

GATEN DICHTEN

Bespreking van een inkomens- en bestedingsonderzoek, gehouden onder toekomstige bewoners van nieuwbouw in Open Gaten in Crooswijk-Rotterdam, afgerond in mei 1979.

Maarten van den Berg*

André Ouwehand*

Paul Stouten*

1. Inleiding

De stadsvernieuwing in Rotterdam heeft zich tot nu toe toegespitst op elf oude wijken. In de stadsvernieuwingswijk Crooswijk heeft dit vooral geleid tot het realiseren van nieuwbouwprojecten in de woningwetsektor. Bij het onderzoek dat in dit artikel wordt behandeld, gaat het over projecten die nog in voorbereiding zijn. Deze projecten liggen verspreid over elf lokaties, die zijn vrij gekomen tussen de oude bebouwing ('open gaten'). Per lokatie kunnen 40 tot 80 woningen worden opgetrokken en in totaal worden ruim 500 woningen aan de woningvoorraad van Crooswijk toegevoegd. Bovendien is onder druk van acties van bewonersorganisaties vastgelegd dat 85% wordt toegewezen aan mensen die in Crooswijk wonen. In vergelijking met voorgaande — reeds gerealiseerde — projecten is de bewonersinvloed bij de planvorming van de 'open gaten' projecten vergroot. Groter omdat de toewijzing op initiatief van het wijkorgaan, vóór de planvorming plaatsvond en de woningbouwvereniging met het wijkorgaan overeengekomen is dat de plannen en het programma van eisen op de bewonersvergadering ter goedkeuring moeten worden voorgelegd.¹

Deze versterking van bewonersinvloed is een onderdeel van het principe 'Bouwen voor de buurt', waarmee bedoeld wordt dat de toewijzing, planvorming en de financiële bereikbaarheid van de woningen afgestemd wordt op de behoefte en wensen van de huidige buurtbewoners. Tijdens het planproces is gebleken dat de bewoners bij het kiezen van woningplattegrond en -type veel invloed hebben. In deze fase kunnen de toekomstige bewoners hun belangen duidelijk naar voren brengen. 'Bouwen voor de buurt' is ten aanzien

*Paul Stouten is medewerker werkgroep stadsvernieuwing Interuniversitair Instituut Normen en Waarden, Rotterdam. André Ouwehand is medewerker Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing, Alkmaar. Maarten van den Berg is student Volkshuisvesting, TH-Delft.

1. Zie hoofdstuk X uit *Gerechvaardigde eisen* juni 1979, Werkgroep Stadsvernieuwing, Interuniversitair Instituut Normen en Waarden (I.N.W.).

van het ontwerpproces binnen het gezichtsveld gekomen. Echter voor de betaalbaarheid dreigt dit principe niet op te gaan.

Op basis van definitieve schetsplannen van de 'open gaten' projecten zijn huurgaranties afgegeven. Een huurgarantie betekent echter nog geen betaalbare huur. Bovendien moet rekening worden gehouden met extra woonkosten zoals servicekosten, onroerend goedbelasting, en dergelijke. Wil men de stap van de huidige woning naar de nieuwbouw maken, dan zal men stringent moeten bezuinigen op de huidige bestedingen. Bezuinigingen, die nog zwaarder kunnen worden door het uitblijven van een reële inkomensverbetering. Een reële inkomensverbetering, die volgens een uitgangspunt van het huidige huur- en subsidiebeleid voor een deel zal moeten worden ingeleverd door betaling van een relatief hogere huur.²

Kortom 'Bouwen voor de buurt' staat op de tocht, aangezien de mogelijkheden voor de bewoners om de financiële konsekventies van een nieuwbouwwoning te kunnen dragen, niet worden gewaarborgd. De vraag is dan ook in hoeverre de verhuizing naar de nieuwbouw zal leiden tot te hoge woonlasten en de bestedingen van de toekomstige bewoners nadelig zullen worden beïnvloed.

In het voorjaar van 1978 — met de gemeenteraadsverkiezingen in zicht — werd door de oude wijken (verenigd in het Overleg Samenwerking Oude Wijken) een konfrontatie aangegaan met het door het college van B & W van Rotterdam gevoerde stadsvernieuwingsbeleid in de voorgaande vier jaar. Belangrijk punt van de discussie is de belofte, die de wethouder in een beleidsnota heeft gedaan: 'In de gevallen waar het rijk tekort schiet moet de gemeente zelf initiatieven nemen teneinde de betaalbaarheid van de woningen te garanderen. De voorrang voor de laagstbetaalden is duidelijk. Stadsvernieuwing, vooral een sociaal proces, mag er niet toe leiden dat deze groep van krot naar krot wordt geschoven. Juist voor hen moet er uitzicht komen op goede woningen in een verbeterde woonomgeving. Zo mogelijk in hun eigen buurt of wijk.'³ Hij houdt echter vast aan de geldende huur van rond f 305,- kale huur tot 1980 en wil niet ingaan op de argumentatie van de oude wijken met betrekking tot de betaalbaarheid. De wijken kondigen op deze vergadering verschillende onderzoeken naar de betaalbaarheid van diverse nieuwbouwprojecten aan. In Crooswijk begint men een onderzoek onder de bewoners die reeds enige jaren in nieuwbouw wonen, naar huren, inkomens en bestedingen.

Op een bewonersvergadering in het najaar van 1978 hebben de

2. Zie *Tijdschrift voor Politieke Economie* 77/3; Huurbeleid en individuele huursubsidie, E. Arnoldussen en J. v.d. Ven.

3. *Beleidsnota 1975*, Gemeente Rotterdam.

toekomstige bewoners de volgende konklusies getrokken:⁴

- de afgegeven garantiehuren zijn onbetaalbaar; via het gebruik maken van alle mogelijke subsidies moet getracht worden deze huren omlaag te krijgen;
- de huren van de reeds bestaande en in aanbouw zijnde nieuwbouw – rond f 310,- netto tot 1 april 1980 – zijn te hoog;
- voor de woningen in de 'Open Gaten' zal een huureis moeten worden vastgesteld op basis van de inkomenssituatie en het bestedingspatroon van de toekomstige bewoners en de door hen verantwoord geachte maximale huur;
- teneinde de hierboven genoemde huureis te kunnen bepalen zal er een diepgaand onderzoek ingesteld worden onder de toekomstige bewoners;
- met behulp van de huureis en het daartoe uitgevoerde onderzoek zal getracht worden de gemeente de huureis te laten ondersteunen om gezamenlijk in Den Haag lagere huren te bedingen.

Het verleden en de vaststelling van de huurgarantie gaven mede aanleiding tot het onderzoek. Daarmee zou de lokale overheid in eerste instantie worden gekonfronteerd met een huureis, die wordt beargumenteerd door gegevens over huren, inkomens en bestedingen. Bij dit onderzoek werd nadrukkelijk besloten de bestedingen mee onder de loupe te nemen. Gegevens die alleen gebaseerd zijn op de relatie (belastbaar) inkomen en huren zoals bij de individuele huursubsidie-regeling (zie bijvoorbeeld de nota huur- en subsidie-beleid van 1975) schieten tekort in de beeldvorming over betaalbaarheid.

Het toepassen van een dergelijk onderzoek tijdens de totstandkoming van een bouwproject waarbij de bewonersinvloed zover mogelijk is vastgelegd, heeft tot gevolg dat de toekomstige bewoners zich (meer) bewust worden van de invloed die de nieuwe woonlasten kunnen uitoefenen op hun bestedingen. Voor de bewonersorganisatie is het dan van belang dat deze bewustwording niet leidt tot een 'afhaakeffekt', dat wil zeggen dat ze de stap naar de nieuwbouw niet meer durven te maken. Tenslotte hebben ook bewoners met een laag inkomen recht op een goede (nieuwe) woning. Daarom is er voor gezorgd dat het onderzoek niet op zich staat, maar tegelijkertijd is opgepakt in buurtvergaderingen, krantjes en akties naar de wethouder. Op deze manier kan het beschikbare materiaal een versterking van de bewonersorganisatie tot gevolg hebben. Samen met soortgelijke onderzoeken wordt de problematiek van de nieuwbouwhuren in stadsvernieuwingswijken steeds duidelijker in beeld gebracht.

In het volgende wordt ingegaan op de resultaten van een onderzoek onder de toekomstige bewoners van de 'Open Gaten' in Crooswijk. In het laatste

4. Zie 'Gaten dichtten', *inkomens en bestedingsonderzoek onder de toekomstige bewoners van de nieuwbouw in de open gaten in Crooswijk*, Rotterdam, BOA, TH-Delft, wijkorgaan Crooswijk, Rotterdam, mei 1979, pp. 4-5.

deel van het artikel wordt ingegaan op de wijze waarop de onderzoeksresultaten door de bewonersorganisatie gebruikt worden en de mate waarin het huidige college van Burgemeester en Wethouders genegen is zijn uitgangspunt in de onderhandelingen met het Rijk te laten korrigeren door de resultaten van de onderzoeken.

2. Onderzoeksopzet

Als doel van het onderzoek is de volgende probleemstelling geformuleerd:
— Welke is de maximale — nog verantwoorde — huur⁵ voor een nieuwbouwwoning in de 'Open Gaten', gezien het inkomens- en bestedingspatroon van de toekomstige bewoners?

— Wat is de invloed van de verhoging van de woonlasten van het huidige niveau naar het maximale — nog verantwoorde — niveau op de bestedingen van de toekomstige bewoners, gezien hun inkomenssituatie?

Om een antwoord op deze vragen te kunnen geven moet een groot aantal bewonersgegevens geïnventariseerd worden. Er is gekozen voor een inkomens- en *bestedings*onderzoek. Een onderzoeksopzet alleen gebaseerd op huur en inkomen zou voorbijgaan aan de relatie tussen huur en overige bestedingen, waaronder de totale woonlasten. Juist door in te gaan op de bestedingsruimte van de bewoners als gevolg van een hogere huur, kunnen de problemen die dan ontstaan voldoende aan de orde komen. Om een directe relatie met het inkomen te kunnen leggen, is daarom uitgegaan van het netto-inkomen, dat wil zeggen het bedrag dat een huishouden elke maand schoon in de hand krijgt.

De gegevens zijn verzameld door middel van gesprekken met een deel van de toekomstige bewoners. De onderzoeksgroep bestaat uit 79 huishoudens. De gesprekken zijn gehouden in twee ronden. In de eerste ronde is gevraagd naar de inkomsten en de vaste lasten, in de tweede is gevraagd naar de *overige uitgaven* en de maximaal verantwoorde huur, met de eventuele consequenties daarvan voor de bestedingen. De bewoners zijn bezocht in november 1978. Als peildatum voor inkomsten en bestedingen is september 1978 gekozen.

3. Typering van de toekomstige bewoners

Voordat we ingaan op de onderzoeksresultaten met betrekking tot bestedingen, bezuinigingen en de daaruit voortvloeiende maximaal verantwoorde huur, willen we een beeld schetsen van de toekomstige bewoners. De leeftijdsopbouw van de onderzochte groep wijkt niet veel af van

5. Onder maximale — nog verantwoorde — huur wordt verstaan: die huur, waarbij de bewoners de gevolgen van die huur in hun bestedingspatroon nog acceptabel vinden.

de leeftijdsopbouw in Crooswijk of Rotterdam, hoewel het percentage van de 65 jaar en ouderen wat hoger ligt. Van een lichte mate van vergrijzing is dus wel sprake. De differentiatie naar verschillende huishoudensgroottes vertoont geen groot verschil met de situatie in geheel Rotterdam. Helaas bestaan er geen goede en recente Rotterdamse gegevens, waarmee de inkomensgegevens vergelijkbaar zijn. Een overzicht van opbouw, hoogte en bron van inkomen geeft op zich echter al een duidelijk beeld van de moeilijke situatie waarin de toekomstige bewoners van de nieuwbouw zich bevinden. Allereerst het basisinkomen⁶, uitgesplitst per huishoudengrootte.

Tabel 1

Het basisinkomen met pensioen en alimentatie in guldens per maand, uitgezet tegen de huishoudengrootte.

(Zie tabel 2.)

Guldens per maand	Huishoudengrootte	Guldens per maand																TOTAAL													
		van	tot	800-900	900-1000	1000-1100	1100-1200	1200-1300	1300-1400	1400-1500	1500-1600	1600-1700	1700-1800	1800-1900	1900-2000	2000-2100	2100-2200		2200-2300	2300-2400	2400-2500	2500-2600	2600-2700	2700-2800	2800-2900	2900-3000	3000-3100	3100-3200	3200-3300		
1-persoons		7	8	3	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
2-persoons		2	-	2	2	2	5	4	1	5	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	
3-persoons					1	4	2	3	4	3	-	1	1	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	
4-persoons					1	1	3	2	-	1	2	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12		
Totaal		9	8	5	5	8	10	9	6	9	3	1	2	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79		

Uit tabel 1 blijkt dat de netto basis-inkomens voornamelijk liggen tussen f 800,- en f 1.700,- per maand. Bij de 2-, 3- en 4-persoonshuishoudens bevinden de inkomens zich tussen f 1.200,- en f 1.700,- per maand. Een overzicht van het totale besteedbare inkomen geeft een heel ander beeld.

Het totaal besteedbare inkomen wordt gevormd door het basisinkomen met pensioen en alimentatie aan te vullen met eventueel kostgeld, kinderbijslag, overwerk en het inkomen van een tweede werkende persoon. Overwerk komt voor bij 45% van de huishoudens met een hoofdkomen uit arbeid (38 van de 79 huishoudens). Bij 13 huishoudens werkt een tweede persoon, waarvan het gemiddelde inkomen f 660,- per maand bedraagt. De invloed van het werken van een tweede persoon is duidelijk te zien: de inkomsten die in

6. Basisinkomen: netto maandinkomen uit het hoofdkomen, zonder vakantiegeld, zonder overwerk. Het vakantiegeld is hier doelbewust niet bijgerekend, aangezien het vakantiegeld geen deel uitmaakt van de maandelijkse (of wekelijkse) huishoudpot. Het kan dus niet gebruikt worden om de gevolgen van een huurverhoging op te vangen.

Tabel 2

Het besteedbare inkomen in guldens per maand, uitgezet tegen de huishoudengrootte.

Guldens per Huis- houden- grootte	per maand	tot																TOTAAL										
		800-900	900-1000	1000-1100	1100-1200	1200-1300	1300-1400	1400-1500	1500-1600	1600-1700	1700-1800	1800-1900	1900-2000	2000-2100	2100-2200	2200-2300	2300-2400		2400-2500	2500-2600	2600-2700	2700-2800	2800-2900	2900-3000	3000-3100	3100-3200	3200-3300	
1-persoons		7	8	3	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
2-persoons		1	-	-	-	3	4	3	-	5	1	-	2	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	25
3-persoons						1	-	2	+		6	1	2	1	1	1	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	21	
4-persoons						1	1	-	-	1	2	2	1	1	1	1	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	12	
Totaal		8	8	3	1	4	6	4	3	9	2	8	5	6	2	3	2	-	1	-	-	-	2	1	-	-	79	

tabel 1 nog bij elkaar liggen, zijn nu meer verspreid. Een omcirkeling in tabel 2 geeft die inkomens aan, die mede ontstaan zijn door het werk van een tweede persoon.

In beide tabellen is de plaats van het modale inkomen⁷ gerasterd (of: door middel van een raster) weergegeven. Het blijkt dat voor een groot aantal huishoudens pas bij overwerk, kostgeld en arbeid van een tweede persoon het basisniveau van de modale werknemer bereikt of overstegen wordt. Met andere woorden, een groot deel van 'onderzoeks-modaal' is niet werkelijk modaal volgens de defenitie.

Meer dan de helft van de onderzochte toekomstige bewoners heeft een inkomen in de vorm van een uitkering. Dit ligt ver boven het landelijk gemiddelde.⁸

Doordat zoveel mensen uit de onderzoeksgroep een uitkering hebben, wordt de zwakke maatschappelijke positie van het grootste deel van de toekomstige bewoners duidelijk. Ten eerste is de financiële draagkracht van deze groep erg klein en ten tweede zit er nauwelijks rek in het inkomen. Een belangrijke faktor daarbij is het inkomensperspektief, ofwel de te verwachten ontwikkeling van het reële inkomen. Deze kan zowel positief, negatief als gelijkblijvend zijn. Het blijkt dat 89% een gelijkblijvend inkomensperspektief heeft, 9% er binnen afzienbare tijd op achteruit zal gaan (bijvoorbeeld van ziekte naar WAO of pensioenering) en dat maar 3% erop kan rekenen binnenkort over wat ruimere financiële middelen te beschikken.

7. Onder modaal inkomen verstaan wij: het inkomen van een gehuwde werknemer met twee kinderen, dat nominaal iets onder de hoogste premiegrens van het Ziekenfonds ligt (Centraal Planbureau).

8. In 1971 (CBS, 14e algemene volkstelling) was 37% van de hoofden van huishoudens in Rotterdam zonder beroep. Helaas zijn geen cijfers van 1978 voorhanden.

Tabel 3
Bron van inkomsten.

Huishoudengrootte	arbeid	wao/aaw	aow	aww	bijstand	totaal
1-persoons	2	-	14	2	3	21
2-persoons	11	5	7	1	1	25
3-persoons	15	4	1	-	1	21
4-persoons	10	2	-	-	-	12
Totaal	38	11	22	3	5	79
%	48%	14%	28%	4%	6%	

4. Bestedingen en bezuinigingen

Teneinde zinvolle uitspraken te kunnen doen over de inkomens- en bestedingssituatie van de toekomstige bewoners van de 'Open Gaten', is het noodzakelijk een aantal groepen te maken waarvan de inkomens- en bestedingssituatie vergelijkbaar zijn. Bij de groepsindeling zijn een aantal criteria gehanteerd: de hoogte van het inkomen, de huishoudengrootte en de gezinsfase. Uitgangspunt daarbij is dat voor bewoners herkenbare groepen ontstaan. Er zijn 7 groepen⁹ gemaakt, waarin 68 van de 79 onderzochte huishoudens zijn opgenomen.

Bestedingen

In tabel 4 wordt een volledig overzicht gegeven van de uitgaven voor de verschillende bestedingsposten¹⁰, uitgesplitst per groep. We zullen in dit artikel niet alle posten afzonderlijk behandelen, maar we willen wel ingaan op een aantal posten die opmerkelijke of essentiële gegevens hebben opgeleverd. De verschillende groepen besteden tussen de 42% en 35% van hun totale bestedingen aan *voeding*. Als we groepen met dezelfde huishoudengrootte met elkaar vergelijken (bijvoorbeeld de 2- en 3-persoons-huishoudens), dan zien we dat een verhoging van het inkomen niet direct een verhoging van de uitgaven voor voeding met zich meebrengt. Het 'extra' bedrag wordt gebruikt om uitgaven voor andere posten te verhogen, zoals voor *kleding en schoeisel*. Daar blijkt namelijk dat de bestedingen wel direct

9. Voor specificatie van de verschillende groepen, zie bijlage 1.

10. Voor specificatie van de verschillende bestedingsposten, zie bijlage 2.

Tabel 4

Totaal overzicht bestedingen.

	groep 1 (18)		groep 2 (8)		groep 3 (5)		groep 4 (12)		groep 5 (7)		groep 6 (8)		groep 7 (10)	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1. huur/water	f 129,-	13,2	f 131,-	9,2	f 157,-	9,2	f 124,-	6,9	f 121,-	5,9	f 151,-	7,2	f 129,-	4,9
2. gas/licht/strookkosten	67,-	6,9	117,-	8,2	80,-	4,7	95,-	5,1	110,-	5,3	103,-	4,9	97,-	3,7
3. verzekeringen/heffingen	3,-	0,3	7,-	0,5	5,-	0,3	6,-	0,3	7,-	0,3	6,-	0,3	6,-	0,2
4. onderhoud/richting	13,-	1,3	33,-	2,3	5,-	0,3	34,-	1,9	28,-	1,4	105,-	5,0	77,-	3,0
5. voeding	401,-	40,9	556,-	38,9	595,-	35,1	766,-	41,8	862,-	41,8	731,-	35,1	926,-	35,0
6. kleding/schoeisel	61,-	6,2	116,-	8,1	170,-	10,0	152,-	8,4	183,-	8,9	175,-	8,4	239,-	9,1
7. paritellere verzekeringen	17,-	1,7	8,-	0,6	25,-	1,5	25,-	1,4	33,-	1,6	25,-	1,2	27,-	1,0
8. bloemen/planten	14,-	1,4	17,-	1,2	14,-	0,8	26,-	1,4	24,-	1,2	29,-	1,4	26,-	1,0
9. hygiëne/verzorging	44,-	4,5	69,-	4,8	74,-	4,4	30,-	1,6	45,-	2,2	36,-	1,7	69,-	2,6
10. verkeers/vervoert	54,-	5,5	97,-	6,8	161,-	9,6	94,-	5,1	135,-	6,5	108,-	5,2	227,-	8,5
11. telefoon	27,-	2,7	22,-	1,5	30,-	1,8	14,-	0,8	26,-	1,3	24,-	1,2	24,-	0,9
12. opleiding	1,-	0,1					16,-	0,9	42,-	2,0	39,-	1,9	16,-	0,6
13. roken	11,-	1,1	20,-	1,4	49,-	2,9	48,-	2,6	30,-	1,5	47,-	2,3	60,-	2,3
14. vakantie	51,-	5,2	94,-	6,6	143,-	8,4	150,-	8,3	113,-	5,5	94,-	4,5	200,-	7,6
15. ontwikkeling/ontspanning	45,-	4,6	82,-	5,7	82,-	4,8	98,-	5,3	111,-	5,4	101,-	4,8	171,-	6,5
16. maatschappelijke verplichtingen	13,-	1,3	7,-	0,5	27,-	1,6	23,-	1,3	16,-	0,8	8,-	0,4	33,-	1,3
17. kadeau's/zakgeld	23,-	2,3	53,-	3,7	32,-	1,9	111,-	6,1	106,-	5,1	123,-	5,9	51,-	1,9
18. afbetalingen					46,-	2,7	8,-	0,4	65,-	3,2	48,-	2,3	163,-	6,2
19. spaarpolissen							3,-	0,2	3,-	0,1			39,-	1,5
20. spaart/houdt over	8,-	0,8					3,-	0,2			131,-	6,3	58,-	2,2
totaal	f 982,-		f 1429,-		f 1695,-		f 1826,-		f 2060,-		f 2085,-		f 2638,-	
inkomen hoofdkostwinnert	f 932,-		f 1359,-		f 1677,-		f 1748,-		f 1935,-		f 1830,-		f 1824,-	
inkomen 2e persoon											f 510,-		f 762,-	
vrij besteedbaar gezinsinkomen	f 932,-		f 1359,-		f 1677,-		f 1748,-		f 1935,-		f 2040,-		f 2586,-	
vakantiegeld	f 58,-		f 89,-		f 118,-		f 123,-		f 148,-		f 159,-		f 173,-	

verhoogd worden bij een stijging van het inkomen. Wij veronderstellen dat voor wat betreft de post *voeding* de huishoudens uit groep 1, 2, 4 en 5 op een minimum zitten met mogelijkteerwijs tekorten op andere posten, met name *kleding en schoeisel*. Bij *verkeer en vervoer* blijkt dat in geval van autobezit de uitgaven voor deze post aanzienlijk hoger zijn. Van de huishoudens heeft slechts 34% een auto, hetgeen ongeveer de helft is van het landelijk gemiddelde dat op ruim 60% ligt (bron: R.A.R. documentatiecentrum). De bestedingen voor de *telefoon* zijn voor alle groepen ongeveer gelijk. Het abonnementsgeld neemt het merendeel van het bedrag in beslag.

Bezuinigingen op deze post via vermindering van het aantal gesprekken kan dan ook nauwelijks. In totaal hebben 51 van de 68 huishoudens telefoon. Telefoon is geen luxe-artikel meer. Zeker voor groep 1, de oudere alleenstaanden, is telefoon een medische en sociale noodzaak. Op één na hebben allen in deze groep telefoon.

Zoals al eerder is gezegd is een onderscheid gemaakt tussen inkomen en *vakantiegeld*. Er is apart gevraagd naar de besteding van het vakantiegeld. In tabel 5 staan de resultaten daarvan.

Tabel 5
Vakantiegeld.

groep	1	2	3	4	5	6	7	totaal	
aantal huishoudens	18	8	5	12	7	8	10	68	%
vakantie	9	5	3	4	3	3	6	33	48%
caravan/volkstuin				3	1			4	6%
uitstapjes en h.h. geld	3	2	2	4	1	1	3	16	24%
huishoudgeld	4	-	-	-	-	1	-	5	7%
grote spullen	2	1	-	1	2	3	1	10	15%

Uit de tabel blijkt dat 48% van de huishoudens op vakantie gaat. Het vakantiegeld alleen is daarvoor niet voldoende, aan vakantie wordt meer uitgegeven. Van de huishoudens die niet op vakantie gaan, wordt door de groepen 1, 2, 4 en 5 het vakantiegeld voornamelijk besteed om tekorten op het huishoudgeld aan te vullen, in de overige groepen wordt het meer gebruikt voor de aanschaf van grote spullen. Konkluderend besteedt de helft van de huishoudens zijn vakantiegeld niet aan het doel waarvoor het is bestemd en geven de huishoudens die wel op vakantie gaan in alle gevallen meer uit dan het ontvangen vakantiegeld.

Afbetalingen en sparen blijkt in de onderzoeksgroep nauwelijks voor te komen. Alleen bij de hogere inkomens kunnen afbetalingsregelingen aangegaan worden en kunnen enkele huishoudens elke maand wat opzij

leggen. Duidelijk is dat de huishoudens met een inkomen t/m modaal niets sparen en met hun inkomen maar net rondkomen.

Bezuinigingen

Het verhuizen van de huidige woning naar een nieuwbouwwoning betekent voor alle (onderzochte) toekomstige bewoners een stijging van de woonlasten. Deze stijging zal consequenties hebben voor het bestedingspatroon van de huishoudens. Wij hebben de bewoners gevraagd wat zij de maximaal verantwoorde bezuiniging vinden, waarvan de gevolgen voor hun bestedingspatroon nog acceptabel zijn.¹¹ Die gevolgen voor het bestedingspatroon bestaan voornamelijk uit bezuinigingen op een aantal bestedingsposten. Het blijkt dat een aantal posten nooit als bezuinigingspost zijn genoemd: huur en water; gas-, licht- en stookkosten; verzekeringen en heffingen en particuliere verzekeringen. Dit noemen wij vaste lasten.

In tabel 6 wordt een overzicht gegeven van de maximaal verantwoorde bezuiniging van de verschillende groepen, gerelateerd aan het inkomen en de bestedingen.

Tabel 6
Bezuinigingsoverzicht.

groep	1	2	3	4	5	6	7
gemiddeld vrij besteedbaar							
gezinsinkomen	f 932,-	1359,-	1677,-	1748,-	1935,-	2040,-	2586,-
vakantiegeld	58,-	89,-	118,-	123,-	148,-	159,-	173,-
totale bestedingen	982,-	1429,-	1695,-	1826,-	2060,-	2085,-	2638,-
max. verantwoorde bezuiniging	100,-	109,-	118,-	129,-	176,-	138,-	175,-

Ter illustratie van dit overzicht zullen we de groepen 1 en 4 wat uitgebreider bespreken. Groep 1, bestaat uit 18 huishoudens, alleenstaanden, overwegend bejaard met een inkomen onder het minimumloon.

De maximaal verantwoorde bezuiniging voor deze groep bedraagt f 100,-. Na aftrek van de vaste lasten betekent dit dat er op een bedrag van f 766,- 13% bezuinigd moet worden. Om f 100,- te bezuinigen worden in de eerste plaats een aantal posten, voor zover aanwezig, als hobby's, kontributies (zoals van de kerk), kapper en huisdieren leeggehaald. Meerdere alleenstaanden moeten

11. Voor een verantwoording van de vraagstelling, die gebaseerd is op een 'subjektief' uitgangspunt, namelijk dat er uitgegaan wordt van hetgeen de bewoners zelf acceptabel vinden, zie bijlage 3.

Bestedingen en genoemde bezuinigingsposten van groep 1

BESTEDINGEN		GENOEMDE BEZUINIGINGSPOSTEN	
1. Huur/water	f 129,-	—	
2. Gas/licht/stookkosten	67,-	—	
3. Verzekeringen/heffingen	3,-	—	
4. Onderhoud/inrichting	13,-	Glazenwasser (1x)	
5. Voeding	401,-	Voeding (7x)	
6. Kleding/schoeisel	61,-	Kleding/schoeisel (10x)	
7. Partikuliere verzekeringen	17,-	—	
8. Bloemen/planten	14,-	Bloemen/planten (1x)	
9. Hygiëne/verzorging	44,-	Kapper (1x)	
10. Verkeer/vervoer	54,-	Vervoer (2x)	
11. Telefoon	27,-	—	
12. Opleiding	1,-	—	
13. Roken	11,-	Roken (1x)	
14. Vakantie	51,-	Vakantie (3x)	
15. Ontwikkeling/ontspanning	45,-	Uitgaan (5x), hobbies, kijkgeld, huisdieren (1x)	
16. Maatschappelijke verplichtingen	13,-	Kontributies (1x), donaties (1x)	
17. Kadeau's/zakgeld	23,-	Kadeau's/verjaardagen (5x), zakgeld (1x)	
18. Afbetalingen	,-	—	
19. Spaarpolissen	,-	—	
20. Sparen/houdt over	8,-	Sparen (2x)	
Totaal	f 982,-		
		Extra's (5x)	
		Meer onderhoud vragen (1x)	
		Onmogelijk te bezuinigen (2x)	

daarnaast bezuinigen op uitgaven voor uitgaan en kadeau's/verjaardagen. Deze bezuinigingen leveren echter zelden voldoende op om f 100,- te halen, en daarom moeten 12 van de 18 alleenstaanden ook nog bezuinigen op uitgaven voor kleding en/of voeding.

Groep 4 bestaat uit 12 huishoudens van 3 personen met een inkomen rond modaal.

De maximaal verantwoorde bezuiniging voor deze groep bedraagt f 129,-. Na aftrek van de vaste lasten betekent dit dat er op een bedrag van f 1.576,- 8,2% bezuinigd moet worden. Deze groep geeft als bezuinigingsmogelijkheden op incidenteel voorkomende uitgaven als hobby's, kapper, boeken, platen en roken. In één geval wordt de auto weggedaan. Daarnaast bezuinigen meerdere huishoudens op extraatjes, kadeau's, bloemen en vakantie. Toch moeten 7 van de 12 huishoudens ook nog bezuinigen op uitgaven voor kleding en voeding.

Als voorbeeld nemen we een gezin met een opgroeiend kind, inkomen rond modaal. Om te bezuinigen gaat de vrouw, die haar man en dochter al

Bestedingen en genoemde bezuinigingsposten van groep 4

BESTEDINGEN		GENOEMDE BEZUINIGINGSPOSTEN
1. Huur/water	f 124,-	—
2. Gas/licht/stookkosten	95,-	—
3. Verzekeringen/heffingen	6,-	—
4. Onderhoud/inrichting	34,-	Meubels (1x)
5. Voeding	766,-	Voeding (3x)
6. Kleding/schoeisel	152,-	Kleding (5x)
7. Partikuliere verzekeringen	25,-	—
8. Bloemen/planten	26,-	Bloemen (3x)
9. Hygiëne/verzorging	30,-	Kapper (1x)
10. Verkeer/vervoer	94,-	Auto weg (1x)
11. Telefoon	14,-	—
12. Opleiding	16,-	—
13. Roken	48,-	Minder roken (1x)
14. Vakantie	150,-	Geen of goedkopere vakantie (4x)
15. Ontwikkeling/ontspanning	98,-	—
16. Maatschappelijke verplichtingen	23,-	Hobbies (1x), platen (1x), uitgaan (1x)
17. Kadeau's/zakgeld	111,-	Kadeau's (2x)
18. Afbetalingen	8,-	—
19. Spaarpolissen	3,-	—
20. Sparen/houdt over	3,-	Spaargeld (1x)
Totaal	f 1826,-	Extra's (4x)

zelf knipte, in plaats van iedere maand, éénmaal in de twee maanden naar de kapper, hetgeen ongeveer f 20,- oplevert. Daarnaast wordt er minder vaak een bloemetje gekocht (f 15,- per maand) en krijgen familieleden minder of goedkopere kadeautjes (weer f 30,-). Ook de extraatjes moeten eraan geloven: zaterdags geen vis meer op de markt en geen lekkers bij de koffie (nog eens f 20,-). Door zelf kleren te gaan maken of door ze helemaal af te dragen kan f 20,- bespaard worden. De laatste f 25,- wordt bezuinigd door minder vleeswaren en kaas te kopen.

Konklusies

De genoemde bezuinigingsposten en daarbij horende bedragen berusten op een verwachting, of beter gezegd, een verontrustende zekerheid bij de toekomstige bewoners dat verhuizen naar de nieuwbouw een forse inbreuk zal doen op hun bestedingspatroon. Pas na aanhoudend doorvragen van de onderzoekers hebben veel bewoners zich gerealiseerd hoe een genoemd bezuinigingsbedrag in werkelijkheid opgebracht zal moeten worden.¹² Voor

12. Het blijft een erg ingewikkelde zaak voor de toekomstige bewoners om aan te geven

de groepen met een inkomen tot modaal zal het een uiterst moeilijke opgave zijn de genoemde bedragen op te brengen. De voorbeelden illustreren dit.

De huishoudens met een inkomen boven modaal hebben het wat ruimer, maar dat betekent niet dat zij zich geen zorgen hoeven te maken over de hoogte van de nieuwbouwhuren. Deze huishoudens hebben in verreweg de meeste gevallen, dankzij overwerk of werken van een tweede persoon, een zodanig inkomen dat ze aardig rond kunnen komen en zich enige luxe kunnen permitteren. Deze huishoudens durven het niet aan, zeker niet in de huidige economische situatie, een hoog bedrag aan huur te gaan betalen en straks in de problemen te komen doordat neveninkomsten wegvallen, of doordat maatschappelijke of persoonlijke oorzaken met name de vrouw dwingen te stoppen met werken.

5. Maximaal verantwoorde huur

Uit de maximaal verantwoorde bezuiniging en de gemiddelde oude huur is de maximaal verantwoorde kale huur af te leiden. De stijging van de kale huur is echter niet gelijk aan de maximaal verantwoorde bezuiniging, omdat de overige woonlasten ook een stijging ondergaan van gemiddeld f 80,- per maand.¹³

Tabel 7. Maximaal verantwoorde huur

	groep 1	2	3	4	5	6	7
oude huur	f 129,-	131,-	157,-	124,-	121,-	151,-	129,-
max. verantwoorde bezuiniging	f 100,-	109,-	118,-	129,-	176,-	138,-	175,-
stijging kale huur	f 20,-	29,-	38,-	49,-	96,-	58,-	95,-
max. verantwoorde kale huur	f 149,-	160,-	195,-	173,-	217,-	209,-	224,-
max. verantwoorde huur + service	f 182,50	193,50	228,50	206,50	250,50	242,50	257,50

hoe ze zullen gaan bezuinigen. Doorgaans is de aandrang om naar de nieuwbouw te gaan dermate groot, dat men meer op geeft te kunnen bezuinigen dan straks in de werkelijkheid mogelijk blijkt. Dit geldt met name voor de bezuinigingen op voeding bij de groepen 1 en 2; 46% geeft aan op deze post te willen bezuinigen. Uit onderzoeksresultaten betrekking hebbend op de bewoonde nieuwbouw blijkt, dat vergelijkbare groepen evenveel uitgeven aan voeding, kleding en huishoudelijke uitgaven als de bewoners die nu nog in een oude woning wonen. De woonlasten in de nieuwbouw liggen belangrijk hoger, de bewoners van de nieuwbouw compenseren dit door veel geringere uitgaven voor de posten: hobby's, abonnementen, verkeer en vervoer, uitgaan, vakantie en dergelijke. Het bezuinigingsproces zal zich in de praktijk gedeeltelijk anders afspelen. Verwacht mag worden dat het moeilijker zal gaan dan de bewoners nu veronderstellen. Dit effect is pas goed te zijner tijd te beoordelen, als de toekomstige bewoners inmiddels de nieuwbouw bewonen en het onderzoek op deze punten herhaald wordt (zie ook *Betaalbaarheid en haalbaarheid*, I.N.W./Wijkorgaan Crooswijk, Rotterdam 1979).

13. Zie bijlage 3.

In het onderzoek zijn ook gegevens verzameld over de hoogte van de huur waarop men *niet* meer naar de nieuwbouw zal gaan verhuizen: de afhaakhuur.

Tabel 8. Extra bezuiniging voor afhaakhuur

groep	1	2	3	4	5	6	7
aantal huishoudens	18	8	5	12	7	8	10
bezuiniging boven							
max. verantwoord (in fl)	24	54	47	24	30	33	39

In tabel 8 is aangegeven welk bedrag de verschillende groepen nog boven de maximaal verantwoorde bezuiniging willen bezuinigen alvorens af te haken. De bedragen geven niet zozeer aan hoeveel extra rek er in de bestedingen van de verschillende groepen is, ze zeggen meer iets over de situatie waarin de diverse huishoudens zitten en geven een indicatie voor de urgentie van een nieuwbouwwoning. Zo wil een weduwe f 100,- extra bezuinigen (ze kan echter niet aangeven hoe: 'wat moet, dat moet') omdat ze twee trappen naar haar huidige woning bijna niet meer opkomt. Een bejaard echtpaar wil f 200,- extra bezuinigen, omdat ze per sé weg willen. De vrouw heeft last van rheuma en het huis is zo koud en vochtig. Maar niet iedereen kan meer bezuinigen dan maximaal verantwoord is. Dit geldt voor bijna de helft van de huishoudens uit de groepen rond het minimumloon en modaal.

6. Individuele huursubsidie

Er is een fors verschil tussen de huur die de toekomstige bewoners van de 'Open Gaten' kunnen betalen en de huurgarantie die door de rijksoverheid voor de betreffende woningen is afgegeven. Wij zijn nagegaan in hoeverre de individuele huursubsidieregeling een oplossing is voor het overbruggen van het gekonstateerde gat (zie tabel 9). Voor inkomsten en bestedingen hebben we 1 september 1978 tot peildatum gekozen. Om zinvolle vergelijking mogelijk te maken met de garantiehuur en eventuele uitkeringen van individuele huursubsidie, hebben we de *gemiddelde* garantiehuur omgerekend naar september 1978. Deze bedraagt dan f 327,84 per maand, inclusief f 33,50 servicekosten. De individuele huursubsidie is afgelezen uit de tabel behorende bij de in maart 1978 uitgegeven brochure *Individuele Huursubsidie* van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het blijkt dat ruim 50% van de huishoudens voor individuele huursubsidie in aanmerking komt.

In tabel 9 is uiteengezet wat per groep de verantwoorde huur, inclusief servicekosten is. Wanneer we deze bedragen afzetten tegen de huur van f 327,84 die zonder subsidie zou moeten worden opgebracht, dan zien we dat

Tabel 9. Subsidiabele huur in relatie tot maximaal verantwoorde huur

	groep 1	2	3	4	5	6	7
subsidiabele huur + service	f 327,84	327,84	327,84	327,84	327,84	327,84	327,84
max. verantwoorde huur + service	f 182,50	193,50	228,50	206,50	250,50	242,50	257,50
gat subsidiabele huur + service/ max. verantwoorde huur + service	f 145,34	134,34	99,34	121,34	77,34	85,34	70,34

Tabel 10. Huur na aftrek van individuele huursubsidie (IHS) (+ servicekosten) in relatie tot maximaal verantwoorde huur en afhaakhuur

	groep 1	2	3	4	5	6	7
IHS-huur + service	f 172,84	213,84	322,84	285,84	285,84	327,84	327,84
max. verantwoorde huur + service	f 182,50	193,50	228,50	206,50	250,50	242,50	257,50
gat IHS-huur + service met de max. verantwoorde huur + service	f -,-	20,34	94,34	79,34	35,34	85,34	70,34
extra bezuiniging t.b.v. afhaakhuur	f 24,-	54,-	47,-	24,-	30,-	33,-	39,-
gat afhaakhuur met de IHS-huur	f -,-	-,-	47,34	55,34	5,34	52,34	31,34

er geen enkele groep is, die f 327,84 maximaal verantwoord vindt. Het verschil tussen beide varieert van f 70,34 tot f 145,34.

In tabel 10 is de huur na aftrek van individuele huursubsidie opgenomen. Alleen groep 1 en 2 worden behoorlijk geholpen door de individuele huursubsidie en houden geen of een klein ongedekt gat tussen de maximaal verantwoorde huur en de zogenaamde IHS-huur. In groep 4 worden 3 huishoudens geholpen. In groep 5 worden 3 huishoudens geholpen, voor de overige 4 biedt de regeling geen oplossing (zij zitten net boven de subsidiegrens). De overige groepen worden helemaal niet geholpen, waarbij groep 3 met het grootste ongedekte gat blijft zitten, namelijk f 94,-.

Gemeente en rijk zeggen dat de afgegeven garantiehuren best betaalbaar zijn. Mochten er dan nog enkelen zijn die toch problemen ondervinden, dan is er de individuele huursubsidie. De subsidie is er wel, maar dat wil nog niet zeggen dat daarmee de problemen zijn opgelost. Naast het feit dat aan de regeling op zich nogal wat bezwaren kleven¹⁴, blijkt het aanvullende karakter als zodanig niet te bestaan. Ruim 58% van de huishoudens moet geholpen worden door middel van de individuele huursubsidie. De regeling is dus niet-aanvullend meer, maar een noodzaak omdat zonder de subsidie de nieuwbouwhuren sowieso niet te betalen zijn. Verder blijkt dat slechts een gedeelte van de huishoudens die individuele huursubsidie ontvangen voldoende geholpen worden, namelijk slechts 24 van de 68 huishoudens. De groepen 3, 4, 6 en 7 blijven met een veel te groot gat zitten.

14. E. Arnoldussen, J. v. d. Ven, Huurbeleid en individuele huursubsidie, in: *Tijdschrift voor politieke economie*, 1977/3.

Het lijkt alsof de huishoudens in groep 1 en in mindere mate in groep 2 wel geholpen worden. Beide groepen moeten dan wel meer dan f 100,- bezuinigen ten opzichte van hun huidige bestedingspatroon en aangezien ze het nu al niet zo breed hebben zal dat een hele klus worden. De huishoudens uit deze groepen moeten het hoogste percentage van hun besteedbaar inkomen aan totale woonlasten gaan betalen, namelijk respectievelijk 30% en 27%. Een overzicht van de totale woonlasten voor alle groepen wordt gegeven in tabel 11.

Tabel 11. Woonlasten

		groep 1	2	3	4	5	6	7
oude woonlasten t.o.v.	absoluut	f 196,-	248,-	237,-	219,-	231,-	254,-	226,-
het besteedbaar inkomen	percentage	21,0	18,2	14,1	12,5	11,9	12,4	8,7
nieuwe woonlasten t.o.v.	absoluut	f 286,34	337,34	449,34	427,34	442,34	477,34	471,34
het besteedbaar inkomen	percentage	30,7	27,7	26,8	24,4	22,8	23,4	18,2
minder te besteden	absoluut	f 90,34	129,34	212,34	208,34	211,34	223,34	245,34
	percentage	9,7	9,5	12,7	11,9	10,9	10,9	9,5

7. De huureis

Doel van het onderzoek is: komen tot een met argumenten omklede huureis. Inzicht in de inkomens- en bestedingssituatie van de toekomstige bewoners is hiervoor noodzakelijk. Met de gegevens die dit oplevert en de maximaal verantwoorde bezuinigingen die de bewoners denken te kunnen opbrengen, kunnen we komen tot een maximaal verantwoorde huur, ofwel een huureis.

Om tot die huureis te komen kunnen we verschillende benaderingswijzen volgen. Je zou kunnen stellen dat de huur voor alle bewoners betaalbaar moet zijn zonder dat iemand gebruik moet maken van de individuele huursubsidie, waaraan zoals iedereen wel weet, nogal wat bezwaren kleven. Via deze simpele redenering zou de huur vastgesteld moeten worden op f 182,50, inclusief servicekosten, want dat is de laagste huureis, namelijk die van groep 1.

Vanuit de bewoners is altijd gesteld dat de huur van een nieuwbouwwoning betaalbaar moet zijn voor een doorsnee Crooswijker en dat degenen die minder verdienen in de nieuwbouw terecht moeten kunnen komen via het middel van de individuele huursubsidie. Werken we dit uitgangspunt verder uit, dan moet eerst bepaald worden wat een normaal, doorsnee Crooswijk huishouden is. Zinvol lijkt voor de doorsnee Crooswijk-huishouding het landelijk gehanteerde begrip van 'modale werknemer' te nemen. Daar komen de huishoudens uit groep 5 het meest mee overeen. Deze groep wordt

gevormd door echtparen met twee kinderen en een besteedbaar gezinsinkomen van gemiddeld f 1.935,- per maand, ongeveer f 100,- boven 'modaal'. De afstemming van de huureis op de maximaal verantwoorde huur van deze groep betekent dat die komt te liggen op f 217,- kaal, dat is f 250,50, inclusief servicekosten, per maand. Dit zal inhouden dat de groepen 1 tot 4 individuele huursubsidie moeten krijgen om niet boven hun maximaal verantwoorde huur te komen, waarvoor een uitbreiding van de IHS-regeling noodzakelijk is.

Vooraf bij groep 1 en 2 moet in de gaten gehouden worden dat de huishoudens met de huidige IHS-regeling wel geholpen worden, maar alleen omdat deze huishoudens een zeer hoog huurpercentage zeggen te willen verwonen. Doordat de ondergrens van de IHS-tabel begint bij inkomens rond het minimumloon, worden huishoudens die een inkomen beneden het minimumloon hebben, gedwongen een hoger percentage aan huur te betalen. Een uitbreiding van de IHS-tabel naar beneden is noodzakelijk. Daarnaast moet de subsidiebijdrage verhoogd worden, opdat de huishoudens die wel in de tabel vallen een zodanige hoge bijdrage krijgen dat voor hen de huur betaalbaar wordt. Het stellen van een huureis op zich is nog geen garantie voor de betaalbaarheid van de nieuwbouw in de 'Open Gaten'. Betaalbaarheid is, zeker op lange termijn, afhankelijk van een groot aantal factoren zoals bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging in relatie tot de nominale inkomensstijging.

De uit het onderzoek afgeleide huureis heeft betrekking op de huidige inkomens- en bestedingssituatie. Indexering tot 01-07-1982, gelijk aan de peildatum van de afgegeven garantiehuis, brengt de huureis op f 244,08 kaal, per maand.

Echter, bovengenoemde factoren hebben invloed op de inkomens- en bestedingssituatie. En deze zal, gezien het huidige gevoerde landelijke politieke beleid eerder een verslechtering dan een stabilisatie, laat staan een verbetering, betekenen. Daarom kan de te stellen huureis niet zonder problemen tot een situatie in 1982 geïndexeerd worden.

8. Het gebruik van het onderzoek

De waarde van het onderzoek — van elk onderzoek — ligt in het gebruik wat er van gemaakt wordt in de maatschappelijke kontekst. In dit geval gaat het om het gebruik binnen de bewonersorganisatie en het gebruik door de bewonersorganisatie naar de andere partijen in het stadsvernieuwingsproces.

Gebruik binnen de bewonersorganisatie

De discussie met betrekking tot de huureis is vaak een moeilijke discussie

vanwege het taboe om met de eigen financiële situatie op tafel te komen en de belangrijke rol die tal van andere factoren spelen, zoals status, woon-situatie en dergelijke. Door middel van het onderzoek — en met name door de manier van rapporten via voorbeelden van herkenbare huishouden- en inkomenssituaties — is de discussie over de huureis sterk gestimuleerd. De voorbeelden sloegen zeer goed aan op de bewonersvergadering, andere bewoners brachten direkt hun eigen ervaringen in. De huureis werd na enige discussie vastgesteld op f 250,50 per maand, inclusief servicekosten, waarbij verder de genoemde aanvullende eisen met betrekking tot aanpassing van de Individuele huursubsidie gesteld zijn.

Niet alleen bij het vaststellen van de huureis speelde het onderzoek een rol, het speelt met name één rol bij het verdedigen van die huureis. Het onderzoek is dan ook van groot belang voor het kader, zij voelen zich gesteund en kunnen door de manier waarop het onderzoek is opgezet en gerapporteerd in discussies met andere partijen in de stadsvernieuwing beter beargumenteren waarom die bepaalde huureis is gesteld.

Daarnaast heeft het onderzoeksresultaat de discussie over de betaalbaarheid binnen de wijkorganisatie een zet in de goede richting gegeven, huureisen uit het verleden, al dan niet in de loop der tijd geïndexeerd, worden kritisch hergewaardeerd. In het samenwerkingsverband van de Rotterdamse bewonersorganisaties in stadsvernieuwinggebieden, het OSOW (overleg stadsvernieuwing oude wijken) heeft het onderzoek, met onderzoeken die in andere wijken zijn verricht¹⁵ de betaalbaarheid van een goede woning weer centraal gesteld. Er wordt gewerkt aan een stedelijke bewonersvergadering en een volgende konfrontatie met het gemeentebestuur.

Gebruik naar buiten

De bewonersorganisatie in Crooswijk heeft het rapport als eerste besproken met de woningbouwcorporatie Patrimonium. Deze ondersteunt de resultaten van het onderzoek en wil met de bewonersorganisaties deze kwestie zowel plaatselijk als ook via haar landelijke contacten verder aan de orde stellen. Het is van groot belang dat de sociale verhuurders de strijd van de bewoners ondersteunen; ook in andere steden hebben korporaties zich opgesteld achter de bewoners in de strijd voor de betaalbaarheid. De korporaties merken terecht op dat wil de stadsvernieuwing lukken er een betaalbaar nieuwbouwerspektief moet zijn voor de bewoners.¹⁶

15. *Vergulde Armoede*, BOF (Bewonersorganisatie Feyenoord), maart 1979.

Haalbaarheid en Betaalbaarheid, INW/Wijkorgaan Crooswijk, Rotterdam, mei 1979.

Hoezo duur, R. Lijbers/Wijkorgaan Cool, Rotterdam, juni 1979.

16. 'Stadsvernieuwing loopt vast op de huren'. *Onderdak*, twee-maandelijks voorlichtingsblad van de Amsterdamse woningbouwcorporaties, jaargang 7 nummer 6.

Ter gelegenheid van het slaan van de eerste paal voor de betreffende nieuwbouwwoningen is het onderzoek aangeboden aan de waarnemend wethouder van stadsvernieuwing. De discussie met het gemeentebestuur zal op korte termijn volgen.

In ander verband wordt er — ten gevolge van een konfrontatie van de oude wijken met het gemeentebestuur in mei 1978 en de daar gedane aankondiging van enkele onderzoeken vanuit de wijken — gewerkt aan een onderzoeksgroep van gemeente en vertegenwoordigers van bewonersorganisaties. Door deze groep worden onderzoeken die met name aanvullend werken op het door de wijken vergaarde materiaal, uitgevoerd. In het rapport 'Gaten Dichten', maar ook in het onderzoeksrapport in de bewoonde nieuwbouw van Crooswijk¹⁷ werden problemen gesignaleerd ten gevolge van de individuele huursubsidie; de rapporten zijn echter slechts momentopnamen. Vanuit de gezamenlijke onderzoeksgroep met de gemeente is nu een deelonderzoek gestart naar de ontwikkeling van inkomen, huur en individuele huursubsidie gedurende een aantal jaren. Op deze manier wordt inzicht verkregen in meer trendmatige ontwikkelingen.

De strijd rond de betaalbaarheid is nog lang niet afgerond. De discussie met politici wordt, mede door dat onderzoeksmateriaal, uit het 'pragmatische en politiek haalbare' sfeertje gehaald waar het door politici zo graag in gehouden wordt. De discussie gaat over het recht op betaalbaar wonen. Voordat we zover zijn dat we daarvan in z'n algemeenheid kunnen spreken, zal er nog veel actie en politieke druk vanuit de bewonersorganisaties nodig zijn.

Onderzoek 'an sich' heeft daarin een zeer onbetekende plaats; pas als het opgezet is voor bewonersorganisaties en door hen gebruikt kan worden, zal het aan deze strijd een bijdrage kunnen leveren.

17. *Haalbaarheid en betaalbaarheid, o.c.*

Bijlage 1, groepstypering

Groep 1, aantal huishoudens: 18.

Alleenstaanden, overwegend 65+ met een uitkering en eventueel een pensioen.
Inkomen*: onder het minimumloon, gemiddeld f 932,-; van f 852,- tot f 1.115,-.

Groep 2, aantal huishoudens: 8.

Oudere echtparen zonder kinderen, waarvan vier met een uitkering en eventueel een pensioen, inkomen* rond het minimumloon, gemiddeld f 1.359,-; van f 1.225,- tot f 1.476,-.

Groep 3, aantal huishoudens: 5.

Oudere echtparen, waarvan 4 met een uitkering en eventueel een pensioen en één met een inkomen uit arbeid. Het verschil met groep 2 ligt alleen in het feit dat hun inkomen* gemiddeld circa f 300,- per maand hoger ligt, namelijk rond modaal, gemiddeld f 1.677,-; van f 1.611,- tot f 1.759,-.

Groep 4, aantal huishoudens: 12.

3-persoonshuishoudens, waarvan 10 gezinnen met één kind. Zeven huishoudens met inkomsten uit arbeid en vier met neveninkomsten (naast arbeid of uitkering); inkomen* rond modaal, gemiddeld f 1.748,-; van f 1.540,- tot f 1.899,-.

Groep 5, aantal huishoudens: 7.

Gezinnen met 2 jongere kinderen, 6 huishoudens met inkomsten uit arbeid waarvan 4 met neveninkomsten; inkomen* rond modaal, gemiddeld f 1.935,-; van f 1.751,- tot f 2.148,-.

Groep 6, aantal huishoudens: 8.

2- en 3-persoonshuishoudens. Echtparen (van 23 tot 53 jaar), waarvan 4 met een kind, 7 met inkomsten uit arbeid en 7 met neveninkomsten, inkomen* boven modaal, gemiddeld f 2.040,-; van f 1.983,- tot f 2.122,-.

Groep 7, aantal huishoudens: 10.

2-, 3- en 4-persoonshuishoudens, allen met neveninkomsten; inkomen* ruim boven modaal, gemiddeld f 2.587,-; van f 2.228,- tot f 3.290,-.

*Onder 'inkomen' verstaan wij: het vrij besteedbaar gezinsinkomen per maand, exclusief vakantiegeld.

Bijlage 2, samenstelling bestedingsposten uit enqueteformulier

huur	HUUR/WATER
water	
stookkosten	GAS/LICHT/STOOKKOSTEN
gas en licht	
andere stookkosten	
brand/inboedelverzekering	VERZEKERINGEN/HEFFINGEN
glasverzekering	
onroerend goed belasting	
meubilair	ONDERHOUD/INRICHTING
stoffering	
klein onderhoud	
melkboer	VOEDING EN GENOTMIDDELEN
slager	
groenteboer	
bakker	
kruidenier/supermarkt	
(inkl. was- en schoonmaakmidd.)	
fris, bier en sterke drank	
kleding en schoeisel	KLEDING/SCHOEISEL
aanvullende ziektekostenverz.	PARTIKULIERE VERZEKERINGEN
WA-verzekering	
overlijdensverzekering	
kostbaarheidsverzekering	
levensverzekering	
bloemen en planten	BLOEMEN EN PLANTEN
huishoudelijke hulp	HYGIENE/VERZORGING
wasserij/stomerij	
kapper	
vervoer	VERKEER/VERVOER
kosten garage	
autoverzekering	
fiets/bromfietsverzekering	
stallingen	
motorrijtuigenbelasting	
telefoon	TELEFOON

schoolgeld
kursusgeld
leermiddelen

OPLEIDING

rookartikelen

ROKEN

caravan staangeld
caravanverzekering
forensen/toeristenbelasting
• boven vakantiegeld
vakantiegeld

VAKANTIE

boeken en platen
abbonementen
omroepbijdrage
uitgaan/hobbies
huisdieren
hondenbelasting

ONTWIKKELING/ONTSPANNING

vakbond/politieke partijen
kerk, ANWB, kontributies
geld sturen aan familie

MAATSCHAPPELIJKE VERPLICHTINGEN

verjaarscadeau's
zakgeld

KADEAU'S/ZAKGELD

afbetalingen

AFBETALINGEN

spaarpolissen

SPAARPOLISSEN

sparen/houdt over

SPAREN/HOUDT OVER

Bijlage 3, de vragen naar de bezuinigingen

Een onderdeel van de enquête is ingegaan op de te verwachten bezuinigingen. Voor een nieuwbouwwoning in de 'Open Gaten' zal een veel hogere huur betaald moeten worden dan voor de huidige woning. Omdat het vrij besteedbaar inkomen in verreweg de meeste gevallen gelijk zal blijven, moet er op een aantal uitgaven bezuinigd worden. Bij het vragen naar de te verwachten bezuinigingen is een bepaalde methode gebruikt.

De methode ziet er als volgt uit:

– uitgegaan wordt van een kale huur van f 150,- per maand voor de nieuwe woning.

– bij deze kale huur wordt f 80,- per maand opgeteld voor hogere overige woonlasten voor de nieuwe woning.

Deze f 80,- is opgebouwd uit:

f 33,50 servicekosten (zie bijlage 7)

f 46,50 waterkosten, onroerend goed belasting, verhoging van de gas- en elektrakosten.

Deze bedragen zijn vastgesteld op basis van ervaringen in de reeds bewoonde nieuwbouw in Crooswijk (Jonker Fransstraat, Heineken, Veemarkt en Rotte).

– Bij de toekomstige kale huur (f 150,- p.m.) en de toekomstige extra woonlasten (f 80,- p.m.) zijn nog de kosten opgeteld die op dit moment worden betaald voor gas en elektriciteit.

– van deze toekomstige woonlasten worden vervolgens de huidige woonlasten (huur- en waterkosten, kosten voor gas en elektriciteit) afgetrokken.

Het bedrag dat overblijft, is de bezuiniging die men moet opbrengen om de huur van de nieuwe woning te kunnen betalen.

Rekenvoorbeeld

nieuwe kale huur		f 150,-
extra gas en elektriciteit		f 46,50
onroerend goed belasting		
waterkosten		
servicekosten		f 33,50
gas en elektriciteit nu		f 75,-
nieuwe woonlasten		f 305,- ⁺
huidige huur en water	f 135,-	
gas en elektriciteit nu	f 75,-	
huidige woonlasten	f 210,- ⁺	f 210,-
toekomstige bezuiniging		f 95,- ⁻

Bij een kale huur van f 150,- p.m. voor de nieuwe woning zal in dit rekenvoorbeeld dus f 95,- p.m. moeten worden bezuinigd.

Op deze manier is voor elk huishouden het bedrag berekend dat bezuinigd moet worden. De volgende vraag is of men naar de nieuwbouw gaat verhuizen indien dit bedrag bezuinigd moet worden. Als deze vraag met ja beantwoord wordt, is nagegaan op welke uitgaven dan wordt bezuinigd (eventueel per post hoeveel) en of men deze bezuiniging nog wel verantwoord vindt gezien het huidige inkomen en bestedingen.

De volgende stap is, dat de nieuwe kale huur met f 50,- wordt verhoogd. Dit betekent, dat het te bezuinigen bedrag ook f 50,- hoger wordt. Opnieuw wordt de vraag gesteld of men bij deze bezuiniging naar de nieuwbouw verhuist en zo ja, op welke uitgaven dan wordt bezuinigd (eventueel per post hoeveel) en of men deze bezuinigingen nog wel verantwoord vindt.

Deze procedure herhaalt zich (steeds een verhoging van de nieuwe kale huur met f 50,- p.m.) tot op het moment dat men zegt *niet* meer te verhuizen naar de nieuwbouw, omdat de bezuiniging niet meer op te brengen is. De huur die bij deze bezuinigingen hoort, noemen we de afhaakhuur.

Tot slot is gevraagd wat men zelf de maximaal verantwoorde bezuiniging vindt, waaruit dus omgerekend kan worden de maximaal verantwoorde huur. De afhaakhuur is illustratief voor de urgentie die aanwezig is om te verhuizen.