



HBO De Peel



Woonlastenonderzoek

De huurder in beeld

18 maart 2014

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 18 maart 2014

TITEL Woonlastenonderzoek

ONDERTITEL De huurder in beeld

OPDRACHTGEVER HBO De Peel

AUTEUR(S) Jeroen Wissink (Companen)
Geert Claessens (Companen)

PROJECTNUMMER 5126.100/g

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Vraagstelling en onderzoeksopzet | 1 |
| 1.2 | Definities | 3 |
| 2 | Typering en woonlasten huurders | 4 |
| 2.1 | Huishoudenssamenstelling en inkomen | 4 |
| 2.2 | Hoogte van de huurlasten | 6 |
| 2.3 | Hoogte van de woonlasten | 7 |
| 2.4 | Energieverbruik en -lasten | 9 |
| 2.5 | Oplossingsrichtingen | 10 |
| | Bijlage: Aanvullende tabellen | 1 |

1 Inleiding

Recent verdiepend onderzoek op basis van het Woononderzoek Nederland (WoON2012) laat zien dat op landelijk niveau de zogenaamde huur-, koop- en woonquote ten opzichte van enkele jaren geleden is gestegen. Gemiddeld genomen zijn huishoudens een groter deel van hun netto besteedbaar inkomen kwijt aan het wonen. De belangrijkste oorzaak is een daling van het inkomen, onder andere door toegenomen werkloosheid. De verwachting is dat een aantal kosten van het wonen de komende jaren zullen (blijven) stijgen, denk aan de huur, mogelijk de energielasten, maar ook de heffingen. De combinatie van stijgende woonlasten en daling van de inkomens leidt tot een grote daling van de koopkracht. Hoe dit zich in de toekomst precies verder zal ontwikkelen, is onzeker. Dit is afhankelijk van vele factoren zowel landelijk als lokaal. Daarom is het zinvol de balans lokaal op te maken.

HBO De Peel heeft daarom in samenwerking met Bergopwaarts en de gemeente Deurne en Asten een woonlastenonderzoek laten uitvoeren onder de huurders van Bergopwaarts in beide gemeenten.

1.1 Vraagstelling en onderzoeksopzet

De centrale vragen van dit onderzoek luiden als volgt:

1. Wat zijn de huurders van Bergopwaarts kwijt aan wonen in relatie tot hun inkomen?
2. Bij welke doelgroepen leidt dit (mogelijk) tot knelpunten?

Dit onderzoek geeft in ieder geval antwoord op de volgende subvragen:

1. Wat geven huurders uit aan woonlasten zoals huur, gas, water, elektra en gemeentelijke heffingen en hoe verhoudt zich dat ten opzichte van het inkomen (huur- en woonquote)?
2. Welk aandeel huurders ervaart moeilijkheden bij het betalen van de woonlasten?
3. Wat is de samenstelling van deze groep die moeilijkheden ondervindt bij het betalen van woonlasten?
4. Welke groep huurders is kwetsbaar bij een stijging van de woonlasten?

Onderzoeksopzet

In januari 2014 zijn er 4.450 vragenlijsten verspreid onder alle huurders van Bergopwaarts in de gemeente Deurne en Asten. Iedereen heeft de kans gehad om, via een schriftelijke enquête of internet, deel te nemen aan het onderzoek.

Tabel 1.1: HBO De Peel. Responsoverzicht woonlastenonderzoek

| | Totaal aangeschreven | Respons aantal | Respons percentage |
|------------------------|----------------------|----------------|--------------------|
| Gemeente Asten | 1.180 | 156 | 13% |
| Gemeente Deurne | 3.370 | 411 | 12% |
| Totaal | 4.450 | 567 | 13% |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

In totaal hebben 602 huishoudens een enquêteformulier ingevuld en teruggestuurd. Omdat bij een aantal enquêtes vragen over bijvoorbeeld inkomen, huishoudenstype of woonlasten niet zijn ingevuld, zijn de resultaten van dit onderzoek gebaseerd op 567 enquêtes. Deze respons is ruim voldoende om voor het totale werkgebied betrouwbare uitspraken te doen (betrouwbaarheid 95% en 5%

nauwkeurigheidsmarge). Ruim 90% van de respondenten heeft gebruik gemaakt van de schriftelijke vragenlijst en iets minder dan 10% heeft via internet deelgenomen.

Een belangrijke voorwaarde voor het uitvoeren van dit woonlastenonderzoek is dat privacy en anonimiteit gewaarborgd is. De uitkomsten zijn dan ook niet te herleiden op persoonsniveau. Dit betekent tegelijkertijd ook dat het niet mogelijk is om de uitkomsten te 'wegen' naar de feitelijke situatie. In theorie is het mogelijk dat bepaalde doelgroepen zoals ouderen, of lage inkomens relatief vaker aan het onderzoek hebben deelgenomen dan gemiddeld. Een vergelijking van de onderzoeksresultaten met de werkelijke samenstelling van de woningvoorraad en de inkomensgrenzen (tot € 34.000, € 34.000-€ 43.000 en vanaf € 43.000) laat echter geen afwijkend beeld zien.

Achtergronden woonlastenonderzoek

Aan dit onderzoek liggen de volgende achtergronden ten grondslag:

Lokaal onderzoek

Om een goed inzicht te krijgen in de betaalbaarheid van het wonen voor huurders van Bergopwaarts is lokaal onderzoek nodig. Het is weliswaar mogelijk om een algemeen beeld rondom dit vraagstuk te schetsen uit algemene bronnen als het WoON2012, maar de praktijk laat zien dat er regionaal en lokaal sterke verschillen in woonlasten van huurders bestaan. Ook de regionale verschillen in het bestedingspatroon zijn groot, maar ook de samenstelling van de huurwoningvoorraad kan sterk verschillen. Door landelijk onderzoek te projecteren op het werkgebied van Bergopwaarts wordt geen recht gedaan aan deze regionale verschillen.

Economische ontwikkelingen en stijgende woonlasten

Door de huidige economische ontwikkelingen staat de betaalbaarheid van het wonen voor veel huishoudens onder druk. Door een stijgende werkloosheid komen steeds meer huishoudens in betalingsproblemen. Uit analyses van het WoON2012 blijkt dat in de afgelopen drie jaar de totale woonuitgaven voor huurders beperkt zijn toegenomen (+2%), maar dat tegelijkertijd het reële inkomen met 6% is gedaald. Hoe groot het aantal huishoudens is dat moeite heeft met het betalen van de woonlasten zal moeten blijken uit dit onderzoek.

Spagaat van woningcorporaties

Corporaties zijn de afgelopen jaren geconfronteerd met extra financiële uitgaven en teruglopende inkomsten. Het gaat om extra uitgaven als de verhuurdersheffing, en onder andere lagere inkomsten uit de verkoop van woningen. Ter compensatie van de verhuurdersheffing hebben corporaties de mogelijkheid gekregen om de huur voor verschillende inkomensgroepen boven de inflatie te verhogen. Het doorvoeren van deze huurverhogingen zijn belangrijk voor een financieel gezonde bedrijfsvoering, maar betekenen ook een stijging van de woonlasten voor haar huurders.

Privacy waarborgen

In dit onderzoek wordt naar vertrouwelijke informatie gevraagd over onder andere de hoogte van het inkomen en het uitgavenpatroon. Essentieel bij het uitvoeren van het woonlastenonderzoek is het waarborgen van de privacy van de respondent. Respondenten moeten de zekerheid hebben dat hun gegevens enkel en alleen worden gebruikt voor de uitvoering van dit onderzoek. Resultaten van dit onderzoek zijn dan ook nooit op de persoon te herleiden. Companen is zeer zorgvuldig in het archiveren, beheren en presenteren van deze gegevens, en als lid van de brancheorganisatie voor onderzoeksbureaus (MOA) gehouden aan strikte privacyregulering.

1.2 Definities

Dit onderzoek vraagt om een heldere afbakening van definities over huur-, woonlasten en inkomensgroepen. In dit onderzoek gaan we uit van de volgende definities:

Netto huurlasten: Kale huur + servicekosten - huurtoeslag.
Netto woonlasten: Netto huurlasten + gas + elektra + water + gemeentelijke heffingen.

Netto huishoudinkomen: Gezamenlijk huishoudinkomen na aftrek belastingen en premies.
Besteedbaar inkomen: Netto huishoudinkomen aangevuld met eventuele toeslagen (huurtoeslag, zorgtoeslag) en verminderd met een verplichte (basis)zorgverzekering. Bij het benaderen van het besteedbaar inkomen is geen rekening gehouden met eventuele aanvullende inkomsten als alimentatie of mogelijke uitgaven vanwege schulden of afbetalingsregelingen. Hierover zijn namelijk geen gegevens bekend.

In het onderzoek hanteren we de volgende inkomensgrenzen:

Primaire doelgroep: De oorspronkelijke BBSH-doelgroep van beleid. Hiervoor gelden de volgende inkomensgrenzen:
éénpersoonshuishouden tot 65 jaar € 22.005,
meerpersoonshuishouden tot 65 jaar € 29.900,
éénpersoonshuishouden van 65 jaar e.o. € 20.675,
meerpersoonshuishouden van 65 jaar e.o. € 28.225.

Secundaire doelgroep: Huishoudens met een inkomen boven de BBSH-doelgroep tot en met € 34.000.
€34.000-€43.000: Huishoudens met een bruto belastbaar jaarinkomen tussen € 34.000 en € 43.000.
Vanaf €43.000: Huishoudens met een bruto belastbaar jaarinkomen van € 43.000 of hoger.

Om te bepalen of een huishouden moeite heeft om rond te komen, maken we gebruik van de budgetten die het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) en het NIBUD hanteert in de Armoedemonitor. Het gaat om het Basisbehoeftebudget en het Niet-Veel-Maar-Toereikend-budget (NVMT-budget). Deze laatste grens wordt ook wel de armoedegrens genoemd.

Basisbehoeftebudget: De minimale uitgaven van een huishouden aan voedsel, kleding, wonen, verzekeringen, niet-vergoede ziektekosten en persoonlijke verzorging.
NVMT-budget: Het basisbudget aangevuld met een bescheiden budget voor ruimte voor 'sociale participatie'. Het gaat hierom kosten voor bijvoorbeeld lidmaatschap vereniging of een korte vakantie. Een auto is overigens niet inbegrepen.

2 Typering en woonlasten huurders

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek gepresenteerd. Hierbij wordt telkens onderscheid gemaakt tussen de totale groep huishoudens van Bergopwaarts en de groep huishoudens met een inkomen onder de armoedegrens. Op deze manier leggen we de focus op de groep huurders die in de knel zit.

2.1 Huishoudenssamenstelling en inkomen

Tabel 2.1: HBO De Peel. Samenstelling huurders naar huishoudenstype

| | Huishoudens Bergopwaarts totaal | | Huishoudens onder armoedegrens | |
|---|---------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| | % | Aantal | % t.o.v. totaal huishoudens | Aantal |
| 1 persoonshuishouden tot 65 jaar | 20% | 900 | 35% | 320 |
| 2 persoonshuishouden tot 65 jaar | 16% | 760 | 25% | 180 |
| 1-ouder gezin | 6% | 270 | 75% | 170 |
| 2-ouder gezin | 11% | 510 | 50% | 120 |
| 1 persoonshuishouden vanaf 65 jaar | 21% | 960 | 20% | 200 |
| 2 persoonshuishouden vanaf 65 jaar | 25% | 1.150 | 10% | 260 |
| Totaal | 100% | 4.450 | 28% | 1.250 |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

Bergopwaarts huisvest ongeveer 4.450 huishoudens in de gemeente Asten (1.180) en de gemeente Deurne (3.370). Van alle huishoudens heeft naar schatting 28% een inkomen onder de armoedegrens, dit komt neer op ongeveer 1.250 huishoudens.

- Ruim 83% van de huurders van Bergopwaarts is een één- of tweepersoonshuishouden, en circa 17% zijn één- en tweeloper gezinnen. Vooral deze twee laatste groepen hebben moeite om de eindjes aan elkaar te knopen. Ongeveer driekwart van de éénouder gezinnen heeft een inkomen lager dan de armoedegrens, en bij tweeloper gezinnen ruim de helft.
- Van alle huishoudens hebben 65-plussers het relatief goed. Toch gaat het vanwege de omvang van de groep toch om substantiële aantallen. Van alle éénpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder heeft één op de vijf een inkomen onder de armoedegrens, bij tweepersoonshuishoudens is dit ongeveer één op de tien.

Tabel 2.2: Bergopwaarts. Samenstelling huurders naar inkomensklasse

| | Huishoudens Bergopwaarts totaal | | Huishoudens onder armoedegrens | |
|-----------------------------|---------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| | % | Aantal | % | Aantal |
| Primaire doelgroep | 64% | 2.910 | 99% | 1.240 |
| Secundaire doelgroep | 14% | 620 | 1% | 10 |
| €34.000 tot €43.000 | 11% | 480 | 0% | 0 |
| €43.000 en hoger | 12% | 540 | 0% | 0 |
| Totaal | 100% | 4.450 | 100% | 1.250 |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

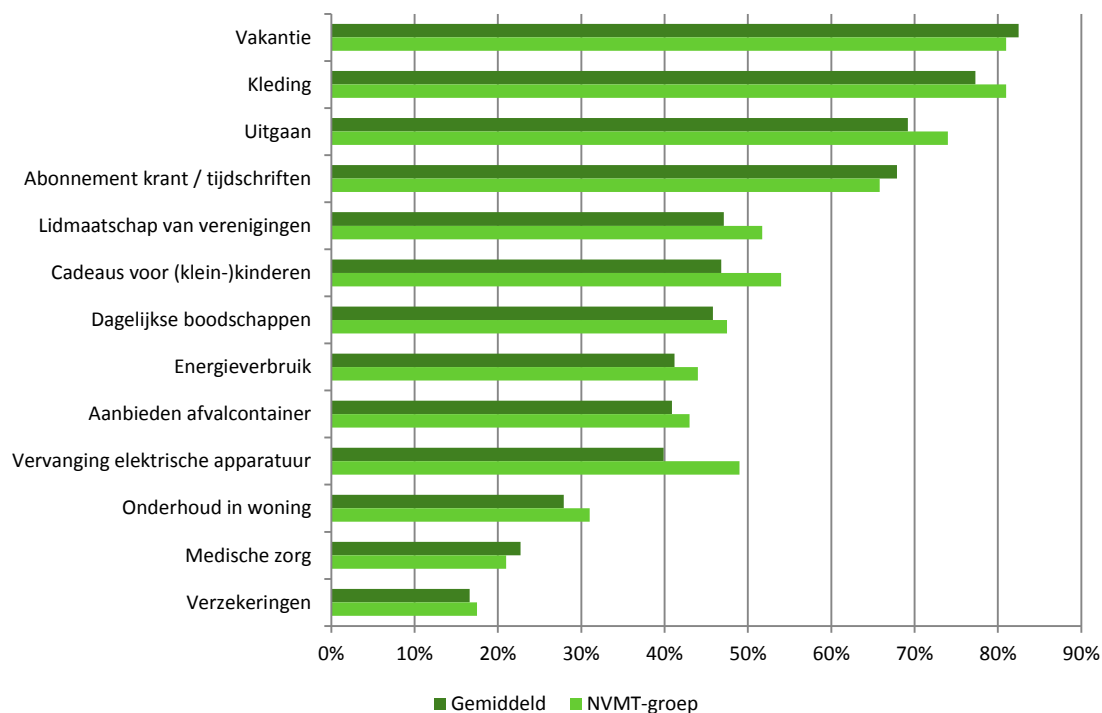
Circa 78% van de huishoudens heeft een bruto inkomen tot € 34.000 per jaar. In totaal heeft ruim één op de tien huishoudens een inkomen boven de € 43.000. Bijna alle huishoudens met een inkomen onder de armoedegrens heeft een inkomen behorende tot de primaire doelgroep (BBSH grens).

- Het gemiddelde netto huishoudinkomen van de huurders van Bergopwaarts bedraagt circa € 1.610 per maand.

Waarop bezuinigen huurders?

Ruim driekwart van alle huurders geeft aan op één of meerdere zaken te bezuinigen om de woonlasten te kunnen blijven betalen. Van de groep huishoudens met een inkomen onder de armoedegrens geeft zelfs 95% aan ergens op te bezuinigen.

Figuur 2.1: Bergopwaarts. Zaken waarop huishoudens bezuinigen



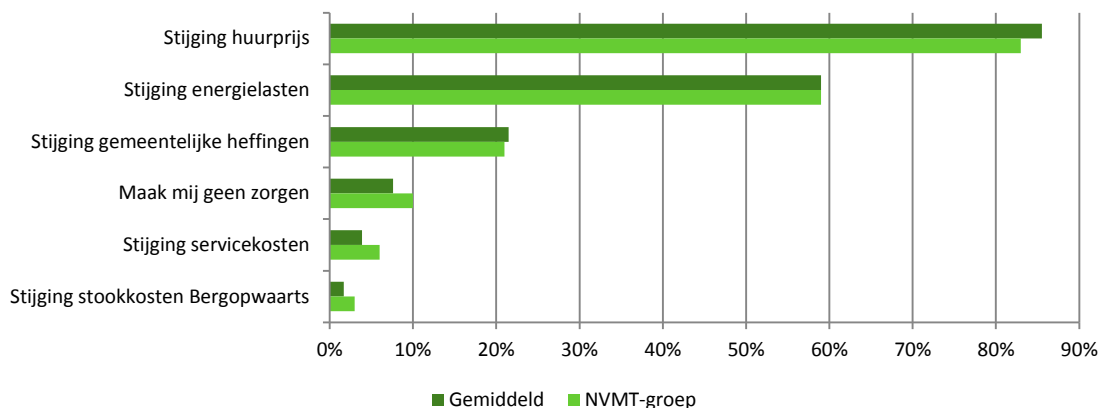
Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

- Huishoudens besparen op 'logische' zaken als kleding, uitgaan, vakantie en abonnementen voor de krant of tijdschriften. In grote lijnen is er geen wezenlijk verschil tussen de 'gemiddelde' huurder van Bergopwaarts en huishoudens onder de armoedegrens.
- Een punt van zorg is de besparing op verzekeringen en medische zorg. Ruim één op de vijf huishoudens onder de armoedegrens geeft aan op medische zorg te besparen. Mensen geven aan niet meer naar de tandarts of fysiotherapeut te gaan omdat dit te duur is, of dat zij hier geen aanvullende zorgverzekering voor hebben afgesloten. Daarnaast zijn er huishoudens die aangeven niet meer naar de huisarts te gaan uit angst voor hoge kosten.

Zorgen over de toekomst

Ruim de helft van de huurders van Bergopwaarts geeft aan zich (wel eens) zorgen te maken of ze de huur wel op kunnen brengen. Voor bijna 65% van de huishoudens tot de armoedegrens is dit het geval.

Figuur 2.2: Bergopwaarts. Onderdelen waarover huurders zich zorgen maken.



Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

- Huurders maken zich vooral zorgen over de stijging van de huurprijs. Ruim 85% van de huurders geeft aan zich hierover zorgen te maken. Op de tweede en derde plaats staan de stijging van energielasten en gemeentelijke heffingen. In verhouding gaat het echter om (substantieel) lagere bedragen. Er is weinig verschil tussen de totaal groep huurders (gemiddeld) en de huishoudens onder de armoedegrens (NVMT-groep).

2.2 Hoogte van de huurlasten

De huurlasten bestaan uit een optelsom van de kale huur en eventuele servicekosten minus het eventuele bedrag dat een huishouden aan huurtoeslag krijgt.

Tabel 2.3: Bergopwaarts. Huurlasten huishouden totaal en onder armoedegrens

| | Huishoudens Bergopwaarts totaal | Huishoudens onder armoedegrens |
|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Kale huur | € 481 | € 494 |
| Servicekosten | € 8 | € 5 |
| Huurtoeslag | € 68 | € 105 |
| Netto huurlasten | € 421 | € 394 |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

- Het gemiddelde bedrag dat een huurder aan kale huur betaalt bedraagt € 481 per maand. Daar komt gemiddeld € 8 servicekosten bij. Na aftrek van de huurtoeslag bedragen de netto huurlasten voor huurders van Bergopwaarts circa € 421 per maand.
- Huishoudens onder de armoedegrens hebben over het algemeen lagere netto maandlasten omdat zij gemiddeld een hogere huurtoeslag ontvangen. Alle huishoudens onder de armoedegrens samen zijn per maand gemiddeld € 394 kwijt aan netto huurlasten.

Tabel 2.4: Bergopwaarts. Gebruik huurtoeslag

| | Huishoudens Bergopwaarts totaal |
|---------------------------|---------------------------------|
| % huurtoeslag | 41% |
| Huurtoeslag per ontvanger | € 163 |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

Circa 41% van de huurders geeft aan huurtoeslag te ontvangen. Het gemiddelde bedrag dat men ontvangt ligt op circa € 163 per ontvanger.

2.3 Hoogte van de woonlasten

De totale (netto) woonlasten bestaan uit de netto huurlasten aangevuld met de kosten voor energie (gas, elektra en water) en de kosten voor gemeentelijke lasten. Onder gemeentelijke lasten vallen onder andere waterverontreinigingsheffing, afvalstoffenheffing en rioolrechten.

Tabel 2.5: Bergopwaarts. Woonlasten huishouden totaal en onder armoedegrens

| | Huishoudens Bergopwaarts totaal | Huishoudens onder armoedegrens |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Netto huurlasten | € 421 | € 394 |
| Energielasten (gas, elektra, water) | € 143 | € 150 |
| Gemeentelijke lasten | € 44 | € 40 |
| Netto woonlasten | € 608 | € 584 |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

- Huurders van Bergopwaarts zijn gemiddeld € 608 per maand kwijt aan (netto) woonlasten. Dit bedrag bestaat uit € 421 voor de netto huurlasten, € 143 energielasten en € 44 gemeentelijke lasten.
- Huishoudens onder de armoedegrens zijn iets minder kwijt aan maandelijkse netto woonlasten, namelijk € 584 per maand, omdat zij meer huurtoeslag ontvangen. De gemiddelde energielasten liggen overigens iets hoger dan de overige huurders.
- De gemeente biedt de allerlaagste inkomens de mogelijkheid om kwijschelding aan te vragen van gemeentelijke lasten als waterverontreinigingsheffing, afvalstoffenheffing en rioolrechten. Van alle huurders geeft 5% aan kwijschelding te ontvangen voor waterverontreinigings- en afvalstoffenheffing. Daarnaast geeft circa 6% aan kwijschelding voor rioolrechten te ontvangen. De huishoudens die kwijschelding ontvangen vallen allemaal in de primaire doelgroep.

Tabel 2.6: Bergopwaarts. Huur- en woonquote huishoudens totaal

| | Huurquote (netto huurlasten als % van netto huishoudinkomen) | Woonquote (netto woonlasten als % van netto huishoudinkomen) |
|------------------------------------|--|--|
| 1 persoonshuishouden tot 65 jaar | 32% | 46% |
| 2 persoonshuishouden tot 65 jaar | 26% | 37% |
| 1-ouder gezin | 36% | 55% |
| 2-ouder gezin | 26% | 39% |
| 1 persoonshuishouden vanaf 65 jaar | 29% | 43% |
| 2 persoonshuishouden vanaf 65 jaar | 24% | 35% |
| Totaal | 28% | 41% |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

Huurders zijn gemiddeld 28% van hun netto huishoudinkomen kwijt aan huurlasten en circa 41% aan woonlasten. Éénouder gezinnen en éénpersoonshuishoudens tot 65 jaar zijn in verhouding tot hun inkomen het meeste kwijt aan woonlasten.

Tabel 2.7: Bergopwaarts. Huur- en woonquote huishoudens naar inkomensklasse

| | Huurquote | Woonquote |
|----------------------|-----------|-----------|
| Primaire doelgroep | 31% | 45% |
| Secundaire doelgroep | 26% | 36% |
| €34.000 tot €43.000 | 24% | 34% |
| €43.000 en hoger | 20% | 28% |
| Totaal | 28% | 41% |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

De huur- en woonquote neemt logischerwijs af naarmate het inkomen toeneemt. De primaire doelgroep heeft een huurquote van 31%, terwijl huishoudens met een inkomen van € 43.000 een huurquote van 20% hebben.

Tabel 2.8: Bergopwaarts. Huur- en woonlasten huishoudens onder armoedegrens

| | Kale huur | Netto huurlasten | Netto woonlasten | Huurquote | Woonquote |
|----------------------|-----------|------------------|------------------|-----------|-----------|
| Alleenstaand | € 460 | € 350 | € 510 | 37% | 54% |
| Paar zonder kinderen | € 490 | € 430 | € 640 | 33% | 49% |
| 1-ouder gezin | € 550 | € 420 | € 610 | 39% | 57% |
| 2-ouder gezin | € 510 | € 430 | € 660 | 30% | 47% |
| Totaal | € 494 | € 394 | € 584 | 35% | 52% |

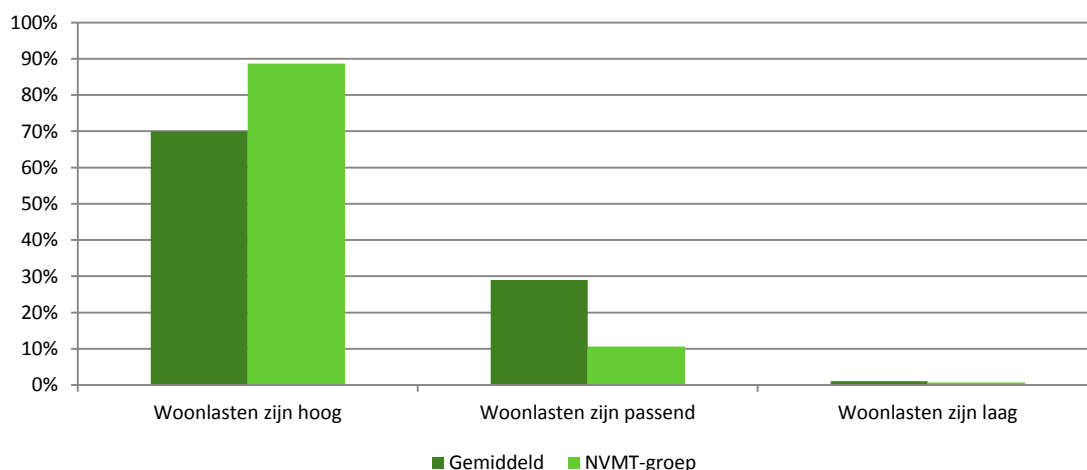
Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

- Van alle huishoudens onder de armoedegrens geven éénouder gezinnen in verhouding het meeste uit aan woonlasten. De huurquote voor deze groep huishoudens ligt op 39% en de woonquote op 57%.
- Tweeouder gezinnen geven in absolute zin het meeste uit aan woonlasten, namelijk € 660 per maand.

Hoogte woonlasten in relatie tot inkomen

Aan alle huurders is gevraagd hoe zij de hoogte van hun woonlasten ervaren in relatie tot hun inkomen.

Figuur 2.3: Bergopwaarts. Beleving hoogte woonlasten in relatie tot inkomen



Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

Ruim 70% van de huurders van Bergopwaarts geeft aan dat ze de hoogte van de woonlasten te hoog vinden in relatie tot hun inkomen. Van alle huurders onder de armoedegrens is dit bijna 90%. Uiteraard is dit een subjectieve vraag en kunnen de argumenten voor elk huishoudens verschillend zijn.

2.4 Energieverbruik en -lasten

De maandelijkse energielasten vormen een belangrijke component van de totale woonlasten. Per huishoudenstype is in beeld gebracht wat het maandelijkse verbruik is en welk voorschot men maandelijks kwijt is.

Tabel 2.9: Bergopwaarts. Gemiddeld gas- en elektraverbruik naar huishoudenstype

| | Gas (m3) | Elektra (kWh) | Maandelijks voorschot |
|---|-----------------|------------------|-----------------------|
| 1 persoonshuishouden tot 65 jaar | 970 m3 | 1.825 kWh | € 105 p.m. |
| 2 persoonshuishouden tot 65 jaar | 1.430 m3 | 2.985 kWh | € 145 p.m. |
| 1-ouder gezin | 1.270 m3 | 2.645 kWh | € 135 p.m. |
| 2-ouder gezin | 1.460 m3 | 3.595 kWh | € 170 p.m. |
| 1 persoonshuishouden vanaf 65 jaar | 1.200 m3 | 1.975 kWh | € 115 p.m. |
| 2 persoonshuishouden vanaf 65 jaar | 1.290 m3 | 2.835 kWh | € 135 p.m. |
| Totaal | 1.260 m3 | 2.600 kWh | € 130 p.m. |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

- Gemiddeld geven huurders € 130 per maand uit aan hun voorschot voor gas en elektra. Tweeouder gezinnen zijn per maand het meeste kwijt aan hun energierekening, gemiddeld ongeveer € 170 per maand. Het lijkt er overigens niet op dat oudere huishoudens meer stoken dan jongere huishoudens. De verbruikscijfers van één- en tweepersoonshuishoudens onder en boven de 65 jaar zijn redelijk vergelijkbaar.

Tabel 2.10: Bergopwaarts. Gemiddeld gas- en elektraverbruik naar inkomensklasse

| | Gas (m3) | Elektra (kWh) | Maandelijks voorschot |
|-----------------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| Primaire doelgroep | 1.280 m3 | 2.460 kWh | € 130 p.m. |
| Secundaire doelgroep | 1.140 m3 | 2.300 kWh | € 120 p.m. |
| €34.000 tot €43.000 | 1.340 m3 | 2.920 kWh | € 145 p.m. |
| €43.000 en hoger | 1.310 m3 | 3.150 kWh | € 145 p.m. |
| Totaal | 1.260 m3 | 2.600 kWh | € 130 p.m. |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

- Huishoudens behorende tot de primaire doelgroep betalen per maand ongeveer € 130 aan energielasten. De hogere inkomens (boven de € 34.000) geven het meeste uit aan energie.

Tabel 2.11: Bergopwaarts. Gemiddeld gas- en elektraverbruik huishoudens onder armoedegrens

| | Gasverbruik | Elektraverbruik | Voorschot per maand |
|-----------------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| Alleenstaand | 900 m3 | 1.680 kWh | € 110 p.m. |
| Paar zonder kinderen | 1.410 m3 | 2.790 kWh | € 150 p.m. |
| 1-ouder gezin | 1.310 m3 | 2.750 kWh | € 135 p.m. |
| 2-ouder gezin | 1.750 m3 | 3.650 kWh | € 175 p.m. |
| Totaal | 1.340 m3 | 2.850 kWh | € 135 p.m. |

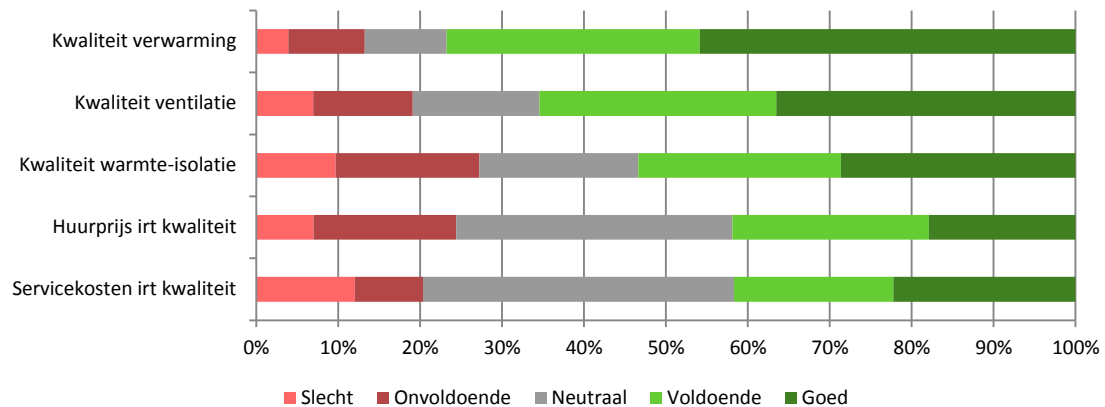
Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

- Huishoudens onder de armoedegrens zijn gemiddeld € 135 per maand kwijt aan gas en elektra. Ook binnen deze groep zien we verschillen tussen de huishoudenstypen. Alleenstaanden hebben de

laagste lasten (ca. € 110 per maand), terwijl tweeouder gezinnen ongeveer € 175 per maand verbruiken.

Aan alle huishoudens is gevraagd om verschillende aspecten van de woning te beoordelen. Het gaat om onder andere de kwaliteit van de verwarming, ventilatie en warmte-isolatie.

Figuur 2.4: Bergopwaarts. Beoordeling verschillende aspecten woning



Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

- Huurders van Bergopwaarts zijn over het algemeen te spreken over de kwaliteit van de verwarming en de ventilatie van de woning. Een kleine 15% beoordeelt de verwarming met een onvoldoende, en bij de ventilatie betreft het bijna 20% van de huurders.
- Over de kwaliteit van de (warmte) isolatie is men het minst tevreden. Ruim een kwart van de huurders geeft aan dit als slecht of onvoldoende te beoordelen. Ook over de huurprijs in relatie tot de aangeboden is ongeveer een kwart minder tevreden. Hier staat tegenover dat ruim 75% de kwaliteit van de woning neutraal of (ruim)voldoende beoordeelt.

2.5 Oplossingsrichtingen

De resultaten van dit onderzoek geven aan dat de betaalbaarheid van het wonen van huurders van Bergopwaarts in Deurne of Asten niet heel veel afwijkt van het landelijke beelden die hierover bestaan. Wel is duidelijker geworden bij welke doelgroepen het vooral knelt, namelijk één- en twee-oudergezinnen. Daaruit komen ook oplossingsrichtingen voort die het knelpunt kunnen verzachten. Daarin spelen overigens vaak meerdere factoren als actoren een rol in. Denk aan:

- Budgetcoaching; dit kan door meerdere partijen, gezamenlijk, worden opgepakt, denk aan gemeente, corporatie, welzijnswerk.
- Energiebesparing; gerichte energetische verbetering van de woning kan de woonlasten verlagen, mits de voordelen ook bij de huurder terecht komen. Overigens moet de woning zich er voor lenen en moet ook het gedrag rondom energieverbruik zijn afgestemd op de verbeteringen.
- Gedrag; in brede zin: bestedingspatroon, betaalmoraal, etc.
- Arbeidsperspectief; daar waar sprake is van inkomensachteruitgang vanwege verlies van werk of inkomsten als zelfstandige, ligt er ook voor de persoon zelf een trigger om (weer) aan het werk te komen.

- Lastenverlichting / ontheffing; denk aan kwijtschelding van heffingen als aan de voorwaarden wordt voldaan. Indruk bestaat dat lang niet alle huishoudens die hiervoor in aanmerking komen, hiervan gebruik maken.
- Afgestemd huurbeleid; Corporaties hebben de keus welke huurverhogingen ze waar doorvoeren. Het feit dat specifieke doelgroepen in de knel komen, in vaak ook nog specifieke complexen, kan aanleiding zijn om de (mate van) huurverhogingen specifiek in te zetten.
- Doorstromen naar passende woning in prijs; naast passendheid in functionaliteit van de woning lijkt voor een bepaalde doelgroep huurders passendheid naar betaalbaarheid aan belang te winnen.

Bijlage: Aanvullende tabellen

Tabel B1: Bergopwaarts. Huurlasten huishouden totaal

| | Gemeente Asten | Gemeente Deurne | Totaal | Landelijk |
|------------------|----------------|-----------------|--------|-----------|
| Kale huur | € 480 | € 481 | € 481 | € 477 |
| Servicekosten | € 4 | € 9 | € 8 | € 11 |
| Huurtoeslag | € 63 | € 69 | € 68 | € 67 |
| Netto huurlasten | € 421 | € 421 | € 421 | € 421 |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014

Tabel B2:: Bergopwaarts. Gebruik huurtoeslag

| | Gemeente Asten | Gemeente Deurne | Totaal | Landelijk |
|---------------------------|----------------|-----------------|--------|------------------|
| % huurtoeslag | 39% | 42% | 41% | |
| Huurtoeslag per ontvanger | € 160 | € 164 | € 163 | € 170 (CBS 2010) |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

Tabel B312: Bergopwaarts. Woonlasten huishouden totaal

| | Gemeente Asten | Gemeente Deurne | Totaal |
|----------------------|----------------|-----------------|--------|
| Netto huurlasten | € 421 | € 421 | € 421 |
| Energielasten* | € 143 | € 143 | € 143 |
| Gemeentelijke lasten | € 41 | € 45 | € 44 |
| Netto woonlasten | € 605 | € 609 | € 608 |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

Tabel B4: Bergopwaarts. Netto huishoudinkomen en % onder basisbehoefte- NVMT-budget naar huishoudenstype

| | Netto huishoud-inkomen | Onder basis behoefte budget | Onder NVMT-budget | |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|
| | | | Percentage | Aantal |
| 1 persoonshuishouden tot 65 jaar | € 1.250 | 20% | 35% | 320 |
| 2 persoonshuishouden tot 65 jaar | € 1.970 | 15% | 25% | 180 |
| 1-ouder gezin | € 1.300 | 60% | 75% | 170 |
| 2-ouder gezin | € 1.990 | 40% | 50% | 120 |
| 1 persoonshuishouden vanaf 65 jaar | € 1.275 | 10% | 20% | 200 |
| 2 persoonshuishouden vanaf 65 jaar | € 1.840 | 5% | 10% | 260 |
| Totaal | € 1.610 | 19% | 28% | 1.250 |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.

Tabel B5: Bergopwaarts. Netto huishoudinkomen en % onder basisbehoefte- NVMT-budget naar inkomensklasse

| | Netto huishoud-inkomen | Onder basis behoefte budget | Onder NVMT-budget | |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|
| | | | Percentage | Aantal |
| Primaire doelgroep | € 1.270 | 28% | 43% | 1.240 |
| Secundaire doelgroep | € 1.680 | 0% | 1% | 10 |
| €34.000 tot €43.000 | € 2.210 | 0% | 0% | 0 |
| €43.000 en hoger | € 1.940 | 0% | 0% | 0 |
| Totaal | € 1.610 | 19% | 28% | 1.250 |
| <i>Referentiegroep Woonbond</i> | | 17% | 26% | |

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014.