

WOONLASTENONDERZOEK 2013

Veel huurders maken zich grote zorgen over de betaalbaarheid van de huren en meer nog over de huurverhogingen voor komende jaren. In de loop van dit jaar hebben gespecialiseerde bureaus zoals RIGO en OTB landelijk onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van huren.

De uitkomsten geven zeer verontrustende resultaten te zien.

Die overtuiging leeft ook al langer bij huurdersorganisaties en is nu concreter geworden dankzij een woonlastenonderzoek in september gehouden door de Nederlandse Woonbond in samenwerking met een vijftal huurdersorganisaties verspreid over het land.

Naast huurdersverenigingen in Middelburg, Purmerend, Schagen, Alphen a.d.Rijn, Oisterwijk nam ook Woonbelang deel aan de digitale enquête.

Om tot een maatstaf te komen ten aanzien van de betaalbaarheid van woonlasten wordt gebruik gemaakt van de cijfers van het Nibud (Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting). Het Nibud verzamelt kengetallen over de besteding van huishoudgelden (huur, energie, inventaris, telefoon, voeding, kleding, enz.).

Op basis daarvan worden in het Woonbondonderzoek drie budgetgroepen onderscheiden.

Te weten:

1. Het basisbudget = besteedbaar inkomen minimaal nodig voor onvermijdelijke uitgaven
2. Het “niet-veel-maar-toereikend-budget” (NVMT-budget) = het basisbudget plus minimale kosten voor sociale participatie
3. Alles boven het NVTM-budget

In deze enquête worden als woonlasten gezien; (1) de huur die men per maand betaalt (verminderd met een evt. huurtoeslag) en (2) de kosten die men aan het energiebedrijf betaalt voor het verbruik van gas en elektriciteit in relatie tot het netto maandinkomen en het bedrag dat resteert om verder te besteden.

Huurders kregen een individueel gerichte uitnodiging voor deelname aan het onderzoek.

Landelijk werden ruim 25.000 huurders uitgenodigd om deel te nemen. 3471

huurders/respondenten (bijna 14%) zijn gestart met het invullen van de digitale enquête. 2057 respondenten (8%) zijn daadwerkelijk in de uitslag van de enquête opgenomen.

Uitslag landelijke enquête:

Onder het basisbudget	17%
Onder het NVMT-budget	9%
Boven het NVMT-budget	74%

Dat wil zeggen:

17% heeft na aftrek van de woonlasten een budget over dat niet toereikend is voor de basisbehoeften.

9% heeft na aftrek van de woonlasten minder budget over dan het NVMT-budget

74% heeft na aftrek van de woonlasten meer budget over dan het absolute minimum

Gemiddeld zit 26% (17+9) van de huurders in dit onderzoek dus onder de armoedegrens. Dit cijfer wordt overigens bevestigd in het landelijk RIGO-onderzoek “Woonlasten van huurders 2013”. De uitkomst daarvan was dat 28% van de huurders onder het armoedeniveau zit, hetgeen landelijk neerkomt op 750.000 huishoudens.

Door Woonbelang werden aan Woonpunt-huurders 640 uitnodigingen verstuurd met het verzoek om de enquête in te vullen.

Er kwamen 218 complete formulieren binnen = 34%

Het resultaat in Maastricht en Mergelland:

Onder het basisbudget	21% (landelijk 17%)
Onder het NVMT-budget	10% (landelijk 9%)
Boven het NVMT-budget	69% (landelijk 74%)

Dat betekent dat 31% van de geënquêteerde huurders in Maastricht/Mergelland een budget over heeft dat niet toereikend is voor de basisbehoeften, dus onder de armoedegrens zit.

Cijfers (€) n.a.v. enquête:

	Maastricht en Mergelland	Landelijk
Kale huur	550	465
Huur min huurtoeslag	493	421
Energielasten	127	122
Servicekosten	44	23
Huishoudinkomen	1739	1918

Nog wat cijfers en conclusies uit het landelijke rapport waarvan gesteld mag worden dat die in feite ook voor Maastricht/Mergelland van toepassing zijn.

De gezinssamenstelling van de 2057 respondenten:

Alleenstaand	40,3%
Gehuwd/samenwonend zonder kinderen	41,6%
Alleenstaand met kinderen	8,4%
Gehuwd/samenwonend met kinderen	9,7%

De leeftijd van de 2057 respondenten:

Jonger dan 35 jaar	10,0%
35 tot 55 jaar	23,4%
55 tot 65 jaar	23,6%
65 jaar of ouder	43,0%

In de enquête werd de volgende vraag gesteld:

Wat vindt u van de hoogte van de totale woonlasten in relatie tot uw inkomen ?

De antwoorden:

	Maastricht	Landelijk
De woonlasten zijn hoog gezien mijn inkomen	66%	67,4%
De woonlasten zijn passend gezien mijn inkomen	33%	30,5%
De woonlasten zijn laag gezien mijn inkomen	1%	0,9%
Anders/onbekend	0%	1,2%

Een kwart (25%) van de respondenten heeft een inkomen onder de armoedegrens zoals die is vastgesteld door het Sociaal Planbureau. Die houden na aftrek van hun woonlasten voor huur en energie te weinig geld over voor hun basisbehoeften.

Meer dan driekwart (> 75%) maakt zich echt zorgen over het feit of ze de huur kan (blijven) opbrengen als gevolg van dalende inkomsten en stijgende lasten zoals een huurverhoging boven het inflatiepercentage.

De bovenvermelde percentages komen nagenoeg overeen met de cijfers uit het onderzoek dat het onderzoeksbureau RIGO in dit jaar deed met betrekking tot “woonlasten van huurders”.

In de enquête is ook een vraag gesteld over de verwachte inkomensontwikkeling.

De antwoorden:

	Maastricht	Landelijk
Ik verwacht dat mijn inkomen stijgt	1%	4%
Ik verwacht dat mijn inkomen (ongeveer) gelijk blijft	29%	36%
Ik verwacht dat mijn inkomen daalt	61%	51%
Ik heb geen idee	9%	9%

Op de vraag of men in de afgelopen twee maanden is gaan bezuinigen op de uitgaven zegt 93% JA en 7% NEE. Het voert te ver om op deze plaats een opsomming te geven waarop men dan heeft bezuinigd.

Ook werd gevraagd of men zich zorgen maakt of men de huur kan opbrengen. 69% zegt JA en 31% zegt NEE.

In het rapport is ook meegenomen een vraag over de woonlasten en de woningkwaliteit. Daar zijn geen alarmerende antwoorden op gekomen.

Door respondenten wordt de verwachting uitgesproken dat (met huren die in 2014 boven het inflatiepercentage stijgen en gezien de dalende inkomsten) de betaalbaarheid van huur in een negatieve spiraal komt en onherroepelijk tot problemen leidt en nog meer huurders onder de armoedegrens komen.

Bij het invullen van de enquête is steeds de ruimte gegeven om opmerkingen te plaatsen. Bij de respondenten van Woonbelang werd bij de vraag over de hoogte van de woonlasten in relatie tot het inkomen door tientallen respondenten opmerkingen gemaakt veelal over de moeilijke financiële situatie waarin men zit of men verwacht te komen door velerlei oorzaken. Dat gebeurde ook met betrekking tot de vraag of men de afgelopen twee jaar had moeten bezuinigen op de uitgaven. Men had al veel eerder moeten bezuinigen. Ook hier zijn velerlei oorzaken die soms aangrijpend worden beschreven.

Op de vraag “of men zich zorgen maakt of men de huur kan blijven opbrengen”, zijn de meeste reacties gekomen. Zestig (60) in totaal. Die reacties vormen een verhaal op zich.

De conclusie is dat het met de betaalbaarheid van de huren volstrekt de verkeerde kant uitgaat. De verhuurders zeggen dat ze de huren moeten verhogen om de door de regering ingestelde verhuurderheffing te kunnen betalen en om daarnaast te kunnen blijven investeren in renovatie en groot onderhoud.

Duidelijk is dat er een belangrijke taak ligt voor de huurdersverenigingen i.c. HV Woonbelang. We zullen de huurverhogingen die Woonpunt in 2014 door wil voeren ter discussie moeten stellen. Overigens weten wij op dit moment nog niet welke kant het uitgaat met de huurverhogingen bij Woonpunt.

Daarbij speelt de landelijke en gemeentelijke politiek ook een grote rol.

De gemeenteraadsverkiezing op 19 maart 2014 geeft de mogelijkheid de politieke partijen de belofte af te dwingen zich in te zetten voor betaalbaarheid van huren.

Op landelijk niveau zullen wij ons met de Nederlandse Woonbond in moeten zetten zodat Tweede Kamerleden zich goed gaan realiseren welke kant het in Nederland uitgaat bij het huurbeleid van de zittende regering . Beleid waardoor er steeds meer huishoudens onder de armoedegrens komen.

Bestuur HV Woonbelang

20 november 2013
