

Woonlastenonderzoek Breda



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

EINDRAPPORT

Woonlastenonderzoek Breda

Opdrachtgever

Woonloket Breda

Auteurs

Roy Kramer

Kees Leidelmeijer

Uitgave

Juni 2010

Rapportnummer

P15400

Inhoudsopgave

Samenvatting	Woonlastenonderzoek Breda	i
Hoofdstuk 1	Inleiding	1
Hoofdstuk 2	Methode van onderzoek en uitgangspunten	2
2.1	Huidige situatie	2
Hoofdstuk 3	Actuele woonlasten huurders	4
3.1	Samenstelling woningvoorraad van woningcorporaties in Breda	4
3.2	Woonlasten van huurders in Breda in 2010	7
3.3	Normen voor huurquote en woonquote	10
3.4	Huurquote naar inkomensklasse	12
3.5	Woonquote	12
3.6	Aantal huishoudens boven de woonquotenorm	13
3.7	Methodiek woonquotenorm in Tilburg	14
3.8	Woonlasten van de primaire doelgroep	15
3.9	Woonquote van de doelgroep tot €33.000	20
3.10	Woonquote naar woningtype	21
3.11	Naar energielabel	23
3.12	Naar bouwjaar	26
Hoofdstuk 4	Conclusies en aanbevelingen	28
4.1	Conclusies	28
4.2	Aanbevelingen	30
Bijlagen		
Bijlage 1	Begrippen	32
Bijlage 2	Normen woonquote (methodiek Tilburg)	34
2.1	Normen huurquote	34
2.2	Normen woonquote	34
Bijlage 3	Lokale belastingen en waterrekening	35
Bijlage 4	Uitgangspunten onderzoek	36

Samenvatting

Woonlastenonderzoek Breda

De woningcorporaties WonenBredburg, AlleeWonen en Laurentius Wonen willen meer inzicht in de woonlasten van huurders. Deze informatie wordt gebruikt om gericht beleid te kunnen voeren om de woonlasten voor huurders betaalbaar te houden. De corporaties hebben RIGO gevraagd om een woonlastenonderzoek uit te voeren in Breda. In het woonlastenonderzoek is gebruik gemaakt van het WoON 2009, waarin registratiegegevens zijn opgenomen van inkomens, vermogens, huurtoeslagverbruik en het energieverbruik. Het WoON-bestand is geijkt aan de bevolkingsamenstelling (huishoudens naar leeftijd, samenstelling en inkomen) en de woningvoorraad in Breda (woningtype, bouwjaar, energieprestatie, eigendom en WOZ-waarde).

Om te bepalen wat een acceptabele huur- of woonquote is, is het noodzakelijk om meer inzicht te krijgen in de normen die gehanteerd zijn en de wijze waarop deze bepaald zijn. De normen geven een duidelijke richting aan voor de woonlasten die acceptabel zijn. Zeker als dit ook gecombineerd wordt met het uitvoeren van gevoeligheidsanalyses. Het bepalen van de normen is uiteindelijk een arbitrair en maar vooral ook een politieke keuze. De projectgroep heeft besloten om de normen te bepalen op basis van de methodiek van het Nibud.

Er zijn nog geen normen voor de woonquote opgesteld door NIBUD of het ministerie van VROM. Als eerste vuistregel is aangehouden dat de overige woonlasten leiden tot een verhoging van de huurquote met 10%¹. De onderstaande tabel geeft weer wat dan acceptabele woonquotes zijn. Dit blijft wederom een arbitraire en politieke keuze.

Tabel Normen woonquote afhankelijk van inkomen, samenstelling en leeftijd

	Alleenstaande < 23 jaar	Alleenstaande 23-65	Alleenstaande 65+	Paar zonder kinderen <65	Paar >65	Gezin 2 kinderen
Minimum	32%	32%	38%	28%	26%	24%
Max inkom- men huur- toeslag	41%	41%	45%	38%	39%	32%
Tot 33.000	49%	49%	53%	41%	44%	35%
Tot 1,5x modaal	58%	58%	61%	58%	52%	41%

¹ In het Woonlastenonderzoek Tilburg bleek dat de gemiddelde overige woonlasten voor de primaire doelgroep circa 10% zijn van het gemiddelde besteedbaar inkomen. Ook in Breda komt de gemiddelde energiequote en belastingquote uit op 9% voor de primaire doelgroep.

Conclusies

- Vooral bij de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning zit een groot aantal huishoudens boven de woonquotenorm door de hoge woonlasten. In totaal gaat het om zo'n 4.500 huishoudens (aandeel 40%) uit de primaire doelgroep die boven de woonquote-norm zitten. De aandacht van de corporaties en de gemeente moet in eerste instantie gericht worden op deze huishoudens. De gemiddelde woonquote van primaire huishoudens ligt op 30%.
- Voor een groot deel van de huishoudens uit de primaire doelgroep die boven de norm zit, geldt dat de woonquote meer dan 5% boven de norm zit. Een aanzienlijk deel van de huishoudens zit zelfs meer dan 15% boven de norm. Uit een gevoeligheidsanalyse met normen die 2,5% of 5% hoger liggen, volgt dat nog steeds meer dan 34% of 27% van de huishoudens uit de primaire doelgroep boven de norm zitten. Ook met hogere woonquotenormen zit een groot aantal huishoudens in de primaire doelgroep boven de woonquotenorm.
- Bij de huishoudens in de primaire doelgroep die onder de norm vallen is de spreiding groot in de mate waarin de huishoudens onder norm zitten. Binnen de primaire doelgroep zijn er ook een groot aantal huishoudens die ver beneden de woonquotenorm zit. Bijna 60% van deze huishoudens zit meer dan 10% onder de norm. De verschillen in de primaire doelgroep tussen de huishoudens zijn dus groot. Met woonquotenormen die 2,5% lager liggen zou het aandeel huishoudens uit de primaire doelgroep dat boven de norm zit toenemen tot 44%.
- In Breda ligt het aandeel huishoudens in de primaire doelgroep dat boven de norm zit aanzienlijk lager dan in Tilburg. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat er minder eenpersoonshuishoudens in de primaire doelgroep zitten in Breda en omdat het besteedbaar inkomen van huishoudens in de primaire doelgroep in Breda hoger ligt in vergelijking met Tilburg.
- Het gaat hier overigens om een landelijk probleem. De landelijke gemiddelde woonquote voor de primaire doelgroep is vergelijkbaar met die in Breda. Daarmee zal het probleem voor primaire huishoudens in veel andere (grotere) gemeenten in Nederland vergelijkbaar of slechter zijn met de situatie in Breda.
- Binnen de primaire doelgroep zitten vooral huishoudens onder de 65 jaar boven de acceptabele woonquotenorm. Voor eenpersoonshuishoudens en samenwonenden boven de 65 jaar ligt dit een stuk lager. Het besteedbaar inkomen van huishoudens boven de 65 jaar binnen de aandachtsgroep is hoger, mede omdat zij minder belasting betalen.
- Over een lange periode is de trend dat de primaire doelgroep afneemt zowel landelijk als in Breda door koopkrachtontwikkeling. Dit is een positieve ontwikkeling. Doordat met name de vaste lasten van de huishoudens in de primaire doelgroep in de afgelopen jaren sneller zijn gestegen dan het inkomen zijn er binnen de primaire doelgroep steeds meer huishoudens die in de problemen komen. De groep als totaal wordt dus kleiner, alleen binnen deze groep worden de problemen om rond te komen groter.
- Er zijn geen grote verschillen in de woonsituatie van de huishoudens die boven en onder de norm zitten vanuit de resultaten van het onderzoek. Binnen één complex kan een vergelijkbaar aantal huishoudens zitten die boven en onder de norm vallen. Dit maakt het lastig voor corporaties om op objectniveau gericht beleid te voeren om de woonlasten te verlagen.

- Bij de doelgroep tot €33.000 is het aantal huishoudens woonachtig in een corporatiewoning dat boven de woonquotenorm zit door hoge woonlasten relatief laag. In totaal gaat het om ruim 245 huishoudens (aandeel 5%) uit de doelgroep tot €33.000 die buiten de norm vallen. Ondanks het feit dat ze geen huurtoeslag krijgen ligt het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt relatief laag. Dit komt met name door het hogere besteedbare inkomen en de hogere woonquotenorm. Opgemerkt moet worden dat bij eenpersoonshuishoudens sprake is van een grote bandbreedte in het inkomen (€19.800 tot €31.930). De meeste huishoudens die boven de norm zitten zijn eenpersoonshuishoudens die een inkomen hebben dat net boven de huursubsidiegrens ligt. Voor corporaties en gemeenten is het van belang om ook nog steeds aandacht te hebben voor deze doelgroep.
- Bij de huishoudens boven de €33.000 woonachtig in een corporatiewoning zijn er bijna geen huishoudens die boven de woonquote norm zitten. De woonquotenorm ligt een stuk hoger en de woonquote ligt een stuk lager in vergelijking met huishoudens uit de primaire doelgroep en doelgroep tot €33.000.
- Van het totaal aan huishoudens in een corporatiewoning in Breda zit ruim 20% boven de woonquotenorm. In koopwoningen zal het percentage huishoudens dat boven de norm zit naar verwachting veel lager liggen gezien het hogere besteedbare inkomen. Op de totale bevolking is de groep die boven de norm zit nog dusdanig groot dat er een aanpak van het probleem mogelijk is.
- Er is in dit onderzoek gerekend met energieprijzen van 1 januari 2010. Per 1 januari 2009 lagen de prijzen aanzienlijk hoger door de hoge olieprijs. Per 1 juli 2010 is door de energiebedrijven aangegeven dat de gasprijzen met 5-10% gaan stijgen en de elektriciteitsprijzen min of meer gelijk blijven. Ook vanaf 1 juli 2010 is de verwachting dat de energieprijzen weer gaan stijgen. Met hogere energieprijzen neemt de energiequote en daarmee het aantal huishoudens in de primaire doelgroep dat boven de woonquotenorm zit snel toe.
- Huur is voor een belangrijk deel bepalend voor de hoogte van de woonquote. De gemiddelde huurquote voor de primaire doelgroep ligt op 23%. Voor huishoudens uit de primaire doelgroep die boven de norm zitten is de huurquote nog een stuk hoger omdat het besteedbaar inkomen van de huishoudens laag is. De huurtoeslag is niet voldoende om er voor te zorgen dat een groot aantal huishoudens in de primaire doelgroep onder de woonquotenorm uitkomen. Daarom is blijvend aandacht houden voor het hanteren van betaalbare huren in de kernvoorraad belangrijk voor huishoudens uit de primaire doelgroep. Het aandeel van huur in de woonlasten is nog steeds hoog, maar neemt af. Dit komt omdat de huurstijgingen gematigd zijn geweest over een lange periode, terwijl de lokale belastingen en energieprijzen aanzienlijk zijn gestegen in de afgelopen jaren.
- Het deel dat de huishoudens gemiddeld kwijt zijn van hun inkomen aan woninggerelateerde energielasten is nog steeds relatief beperkt. In de toekomst kan dit aandeel toenemen. De gemiddelde energiequote voor de primaire doelgroep ligt op circa 6% in 2010. Met de energieprijzen van januari 2009 zou dit op 8% liggen. De verwachting is dat de energieprijzen in de toekomst (aanzienlijk) gaan stijgen door het schaarser worden van fossiele brandstoffen. Investeren in de energieprestatie van woningen is van belang om ervoor te zorgen dat de stijging van de woonlasten beperkt blijft.
- Naast de huur en energie is het besteedbaar inkomen uiteraard sterk bepalend voor de woonquote. Binnen de primaire doelgroep zijn er bijvoorbeeld grote verschillen in het besteedbaar inkomen van eenpersoonshuishoudens (gemiddeld circa €1.000 per maand) en samenwonenden > 65 jaar (gemiddeld circa €1.800 per maand).
- De lokale belastingen en de waterrekening hebben een niet te verwaarlozen effect in de hoogte van de woonquote van de primaire doelgroep, doelgroep tot €33.000 en de huis-

houdens met hogere inkomens. Een kwart van de huishoudens uit de primaire doelgroep in corporatiewoningen kan gebruik maken van kwijtschelding. De gemiddelde belastingquote voor deze huishoudens is circa 1%. Voor de primaire doelgroep en doelgroep tot €33.000 als totaal ligt dit op 3%.

- Doordat de woonquote wordt bepaald door de huurquote, energiequote, belastingquote en het besteedbaar inkomen kunnen de effecten elkaar min of meer neutraliseren. Het gevolg is dat:
 - per woningtype het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt min of meer vergelijkbaar is;
 - bij woningen met label A tot G een vergelijkbaar aantal huishoudens een hoge woonquote heeft.
 - bij woningen uit verschillende bouwjaarklassen een vergelijkbaar aantal huishoudens een hoge woonquote heeft.

Aanbevelingen

- Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat een groot aantal huishoudens in de primaire doelgroep boven de woonquotenorm zit. Voor gemeente en corporaties is het goed om nader te onderzoeken hoe groot het armoedeprobleem in werkelijkheid is bij deze huishoudens. Hierbij zal ook de afdeling voor minimabeleid van de gemeente betrokken moeten worden. Het blijft echter lastig om dit te onderzoeken, omdat het vaak gaat om ‘verborgen armoede.’
- Vanuit het onderzoek is het niet mogelijk om op objectniveau aan te geven waar verschillen zitten tussen de huishoudens die boven en onder de acceptabele woonquotenorm zitten. Gemeente en woningcorporaties kunnen wel nadere analyse uitvoeren waar vooral huishoudens uit de primaire doelgroep wonen op basis van diverse gegevensbestanden. Daarbij kan op verschillende schaalniveaus gekeken worden: wijk, buurt en complex.
- Binnen de primaire doelgroep zijn het met name eenpersoonshuishoudens en gezinnen onder de 65 jaar die boven de norm uitkomen. Eenpersoonshuishoudens wonen met name in meergezinswoningen en gezinnen meer in eengezinswoningen of grotere meergezinswoningen. Allochtone gezinnen wonen bijvoorbeeld vaak in grotere portiekflats. Ook hier is een gerichte aanpak mogelijk.
- Vanwege de schaarse middelen moeten de corporaties keuzes maken. Verbetering van de energieprestatie van woningen is noodzakelijk om de woonlasten te verlagen en vanwege het verminderen van de milieuproblematiek. Dit is met name noodzakelijk vanwege de verwachte stijging van energieprijzen in de toekomst. Op subjectniveau kan effectiever beleid worden gevoerd, maar dan gaat een corporatie aan inkomenspolitiek doen. Dat is voor corporaties op dit moment niet mogelijk. Op de (middel)lange termijn is het voor corporaties wellicht wel mogelijk om op subjectniveau te sturen². Op subjectniveau zijn nu er de volgende mogelijkheden:
 - Selectieve woningtoewijzing. Woningen met lage woonlasten toewijzen aan de huishoudens uit de primaire doelgroep. Circa 80% van de woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Lastig blijft dat goedkope scheefheid voor een groot deel ontstaat door inkomensgroei. In Tilburg is er voor gekozen om woningen met een huur onder de €511 eуро alleen toe te wijzen aan de primaire doelgroep.

² Op dit moment loop het experiment “Huur op Maat”. Binnen de politiek is er steeds meer draagvlak voor een dergelijk systeem dat scheefwonen moet tegen gaan.

- Uitbreiden minimabeleid van de gemeente. Het probleem zit binnen de primaire doelgroep, voor een groot deel bij de minima. Gemeenten en corporaties kunnen op termijn kijken naar de mogelijkheid om dit beleid uit te breiden met een mogelijke 'woonlastentoeslag'. Aangezien het om een landelijk probleem gaat zou de landelijke politiek hier ook een rol in kunnen vervullen.
- De Nibud normen voor de huurquote en de daarvan afgeleide woonquote is bepaald op basis van de overige lasten van huishoudens. Wat overblijft kan een huishouden besteden aan wonen. Het kan niet zo zijn dat als deze overige lasten toenemen boven het inflatieniveau (bijvoorbeeld voor zorg) de woonquote steeds lager wordt. In feite zou in zijn totaliteit naar het inkomensplaatje van met name de lagere en middeninkomens gekeken moeten worden. De verschillende toeslagen (zorg, kind-, woontoeslag, etc) moeten leiden tot een acceptabele situatie bij deze huishoudens in relatie tot de huishoudensituatie en het besteedbaar inkomen.
 - Huur is voor een belangrijk deel bepalend voor de hoogte van de woonquote. Dit betekent dat het van belang is dat er voldoende woningen zijn voor huishoudens uit de primaire doelgroep met betaalbare huren. Ook bij het realiseren van verbeteringen ten aanzien van de energieprestatie van woningen is het van belang om bewust om te gaan met huurverhogingen voor de huishoudens.
 - Zonder de kwijtschelding van gemeentelijke heffingen zou het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt hoger liggen. Dit beleid blijkt effectief en noodzakelijk te zijn. Ook in de toekomst is het daarom van belang om hier een vervolg aan te geven vanuit de woonlastenproblematiek.

Hoofdstuk 1

Inleiding

De woningcorporaties WonenBreburg, AlleeWonen en Laurentius Wonen willen meer inzicht in de woonlasten van huurders. Deze informatie wordt gebruikt om gericht beleid te kunnen voeren om de woonlasten voor huurders betaalbaar te houden. De corporaties willen zich daarbij niet alleen laten leiden door de kale huur.

De corporaties willen de informatie daarnaast gebruiken om tot een zo goed mogelijke verdeling te komen bij het toewijzen van woningen aan zowel de primaire doelgroep als de doelgroep tot €33.000 (of met een iets hoger inkomen).

RIGO heeft in samenwerking met Builddesk de methode ‘Woonlastenverkenner’ ontwikkeld waarmee inzicht gegeven kan worden in de huidige woonlasten en de toekomstige woonlasten van diverse huishoudens in de gemeente of regio. Deze gegevens kunnen gebruikt worden om de woonlastenontwikkeling te monitoren. Verder is op basis van deze gegevens duidelijk welk beleid ontwikkeld moet worden om in de toekomst tot een betaalbare woningvoorraad in de gemeente te komen. Het onderzoek geeft inzicht in de huidige woonlasten van huurders in Breda in relatie met hun inkomen. Hieruit blijkt welke huishoudens boven de woonlastennorm zitten. Indien gewenst kan in een nader onderzoek ook inzicht gegeven worden in de toekomstige woonlasten.

Onderzoeksvragen

Onderstaand is een vertaling weergegeven van de onderzoeksvragen van de projectgroep.

Inzicht in de actuele situatie voor huurders in Breda:

- Wat zijn de woonlasten en woonquotes van de diverse huishoudens (op basis van inkomen, leeftijd en samenstelling) in de huursector in Breda?
- Bij welke huishoudentypen en woningsegmenten in de huursector zitten huishoudens boven de woonquotenorm?
- Voor huishoudens die boven de norm zitten is de vraag: hoe ver zitten ze boven of onder de norm?

Deze notitie geeft samen met de notitie “Woonruimteverdeling in Breda” en de notitie “De doelgroep in Breda” input om de volgende onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden.

- Welke grens kunnen we in Breda het beste hanteren voor de woonruimteverdeling om er voor te zorgen dat voor de verschillende doelgroepen de sociale huurvoorraad bereikbaar en betaalbaar is?

Hoofdstuk 2

Methode van onderzoek en uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de methode van onderzoek en de gehanteerde uitgangspunten. Achtereenvolgens worden de stappen beschreven die in het onderzoek zijn doorlopen. In bijlage 1 worden de gehanteerde begrippen en in bijlage 4 de gehanteerde uitgangspunten en aannames van dit onderzoek beschreven.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Gegevensverzameling en koppelen van bestanden

Van de gemeente en de woningcorporaties zijn de volgende gegevens verkregen:

- Randtotalen van de huishoudensamenstelling en woningvoorraad op basis van:
 - het WOZ-bestand Breda per 1 januari 2010 met gegevens over de WOZ-waarde en woningtype op adresniveau van huur- en koopwoningen.
 - Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) per 1 januari 2010 met gegevens over de huishoudensamenstelling en leeftijd op adresniveau.
 - CBS-gegevens over de huishoudensamenstelling in Breda.
- Verhuureenheidsgegevens (VHE-gegevens) van de woningcorporaties (2009) met gegevens over huur, servicekosten, oppervlakte, woningtype, bouwjaar etc.
- De energetische kwaliteit van de huurwoningvoorraad in de gemeente. Voor het merendeel van de huurwoningen in Breda zijn digitaal gegevens beschikbaar over energielabels, de energie-index en de aanwezige energiemaatregelen. Voor het beperkte aantal huurwoningen waarvan digitaal geen gegevens beschikbaar zijn, wordt de energieprestatie door RIGO geschat op basis van de kenmerken van de woningen (bouwjaar, woningtype) en de huurwoningvoorraad waarvan wel gegevens over de energieprestatie bekend zijn.

2.1.2 Ijken van de gegevens aan WoON 2009 voor het weergeven van de actuele situatie

In het WoON³ 2009 staan gegevens over inkomen, huurtoeslaggebruik en werkelijk energieverbruik van huishoudens. Aan de respondentgegevens in het WoON zijn namelijk de werkelijke inkomens en vermogens (Belastingdienst) en gegevens over het energieverbruik (registratie door Energiebedrijven) toegevoegd. In het WoON zijn ook gegevens bekend van de woonsituatie van huishoudens (woningtype, bouwjaar, energie-index etc.). De methode bestaat vervolgens uit het vertalen van de resultaten uit het WoonOnderzoek Nederland naar de werkelijke situatie in de gemeente Breda. De methode maakt gebruik van de wetenschap dat vergelijkbare huishoudens in vergelijkbare woningen in vergelijkbare gemeenten zich in grote lijnen hetzelfde

³ Het Woononderzoek Nederland (WoON) is een driejaarlijks onderzoek onder circa 80.000 huishoudens dat door het Ministerie van VROM wordt gehouden om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen.

de gedragen. Er zijn in het WoON 2009 voldoende respondenten te vinden die zich in een met Breda vergelijkbare situatie bevinden. Het WoON-bestand is 'geijkt' aan de bevolkingssamenstelling (huishoudens naar leeftijd, samenstelling en inkomen) en de woningvoorraad in Breda (woningtype, bouwjaar, energieprestatie, eigendom en WOZ-waarde). Deze exercitie levert een bestand op dat representatief is voor Breda met resultaten voor het prijspeil van 2010.

Hoofdstuk 3

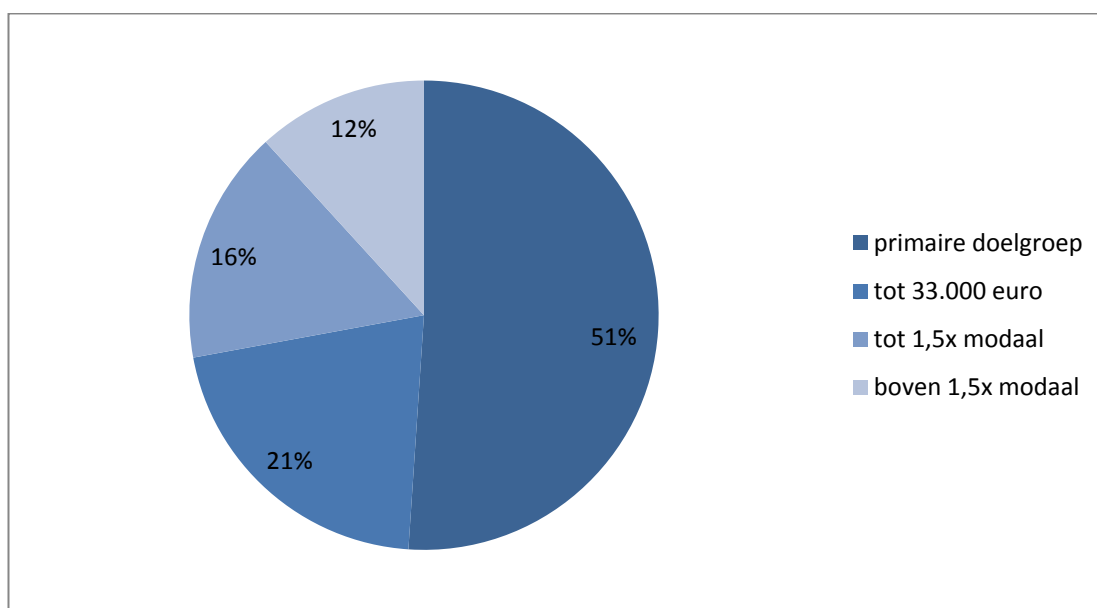
Actuele woonlasten huurders

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de huidige woonlasten van huurders in de huurvoorraad van woningcorporaties in Breda. In de eerste paragraaf wordt inzicht gegeven in de bevolkingssamenstelling van de sociale huurvoorraad in Breda. Vervolgens wordt ingegaan op de absolute woonlasten en de huur- en woonquote van de huurders in Breda.

3.1 Samenstelling woningvoorraad van woningcorporaties in Breda

De huurvoorraad van corporaties in Breda wordt voor het grootste deel bewoond door de primaire doelgroep⁴ (aandeel 51%) en de doelgroep tot €33.000 (aandeel 21%). Voor het overige deel (aandeel 28%) wordt de huurvoorraad bewoond door huishoudens tot en boven 1,5x modaal. Dit is weergegeven in figuur 3.1 en tabel 3.1. Het gaat hier om huishoudens die zelfstandig wonen. De onzelfstandig wonende huishoudens zijn niet meegenomen in dit onderzoek.

Figuur 3.1 Samenstelling huurwoningvoorraad corporaties naar inkomen in 2010 (zelfstandig wonend)



⁴ Huishoudens die maximaal het norminkomen voor huurtoeslag hebben.

Tabel 3.1 Samenstelling huurwoningvoorraad corporaties naar inkomen in 2010⁵ (zelfstandig wonend)

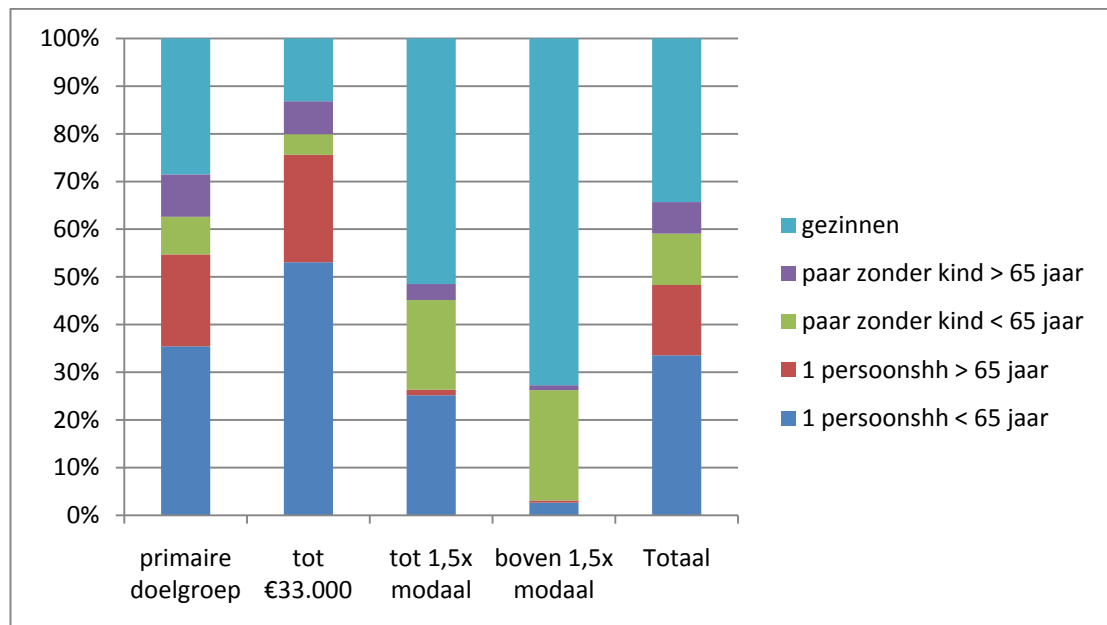
Huishoudens naar inkomen	Aantal
primaire doelgroep	11.265
tot 33.000 euro	4.650
tot 1,5 * modaal	3.700
boven 1,5 * modaal	2.610
Totaal bewoonde corporatiewoningen	22.225

De eenpersoonshuishoudens zowel boven als onder de 65 jaar zijn qua aandeel een belangrijke doelgroep in de huurwoningvoorraad van de corporaties in Breda. Daarnaast valt op dat er relatief veel gezinnen en weinig samenwonenden zonder kinderen wonen in de huurvoorraad van de corporaties.

De primaire doelgroep bestaat voor meer dan 50% uit eenpersoonshuishoudens, waarvan ruim een derde ouder is dan 65 jaar (zie figuur 3.2). Voor bijna 30% bestaat de primaire doelgroep uit gezinnen. En nog een vijfde deel bestaat uit samenwonenden zonder kinderen, waarvan de helft boven de 65 jaar is.

De doelgroep tot €33.000 bestaat voor circa 75% uit eenpersoonshuishoudens, waarvan bijna een derde ouder is dan 65 jaar. De overige circa 25% bestaat uit gezinnen en samenwonenden zonder kinderen. De overige huishoudens (tot en boven de 1,5x modaal) die in de corporatiewoningen wonen zijn met name gezinnen en in mindere mate eenpersoonshuishoudens en samenwonenden.

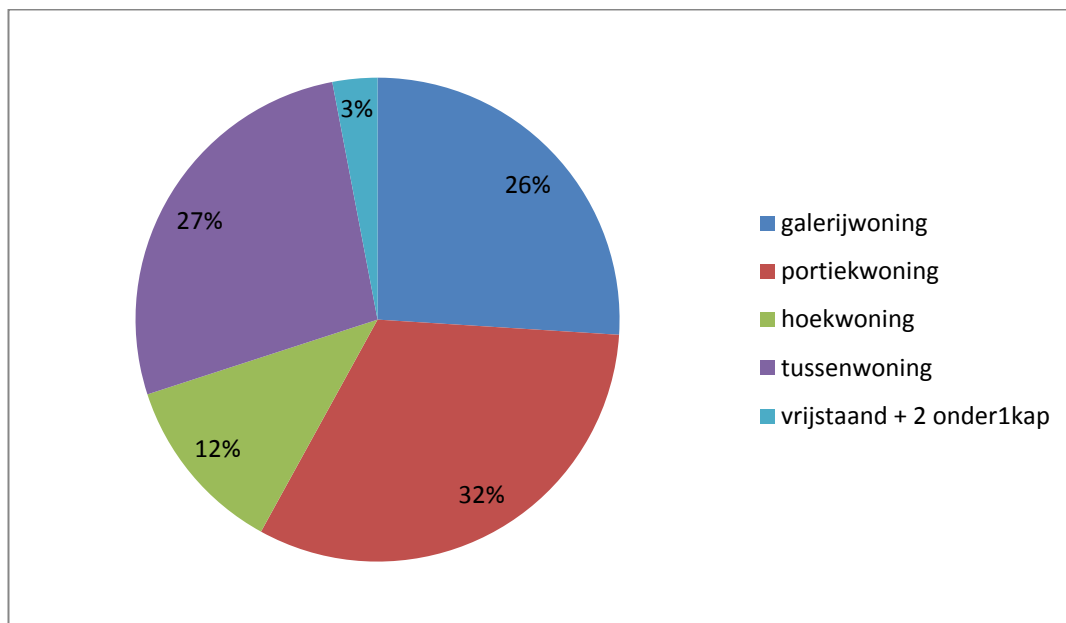
Figuur 3.2 Huurders in corporatiewoningen naar huishoudensamenstelling in 2010 (zelfstandig wonend)



⁵Doordat de weging in het WoON opnieuw is uitgevoerd voor het woonlastenonderzoek, wijken de gegevens in deze tabel in beperkte mate af van de gegevens die opgenomen zijn in de notitie "De doelgroep in Breda" van RIGO.

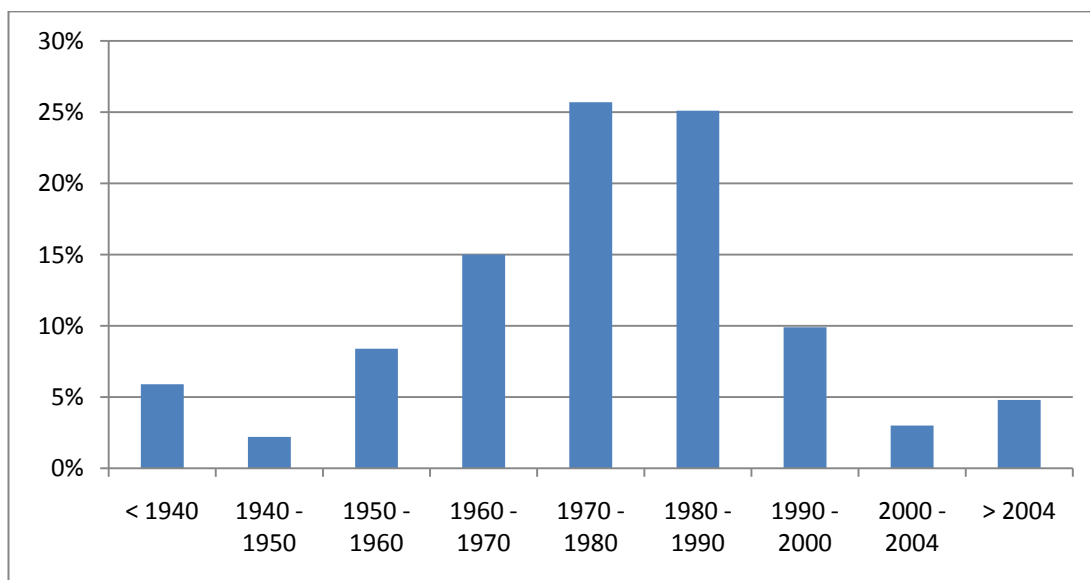
De huurwoningvoorraad van corporaties in Breda bestaat voor meer dan de helft uit galerij- en portiekwoningen. Voor het overige deel zijn het eengezinswoningen (zie figuur 3.3).

Figuur 3.3 Corporatiewoningen naar type in 2010



De corporaties in Breda hebben in de woningvoorraad relatief veel woningen uit de jaren zeventig en tachtig. Vergeleken met andere corporaties in grote steden is dit een relatief jonge voorraad (zie figuur 3.4).

Figuur 3.4 Corporatiewoningen naar bouwjaar



Ruim 90% van de huurwoningen van de Bredase corporaties zitten onder de tweede aftoppingsgrens (<€548). Het grootste deel van de huurvoorraad van de corporaties is dus betaal-

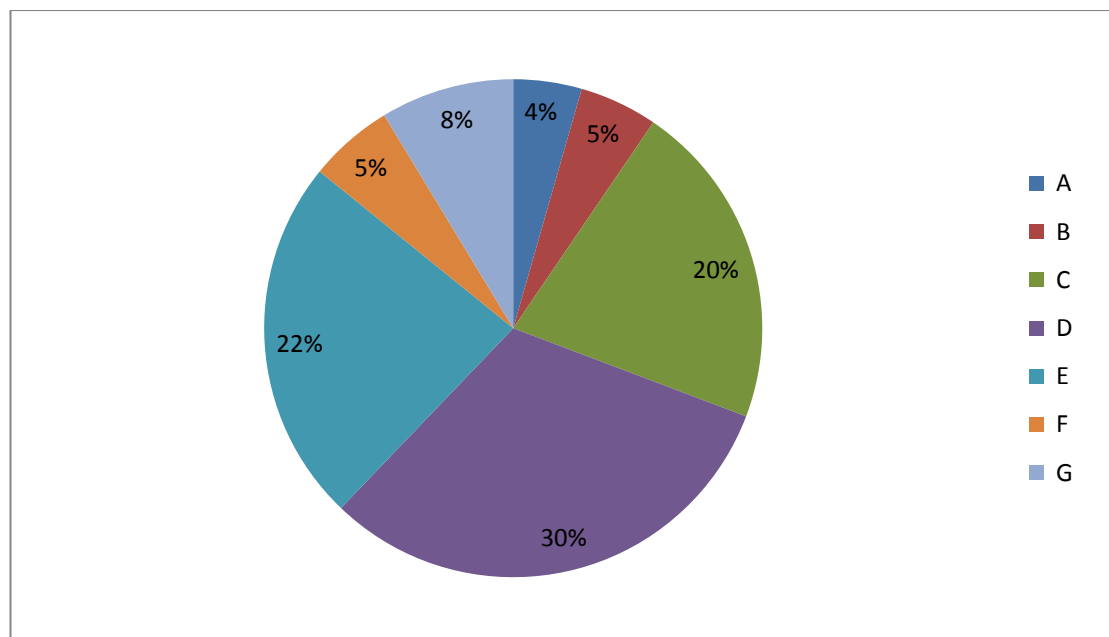
baar. De kernvoorraad (huur < €648) bestaat in Breda uit 21.535 woningen in 2010 en heeft een aandeel van circa 98% op het totaal. Een beperkt deel van de corporatiewoningen zit boven de liberalisatiegrens.

Tabel 3.2 Samenstelling huurvoorraad van corporaties in Breda.

	aantal woningen	cumulatief	aandeel
huur tot kwal.kortingsgrens	4.525	4.525	21%
huur tot 1e aftop.grens	14.420	18.945	65%
huur tot 2e aftop.grens	1.545	20.490	7%
huur tot lib. grens	1.045	21.535	5%
huur vrije sector	490	22.025	2%
totaal	22.025		100%
kernvoorraad	21.535		

Ruim een derde van de corporatiewoningen heeft een energielabel E, F of G. Dit aandeel is lager vergeleken met andere corporaties in de grote steden. De meeste woningen hebben het energielabel D. Een beperkt aantal woningen heeft label A en B (zie figuur 3.5).

Figuur 3.5 Corporatiewoningen naar energielabel in 2010



3.2 Woonlasten van huurders in Breda in 2010

De woonlasten van een huurder bestaan uit de huur (inclusief collectieve servicekosten), woninggerelateerde energielasten⁶ (gas-, warmte- en elektriciteitsgebruik) en lokale belastingen

⁶ Woninggerelateerde energielasten = energieverbruik dat nodig is voor het verwarmen van woning en water, verlichting en woninggerelateerde apparaten als een HR-ketel en een WTW-installatie.

(rioolheffing, afvalstoffenheffing, zuiveringsheffing) en de waterrekening. In de volgende tabel en figuur zijn de gemiddelde woonlasten weergegeven van de primaire doelgroep en de doelgroep tot €33.000 t.o.v. het besteedbaar inkomen.

De primaire doelgroep heeft een gemiddelde huur van €265 per maand (verminderd met huurtoeslag) en de doelgroep tot €33.000 heeft een gemiddelde huur van €417,- huur per maand (zie tabel 3.3). Dit verschil van ruim honderdvijftig euro is met name te verklaren doordat de doelgroep tot €33.000 geen recht heeft op huurtoeslag. De huurwoningvoorraad van corporaties bestaat met name uit woningen met een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens (<€548). Dit verklaart waarom de gemiddelde huur van de huishoudens tot en boven 1,5x modaal nog ruim onder de vijfhonderd euro ligt. Door de Europese regeling en doordat de corporaties veel woningen gaan toevoegen in het segment net onder de liberalisatiegrens zal de gemiddelde huur van deze huishoudens naar verwachting stijgen in de komende jaren.

De gemiddelde woninggerelateerde energielasten van de primaire doelgroep en doelgroep tot €33.000 liggen op circa €70,- per maand per 1 januari 2010. De energieprijzen zijn in het afgelopen jaar sterk gedaald vanaf het hoogtepunt 1 januari 2009. Met de prijzen van 1 januari 2009 zouden de woninggerelateerde energielasten op circa €95 per maand liggen voor beide doelgroepen.

In totaal maken circa 5.000 huishoudens aanspraak op kwijtschelding van lokale belastingen, circa 4.000 hiervan wonen in corporatiewoningen. Ruim een derde van de aandachtsgroep in corporatiewoningen maakt gebruik van kwijtschelding. Daarom komen lokale belastingen en de waterrekening voor de huishoudens uit de primaire doelgroep uit op gemiddeld circa €45. Zonder kwijtschelding zou het gemiddelde op circa €60 liggen. Huishoudens die gebruik kunnen maken van kwijtschelding betalen gemiddeld circa €15 aan lokale belastingen en water. Dit bedrag bestaat bijna volledig uit de waterrekening. In bijlage 3 zijn de tarieven voor de lokale belastingen en water weergegeven voor 2010. Uit de belastingoverzicht grote gemeenten 2010 [COELO 2010] blijkt dat met name de afvalstoffenheffing hoog is in Breda⁷ in vergelijking met andere grote gemeenten. Met de rioolheffing zit Breda in de middenmoot. Uit het overzicht gemeentelijke belastingen van de Vereniging Eigen Huis blijkt dat de gemeentelijke woonlasten in Breda zijn gestegen met circa 12% in de periode 2007-2010. Dit is overigens inclusief de OZB-belasting die huurders niet hoeven te betalen.

De gemiddelde woonlasten van de doelgroep tot €33.000 zijn met €544 duidelijk hoger dan die van de primaire doelgroep met €382 per maand. Het gemiddelde besteedbaar inkomen (zonder woninggerelateerde toeslagen) van de doelgroep tot €33.000 ligt echter beduidend hoger, waardoor deze doelgroep ruim tweehonderd euro meer kan besteden aan overige uitgaven in vergelijking met de primaire doelgroep.

Voor de overige huishoudens (boven modaal en hoger) geldt dat de woonlasten iets hoger liggen dan bij de doelgroep tot €33.000, terwijl het gemiddelde besteedbaar inkomen veel hoger ligt dan bij de doelgroep tot €33.000. Deze overige huishoudens kunnen daardoor veel meer besteden aan overige uitgaven. De energiekosten en de lokale belastingen en waterrekening zijn voor de huishoudens boven 1,5x modaal het hoogste, omdat deze groep voor het grootste deel uit gezinnen bestaat.

Met een woonquote, huurquote, energiequote of belastingquote kan men aangeven welk deel van het besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan respectievelijk de totale woonlasten, huur, energierekening (woninggerelateerd) en lokale belastingen en waterrekening. De quotes kunnen goed gebruikt worden voor een vergelijking tussen verschillende inkomensgroepen.

⁷ Breda staat op de 3^e plaats van de grote gemeenten met de gemiddeld betaalde afvalstoffenheffing.

De gemiddelde woonquote voor de primaire doelgroep ligt op 30% (zie tabel 3.3). Zonder kwijtschelding zou dit op 31% liggen en met de energieprijzen van 1 januari 2009 zou dit op 32% liggen. In vergelijking met Tilburg is de woonquote van de primaire doelgroep een stuk lager. Dit komt omdat in Breda minder eenpersoonshuishoudens in de primaire doelgroep zitten. Eenpersoonshuishoudens hebben over het algemeen een hogere woonquote in vergelijking met meerpersoonshuishoudens. Bovendien heeft de primaire doelgroep ook een hoger besteedbaar inkomen in vergelijking met Tilburg. De gemiddelde woonquote van de doelgroep tot €33.000 is 32%. Dit is hoger in vergelijking met de primaire doelgroep omdat de doelgroep tot €33.000 voor een groter deel uit eenpersoonshuishoudens bestaat. De woonquote van de huishoudens tot en boven 1,5x modaal ligt een stuk lager vergeleken met de huishoudens uit de doelgroepen.

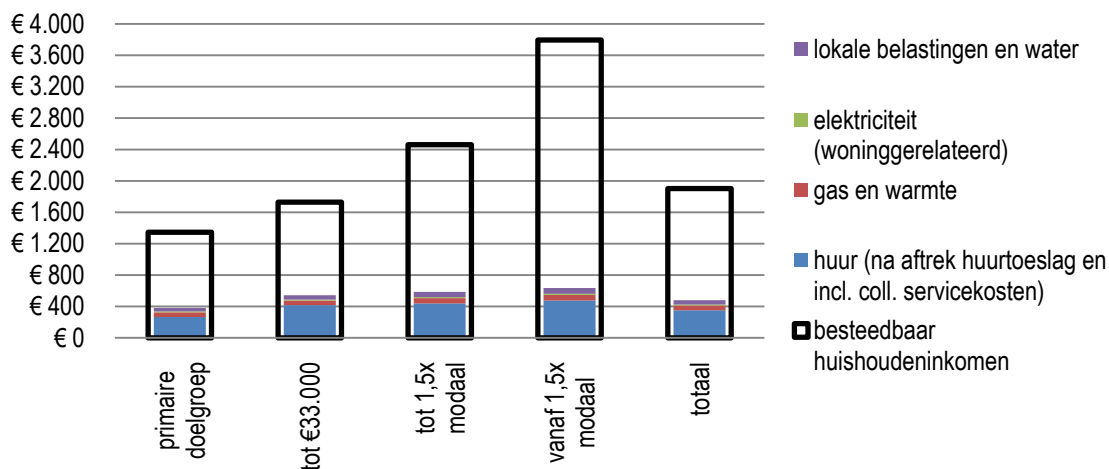
De gemiddelde huurquote van alle huurders van corporatiewoningen ligt op 20%. Dit is lager dan de landelijke gemiddelde huurquote van 23% [Het wonen overwogen, VROM, 2009]. Met de energieprijzen van 1 januari 2009 zou de gemiddelde energiequote voor de primaire doelgroep gemiddeld 8% zijn in plaats van de huidige 6%. De belastingquote - lokale belastingen en waterrekening als deel van het besteedbaar inkomen - is voor alle inkomens min of meer vergelijkbaar en relatief klein.

Het aandeel van huur in de woonlasten is nog steeds hoog, maar neemt af. Uit het plan van aanpak van Aedes "Huren met energie" blijkt dat de huur in de periode 2000-2006 gestegen is met circa 18%. De energieprijzen zijn gestegen met circa 90% en de lokale belastingen met ruim 30% in deze periode.

Tabel 3.3 Absolute woonlasten in euro's per maand en quotes voor de verschillende inkomensgroepen (2010, gemiddelden)

	primaire doelgroep	tot €33.000	tot 1,5x modaal	vanaf 1,5x modaal	totaal
Huur (na aftrek huurtoeslag en incl. coll. servicekosten)	€ 265	€ 417	€ 439	€ 475	€ 351
Gas en warmte	€ 60	€ 58	€ 66	€ 73	€ 62
Elektriciteit (woninggerelateerd)	€ 12	€ 12	€ 13	€ 12	€ 12
Lokale belastingen en water	€ 45	€ 56	€ 67	€ 74	€ 54
Totale woonlasten	€ 382	€ 544	€ 585	€ 635	€ 480
Besteedbaar huishouden-inkomen	€ 1.346	€ 1.730	€ 2.460	€ 3.795	€ 1.903
Woonquote	30%	32%	24%	17%	28%
Huurquote	21%	25%	18%	13%	20%
Energiequote	6%	4%	3%	2%	5%
belastingquote	3%	3%	3%	2%	3%

Figuur 3.6 Absolute woonlasten t.o.v. het besteedbaar inkomen naar inkomensklassen in euro's per maand (2010, gemiddelden)



3.3 Normen voor huurquote en woonquote

Om te bepalen wat een acceptabele huur- of woonquote is, is het noodzakelijk om meer inzicht te krijgen in de normen die gehanteerd zijn en de wijze waarop deze bepaald zijn. De normen geven een duidelijke richting aan voor de woonlasten die acceptabel zijn. Zeker als dit ook gecombineerd wordt met het uitvoeren van gevoeligheidsanalyses. Het bepalen van de normen is uiteindelijk een arbitrair en maar vooral ook een politieke keuze. De projectgroep heeft besloten om de normen te bepalen op basis van de methodiek van het Nibud.

3.3.1 Huurquote

De normen voor de huurquote zijn gebaseerd op cijfermateriaal van het Nibud [Betaalbare woonlasten, Haag Wonen, april 2008]. In de methodiek van het Nibud zijn de andere uitgavenposten bepaald exclusief de huur en het onderhoud. Het Nibud maakt onderscheid in basisbedragen en voorbeeldbedragen. Basisbedragen zijn de bedragen die minimaal voor een bepaalde uitgavenpost nodig zijn. Deze zijn afhankelijk van de huishoudensamenstelling en onafhankelijk van het inkomen. De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen gemiddeld doet aan verschillende uitgavenposten. Dit is zowel afhankelijk van de huishoudensamenstelling en het inkomen. De voorbeeldbedragen komen onder andere uit het budgetonderzoek van het CBS.

De huurquotenormen zijn als volgt berekend:

- +Bestedbaar inkomen huishouden
- Basisbedrag huishouden
- 50% van het verschil tussen het basisbedrag en het voorbeeldbedrag voor het huishouden.
- = Ruimte voor de huurlasten (als deel van het besteedbaar inkomen)

In dit onderzoek zijn de kosten van onderhoud voor huurders niet meegenomen. Wat overblijft is het deel wat een huishouden kan betalen voor de huur van de woning. Dit is dus afhankelijk van het huishoudentype, leeftijd en het inkomen. Op basis van een formule is afhankelijk van

het huishoudentype, leeftijd en het inkomen de huurquotenorm bepaald. In tabel 3.4 zijn de waarden in de range weergegeven voor een aantal inkomengrenzen.

Tabel 3.4 Normen huurquote afhankelijk van inkomen, samenstelling en leeftijd

	Alleenstaande < 23 jaar	Alleenstaande 23-65	Alleenstaande 65+	Paar zonder kinderen <65	Paar >65	Gezin 2 kinderen
Minimum	22%	22%	28%	18%	16%	14%
Max inkom- men huur- toeslag	31%	31%	35%	28%	29%	22%
Tot 33.000	39%	<39%	43%	31%	34%	25%
Tot 1,5x modaal	48%	<48%	51%	38%	42%	31%

3.3.2 Woonquote

Er zijn nog geen normen voor de woonquote opgesteld door NIBUD of het ministerie van VROM. Als eerste vuistregel is aangehouden dat de overige woonlasten leiden tot een verhoging van de huurquote met 10%⁸. De onderstaande tabel geeft weer wat dan acceptabele woonquotes zijn. Dit blijft wederom een arbitraire en politieke keuze.

Tabel 3.5 Normen woonquote afhankelijk van inkomen, samenstelling en leeftijd

	Alleenstaande < 23 jaar	Alleenstaande 23-65	Alleenstaande 65+	Paar zonder kinderen <65	Paar >65	Gezin 2 kinderen
Minimum	32%	32%	38%	28%	26%	24%
Max inkom- men huur- toeslag	41%	41%	45%	38%	39%	32%
Tot 33.000	49%	49%	53%	41%	44%	35%
Tot 1,5x modaal	58%	58%	61%	58%	52%	41%

⁸ In het Woonlastenonderzoek Tilburg bleek dat de gemiddelde overige woonlasten voor de primaire doelgroep circa 10% zijn van het gemiddelde besteedbaar inkomen. In Breda komt de gemiddelde energiequote en belastingquote uit op 9% voor de primaire doelgroep.

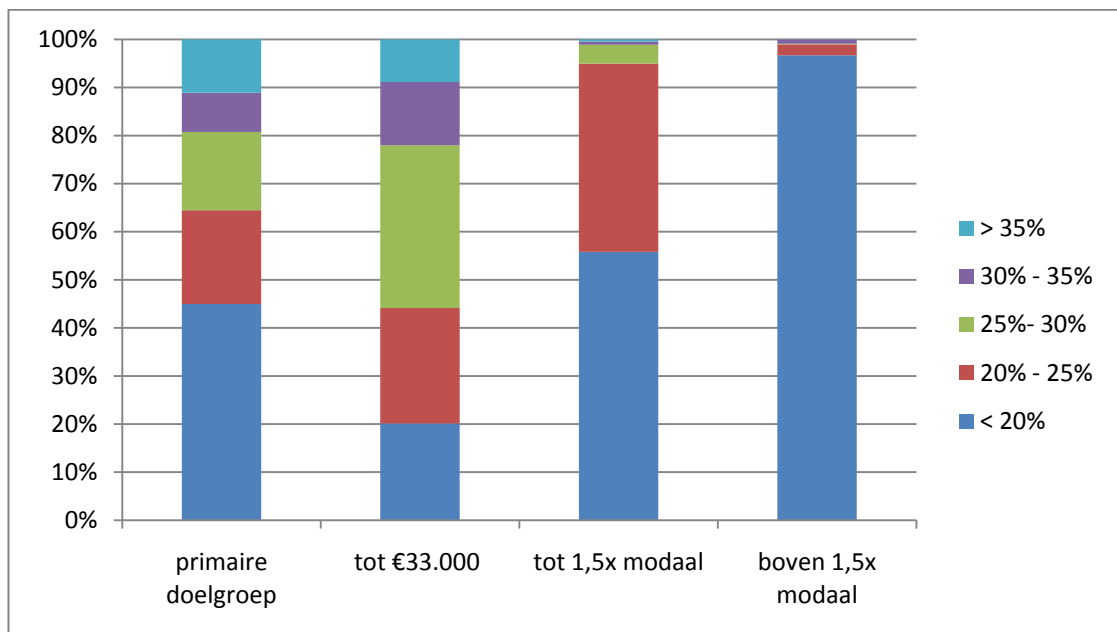
3.4 Huurquote naar inkomensklasse

Binnen inkomensgroepen in Breda is sprake van een aanzienlijke spreiding van de huurquote van huishoudens. Dit is af te lezen uit de volgende figuur.

Binnen de primaire doelgroep heeft bijna de helft van de huishoudens een huurquote van minder dan 20%. Ruim een derde van de huishoudens heeft een huurquote die tussen de 20% en 30% ligt. Circa een vijfde deel van de huishoudens heeft een huurquote van meer dan 30%. Afhankelijk van het huishoudentype en de leeftijd van de bewoners vallen deze huishoudens wel of niet buiten de acceptabele huurquotenorm (zie tabel 3.4).

Het aandeel van huishoudens van de doelgroep tot €33.000 met een huurquote boven de 30% is min of meer vergelijkbaar met de primaire doelgroep. Er zijn alleen veel meer huishoudens met een huurquote die tussen de 20%-30% ligt. De acceptabele woonquotenormen liggen voor de doelgroep tot €33.000 een stuk hoger in vergelijking met de primaire doelgroep. Dit wordt nog versterkt omdat de huurquotenormen voor eenpersoonshuishoudens, die sterk vertegenwoordigd zijn in deze doelgroep, ook hoger liggen. Bij de overige huishoudens (modaal of hoger) hebben bijna alle huishoudens een lage huurquote.

Figuur 3.7 Huurquote naar inkomensklasse (2010)



3.5 Woonquote

3.5.1 Woonquote naar inkomensklasse

Bij de woonquote naar inkomensklasse valt op dat de spreiding het grootste is bij de primaire doelgroep en doelgroep tot €33.000. Bij de hogere inkomens is er in beperkte mate sprake van spreiding. De meeste huishoudens in de primaire doelgroep en in mindere mate in de doelgroep tot €33.000 hebben een hogere woonquote in vergelijking met de overige doelgroepen (boven de €33.000 en hoger). Dit is weergegeven in figuur 3.8. De primaire doelgroep en de

doelgroep tot €33.000 zijn qua aandeel de belangrijkste doelgroepen in de corporatiewoningen in Breda.⁹

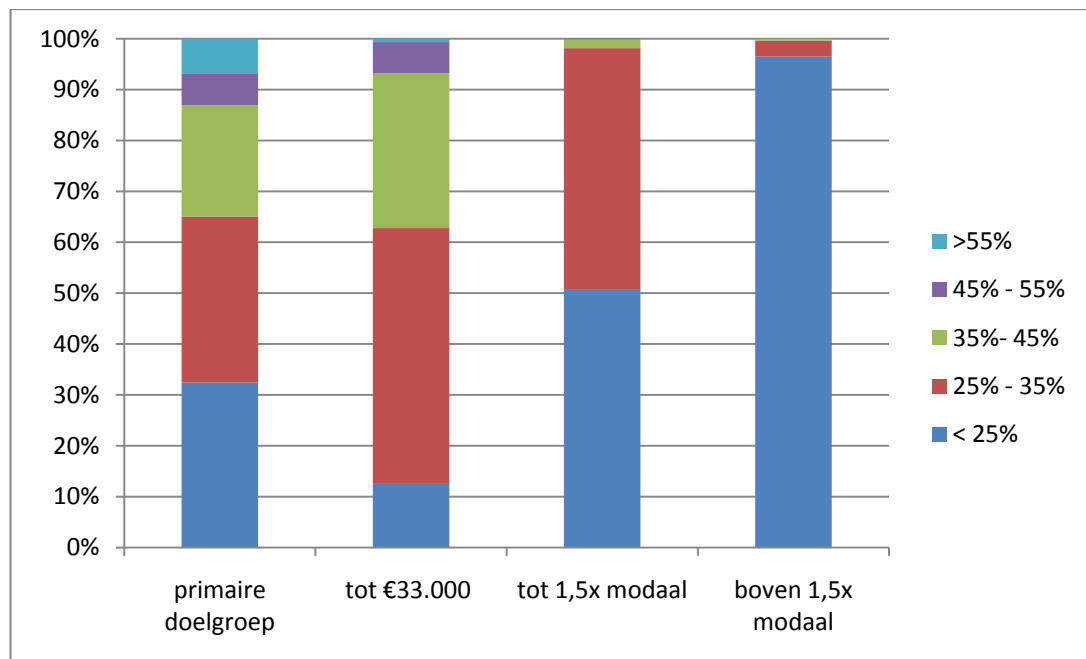
Ruim 10% van de huishoudens uit de primaire doelgroep heeft een woonquote die boven de 45% ligt. Dit zullen bijna allemaal huishoudens zijn die boven de acceptabele woonquote zitten.

Verder heeft ongeveer de helft van de huishoudens in de primaire doelgroep een woonquote die tussen de 25% en 45% ligt en circa een derde heeft een woonquote die onder de 25% ligt. Afhankelijk van het huishoudentype en leeftijd zullen huishoudens boven of onder de woonquotenorm vallen. .

Voor de doelgroep tot €33.000 ziet het beeld er qua woonquote niet veel beter uit dan voor de primaire doelgroep. Minder dan 10% heeft een woonquote boven de norm van 45% en circa 80% heeft een woonquote die tussen de 25-45% in ligt. De normen voor de woonquote liggen bij de doelgroep tot €33.00 echter een stuk hoger in vergelijking met de primaire doelgroep, waardoor dit bij minder huishoudens tot een probleem met de woonlasten leidt.

Bij de overige inkomensgroepen (modaal en hoger) is de woonquote over het algemeen relatief laag. Voor de huishoudens tot en boven 1,5x modaal geldt dat respectievelijk circa 50% en 95% een woonquote heeft die onder de 25% ligt.

Figuur 3.8 Woonquote naar inkomensklasse (2009)



3.6 Aantal huishoudens boven de woonquotenorm

Zoals reeds aangegeven is de keuze van welke woonquote acceptabel is arbitrair. De normen geven inzicht in welke mate er sprake is van een probleem. Zeker in combinatie met gevoeligheidsanalyses waarin andere normen worden getoetst.

Het aantal huishoudens van de primaire doelgroep dat boven de woonquotenorm zit is hoog. Wanneer we de woonquote naar huishoudentype vergelijken met de bijbehorende norm dan blijkt dat circa 4.500 huishoudens uit de primaire doelgroep in een corporatiewoning boven de

⁹ Paragraaf 3.1: aandeel primaire doelgroep (51%) en doelgroep tot €33.000 (21%).

woonquotenorm uitkomt. Dit is 40% van het totaal aantal huishoudens uit de primaire doelgroep in een corporatiewoning. Bij de doelgroep tot €33.000 ligt dit aandeel een stuk lager met 5%. Bij de huishoudens tot en boven de 1,5x modaal zijn er bijna geen die boven de norm zitten. In totaal zit ruim 20% van de huishoudens van de corporaties in Breda boven de woonquotenorm.

Tabel 3.6 Aantal huishoudens boven de woonquote norm (energieprijzen 1 januari 2010)

	% boven de norm	aantal huishoudens boven de norm	totaal aantal in corporatiewoning
primaire doelgroep	40%	4.500	11.120
tot 33.000 euro	5%	245	4.615
tot 1,5 * modaal	1%	55	3.680
boven 1,5 * modaal	0%	0	2.610
Totaal	22%	4.805	22.025

Met de hogere energieprijzen van 1 januari 2009 zit een kwart van alle huishoudens in een corporatiewoning boven de norm en ligt het aandeel bij de primaire doelgroep op 46% met in totaal 5.000 huishoudens uit de primaire doelgroep die boven de norm zitten. Het aandeel bij de doelgroep tot €33.000 ligt met hogere energieprijzen op circa 9%. De verwachting is dat de energieprijzen gaan stijgen vanaf 1 juli 2010.

Tabel 3.7 Aantal huishoudens boven de woonquote norm (energieprijzen 1 januari 2009)

	% boven de norm	aantal huishoudens boven de norm	totaal aantal in corporatiewoning
primaire doelgroep	46%	5.160	11.120
tot 33.000 euro	9%	410	4.615
tot 1,5 * modaal	2%	55	3.685
boven 1,5 * modaal	0%	0	2.610
Totaal	26%	5.630	22.025

3.7 Methodiek woonquotenorm in Tilburg

In het woonlastenonderzoek Tilburg is een andere 'simpeler' manier gebruikt om de woonquotenormen te bepalen (zie bijlage 3). Om de vergelijking met de resultaten uit het woonlastenonderzoek Tilburg te kunnen maken is deze methode ook in het woonlastenonderzoek Breda toegepast.

In Tilburg was het resultaat dat circa 45% van de huishoudens in de primaire doelgroep boven de woonquotenorm zit door hoge woonlasten, terwijl dit in Breda uitkomt op circa 35% met dezelfde methodiek en op basis van de energieprijzen in 2009. Dit verschil heeft diverse redenen. Ten eerste is het besteedbaar inkomen van de huishoudens in de primaire doelgroep in Breda groter. Bovendien is de samenstelling van de primaire doelgroep in Breda en Tilburg niet met elkaar vergelijkbaar. In Breda wonen veel minder eenpersoonshuishoudens in de primaire doelgroep. Het aandeel huishoudens dat boven de norm zit in de doelgroep tot €33.000 is wel vergelijkbaar in Breda en Tilburg met energieprijzen uit 2009.

Tabel 3.8 Aantal huishoudens boven de woonquote norm (methodiek woonlastenonderzoek Tilburg; energieprijzen 2009)

	% boven de norm	Aantal huishoudens boven de norm	Totaal aantal in corporatiewoning
primaire doelgroep	35%	3.855	11.120
tot €33.000	9%	405	4.615
tot 1,5x modaal	0%	10	3.680
boven 1,5x modaal	0%	5	2.610
Totaal	19%	4.280	22.025

Wanneer we de methodiek voor het bepalen van de woonquotenormen uit het woonlastenonderzoek Tilburg vergelijken met de methodiek die in deze studie is gehanteerd, valt op dat het aantal huishoudens in de primaire doelgroep volgens de methodiek uit het woonlastenonderzoek Tilburg lager ligt. Dit komt omdat de doorrekening van de woonquote volgens de methodiek toegepast in het woonlastenonderzoek Breda veel exacter is. Voor bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar in de primaire doelgroep ligt de bandbreedte van de woonquote tussen de 32% (bijstandsniveau) en 44% (inkomen net onder de huurtoeslaggrens). Terwijl in het onderzoek in Tilburg alleen is gerekend met een woonquote van 40% voor eenpersoonshuishoudens in de primaire doelgroep. Het aandeel huishoudens in de doelgroep tot €33.00 ligt wel lager met de methodiek die is toegepast in het woonlastenonderzoek Breda. Dit komt omdat volgens deze methodiek hogere normen worden gehanteerd voor hogere inkomens in vergelijking met de normen uit het onderzoek in Tilburg.

Tabel 3.9 Aantal huishoudens boven de woonquotenorm (methodiek woonlastenonderzoek Tilburg; energieprijzen 2010)

	% boven de norm	Aantal huishoudens boven de norm	Totaal aantal in corporatiewoning
primaire doelgroep	27%	29.60	11.120
tot €33.000	7%	320	4.615
tot 1,5x modaal	0%	10	3.680
boven 1,5x modaal	0%	1	2.610
Totaal	15%	3.295	22.025

3.8 Woonlasten van de primaire doelgroep

3.8.1 Absolute woonlasten t.o.v. besteedbaar inkomen naar huishoudentype

Het eerste wat opvalt in figuur 3.9 en tabel 3.10 is dat het besteedbaar inkomen van de verschillende huishoudentypes nogal uiteenloopt. Het besteedbaar inkomen van samenwonenden en gezinnen in de primaire doelgroep ligt duidelijk hoger ten opzichte van de eenpersoonshuishoudens.

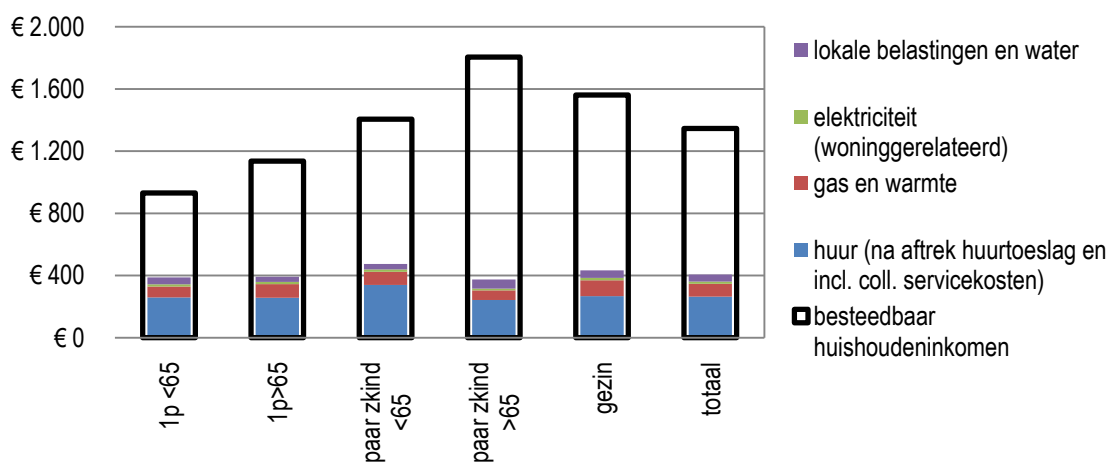
De doelgroep samenwonenden (>65 jaar) heeft het hoogste besteedbare inkomen. Deze huishoudens hebben daardoor ook meer te besteden aan overige uitgaven in vergelijking met eenpersoonshuishoudens en gezinnen. De woonquote van deze huishoudens ligt ook een stuk lager vergeleken met de andere huishoudentypen.

De woonlasten van de huishoudens zitten rond de €400. De samenwonenden zonder kinderen onder de 65 jaar betalen meer huur, omdat ze minder huurtoeslag ontvangen.

Tabel 3.10 Absolute woonlasten in euro's per maand en quotes voor de verschillende huishoudentypen in de primaire doelgroep (2010, gemiddelden)

Primaire doelgroep	1persoons- huish. <65	1persoons- huish. >65	paar z.kind <65	paar z.kind >65	gezin	totaal
huur (na aftrek huurtoeslag en incl. coll. servicekosten)	€ 259	€ 258	€ 339	€ 243	€ 267	€ 265
gas en warmte	€ 70	€ 87	€ 85	€ 62	€ 103	€ 82
elektriciteit (woninggerelateerd)	€ 15	€ 15	€ 15	€ 11	€ 15	€ 14
lokale belastingen en water	€ 44	€ 33	€ 35	€ 58	€ 49	€ 45
totale woonlasten	€ 388	€ 392	€ 474	€ 375	€ 433	€ 406
besteedbaar huishoudeninkomen	€ 931	€ 1.136	€ 1.406	€ 1.805	€ 1.561	€ 1.346
Woonquote	42%	35%	38%	21%	24%	21%
Huurquote	28%	23%	29%	14%	14%	14%
Energiequote	10%	9%	7%	4%	7%	4%
Belastingquote	5%	3%	2%	3%	3%	3%

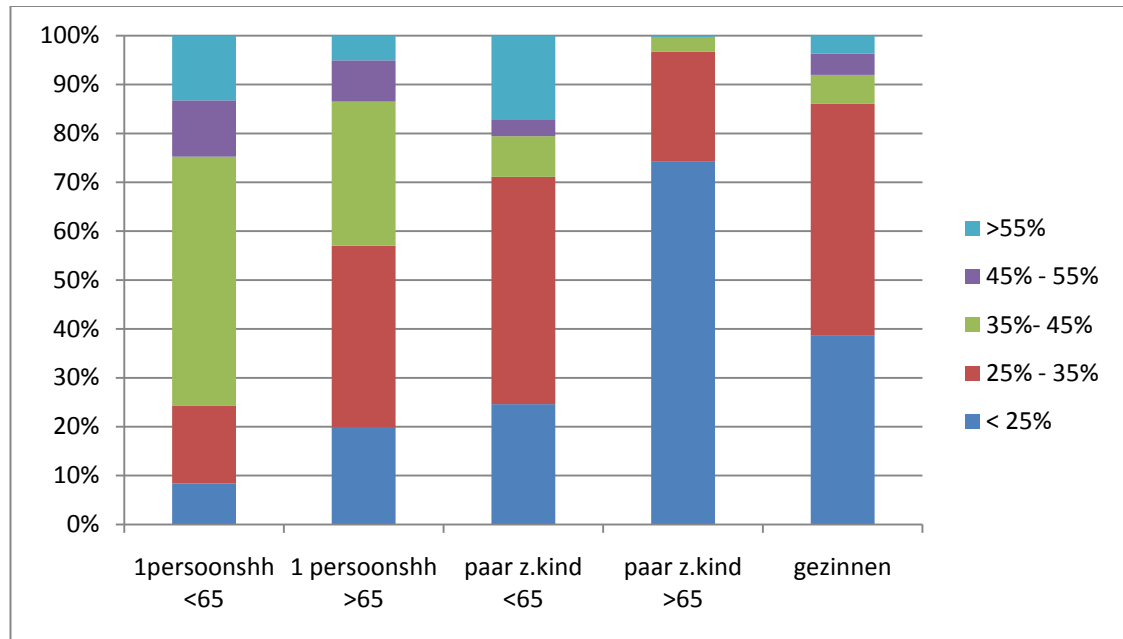
Figuur 3.9 Absolute woonlasten t.o.v. het besteedbaar inkomen naar huishoudentype in de primaire doelgroep in euro's per maand (2009, gemiddelden)



3.8.2 Woonquote naar huishoudentype

Uit figuur 3.10 blijkt dat met name eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar een hoge woonquote hebben. De normen voor eenpersoonshuishoudens liggen echter ook hoger. Verder valt op dat de samenwonenden zonder kinderen boven de 65 jaar een lage woonquote hebben.

figuur 3.10 Woonquote primaire doelgroep naar huishoudentype



Bij de huishoudens boven de 65 jaar is het aandeel dat boven de normen uitkomt veel lager in vergelijking met de overige huishoudens. Dit verschil wordt met name verklaard doordat deze huishoudens een hoger besteedbaar inkomen hebben. Bij de eenpersoonshuishoudens speelt daarnaast dat de normen van het NIBUD voor huishoudens boven de 65 jaar een paar procent hoger liggen in vergelijking met jongere huishoudens. Overigens moet opgemerkt worden dat voor huishoudens boven de 65 jaar die in een appartement met lift wonen de servicekosten mogelijk wel hoger liggen dan in dit onderzoek is meegenomen. In dit onderzoek is uitgegaan van gemiddeld 40 euro voor galerijwoningen. Voor moderne appartementen met lift kunnen de servicekosten het dubbele of meer zijn. Met hogere servicekosten zal het aantal huishoudens boven de 65 die boven de norm zitten beperkt stijgen. De meeste huishoudens kunnen deze hogere woonlasten hebben door het relatief hoge besteedbare inkomen.

Bij eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar en bij gezinnen is het aandeel dat boven de norm zit het grootste. Bij eenpersoonshuishoudens komt dit omdat het besteedbaar inkomen laag is. Bij gezinnen wordt dit veroorzaakt door lage woonquotenormen, omdat meer geld nodig is voor basisbehoeften als voeding en kleding.

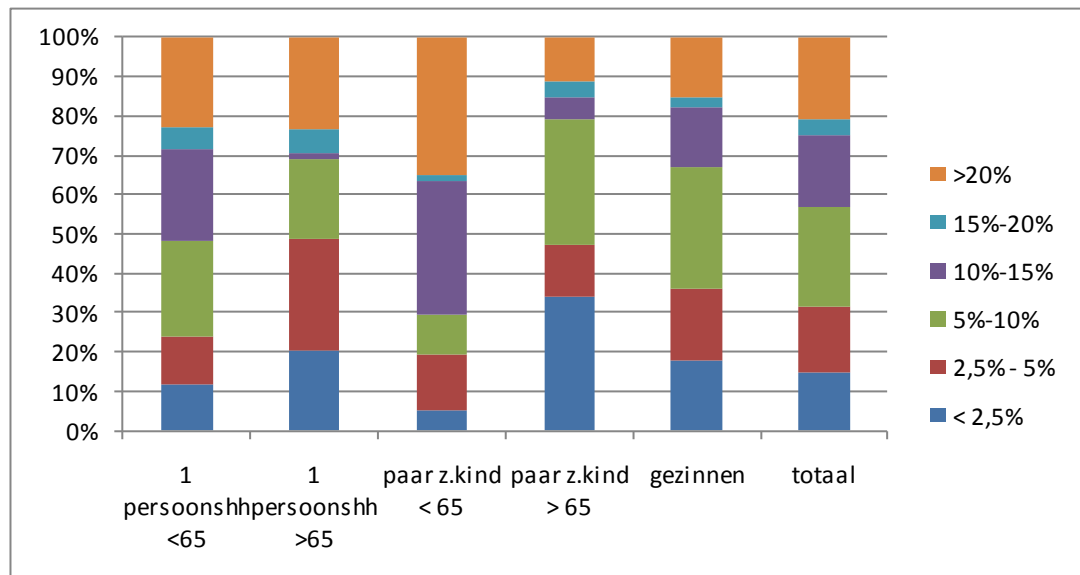
Tabel 3.11 Percentage en aantal huishoudens in de primaire doelgroep die boven de norm zitten naar huishoudentype

	% boven de norm	Aantal huishoudens boven de norm	Totaal aantal in corporatiewoning
1 persoonshh < 65 jaar	56%	1.640	2.925
1 persoonshh > 65 jaar	16%	345	2.100
paar zonder kind < 65 jaar	52%	465	890
paar zonder kind > 65 jaar	2%	50	2.005
gezinnen	63%	2.000	3.195
Totaal	40%	4.500	11.115

Als men het aantal huishoudens weet dat boven de norm zit, dan is het ook interessant om te weten hoeveel van deze huishoudens boven de norm zitten. Daarmee krijgt men beter inzicht in de omvang van het probleem. Als dit voor de meeste huishoudens slechts een paar procent is dan zou het probleem ten aanzien van woonlasten mee kunnen vallen. Uit de volgende figuur blijkt dat voor bijna 70% van de huishoudens uit de primaire doelgroep geldt dat de woonquote meer dan 5% boven de norm zit. Als men een gevoeligheidsanalyse uitvoert met woonquotenormen die 2,5% hoger liggen, dan zit nog steeds meer dan 34%¹⁰ van de huishoudens uit de primaire doelgroep boven de norm. Bij een gevoeligheidsanalyse met woonquotenormen die 5% hoger liggen zit meer dan 27% van de huishoudens uit de primaire doelgroep boven de norm.

De verschillende huishoudentypen laten daarbij een divers beeld zien. De verschillen tussen de woonquote en de norm zijn het grootste bij eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar, samenwonenden zonder kinderen onder de 65 jaar en gezinnen. Dit zijn precies de huishoudentypen waarvan de meeste huishoudens boven de norm zitten.

Figuur 3.11 Verschil tussen woonquote en de norm naar huishoudentype van huishoudens uit de primaire doelgroep die boven de acceptabele woonquotenorm zitten.



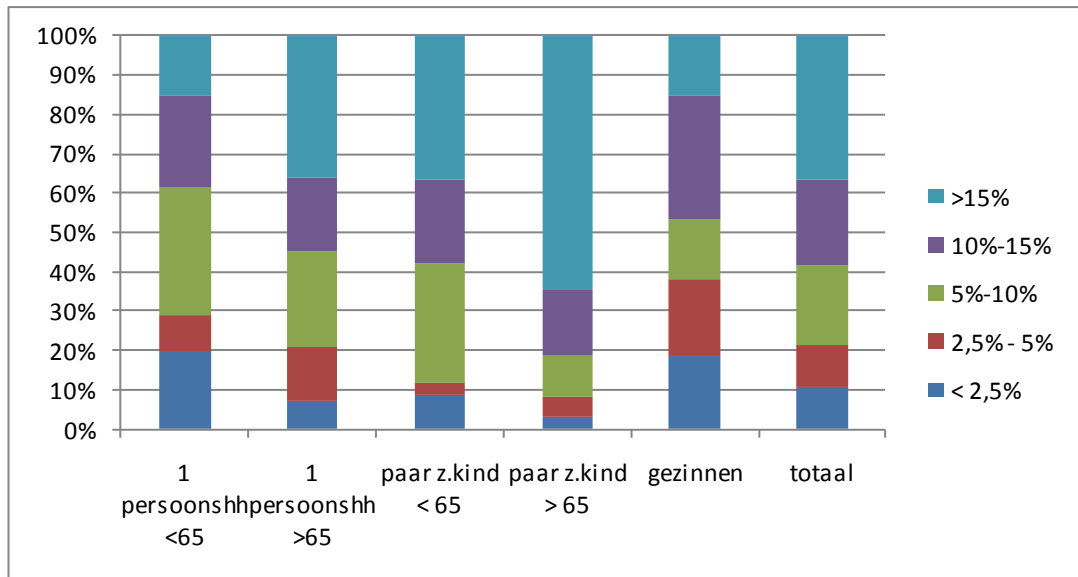
Het is daarnaast ook interessant om te kijken naar de huishoudens die onder norm zitten en na te gaan hoeveel zij onder de norm zitten. Uit figuur 3.11 blijkt dat ook hier sprake is van een aanzienlijke spreiding. Bij meer dan 60% van de huishoudens in de primaire doelgroep die onder de norm zitten is het verschil groter dan 5%. Bij circa een derde van de huishoudens is het verschil groter dan 15%. Met normen die 2,5% lager liggen zou het aantal huishoudens dat boven de norm zit toenemen van 40% naar 44%.

¹⁰ Gevoeligheidsanalyse:

- 2,5% hogere woonquotenorm: $85\% \cdot 40\% = 34\%$ aandeel huishoudens primaire doelgroep boven de norm.

- 5% hogere woonquotenorm: $68\% \cdot 40\% = 27\%$ aandeel huishoudens primaire doelgroep boven de norm.

Figuur 3.12 Verschil tussen woonquote en de norm naar huishoudentype van huishoudens uit de primaire doelgroep die onder de acceptabele woonquotenorm zitten.



In de volgende tabel zijn gemiddelden gegeven per huishoudentype, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen huishoudens die boven en onder de woonquotenorm zitten.

Voor alle huishoudentypen geldt dat de huishoudens die boven de woonquotenorm zitten zowel een hogere gemiddelde woonquote, huurquote als een hogere energiequote hebben ten opzichte van de huishoudens die onder de norm zitten. Dit geldt alleen niet voor de belastingquote, omdat huishoudens met een laag besteedbaar inkomen gebruik maken van kwijtschelding.

Opvallend is het grote verschil in de huurquote tussen de huishoudens die boven en onder norm zitten. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van een hogere huur en een lager besteedbaar inkomen. Er is ook een aanzienlijk verschil in de energiequote tussen huishoudens die boven en onder de norm zitten. Dit wordt vooral veroorzaakt door een verschil in besteedbaar inkomen. Voor alle huishoudentypen wordt het verschil tussen boven en onder de norm voor een belangrijk deel verklaard doordat de huishoudens boven de norm een beduidend lager inkomen hebben. Over het algemeen is er weinig verschil in de leeftijd van huishoudens die boven of onder de norm zitten.

Tabel 3.12 Huishoudentype boven en onder de acceptabele woonquotenorm en de gemiddelde woonquote, huurquote, energiequote, belastingquote, inkomen, huur, en leeftijd hoofdbewoner

		woon- quote	huur- quote	energie- quote	belasting- quote	besteedbaar inkomen	huur	leeftijd hoofd- bewoner
1 persoonssh < 65 jaar	> norm	44%	32%	8%	5%	€ 893	€ 285	42
	< norm	31%	21%	6%	5%	€ 1.093	€ 228	38
1 persoonssh > 65 jaar	> norm	51%	37%	11%	2%	€ 1.042	€ 384	77
	< norm	29%	20%	6%	3%	€ 1.156	€ 233	78
paar zonder kind < 65 jaar	> norm	51%	42%	7%	2%	€ 1.099	€ 387	33
	< norm	23%	16%	4%	3%	€ 1.757	€ 287	42
paar zonder kind > 65 jaar	> norm	39%	31%	6%	2%	€ 1.482	€ 456	75
	< norm	19%	13%	3%	3%	€ 1.813	€ 238	77
gezinnen	> norm	32%	22%	7%	3%	€ 1.369	€ 284	37
	< norm	20%	12%	5%	3%	€ 1.895	€ 237	44

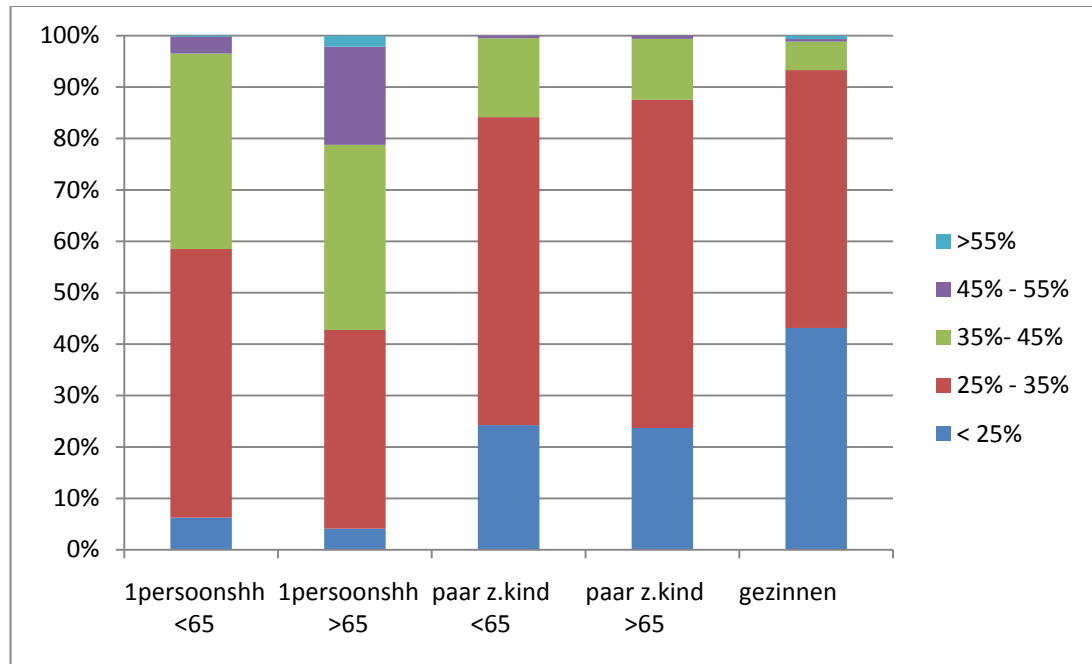
3.9 Woonquote van de doelgroep tot €33.000

Het zijn vooral eenpersoonshuishoudens en samenwonenden zonder kinderen boven de 65 jaar en gezinnen in de doelgroep tot €33.000 die boven de acceptabele woonquotenorm uitkomen. Het totale aantal huishoudens dat boven de norm zit, is relatief laag. De doelgroep tot €33.000 bestaat met name uit eenpersoonshuishoudens (zie figuur 3.13). Opgemerkt moet worden dat bij eenpersoonshuishoudens sprake is van een grote bandbreedte in het inkomen (€19.800 tot €31.930). Uit een nadere analyse blijkt dat de eenpersoonshuishoudens die boven de norm zitten voornamelijk eenpersoonshuishoudens zijn met een inkomen dat net boven de huursubsidiegrens ligt.

Tabel 3.13 Huishoudens in de doelgroep tot €33.000 die buiten de norm vallen naar huishoudentype

	% boven de norm	aantal huishoudens boven de norm	totaal aantal in corporatiewoning
1 persoonssh < 65 jaar	3%	75	2.460
1 persoonssh > 65 jaar	8%	85	1.020
paar zonder kind < 65 jaar	12%	25	200
paar zonder kind > 65 jaar	1%	5	320
Gezinnen	10%	60	610
Totaal	5%	245	4.615

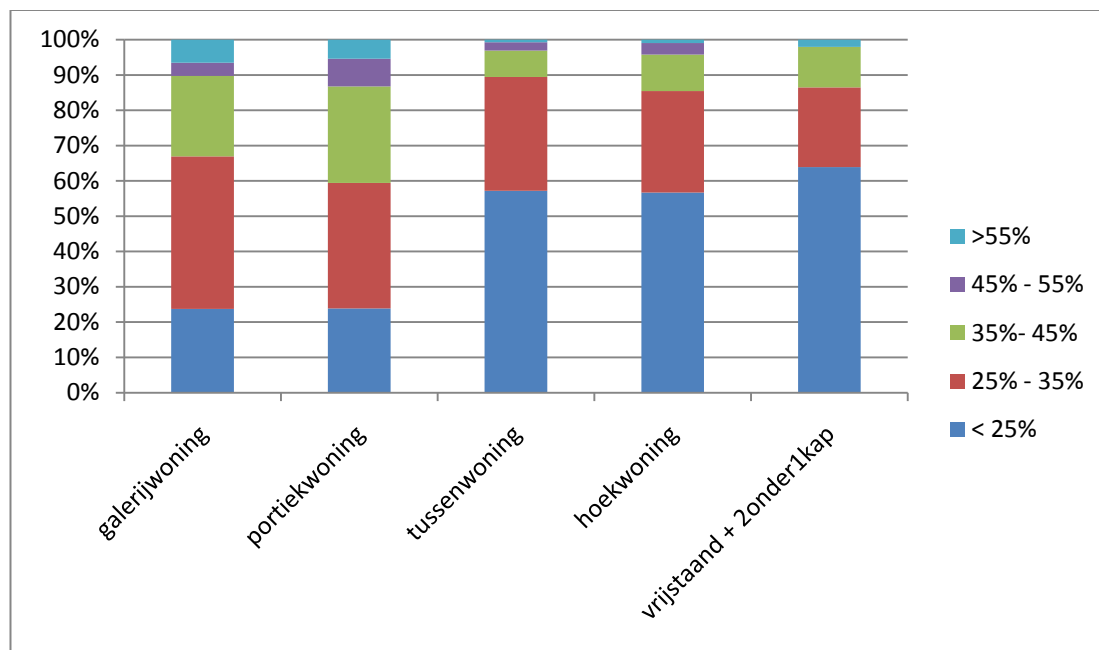
Figuur 3.13 Woonquote doelgroep tot €33.000 naar huishoudentype



3.10 Woonquote naar woningtype

In galerij- of portiekwoningen woont een groter aantal huishoudens met een hoge woonquote in vergelijking met de huishoudens die in een eengezinswoning wonen (figuur 3.14). Uit tabel 3.14 blijkt dat dit met name te verklaren is doordat huishoudens in een eengezinswoning een hoger inkomen hebben en uitkomen op een lagere huurquote. Ondanks het feit dat de huren in eengezinswoningen over het algemeen hoger zijn. Het hogere inkomen is te verklaren doordat in eengezinswoningen meer gezinnen en samenwonenden wonen. Voor samenwonenden (35%) en met name gezinnen (40%) geldt dat de acceptabele woonquotenorm hoger ligt dan bij eenpersoonshuishoudens (30%). Daardoor zal het aantal huishoudens dat per woningtype boven de norm uitkomt min of meer vergelijkbaar zijn. De energiequote ligt voor appartementen iets hoger in vergelijking met eengezinswoningen. Dit verschil wordt met name verklaard door het verschil in het besteedbaar inkomen.

figuur 3.14 Woonquote naar woningtype in de sociale huur

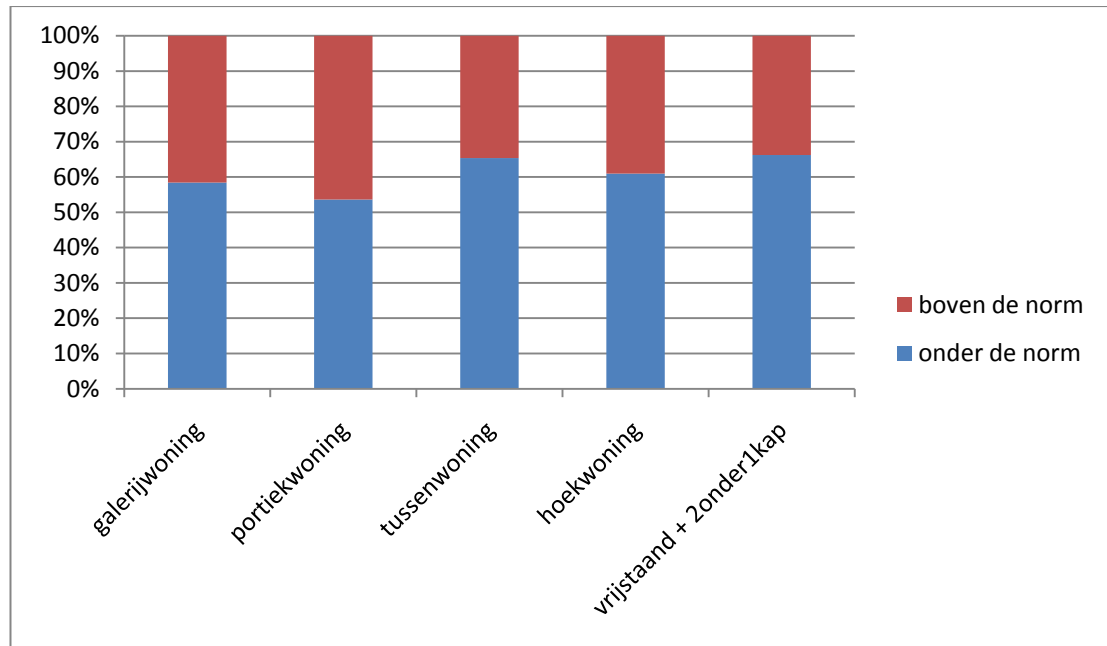


Tabel 3.14 Gemiddelde woonquote, huurquote, energiequote, belastingquote (lokale belastingen en water), inkomen, huur en leeftijd hoofdbewoner voor verschillende woningtypen

	woon- quote	huur- quote	energie- quote	belasting- quote	besteedbaar inkomen	huur	leeftijd hoofd- bewoner
galerijwoning	32%	24%	5%	3%	€ 1.577	€ 348	53
portiekwoning	32%	23%	5%	3%	€ 1.610	€ 346	48
hoekwoning	24%	17%	4%	3%	€ 2.553	€ 396	50
tussenwoning	24%	17%	4%	3%	€ 2.204	€ 360	51
vrij / 2 ¹ kap	24%	17%	4%	3%	€ 2.523	€ 383	52

Bij de diverse woningtypen is het aantal huishoudens uit de primaire doelgroep dat boven de norm zit min of meer gelijk. Bij de portiekwoningen en galerijwoningen ligt dit iets hoger in vergelijking met de eengezinswoningen. Bij hoekwoningen is het aantal dat boven de norm zit iets groter dan bij tussenwoningen. De verschillen geven echter geen aanleiding om de aanpak van de woonlasten te richten op een specifiek woningtype.

Figuur 3.15 aantal huishoudens boven en onder de norm in de primaire doelgroep naar woningtype

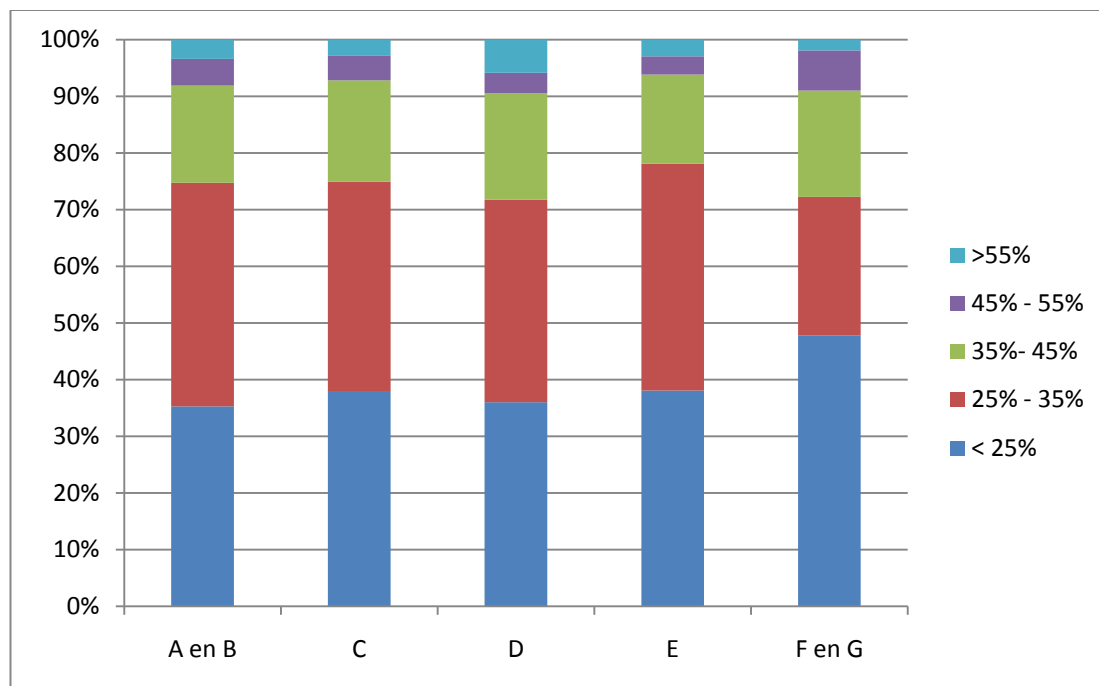


Op subjectniveau liggen beter mogelijkheden om te sturen op woonlasten van de huishoudens. Hierbij kan men denken aan:

- Het initiatief voor 'Huur op maat'. Op de lange termijn is er de intentie om hierbij ook naar woonlasten te gaan kijken.
- Onderscheid maken in het vragen van een huurverhoging voor woningverbetering bij primaire inkomens en overige inkomens.
- Selectie woningtoewijzing van huurwoningen met relatief lage woonlasten aan huishoudens uit de primaire doelgroep.
- De huidige kwijtscheldingsregeling voor minima.

3.11 Naar energielabel

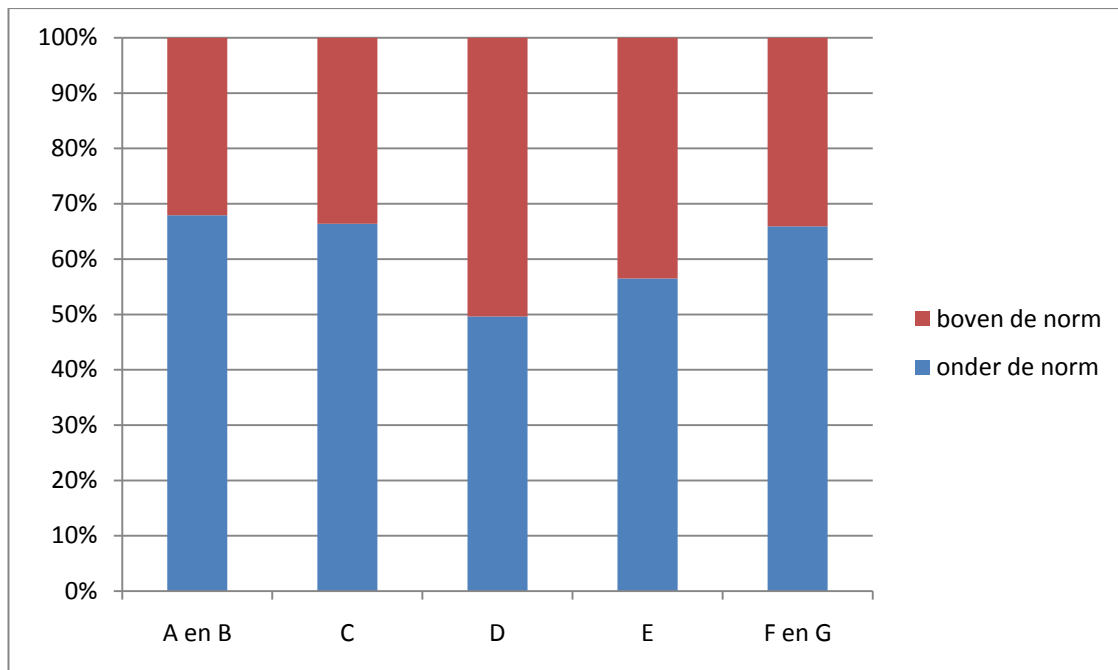
In woningen met label A-F heeft een vergelijkbaar aantal huishoudens een hoge woonquote (figuur 3.16). Bij de woningen met een label A-B wordt dit veroorzaakt door hogere huren (tabel 3.14). Huishoudens zijn procentueel meer kwijt aan de huur ondanks het hogere inkomen. De energiequote van label A-B ligt wel lager. Bij woningen met het label F en G zijn de huren lager en is de energierekening hoger.

figuur 3.16 Woonquote naar energielabel**Tabel 3.15 Gemiddelde woonquote, huurquote, energiequote, belastingquote (lokale belastingen en water), inkomen, huur, leeftijd voor de verschillende energielabels**

	woon- quote	huur- quote	energie- quote	belasting- quote	besteedbaar inkomen	huur	leeftijd hoofd- bewoner
A en B	29%	22%	4%	3%	€ 1.849	€ 385	54
C	29%	22%	4%	3%	€ 1.937	€ 362	46
D	28%	21%	4%	3%	€ 1.982	€ 368	54
E	28%	20%	5%	3%	€ 1.969	€ 349	46
F en G	27%	19%	6%	3%	€ 1.813	€ 303	57

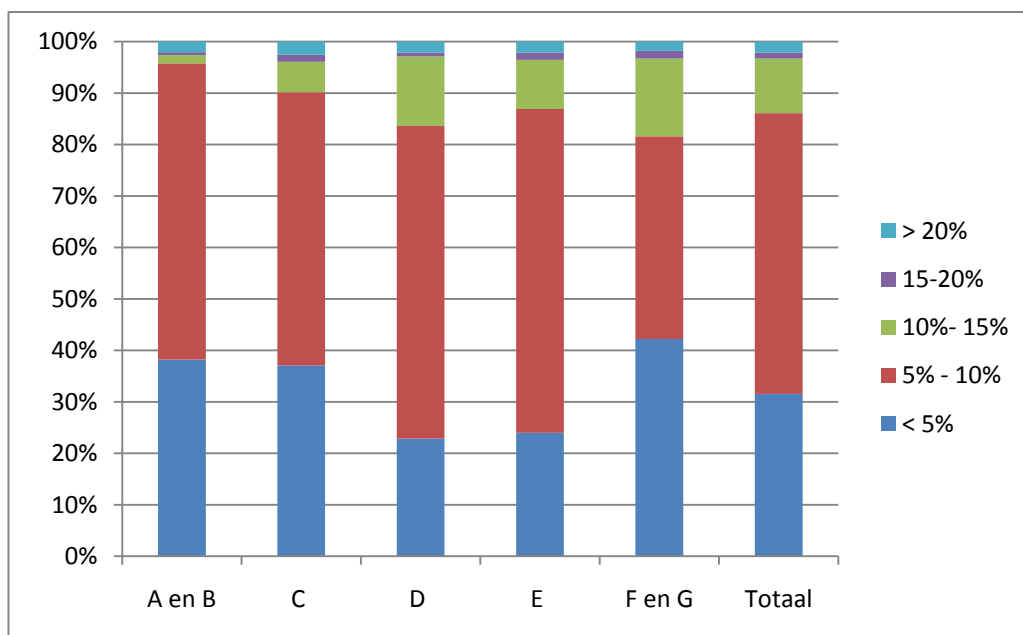
Wanneer men kijkt naar de energielabels dan is er geen duidelijke lijn dat hoe slechter het energielabel is hoe meer huishoudens boven de norm zitten. Het grootste aantal woningen van de corporaties valt in energielabel D. Hier is het aandeel van huishoudens die boven de norm zitten het grootste. Bij label F en G is de energierekening hoger maar de huur lager.

Figuur 3.17 Aantal huishoudens boven en onder de norm in de primaire doelgroep naar energielabel



In de onderstaande figuur is de verdeling van de energiequote weergegeven naar energielabel voor huishoudens in de primaire doelgroep woonachtig in de corporatievoorraad. Daaruit blijkt dat het grootste deel van de huishoudens in de primaire doelgroep een energiequote heeft van 5-10%. Bij het label D, E, F en G is het aandeel van huishoudens met een energiequote tussen de 10-15% nog aanzienlijk.

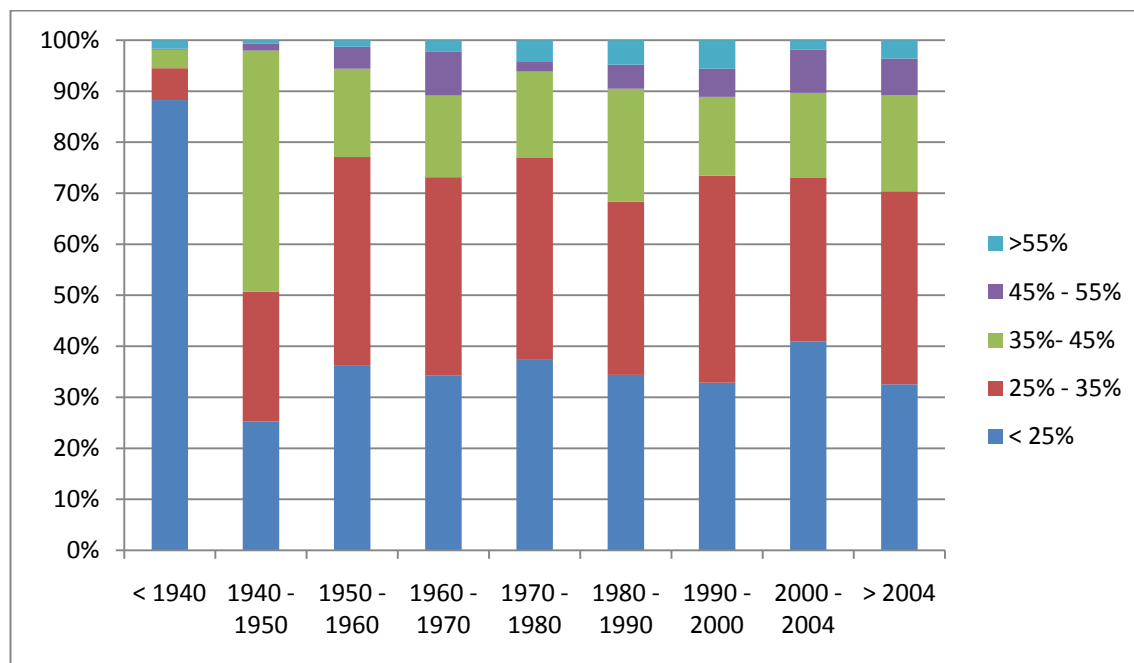
Figuur 3.18 Energiequote naar energielabel voor de primaire doelgroep



3.12 Naar bouwjaar

Er zijn meer huishoudens die in een woning wonen van 1940 tot 1950 met een hoge woonquote ten opzichte van huishoudens die in andere woningen wonen (figuur 3.17). Dit wordt verklaard door een laag besteedbaar inkomen (tabel 3.19). De woningen van voor 1940 hebben een lage woonquote vanwege de lage huur die voor deze woningen gevraagd wordt en een hoog besteedbaar inkomen van de huishoudens. In oudere woningen zijn de huren lager en zit een groter aantal huishoudens met huren die nog niet geharmoniseerd zijn (figuur 3.16). Dit kun je ook afleiden uit de hogere gemiddelde leeftijd van de hoofbewoner.

Figuur 3.19 Woonquote naar bouwjaar

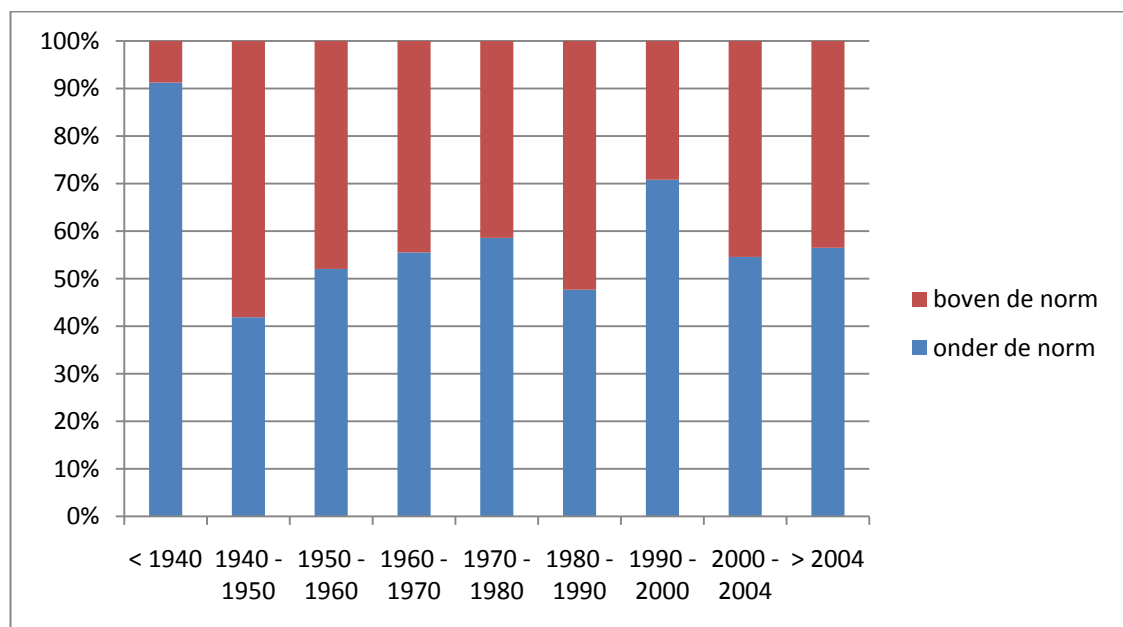


Tabel 3.16 Gemiddelde woonquote, huurquote, energiequote, belastingquote (lokale belastingen en water), inkomen, huur, leeftijd voor de verschillende bouwjaarklassen

	woon- quote	huur- quote	energie- quote	belasting- quote	besteedbaar inkomen	huur	leeftijd hoofdbewoner
< 1940	18%	12%	3%	3%	€ 2.299	€ 261	63
1940-1950	31%	22%	5%	3%	€ 1.697	€ 347	43
1950-1960	28%	20%	5%	3%	€ 1.874	€ 328	45
1960-1970	29%	21%	5%	3%	€ 1.805	€ 349	50
1970-1980	29%	21%	4%	3%	€ 1.999	€ 365	46
1980-1990	29%	21%	5%	3%	€ 1.913	€ 362	48
1990-2000	30%	22%	5%	3%	€ 1.823	€ 358	63
> 2000	30%	22%	5%	3%	€ 1.820	€ 390	52

Het aantal huishoudens dat boven de norm zit is voor alle bouwjaren redelijk vergelijkbaar op de woningen na die voor 1940 gebouwd zijn. Vooral in de woningen van 1940 tot 1960 wonen relatief veel huishoudens die boven de norm zitten. Daarnaast valt op dat in woningen van 1980 tot 1990 relatief veel huishoudens boven de norm zitten. De corporaties hebben veel woningen uit deze bouwperiode blijkt uit figuur 3.4.

Figuur 3.20 aantal huishoudens boven en onder de norm in de primaire doelgroep naar bouwjaar



Hoofdstuk 4

Conclusies en aanbevelingen

4.1 Conclusies

- Vooral bij de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning zit een groot aantal huishoudens boven de woonquotenorm door de hoge woonlasten. In totaal gaat het om zo'n 4.500 huishoudens (aandeel 40%) uit de primaire doelgroep die boven de woonquotenorm zitten. De aandacht van de corporaties en de gemeente moet in eerste instantie gericht worden op deze huishoudens. De gemiddelde woonquote van primaire huishoudens ligt op 30%.
- Voor een groot deel van de huishoudens uit de primaire doelgroep die boven de norm zit, geldt dat de woonquote meer dan 5% boven de norm zit. Een aanzienlijk deel van de huishoudens zit zelfs meer dan 15% boven de norm. Uit een gevoeligheidsanalyse met normen die 2,5% of 5% hoger liggen, volgt dat nog steeds meer dan 34% of 27% van de huishoudens uit de primaire doelgroep boven de norm zitten. Ook met hogere woonquotenormen zit een groot aantal huishoudens in de primaire doelgroep boven de woonquotenorm.
- Bij de huishoudens in de primaire doelgroep die onder de norm vallen is de spreiding groot in de mate waarin de huishoudens onder norm zitten. Binnen de primaire doelgroep zijn er ook een groot aantal huishoudens die ver beneden de woonquotenorm zit. Bijna 60% van deze huishoudens zit meer dan 10% onder de norm. De verschillen in de primaire doelgroep tussen de huishoudens zijn dus groot. Met woonquotenormen die 2,5% lager liggen zou het aandeel huishoudens uit de primaire doelgroep dat boven de norm zit toenemen tot 44%.
- In vergelijking met Tilburg ligt het aandeel huishoudens in de primaire doelgroep dat boven de norm zit wel aanzienlijk lager dan in Breda. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat er minder eenpersoonshuishoudens in de primaire doelgroep zitten in Breda en omdat het besteedbaar inkomen van huishoudens in de primaire doelgroep in Breda hoger ligt in vergelijking met Tilburg.
- Het gaat hier overigens om een landelijk probleem. De landelijke gemiddelde woonquote voor de primaire doelgroep is vergelijkbaar met die in Breda. Daarmee zal het probleem voor primaire huishoudens in veel andere (grotere) gemeenten in Nederland vergelijkbaar of slechter zijn met de situatie in Breda.
- Binnen de primaire doelgroep zitten vooral huishoudens onder de 65 jaar boven de acceptabele woonquotenorm. Voor eenpersoonshuishoudens en samenwonenden boven de 65 jaar ligt dit een stuk lager. Het besteedbaar inkomen van huishoudens boven de 65 jaar binnen de aandachtsgroep is hoger, mede omdat zij minder belasting betalen.
- Over een lange periode is de trend dat de primaire doelgroep afneemt zowel landelijk als in Breda door koopkrachtontwikkeling. Dit is een positieve ontwikkeling. Doordat met name de vaste lasten van de huishoudens in de primaire doelgroep in de afgelopen jaren sneller zijn gestegen dan het inkomen zijn er binnen de primaire doelgroep steeds meer huishoudens die in de problemen komen. De groep als totaal wordt dus kleiner, alleen binnen deze groep worden de problemen om rond te komen groter.

- Er zijn geen grote verschillen in de woonsituatie van de huishoudens die boven en onder de norm zitten vanuit de resultaten van het onderzoek. Binnen één complex kan een vergelijkbaar aantal huishoudens zitten die boven en onder de norm vallen. Dit maakt het lastig voor corporaties om op objectniveau gericht beleid te voeren om de woonlasten te verlagen.
- Bij de doelgroep tot €33.000 is het aantal huishoudens woonachtig in een corporatiewoning dat boven de woonquotenorm zit door hoge woonlasten relatief laag. In totaal gaat het om ruim 245 huishoudens (aandeel 5%) uit de doelgroep tot €33.000 die buiten de norm vallen. Ondanks het feit dat ze geen huurtoeslag krijgen ligt het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt relatief laag. Dit komt met name door het hogere besteedbare inkomen en de hogere woonquotenorm. Opgemerkt moet worden dat bij eenpersoons-huishoudens sprake is van een grote bandbreedte in het inkomen (€19.800 tot €31.930). De meeste huishoudens die boven de norm zitten zijn eenpersoonshuishoudens die een inkomen hebben dat net boven de huursubsidiiegrens ligt. Voor corporaties en gemeenten is het van belang om ook nog steeds aandacht te hebben voor deze doelgroep.
- Bij de huishoudens boven de €33.000 woonachtig in een corporatiewoning zijn er bijna geen huishoudens die boven de woonquote norm zitten. De woonquotenorm ligt een stuk hoger en de woonquote ligt een stuk lager in vergelijking met huishoudens uit de primaire doelgroep en doelgroep tot €33.000.
- Van het totaal aan huishoudens in een corporatiewoning in Breda zit ruim 20% boven de woonquotenorm. In koopwoningen zal het percentage huishoudens dat boven de norm zit naar verwachting veel lager liggen gezien het hogere besteedbare inkomen. Op de totale bevolking is de groep die boven de norm zit nog dusdanig groot dat er een aanpak van het probleem mogelijk is.
- Er is in dit onderzoek gerekend met energieprijzen van 1 januari 2010. Per 1 januari 2009 lagen de prijzen aanzienlijk hoger door de hoge olieprijs. Per 1 juli 2010 is door de energiebedrijven aangegeven dat de gasprijzen met 5-10% gaan stijgen en de elektriciteitsprijzen min of meer gelijk blijven. Ook vanaf 1 juli 2010 is de verwachting dat de energieprijzen weer gaan stijgen. Met hogere energieprijzen neemt de energiequote en daarmee het aantal huishoudens in de primaire doelgroep dat boven de woonquotenorm zit snel toe.
- Huur is voor een belangrijk deel bepalend voor de hoogte van de woonquote. De gemiddelde huurquote voor de primaire doelgroep ligt op 23%. Voor huishoudens uit de primaire doelgroep die boven de norm zitten is de huurquote nog een stuk hoger omdat het besteedbaar inkomen van de huishoudens laag is. De huurtoeslag is niet voldoende om er voor te zorgen dat een groot aantal huishoudens in de primaire doelgroep onder de woonquotenorm uitkomen. Daarom is blijvend aandacht houden voor het hanteren van betaalbare huren in de kernvoorraad belangrijk voor huishoudens uit de primaire doelgroep. Het aandeel van huur in de woonlasten is nog steeds hoog, maar neemt af. Dit komt omdat de huurstijgingen gematigd zijn geweest over een lange periode, terwijl de lokale belastingen en energieprijzen aanzienlijk zijn gestegen in de afgelopen jaren.
- Het deel dat de huishoudens gemiddeld kwijt zijn van hun inkomen aan woninggerelateerde energielasten is nog steeds relatief beperkt. In de toekomst kan dit aandeel toenemen. De gemiddelde energiequote voor de primaire doelgroep ligt op circa 6% in 2010. Met de energieprijzen van januari 2009 zou dit op 8% liggen. De verwachting is dat de energieprijzen in de toekomst (aanzienlijk) gaan stijgen door het schaarser worden van fossiele brandstoffen. Investeren in de energieprestatie van woningen is van belang om ervoor te zorgen dat de stijging van de woonlasten beperkt blijft.

- Naast de huur en energie is het besteedbaar inkomen uiteraard sterk bepalend voor de woonquote. Binnen de primaire doelgroep zijn er bijvoorbeeld grote verschillen in het besteedbaar inkomen van eenpersoonshuishoudens (gemiddeld circa €1.000 per maand) en samenwonenden > 65 jaar (gemiddeld circa €1.800 per maand).
- De lokale belastingen en de waterrekening hebben een niet te verwaarlozen effect in de hoogte van de woonquote van de primaire doelgroep, doelgroep tot €33.000 en de huishoudens met hogere inkomens. Een kwart van de huishoudens uit de primaire doelgroep in corporatiewoningen kan gebruik maken van kwijtschelding. De gemiddelde belastingquote voor deze huishoudens is circa 1%. Voor de primaire doelgroep en doelgroep tot €33.000 als totaal ligt dit op 3%.
- Doordat de woonquote wordt bepaald door de huurquote, energiequote, belastingquote en het besteedbaar inkomen kunnen de effecten elkaar min of meer neutraliseren. Het gevolg is dat:
 - per woningtype het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt min of meer vergelijkbaar is;
 - bij woningen met label A tot G een vergelijkbaar aantal huishoudens een hoge woonquote heeft.
 - bij woningen uit verschillende bouwjaarklassen een vergelijkbaar aantal huishoudens een hoge woonquote heeft.

4.2 Aanbevelingen

- Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat een groot aantal huishoudens in de primaire doelgroep boven de woonquotenorm zit. Voor gemeente en corporaties is het goed om nader te onderzoeken hoe groot het armoedeprobleem in werkelijkheid is bij deze huishoudens. Hierbij zal ook de afdeling voor minimabeleid van de gemeente betrokken moeten worden. Het blijft echter lastig om dit te onderzoeken, omdat het vaak gaat om 'verborgen armoede.'
- Vanuit het onderzoek is het niet mogelijk om op objectniveau aan te geven waar verschillen zitten tussen de huishoudens die boven en onder de acceptabele woonquotenorm zitten. Gemeente en woningcorporaties kunnen wel nadere analyse uitvoeren waar vooral huishoudens uit de primaire doelgroep wonen op basis van diverse gegevensbestanden. Daarbij kan op verschillende schaalniveaus gekeken worden: wijk, buurt en complex.
- Binnen de primaire doelgroep zijn het met name eenpersoonshuishoudens en gezinnen onder de 65 jaar die boven de norm uitkomen. Eenpersoonshuishoudens wonen met name in meergezinswoningen en gezinnen meer in eengezinswoningen of grotere meergezinswoningen. Allochtone gezinnen wonen bijvoorbeeld vaak in grotere portiekflats. Ook hier is een gerichte aanpak mogelijk.
- Vanwege de schaarse middelen moeten de corporaties keuzes maken. Verbetering van de energieprestatie van woningen is noodzakelijk om de woonlasten te verlagen en vanwege het verminderen van de milieuproblematiek. Dit is met name noodzakelijk vanwege de verwachte stijging van energieprijzen in de toekomst. Op subjectniveau kan effectiever beleid worden gevoerd, maar dan gaat een corporatie aan inkomenspolitiek doen. Dat is voor corporaties op dit moment niet mogelijk. Op de (middel)lange termijn is het voor

corporaties wellicht wel mogelijk om op subjectniveau te sturen¹¹. Op subjectniveau zijn nu er de volgende mogelijkheden:

- Selectieve woningtoewijzing. Woningen met lage woonlasten toewijzen aan de huishoudens uit de primaire doelgroep. Circa 80% van de woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Lastig blijft dat goedkope scheefheid voor een groot deel ontstaat door inkomensgroei. In Tilburg is er voor gekozen om woningen met een huur onder de €511 euro alleen toe te wijzen aan de primaire doelgroep.

- Uitbreiden minimabeleid van de gemeente. Het probleem zit binnen de primaire doelgroep, voor een groot deel bij de minima. Gemeenten en corporaties kunnen op termijn kijken naar de mogelijkheid om dit beleid uit te breiden met een mogelijke 'woonlasten-toeslag'. Aangezien het om een landelijk probleem gaat zou de landelijke politiek hier ook een rol in kunnen vervullen.

- De Nibud normen voor de huurquote en de daarvan afgeleide woonquote is bepaald op basis van de overige lasten van huishoudens. Wat overblijft kan een huishouden besteden aan wonen. Het kan niet zo zijn dat als deze overige lasten toenemen boven het inflatieniveau (bijvoorbeeld voor zorg) de woonquote steeds lager wordt. In feite zou in zijn totaliteit naar het inkomensplaatje van met name de lagere en middeninkomens gekeken moeten worden. De verschillende toeslagen (zorg, kind-, woontoeslag, etc) moeten leiden tot een acceptabele situatie bij deze huishoudens in relatie tot de huishoudensituatie en het besteedbaar inkomen.
- Huur is voor een belangrijk deel bepalend voor de hoogte van de woonquote. Dit betekent dat het van belang is dat er voldoende woningen zijn voor huishoudens uit de primaire doelgroep met betaalbare huren. Ook bij het realiseren van verbeteringen ten aanzien van de energieprestatie van woningen is het van belang om bewust om te gaan met huurverhogingen voor de huishoudens.
- Zonder de kwijtschelding van gemeentelijke heffingen zou het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt hoger liggen. Dit beleid blijkt effectief en noodzakelijk te zijn. Ook in de toekomst is het daarom van belang om hier een vervolg aan te geven vanuit de woonlastenproblematiek.

¹¹ Op dit moment loopt het experiment "Huur op Maat". Binnen de politiek is er steeds meer draagvlak voor een dergelijk systeem dat scheefwonen moet tegen gaan.

Bijlage 1

Begrippen

Besteedbaar inkomen

Het inkomen inclusief zorgtoeslag, kinderbijslag, kindertoeslag en exclusief huurtoeslag. Onofficiële inkomens zijn niet meegenomen in de onderzoek. Deze kunnen wel van invloed zijn op de eindresultaten in het onderzoek. Alleen is niet te bepalen in welke mate dit het geval is.

Energieverbruik gerelateerd aan de woning

Energieverbruik dat benodigd is voor verwarmen van woning en water, verlichting en woninggerelateerde apparaten als een HR-ketel en WTW-installatie.

Kernvoorraad

Dit is de betaalbare huurvoorraad met een huurgrens die ligt op de liberalisatiegrens (€647,53)

Primaire doelgroep

Huishoudens met een laag inkomen (maximaal norminkomen voor huurtoeslag), hierbij wordt onderscheid gemaakt naar leeftijd en huishoudensamenstelling. Maximaal norminkomen voor huurtoeslag per 1 januari 2010:

Alleenstaande tot 65 jaar	tot €21.450,- per jaar
Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar	tot €29.125,- per jaar
Alleenstaande 65+	tot €20.200,- per jaar
Meerpersoonshuishouden 65+	tot €27.575,- per jaar

Doelgroep tot €33.000

Huishoudens die qua inkomen geen recht hebben op huurtoeslag en een (belastbaar) inkomen hebben van maximaal €33.000 per jaar in 2010. Het bruto modaal inkomen is vergelijkbaar in 2010 en ligt op €32.500 bruto per jaar.

Overige inkomensgroepen

Daarnaast worden de volgende inkomensgroepen meegenomen in dit onderzoek:

Onder de 1,5* modaal (€48.750 bruto per jaar)

Boven de 1,5* modaal (€48.750 bruto per jaar)

Servicekosten

Collectieve servicekosten die doorberekend worden door verhuurders zijn meegenomen in dit onderzoek naar woonlasten. Hieronder vallen de schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten, energieverbruik voor gemeenschappelijke ruimten, administratieve kosten, verzekeringen (glas etc.), tuinonderhoud, huismeester, kapitaal onderhoudskosten gemeenschappelijke

ruimten. Individuele servicekosten voor water, energie en diensten vallen hier niet onder en zijn niet meegenomen in dit onderzoek. In het WoON zijn geen specifieke servicekosten opgenomen voor de huishoudens voor meergezinswoningen wordt €30 aangehouden voor de collectieve servicekosten. In deze studie is voor galerijwoningen €40 aangehouden voor de collectieve servicekosten op basis van de opgave van de corporaties en €30 voor portiekflats. De servicekosten van eengezinswoningen liggen op circa €1.

Woonlasten huurder

Rekenhuur + servicekosten + energieverbruik gerelateerd aan de woning + waterverbruik + rioolheffing + zuiveringsheffing + afvalstoffenheffing.

WoON 2009

Het Woononderzoek Nederland (WoON) is een driejaarlijks onderzoek onder circa 80.000 huishoudens dat door het Ministerie van VROM wordt gehouden om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Op basis van die gegevens worden combinaties van typen woning en huishouden (inclusief hun gedrag en energieverbruik) geconstrueerd die worden gebruikt om een inschatting van lokale situaties te kunnen maken.

Bijlage 2

Normen woonquote (methodiek Tilburg)

2.1 Normen huurquote

Op basis van de normen die VROM aanhoudt voor berekening van de huurtoeslag en op basis van de normen die het NIBUD voor de huurquote aanhoudt, is de onderstaande tabel opgesteld [handboek huur op maat]. VROM heeft normen opgesteld op basis van het toetsingsinkomen (inkomen opgegeven aan de belastingdienst). Het NIBUD heeft normen opgesteld op basis van het besteedbaar inkomen (met uitzondering van woninggerelateerde toeslagen). Deze tabel kan als richting dienen voor het hanteren van acceptabele huurquotenormen voor de doelgroepen. Huurquotes boven deze normen zijn minder/niet acceptabel. Dit is overigens uiteindelijk een arbitraire maar vooral een politieke keuze. Voor de primaire doelgroep ligt de acceptabele huurquote tussen de 20% en 30% en voor de doelgroep tot €33.000 tussen de 25%-35% afhankelijk van de huishoudensamenstelling.

Tabel B.1 Normen acceptabele huurquote gebaseerd op normen van het NIBUD en VROM

	Eenpersoonshuishouden	Tweepersoonshuishouden	Gezin (4p)
Primaire doelgroep	30%	25%	20%
Tot modaal	35%	30%	25%

2.2 Normen woonquote

Er zijn nog geen normen voor de woonquote opgesteld door VROM en door het NIBUD. Als eerste vuistregel kan gelden dat de overige woonlasten leiden tot een verhoging van de huurquote met 10%. De onderstaande tabel geeft weer wat dan acceptabele woonquotes zijn. Boven deze norm is het minder/niet acceptabel. Dit blijft wederom een arbitraire en politieke keuze. Voor de primaire doelgroep ligt de acceptabele huurquote tussen de 30% en 40% en voor de doelgroep tot €33.000 tussen de 35%-45% afhankelijk van de huishoudensamenstelling.

Tabel B.2 Normen acceptabele woonquote gebaseerd op normen voor de huurquote van het NIBUD en VROM verhoogd met 10% voor de overige woonlasten

	Eenpersoonshuishouden	Tweepersoonshuishouden	Gezin (4p)
Primaire doelgroep	40%	35%	30%
Tot modaal	45%	40%	35%

Bijlage 3

Lokale belastingen en waterrekening

Afvalstoffenheffing 2010

€286,44 per jaar per woning voor eenpersoonshuishoudens

€341,40 per jaar per woning voor meer dan één persoon

Rioolheffing 2010

€133,92 per woning voor gebruik tot 250 m3 water

Voor woningen geldt doorgaans dit tarief

Zuiveringsheffing 2010

Breda valt in het gebied van waterschap Brabantse Delta.

Zuiveringsheffing per vervuilingseenheid (= per persoon): €47,00

Zuiveringsheffing per woonruimte: €41,81

Waterrekening

Een gemiddelde Nederlander gebruikt 128 liter per dag in 2007 [Vewin Waterleidingstatistieken 2007]. Dit is gelijk aan 46,7 m3 water per jaar per persoon. Kleinere huishoudens gebruiken per persoon iets meer water dan grotere huishoudens. Het verschil tussen het waterverbruik van een 1-persoons- en 4-persoonshuishoudens is kleiner dan 10 liter per persoon [www.waternet.nl/nederlands watermuseum]. Ter vereenvoudiging wordt daarom uitgegaan van een verbruik van 46,7 m3 per jaar per persoon. Huishoudens van Breda krijgen water van Brabant Water

Vastrecht per perceel: €70,98 (incl. BTW)

Kleinverbruik t/m 300 m3 is de m3 prijs €0,9 (incl. BTW)

Verbruik per persoon = $46,7 * 0,9 = €42,03$ per jaar

Kwijtschelding

In de gemeente Tilburg kunnen minima kwijtschelding aanvragen voor de Afvalstoffenheffing, Rioolheffing en Zuiveringsheffing bij de gemeente en het Waterschap. Deze kwijtschelding is meegenomen in het onderzoek.

Inkomensgrenzen voor kwijtschelding zijn een inkomen gelijk aan of lager dan het bijstandsniveau. Daarnaast wordt een vermogenstoets uitgevoerd om te bepalen of de belasting vanuit het vermogen betaald kan worden.

Bijlage 4

Uitgangspunten onderzoek

Uitgangspunten

Tarieven stroom 2010

Continu tarief: €0,21 per kWh

Verrekening teruggave energiebelasting in een verlaging prijs per kWh: €379,16 – netwerkkosten €202,5- vastrecht €24=€152; €152/ 3000 kWh (gemiddeld verbruik) = €0,05 aftrek van tarief per kWh.

Tarief woninggerelateerde elektriciteit: €0,21-€0,05 =€0,16 per kWh

Tarieven gas 2010

Tarief gas (regio F) tot 5.000 m³: €0,52 per m³

Vastrecht gas per maand: 2,49

Tarieven stroom 2009

Tarief woninggerelateerde elektriciteit: €0,195 per kWh

Tarieven gas 2009

Tarief gas (regio F) tot 5.000 m³: €0,72 per m³

Vastrecht gas per maand: 2,5