

Berekening huurwaarde ten behoeve van de bepaling van de armoedegrens

Einddocument 13 augustus 2008

Methodologie

De kosten van huisvesting is een van de componenten in de berekening van de armoedegrens voor Curaçao die op een genormeerde wijze zal worden berekend.

Als uitgangspunt voor de berekening is gekozen voor een standaardwoning van 60 vierkante meter woonoppervlakte, welke geschikt moet zijn voor bewoning van het standaard gezin. Op basis van de eilandelijke bouwverordening en praktijkervaring behoort een woning tenminste 60 m² groot te zijn. Een kleiner gebouw kan niet als woning worden aangemerkt. Aangezien de grootte van 60m² klein, doch geschikt is om een standaard huishouden onder te brengen, is deze grootte als norm gesteld. Het voldoet daarmee aan de norm voor een absolute armoedegrens.

Teneinde de huurwaarde van een dergelijke woning te bepalen zijn verschillende opties onderzocht.

Vooraleerst is gekeken naar de huurwaardes van vergelijkbare woningen die door de Fundashon Kas Popular (FKP) zijn gebouwd en in beheer zijn. Deze data is echter op dit moment niet beschikbaar en dit spoor is daarom vanwege de tijdsdruk die op de productie van de armoedegrenzen wordt gelegd niet verder gevolgd.

In de Census van 2001 zijn vragen opgenomen omtrent de typen woningen, het bouwjaar, de huur (ingeval van huurwoningen) en de oppervlakte. Op basis van die gegevens zou een gemiddelde huur kunnen worden uitgerekend van huurwoningen die qua grootte in de buurt liggen van de gestelde norm.

De gegevens zijn evenwel verouderd, want voor de jaren na 2001 ontbreken de gegevens, terwijl de opgegeven huren de werkelijk betaalde bedragen zijn, inclusief de gesubsidieerde huur. Aangezien van normering sprake moet zijn, exclusief subsidies en kortingen, valt de gemiddelde huur uit de censusopgaven als methode af.

Besloten is daarom om voor de normering van de huurwaarde uit te gaan van de bepalingen van de Huurcommissie, die stelt dat voor een woning waarvan de stichtingskosten onder de NAF. 100.000 gulden zijn de kale jaarlijkse huur 12 procent van die stichtingskosten mogen bedragen.

Gezien de relatie van de huur met de stichtingskosten is het van belang de opbouw van de vergelijkbare woningvoorraad naar bouwperiode te kennen. De Census wordt daarom gebruikt om de aantallen vergelijkbare woningen naar bouwperiode te bepalen.

Voor de jaren na de census zijn schattingen omtrent de aantallen woningen van Dienst Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (DROV) gebruikt.

DROV heeft ook voor bekende jaren de bouwkosten per m2 aangeleverd. Daarmee zijn de bouwkosten per bouwperiode, na interpolatie voor onbekende jaren/perioden, voor een eenvoudige woning van 60m2 bepaald.

Door weging van de bouwrijzen per periode met het aantal woningen in die periode kan een gemiddelde huur voor de totale geschikte woningvoorraad worden berekend.

De gebruikte gegevens en de berekening worden hieronder nader uitgelegd.

Resultaat

Op basis van de hierboven beschreven methodiek is ten behoeve van de genormeerde woonkosten voor Curaçao een huurbedrag van **Naf. 344,62** berekend. Dit betreft de gemiddelde huur over alle geschikte woningen.

Nadere Details

Beschikbare datasets:

jaar	kosten/60m2
1940-45	6000
1990	27000
1995	36000
2000	60000
2001	81240
2002	82620
2003	84120
2004	86160
2005	90720
2006	92880
2007	97140
2008	101340

(bron: DROV)

Census 2001: Huurwoningen naar bouwperiode

	bouwperiode	Curaçao
0	onbekend	136
9	< 1940	36
1	1940-1959	434
2	1960-1969	685
3	1970-1979	630
4	1980-1984	1701
5	1985-1989	875
6	1990-1994	723
7	1995-1999	607
8	2000-2001	648

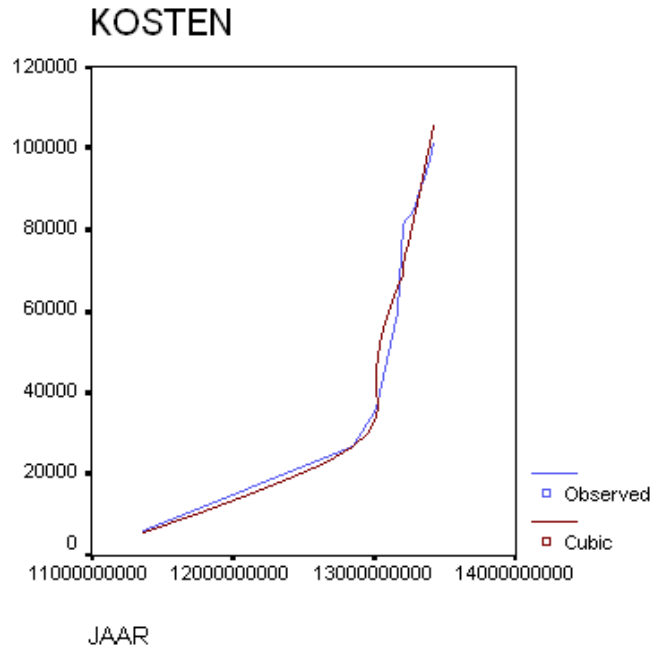
Totaal 6475

(bron: CBS)

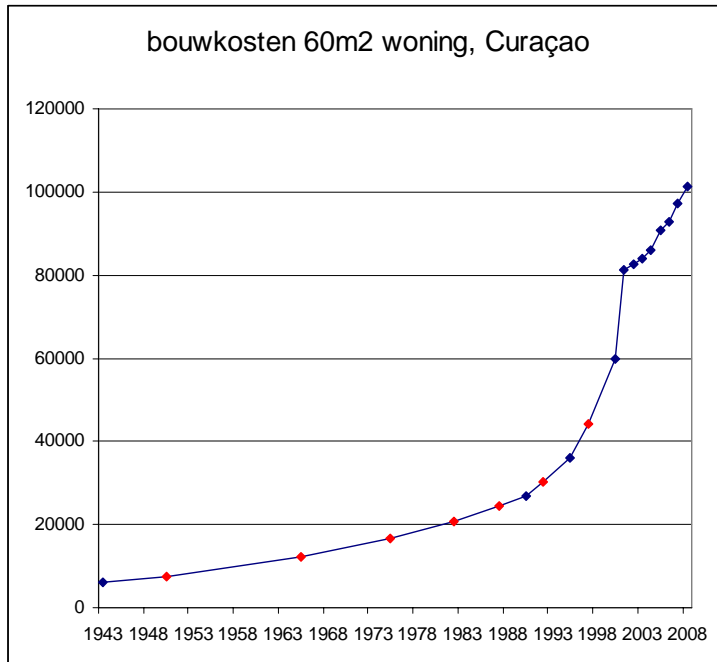
(Constant) 5596172,404725 717069,1403 7,804 ,0000

----- Variables not in the Equation -----

Variable	Beta In	Partial	Min Toler	T	Sig T
JAAR**2	760,852719	,402946	9,098E-09	1,245	,2483



Op basis van het verloop van de curve kan voor de praktijk uitgegaan worden van twee duidelijk van elkaar afwijkende perioden waarbinnen lineaire interpolatie voor de gewenste periodegemiddelden goede resultaten zal weergeven. In de volgende grafiek wordt het resultaat van deze berekening weergegeven. De punten in rood geven de geïnterpoleerde waarden aan.



De berekening van de gemiddelde (jaar)huurwaarde voor een eenvoudige woning van 60m2 verloopt dan als volgt:

berekening gemiddelde huurwaarde standaard eenvoudige woning Curaçao

bouwperiode	woningen	bouwkosten/60m2	wegingsvector
onbekend	136		
< 1940	36		
1940-1959	434	7507	3258038
1960-1969	685	12131	8309735
1970-1979	630	16707	10525410
1980-1984	1701	20902	35554302
1985-1989	875	24528	21462000
1990-1994	723	30293	21901839
1995-1999	607	44161	26805727
2000	648	60000	38880000
2001-2007*	909	90036	81842724
Totaal	7212	34462	248539775
gemiddelde (jaar)huurwaarde		4135,44	

* Geschat aantal woningen o.b.v. gereedgekomen woningen DROV

De woningen waarvan de bouwperiode niet bekend is en de woningen die vóór 1940 gebouwd zijn, zijn uit de berekeningen weggelaten. Het betreft kleine aantallen woningen.

Voor de periode 2001-2007 is gebruik gemaakt van de totale aantallen gereedgekomen woningen (bron: DROV), waarbij het aantal kleine huurwoningen geschat is op basis van de bekende verhoudingen in de totale woningvoorraad.

Aanvullende opmerkingen

Verbetering beschikbare data

De voor de hand liggende bron voor gegevens omtrent de werkelijke huurwaarden van woningen die speciaal voor de armste huishoudens worden gebouwd is en blijft de FKP. Gegevens omtrent aantallen woningen, kenmerken en bouwkosten/toegerekende huurwaarden zijn evenwel niet toegankelijk. Het is aan te bevelen om de gegevens in een geautomatiseerde database onder te brengen, zodat bij een eventuele herijking van de methode in de toekomst van deze gegevens gebruik gemaakt kan worden. Het betreft dan gegevens omtrent de werkelijke bouwkosten en de aantallen woningen, waarbij de gesubsidieerde bedragen moeten worden vervangen door de werkelijke kosten.