

Nieuwe aandachtsgroep voor woningcorporaties

Marco Hoppesteijn, Paul de Graaf en Wim van der Zanden

Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS)
8 juli 2010

In opdracht van dS+V - Wonen

© Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS)

Auteur: Marco Hoppesteijn, Paul de Graaf en Wim van der Zanden

Project: 10-3293

Prijs: €

Adres: Blaak 34, 3011 TA Rotterdam
 Postbus 21323, 3001 AH Rotterdam

Telefoon: (010) 267 15 00

Telefax: (010) 267 15 01

E-mail: infocos@sdr.rotterdam.nl

Website: www.cos.rotterdam.nl

INHOUD

	Samenvatting en conclusies	5
1	Inleiding	7
1.1	Onderzoeksopzet	7
2	De EC-aandachtsgroep	9
2.1	Stand 2007	9
2.2	Ontwikkeling van de EC-aandachtsgroep	10
2.3	EC-aandachtsgroep versus BBSH-aandachtsgroep	14
3	Huisvestingssituatie EC-aandachtsgroep	17
3.1	De woningvoorraad in de stadsregio	17
3.2	Hoe woont de EC-aandachtsgroep	18
4	Slaagkans EC-aandachtsgroep in de sociale huursector	21

Samenvatting en conclusies

Het toepassen van de inkomensgrens conform het besluit van de Europese Commissie inzake staatssteun voor woningcorporaties leidt ertoe, dat in de stadsregio Rotterdam in totaal 253.000 huishoudens tot de EC-aandachtsgroep moeten worden gerekend. Dat is 48 procent van alle huishoudens in deze regio, tegenover 44 procent in Nederland. Binnen de regio varieert het aandeel van 56 procent in Rotterdam tot slechts 28 procent in Lansingerland.

In paragraaf 2.2 is een schets gegeven van hoe de omvang van de EC-aandachtsgroep geacht kan worden zich te zullen ontwikkelen. Deze prognose is gebaseerd op de ramingen van de inkomensontwikkeling voor de middellange termijn van het Centraal Planbureau (CPB) uit de Economische Verkenning 2011-2015 van maart 2010 en de jongste PRIMOS-prognoses van ABF Research. Volgens het 'middenscenario' van het CPB zou de stijging van het gemiddelde huishoudensinkomen 1,0% per jaar bedragen, en de CAO-loonstijging (dus ook de stijging van de aandachtsgroepgrens) 2,5% per jaar. De aandachtsgroepgrens zal dus structureel sterker toenemen dan het gemiddeld huishoudensinkomen. Omdat de aandachtsgroepgrens harder stijgt dan de inkomens, worden steeds méér huishoudens ingehaald door deze grens. In Rotterdam neemt exclusief Rozenburg de aandachtsgroep toe van 56% in 2007 tot 66% in 2020: ruim 180.000 van de ruim 275.000 huishoudens. Inclusief Rozenburg (dat inmiddels behoort tot de gemeente Rotterdam) wordt dat 65%: zo'n 185.000 van de ruim 280.000 huishoudens. In de hele regio neemt de aandachtsgroep toe van 48% tot 57%, en landelijk van 44% tot 53%. Bij het negatievere en het positievere CPB-scenario zijn de CAO-loonstijging en de stijging van het gemiddeld huishoudensinkomen allebei wat lager respectievelijk wat hoger, maar binnen de onnauwkeurigheidsmarges van deze scenario's volgt hier geen andere omvang van de aandachtsgroep uit.

In de voorliggende rapportage is er nog van uitgegaan dat de indexering van de staatssteungrens gebaseerd zou gaan worden op de ontwikkeling van de CAO-lonen, conform de brief van de minister aan de Kamer van 15 december 2009. Inmiddels is dat veranderd: volgens het Factsheet besluit Europese Commissie ten aanzien van woningcorporaties d.d. juni 2010 (Ministerie van VROM – WWI) zal deze grens nu worden geïndexeerd aan de hand van de zogenoemde 'referentie-inkomens voor meerpersoonshuishoudens onder de 65 jaar' uit de Wet op de Huurtoeslag. Dat komt neer op indexering met de inflatie, net als bij de begrenzing van de BBSH-aandachtsgroep. In het 'middenscenario' van het CPB bedraagt die gemiddeld ruim 1,5% per jaar. Het verschil met de stijging van het gemiddelde huishoudensinkomen zou dan geen 1,5%-punt per jaar meer zijn, maar nog maar 0,5%-punt per jaar. Dat zou nog steeds neerkomen op een toename van de EC-aandachtsgroep, maar nu nog maar in een-derde van het tempo bij indexering met de stijging van de CAO-lonen.

Deze nieuwe afbakening van de EC-aandachtsgroep ten opzichte van de BBSH-aandachtsgroep leidt ertoe dat 14 procent van alle huishoudens in de stadsregio méér tot de aandachtsgroep worden gerekend. De toename betreft vooral alleenstaanden.

Bijna tweederde van de EC-aandachtsgroep is te vinden in de sociale huursector. Dat geldt zowel voor Rotterdam als in de rest van de regio. Bij de hogere inkomensgroepen neemt het aandeel dat woonachtig is in sociale huurwoningen fors af en het aandeel in de koopsector fors toe. Ruim een derde van de huishoudens in de sociale huursector is ouder dan 64 jaar.

1 Inleiding

Medio december 2009 heeft de minister voor WWI de Tweede Kamer geïnformeerd over het besluit van de Europese Commissie inzake de regels voor staatssteun aan woningcorporaties. Kortweg komt het besluit erop neer dat woningcorporaties 90 procent van hun nieuwe verhuuringen beneden de maximale huurtoeslaggrens (momenteel € 648) moeten toewijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 33.000.

In het kader van de nieuwe verstedelijkingsafspraken en het overleg met de corporaties is er bij de betrokken partijen (Stadsregio Rotterdam, Maaskoepel, gemeente Rotterdam) behoefte aan inzicht in de omvang van deze nieuw gedefiniëerde aandachtsgroep per gemeente in de regio. Daarnaast wenst men inzicht in de ontwikkeling van deze aandachtsgroep in een drietal scenario's: trendmatige ontwikkeling, sneller economisch herstel, langzamer herstel. Ten slotte wenst men inzicht in de huidige huisvestingssituatie van deze aandachtsgroep.

1.1 Onderzoeksopzet

De omvang van de nieuwe aandachtsgroep (hierna verder aangeduid als EC-aandachtsgroep) wordt bepaald aan de hand van het Regionaal Inkomensonderzoek 2007 (RIO2007). Het RIO2007 is het meest recente en meest betrouwbare onderzoeksbestand en geeft de inkomenssituatie over het jaar 2007 weer. De inkomensgrens in het EC-besluit heeft betrekking op het jaar 2010. De in dit onderzoek te hanteren inkomensgrens is daarom omgerekend naar 2007 en bepaald op € 31.029. Voor de omrekening is gebruik gemaakt van de CBS-index 'CAO-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur (2000=100). CAO-lonen per maand inclusief bijzondere beloningen'.¹ Aangezien in de discussie ook wordt gerefereerd aan een hogere inkomensgrens, te weten één die samenvalt met de (geïndexeerde) voormalige ziekenfondsgrens (thans circa € 38.000), wordt ook berekend hoe groot de groep is met een inkomen tussen de € 33.000 en € 38.000. Voor het jaar 2007 ligt die inkomensgrens bij € 35.730.

In **hoofdstuk 2** wordt allereerst de omvang van de EC-aandachtsgroep per gemeente in de stadsregio bepaald. Vervolgens wordt aan de hand van prognoses van het CPB voor de loon- en inkomensontwikkeling en PRIMOS-prognoses van aantallen huishoudens de mogelijke ontwikkeling geschetst.

In **hoofdstuk 3** wordt beschreven hoe de huidige huisvestingssituatie van de EC-aandachtsgroep is. We maken daarvoor gebruik van het recent beschikbaar gekomen Woon-Onderzoek Nederland 2009 (WoON2009).

Tenslotte wordt in **hoofdstuk 4** weergegeven hoe de slaagkans is geweest van de EC-aandachtsgroep in de regionale woonruimteverdeling.

¹ In de voorliggende rapportage is er van uitgegaan dat de indexering van de staatssteungrens gebaseerd zou gaan worden op de ontwikkeling van de CAO-lonen, conform de brief van de minister aan de Kamer van 15 december 2009. Inmiddels is dat veranderd: volgens het *Factsheet besluit Europese Commissie ten aanzien van woningcorporaties* d.d. juni 2010 (Ministerie van VROM – WWI) zou deze grens nu moeten worden geïndexeerd aan de hand van de zogenoemde referentie-inkomens voor meerpersoonshuishoudens onder de 65 jaar uit de Wet op de Huurtoeslag. Dat komt neer op indexering met de inflatie, net als bij de BBSH-aandachtsgroepgrenzen.

2 De EC-aandachtsgroep

2.1 Stand 2007

Het toepassen van de nieuwe inkomensgrens leidt ertoe dat in de stadsregio Rotterdam in totaal 253.000 huishoudens tot de EC-aandachtsgroep moeten worden gerekend. Dat is 48 procent van alle huishoudens in deze regio. Verhoudingsgewijs is dat meer dan in Nederland het geval is (44%).

Binnen de Stadsregio zijn veruit de meeste huishoudens in de EC-aandachtsgroep te vinden in Rotterdam. Het gaat om ruim 150 duizend huishoudens (tabel1). Dat betekent dat 60 procent van de EC-aandachtsgroep in Rotterdam woont, terwijl van alle huishoudens 51 procent in Rotterdam woont. Op grote afstand volgen daarna Schiedam, Vlaardingen, Capelle en Spijkenisse met 12 tot 17 duizend huishoudens.

Het aandeel huishoudens dat behoort tot de EC-aandachtsgroep loopt per gemeente in de Stadsregio Rotterdam flink uiteen. De percentages aandachtsgroep variëren van 56 procent in Rotterdam tot slechts 28 procent in Lansingerland. Landelijk gemiddeld gaat het om 44 procent van de huishoudens. Wanneer de inkomensgrens niet bij € 33.000 maar bij de oude ziekenfondsgrens van – omgerekend – € 38.000 wordt gelegd, liggen de percentages 6 à 8 procent hoger.

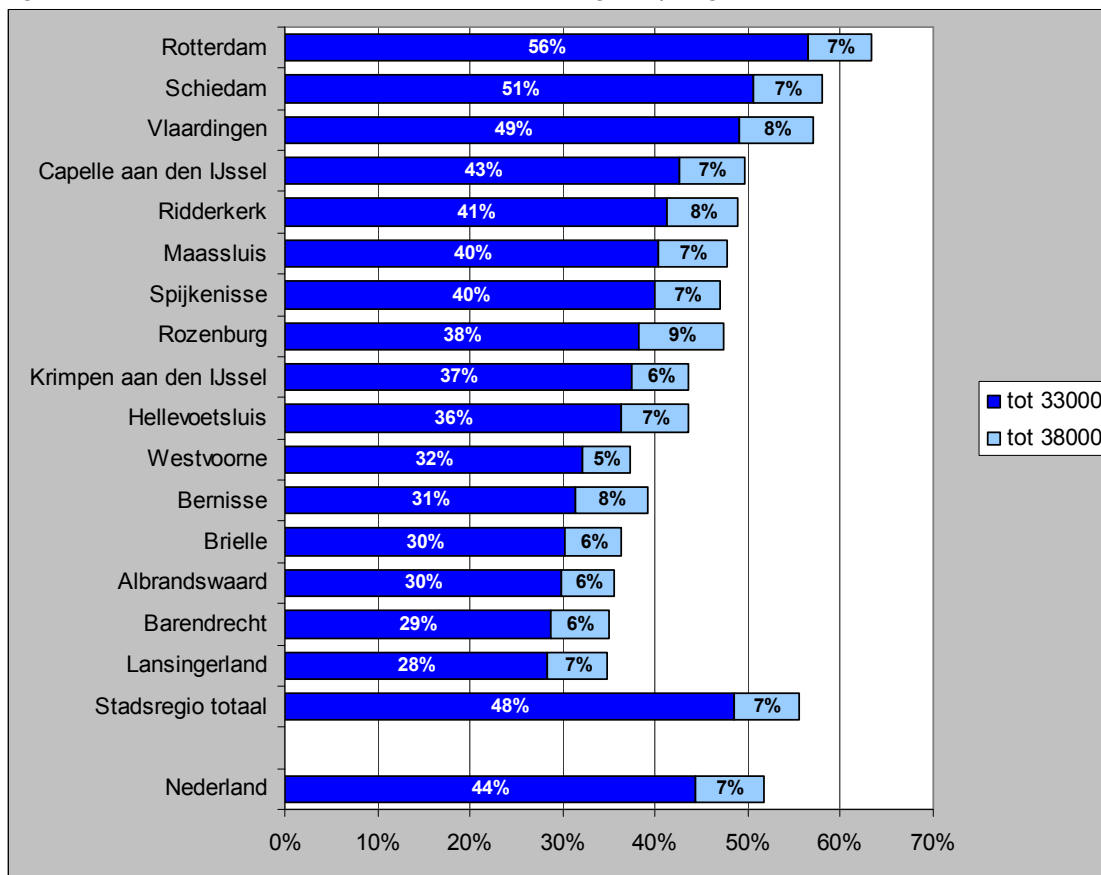
Tabel 1 Aantal en aandeel huishoudens naar inkomenscategorie per gemeente, 2007

	tot € 33.000		€ 33.000 tot € 38.000		boven € 38.000		totaal	
	aantal hsh	aandeel	aantal hsh	aandeel	aantal hsh	aandeel	aantal hsh	aandeel
Rotterdam	151,6	56%	18,6	7%	98,3	37%	268,5	100%
Schiedam	17,0	51%	2,5	7%	14,1	42%	33,6	100%
Vlaardingen	15,9	49%	2,6	8%	14,0	43%	32,4	100%
Capelle aan den IJssel	12,0	43%	2,0	7%	14,2	50%	28,2	100%
Ridderkerk	8,0	41%	1,5	8%	9,9	51%	19,4	100%
Maassluis	5,4	40%	1,0	7%	7,0	52%	13,4	100%
Spijkenisse	12,4	40%	2,2	7%	16,5	53%	31,1	100%
Rozenburg	2,1	38%	0,5	9%	2,8	51%	5,5	100%
Krimpen aan den IJssel	4,3	37%	0,7	6%	6,4	56%	11,5	100%
Hellevoetsluis	6,0	36%	1,2	7%	9,3	56%	16,5	100%
Westvoorne	1,9	32%	0,3	5%	3,7	63%	5,9	100%
Bernisse	1,6	31%	0,4	8%	3,1	61%	5,1	100%
Brielle	2,0	30%	0,4	6%	4,2	64%	6,6	100%
Albrandswaard	2,6	30%	0,5	6%	5,6	64%	8,7	100%
Barendrecht	5,0	29%	1,1	6%	11,2	64%	17,4	100%
Lansingerland	5,2	28%	1,2	7%	12,0	65%	18,4	100%
Stadsregio totaal	253	48%	37	7%	232	45%	522	100%
Nederland	3.046	44%	514	7%	3.316	48%	6.876	100%

Bron: CBS (RIO2007); bewerking COS

In figuur 1 is de relatieve omvang van de EC-aandachtsgroep in aflopende omvang in beeld gebracht. In grote lijnen is de omvang van de EC-aandachtsgroep het grootst in de grootste stedelijke gemeenten, gevolgd door de groeistedelijke gemeenten, en is de omvang het kleinste in de kleinstedelijke gemeenten.

Figuur 1 Aandeel huishoudens naar inkomenscategorie per gemeente, 2007



Bron: CBS (RIO2007); bewerking COS

2.2 Ontwikkeling van de EC-aandachtsgroep

Volgens de EC-definitie en bijbehorende indexering van de aandachtsgroep behoorden in Rotterdam in 2007 151.600 van de 268.500 huishoudens (56%) tot de EC-aandachtsgroep, en landelijk 3.046.300 van de 6.876.200 huishoudens (44%)¹. Indexering van de afbakeningsgrens geschiedt met de CAO-loonstijging. In deze paragraaf wordt een schets gegeven van hoe de omvang van de EC-aandachtsgroep geacht kan worden zich te zullen ontwikkelen.

Allereerst kan over de ontwikkeling van de inkomensverdeling het volgende worden opgemerkt. Het CBS deelt besteedbaar huishoudensinkomens doorgaans in in 'lage', 'midden-' en 'hoge' inkomens aan de hand van zogeheten decielen (10%-groepen). Lage inkomens zijn daarbij inkomens in de eerste vier decielen, middeninkomens die in de volgende vier decielen en hoge

¹ Volgens de huishoudensdefinitie van het Regionaal Inkomensonderzoek: particuliere huishoudens met inkomen naar de stand van ultimo het jaar. Deze definitie en deze bron worden momenteel ook voor de aandachtsgroep volgens de BBSH-begrenzing gebruikt voor schattingen van de omvang van aandachts-groepen van het volkshuisvestingsbeleid.

inkomens die in de bovenste twee decielen. Zoals te zien is in de *Feitenkaart Inkomensgegevens Rotterdam en regio 2007* van het COS, is het percentage Rotterdamse huishoudens in de categorie 'laag' al jaren praktisch constant, en geldt het zelfde voor de rest van de regio. De betreffende grens ligt ruwweg op de zelfde hoogte als de afbakening van de EC-aandachtsgroep: in Rotterdam behoorde in 2007 immers 54% tot de lage inkomens en 56% tot de EC-aandachtsgroep. Dit rechtvaardigt de aanname, dat het percentage huishoudens in Rotterdam dat tot de EC-aandachtsgroep behoort ook in de toekomst wel parallel zal blijven lopen met het landelijke percentage.

De vraag naar de ontwikkeling van de omvang van de EC-aandachtsgroep in Rotterdam of in de rest van de regio is daarmee de zelfde als die naar de ontwikkeling van de omvang van de aandachtsgroep in heel Nederland. Zowel landelijk als in Rotterdam als in de rest van de regio zal de aandachtsgroep als percentage dan ook:

- gelijk blijven als het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen zich net zo ontwikkelt als de CAO-loonstijging;
- toenemen als het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen zich minder snel ontwikkelt dan de CAO-loonstijging; en
- afnemen als het gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen zich sneller ontwikkelt dan de CAO-loonstijging.

Prognose

De meest recente raming van het Centraal Planbureau (CPB) voor de middellange termijn staat in de *Economische Verkenning 2011-2015* van maart 2010. Voor de komende kabinetsperiode (2011-2015) verwacht het CPB hierin in het 'middenscenario' per jaar een gemiddelde groei van het bruto binnenlands product ('bbp') van 1,75%, bij een contractloonstijging (in de marktsector) van 2,50%. In het 'positieve scenario' bedraagt de groei van het bbp 2,50% bij een contractloonstijging van 3,00%, en in het 'negatieve scenario' bedraagt de groei van het bbp 1,00% bij een contractloonstijging van 1,50%. (Zie: *Economische Verkenning 2011-2015*, tabel 5.11.)

Voorts zouden volgens de jongste PRIMOS-prognoses van ABF Research (zie hun website) op deze termijn de huishoudens zich relatief als volgt ontwikkelen:

	2008- 2010 ¹⁾	2010- 2015 ¹⁾	2015- 2020 ²⁾
Nederland	1,66%	3,65%	3,25%
Rotterdam	0,55%	0,69%	1,69%

¹⁾: realisatie.

²⁾: prognose.

Als we aannemen dat het aandeel van de inkomens van huishoudens in het bbp in die tijd gelijk blijft, zou landelijk het gemiddelde huishoudensinkomen zich in het 'middenscenario' als volgt moeten ontwikkelen:

$$\begin{aligned} \text{inkomen}_{2015} &= \text{inkomen}_{2010} \times 1,0175 \times 1,0175 \times 1,0175 \times 1,0175 \times 1,0175 / 1,0365 = \\ &= 1,0522 \times \text{inkomen}_{2010} \end{aligned}$$

ofwel een toename met 5,22% in vijf jaar tijd (en een toename met gemiddeld 1,02% per jaar).

Het totaal aan huishoudensinkomens stijgt immers ieder jaar met gemiddeld 1,75%, maar moet ook met uiteindelijk 3,65% méér huishoudens worden gedeeld.

De CAO-loonstijging zou in die periode 2,50% per jaar bedragen, dus de aandachtsgroepgrens zou ieder jaar met 1,5%-punt méér toenemen dan het gemiddelde huishoudensinkomen². Dat is een bedrag van €2.613 belastbaar inkomen in vijf jaar in euro's van 2010. In termen van besteedbaar inkomen in euro's van 2007 is dat (bij een marginale belasting- en premiedruk van 42%) €1.425 per vijf jaar. Door afrondingseffecten in de CPB-prognoses heeft die 1,5%-punt een afrondingsmarge van 0,25%-punt per jaar, en ook verder hebben prognoses natuurlijk een ruime marge. De conclusie lijkt echter wel gerechtvaardigd, dat bij deze aannames de aandachtsgroepgrens structureel sterker zal toenemen dan het gemiddeld huishoudensinkomen

Een belastbaar inkomen van €31.029 (de EC-aandachtsgroepgrens in euro's van 2007) komt in het RIO2007 voor Rotterdam (exclusief Rozenburg) overeen met een besteedbaar huishoudensinkomen van €25.380 in die zin dat ook 56,5% van de Rotterdamse huishoudens een besteedbaar huishoudensinkomen tot die grens heeft. In de range tussen €25.380 en €25.380-plus-€1.425 bevond zich in 2007 in Rotterdam 3,5% van de huishoudens. In dit scenario zou de doelgroep in Rotterdam dus in vijf jaar relatief toenemen met 3,5%, en absoluut met 3,5% plus de toename van het totale aantal huishoudens. Resultaat: de EC-aandachtsgroep zou toenemen van 151.600 van de 268.500 huishoudens (56,5%) in 2007 tot 168.847 van de 271.839 huishoudens (62,1%) in 2015 en 181.358 van de 276.425 huishoudens (65,6%) in 2020. Omdat de grens harder stijgt dan de inkomens, worden steeds méér huishoudens "inge-haald" door deze grens.

Op een analoge wijze kan ook voor alle andere regiogemeenten worden geschat hoe, gezien hun aandachtsgroeppercentage in 2007 en hun inkomensverdeling rond die grens, hun aandachtsgroeppercentage geacht mag worden zich te zullen ontwikkelen in dit scenario. Dit leidt uiteindelijk tot de uitkomsten zoals opgenomen in tabel 2.

² Ook in het recente verleden heeft een dergelijke relatie gegolden: volgens het CBS steeg het BBP in de periode 2002-2009 gemiddeld met 1,2% per jaar, en stegen de CAO-lonen in die periode gemiddeld met 2,4% per jaar (particuliere bedrijven: 2,3%). Zie: CBS: Conjunctuurbericht, donderdag 24 juni 2010.

Tabel 2 Aantal en aandeel huishoudens in de EC-aandachtsgroep per gemeente, 2007-2015-2020 'Middenscenario'

	RIO2007			2015			2020		
	aand.gr.	totaal	perc	aand.gr.	totaal	perc	aand.gr.	totaal	perc
Rotterdam	151.600	268.500	56,5%	168.847	271.839	62,1%	181.358	276.425	65,6%
Albrandswaard	2.600	8.700	29,9%	3.272	9.594	34,1%	3.640	9.912	36,7%
Barendrecht	5.000	17.400	28,7%	6.124	18.577	33,0%	6.694	18.808	35,6%
Bernisse	1.600	5.100	31,4%	1.845	5.127	36,0%	1.982	5.101	38,8%
Brielle	2.000	6.600	30,3%	2.218	6.428	34,5%	2.390	6.437	37,1%
Capelle ad IJssel	12.000	28.200	42,6%	13.993	28.961	48,3%	15.249	29.393	51,9%
Hellevoetsluis	6.000	16.500	36,4%	7.224	17.246	41,9%	7.922	17.486	45,3%
Krimpen	4.300	11.500	37,4%	5.286	12.310	42,9%	5.888	12.695	46,4%
Lansingerland	5.200	18.400	28,3%	6.955	21.630	32,2%	7.892	22.828	34,6%
Maassluis	5.400	13.400	40,3%	6.209	13.620	45,6%	6.874	14.068	48,9%
Ridderkerk	8.000	19.400	41,2%	9.527	20.125	47,3%	10.528	20.600	51,1%
Rozenburg	2.100	5.500	38,2%	2.641	5.702	46,3%	2.952	5.751	51,3%
Schiedam	17.000	33.600	50,6%	19.337	34.467	56,1%	20.814	34.975	59,5%
Spijkernisse	12.400	31.100	39,9%	14.169	31.262	45,3%	15.265	31.348	48,7%
Vlaardingen	15.900	32.400	49,1%	17.766	32.400	54,8%	19.255	32.975	58,4%
Westvoorne	1.900	5.900	32,2%	2.100	5.771	36,4%	2.166	5.555	39,0%
Totaal	253.000	522.200	48,4%	287.513	535.059	53,7%	310.869	544.359	57,1%
Nederland	3.046.300	6.876.200	44,3%	3.595.790	7.245.107	49,6%	3.959.309	7.480.496	52,9%

In Rotterdam neemt exclusief Rozenburg de aandachtsgroep toe van 56% in 2007 tot 66% in 2020: ruim 180.000 van de ruim 275.000 huishoudens. Inclusief Rozenburg wordt dat 65%: zo'n 185.000 van de ruim 280.000 huishoudens. In de hele regio neemt de aandachtsgroep toe van 48% tot 57%, en landelijk van 44% tot 53%.

Alternatieve scenario's

In de bovenbedoelde raming van het CPB is, zoals gezegd, ook sprake van een negatiever en een positiever scenario: met een economische groei van 1,00% respectievelijk 2,50%, en 1,50% respectievelijk 3,00% voor de CAO-loonstijging. Voor die CAO-loonstijgingen geldt daarbij, dat het verschil met die uit het middenscenario 0,75%-punt zou zijn; diverse afrondingseffecten veroorzaken evenwel uiteindelijke CAO-loonstijgingen van 1,50% respectievelijk 3,00% in plaats van $2,50\% - 0,75\% = 1,75\%$ respectievelijk $2,50\% + 0,75\% = 3,25\%$.

Met deze 1,50% respectievelijk 3,00% ontstaan vreemd klinkende uitkomsten: voor Rotterdam zou het negatieve scenario precies even hoog uitkomen als het positieve, en de aandachtsgroep het grootst zijn in het middenscenario! Deze volgorde klinkt niet erg aannemelijk, en moet dan ook veroorzaakt zijn door de diverse afrondingseffecten in de scenario's, die immers na vijf jaar vijf keer zo sterk doorwerken, en na tien jaar tien keer zo sterk. Daarom is vervolgens een alternatief doorgerekend, waarin exact recht is gedaan aan de verschillen in CAO-

loonstijging van -0,75%-punt respectievelijk +0,75%-punt. De verschillen in de uitkomsten³ tussen negatief, midden- en positief scenario waren toen zó klein, dat zij gezien de verdere onnauwkeurigheid c.q. onzekerheid rond deze schattingen verwaarloosbaar zijn. Kennelijk zit in de prognosemethodiek van het CPB impliciet of expliciet verwerkt dat economische groei en CAO-loonstijging zodanig aan elkaar gekoppeld zijn dat ze wel verschillende niveaus van welvaartstoename genereren, maar geen veranderingen in de voor de CAO-loonstijging gecorrigeerde inkomensverdeling.

Conclusie: alle drie de (groei-)scenario's komen op een zelfde ontwikkeling van de omvang van de aandachtsgroep neer!

Overigens is ook nog gekeken naar de mogelijkheid om scenario's door te rekenen op basis van langetermijnprognoses in plaats van middellangetermijnprognoses. De meest recente langetermijnstudie van het CPB stamt echter uit november 2004 (*Vier vergezichten op Nederland*; met daarin vier scenario's, die zijn gebaseerd op 'Four Futures of Europe'). Gezien de grote veranderingen in de economie sindsdien leek het niet zinnig om hier verder nog scenario's voor de ontwikkeling van de EC-aandachtsgroep op te baseren.

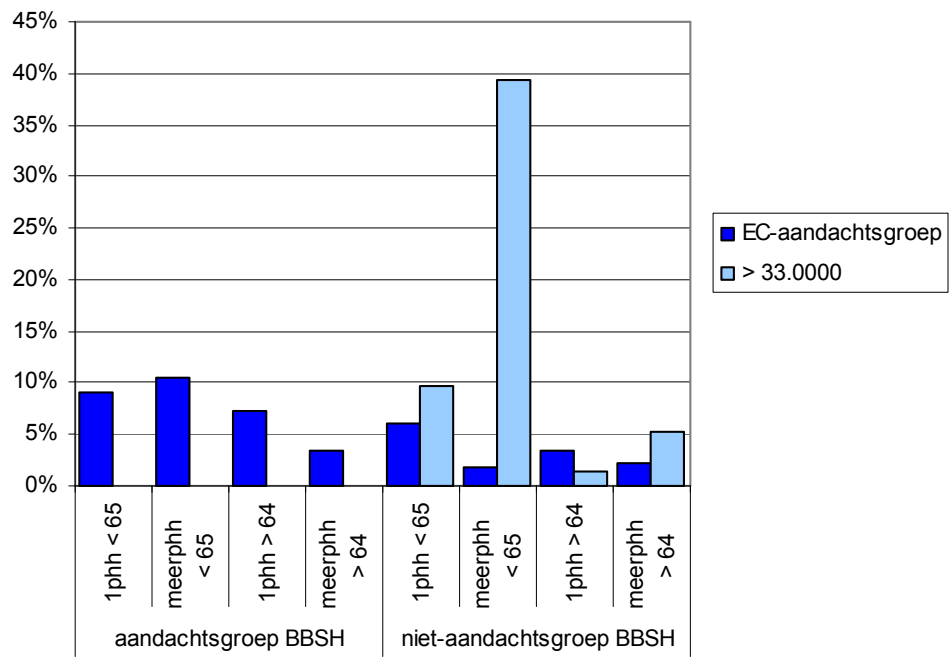
2.3 EC-aandachtsgroep versus BBSH-aandachtsgroep

De afbakening van de EC-aandachtsgroep vindt op een andere manier plaats dan de aandachtsgroep die is vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en welke gekoppeld is aan het recht op huurtoeslag. Belangrijk verschil is dat bij de BBSH-aandachtsgroep wordt gedifferentieerd naar leeftijd (onder of vanaf 65 jaar) en huishoudenssamenstelling (alleenstaand of meerpersoons huishouden). Bij de afbakening van de EC-aandachtsgroep geldt die differentiatie niet. Figuur 2 geeft een beeld van het verschil tussen deze twee groepen, zoals dat uit het WoON2009 kan worden afgeleid.

De staafjes in de figuur geven het aandeel weer van de desbetreffende categorie op het totaal aantal huishoudens in de stadsregio. De donkerblauwe staafjes representeren de EC-aandachtsgroep, de lichtblauwe staafjes de huishoudens met een inkomen van meer dan 33.000 euro. De vier donkerblauwe staafjes in het rechterdeel van de grafiek geven aan welk deel van de EC-aandachtsgroep niet tot de BBSH-aandachtsgroep worden gerekend. In totaal gaat het om 14 procent van de huishoudens. De toename wordt vooral aangetroffen bij alleenstaande huishoudens.

³ Eigenlijk: de positie van de EC-aandachtsgroepgrens in de inkomensverdeling.

Figuur 2 EC-aandachtsgroep en BBSH-aandachtsgroep in de stadsregio Rotterdam



3 Huisvestingssituatie EC-aandachtsgroep

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de EC-aandachtsgroep momenteel gehuisvest is. Dit kan worden nagegaan op basis van het recent beschikbaar gekomen Woon Onderzoek Nederland (WoON2009).

3.1 De woningvoorraad in de stadsregio

Allereerst wordt een beknopt beeld gegeven van de samenstelling van de woningvoorraad in de regio. De huurvoorraad van woningcorporaties naar prijscategorie kan op gemeenteniveau in beeld worden gebracht met behulp van gegevens van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. De voorraad particuliere huurwoningen en koopwoningen naar prijscategorie kan met behulp van het WoON2009 worden beschreven, waarbij alleen onderscheid mogelijk is naar Rotterdam en de overige gemeenten in de stadsregio (tabel 3).

Tabel 3 Opbouw van de woningvoorraad naar prijscategorie

gemeente	Sociale huursector			Totaal
	tot aftopping (548)	tot huur- toeslag (548-648)	vanaf huur- toeslag (vanaf 648)	
Albrandswaard	2.153	184	93	2.430
Barendrecht	3.699	190	147	4.036
Bernisse	1.272	64	17	1.353
Brielle	1.796	11	21	1.828
Capelle aan den IJssel	10.116	1.402	194	11.712
Hellevoetsluis	4.458	722	87	5.267
Krimpen aan den IJssel	4.196	230	97	4.523
Lansingerland	3.753	269	142	4.164
Maassluis	5.339	707	73	6.119
Ridderkerk	7.143	959	161	8.263
Rotterdam	131.233	8.777	3.603	143.613
Rozenburg	2.213	64	36	2.313
Schiedam	11.739	698	438	12.875
Spijkensisse	11.868	1.193	190	13.251
Vlaardingen	15.650	1.050	191	16.891
Westvoorne ¹	1.086	10	152	1.248
Totaal SRR	216.679	16.530	5.642	238.851

	particuliere huursector			Totaal
	tot aftopping	tot huur- toeslag	vanaf huur- toeslag	
Rotterdam	19.700	5.300	7.700	32.700
overig SRR	4.500	2.200	3.800	10.500

	Koopsector (woz-waarde in dzd euro)			Totaal
	< 110	110-140	>= 140	
Rotterdam	9.700	12.900	61.000	91.400
overig SRR	2.100	9.100	138.300	150.600

Bron: CFV (sociale huursector), WoON2009 (particuliere huur en koopsector); bewerking COS

¹ De sociale huurvoorraad van Westvoorne is inclusief de opgave van het gemeentelijk woningbedrijf, welke niet meldingsplichtig is aan het CFV.

Volgens de beschikbare bronnen zijn er in de stadsregio Rotterdam 238.850 sociale huurwoningen, 242.000 koopwoningen en ruim 43.000 particuliere huurwoningen. Van de sociale huurvoorraad staat 60 procent in Rotterdam, van de koopsector staat 62 procent buiten Rotterdam en van de particuliere huursector staat ongeveer driekwart in Rotterdam.

Van de sociale huurwoningen in de gehele regio heeft 91 procent een huur tot de aftopingsgrens en valt 98 procent onder de huurtoeslaggrens; slechts 2 procent heeft een huur vanaf de huurtoeslaggrens en valt daarmee buiten de nieuwe Europese regelgeving.

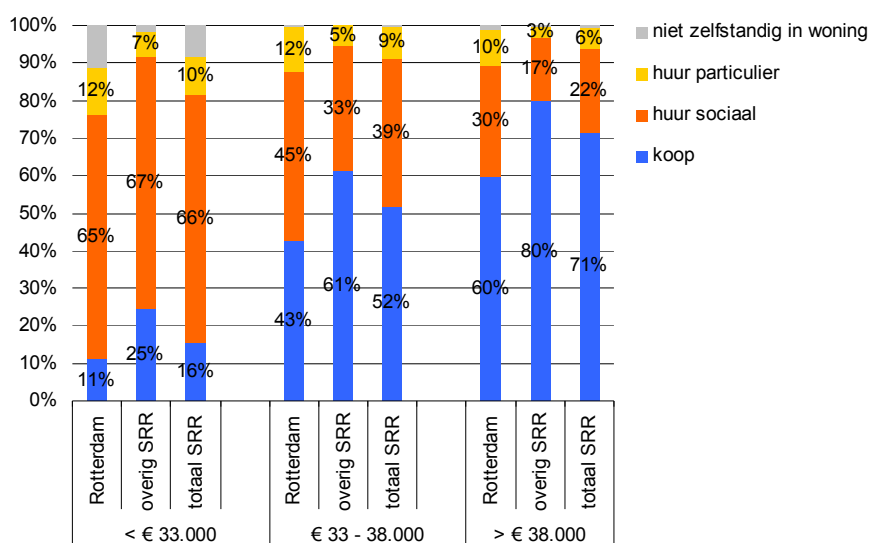
Van de particuliere huurwoningen in de regio wordt 56 procent verhuurd voor een prijs beneden de aftopingsgrens en valt 73 procent onder de huurtoeslaggrens; ruim een kwart wordt verhuurd boven de huurtoeslaggrens (liberalisatiegrens). In Rotterdam zijn de prijzen gemiddeld iets lager.

In de koopsector heeft 82 procent van de woningen een marktwaarde (WOZ) vanaf 140.000 euro; deze grens komt grofweg overeen met het maximale bedrag dat de EC-aandachtsgroep met een inkomen tot 33.000 euro als starter op de koopmarkt zou kunnen lenen. Voor hen biedt de koopmarkt daarmee slechts beperkte mogelijkheden (tenzij er een woning met overwaarde verkocht kan worden). In Rotterdam zijn die mogelijkheden ruimer, want daar heeft 25 procent een marktwaarde onder de 140.000 euro.

3.2 Hoe woont de EC-aandachtsgroep

Bijna tweederde van de EC-aandachtsgroep is te vinden in de sociale huursector. Dat geldt zowel voor Rotterdam als in de rest van de regio. In Rotterdam de rest van de huishoudens evenredig verdeeld over de particuliere huursector, de koopsector en een niet-zelfstandige huisvestingssituatie (11-12%). In de overige regio is een wat groter aandeel woonachtig in de koopsector (25%). Onderstaande figuur laat duidelijk zien dat bij de hogere inkomensgroepen het aandeel dat woonachtig is in sociale huurwoningen fors afneemt en het aandeel in de koopsector fors toeneemt.

Figuur 3 Huishoudens naar inkomen en eigendomssituatie

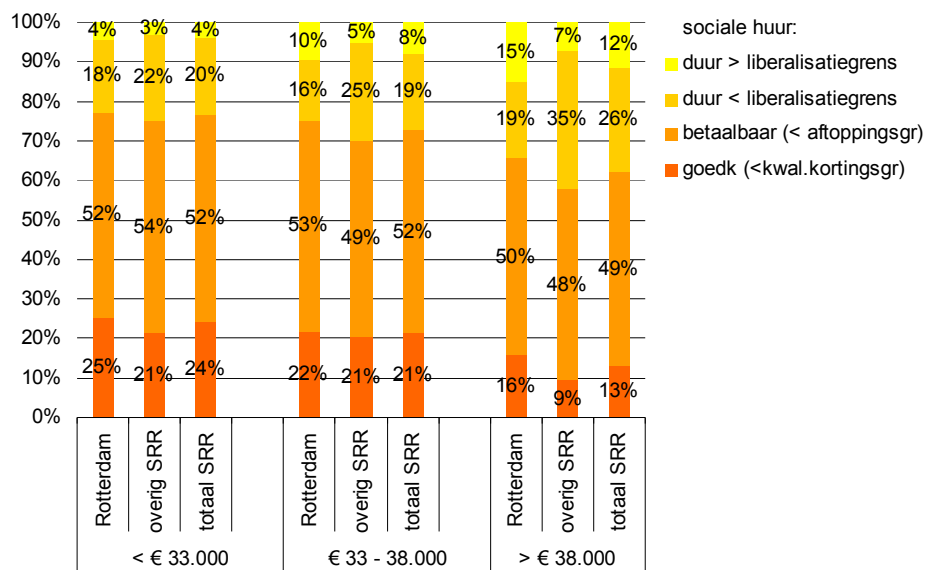


Bron: WoON 2009; bewerking COS

Binnen de verschillende eigendoms categorieën kan vervolgens gekeken worden naar de verdeling naar prijsklasse (figuur 4 t/m 6).

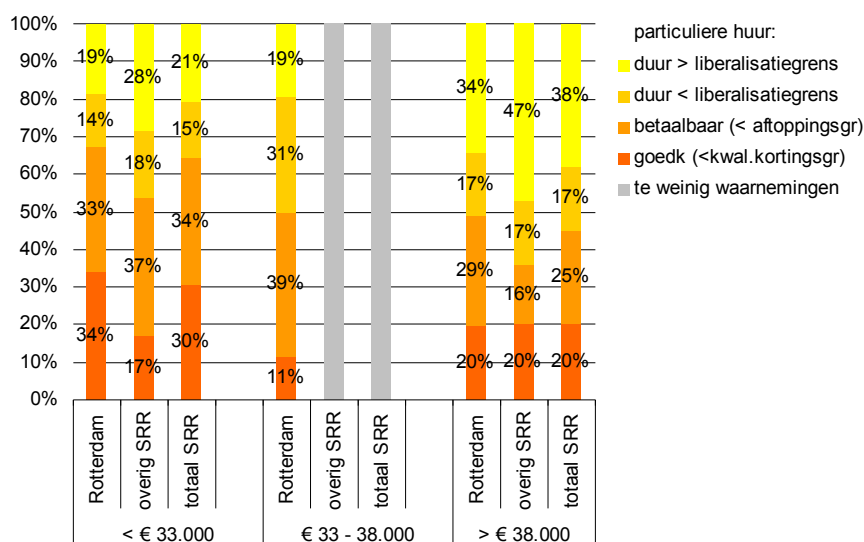
Binnen de sociale huursector woont driekwart van de aandachtsgroep in een woning onder de aftoppingsgrens. Binnen de particuliere huursector ligt dit percentage lager, namelijk op twee- derde van de aandachtsgroep. Ten slotte geldt voor de koopsector dat driekwart van de aandachtsgroep een goedkope koopwoning (tot 2 ton) bewoont. In de regio buiten Rotterdam treffen we een groter aandeel ook in de hogere prijsklassen aan.

Figuur 4 Huishoudens in sociale huurwoningen naar inkomen en huurprijs



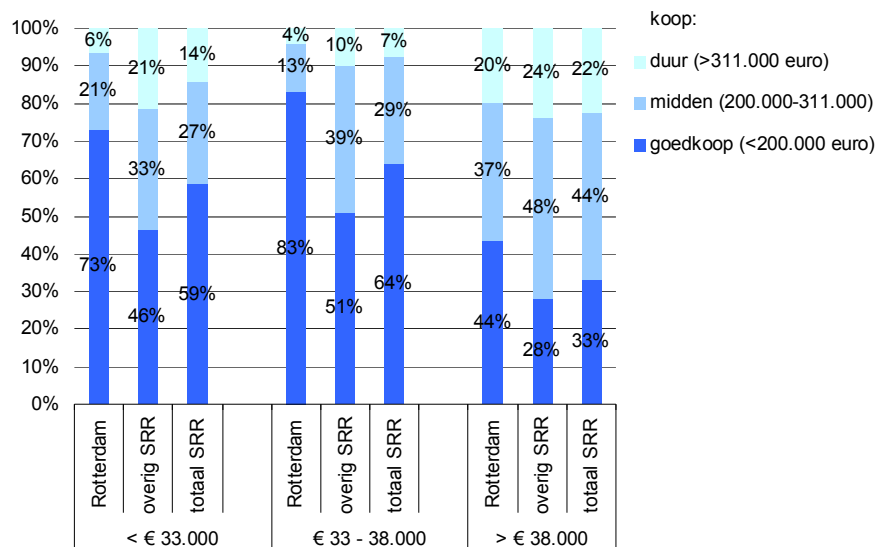
Bron: WoON 2009; bewerking COS

Figuur 5 Huishoudens in particuliere huurwoningen naar inkomen en huurprijs



Bron: WoON 2009; bewerking COS

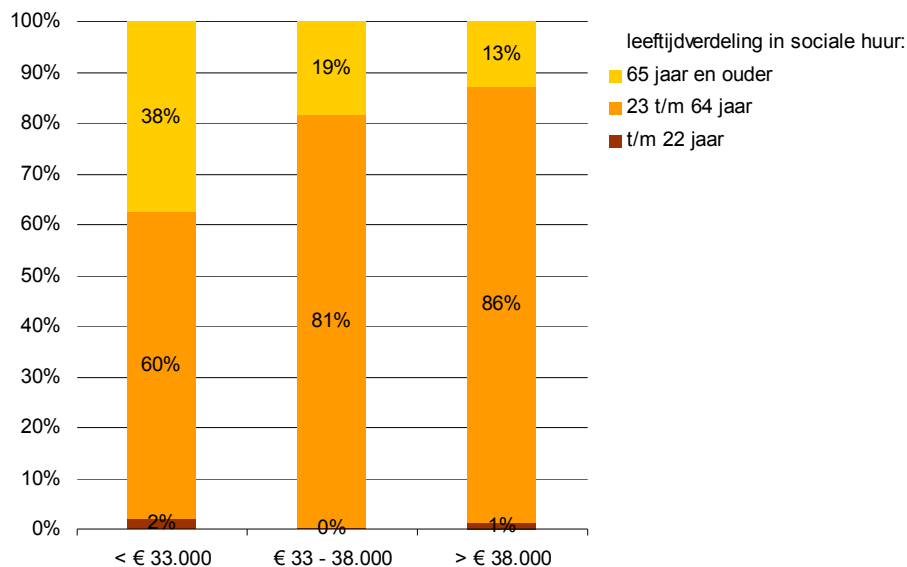
Figuur 6 Huishoudens in koopwoningen naar inkomen en koopprijs



Bron: WoON 2009; bewerking COS

Voor de huurders in de sociale huursector in Rotterdam is tot slot gespecificeerd hoe de samenstelling naar leeftijd is. Uit figuur 6 blijkt dat 38 procent van de EC-aandachtsgroep bestaat uit ouderen (65-plus). In de inkomenscategorieën daarboven is dat aandeel aanzienlijk lager.

Figuur 7 Rotterdamse huishoudens in sociale huurwoningen naar inkomen en leeftijd



Bron: WoON 2009; bewerking COS

4 Slaagkans EC-aandachtsgroep in de sociale huursector

Voor een beoordeling van de positie van de EC-aandachtsgroep in de woonruimteverdeling van sociale huurwoningen worden hieronder de slaagkansen gepresenteerd over het jaar 2009. De gemeenten¹ zijn aflopend gesorteerd naar slaagkans voor de EC-aandachtsgroep.

Tabel 4 Slaagkans voor sociale huurwoningen naar inkomenscategorie per gemeente, 2009

	tot € 33.000	€ 33.000 – € 38.000	€ 38.000 en meer	Totaal
Krimpen a/d IJssel	17,8%	21,4%	17,7%	18,8%
Bernisse	7,8%	8,2%	4,1%	8,5%
Hellevoetsluis	7,3%	6,0%	6,9%	7,4%
Spijkenisse	6,2%	8,5%	6,6%	6,6%
Rotterdam	6,2%	6,3%	5,6%	6,4%
Vlaardingen	5,2%	3,5%	4,2%	5,1%
Rozenburg	4,9%	4,1%	9,5%	5,6%
Maassluis	4,4%	5,4%	5,2%	4,9%
Westvoorne	4,1%	4,7%	3,2%	4,0%
Capelle a/d IJssel	3,3%	3,7%	2,9%	3,4%
Schiedam	2,2%	2,3%	2,3%	2,2%
Brielle	2,1%	1,5%	0,9%	2,0%
Hoek van Holland	2,0%	2,7%	2,4%	2,2%
Albrandswaard	2,0%	2,5%	2,0%	2,0%
Barendrecht	1,6%	1,3%	1,2%	1,5%

¹ Aangezien het COS niet zelf beschikt over de woonruimteverdelingsgegevens voor Ridderkerk ontbreekt deze gemeente in de tabel.

De gemeente Lansingerland is in het derde kwartaal van 2009 toegetreden tot de uitvoeringsorganisatie van Woonnet Rijnmond. Dit bemoeilijkt het berekenen van jaarcijfers voor deze exercitie, waardoor ook Lansingerland ontbreekt in de tabel.