



Woonlastenonderzoek 2019

Gemeente Groningen en
de Groningse
woningcorporaties

22 juli 2019

Concept



DATUM 22 juli 2019

TITEL Woonlastenonderzoek 2019

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER Gemeente Groningen en de Groningse woningcorporaties

AUTEUR(S) Martin Bleijenburg
Jeroen Wissink
Koen Klouwen
Davy van Beers

PROJECTNUMMER 014.105

STATUS Concept

Inhoud

Samenvattende conclusies en aanbevelingen	4
1 Inleiding	8
2 De risicogroep in beeld	11
2.1 Het begrip betaalrisico	11
2.2 Huidige inkomenssituatie in de gemeente	14
2.3 Typering van de risicogroep	17
3 Woonlasten in beeld	20
3.1 Hoogte van de huurlasten	20
3.2 Hoogte van de woonlasten	21
3.3 Effect van verduurzaming op de maandlasten	23
4 De beleving van de inwoners	26

Samenvattende conclusies en aanbevelingen

Aanleiding van het onderzoek

De woningmarkt in de gemeente Groningen is volop in beweging. De ‘magneet van het noorden’ is een cultureel en economisch sterk gebied dat regionale, nationale en internationale aantrekkingskracht heeft voor werkende jongeren, studenten, gezinnen, ouderen en expats. Een gemeente die van alle markten thuis is en alle woonmilieus biedt, van binnenstedelijk tot landelijk. Ondertussen verandert de samenleving snel. Steeds meer mensen worden gezonder oud en mensen met een zorgvraag wonen langer thuis. Dit roept de vraag op: wat is er nodig om van Groningen een inclusieve stad te maken waar iedereen op een prettige manier met elkaar kan samenleven, van studenten tot kwetsbare doelgroepen? Door de economische groei en de gespannen woningmarkt komt meer dan elders in het noorden de betaalbaarheid van het wonen onder druk te staan. Het vinden van een woning die past bij hun budget en hun levensfase – zonder dat men er al te lang op hoeft te wachten – vraagt daarmee een flinke inspanning van mensen.

Op 1 januari 2019 zijn de gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer samengevoegd tot de nieuwe gemeente Groningen. De heringedeelde gemeente en de corporaties hebben behoefte om te beschikken over een totaalbeeld van de betaalbaarheid van het wonen voor haar gehele grondgebied. Om de komende jaren de juiste keuzes te kunnen maken hebben de gemeente en de corporaties besloten om onderzoek uit te voeren naar de woonlasten in Groningen. Dit onderzoek dient dan ook als gezamenlijk vertrekpunt voor partijen om het gesprek te kunnen voeren over ambities en afspraken te maken over hoe zij betaalbaarheid van inwoners invulling willen geven.

Betaalbaarheid van het wonen

Om in beeld te brengen wat passende woonlasten zijn, kijken we naar wat de verschillende huishoudensgroepen (gemiddeld) per maand te besteden hebben op basis van het besteedbaar inkomen. Bij het besteedbaar inkomen wordt niet alleen gekeken naar het netto-inkomen uit loon of uitkering, maar wordt ook rekening gehouden met eventuele toeslagen als huurtoeslag, zorgtoeslag, kinderbijslag en kindgebonden budget. Per huishouden is doorgerekend wat mensen per maand gemiddeld aan besteedbaar inkomen hebben. Hierbij gelden de uitkerings- en toeslagnormen per 1 januari 2018 (bron: Nibud 2018).

Betaalbaarheidsrisico van veel groepen verbeterd..

De afgelopen jaren hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op de ontwikkeling van het aandeel huishoudens met een betaalbaarheidsrisico. De koopkracht van veel huishoudens is sinds 2014 (iets) toegenomen. Deze koopkrachtontwikkeling laat overigens duidelijk zien dat er grote verschillen zijn tussen huishoudensgroepen. Zo zijn werkenden er het meeste op vooruit gegaan, terwijl dit bij ouderen niet of nauwelijks het geval is. Daarnaast is door verandering in het toeslagensysteem de positie van éénouder gezinnen verbeterd ten opzichte van een aantal jaren geleden. Op 1 januari 2016 is het passend toewijzen ingevoerd. Door het passend toewijzen is voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens de verhouding tussen de hoogte van het inkomen en de huurlasten bij aanvang kleiner geworden. Hoewel we in dit onderzoek geen inzicht hebben in de situatie voor 2016 laten veel woonlastenonderzoeken zien dat dit wel degelijk een positief effect heeft op de betaalbaarheid voor huurders.

...toch behoort een grote groep tot de risicogroep

Ondanks de gunstig ontwikkelingen die hiervoor zijn beschreven heeft een aanzienlijk deel van de huurders in moeite met rondkomen. De Lokale Monitor Wonen biedt inzicht in de inkomenspositie en woonsituatie van zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Groningen. Hieruit blijkt dat ongeveer 35% van de huishoudens een inkomen tot het sociaal minimum heeft en ongeveer de helft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Naar verhouding heeft een groot deel van de jonge huishoudens (tot 25 jaar) een inkomen tot het sociaal minimum.

In de gemeente Groningen heeft naar schatting 30% van de huurders in de corporatievoorraad een betaalbaarheidsrisico: het netto besteedbaar inkomen is bij deze groep lager dan het benodigde budget. In de particuliere huurvoorraad heeft naar schatting 20% een betaalbaarheidsrisico. Onder woningeigenaren is het betaalbaarheidsrisico zeer beperkt; ongeveer 3%.

In de corporatievoorraad zijn het vooral name één- en twee-oudergezinnen, één-persoonshuishoudens die in relatief vaak tot de risicogroep horen. Daarnaast is er een duidelijk verschil tussen Groningen-stad en Haren en Ten Boer. In de stad Groningen is het aandeel huishoudens met een betaalbaarheidsrisico beduidend groter (30%), terwijl in Haren en Ten Boer ongeveer 18% van de huurders in de sociale voorraad tot de risicogroep behoort. Met name in de wijken Groningen-Noordoost, Oud-Noord en Zuidoost wonen naar verhouding veel huishoudens die tot de risicogroep behoren.

Het verschil wordt in belangrijke mate verklaard door de samenstelling van de groep huurders naar bron van inkomen. In Groningen-stad moet een groot deel van de huurders in de sociale voorraad rondkomen van een bijstandsuitkering (22%) en wonen er naar verhouding weinig mensen met een hoofdkomen uit pensioen (23%). In Ten Boer en Haren heeft ongeveer twee op de vijf huurders een inkomen uit pensioen.

Huurders corporatiewoning zijn gemiddeld € 420 kwijt aan netto huurlasten

De netto huurlasten bestaan uit de kale huurprijs aangevuld met de servicekosten, verminderd met de huurtoeslag die men ontvangt. Huurders in de corporatievoorraad zijn gemiddeld € 420 per maand kwijt aan netto woonlasten. Deze bestaan uit € 515 voor de kale huur en gemiddeld € 25 per maand voor de servicekosten. Huurders ontvangen gemiddeld € 120 per maand aan huurtoeslag. Huurders in Groningen-stad hebben gemiddeld genomen de laagste huurlasten (€ 420) en dit komt omdat er in Groningen relatief veel kleine wooneenheden zijn met een lagere huurprijs. Huurders in Haren zijn gemiddeld € 430 per maand kwijt aan huurlasten en Ten Boer zit daar met een gemiddelde van € 405 tussenin.

Gemiddeld zijn huurders in de corporatievoorraad € 570 kwijt aan woonlasten

De netto woonlasten van een huishouden is het totale bedrag dat men kwijt is aan 'wonen'. Deze bestaan uit de netto huurlasten aangevuld met de maandelijkse lasten voor energie (gas en elektra), water en lokale lasten voor de gemeente en waterschap (uitgaande van een huishouden met twee personen). Gemiddeld geven huurders van een corporatiewoning € 570 per maand uit aan woonlasten. Dit bedrag bestaat uit € 420 aan netto huurlasten, € 100 energielasten, € 15 water en € 35 lokale lasten. Voor minima-huishoudens geldt overigens dat zij mogelijk in aanmerking komen van kwijschelding van de lokale lasten.

Verwachting is dat de energielasten komende jaren sterk stijgen

Duidelijk is dat de energielasten een belangrijke component vormen van de totale woonlasten. gemiddeld geven huurders in de gemeente Groningen € 100 per maand uit aan gas en elektra. De verwachting is dat de energielasten de komende jaren sterk zullen stijgen als gevolg van stijging van de energiebelasting en de heffing Opslag Duurzame Energie (ODE). Eventuele besparingen op het energieverbruik worden daarmee (deels) tenietgedaan door stijging van de belastingen.

Aanbevelingen ten aanzien van voorraadbeleid

Het aanbieden van betaalbare woningen is een belangrijk uitgangspunt in de uitwerking van goed voorraadbeleid. Bij de vertaling van betaalbaarheid naar een streefvoorraad die aansluit bij de inkomenssituatie bij huurders is het belangrijk dat:

- Er voldoende aanbod blijft aan woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Jongeren tot 25 jaar, maar ook gezinnen tot het bijstandsniveau blijken in de praktijk lastig meer huur te kunnen dragen.
- Bij besteedbare ruimte voor woonlasten is het overigens aan te bevelen om een ruimere marge aan houden zodat huurders niet op het absolute minimum zitten.
- Huisvesting van gezinnen met een inkomen tot €36.700 blijft een aandachtspunt. Het advies is daarom ook om een deel van eengezinswoningen ook aan te blijven bieden in het segment tot de 1^e aftoppingsgrens.
- Bij het beoordelen van de complexen voor het uitwerken van een strategie helpt het om betaalbaarheid als indicator op te nemen. Op basis van de (streef)huur kan een inschatting worden gemaakt voor welke doelgroepen de betreffende woning betaalbaar zijn.

Aanbeveling ten aanzien van duurzaamheidsmaatregelen

In de komende jaren gaan de energielasten stijgen als gevolg van stijging van de energiebelasting en de heffing Opslag Duurzame Energie (ODE). Het verduurzamen van de woningvoorraad kan naast verbetering van het wooncomfort ook leiden tot besparing van de woonlasten. De tabel in paragraaf 3.3 laat dit duidelijk zien. Denk aan het aanbrengen van vloer-, spouw- of gevelisolatie en het plaatsen van zonnepanelen. Zonnepanelen kunnen bijdragen aan een flinke besparing op de energielasten. Een set van 6 panelen hebben een opbrengst van €280 per jaar en een set van 10 panelen een opbrengst van €470 per jaar (bron: MilieuCentraal). Dit is een besparing van respectievelijk €23 tot €39 per maand.

Bij het plaatsen van zonnepanelen kan maatwerk worden geboden om de meest kwetsbare groepen te ontzien. Dit kan bijvoorbeeld door bij gezinnen of mensen rond het sociaal minimum de zonnepanelen niet door te belasten. Op deze manier worden de woonlasten voor deze groep verlaagd.

Afweging: waar te beginnen met verduurzamen voorraad?

Bij het verduurzamen van de sociale voorraad moet de afweging worden gemaakt in welk deel van de voorraad als eerste wordt gestart. De terechte vraag die hierbij gesteld wordt: is hierbij de voorraad leidend of juist de huurder die er het meeste baat bij heeft? Hier is echter geen eenduidig antwoord op te geven omdat dit afhangt van verschillende factoren. De toekomstwaarde van de woning, de bouwkundige staat en mogelijkheden van de woning en het onderhoudsbeleid spelen een belangrijke rol in de mogelijkheden die er zijn om de voorraad te verduurzamen. Dit is doorgaans uitgewerkt in portefeuillebeleid of assetmanagement van corporaties. Daarnaast zijn er externe factoren die kunnen besluiten om investeringen in bepaalde buurten te versnellen. Denk bijvoorbeeld aan de transitievisie warmte waarin de gemeente per wijk vastlegt hoe en wanneer de wijk wordt verduurzaamd.

Maatregelen om de woonlasten van huurders te verbeteren

Er zijn diverse (generieke) maatregelen om de woonlasten van huurders te verbeteren. Denk hierbij aan een gematigd huurbeleid, het aanbieden van betaalbare woonruimte en het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Daarnaast kunnen er ook specifieke maatregelen genomen worden om (kleine) groepen huurders te ondersteunen in het verhogen van de inkomsten of juist het grip krijgen op de uitgaven. Het gaat hierbij ook om maatregelen die corporaties samen met gemeenten of andere maatschappelijke partners opgepakt kunnen worden. Denk bijvoorbeeld aan de inzet van:

- **De Voorzieningswijzer:** De Voorzieningswijzer adviseert mensen over allerlei mogelijke besparingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan overstappen naar een andere (goedkopere)

zorgverzekeraar of energieleverancier. Daarnaast wordt gekeken of de huurder gebruik maakt van alle beschikbare minimaregelingen en toeslagen. De verwachting is dat deelnemers die gebruik maken van de Voorzieningswijzer tot circa € 600 per jaar kunnen besparen. De kosten voor de inzet van de Voorzieningswijzer bedragen ongeveer € 150 per huishouden. Gelet op de kosten van dit instrument is het advies om De Voorzieningswijzer gericht in te zetten bij mensen die er baat bij hebben. Denk bijvoorbeeld aan mensen die zich concrete betalingsproblemen hebben bij de corporatie.

- **Inzet van energie- en bespaarcoaches:** Deze coaches kunnen huurders helpen met het realiseren van energiebesparing. Hierbij wordt voornamelijk de nadruk gelegd op besparingen op energie die te behalen zijn zonder of met kleine investeringen, ook wel 'laag hangend fruit'. Huurdersverenigingen en huurders met bijvoorbeeld een technische achtergrond kunnen een belangrijke rol spelen als energie- en bespaarcoach. De inzet van energie- en bespaarcoaches kunnen, vanwege de beperkte kosten, voor een bredere doelgroep ingezet worden.
- **De inzet van budgetcoach / cursus:** Met een budgetcoach of -cursus leren huishoudens om meer grip te krijgen op hun inkomen en uitgaven. Dit is vaak gericht op het verkrijgen van inzicht in de hoogte van de inkomsten en welke uitgaven men heeft. Ook hierbij het advies om budgetcoaches / cursussen gericht in te zetten bij mensen die moeite hebben met budgetteren. Dit kunnen mensen zijn die reeds betalingsproblemen hebben of mensen die moeite hebben om grip te krijgen – en te houden – op hun geldzaken. Dit betekent niet noodzakelijkerwijs dat corporaties budgetcoaches of cursussen moeten aanbieden. Samenwerking en actief doorverwijzen naar andere instanties kan hierin een belangrijke rol spelen.
- **Aandacht voor incasso:** Hoewel incassobeleid niet zorgt voor besparing op de woonlasten kan een goed incassobeleid wel een belangrijke rol spelen bij huurders met financiële problemen. Preventie van huurachterstanden wordt steeds belangrijker en daardoor wordt het risico op het verergeren van financiële problemen verkleind. Belangrijk is snelle actie bij signalering van een huurincasso zodat de huurachterstand niet verder oploopt. Dit betekent snel het contact zoeken met de huurder (via brief en/of telefoon) en helpen met het zoeken naar oplossingen. Bij een huurachterstand is de kans namelijk groot dat er sprake is van meerdere betalingsachterstanden bij verschillende instanties.
- **Woonkostencalculator:** De woonkostencalculator is er op gericht de bewustwording van de totale woonlasten te vergroten bij huurders. Deze tool helpt huurders, voor ze hun huurcontract tekenen, inzicht te geven in de betaalbaarheid van hun woonlasten.

Samenwerking is essentieel bij aanpak woonlasten

De afgelopen jaren hebben de corporaties flinke stappen gezet om de woonlasten te verbeteren van hun huurders. De invulling van het passend toewijzen, het nemen van duurzaamheidsmaatregelen en een gematigd huurbeleid zijn hiervan voorbeelden. Ook is duidelijk dat corporaties niet de 'probleemeigenaar' zijn van het woonlastenonderzoek en is samenwerking met ketenpartners noodzakelijk. Denk bijvoorbeeld aan de rol van de gemeente, de nationale overheid, zorgpartijen maar bijvoorbeeld ook energieleveranciers of private partijen. Een aantal van de bovengenoemde maatregelen zou in gezamenlijkheid moeten worden aangepakt.

1 Inleiding

Aanleiding

De woningmarkt in de gemeente Groningen is volop in beweging. De ‘magneet van het noorden’ is een cultureel en economisch sterk gebied dat regionale, nationale en internationale aantrekkingskracht heeft voor werkende jongeren, studenten, gezinnen, ouderen en expats. Een gemeente die van alle markten thuis is en alle woonmilieus biedt, van binnenstedelijk tot landelijk. Ondertussen verandert de samenleving snel. Steeds meer mensen worden gezonder oud en mensen met een zorgvraag wonen langer thuis. Dit roept de vraag op: wat is er nodig om van Groningen een inclusieve stad te maken waar iedereen op een prettige manier met elkaar kan samenleven, van studenten tot kwetsbare doelgroepen? Door de economische groei en de gespannen woningmarkt komt meer dan elders in het noorden de betaalbaarheid van het wonen onder druk te staan. Het vinden van een woning die past bij hun budget en hun levensfase – zonder dat men er al te lang op hoeft te wachten – vraagt daarmee een flinke inspanning van mensen.

Op 1 januari 2019 zijn de gemeenten Groningen, Haren en Ten Boer samengevoegd tot de nieuwe gemeente Groningen. De heringedeelde gemeente en de corporaties hebben behoefte om te beschikken over een totaalbeeld van de betaalbaarheid van het wonen voor haar gehele grondgebied. Om de komende jaren de juiste keuzes te kunnen maken hebben de gemeente en de corporaties besloten om onderzoek uit te voeren naar de woonlasten in Groningen. Dit onderzoek dient dan ook als gezamenlijk vertrekpunt voor partijen om het gesprek te kunnen voeren over ambities en afspraken te maken over hoe zij betaalbaarheid van inwoners invulling willen geven.

Vraagstelling

Dit onderzoek geeft inzicht in de betaalbaarheid van het wonen. De onderzoeksvragen luiden als volgt:

1. Hoe hoog zijn de huidige woonlasten?
2. Welke groepen behoren tot de risicogroep en waar wonen zij?
3. Welke maatregelen spelen een rol om het woonlastenvraagstuk aan te pakken?

Onderzoeksmethodiek

Het onderzoek is uitgevoerd via twee onderzoeksmethodieken. Er is een data-analyse uitgevoerd op basis van beschikbare (feitelijke) datagegevens om de omvang en samenstelling van de risicogroep in beeld te brengen. Daarnaast is er een enquête uitgezet waarin vragen zijn gesteld over de beleving omtrent het woonlastenvraagstuk.

Stap 1: Data-analyse bestaande bronnen

Er zijn steeds meer (deels openbare) data beschikbaar over hoogte van het inkomen, bron van het inkomen, toeslagen, energielasten en lokale lasten. In dit onderzoek is een analyse uitgevoerd om de feitelijke situatie in beeld te brengen. Voor de data-analyse hebben we gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- De VHE-registratie van de corporaties. Op basis hiervan zijn de kenmerken van de woningvoorraad in beeld gebracht. Denk hierbij aan de huurprijs, servicekosten en woningtype.
- Voor het in beeld brengen van de groep huishoudens met een betaalbaarheidsrisico in de sociale huurvoorraad is een analyse uitgevoerd op Microdatabestanden van het CBS. Op basis van deze bestanden is het mogelijk om feitelijk inzicht te geven van onder andere de hoogte van het inkomen, diverse toeslagen en het energieverbruik en de woonsituatie. Deze bestanden zijn verrijkt met de

feitelijke huurgegevens (huur + servicekosten) van de corporaties. Op basis hiervan is de relatie tussen uitgaven (woonlasten) en inkomsten in beeld gebracht. Companen is geaccrediteerd om deze data te mogen analyseren. Vanwege privacy zijn deze uitkomsten geaggregeerd op het niveau van CBS-wijken.

- Van huurders in de particuliere voorraad en woningeigenaren zijn geen bronnen met feitelijke gegevens beschikbaar over de hoogte van de huur- en de hypotheeklasten. Om toch de omvang van de risicogroep te bepalen is een analyse op het WoON2018 uitgevoerd. Op basis hiervan is het mogelijk om een indicatie van de omvang van de risicogroep in beeld te brengen. Vanwege de respons in het WoON2018 is het echter niet mogelijk om een gedetailleerd beeld te geven van de achtergronden van de verschillende groepen in de particuliere huur en koopvoorraad.
- De lokale lasten zijn in beeld gebracht via de Lokale Lasten Monitor van COELO. Dit geeft inzicht in de hoogte van de gemeentelijke en waterschapslasten.
- Het onderzoek geeft inzicht in de situatie van zelfstandig wonende huishoudens. Hierbij niet specifiek onderscheid gemaakt in de groep jongeren. De praktijk leert namelijk dat jongeren vaker een betalingsachterstand hebben dan overige huishoudensgroepen. Dit hangt veelal samen met gedrag en leren omgaan met geld.

Stap 2: Enquête onder huishoudens

Daarnaast is er een enquête gehouden onder huishoudens in de gemeente Groningen. Hiervoor is een steekproef getrokken onder alle huishoudens. Daarbij is een aanvullende steekproef getrokken onder jongeren in de leeftijd tot 30 jaar om ervoor te zorgen dat er voldoende respons is van deze groep. In totaal zijn 16.460 huishoudens aangeschreven. In de enquête (die zowel via internet als schriftelijk ingevuld kon worden) zijn vragen voorgelegd over onder andere de huidige woonsituatie, de woontevredenheid, eventuele verhuisplannen en woonwensen indien men wil verhuizen. Daarnaast is in

In totaal hebben 2.920 respondenten deelgenomen aan de enquête. Dit is een responspercentage van 18%. Daarmee is de respons ruim voldoende om op het niveau van de te onderscheiden deelgebieden betrouwbare uitspraken te doen. Uitgaande van een betrouwbaarheidsniveau van 95% en 5% nauwkeurigheidsmarge.

Tabel 1.1: Gemeente Groningen. Responsoverzicht enquête per deelgebied

Deelgebied	Aantal huishoudens	Steekproef	Respons	Respons %
Groningen-West	24.465	2.445	432	18%
Groningen-Oost	16.225	2.285	423	19%
Groningen-Zuid	32.745	2.550	428	17%
Groningen-Centrum	17.870	2.490	386	16%
Groningen-Oude wijken	31.225	2.625	381	15%
Haren	8.790	2.135	396	19%
Ten Boer	2.980	1.930	474	25%
Totaal	134.300	16.460	2.920	18%

In het woonlastenonderzoek worden, voor zover mogelijk, de uitkomsten gepresenteerd op het niveau van de CBS-wijken in de gemeente Groningen.

Marktkennerspanel

De eerste uitkomsten van het onderzoek zijn voorgelegd en besproken tijdens het marktkennerspanel op 6 maart 2019. Tijdens deze bijeenkomst zijn de resultaten verder ingekleurd en aangescherpt. In drie groepen zijn verdiepende gesprekken gevoerd over de thema's 'wonen en zorg', 'woonlasten en de sociale huurmarkt' en de 'particuliere huurmarkt'. Bij het marktkennerspanel waren verschillende partijen

aanwezig: corporaties, ontwikkelaars, makelaars, universiteit Groningen, welzijnsorganisaties en beleidsmedewerkers van de gemeente Groningen.

2 De risicogroep in beeld

In dit hoofdstuk gaan we in op de groep huishoudens met een betaalbaarheidsrisico. Hoe groot is deze groep en wat zijn hun achtergronden? Hierbij maken we onderscheid tussen de totale groep huishoudens die in de knel zit en de uitsplitsing naar eigendomsvorm (koop, particuliere huur en sociale huur).

2.1 Het begrip betaalrisico

Om in beeld te brengen wat passende woonlasten zijn, kijken we naar wat de verschillende huishoudensgroepen (gemiddeld) per maand te besteden hebben op basis van het besteedbaar inkomen. Bij het besteedbaar inkomen wordt niet alleen gekeken naar het netto-inkomen uit loon of uitkering, maar wordt ook rekening gehouden met eventuele toeslagen als huurtoeslag, zorgtoeslag, kinderbijslag en kindgebonden budget. Per huishouden is doorgerekend wat mensen per maand gemiddeld aan besteedbaar inkomen hebben. Hierbij gelden de uitkerings- en toeslagnormen per 1 januari 2018 (bron: Nibud 2018).

Het Nibud maakt inschattingen van het minimaal noodzakelijke inkomen voor mensen om rond te komen per huishoudensgroep. Zij doet dat met behulp van referentie-berekeningen. Dit geeft inzicht in het basisniveau om rond te kunnen komen en laat de minimaal noodzakelijke uitgaven voor levensonderhoud zien. Dit wordt ook wel het basisbehoeftebudget genoemd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het Niet-Veel-Maar-Toereikend-budget van het Sociaal Cultureel Planbureau. In dit budget wordt naast de minimaal noodzakelijke uitgaven voor levensonderhoud ook rekening gehouden met een (beperkt) budget voor participatie in de samenleving (sociale participatie). Denk hierbij aan uitgaven voor een korte vakantie en lidmaatschap van verenigingen/sport. In totaal wordt hier een bedrag van circa € 90 per maand extra voor gereserveerd. Let wel: het gaat hierbij nog altijd om een zeer beperkt budget.

Hoe zijn deze budgetten opgebouwd?

Voor verschillende huishoudenstypen zijn budgetten opgesteld. Deze budgetten bestaan uit drie groepen uitgavenposten:

1. *Vaste lasten*

Dit zijn lasten die maandelijks terugkomen en waarvoor steeds hetzelfde bedrag wordt betaald. Denk hierbij aan de huur, energielasten, belastingen, zorgverzekering, telefoon en internet, abonnementen en contributies.

2. *Reserveringsuitgaven*

Dit zijn bedragen die niet elke maand terugkomen, maar periodiek van aard zijn. Denk hierbij aan uitgaven voor kleding, schoenen, het vervangen van meubilair, elektrische apparatuur en vakanties. Hiervoor zouden huishoudens in principe maandelijks een bedrag voor moeten reserveren. De praktijk leert overigens dat huishoudens met weinig bestedingsruimte juist als eerste op deze uitgaven bezuinigen en daarin creatieve oplossingen zoeken. Denk bijvoorbeeld aan giften van familie of vrienden of de aanschaf van tweedehands meubels of kleding.

3. *Huishoudelijke uitgaven*

Huishoudelijke uitgaven zijn uitgaven die men in principe iedere week doet. Hieronder vallen de uitgaven voor dagelijkse boodschappen, maar ook kleine uitgaven bij de drogist, kapper of het kopen van cadeautjes.

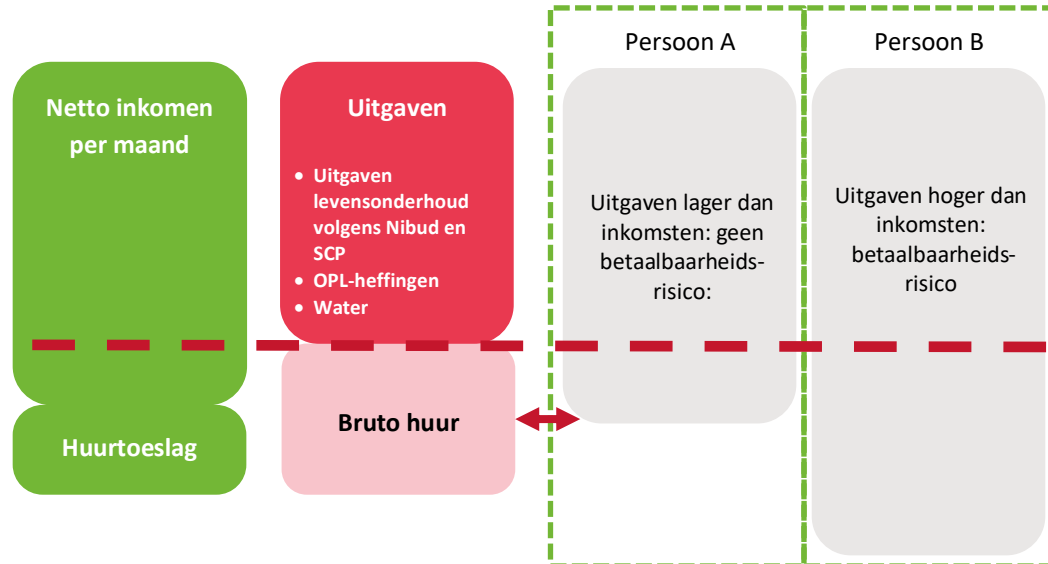
In de onderstaande tabel is het referentiebudget voor een alleenstaande weergegeven. Alleenstaanden hebben minimaal €1.039 (basisbehoeftebudget) of €1.135 (NVMT-budget) per maand nodig om rond te kunnen komen. Hierbij geldt hoe meer personen in het huishouden, hoe hoger het minimaal noodzakelijke budget. Een paar zonder kinderen heeft ongeveer €1.555 nodig en bij een gezin met 2 kinderen is dat €2.100 per maand op basis van het NVMT-budget.

Tabel 2.1: Referentiebudget voor een alleenwonende, 2017 (maandbedragen in euro's)

	Uitgaven	Minimaal noodzakelijk kosten
Vaste lasten	Huur	€ 443
	Gas- en elektra	€ 80
	Water	€ 9
	Telefoon, tv, internet	€ 54
	Verzekeringen	€ 45
	Contributies en abonnementen	€ 2
	Vervoer	€ 14
Reserveringen	Kleding en schoenen	€ 56
	Inventaris	€ 74
	Onderhoud huis en tuin	€ 24
Huishoudelijke uitgaven	Voeding	€ 201
	Was- en schoonmaak artikelen	€ 6
	Persoonlijke verzorging	€ 21
	Diversen	€ 10
Totale basisbehoeftebudget		€ 1.039
Totale NVMT-budget (incl. sociale participatie)		€ 1.135

Bron: Armoede in kaart, 2018

Huishoudens hebben een betaalbaarheidsrisico als de genormeerde uitgaven voor levensonderhoud en de feitelijke uitgaven voor woonlasten hoger zijn dan de inkomsten.

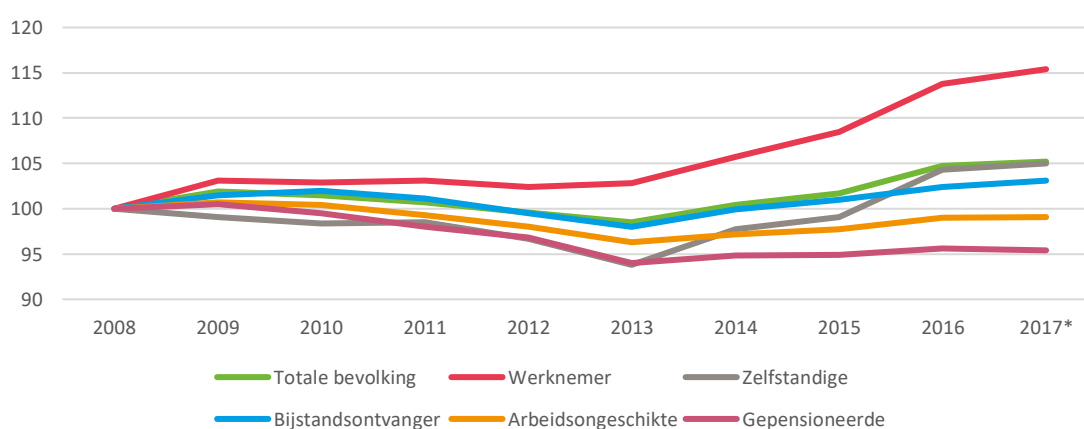


Factoren die een rol spelen bij ontwikkeling betaalbaarheidsrisico

De ontwikkeling van het aandeel huishoudens met een betaalbaarheidsrisico is afhankelijk van de ontwikkeling van de inkomsten en/of de uitgaven. In de afgelopen jaren hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die relevant zijn voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens met een betaalbaarheidsrisico.

Ten eerste is sinds 2013 de koopkracht van het ‘gemiddelde’ Nederlandse huishouden verbeterd. Dit betekent overigens niet dat alle huishoudens er op vooruit zijn gegaan. De koopkrachtontwikkeling van mensen met een betaalde baan is het sterkst toegenomen, namelijk met 9,7% in de periode 2014 tot en met 2017. De koopkracht van bijstandsontvangers is gestegen met circa 3,2%, terwijl bij arbeidsongeschikten een stijging van 1,9% is. Huishoudens met een pensioen zijn er in de afgelopen jaren nauwelijks op vooruitgegaan, namelijk 0,6%. Veel huurders in de sociale voorraad behoren tot de pensioengerechtigde leeftijd.

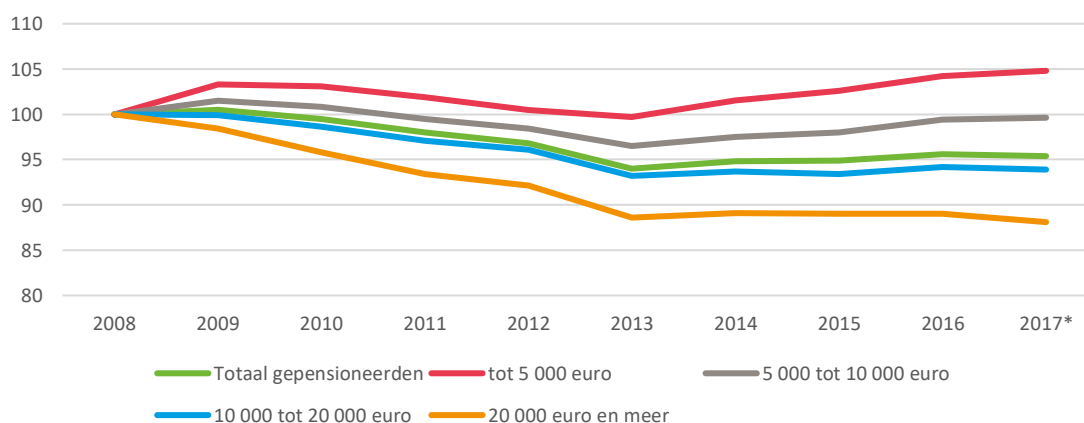
Figuur 2.1: Koopkrachtontwikkeling naar belangrijkste bron van inkomen, 2008 – 2017* (voorlopige cijfers)



Bron: CBS 2018.

De koopkrachtontwikkeling van gepensioneerden is mede afhankelijk van de hoogte van het aanvullende pensioen naast de AOW-uitkering. Hieruit blijkt dat ouderen met een beperkt aanvullend pensioen er in 2017 iets op vooruit zijn gegaan, terwijl de koopkracht van ouderen met een aanvullend pensioen vanaf € 20.000 daalde. De meeste ouderen in een corporatiewoning behorend tot de eerste groep (AOW met beperkt aanvullend pensioen).

Figuur 2.2: Koopkrachtontwikkeling gepensioneerden naar hoogte aanvullend inkomen naast AOW, 2008 – 2017* (voorlopige cijfers)



Bron: CBS 2018.

De koopkrachtontwikkeling wordt naast ontwikkeling van de inkomsten (loon, pensioen, uitkering) en uitgaven (consumentenprijsindex) ook bepaald door eventuele toeslagen die huishoudens ontvangen. Denk hierbij aan zorgtoeslag, huurtoeslag, kinderbijslag en het kindgebonden budget. Met name voor éénoudergezinnen is er de afgelopen jaren veel veranderd. Tot en met 2014 werden éénoudergezinnen financieel veel minder gecompenseerd. In tegenstelling tot 2014 ontvangen zij momenteel beduidend meer kindgebonden budget. Dit wordt de ‘alleenstaande-ouderkop’ genoemd. Alleenstaande ouders krijgen maximaal € 3.101 per jaar extra aan kindgebonden budget. Hierdoor is het besteedbaar inkomen van deze groep huishoudens toegenomen.

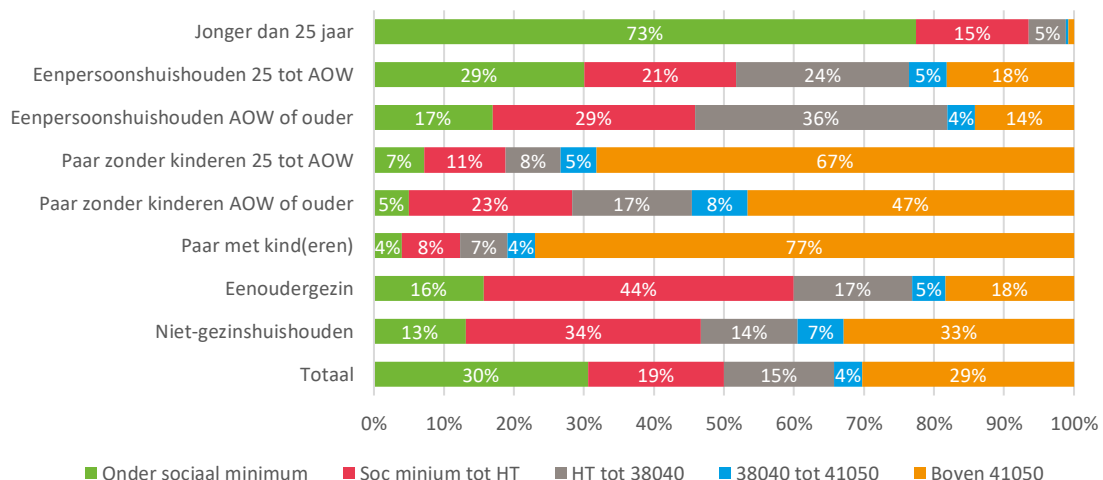
Naast veranderingen aan de inkomstzijde hebben er ook veranderingen plaatsgevonden aan de uitgavenkant. Het passend toewijzen speelt hier een belangrijke rol in. Door het passend toewijzen is voor nieuwe huurders de verhouding tussen de huurlasten en het inkomen kleiner geworden. Dit verlaagt het betaalbaarheidsrisico van huishoudens die per 1 januari 2016 (intreding passend toewijzen) een nieuwe huurwoningen hebben betrokken.

Tegelijkertijd zijn er ook uitgaven gestegen. Denk bijvoorbeeld aan de uitgaven van de zorgverzekering en de verhoging van het eigen risico. In 2014 kostte een gemiddelde zorgverzekering circa € 95 en in 2018 is dit gestegen naar € 116. Daarnaast is het verplichte eigen risico gestegen van € 360 naar € 385. Dit laatste raakt met name ouderen die naar verhouding meer zorgkosten hebben.

2.2 Huidige inkomenssituatie in de gemeente

De Lokale Monitor Wonen biedt inzicht in de inkomenspositie en woonsituatie van zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Groningen. Hieruit blijkt dat ongeveer 35% van de huishoudens een inkomen tot het sociaal minimum heeft en ongeveer de helft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Naar verhouding heeft een groot deel van de jonge huishoudens (tot 25 jaar) een inkomen tot het sociaal minimum. Dit geldt voor ruim driekwart van deze groep. Het gaat hier veelal om studenten die, doorgaans een korte periode, van een laag inkomen moeten rondkomen. Daarnaast valt op dat relatief veel eenpersoonshuishoudens in de leeftijd 25 tot de AOW-gerechtigde leeftijd een inkomen hebben rond het sociaal minimum. Tweepersoonshuishoudens (zowel jonge als gepensioneerden) en gezinnen met kinderen hebben relatief vaak een hoger inkomen.

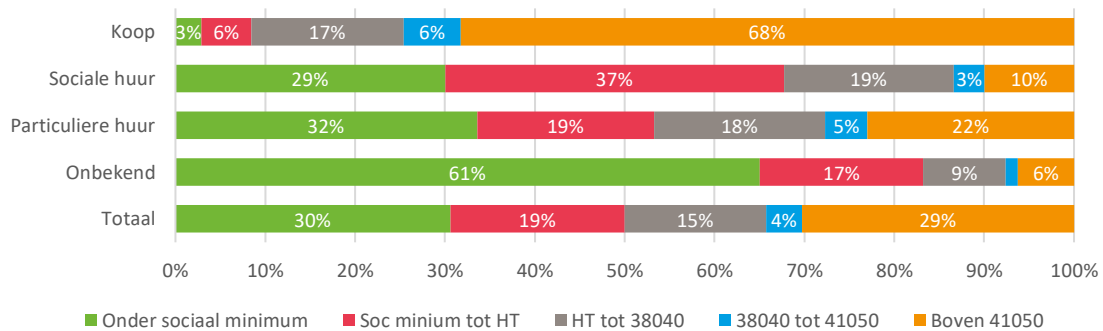
Figuur 2.3: Gemeente Groningen. Inkomensklasse naar huishoudenstype



Bron: Lokale monitor Wonen

Er is een duidelijk verschil in inkomensopbouw tussen woningeigenaren en huurders. Van alle woningeigenaren heeft ruim twee derde een bruto jaarinkomen van meer dan € 41.055. In de sociale en particuliere huurvoorraad heeft ruim de helft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De inkomensdifferentie in de particuliere huurvoorraad is groot. Ongeveer een derde heeft een inkomen tot het sociaal minimum en bijna een kwart heeft een inkomen boven de € 41.055.

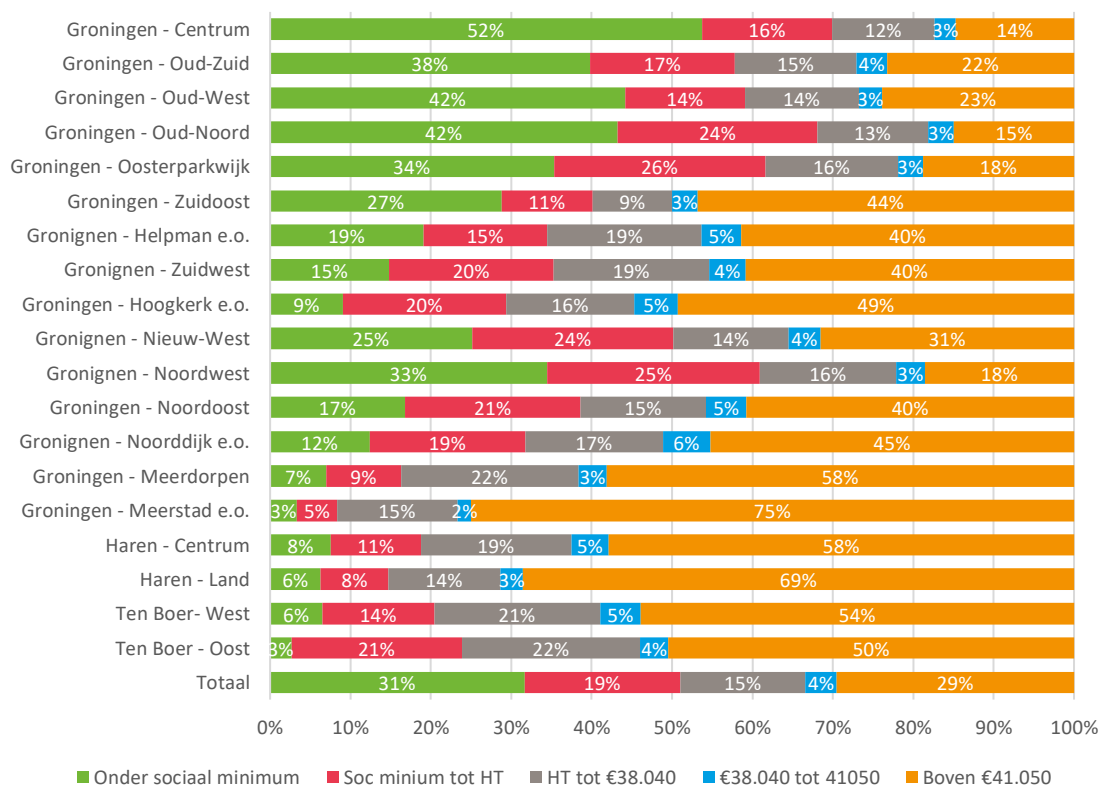
Figuur 2.4: Gemeente Groningen. Inkomensklasse naar eigendomssituatie, 2016



Bron: Lokale monitor Wonen, 2019

Binnen de gemeente Groningen wonen naar verhouding de meeste minima in Groningen-centrum, Oud-Zuid, Oud-West, Oud-Noord en Noordwest. In de andere wijken liggen de inkomens doorgaans iets hoger.

Figuur 2.5: Gemeente Groningen. Inkomensklasse naar wijk, 2016



Bron: Lokale monitor Wonen, 2019

Hoeveel huishoudens behoren tot de risicogroep?

Het betaalbaarheidsrisico ligt in sterke mate in de huursector en dan zowel onder huurders in de sociale voorraad als in de particuliere voorraad. Van de huishoudens in de corporatievoorraad heeft naar schatting 30% een betaalbaarheidsrisico op basis van het niet-veel-maar-toereikend-budget. In particuliere huurvoorraad is dit iets lager, namelijk 20%. Het betaalbaarheidsrisico voor woningeigenaren is zeer beperkt en bedraagt circa 3% van de huishoudens. In deze analyse wordt overigens geen rekening gehouden met huishoudens die in de knel komen door verlies van inkomen of gedwongen verkoop (bijvoorbeeld door scheiding).

Tabel 2.2: Gemeente Groningen. Aandeel risicogroep laag naar eigendomsvorm

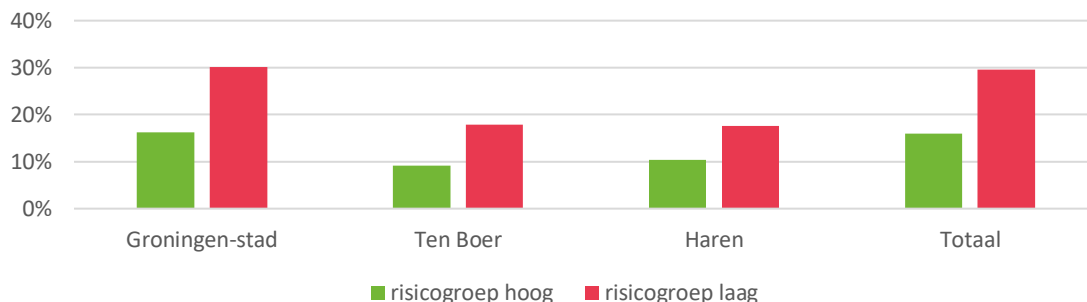
	Corporatie huur	Particuliere huur	Koop
Huishoudens met betaalbaarheidsrisico	30%	20%	3%
Huishoudens zonder betaalbaarheidsrisico	70%	80%	97%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: WoON2018, Corporaties gemeente Groningen, CBS microdata, bewerking Companen.

Betaalbaarheidsrisico in de corporatievoorraad

Zoals geconstateerd heeft van alle huurders in de corporatievoorraad naar schatting 30% een betaalbaarheidsrisico op basis van het niet-veel-maar-toereikend budget (risicogroep laag). Ongeveer 16% heeft een betaalbaarheidsrisico op basis van het basisbehoeftebudget (risicogroep hoog). In Groningen-stad (30%) is het aandeel huishoudens behorende tot de risicogroep beduidend hoger dan in Ten Boer en Haren (beide circa 18%).

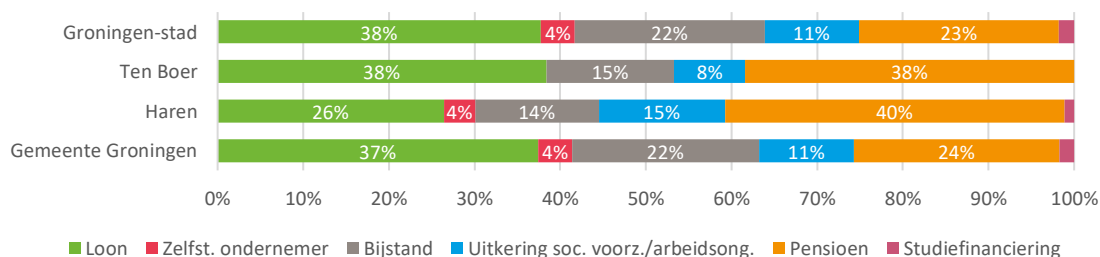
Figuur 2.6: Gemeente Groningen. Aandeel risicogroep corporatievoorraad per deelgebied



Bron: Corporaties gemeente Groningen, CBS microdata, bewerking Companen

Het verschil wordt in belangrijke mate verklaard door de samenstelling van de groep huurders naar bron van inkomen. In Groningen-stad moet een groot deel van de huurders in de sociale voorraad rondkomen van een bijstandsuitkering (22%) en wonen er naar verhouding weinig mensen met een hoofdinkomen uit pensioen (23%). In Ten Boer en Haren heeft ongeveer twee op de vijf huurders een inkomen uit pensioen.

Figuur 2.7: Gemeente Groningen. Belangrijkste bron van inkomen huishoudens corporatievoorraad per deelgebied

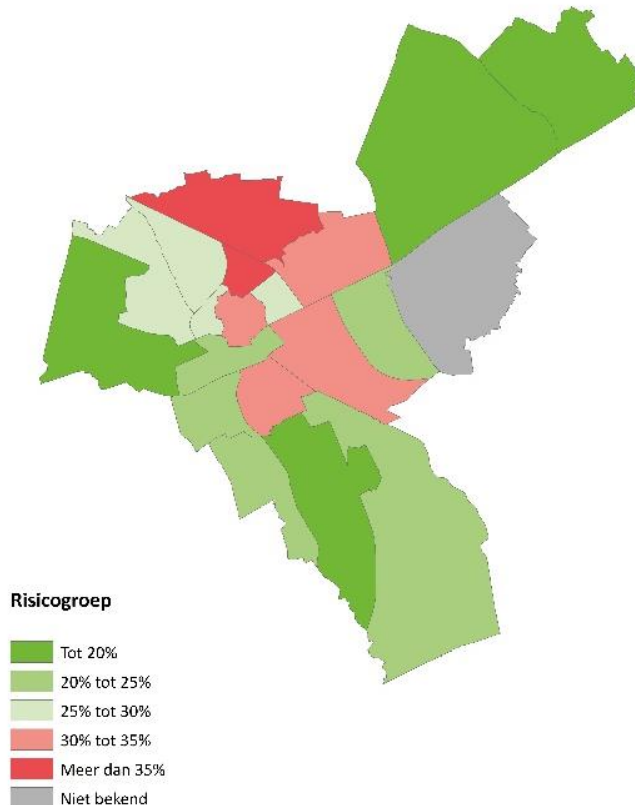


Bron: Corporaties gemeente Groningen, CBS microdata, bewerking Companen

2.3 Typering van de risicogroep

In deze paragraaf gaan we nader in op de achtergronden van de totale groep huurders en de huurders die in de knel zitten. In de volgende tabellen wordt de totale omvang van de groep gepresenteerd en het aandeel huishoudens hiervan met een betaalbaarheidsrisico. Hierbij gaan we uit van de risicogroep laag op basis van het niet-veel-maar-toereikend-budget. Let wel: het gaat hierbij om huurders in de corporatievoorraad.

Figuur 2.8: Gemeente Groningen. Aandeel risicogroep huurders corporatievoorraad per CBS-wijk



Bron: Corporaties gemeente Groningen, CBS microdata, bewerking Companen

Relatief veel gezinnen behoren tot de risicogroep

Zowel één- als twee-ouder gezinnen behoren relatief vaak tot de risicogroep. Bij één-ouder gezinnen gaat het om 40% en bij 2-oudergezinnen om 38% van de huishoudens. Een andere groep met een verhoogd risicoprofiel zijn éénpersoonshuishoudens tot 66 jaar; hiervan valt 37% in de risicogroep. Bij de groep huishoudens van 66 jaar en ouder is het aandeel huishoudens behorende tot de risicogroep juist het laagst. Dit komt omdat huishoudens in de AOW-gerechtigde leeftijd een AOW-uitkering ontvangen, vaak aangevuld met een klein pensioen. Naar schatting 10% van de éénpersoonshuishoudens en 7% van de tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder valt in de risicogroep. Voor deze groep geldt overigens wel dat zij niet of nauwelijks invloed hebben op de hoogte van hun inkomen. Daarnaast laten de koopkrachtplaatjes van de afgelopen jaren zien dat gepensioneerden er niet of nauwelijks op vooruit zijn gegaan.

Tabel 2.3: Gemeente Groningen. Samenstelling huurders corporatievoorraad naar huishoudenstype en risicogroep

	Huishoudens totaal 2018		Huishoudens betaalbaarheidsrisico	
	%	Aantal	%	Aantal
1 persoons tot 66 jaar	47%	18.470	37%	6.880
2 persoons tot 66 jaar	10%	3.940	19%	730
1-ouder gezin	11%	4.360	40%	1.750
2-ouder gezin	7%	2.880	38%	1.090
1 persoons 66+ jaar	15%	6.020	10%	610
2 persoons 66+ jaar	7%	2.580	7%	190
Overig	2%	650	38%	250
Totaal	100%	38.900	30%	11.500

Bron: CBS microdata, bewerking Companen

Risicogroep heeft doorgaans een inkomen tot de huurtoeslaggrens

Ongeveer twee derde van de huurders in de corporatievoorraad heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens en ongeveer 19% heeft een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 36.798 per jaar. In totaal heeft ongeveer 13% van de huurders in de gemeente Groningen een inkomen van meer dan € 36.798 en circa 10% een inkomen boven de € 41.056. Het zijn vooral huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens die risico lopen op betalingsproblemen. In totaal gaat het om 44% van de groep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Tabel 2.4: Gemeente Groningen. Samenstelling huurders corporatievoorraad naar inkomensklasse en risicogroep

	Huishoudens totaal 2018		Huishoudens betaalbaarheidsrisico	
	%	Aantal	%	Aantal
Tot HT-grens	68%	26.400	44%	11.270
Tot € 36.798	19%	7.300	2%	200
€ 36.798 tot € 41.056	3%	1.200	2%	30
Meer dan € 41.056	10%	4.000	0%	0
Totaal	100%	38.900	30%	11.500

Bron: CBS microdata, bewerking Companen

Risicogroep concentreert zich iets meer in de hogere huurprijsklasse

Bijna 80% van de sociale voorraad heeft een huurprijs tot € 597 per maand en ongeveer 9% een huurprijs tussen € 597 en € 640. Het aandeel huurders met een betaalbaarheidsrisico is het laagst bij huurders met een huurprijs tot € 597 per maand. Daarentegen valt op dat huurders met een huur tussen € 597 en € 711 relatief vaak tot de risicogroep horen, namelijk 41%.

Tabel 2.5: Gemeente Groningen. Samenstelling huurders corporatievoorraad naar huurklasse en risicogroep

	Huishoudens totaal 2018		Huishoudens betaalbaarheidsrisico	
	%	Aantal	%	Aantal
Tot € 417	24%	9.400	27%	2.530
€ 417 tot € 597	54%	21.010	27%	5.700
€ 597 tot € 640	9%	3.310	41%	1.350
€ 640 tot € 711	9%	3.380	41%	1.390
€ 711 of meer	5%	1.800	29%	530
Totaal	100%	38.900	30%	11.500

Bron: CBS microdata, bewerking Companen

Circa 40% huurders is in loondienst

Van alle huurders in de corporatievoorraad is ongeveer 40% in loondienst en heeft ongeveer een kwart een inkomen uit pensioen. De corporatievoorraad huisvest relatief veel mensen die moeten rondkomen van een werkloosheids- of bijstandsuitkering. Ruim één op de vijf huishoudens heeft een werkloosheids- of bijstandsuitkering. Daarnaast heeft circa 10% een inkomen uit een sociale voorziening of is arbeidsongeschikt. Huurders in de bijstand (64%) of met een arbeidsongeschiktheidsuitkering (34%) behoren relatief vaak tot de risicogroep. De huurders met studiefinanciering als belangrijkste bron van

inkomen behoren bijna allemaal tot de risicogroep. Echter, voor deze groep gaat het doorgaans om een tijdelijke situatie en hebben zij ook een ander uitgavepatroon dan 'reguliere' huishoudens.

Tabel 2.6: Gemeente Groningen. Samenstelling huurders corporatievoorraad naar belangrijkste bron van inkomen en risicogroep

	Huishoudens totaal 2018		Huishoudens betaalbaarheidsrisico	
	%	Aantal	%	Aantal
Loondienst	38%	14.700	15%	2.260
Zelfstandig ondernemer	4%	1.490	40%	590
Werkloosheids-/bijstandsuitkering	22%	8.640	64%	5.550
Sociale voorziening / arbeidsong.	11%	4.270	34%	1.460
Pensioen	23%	9.110	11%	990
Studiefinanciering	2%	690	94%	650
Totaal	100%	38.900	30%	11.500

Bron: CBS microdata, bewerking Companen

Als we kijken naar de huisvestingssituatie naar woningtype van huurders met een betaalbaarheidsrisico dan zijn er geen grote verschillen.

Tabel 2.7: Gemeente Groningen. Samenstelling huurders corporatievoorraad naar woningtype en risicogroep

	Huishoudens totaal 2018		Huishoudens betaalbaarheidsrisico	
	%	Aantal	%	Aantal
Appartement	73%	28.430	28%	8.030
Tussenwoning	16%	6.210	31%	1.950
Hoekwoning	6%	2.200	28%	620
2-1 kap / vrijstaand	1%	560	19%	100
Onbekend	4%	1.500	54%	800
Totaal	100%	38.900	30%	11.500

Bron: CBS microdata, bewerking Companen

Huur- en woonquote naar deelgebied

De huurquote is het aandeel van het netto besteedbaar inkomen dat een huishouden uitgeeft aan huurlasten. Bij de woonquote delen we de woonlasten door het netto besteedbaar inkomen. Huurders in Groningen zijn ongeveer een kwart van hun inkomen kwijt aan huurlasten en ruim een derde van hun inkomen aan woonlasten.

Tabel 2.8: Gemeente Groningen. Huur- en woonquote huurders corporatievoorraad naar deelgebied.

	Huurquote		Woonquote	
	Huurders totaal	Risicogroep	Huurders totaal	Risicogroep
Groningen-stad	25%	33%	34%	44%
Haren	23%	29%	32%	40%
Ten Boer	22%	28%	32%	41%
Gemeente Groningen	25%	32%	34%	44%

Bron: CBS microdata, bewerking Companen

Huishoudens behorende tot de risicogroep hebben een beduidend hogere huur- en woonquote. Gemiddeld zijn zij 32% van hun besteedbaar inkomen kwijt aan huurlasten en 44% aan woonlasten. Huurders in Groningen-stad hebben gemiddeld genomen een hogere huur- en woonquote dan huurders in Haren en Ten Boer.

3 Woonlasten in beeld

In dit hoofdstuk gaan we verder in op de hoogte van de huur- en woonlasten van huurders van woningcorporaties in de gemeente Groningen.

3.1 Hoogte van de huurlasten

Huurders corporatiewoning zijn gemiddeld € 420 kwijt aan netto huurlasten

De netto huurlasten bestaan uit de kale huurprijs aangevuld met de servicekosten, verminderd met de huurtoeslag die men ontvangt. Huurders in de corporatievoorraad zijn gemiddeld € 420 per maand kwijt aan netto woonlasten. Deze bestaan uit € 515 voor de kale huur en gemiddeld € 25 per maand voor de servicekosten. Huurders ontvangen gemiddeld € 120 per maand aan huurtoeslag. Huurders in Groningenstad hebben gemiddeld genomen de laagste huurlasten (€ 420) en dit komt omdat er in Groningen relatief veel kleine wooneenheden zijn met een lagere huurprijs. Huurders in Haren zijn gemiddeld € 430 per maand kwijt aan huurlasten en Ten Boer zit daar met een gemiddelde van € 405 tussenin.

Tabel 3.1: Gemeente Groningen. Huurlasten huishoudens woningcorporaties

	Groningen - stad	Haren	Ten Boer	Gemeente Groningen
Kale huur	€ 515	€ 510	€ 515	€ 515
Servicekosten	€ 25	€ 10	€ 5	€ 25
Huurtoeslag	€ 120	€ 90	€ 115	€ 120
Netto huurlasten	€ 420	€ 430	€ 405	€ 420

Bron: Corporaties gemeente Groningen, CBS microdata, bewerking Companen

De hoogte van de netto huurlasten geeft overigens nog niet aan of een woning wel of niet betaalbaar is. Dit is namelijk afhankelijk van het inkomen en de huishoudensituatie van de huurder die in de woning woont. In de onderstaande tabel zijn de huidige huurlasten per wijk weergegeven.

Tabel 3.2: Gemeente Groningen. Huurlasten huishoudens woningcorporaties op wijkniveau

	Kale huur	Servicekosten	Huurtoeslag	Netto huurlasten
Groningen - Centrum	€ 470	€ 30	€ 110	€ 390
Groningen - Oud-Zuid	€ 495	€ 25	€ 95	€ 425
Groningen - Oud-West	€ 465	€ 15	€ 115	€ 365
Groningen - Oud-Noord	€ 485	€ 25	€ 115	€ 395
Groningen - Oosterparkwijk	€ 505	€ 15	€ 130	€ 390
Groningen - Zuidoost	€ 745	€ 30	€ 55	€ 720
Groningen - Helpman e.o.	€ 490	€ 30	€ 115	€ 405
Groningen - Zuidwest	€ 560	€ 25	€ 115	€ 470
Groningen - Hoogkerk e.o.	€ 530	€ 10	€ 120	€ 420
Groningen - Nieuw-West	€ 545	€ 25	€ 120	€ 450
Groningen - Noordwest	€ 505	€ 20	€ 130	€ 395
Groningen - Noordoost	€ 540	€ 30	€ 160	€ 410
Groningen - Noordijk e.o.	€ 570	€ 15	€ 145	€ 440
Groningen - Meerdorpen	€ 515	€ 10	€ 100	€ 425
Haren – Centrum	€ 510	€ 10	€ 90	€ 430
Haren – Land	€ 515	€ 5	€ 90	€ 430
Ten Boer – West	€ 525	€ 10	€ 115	€ 420
Ten Boer – Oost	€ 475	€ 5	€ 125	€ 355

Bron: Corporaties gemeente Groningen, CBS microdata, bewerking Companen

Invloed huurtoeslag op huurlasten

Duidelijk is dat de huurtoeslag een belangrijke rol speelt in het betaalbaar maken van de huur- en woonlasten. Tegelijkertijd is ook te zien dat het verlagen van de huur -mits de verhoging niet over de aftoppingsgrens gaat- slechts gedeeltelijk ten goede komt voor de huurder. Grofweg geldt dat elke euro huurverlaging de huurder ongeveer €0,33 cent bespaart. Bij een huurverhoging van €1 wordt ongeveer €0,66 cent gecompenseerd door de verhoging van de huurtoeslag. In de onderstaande tabel is voor drie verschillende huishoudentypen in beeld gebracht hoeveel huurtoeslag men ontvangt bij een huurprijs van €450 en €500 per maand. Op deze manier ontstaat inzicht in het effect van huurtoeslag op de netto huurlasten.

- Een alleenstaande van 35 jaar met een jaarinkomen van €20.000 ontvangt bij een huurprijs van €500 circa €137 huurtoeslag. Bij een huurprijs van €450 is de huurtoeslag €104.
- Een gezin met een jaarinkomen van €20.000 ontvangt bij een huurprijs van €500 ongeveer €246 en bij een huurprijs van €450 is dit €213.
- Bij een ouder echtpaar bedraagt de huurtoeslag €249 bij een huur van €500 of €217 bij een huur van €450.

Tabel 3.3. Gemeente Groningen. Hoogte huurtoeslag bij verschillende huishoudentypen en huurprijzen

Alleenstaande 35 jaar, jaarinkomen €20.000				
Bruto jaarinkomen	€20.000	€20.000		Verschil
Kale huur	€ 500	€ 450		€ 50
Hoogte huurtoeslag	€ 137	€ 104		€ 33
Netto huur	€ 363	€ 346		€ 17
Gezin, jaarinkomen €20.000				
Bruto jaarinkomen	€20.000	€20.000		Verschil
Kale huur	€ 500	€ 450		€ 50
Hoogte huurtoeslag	€ 246	€ 213		€ 33
Netto huur	€ 254	€ 237		€ 17
Ouder echtpaar, jaarinkomen €20.000				
Bruto jaarinkomen	€20.000	€20.000		Verschil
Kale huur	€ 500	€ 450		€ 50
Hoogte huurtoeslag	€ 249	€ 217		€ 32
Netto huur	€ 251	€ 233		€ 18

Bron: Nibud-rekentool, 2018

3.2 Hoogte van de woonlasten

Gemiddeld zijn huurders in de corporatievoorraad € 570 kwijt aan woonlasten

De netto woonlasten van een huishouden is het totale bedrag dat men kwijt is aan 'wonen'. Deze bestaan uit de netto huurlasten aangevuld met de maandelijkse lasten voor energie (gas en elektra), water en lokale lasten voor de gemeente en waterschap (uitgaande van een huishouden met twee personen). Gemiddeld geven huurders van een corporatiewoning € 570 per maand uit aan woonlasten. Dit bedrag bestaat uit € 420 aan netto huurlasten, € 100 energielasten, € 15 water en € 35 lokale lasten. Voor minimaal huishoudens geldt overigens dat zij mogelijk in aanmerking komen van kwijtschelding van de lokale lasten.

Tabel 3.4: Gemeente Groningen. Woonlasten huishoudens woningcorporaties

	Groningen - stad	Haren	Ten Boer	Gemeente Groningen
Netto huurlasten	€ 420	€ 405	€ 405	€ 420
Gas	€ 75	€ 80	€ 95	€ 75
Elektra	€ 25	€ 30	€ 30	€ 25
Water	€ 15	€ 15	€ 15	€ 15
Gemeentelijke lasten	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Netto woonlasten	€ 570	€ 565	€ 580	€ 570

Bron: Corporaties gemeente Groningen, CBS microdata, bewerking Companen

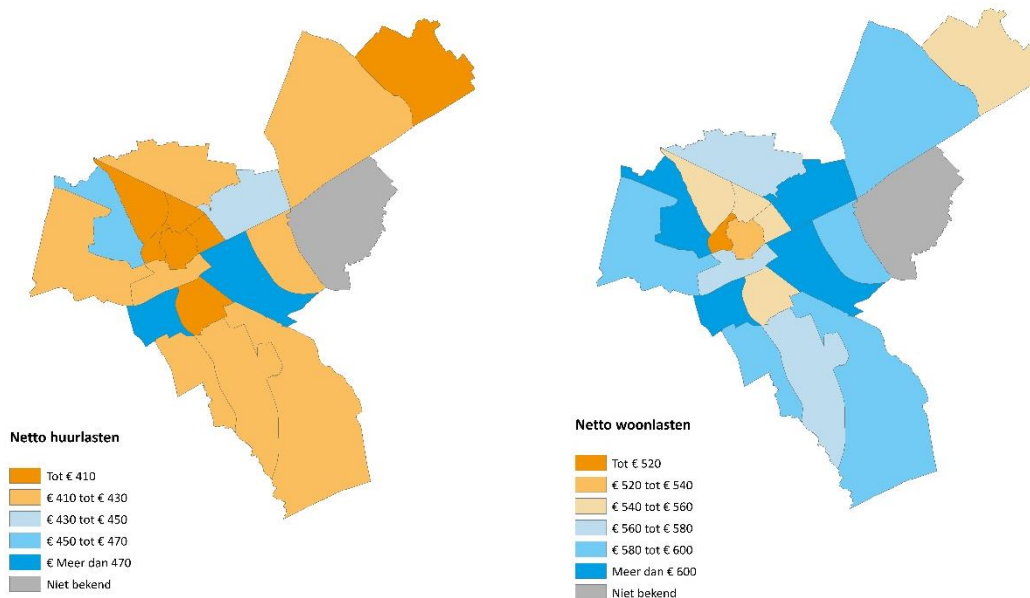
De woonlasten verschillen per wijk. Huurders in de wijken Zuid-Oost (€ 870), Zuidwest (€ 615) en Haren-Land (€ 615) zijn gemiddeld het meeste kwijt aan woonlasten. De woonlasten in Zuid-Oost zijn relatief hoog omdat hier een aantal complexen staan met een huurprijs in het geliberaliseerde marktsegment (huurprijs boven € 711) In de wijken Oud-Noord (€ 540) Oosterparkwijk (€ 540), Groningen-Centrum (€ 520) en Oud-West (€ 510) zijn de woonlasten van huurders in de corporatievoorraad het laagst.

Tabel 3.5: Gemeente Groningen. Woonlasten huishoudens woningcorporaties per wijk

	Netto huurlasten	Gas	Elektra	Water	Gem. lasten	Netto woonlasten
Groningen - Centrum	€ 390	€ 60	€ 20	€ 15	€ 35	€ 520
Groningen - Oud-Zuid	€ 425	€ 70	€ 20	€ 15	€ 35	€ 565
Groningen - Oud-West	€ 365	€ 75	€ 20	€ 15	€ 35	€ 510
Groningen - Oud-Noord	€ 395	€ 70	€ 25	€ 15	€ 35	€ 540
Groningen - Oosterparkwijk	€ 390	€ 75	€ 25	€ 15	€ 35	€ 540
Groningen - Zuidoost	€ 720	€ 60	€ 40	€ 15	€ 35	€ 870
Groningen - Helpman e.o.	€ 405	€ 75	€ 25	€ 15	€ 35	€ 555
Groningen - Zuidwest	€ 470	€ 70	€ 25	€ 15	€ 35	€ 615
Groningen - Hoogkerk e.o.	€ 420	€ 80	€ 35	€ 15	€ 35	€ 585
Groningen - Nieuw-West	€ 450	€ 75	€ 30	€ 15	€ 35	€ 605
Groningen - Noordwest	€ 395	€ 85	€ 25	€ 15	€ 35	€ 555
Groningen - Noordoost	€ 410	€ 75	€ 30	€ 15	€ 35	€ 565
Groningen - Noorddijk e.o.	€ 440	€ 80	€ 35	€ 15	€ 35	€ 605
Groningen - Meerdorpen	€ 425	€ 80	€ 35	€ 15	€ 35	€ 590
Haren - Centrum	€ 430	€ 80	€ 30	€ 15	€ 35	€ 590
Haren - Land	€ 430	€ 95	€ 40	€ 15	€ 35	€ 615
Ten Boer - West	€ 420	€ 90	€ 30	€ 15	€ 35	€ 590
Ten Boer - Oost	€ 355	€ 115	€ 35	€ 15	€ 35	€ 555

Bron: Corporaties gemeente Groningen, CBS microdata, bewerking Companen

Figuur 3.1: Gemeente Groningen. Netto huur- en woonlasten huurders corporatievoorraad per CBS-wijk



Bron: Corporaties gemeente Groningen, CBS microdata, bewerking Companen

3.3 Effect van verduurzaming op de maandlasten

Hiervoor zijn we ingegaan op de werkelijke woonlasten. Hieronder geven we antwoord op de vraag of, en zo ja, in welke mate energetische maatregelen bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen. Companen heeft voor Aedes een vergoedingentabel ontwikkeld in de notitie 'Effect labelstappen en huurverhoging' (Companen 2018). In deze vergoedingentabel is inzichtelijk gemaakt wat het effect is van een 'labelsprong' op de gemiddelde besparing op de energielasten per maand. In de vergoedingentabel komen twee invalshoek samen:

- In de eerste plaats hebben we te maken met **lagere woonlasten** als gevolg van lagere energielasten na energetische renovaties met één of meerdere labelsprongen. Deze woonlastenreductie wordt vaak theoretisch berekend. Dat doet echter geen recht aan de praktijk. De feitelijke besparing ligt doorgaans lager. Door niet naar de theoretische maar feitelijke besparing te kijken, sluit de tabel aan bij de ervaring van huurders. Bovendien sluit deze benadering ook aan bij de woonlastenwaarborg. Voor huurders wordt met de tabel inzichtelijk of de huurverhoging die de corporatie voorstelt in verhouding staat tot de reële baten die zij mogen verwachten van de energetische renovatie, in de vorm van lagere energielasten. Daarmee is deze tabel te typeren als geloofwaardig. Dit sluit ook aan bij de ervaringen van corporaties. Verduurzaming levert, zeker vanaf label D en lager, en lagere besparing op in maandlasten dan vooraf verwacht.
- In de tweede plaats hebben we te maken met **hogere potentiële huurlasten** door een aantal extra WWS-punten bij één of meerdere labelsprongen. Deze extra punten kunnen zich vertalen in een maximaal te vragen huurverhoging. Corporaties rekenen echter in de meeste gevallen met een streefhuur die lager is dan de mogelijkheid die het Woningwaarderingstelsel (WWS) biedt. Een percentage van tussen 60% en 80% is in veel gevallen gangbaar. In de tabel is aangegeven wat een corporatie maximaal kan vragen bij één of meerdere labelsprongen (het in de huurprijs doorberekenen van 100% van de extra WWS-punten), en wat doorgaans wordt gevraagd (het in de huurprijs doorberekenen van gemiddeld 70% van de extra WWS-punten).

De primaire bron voor de besparing op energielasten bij labelsprongen is de OTB studie "Relatie tussen energielabel, werkelijk energiegebruik en CO₂-uitstoot van Amsterdamse corporatiewoningen"¹. In deze studie is onderzoek gedaan naar het werkelijke energieverbruik bij verschillende labelklassen en de werkelijke energie besparing per vierkante meter die verschillende labelstappen opleveren bij corporatiewoningen. De OTB studie geeft geen informatie over de werkelijke besparing in gasverbruik bij labelsprongen van de klasse A naar A+ en A++. Op basis van de gegevens over het werkelijk gasverbruik van verschillende woningtypen en labelklassen in de studie² hebben we deze stappen wel kunnen extrapoleren voor wat betreft de besparing die te verwachten is bij een labelsprong naar bijna-0 energieverbruik.

In de tabel is het volgende weergegeven:

- De gemiddelde **werkelijke besparing** op energielasten die verwacht mag worden bij de labelstappen (groen gearceerd in tabel 3.1).
- De **maximale maandelijkse huurverhoging** op basis van het woningwaarderingstelsel. Dit is vertaald naar een maximale maandelijkse huurverhoging die op basis van de toegevoegde energetische kwaliteit en daarmee samenhangende punten mag worden berekend (in donker blauw gearceerd in

¹ Majcen en Itard, 2014. Tabel 2 van deze publicatie (p.13) is het uitgangspunt voor de werkelijke gasbesparingen die we per labelstap aanhouden per m².

² Op basis van Majcen en Itard, 2014, figuur 13 (P.16).

tabel 3.2). We houden daarbij de maximale huurprijs voor verschillende labelsprongen aan op basis van WWS-punten over de periode van 1 juli 2017 tot 1 juli 2018.

- De gemiddeld **gangbare 70% 'streefhuurverhoging'** (70% van de maximale maandelijkse huurverhoging op basis van het woningwaarderingstelsel, in licht blauw gearceerd in tabel 3.2).

Tabel 3.1: Gemiddelde besparing energielasten per labelstap (per maand)

VAN		↑	NAAR							
			A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Besparing energielasten		€ 11,00							
A	Besparing energielasten		€ 37,00	€ 26,00						
B	Besparing energielasten		€ 45,00	€ 35,00	€ 10,00					
C	Besparing energielasten		€ 50,00	€ 40,00	€ 13,00	€ 3,00				
D	Besparing energielasten		€ 60,00	€ 50,00	€ 22,00	€ 13,00	€ 10,00			
E	Besparing energielasten		€ 60,00	€ 50,00	€ 24,00	€ 15,00	€ 11,00	€ 2,00		
F	Besparing energielasten		€ 60,00	€ 50,00	€ 24,00	€ 15,00	€ 12,00	€ 2,00	€ -	
G	Besparing energielasten		€ 60,00	€ 50,00	€ 23,00	€ 14,00	€ 10,00	€ 1,00	€ -	€ -

Tabel 3.2: Mogelijkheden huurverhoging per labelstap op basis van het Woningwaarderingstelsel (per maand)

VAN		↑	NAAR							
			A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Huurverhoging labelstap punten 100%		€ 20,00							
	Huurverhoging labelstap punten 70%		€ 14,00							
A	Huurverhoging labelstap punten 100%		€ 40,00	€ 20,00						
	Huurverhoging labelstap punten 70%		€ 28,00	€ 14,00						
B	Huurverhoging labelstap punten 100%		€ 60,00	€ 40,00	€ 20,00					
	Huurverhoging labelstap punten 70%		€ 42,00	€ 28,00	€ 14,00					
C	Huurverhoging labelstap punten 100%		€ 120,00	€ 100,00	€ 80,00	€ 60,00				
	Huurverhoging labelstap punten 70%		€ 84,00	€ 70,00	€ 56,00	€ 42,00				
D	Huurverhoging labelstap punten 100%		€ 150,00	€ 130,00	€ 110,00	€ 90,00	€ 30,00			
	Huurverhoging labelstap punten 70%		€ 105,00	€ 91,00	€ 77,00	€ 63,00	€ 21,00			
E	Huurverhoging labelstap punten 100%		€ 180,00	€ 160,00	€ 140,00	€ 120,00	€ 60,00	€ 30,00		
	Huurverhoging labelstap punten 70%		€ 126,00	€ 112,00	€ 98,00	€ 84,00	€ 42,00	€ 21,00		
F	Huurverhoging labelstap punten 100%		€ 200,00	€ 180,00	€ 160,00	€ 140,00	€ 80,00	€ 50,00	€ 20,00	
	Huurverhoging labelstap punten 70%		€ 140,00	€ 126,00	€ 112,00	€ 98,00	€ 56,00	€ 55,00	€ 14,00	
G	Huurverhoging labelstap punten 100%		€ 220,00	€ 200,00	€ 180,00	€ 160,00	€ 100,00	€ 60,00	€ 30,00	€ 10,00
	Huurverhoging labelstap punten 70%		€ 154,00	€ 140,00	€ 126,00	€ 112,00	€ 70,00	€ 42,00	€ 21,00	€ 7,00

In de communicatie rondom de tabel is het belangrijk om in te spelen op het feit dat veel theoretische rekenexercities op basis van referentiegebruiken of standaardgebruikers de baten bijna per definitie overschatten. Met een tabel die op twee manieren een veiligheidsklep biedt voor de huurders ontstaat een reëel beeld van de voordelen voor huurders. De centrale boodschap bij de tabel is:

1. De energetische renovatie leidt tot een besparing op energielasten en dus op woonlasten. Door uit te gaan van werkelijke besparingen sluit de tabel aan bij de situatie van de huurder. Als corporatie is

het belangrijk om de baten niet te overschatten en dus uit te gaan van *reële* lagere woonlasten. Op deze manier wordt voorkomen dat de baten voor de huurder in de praktijk niet tegenvallen.

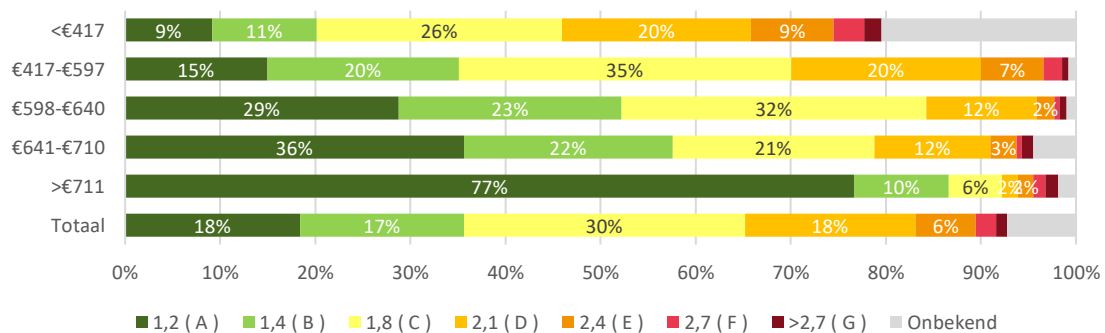
2. Corporaties kunnen op bij energetische renovatie een reguliere huurverhoging vragen die in de meeste gevallen hoger is dan de besparing. De tabel laat zien dat corporaties ervoor kunnen kiezen dit niet of slechts in beperkte mate te doen in het belang van de betaalbaarheid voor de huurder.
3. Een derde bijkomende boodschap heeft betrekking op het feit dat de besparingen sterk afhankelijk zijn van gebruiksgedrag voor en na de renovatie. Daardoor lopen de besparingen in de praktijk vaak behoorlijk uiteen. De huurder kan hier dus zelf ook iets aan doen.

Hiermee wordt inzichtelijk dat aan twee kanten rekening gehouden wordt met de bestedingsmogelijkheden van de huurder: aan de kant van het rekenen met reële lagere woonlasten als gevolg van energetische besparingen en aan de kant van het limiteren van een hogere te vragen huurprijs. Daarmee communiceert de tabel als een redelijk uitgangspunt voor de huurder in het kader van het bereiken van voldoende deelname aan renovatietrajecten.

Samenstelling huidige corporatievoorraad naar energielabel

Op dit moment heeft ongeveer 20% van de corporatievoorraad een energielabel A of beter. Deze woningen zijn toekomstbestendig en bij deze woningen zijn de energielasten doorgaans het laagst. Met name in de voorraad met een energielabel D of lager, is bij een labelsprong een aanzienlijke energiebesparing te halen. Relatief veel van deze woningen bevinden zich in het laagste prijssegment, namelijk tot €417 en tussen €417 en €597 per maand.

Figuur 3.2: Gemeente Groningen. Samenstelling woningvoorraad corporaties naar energie-index en label per huurprijsklasse



Bron: De Huismeesters, Lefier, Nijestee, Patrimonium, Wierden en Borgen, Woonborg, 2018

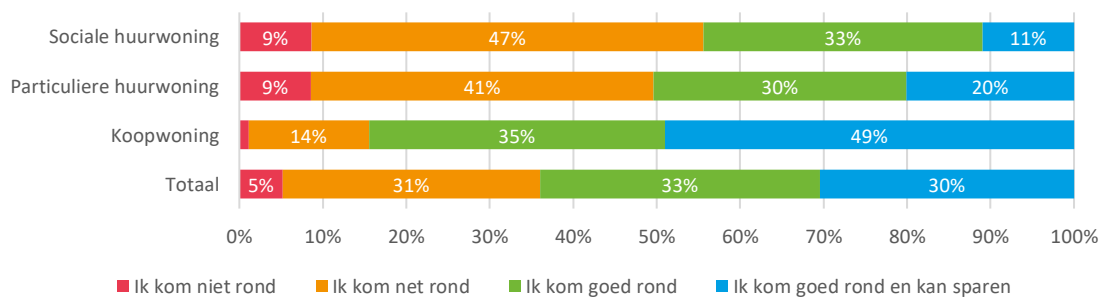
4 De beleving van de inwoners

Het begrip betaalbare woonlasten is niet enkel te vatten in een rekenkundige exercitie waar inkomsten en uitgaven tegen elkaar worden afgestreept. Ook het gevoel en de beleving van huishoudens speelt een belangrijke rol in de keuzes die men maakt. Geven huishoudens aan dat ze moeite hebben om rond te komen, maakt men zich weleens zorgen over het betalen van de woonlasten, en waarop bezuinigt men? De uitkomsten die in dit hoofdstuk worden gepresenteerd zijn afkomstig uit de enquête.

Zorgen over maandelijkse lasten

De meeste huishoudens in Groningen geven aan goed rond te komen (63%). Hier is wel een verschil te zien tussen huishoudens in een huur- en koopwoning. Van alle woningeigenaren geeft 35% aan goed rond te kunnen komen, en 49% dat goed rond te komen en te kunnen sparen. Van alle huishoudens in de sociale én particuliere huurvoorraad geeft 9% aan niet rond te komen. In de sociale huurvoorraad is het aantal huishoudens dat aangeeft net rond te komen wat hoger dan in huurders in de particuliere huurvoorraad (47% tegenover 41%). Het aantal huishoudens dat geld overhoudt om te sparen is juist lager: 11% in de sociale huur tegenover 20% in de particuliere huur.

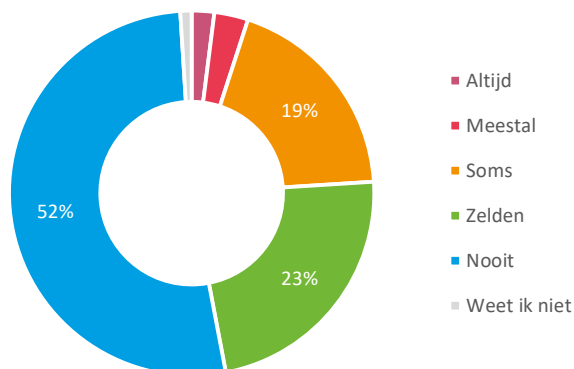
Figuur 4.1: Gemeente Groningen. Vindt huurders dat ze rond kunnen komen met hun inkomen, naar eigendomssituatie



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Ondanks dat de meeste huishoudens aangeven rond te komen, is er een grote groep die aangeeft met moeite rond te komen. Bijna één op de tien huishoudens in een huurwoning geeft zelfs aan helemaal niet rond te komen. Wanneer we kijken naar hoe vaak mensen zich zorgen maken over hun maandelijkse lasten, zien we dat meer dan de helft aangeeft zich nooit zorgen te maken om het betalen van hun rekeningen. Nog eens een kwart (23%) geeft aan zich zelden zorgen te maken over dit onderwerp. Toch is er 5% die aangeeft zich meestal of altijd zorgen te maken over het betalen van de maandelijkse lasten. Bijna de helft van deze groep zegt zelfs zich altijd zorgen te maken.

Figuur 4.2: Gemeente Groningen. Mate waarin respondenten zich zorgen maken over de maandelijkse lasten



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Uitgesplitst naar eigendomssituatie zien we dat huishoudens in een sociale huurwoning zich gemiddeld vaker zorgen maken over het betalen van de maandelijkse lasten. Circa 5% van de respondenten in een sociale huurwoning maakt zich altijd zorgen over het betalen van de vaste lasten (tegenover 2% in de particuliere huur en 1% in de koopsector). Vooral in de categorie mensen die zich soms zorgen zegt te maken is een verschil te zien tussen huur en koop. Waar ruim een kwart van de mensen in een huurwoning zich soms zorgen zegt te maken, is dit in de koopsector ‘slechts’ 11%.

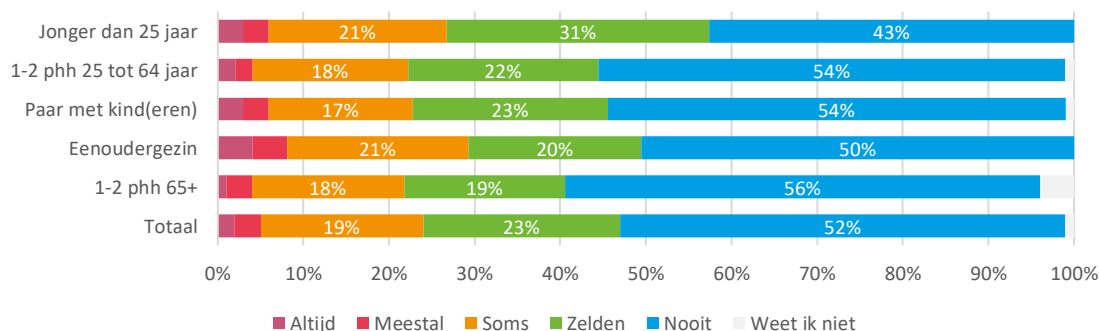
Tabel 4.1: Gemeente Groningen. Mate van zorgen maken over maandelijkse lasten, naar eigendomssituatie

	Altijd	Meestal	Soms	Zelden	Nooit	Weet ik niet	Totaal
Sociale huurwoning	5%	6%	28%	23%	37%	1%	100%
Particuliere huurwoning	2%	3%	23%	27%	46%	1%	100%
Koopwoning	1%	1%	11%	22%	64%	2%	100%
Totaal	2%	3%	19%	23%	52%	1%	100%

Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Eenoudergezinnen maken zich het vaakst zorgen over de maandelijkse lasten. Circa 4% van deze huishoudens maakt zich altijd zorgen en 4% meestal. Van alle huishoudens jonger dan 25 jaar maakt 43% zich nooit zorgen over het betalen van de woonlasten. Bij de overige huishoudenstypen geeft meer dan de helft aan zich nooit zorgen te maken.

Figuur 4.3: Gemeente Groningen. Mate van zorgen maken over maandelijkse lasten, naar huishoudenstype



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Waar bezuinigt men op?

Ondanks dat 52% van de respondenten zegt zich nooit zorgen te maken over het betalen van de maandelijkse woonlasten, zegt slechts 44% van hen aan nooit te hoeven bezuinigen. De meeste mensen bezuinigen op het kopen van kleding (30%), abonnementen van kranten en tijdschriften (27%) en uitgaan (26%). Men bezuinigt nagenoeg niet op medische zorg of verzekeringen.

Tabel 4.2: Gemeente Groningen. Uitgaven waarop respondenten, wanneer nodig, bezuinigen

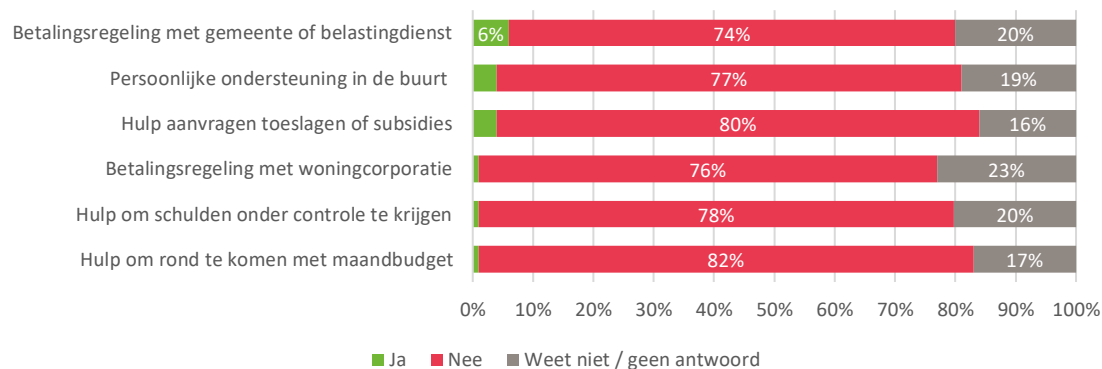
Nr.	Bezuiniging	%	Nr.	Bezuiniging	%
1.	Kleding	30%	9.	Vervoer (auto / ov)	15%
2.	Abonnementen (van bijv. kranten)	27%	10.	Cadeaus voor derden	12%
3.	Uitgaan	26%	11.	Waterverbruik	11%
4.	Vakantie	26%	12.	Vervanging van elektrische apparaten	10%
5.	Dagelijkse boodschappen	20%	13.	Internet / telefoonabonnement	10%
6.	Gasverbruik	18%	14.	Cadeaus voor (klein)kinderen	6%
7.	Elektriciteitsverbruik	17%	15.	Medische zorg	4%
8.	Lidmaatschap verenigingen	15%	16.	Verzekeringen	4%

Bron: Woonwensenquête Companen, 2018

Gebruik hulpvoorzieningen

De meeste mensen maken geen gebruik van hulpvoorzieningen. Toch is er 6% die zegt gebruik te hebben gemaakt van betalingsregelingen met de gemeente of de belastingdienst. Ook heeft 4% van de respondenten weleens gebruik gemaakt van persoonlijke ondersteuning op het gebied van het betalen van woonlasten, of hulp te hebben gehad bij het aanvragen van toeslagen of subsidies.

Figuur 4.4: Gemeente Groningen. Gebruik van hulpvoorzieningen



Bron: Woonwensenquête Companen, 2018