



# Enquête woonlasten Huurdersraad Albaniana

15 november 2013

# Inhoudsopgave

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

Tussen haakjes het dianummer

# Achtergrond

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

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

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

Daarom: Zet betaalbaarheid op de agenda

# Doelen van het onderzoek

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

# Conclusies woonlasten

Er is een flink probleem met armoede onder de huurders: 29 procent van de huurders van Albanianae leeft nu al in armoede.

Opvallend is dat een kwart van de huurders die in loondienst werken onder de armoedegrens leven.

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

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

# Conclusies woningkwaliteit

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

Het best gewaardeerde punt aan de woningen is de verwarming. Ook de servicekosten in relatie tot de geleverde kwaliteit wordt relatief positief beoordeeld.

De minst gewaardeerde punten zijn de warmte-isolatie en de relatie tussen de huurprijs en de kwaliteit. De beoordeling van de kwaliteit is vaak lager dan bij de referentiegroepen.

Mensen onder de armoedegrens zijn relatief vaak ontevreden over de warmte-isolatie van de woning, de geluidsisolatie, de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning en de servicekosten in relatie tot de geleverde kwaliteit.

# Conclusies betaalbaarheid

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

Van de mensen onder de armoedegrens maakt ruim 80 procent zich er zorgen over of ze de huur kunnen opbrengen. Van de mensen boven de armoedegrens maakt ruim de helft zich daar zorgen over.

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

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

# Methoden en opzet

Digitale enquête onder achterban van Huurdersraad Albaniana.

8.700 huurders hebben via een brief een uitnodiging voor de enquête ontvangen. Het onderzoek is in de media en via de website van de verhuurder en de Huurdersraad aangekondigd

De enquête kon op een computer van de Huurdersraad en de verhuurder worden ingevuld.

Het onderzoek liep parallel bij huurdersorganisaties in Maastricht, Middelburg, Oisterwijk, Purmerend en Schagen. Vergelijking is mogelijk met deze **referentiegroep** ( $\pm 2500$  respondenten).



# Respons

Alphen a/d Rijn	Referentie*
8.250 uitnodigingen	25.409 uitnodigingen
945 respondenten	3.559 respondenten
Respons 11%	Respons 14%
Er zijn veel toelichtingen. 367 huurders van Huurdersraad Albanianae willen meedoen met een digitaal panel over woonlasten.	
* Zie vorige dia	

# Huur, huurtoeslag en inkomen

	Alphen a/d Rijn	Landelijk*
<b>Kale huur</b> (zonder servicekosten)	570	465
<b>Gemiddelde huurtoeslag</b>	179	176
<b>Huur min huurtoeslag</b>	527	421
<b>Huurtoeslag gebruik</b>	26%	40%
<b>Huishoudinkomen**</b>	1834	1918

\*Bron ABF Research \*\* Netto besteedbaar huishoudinkomen

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

# Energie en servicekosten

	Alphen a/d Rijn	Landelijk*
<b>Energielasten</b>	113	122
<b>Servicekosten</b>	36	23

\*Bron: ABF Research en VOLkshuisvesting Informatiesysteem

De gemiddelde energielasten zijn bij de huurders van Huurdersraad Albanianae lager dan de landelijke gemiddelden. De servicekosten zijn hoger.

# Inkomen en woonlastenquotes

	Netto huishoud- inkomen	Huurquote	Energiequote	Woonquote
	Gemiddelde	Mediaan*	Mediaan	Mediaan
<b>Alleenstaand</b>	1441	33%	6%	39%
<b>Paar</b>	2190	27%	6%	32%
<b>Eenoudergezin</b>	1426	34%	8%	43%
<b>Gezin met kinderen</b>	2197	28%	7%	36%
<b>Totaal</b>	<b>1834</b>	<b>31%</b>	<b>6%</b>	<b>37%</b>

\*De mediaan is de middelste score: er zijn evenveel huurders die minder dan 31% van het inkomen aan huur betalen als huurders die meer dan 31% van het inkomen aan huur betalen.

# Budget na aftrek woonlasten

	Alphen a/d Rijn	Referentie
<b>Alleenstaand</b>	870	833
<b>Paar</b>	1492	1416
<b>Eenoudergezin</b>	851	787
<b>Gezin met kind(eren)</b>	1450	1415
<b>Totaal</b>	<b>1188</b>	<b>1130</b>

Het gemiddelde budget van huurders van Albanianae is iets hoger dan het gemiddelde van de referentiegroep.

# Onder de armoedegrens

	Onder het basisbudget*	Onder het NVMT-budget**	Boven het NVMT-budget
	%	%	%
<b>Alphen a/d Rijn</b>	19	10	71
<b>Referentie</b>	17	9	74

Het Sociaal Cultureel Planbureau hanteert de volgende armoedegrenzen

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

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

# Armoede naar huishouden

	Onder de armoedegrens	Boven de armoedegrens
	%	%
<b>Alleenstaand</b>	27	73
<b>Paar</b>	16	84
<b>Eenoudergezin</b>	68	32
<b>Gezin met kinderen</b>	43	57
<b>Totaal</b>	<b>29</b>	<b>71</b>

# Intermezzo: Armoede bij gezinnen

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

Een oorzaak kan zijn dat wij niet gevraagd hebben naar het ontvangen (of betalen) van alimentatie (afhankelijk van het inkomen van de ex-partner vanaf €50 per maand).

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

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



# Armoede naar inkomstenbron

	Onder de armoedegrens	Boven de armoedegrens
	%	%
<b>Loondienst</b>	26	74
<b>AOW/pensioen</b>	13	87
<b>WW*</b>	55	45
<b>Bijstand</b>	93	7
<b>Totaal</b>	<b>29</b>	<b>71</b>

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

# Intermezzo: Percentages en aantallen

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

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

Bij Albanianae leeft 26 procent van de mensen die in loondienst werken in armoede. Omdat er veel meer mensen in loondienst werken dan een uitkering ontvangen, zijn er toch meer mensen in loondienst die in armoede leven.

# Armoede naar leeftijd

	Onder de armoedegrens	Boven de armoedegrens
	%	%
<b>Jonger dan 35 jaar</b>	40	60
<b>35 tot 55 jaar</b>	37	63
<b>55 tot 65 jaar</b>	34	66
<b>65 jaar of ouder</b>	14	86
<b>Totaal</b>	<b>29</b>	<b>71</b>

Er is vaker armoede onder de huurders die jonger zijn dan 65 jaar dan onder huurders die ouder zijn dan 65 jaar.

# Armoede naar woongeduur

	Onder de armoedegrens	Boven de armoedegrens
	%	%
<b>Korter dan 5 jaar</b>	<b>42</b>	<b>58</b>
<b>5 tot 10 jaar</b>	<b>27</b>	<b>73</b>
<b>10 jaar of langer</b>	<b>23</b>	<b>77</b>
<b>Totaal</b>	<b>29</b>	<b>71</b>

Onder huurders met een kortere woongeduur is vaker armoede dan onder huurders met een langere woongeduur.

# Armoede naar doelgroep

	Onder de armoedegrens	Boven de armoedegrens
	%	%
<b>Primaire doelgroep</b>	60	40
<b>Secundaire doelgroep</b>	27	73
<b>Middeninkomens</b>	0	100
<b>Vanaf € 43.000</b>	0	100
<b>Totaal</b>	<b>29</b>	<b>71</b>

\*De primaire doelgroep komt in aanmerking voor huurtoeslag.

\*De secundaire doelgroep heeft een bruto jaarinkomen tot € 33.614

\*De middeninkomens hebben een bruto jaarinkomen tot € 43.000

# Resumé woonlasten

Er is een flink probleem met armoede onder de huurders: 29 procent van de huurders van Albanianae leeft nu al in armoede.

Opvallend is dat een kwart van de huurders die in loondienst werken onder de armoedegrens leven.

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

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



# Isolatie en kwaliteit van de woning

# Aanwezigheid isolatie

	Alphen a/d Rijn	Referentie
Een cv-installatie	90%	94%
Dubbel glas in de woonkamer	96%	96%
Dubbel glas in de keuken	82%	83%
Dubbel glas in de slaapkamers	67%	76%
Isolatie van de muur (spouw)	56%	64%
Isolatie van de vloer	27%	36%
Isolatie van het dak	38%	48%
Isolatie van de gevel aan de buitenzijde	40%	44%

Over het algemeen is er minder isolatie aanwezig in de woning dan bij de referentiegroep.

Slechts 12 procent kent het energielabel van de huurwoning.

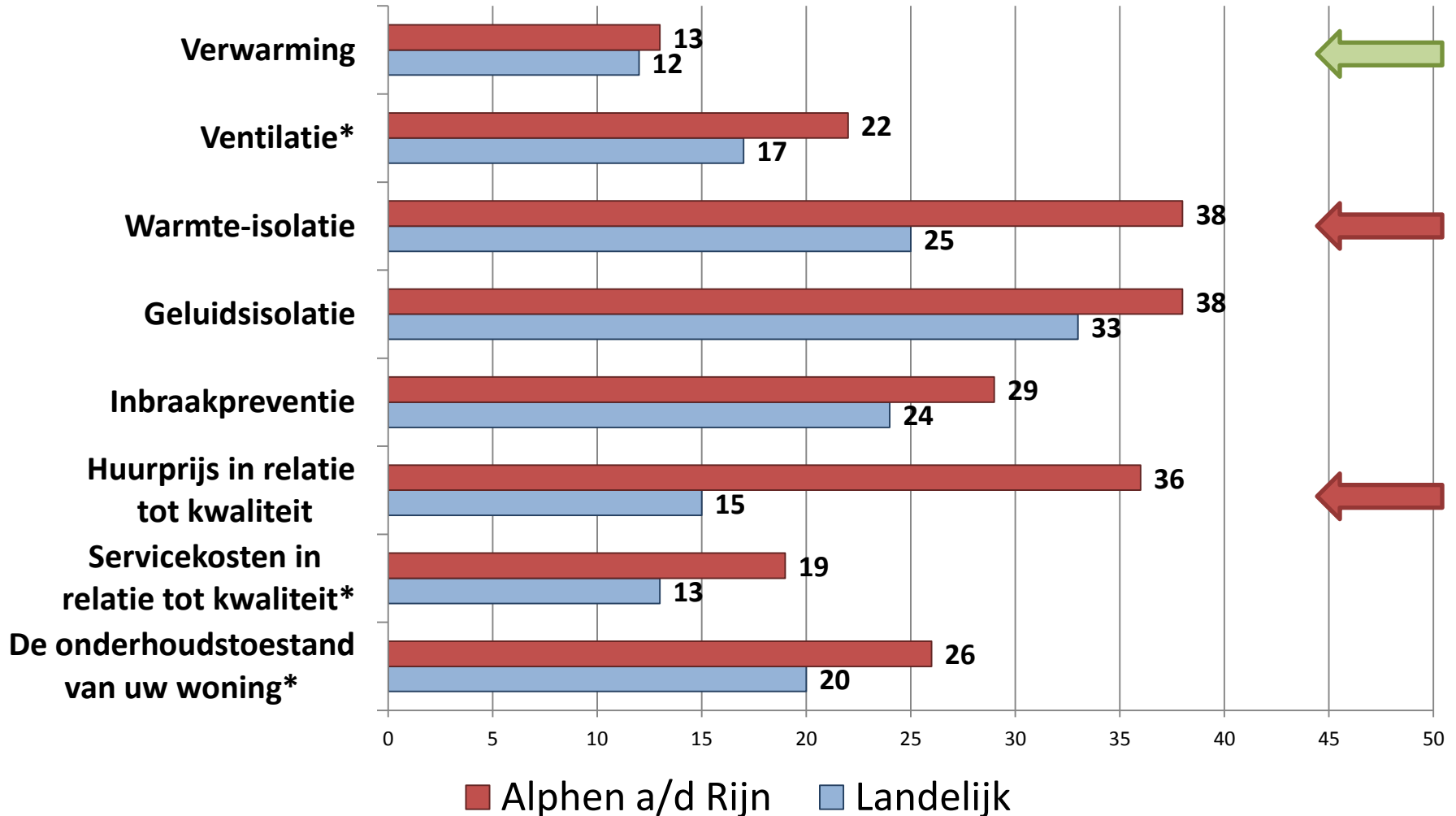


# Type cv-installatie

	Alphen a/d Rijn	Referentie
Een collectieve cv/ blokverwarming	14%	10%
HR-ketel	62%	67%
VR-ketel	14%	12%
CV-ketel zonder warmwatervoorziening	0%	1%
Anders	0%	1%
Onbekend	9%	10%

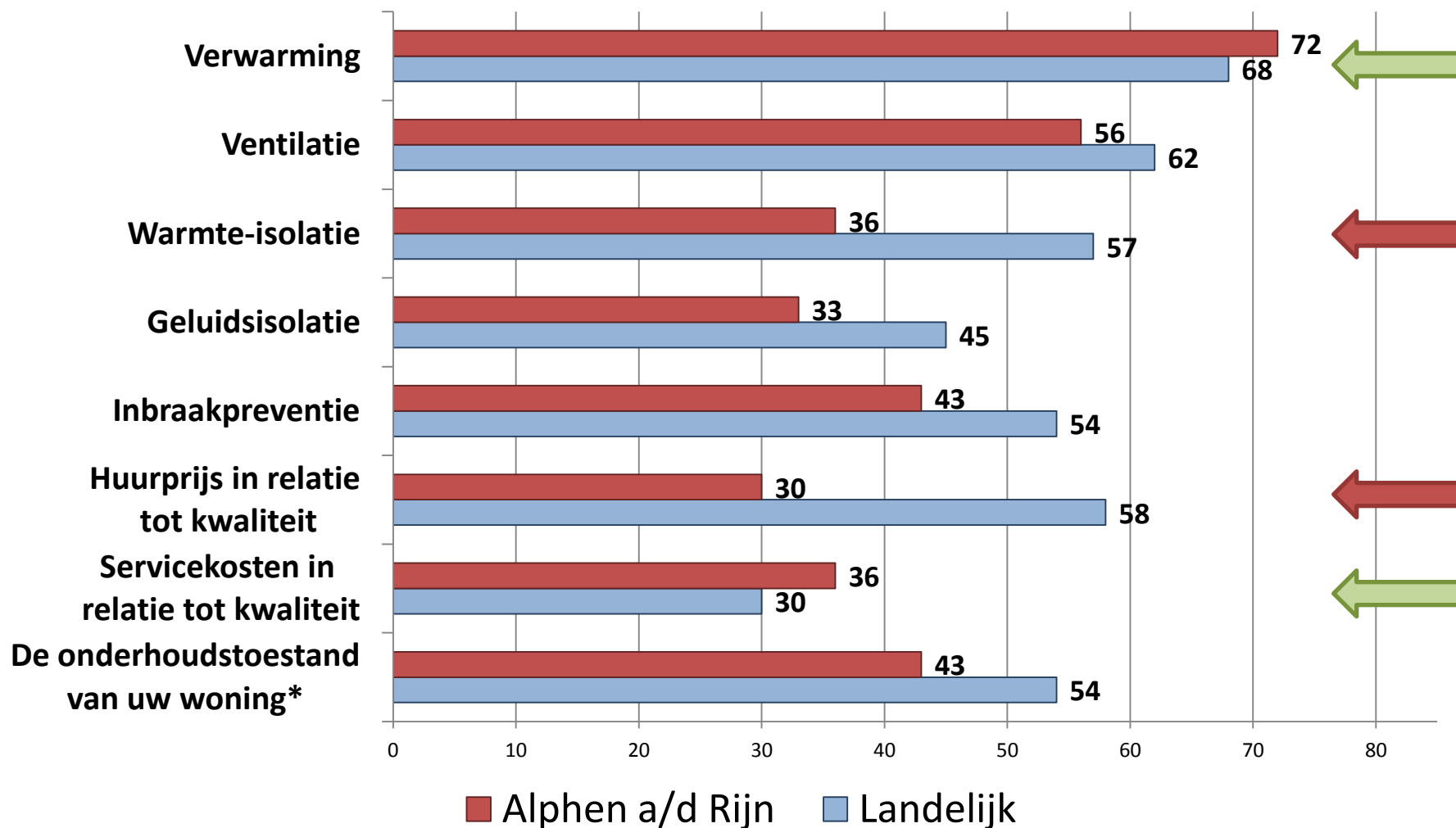
76 procent van de huurders heeft een HR-ketel of collectieve verwarming.

# Mening over de woning (slecht/onvoldoende)



# Mening over de woning

(voldoende/goed)



# Intermezzo: kwaliteit woning

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

Wel zijn mensen onder armoedegrens vaker ontevreden over de warmte-isolatie van de woning, de geluidsisolatie, de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning en de servicekosten in relatie tot de geleverde kwaliteit.

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

# Resumé woningkwaliteit

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

Het best gewaardeerde punt aan de woningen is de verwarming. Ook de servicekosten in relatie tot de geleverde kwaliteit wordt relatief positief beoordeeld.

De minst gewaardeerde punten zijn de warmte-isolatie en de relatie tussen de huurprijs en de kwaliteit. De beoordeling van de kwaliteit is vaak lager dan bij de referentiegroepen.

Mensen onder de armoedegrens zijn relatief vaak ontevreden over de warmte-isolatie van de woning, de geluidsisolatie, de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning en de servicekosten in relatie tot de geleverde kwaliteit.



# Betaalbaarheid

# Relatie woonlasten – inkomen

De woonlasten zijn:	Alphen a/d Rijn	Referentie
	%	%
Hoog gezien mijn inkomen	72	67
Passend gezien mijn inkomen	25	31
Laag gezien mijn inkomen	1	1
Anders	2	1

Ruim 70 procent van de huurders vindt de woonlasten hoog gezien het inkomen. Uit nadere analyse blijkt dat 87 procent van de huurders onder de armoedegrens de huur hoog vindt in relatie tot het inkomen en dat bij de huurders boven de armoedegrens driekwart procent dit vindt.

# Toelichting mening woonlasten

Het inkomen wordt het vaakst als probleem genoemd

*'Ik ben minder gaan verdienen in verband met baby.'*

*'Gezien de overige maandelijkse lasten die wij hebben is het onmogelijk om rond te komen van de inkomsten die wij hebben.'*

De huurverhoging wordt ook als probleem genoemd

*'Hoe verder, elk jaar een flinke verhoging. Dit kunnen wij niet meer opbrengen met alle lastenverzwaring van dit kabinet schandalig.'*

*'ik wil best kopen, maar dan verdien ik te weinig. Bij huren krijg ik geen subsidie want ik verdien te veel dus als de huren zo fors blijven stijgen dan kan ik geen kant op.'*



# Toelichting mening woonlasten - II

De stookkosten worden als aparte kostenpost benoemd

*'Prijs/kwaliteit verhouding erg slecht. slechte isolatie, oude ketel (vaak kapot) waardoor je op kosten gejaagd word. Deze woning is zeker geen 672 euro per maand waard'*

Door ziekte komen mensen in de problemen

*'Als chronisch zieke heb ik veel zorgkosten, eigen bijdragen, enz. Veel hoge vaste lasten waar met o.a. Huurtoeslag ook geen rekening wordt gehouden'*

# Bezuinigingen

90% van de respondenten geeft aan te moeten bezuinigen

## Top 5 zaken waarop bezuinigd wordt

<b>Kleding</b>	<b>90%</b>
<b>Uitgaan</b>	<b>77%</b>
<b>Dagelijkse boodschappen</b>	<b>77%</b>
<b>Vakantie</b>	<b>75%</b>
<b>Abonnementen van kranten en tijdschriften</b>	<b>74%</b>

# Toelichting bij bezuiniging - I

Mensen hebben minder dan het minimum.

*'We hebben geen lidmaatschappen meer, niet op boeken en tijdschriften en ook de sport is al lang opgezegd. Vakantie kunnen we ook niet betalen. en als er iets vervangen moet worden dan eten we voorlopig 's avonds brood. Al met al zijn we nog wel steeds gelukkig en blij met elkaar maar het moet niet meer gekker worden. Bij schoenen die kapot gaan of een rits in een jas die stuk gaat krijg je het toch wel echt benauwd. Sinterklaas en kerst vieren we ook niet meer. Op deze dag gaan we naar de pannenkoekenboerderij.'*

# Toelichting bezuiniging - II

Mensen zien af van sociale contacten

*‘Ongeveer alle leuke dingen, zoals verjaardagen, vakanties, uitgaan etc. af te schaffen.’*

*‘Ik ga nooit op vakantie, ben nergens lid van en ga zelden uit, heb geen eigen woning, ben normaal verzekerd en op iets wat je niet hebt of doet kan je niet bezuinigen’*

En van medische zorg

*‘Kan de rekeningen van de tandarts niet betalen. Daarom ga ik niet meer.’*

# Toelichting bij bezuiniging - III

Armoede gaat over schaamte

*'Mijn kinderen zitten niet op sport. Ik struin tweedehands winkels af. Ik weiger om in de rij te gaan staan bij de voedselbank .... maar als de plannen van het kabinet doorgaan, moet ik mijn SCHAAMTE inslikken en gaan ... het is zo erg vernederend. [...]'*

En over trots

*'Ik doe lang met kleding en zet de verwarming laag, want ik doe een dikke trui aan. Hou de aanbiedingen in de winkel goed in de gaten, maar geef wel aan de hartstichting en KWF'*

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

	Alphen a/d Rijn	Referentie
	%	%
Onder de armoedegrens	80	77
Boven de armoedegrens	57	56
<b>Totaal</b>	<b>64</b>	<b>61</b>

80 procent van de huurders onder de armoedegrens maakt zich er zorgen over of ze de huur kunnen opbrengen. Meer dan de helft van de huurders boven de armoedegrens maakt zich daar zorgen over.

# Zorgen of de huur is op te brengen

De zorgen worden gerelateerd aan het inkomen:

*'Als er een maand weinig overuren zijn gemaakt.'*

*'Als ZZP-er is het een onstabiele tijd'*

*'ik ben straks alleen met mijn dochter ik verdien maar 318 euro bruto mijn man gaat weg bij ons we gaan scheiden'*

*'inkomen worden minder en huur en energie en zorgkosten worden steeds hoger'*

*'Omdat alles duurder wordt en ik er niks bij krijg'*

# Inkomensontwikkeling

	Alphen a/d Rijn	Referentie
<b>Ik verwacht dat:</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Mijn inkomen stijgt</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>Mijn inkomen gelijk blijft</b>	<b>40</b>	<b>36</b>
<b>Mijn inkomen daalt</b>	<b>47</b>	<b>51</b>
<b>Ik heb geen idee</b>	<b>7</b>	<b>9</b>

Iets minder dan de helft van de huurders verwacht dat het inkomen daalt. Uit nadere analyse blijkt dat bij huurders boven de armoedegrens iets meer dan de helft verwacht dat het inkomen daalt.



# Resumé betaalbaarheid

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

Van de armen maakt ruim 80 procent zich er zorgen over of ze de huur kunnen opbrengen. Van de mensen boven de armoedegrens maakt ruim de helft zich daar zorgen over.

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

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

# Resumé - betaalbaarheid

*'Gezien de overige maandelijkse lasten die wij hebben is het onmogelijk om rond te komen van de inkomsten die wij hebben.'*

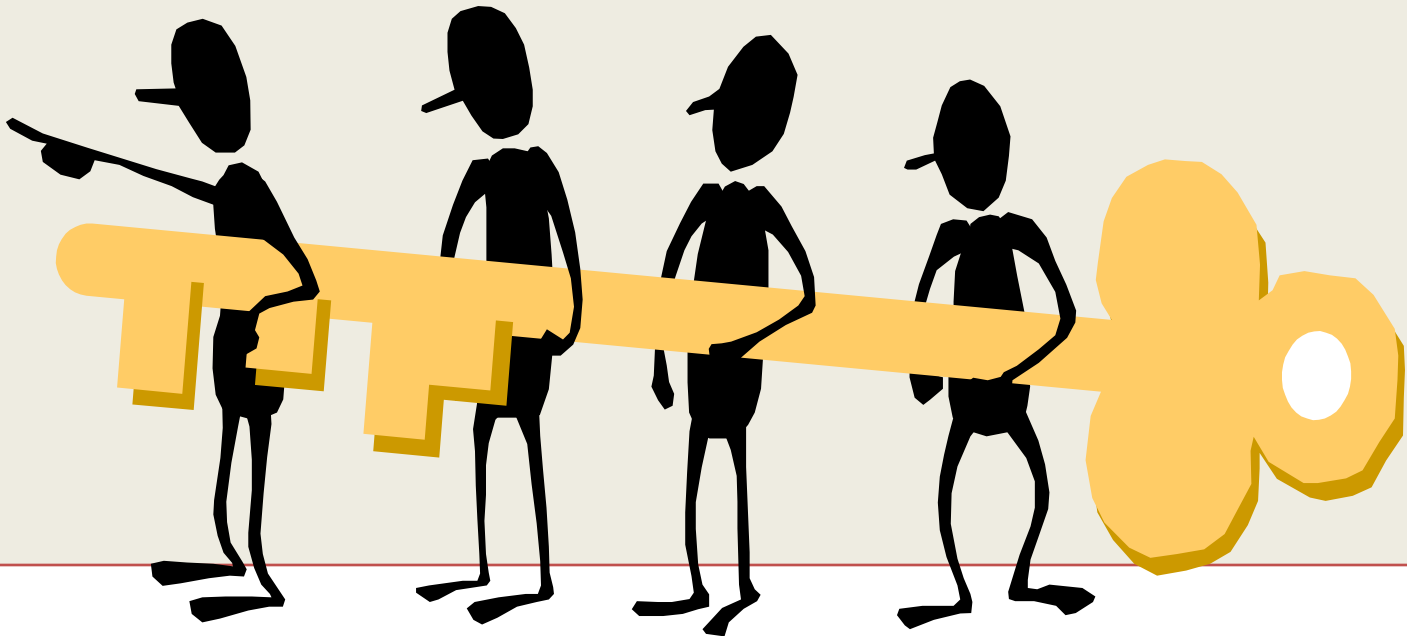
*"Prijs/kwaliteit verhouding erg slecht. slechte isolatie, oude ketel (vaak kapot) waardoor je op kosten gejaagd word. Deze woning is zeker geen 672 euro per maand waard'*

*'Kan de rekeningen van de tandarts niet betalen. Daarom ga ik niet meer.'*

*'Omdat alles duurder wordt en ik er niks bij krijg'*

# Vervolg

'SAMEN ER IETS MEE DOEN'



# Reacties op enquête

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

*‘Goed dat jullie deze enquête houden’*

Een flink aantal mensen vraagt om een terugkoppeling

*‘Ik wil heel graag weten wat hier uitkomt en wat jullie er mee doen. En wat brengt het de huurders?’*

*‘Super dat jullie dit initiatief nemen! Goed werk!’*

# Vervolg

Welke rol ziet de verhuurder?

Op naar de gemeente!

Rol energiebesparing?

Terugkoppeling naar huurders en naar het panel

Wat is het incassobeleid?

# Literatuur

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

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

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

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

Volkshuisvesting Informatie Systeem

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