

Opgave 6 De woningmarkt in de knel

In de gemeente Reder is er sprake van een enorme krapte op de woningmarkt, bijvoorbeeld bij de deelmarkt sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen zijn woningen die aangeboden worden aan de lagere inkomensgroepen. Daarbij geldt een maximumhuur (door de gemeente ingesteld) van € 850 per maand. Woningbouwvereniging VastWonen is de enige aanbieder van sociale huurwoningen in de gemeente Reder. VastWonen is genoodzaakt om met wachtlijsten te werken voor deze huurwoningen. Econoom Mark Knopper onderzoekt de woningmarkt in Reder en neemt aan dat sociale huurwoningen homogene goederen zijn.

Tabel 1 Huidige financiële gegevens VastWonen

maximumhuur	€ 850 per woning per maand
woningvoorraad	6.800 woningen
totale kosten (per maand) in euro's	$TK = 450Q + 1.400.000$
gemiddelde huuropbrengst per woning per maand in euro's	$GO = -0,125Q + 2.150$
Q	aantal sociale huurwoningen

1p **26** Bereken hoeveel huishoudens op de wachtlijst staan.

VastWonen stelt dat bij afschaffing van de maximumhuur, de wachtlijst verdwijnt als VastWonen maximale omzet als doelstelling hanteert.

2p **27** Toon met een berekening aan of de stelling juist is.

De gemeente houdt vast aan de maximumhuur. Om de krapte aan te pakken wil de directeur van VastWonen oude kantoorpanden opkopen van de gemeente en deze ombouwen tot sociale huurwoningen. De aankoop- en verbouwingsplannen moeten worden gefinancierd door middel van hypothecaire leningen (lening met onderpand).

Econoom Knopper vindt het een goed plan en onderbouwt het als volgt: "De huidige lage hypotheekrente in combinatie met de huidige situatie op de sociale huurwoningmarkt zorgen voor een laag risico voor VastWonen, waardoor de schulden voor de woningbouwvereniging geen financieel probleem vormen."

2p **28** Leg de onderbouwing van econoom Knopper uit.

In de gemeente Reder zijn er naast sociale huurwoningen ook particuliere huurwoningen. Een particuliere huurwoning is een woning in de vrije sector (zonder overheidsregulering) en de huur wordt bepaald door vraag en aanbod. Ook deze markt wordt krapp(er) (zie tabel 2).

Tabel 2 Gegevens particuliere huurwoningen in Reder

	Ontwikkeling ten opzichte van jaar eerder
aantal vrijgekomen huurwoningen	-9,9%
gemiddelde huur	+6%
hoogte van de middeninkomens	+3%

Uit onderzoek blijkt dat de inkomenselasticiteit van particuliere huurwoningen van de middeninkomens gelijk is aan +0,4.

Een makelaar verklaart de grote prijsstijging van particuliere huurwoningen: "Ontwikkelingen aan zowel de vraagkant als de aanbodkant van de particuliere huurwoningmarkt zorgen voor stijgende huren."

- 2p **29** Leg de verklaring van de makelaar uit aan de hand van gegevens uit tabel 2 én de inkomenselasticiteit.

Bronvermelding

Een opsomming van de in dit examen gebruikte bronnen, zoals teksten en afbeeldingen, is te vinden in het bij dit examen behorende correctievoorschrift.