

Inzichten in de kenmerken van scheefwoners

Voor sociale huurwoningen bestaan nog steeds lange wachtlijsten. Daarom wordt bewoning door bewoners met een te hoog inkomen ontmoedigd. Het aandeel scheefwoners is tussen 2012 en 2015 gedaald. Voor het voeren van effectief anti-scheefwonenbeleid zijn inzichten in de kenmerken van scheefwoners nuttig.

**JOCHEM
ZWEERINK**

Postdoctoraal
onderzoeker aan de
Universiteit Utrecht
(UU)

**WOLTER
HASSINK**

Hoogleraar aan
de UU

Sociale huurwoningen zijn bedoeld om huishoudens met lagere inkomens betaalbare woonruimte te bieden. Om ervoor te zorgen dat deze huurwoningen ook daadwerkelijk bewoond worden door de huishoudens voor wie ze bedoeld zijn, heeft de overheid in de afgelopen jaren enkele maatregelen genomen. Zo wordt sinds 2011 met een inkomens- en vermogenstoets voorkomen dat huishoudens met hoge inkomens hun intrek nemen in sociale huurwoningen en krijgen sinds 2013 huurders in een voor hen te goedkope woning een inkomensafhankelijke huurstijging. Hierdoor is, tussen 2012 en 2015, het percentage goedkoop scheefwonende bewoners gedaald van 24 naar 18 procent (Rijksoverheid, 2016).

Er blijft echter een tekort aan sociale huurwoningen. Toekomstige aanvullende maatregelen – zoals bijvoorbeeld een frequenter gebruik van tijdelijke huurcontracten – zouden er voor kunnen zorgen dat huurders die kort na hun instroom een baan krijgen en hun inkomen zien stijgen, niet onnodig lang in een sociale huurwoning blijven hangen. Met het oog hierop is het belangrijk inzicht te hebben in de kenmerken van instromers in sociale huurwoningen en is de inkomensontwikkeling van deze huurders na hun instroom belangrijk. Wij brengen hier de relevante kenmerken in kaart met behulp van administratieve data van het Centraal Bureau voor de Statistiek voor de periode 2007–2012. Gegevens voor recentere jaren waren bij het schrijven van dit artikel nog niet beschikbaar.

ANALYSE

Goedkoop scheefwonen betekent dat een huishouden in een sociale huurwoning woont, maar hier volgens de Rijksoverheid te veel voor verdient (eerder analyseerden Gidding en Otten (2017) duur scheefwonen). In 2013 woonden huishoudens goedkoop scheef indien ze een adresinkomen van tenminste 33.000 euro hadden. Vanwege databeperkingen observeren wij het adresinkomen helaas niet. We definiëren goedkoop scheefwonen daarom als het hebben van een huishoudensinkomen van tenminste 33.000 (prijspeil 2013).

Het adres- en huishoudensinkomen zijn echter niet per se aan elkaar gelijk, aangezien er meerdere huishoudens op een adres kunnen wonen. Een studentenhuus is een voorbeeld van een adres waar meerdere huishoudens wonen. Door het gebruik van het huishoudensinkomen in plaats van het adresinkomen onderschatten we daarom de daadwerkelijke frequentie van goedkoop scheefwonen. Daarnaast observeren we wel of een woning van een woningcorporatie is, maar niet of het een sociale huurwoning is. Aangezien corporatiewoningen in principe als sociale huurwoningen verhuurd worden, zal het leeuwendeel van de corporatiewoningen in onze dataset sociale huurwoningen zijn.

RESULTATEN

In de jaren 2007–2012 woonde volgens onze gegevens zo'n 44 procent van de corporatiewoninghuurders goedkoop scheef op het moment dat ze de woning betrokken. Dit is een hoog percentage, gegeven dat sociale huurwoningen voor niet-scheefwoners bedoeld zijn.

Tabel 1 toont de selectiekenmerken van instromers in corporatiehuurwoningen die minimaal twee achtereenvolgende jaren een sociale huurwoning bewoonden. Hierbij worden huishoudens opgesplitst naar het al dan niet scheefwonen in het jaar van instroom (jaar t), en het al dan niet scheefwonen in het daaropvolgende jaar (jaar $t+1$). We kijken hierbij specifiek naar de kenmerken van de huishoudens die scheef gingen wonen en de huishoudens die niet meer scheef gingen wonen.

Scheefwonen in het jaar na instroom in corporatiehuurwoningen wordt deels veroorzaakt doordat er iemand bij de eerste huurder intrekt. 19,5 procent van de huishoudens die op het instroommoment niet scheefwoonden maar dat in het jaar erna wél deden, waren eenpersoonshuishoudens die in het jaar na instroom een tweepersoonshuishouden werden. Dit lijkt niet te duiden op strategisch gedrag, aangezien de inkomensstoets voor instroom in sociale huurwoningen pas in 2011 werd ingevoerd en de meeste observaties in onze dataset daaraan vooraf gingen. Ter vergelijking: slechts 2,8 procent van de corporatiewoninghuurders die noch in het instroomjaar noch in het jaar daarop scheefwoonden, nam in het jaar na instroom de huishoudensomvang toe van één naar twee leden. Bovendien was het ook zo dat van de corporatiewoninghuurders die bij hun instroom wél, maar een jaar later niet meer scheefwoonden, 20 procent een jaar na instroom in feite een reductie van de huishoudensomvang te zien gaf van twee leden naar één lid.

Meer gedetailleerde data zijn te vinden bij de online-versie van dit artikel

Van de huishoudens die op het instroommoment niet scheefwoonden maar dat in het jaar daarna wél deden betrof veel studenten die waren gaan werken of anderszins meer inkomsten kregen. Meer dan de helft van de studenten die in het eerste jaar niet scheefwoonden, was een jaar later geen student meer. Deze bevinding wordt ondersteund door de overige cijfers in de tabel. Zo was 55 procent van de huurders die bij instroom niet scheefwoonde, maar dat een jaar later wel deed, ten tijde van de instroom werknemer. En een jaar na instroom was binnen deze groep 67,2 werknemer.

Ontslag en arbeidsongeschiktheid zijn belangrijke factoren bij huurders die eerst wel scheefwoonden maar een jaar later niet meer. Van de huishoudenshoofden die bij het betrekken van een corporatiehuurwoning scheefwoonden en een jaar later niet meer, was 54,7 procent werknemer op het moment van instroom, terwijl dit een jaar na instroom 44,2 procent was. Deze daling lijkt het gevolg te zijn van de overgang van werknemerschap in het instroomjaar naar het ontvangen van een bijstandsuitkering (vier procentpunt), werkloosheidsuitkering (drie procentpunt) of het arbeidsongeschikt worden (drie procentpunt) in het jaar ná instroom.

LANGETERMIJNONTWIKKELING

Over een langere periode zijn er kleine veranderingen zichtbaar. Zo'n tien tot vijftien procent van de huurders die op het instroommoment wél scheefwoonden, deed dat een jaar na instroom niet meer (figuur 1, paneel a). Dit percentage niet-scheefwoners steeg licht in latere jaren na de instroom. Figuur 1, paneel b, geeft weer dat tien tot dertien procent van de bij het betrekken van een corporatiehuurwoning niet-scheefwonnende huurders, dit een jaar na instroom wél deed. In latere jaren na instroom bleef het percentage scheefwoners stabiel.

CONCLUSIES

Wij komen tot twee bevindingen omtrent het beleid dat goedkoop scheefwonen aanpakt. Allereerst blijkt dat vóór 2011, toen er nog geen inkomensvoets sociale huur bestond, zo'n 44 procent van de instromers in sociale huur onder de

Kenmerken van scheefwoners (in procenten), 2007-2012 **TABEL 1**

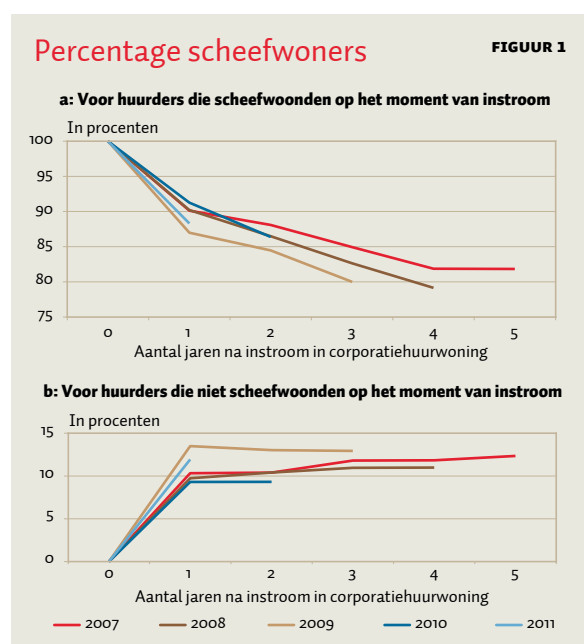
Huishoudtype	Niet scheef (t) → Scheef (t+1)			Scheef (t) → Niet scheef (t+1)		
Van een- naar tweepersoons	19,5			1,1		
Van twee- naar eenpersoons	0,8			20,2		
Sociaal-economische categorie huishoudenshoofd	Niet scheef (t) → Scheef (t+1)			Scheef (t) → Niet scheef (t+1)		
	Bij instroom	Na één jaar	Δ	Bij instroom	Na één jaar	Δ
Werknemer	55,0	67,2	12,2	54,7	44,2	-10,5
Zelfstandige	7,9	8,6	0,6	12,9	11,6	-1,3
Overig actief	0,8	1,0	0,2	1,5	1,4	-0,2
Student	17,0	7,1	-9,9	5,3	4,5	-0,8
Ontvanger uitkering	19,3	16,1	-3,2	25,6	38,3	12,7
Werkloosheid	1,8	1,0	-0,7	2,5	6,6	4,1
Bijstand	4,3	3,0	-1,2	3,2	6,3	3,1
Arbeidsongeschiktheid	3,7	3,6	0,0	5,8	8,8	3,0
Pensioen	6,5	6,7	0,2	11,0	13,2	2,1
Overig	3,1	1,7	-1,3	3,0	3,4	0,4
Totaal	100	100		100	100	
Gemiddelde N per jaar	8.300			4.564		

goedkope scheefwoners valt. Na invoering van de inkomensvoets is dit theoretisch nul procent. Daar staat tegenover dat de inkomensvoets wel tot strategisch gedrag kan leiden, bijvoorbeeld omdat er na de instroom een verdienende partner bij komt wonen.

Ten tweede laten we zien dat direct na de instroom in sociale huurwoningen – zelfs zonder strategisch gedrag – veranderingen in huishoudenssamenstelling een belangrijke rol kunnen spelen bij het al dan niet goedkoop scheefwonen. Eventueel nieuw te nemen maatregelen zouden hier rekening mee kunnen houden – en ook met de inkomensgroei na de instroom in de sociale huur. De in 2013 ingevoerde inkomensafhankelijke huurstijgingen is een beleidsinstrument dat het voor goedkope scheefwoners minder aantrekkelijk maakt om scheef te blijven wonen, maar heeft niet tot de gewenste doorstroming geleid (RIGO, 2016). De huren zijn na de huurstijgingen mogelijk nog steeds te laag ten opzichte van wat goedkope scheefwoners in de vrije sector of op de koopmarkt zouden moeten gaan betalen. Mogelijk zouden grotere huurstijgingen daarom wel tot de gewenste doorstroming leiden.

LITERATUUR

- Gidding, K. en F. Otten (2017) Risicogroepen en de financiële gevolgen van duur scheefwonen. *ESB*, 102(4747), 128–129.
- RIGO (2016) *Huurprijs als verhuisprikkel: evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging*. Rapportnummer P33010. Amsterdam: RIGO Research en Avies.
- Rijksoverheid (2016) *Aantal scheefwoners verder gedaald*, 7 april. Nieuwsbericht op <https://www.rijksoverheid.nl>.



In het kort

- ▶ Goedkoop scheefwonen wordt deels veroorzaakt doordat er iemand bij de eerste huurder intrekt.
- ▶ Vanwege dalend inkomen, door arbeidsongeschiktheid en ontslag, daalt het percentage scheefwoners na instroom.