats en appartementen van voor de jaren zeventig vormen vaak 'koudebruggen'. De jaren tachtig zijn de periode van grootschalige stadsvernieuwing, waarin energiebesparing een belangrijke rol speelt. Tegelijkertijd wordt in die periode door de economische crisis zo goedkoop mogelijk gebouwd. Daarnaast kan het bouwbeleid tot het eerste Bouwbesluit in 1992 per gemeente verschillen, met regionale verschillen in bouwkwaliteit als gevolg. Daarnaast heeft het Bouwbesluit van 1992 verschillende extra eisen aan isolatie met zich meegebracht.

In het thans geldende Bouwbesluit worden verschillende eisen ten aanzien van nieuwbouw en bestaande bouw gesteld. Voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw zijn voorschriften opgenomen voor wateropname door scheidingsconstructies van vochtige ruimtes. Voor nieuwbouw geldt als aanvullende eis dat de binnenzijde van de woningschil een relatieve luchtvochtigheid van minder dan tachtig procent dient te

hebben om schimmelvorming te voorkomen. Bestaande bouw heeft daarmee een groter risico op een hogere relatieve luchtvochtigheid dan nieuwbouw.

Slechte ventilatie

Vocht en daarmee ook schimmel kan tevens ontstaan als gevolg van slechte ventilatie. De meeste bestaande woningen, twee derde van de Nederlandse huizen, worden alleen geventileerd door natuurlijke ventilatie. Schone lucht komt binnen door open ramen of via roosters. De vervuilde lucht kan er via afvoerkanalen op basis van natuurlijke trek uit. Vanaf de jaren zeventig wordt mechanische ventilatie toegepast. Eerst in de hoogbouw en later ook in eengezinswoningen.

De effectiviteit van ventilatie wordt ook sterk bepaald door het woongedrag. Door onwetendheid, tocht- of geluidsklachten wordt mechanische ventilatie nog wel eens in een te lage stand of helemaal uit gezet, waardoor er te weinig ventilatie plaatsvindt in de woning. Ook dienen filters regelmatig schoon gemaakt te worden om de mechanische ventilatie goed te laten functioneren.

Isolatie en verduurzamen

Zoals in het klimaatakkoord wordt aangekondigd staan we aan de vooravond van een grote verbouwing. Een transformatie van circa zeven miljoen woningen, veelal matig geïsoleerd en vrijwel allemaal verwarmd door aardgas, zullen getransformeerd moeten worden tot goed geïsoleerde woningen, die we met duurzame warmte verwarmen. Hiermee kunnen we niet alleen onze woningen CO₂-neutraal maken, maar gelijktijdig vocht- en schimmelproble-

men grotendeels verhelpen in de Nederlandse woningvoorraad.

Een deel van de oorzaken van vocht- en schimmelproblemen kan worden weggenomen door goede isolatie van de woning. Door isolatie wordt de binnenmuur minder koud, waardoor er minder snel vocht op neerslaat. Het plaatsen van HR++-glas neemt voor een groot deel de koudeval bij ramen weg. Vloerisolatie kan optrekkend vocht tegenhouden en het gevoel van koude voeten wegnemen, waardoor vooral het wooncomfort verbetert. Maar het isoleren

“Vocht en schimmel komen vooral voor in de huursector”

van de woning en het dichtens van alle kieren zorgen er ook voor dat al het vocht dat in de woning geproduceerd wordt er niet meer zo makkelijk uit kan. In de jaren tachtig is met de eerste grote isolatiegolf en ‘de nationale kierenjacht’ al duidelijk geworden dat isolatie negatieve invloed kan hebben op het binnenmilieu.

Daarnaast kost het zelfs extra energie om vochtige lucht op te warmen. Het verduurzamen van woningen is daarom niet alleen een kans om oorzaken van vochtproblemen weg te nemen. Aandacht voor goede ventilatie om andere problemen in het binnenmilieu te voorkomen, is daarbij essentieel.

Verduurzamingsopgave

In de verduurzamingsopgave vanuit het klimaatakkoord hebben woningcorporaties



Vooral in oudere huurwoningen tref je eerder schimmel aan

een sleutelpositie. Zij moeten de startmotor vormen in de energietransitie van de gebouwde omgeving. In de komende drie jaar moeten ze honderdduizend extra sociale huurwoningen aardgasvrij maken. Dit kan op verschillende manieren gebeuren. Bij al deze oplossingen is het ook van groot belang dat de warmtevraag van de woningen door middel van betere isolatie flink gereduceerd wordt. Gemeenten moeten in 2021

een Transitievisie Warmte hebben, waarin staat beschreven wanneer welke wijk van het aardgas afgaat en hoe.

Het aardgasvrij maken van de bestaande woningen heeft een grote impact. Het moet niet alleen haalbaar zijn, maar mensen moeten het ook willen. Hierbij kan geleerd worden van de eerdere energietransitie, van kolen naar aardgas. Om zoveel mogelijk huishoudens aan te sluiten op aardgas

“Schimmelwoning biedt kans op slag in energietransitie”

CO₂, comfortabel door een goed geïsoleerde woning en gezond door bij de verduurzaming rekening te houden met een goed binnenklimaat.

Prioriteit

Als de woningen dan toch aangepakt moeten worden, blijken vocht- en schimmelklachten een goede aanleiding om te verduurzamen. Zo vindt 76% van de huurders die aangeven last te hebben van schimmel dat hun woning energiezuiniger moet worden, tegenover 52% van de huurders die geen last zeggen te hebben van schimmel. Huurders die last hebben van vocht of schimmel zijn ook meer bereid om meer huur te betalen voor het verduurzamen van hun woning. Van de huurders die last hebben van vocht of schimmel gaf 52% aan bereid te zijn tot een huurverhoging voor een energiezuinige woning tegenover 40% van de huurders die hier geen last van hebben. Wel geeft zo'n 90% hierbij aan alleen extra huur te willen betalen, als ze dit ook kunnen terugverdienen door een lagere energierekening (WoON2018). Het is ook mogelijk dat andere woning- of huishoudenskenmerken bij kunnen dragen aan dit percentage. Uit statistisch vervolgonderzoek kan de precieze invloed van schimmel bepaald worden.

Wat nu?

Dat corporaties aandacht hebben voor vocht- en schimmelproblemen blijkt uit de

werd het gas gepromoot omdat het schoner was en meer comfort kon opleveren. Mensen hoefden niet meer met kolen te slepen en centrale verwarming was voor steeds meer mensen weggelegd. Bij deze volgende energietransitie, waarbij we juist van het aardgas af willen, kunnen de woorden schoon en comfortabel weer gebruikt worden en kunnen we het aanvullen met gezond. Schone energie, zonder uitstoot van

“Schimmel-
problematiek
groter dan
eerder
gemeten”

EEFJE STUTVOET EN KOEN LAARMAN

verschillende initiatieven. Zo hebben de Haagse corporaties een online platform gelanceerd onder de titel gezondwonen.nl waarop huurders vocht- en schimmelproblemen kunnen melden. Huurders kunnen een onafhankelijk onderzoek aanvragen als zij er met de corporatie niet uitkomen. Dat voorkomt dat zij dure juridische procedures moeten doorlopen.

Challenge

De Utrechtse woningcorporatie Mitros, die in januari van dit jaar nog raadvragen kreeg over haar schimmelwoningen, is juist ook hard bezig met de vraag hoe ze er met verduurzaming van woningen voor kan zorgen dat bewoners geen vocht- en tochtklachten meer hebben. Eind 2017 schreef Mitros de '100%GZNDwonen Challenge' uit waarmee ze naar oplossingen zoekt om huurders na renovatie een gezond en aangenaam binnenklimaat te garanderen. In de Challenge wordt gezocht naar integrale oplossingen waarbij bewoners geen koude tochtstroom meer ervaren in hun woningen, verlost zijn van vocht- en schimmelproblemen én geen geluidsoverlast van installaties hebben. Mitros zocht met name oplossingen voor haar vooroorlogs bezit, portiekflats uit de jaren 1945-1970, flats van tien verdiepingen hoog uit de periode 1960-1975 en voor de woningen uit de stadsvernieuwing uit de jaren zeventig en tachtig. In totaal kreeg Mitros 28 innovatieve oplossingen binnen, waarvan Mitros er twee test. Dit zijn een slim, breed toepasbaar ventilatiesysteem in de gevel dat in één dag geplaatst kan worden en een ventilatiesysteem met luchtmenging boven de binnendeuren.

Gezondere woningen

Vocht en schimmel blijken een groot probleem te zijn in Nederlandse woningen.

Meer dan een kwart van de bewoners van huurwoningen geeft aan hier last van te hebben. Dit is niet alleen het gevolg van de bouwtechnische kenmerken van de woning, maar ook van het gedrag van de bewoners. Vocht en schimmel kunnen leiden tot gezondheidsproblemen en een hoger energiegebruik. Nu we al onze woningen CO2-neutraal willen maken is hét moment om ons gelijk ook van het vocht- en schimmelprobleem te verlossen. Gezond, comfortabel en energiezuinig in plaats van vochtig en schimmelig met een hoge energierekening. Huurders die vocht ervaren geven vaak ook aan dat hun woning niet energiezuinig is. Zij zijn ook vaker bereid een hogere huur te betalen voor verduurzaming van hun woning dan huurders die deze klachten niet hebben. Gezondheid is waarschijnlijk een veel betere trigger om mensen mee te krijgen voor verduurzaming dan een beter milieu. Schimmelwoningen bieden daarom de kans om grote slagen te maken in de energietransitie. ■

LEES MEER

Lees dit artikel ook online.

Colofon

Ruimte en Wonen Special WoON2018

Dit is een speciale uitgave van Ruimte en Wonen over het Woononderzoek WoON2018 in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. April 2019. Lees ook mee op Twitter: @ruimteenwonen.

Uitgave

Aeneas Media bv,
Veemarktkade 8, ruimte 4121,
5222 AE 's-Hertogenbosch,
073- 2051010, www.aeneas.nl,
ruimteenwonen@aeneas.nl

Conceptmanager

Evamarie Smit,
e.smit@aeneas.nl,
T 06-16192662

Redactie

Marietta Haffner,
Anne-Jo Visser, Like Bijlsma,
Leo Pols, Rob van den Broeke.

Kernredactie

Martijn Eskinasi, Paul Gerretsen,
Evamarie Smit, Annemiek
Rijckenberg

Vakredacteur

Joost Zonneveld

Content manager

Yvette Vierhout

Eindredactie

Jaap Hoeve

Community manager

Organisaties, bedrijven en instellingen kunnen partner worden van Ruimte en Wonen. Neem contact op met Martine van Harten via 073-2051012 of m.vanharten@aeneas.nl.

Advertentieverkoop

s.terpstra@aeneas.nl,
T 073-2051015

Contact

lezersservice@aeneas.nl,
T 073-2051010

Lidmaatschappen 2019

Kijk voor informatie over onze lidmaatschappen op www.ruimteenwonen.nl of neem contact op met onze klantenservice via lezersservice@aeneas.nl of 073 2051010. Alle prijzen zijn op jaarbasis en exclusief btw.

Ontwerp en vormgeving

Twin Media bv

Voorwaarden

Ruimte en Wonen wordt tevens elektronisch opgeslagen en geëxploiteerd. Alle auteurs van tekstbijdragen in de vorm van artikelen of ingezonden brieven en/of makers van beeldmateriaal

worden geacht daarvan op de hoogte te zijn en daarmee in te stemmen, e.e.a. overeenkomstig de publicatie- en/of inkoopvoorwaarden. Deze liggen bij de redactie ter inzage en zijn op te vragen. Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen zonder toestemming van de uitgever. Hoewel de grootst mogelijke zorg wordt besteed aan de inhoud van het blad, zijn redactie en uitgever van Ruimte en Wonen niet aansprakelijk voor de gevolgen, van welke aard ook, van handelingen en/of beslissingen gebaseerd op de informatie in deze uitgave. Niet altijd kunnen rechthebbenden van gebruikt beeldmateriaal worden achterhaald. Belanghebbenden kunnen contact opnemen met de uitgever.



Aeneas^{ES}MEDIA





**Dit is een
speciale uitgave
van Ruimte en Wonen
in opdracht van het
Ministerie van
Binnenlandse Zaken
en Koninkrijks-
relaties.**