



Enquête woonlasten Woonbelang

15 november 2013

Inhoudsopgave

1. Achtergrond en doel onderzoek (3)	5. Isolatie en kwaliteit van de woning (23)
2. Conclusies (5)	6. Betaalbaarheid (30)
3. Methode en opzet (8)	7. Vervolg (43)
4. Woonlasten en inkomen (10)	8. Literatuurlijst (46)

Tussen haakjes het dianummer

Achtergrond

Stijgende woonlasten en dalende koopkracht leiden tot betalingsproblemen voor grote groepen huurders.

Bij de gemeenteraadsverkiezingen en de prestatieafspraken maken de gemeenten en de corporaties afspraken over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen.

Huurdersorganisaties zijn betrokken bij de prestatieafspraken, direct als derde partij en in ieder geval indirect via het adviesrecht bij de corporatie.

Daarom: Zet betaalbaarheid op de agenda

Doelen van het onderzoek

1. In kaart brengen hoeveel huurders kwijt zijn aan de woonlasten
2. Huurdersorganisaties ervan bewust maken dat ze de woonlasten bij de gemeenteraadsverkiezingen en bij het maken van de prestatieafspraken op de politieke agenda kunnen zetten
3. Beleidsbeïnvloeding bij de woonlasten door huurdersorganisaties mogelijk maken
4. Het op de kaart zetten van de huurdersorganisatie bij de achterban doordat het onderzoek zichtbaar maakt dat de huurdersorganisatie zich inzet voor lagere woonlasten en daarmee opkomt voor de belangen van huurders

Conclusies woonlasten

Er is een flink probleem met armoede onder de huurders: 30 procent van de huurders van Woonbelang leeft nu al in armoede.

Opvallend is dat ook ongeveer een derde van de huurders die in loondienst werken onder de armoedegrens leven.

De kans op armoede is het grootst bij de huurders tot 65 jaar en huurders met een korte woonduur (tot 5 jaar).

Het grootste deel van de armen behoort tot de primaire doelgroep.

Conclusies woningkwaliteit

Er is een flinke slag te slaan in het verbeteren van de isolatie van de woningen.

Het best gewaardeerde punt aan de woningen is de verwarming. Ook de ventilatie wordt relatief vaak positief beoordeeld.

De minst gewaardeerde punten zijn de warmte-isolatie en de relatie tussen de huurprijs en de kwaliteit.

Mensen onder de armoedegrens zijn relatief vaak ontevreden over de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning.

Conclusies - betaalbaarheid

'Ik moet heel zuinig zijn met verwarming veel niet aan'

'Voor geen enkele uitgave anders dan rekeningen is er ruimte.'

'Gezien berichten over huurverhogingen in de komende jaren, is er wel degelijk aanleiding om mij zorgen te maken over de betaalbaarheid van de huur'

'mijn zoon is thuis komen wonen zodat wij samen beter de lasten kunnen voldoen'

'ik heb op dit moment nog een baan ben onzeker over de toekomst'

Methoden en opzet

Digitale enquête onder achterban van Woonbelang.

Een willekeurige selectie van 640 huurders heeft een uitnodiging voor de enquête ontvangen (500 per brief en zijn 140 huurders van een eigen digitaal panel).

Het onderzoek is actief in de lokale media en op de eigen site aangekondigd.

Het onderzoek liep parallel bij huurdersorganisaties in Alphen aan den Rijn, Middelburg, Oisterwijk, Purmerend en Schagen. Vergelijking is mogelijk met deze **referentiegroep** (± 3250 respondenten).

Respons

Maastricht	Referentie*
640 uitnodigingen	25.409 uitnodigingen
218 respondenten	3.559 respondenten
Respons 34%	Respons 14%

Er zijn veel toelichtingen. 91 huurders van Woonbelang willen meedoen met een digitaal panel over woonlasten.

* Zie vorige dia

Huur, huurtoeslag en inkomen

	Maastricht	Landelijk*
Kale huur (zonder servicekosten)	550	465
Gemiddelde huurtoeslag	173	176
Huur min huurtoeslag	493	421
Huurtoeslag gebruik	32%	40%
Huishoudinkomen**	1739	1918

*Bron ABF Research ** Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het gemiddelde inkomen is lager dan landelijk. De huren liggen hoger dan landelijk. Het huurtoeslaggebruik is juist lager dan landelijk.

Energie en servicekosten

	Maastricht	Landelijk*
Energielasten	127	122
Servicekosten	44	23

*Bron: ABF Research en VOLkshuisvesting Informatiesysteem

De gemiddelde energielasten zijn bij de huurders van Woonbelang iets hoger dan de landelijke gemiddelden. De servicekosten zijn flink hoger.

Inkomen en woonlastenquotes

	Netto huishoud- inkomen	Huurquote	Energiequote	Woonquote
	Gemiddelde	Mediaan*	Mediaan	Mediaan
Alleenstaand	1389	33%	7%	43%
Paar	2073	26%	7%	33%
Eenoudergezin**	1343	32%	10%	34%
Gezin met kinderen**	2097	27%	7%	40%
Totaal	1739	30%	7%	37%

*De mediaan is de middelste score: er zijn evenveel huurders die minder dan 30% van het inkomen aan huur betalen als huurders die meer dan 30% van het inkomen aan huur betalen.

**Cijfers uit de referentiegroep. Er zijn te weinig waarnemingen om betrouwbare cijfers te kunnen geven voor de huurders van Woonbelang.

Budget na aftrek woonlasten

	Maastricht	Referentie
Alleenstaand	822	833
Paar	1360	1416
Eenoudergezin*	-	787
Gezin met kind(eren)*	-	1415
Totaal	1109	1130

*Er zijn te weinig waarnemingen (minder dan 25 respondenten) om betrouwbare cijfers te kunnen geven.

Het gemiddelde budget van huurders van Woonbelang is net iets lager dan het gemiddelde van de referentiegroep.

Onder de armoedegrens

	Onder het basisbudget*	Onder het NVMT-budget**	Boven het NVMT-budget
	%	%	%
Maastricht	21	10	69
Referentie	17	9	74

Het Sociaal Cultureel Planbureau hanteert de volgende armoedegrenzen

* Het basisbehoeftebudget omvat de minimale uitgaven van een zelfstandig huishouden aan onvermijdbare, basale zaken zoals voedsel, kleding en wonen.

**Het referentiebudget, het niet-veel-maar-toereikend-budget (NVMT), is iets ruimer doordat het ook rekening houdt met de minimale kosten van ontspanning en sociale participatie.

Armoede naar huishouden

	Onder de armoedegrens	Boven de armoedegrens
	%	%
Alleenstaand*	37	63
Paar	16	84
Eenoudergezin**	72	28
Gezin met kinderen**	37	63
Totaal	31	69

*Deze percentages zijn indicatief omdat ze gebaseerd zijn op minder dan 25 respondenten.

**Het gaat hier om percentages van de referentiegroep, aangezien er te weinig waarnemingen zijn voor betrouwbare percentages.

Intermezzo: Armoede bij gezinnen

Wij vinden met name bij eenoudergezinnen veel armoede, vergeleken met ander onderzoek (ABF Research, RIGO).

Een oorzaak kan zijn dat wij niet gevraagd hebben naar het ontvangen (of betalen) van alimentatie (afhankelijk van het inkomen van de ex-partner vanaf €250 per maand).

Een verschil tussen de onderzoeken is dat wij het inkomen uit 2013 hebben, de anderen uit 2011. De inkomensachteruitgang was in 2011 het grootst bij eenoudergezinnen (8% in 2 jaar).

De uitkomsten sluiten verder goed aan op de bevindingen in onderzoeken van bijvoorbeeld ABF research en RIGO.

Armoede naar inkomstenbron

	Onder de armoedegrens	Boven de armoedegrens
	%	%
Loondienst*	36	64
AOW/pensioen	12	88
WW**	59	41
Bijstand**	90	10
Totaal	31	69

*Deze percentages zijn indicatief omdat ze gebaseerd zijn op minder dan 25 respondenten.

**Het gaat hier om percentages van de referentiegroep, aangezien er te weinig waarnemingen zijn voor betrouwbare percentages.

Intermezzo: Percentages en aantallen

Meer dan 90 procent van de huurders met een uitkering leeft in armoede. Het gaat daarbij eigenlijk om *huishoudens*. De kans op armoede is het grootst als het huishouden afhankelijk is van een bijstandsuitkering.

Toch hoeft dat niet te betekenen dat de grootste groep armen van een bijstandsuitkering rondkomt.

Bij Woonbelang leeft 31 procent van de mensen die in loondienst werken in armoede. Als er veel meer mensen in loondienst werken dan een uitkering ontvangen, zijn er toch in totaal meer mensen in loondienst die in armoede leven.

Armoede naar leeftijd

	Onder de armoedegrens	Boven de armoedegrens
	%	%
Jonger dan 35 jaar**	34	66
35 tot 55 jaar*	37	63
55 tot 65 jaar*	46	54
65 jaar of ouder	13	87
Totaal	31	69

*Deze percentages zijn indicatief omdat ze gebaseerd zijn op minder dan 25 respondenten.

**Het gaat hier om percentages van de referentiegroep, aangezien er te weinig waarnemingen zijn voor betrouwbare percentages.

Armoede naar woonduur

	Onder de armoedegrens	Boven de armoedegrens
	%	%
Korter dan 5 jaar*	38	62
5 tot 10 jaar**	27	73
10 jaar of langer*	30	70
Totaal	31	69

*Deze percentages zijn indicatief omdat ze gebaseerd zijn op minder dan 25 respondenten.

**Het gaat hier om percentages van de referentiegroep, aangezien er te weinig waarnemingen zijn voor betrouwbare percentages.

Armoede naar doelgroep

	Onder de armoedegrens	Boven de armoedegrens
	%	%
Primaire doelgroep*	60	40
Secundaire doelgroep*	27	73
Middeninkomens*	6	94
Vanaf € 43.000*	0	100
Totaal	31	69

*Deze percentages zijn indicatief omdat ze gebaseerd zijn op minder dan 25 respondenten.

De primaire doelgroep komt in aanmerking voor huurtoeslag.

De secundaire doelgroep heeft een bruto jaarinkomen tot € 33.614

De middeninkomens hebben een bruto jaarinkomen tot € 43.000

Resumé woonlasten

Er is een flink probleem met armoede onder de huurders: 30 procent van de huurders van Woonbelang leeft nu al in armoede.

Opvallend is dat ook ongeveer een derde van de huurders die in loondienst werken onder de armoedegrens leven.

De kans op armoede is het grootst bij de huurders tot 65 jaar en huurders met een korte woonduur (tot 5 jaar).

Het grootste deel van de armen behoort tot de primaire doelgroep.



Isolatie en kwaliteit van de woning

Aanwezigheid isolatie

	Maastricht	Referentie
Een cv-installatie	94%	94%
Dubbel glas in de woonkamer	93%	96%
Dubbel glas in de keuken	85%	83%
Dubbel glas in de slaapkamers	74%	76%
Isolatie van de muur (spouw)	65%	64%
Isolatie van de vloer	41%	36%
Isolatie van het dak	60%	48%
Isolatie van de gevel aan de buitenzijde	48%	44%

Over het algemeen is er iets meer isolatie (vloer, dak en gevel) aanwezig in de woning vergeleken met de referentiegroep.

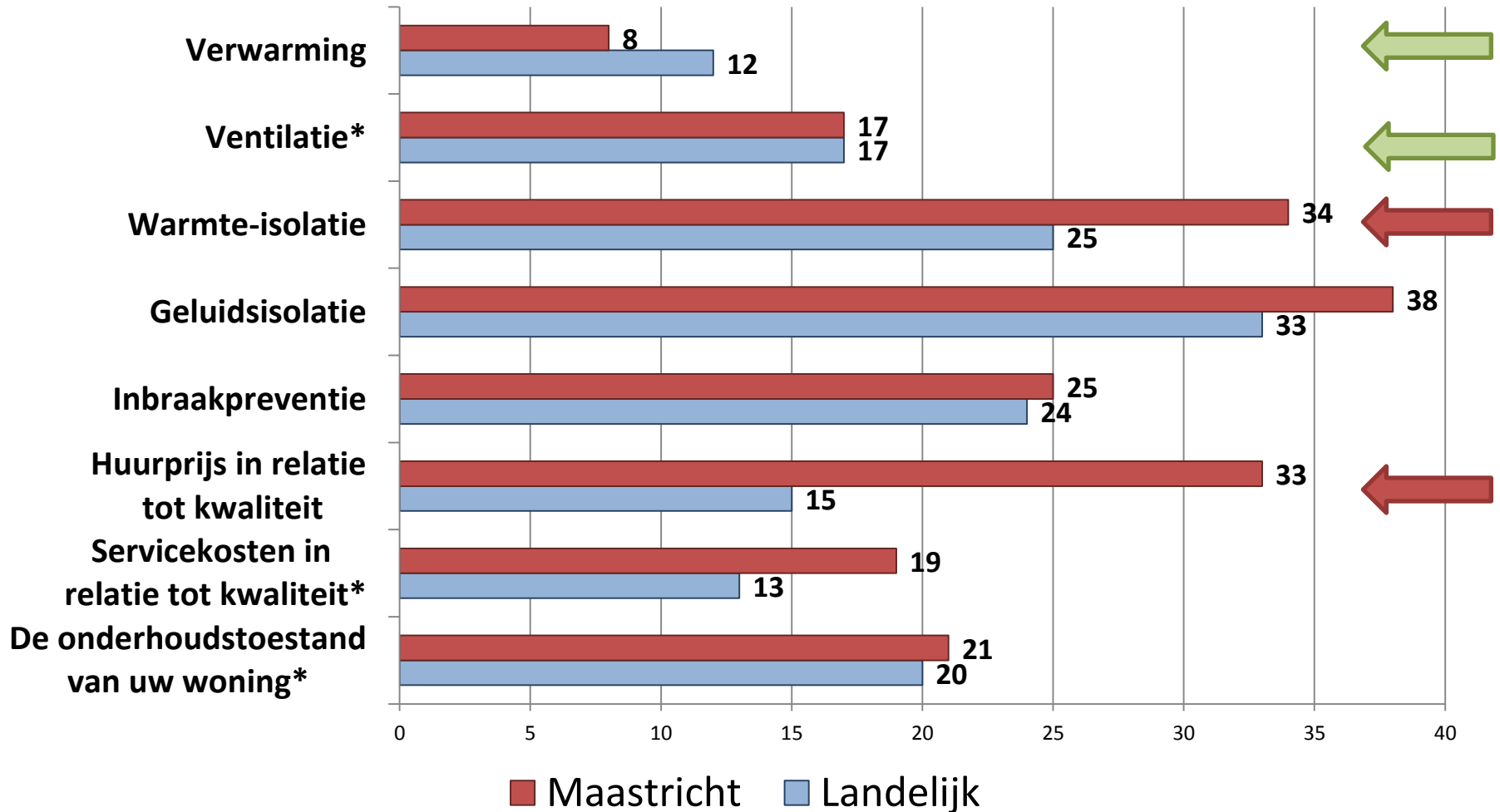
Slechts 12 procent van de huurders kent het energielabel van de huurwoning.

Type cv-installatie

	Maastricht	Referentie
Een collectieve cv/ blokverwarming	12%	10%
HR-ketel	67%	67%
VR-ketel	9%	12%
CV-ketel zonder warmwatervoorziening	2%	1%
Anders	3%	1%
Onbekend	8%	10%

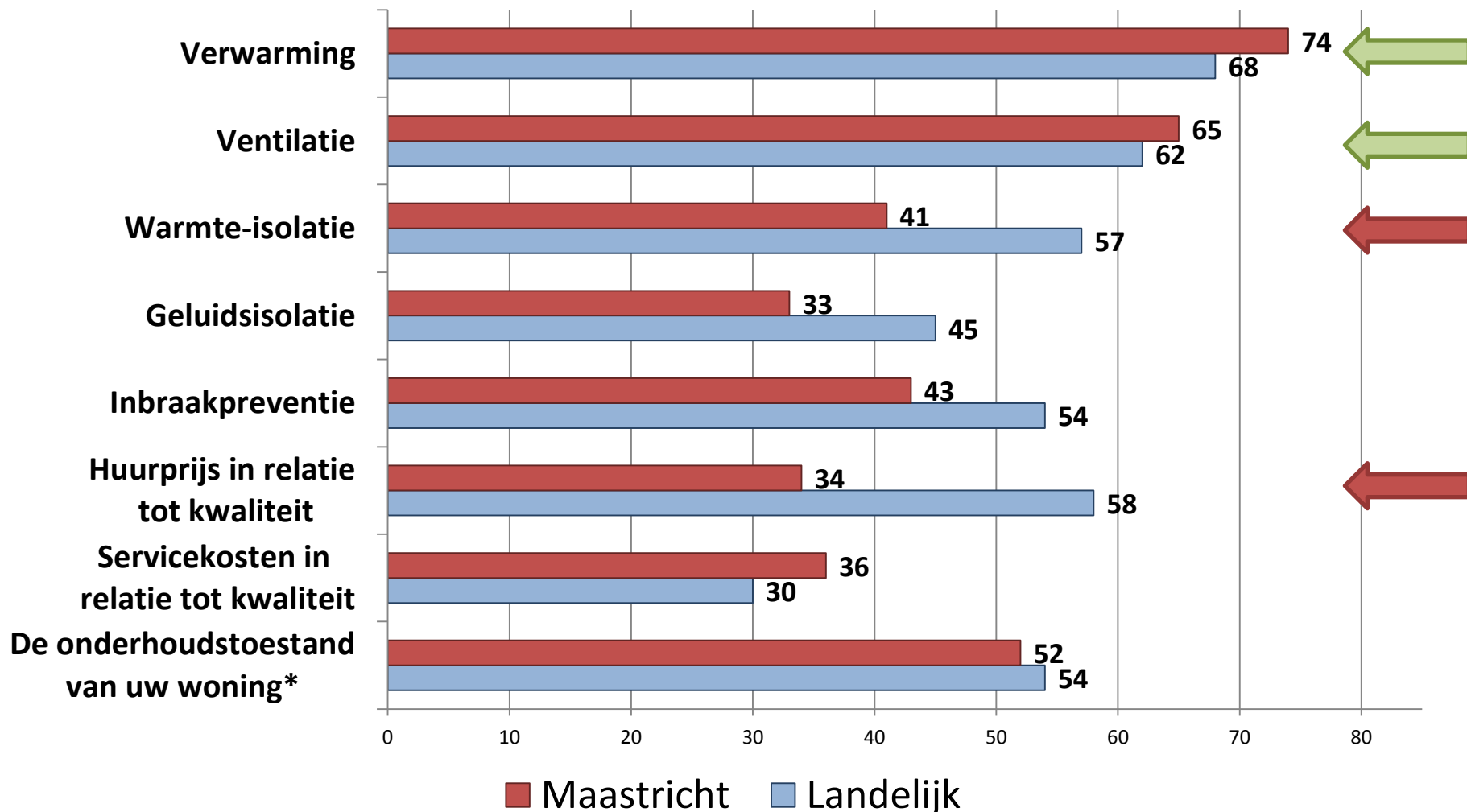
79 procent van de huurders heeft een HR-ketel of collectieve verwarming.

Mening over de woning (slecht/onvoldoende)



Mening over de woning

(voldoende/goed)



Intermezzo: kwaliteit woning

We hebben nadere analyses gedaan. Daaruit blijkt dat armen niet in woningen met minder isolatie wonen.

Wel zijn mensen onder armoedegrens vaker ontevreden over de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning.

De sterkste punten bij de kwaliteit van de woning zijn de ventilatie en de verwarming. De meest kritische punten zijn de warmte-isolatie en de relatie tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woning.

Bij de grafieken over de kwaliteit van de woning maken we een vergelijk met twee bestanden: een bestand met de mening van vele duizenden huurders uit het hele land en met de referentiegroep. De referentiegroep is met een * gemarkeerd.

Resumé woningkwaliteit

Er is een flinke slag te slaan in het verbeteren van de isolatie van de woningen.

Het best gewaardeerde punt aan de woningen is de verwarming. Ook de ventilatie wordt relatief vaak positief beoordeeld.

De minst gewaardeerde punten zijn de warmte-isolatie en de relatie tussen de huurprijs en de kwaliteit.

Mensen onder de armoedegrens zijn relatief vaak ontevreden over de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning.



Betaalbaarheid

Relatie woonlasten – inkomen

De woonlasten zijn:	Maastricht	Referentie
	%	%
Hoog gezien mijn inkomen	66	67
Passend gezien mijn inkomen	33	31
Laag gezien mijn inkomen	1	1
Anders	0	1

Tweederde van de huurders vindt de woonlasten hoog gezien het inkomen. Uit nadere analyse blijkt dat ruim 80 procent van de huurders onder de armoedegrens de huur hoog vindt in relatie tot het inkomen en dat bij de huurders boven de armoedegrens 60 procent dit vindt.

Toelichting mening woonlasten

'Te hoog zonder goede service.'

'mijn zoon is thuis komen wonen zodat wij samen beter de lasten kunnen voldoen'

'Als Woonpunt zich ook eens aan de taken van een verhuurder houdt! Renovatie en onderhoud is hoognodig, maar wordt afgewimpeld bij elke aanvraag.'

'Ik hou niet veel over om leuke dingen te doen'

'Ik moet heel zuinig zijn met verwarming veel niet aan'

Bezuinigingen

88% van de respondenten geeft aan te moeten bezuinigen

Top 5 zaken waarop bezuinigd wordt

Kleding	94%
Vakantie	85%
Uitgaan	79%
Abonnementen van kranten en tijdschriften	76%
Dagelijkse boodschappen/ Energieverbruik	66%

Toelichting bij bezuiniging - I

‘ik koop al jaren geen kleding, de opticien had ik al uitgesteld totdat het echt niet meer ging. (viel en brak mijn pink). uitgaan, lidmaatschappen heb ik al jaren niet meer.’

‘Ik heb geen abonnement voor sportschool, krant, tijdschrift, vereniging. Zeg vaak uitjes met vrienden af omdat ik financieel niet kan. Ik heb geen i-pad, magnetron, dvd-recorder, afwasmachine, droger, maar wel een oude auto, oude wasautomaat en computer die ik voorlopig niet kan vervangen. Doe vaak het licht uit als ik tv kijk. [...]’

‘Voor geen enkele uitgave anders dan rekeningen is er ruimte.’

Maakt u zich er zorgen over of u de huur kunt opbrengen?

	Maastricht	Referentie
	%	%
Onder de armoedegrens*	66	77
Boven de armoedegrens	64	56
Totaal	64	61

*Dit percentage is indicatief omdat het gebaseerd is op minder dan 25 respondenten.

Twee derde van de huurders maakt zich er zorgen over of ze de huur kunnen opbrengen.

Zorgen of de huur is op te brengen

Mensen zien op tegen de huur

‘De woonlasten zijn in verhouding te hoog voor mijn inkomen’

‘Ik bezuinig al op alles en als de huur nog hoger wordt weet ik echt niet waar ik dit nog van moet betalen. Tegenwoordig heb je internet nodig bv om te internetbankieren, maar kost wel geld...telefoon is ook nodig...zorgkosten zijn hoog...en mijn inkomen wordt de komende jaren alleen maar minder

‘Gezien berichten over huurverhogingen in de komende jaren, is er wel degelijk aanleiding om mij zorgen te maken over de betaalbaarheid van de huur’

Zorgen of de huur is op te brengen

Mensen verwachten dat AOW/pensioenen dalen

'mijn pensioen word weer gekort voor de tweede maal.'

'Als ze blijven korten op mijn AOW en pensioen blijft er niks over

Ook verwachten mensen hun baan te verliezen

'ik heb op dit moment nog een baan ben onzeker over de toekomst'

'Ik woon in deze woning vanwege mijn handicap .Deze woning is aangepast, maar erg duur.'

Inkomensontwikkeling

	Maastricht	Referentie
Ik verwacht dat:	%	%
Mijn inkomen stijgt	1	4
Mijn inkomen gelijk blijft	29	36
Mijn inkomen daalt	61	51
Ik heb geen idee	11	9

61 procent van de huurders verwacht dat het inkomen daalt. Uit nadere analyse blijkt dat bij huurders boven de armoedegrens 70 procent verwacht dat het inkomen daalt.

Resumé betaalbaarheid

88 procent van de mensen is de afgelopen twee jaar gaan bezuinigen op de uitgaven. Mensen bezuinigen het vaakst op het kopen van kleding, vakantie, uitgaan, abonnementen op de krant en tijdschriften, de dagelijkse boodschappen en het energieverbruik.

Van zowel de armen als de mensen boven de armoedegrens maakt ongeveer tweederde zich zorgen of ze de huur kunnen opbrengen.

Bij het voeren van een boveninflatoir huurbeleid zal de armoede toenemen. 61 procent van de mensen verwacht dat het inkomen daalt.

De uitkomsten zijn in lijn met andere uitkomsten (ABF, RIGO).

Resumé - betaalbaarheid

'Ik moet heel zuinig zijn met verwarming veel niet aan'

'Voor geen enkele uitgave anders dan rekeningen is er ruimte.'

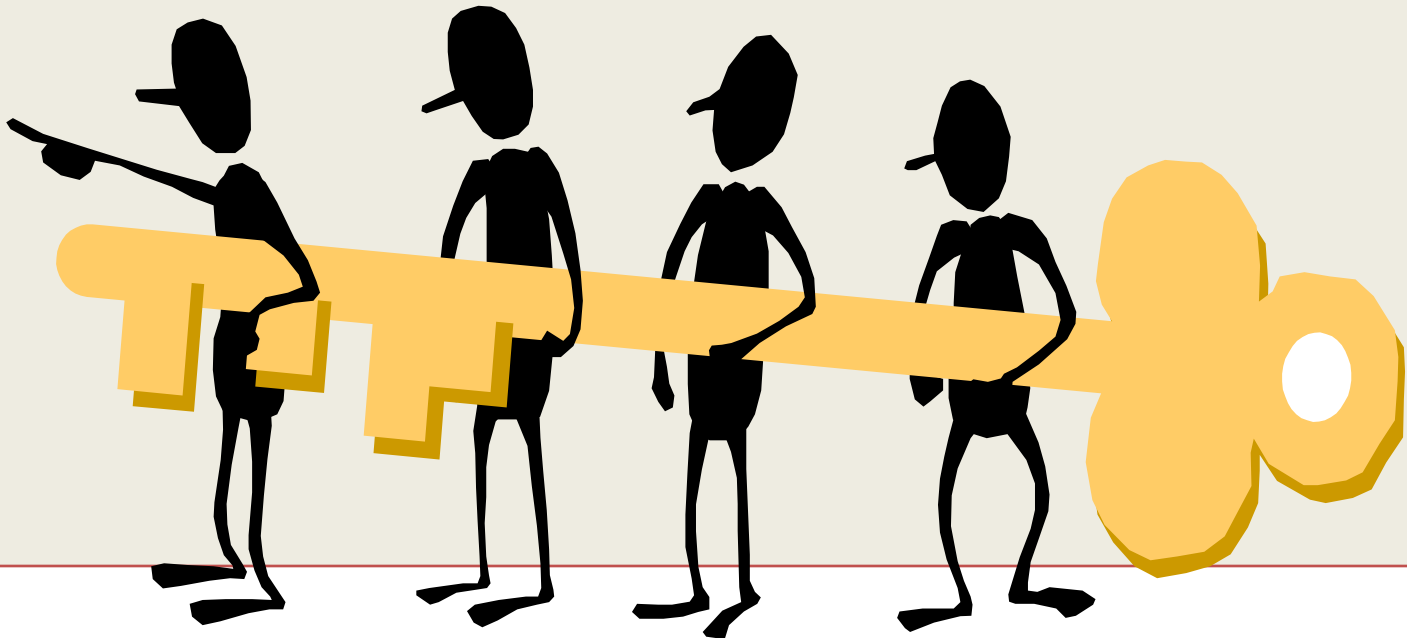
'Gezien berichten over huurverhogingen in de komende jaren, is er wel degelijk aanleiding om mij zorgen te maken over de betaalbaarheid van de huur'

'mijn zoon is thuis komen wonen zodat wij samen beter de lasten kunnen voldoen'

'ik heb op dit moment nog een baan ben onzeker over de toekomst'

Vervolg

'SAMEN ER IETS MEE DOEN'



Reacties op enquête

Het onderzoek is goed ontvangen, er zijn weinig klachten over de enquête.

‘Fijn dat u deze enquête doet. We worden er hopelijk alleen maar beter van.’

Sommige mensen vragen om een terugkoppeling

‘Wordt de uitslag van dit onderzoek publiek gemaakt?’

‘Waarom op oude dag zoveel lasten en zorgen. Ze schuiven het door op de schouders van de kwetsbaren. Onbegrijpelijk, het maakt me verdrietig. Een zware toekomst voor zwakke oudjes.’

Vervolg

Welke rol ziet de verhuurder?

Op naar de gemeente!

Rol energiebesparing?

Terugkoppeling naar huurders en naar het panel

Literatuur

Boelhouwer, P.J. & Lamain, C. (2013) Marktconforme huren en woonuitgaven; De effecten van het huurbeleid uit het voorjaarsakkoord wonen het regeerakkoord Rutte II op de ontwikkeling van de woonuitgaven. OTB, Delft

Kromhout, S. (2013) Woonlasten van Huurders; Huur en energielasten in de gereguleerde huursector. RIGO, Amsterdam

SCP (2012). Armoedesignalement 2012. Sociaal Cultureel Planbureau, Den Haag

Veenstra, W. (2012). De draagbaarheid van energielasten in beeld. RUG, Groningen

Volkshuisvesting Informatie Systeem

Vos, M. (2013). Welke huur is nog betaalbaar? Tijdschrift voor de Volkshuisvesting 19;1. Platform 31, Den Haag