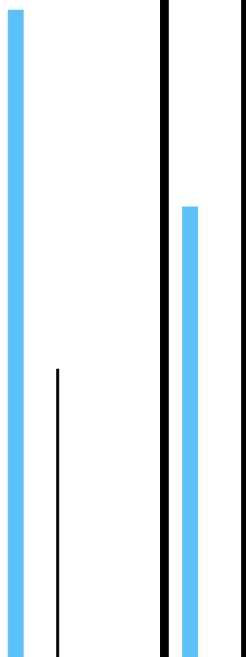
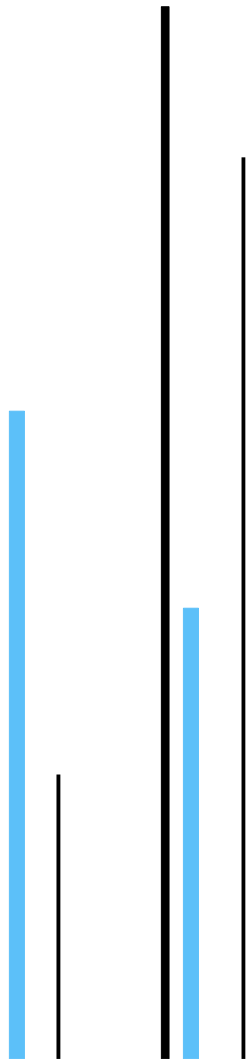


DEFINITIEF

CONCEPT



**Betaalbaarheid van de
woonlasten bij Rndom
Wonen**



Betaalbaarheid van de woonlasten bij Rondom Wonen

Uitgevoerd in opdracht van Rondom Wonen

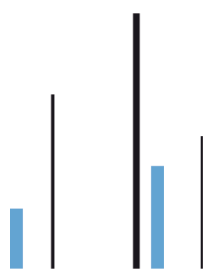
Michael Stuart-Fox en Bert Marchal

16 april 2020 | r2020-0049MS | 20128-WRG

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2020

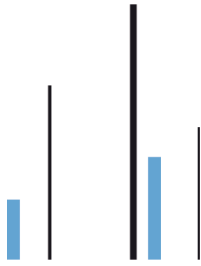
De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

1	Inleiding en onderzoeksvragen	7
1.1	Leeswijzer	7
2	Onderzoeksmethodiek	9
2.1	Combinatie van bronnen	9
2.1.1	Stap 1: bezitsbestand Rndom Wonen	9
2.1.2	Stap 2: registratiebestanden van CBS, Belastingdienst en dVi	9
2.1.3	Stap 3: WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018.....	10
2.2	Terminologie, selecties en vergelijkingen	11
2.3	Aantallen woningen per categorie	11
3	Dure scheefheid	13
3.1	Definitie en betekenis	13
3.2	Uitkomsten	13
4	Huur- en woonquotes	15
4.1	Definitie en betekenis	15
4.2	Uitkomsten: gemiddelde netto huurquote	16
4.3	Uitkomsten: netto huurquote in klassen.....	18
4.4	Uitkomsten: gemiddelde netto woonquote.....	20
4.5	Uitkomsten: netto woonquote in klassen	21
5	Betaalrisico's	23
5.1	Definitie en betekenis	23
5.2	Uitkomsten: betaalrisico	25

1



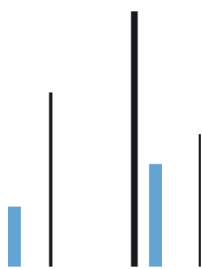
Inleiding en onderzoeksvragen

Random Wonen is een woningcorporatie met ca. 2.300 woningen in de gemeenten Pijnacker-Nootdorp en Rotterdam, verdeeld over alle huurprijsklassen. De corporatie bezit het merendeel van de corporatiewoningen in de Pijnacker-Nootdorp en vervult daarmee een belangrijke rol in de sociale huursector in de gemeente. Betaalbaarheid is, samen met beschikbaarheid en duurzaamheid, een van de grootste uitdagingen voor de corporatiesector. Ook voor Random Wonen is het een belangrijk onderwerp, zeker ook in het overleg met de gemeente en huurdersvereniging Argos. Voor het formuleren van beleid en het maken van (prestatie)afspraken over dit onderwerp is het belangrijk dat Random Wonen beschikt over betrouwbare informatie over de huidige stand van zaken ten aanzien van betaalbaarheid. In opdracht van SVH heeft Explica onderzoek gedaan naar woonlasten en betaalbaarheid in de regio Haaglanden. Voor Random Wonen bleek dat de uitkomsten van dit onderzoek te algemeen waren om voor het eigen beleid te kunnen gebruiken. Random Wonen heeft daarom behoefte aan een meer gedetailleerd inzicht in de betaalbaarheid van de woonlasten in Pijnacker-Nootdorp. Op verzoek van Random Wonen heeft ABF Research een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van de betaalbaarheid van het wonen. We geven daarbij inzicht in vier indicatoren: dure scheefheid, netto huurquote, netto woonquote en het betaalrisico. De uitkomsten splitsen we uit naar zowel groepen huurders als groepen woningen. Op relevante plekken vergelijken we de resultaten met de regio Haaglanden en de provincie Zuid-Holland.

1.1 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) beschrijven we de onderzoeksmethodiek die we gevolgd hebben. In de hoofdstukken daarna volgen de uitkomsten van de analyses, te beginnen met dure scheefheid (3). Vervolgens gaan we in op de netto huurquote en netto woonquote (4). We eindigen met het betaalrisico (5).

2



Onderzoeksmethodiek

2.1 Combinatie van bronnen

Kort gezegd komt de onderzoeksmethodiek neer op het intelligent combineren van drie verschillende databronnen: het bezitsbestand op adresniveau van Rndom Wonen, integrale registratiebestanden van CBS en dVi (gecombineerd in de Lokale Monitor Wonen) en het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018.

2.1.1 Stap 1: bezitsbestand Rndom Wonen

Het bezitsbestand van Rndom Wonen vormt het startpunt. Rndom Wonen heeft het bestand op adres/woningniveau aangeleverd, met daarbij de volgende kenmerken die relevant zijn voor de stappen daarna:

- Wijk
- Woningtype: eengezins, meergezins zonder lift, meergezins met lift
- Startdatum contract: op basis hiervan is de woonduur berekend
- Kale huur zittende huurder
- Rekenhuur zittende huurder
- Bouwjaar

2.1.2 Stap 2: registratiebestanden van CBS, Belastingdienst en dVi

Corporaties hebben weinig inzicht in de kenmerken van de huurders en de bijbehorende huishoudens in hun woningen. Verschillende kenmerken zijn wel bekend bij toewijzing, zoals het type huishouden¹ en – ten behoeve van de EC-inkomenstoets en passend toewijzen – inkomensgroep. Deze kenmerken zijn veranderlijk en veranderen dan ook vaak in de jaren na toewijzing. Corporaties hebben daar geen zicht op. Voor het berekenen van de betaalbaarheid van de woonlasten zijn type huishouden en inkomen wel belangrijke variabelen, zeker in relatie tot de huurprijs(klasse). Om hier iets over te kunnen zeggen, maken we gebruik van registratiebestanden van CBS, Belastingdienst en dVi². Registratiebestanden van CBS en de Belastingdienst zijn bestanden waarin voor de gehele bevolking en alle huishoudens kenmerken zijn opgenomen, zoals inkomen, type huishouden, woonadres en woningkenmerken. Het gaat om geanonimiseerde bestanden op het niveau van personen, huishoudens en woningen. Iedereen is in principe

¹ Samenstelling van het huishouden: alleenstaand, paar, gezin etc.

² De Verantwoordingsinformatie (dVi). Dit zijn gegevens die corporaties jaarlijks verplicht aanleveren bij de Autoriteit woningcorporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het ministerie van BZK.

in die bestanden vertegenwoordigd³. Onderzoekers kunnen onder strikte voorwaarden deze bestanden aan elkaar koppelen en daar vervolgens analyses op uitvoeren. In het kader van de Lokale Monitor Wonen⁴ (LMW) hebben we de registratiebestanden van CBS (type huishouden) en Belastingdienst (huishoudinkomen) gekoppeld aan het integrale bestand met huurprijzen van corporatiewoningen, afkomstig uit de dVi. Op deze manier is voor alle corporatiewoningen in Nederland, en dus ook specifiek Pijnacker-Nootdorp en Rotterdam, per huurprijsklasse bekend wie er wonen, onder meer uitgesplitst naar type huishouden en inkomensklasse en de combinatie daarvan. Binnen de LMW is deze informatie bekend per wijk (volgens de wijkindeling van CBS). Deze gegevens zijn een belangrijke bouwsteen: bij betaalbaarheid draait het immers om de relatie tussen inkomen en huurprijs. Bij het betaalrisico komt daar het type en de omvang van het huishouden nog bij als belangrijke factor. Feitelijke registratiebestanden op CBS-wijkniveau ten aanzien van de belangrijke kenmerken – inkomensklasse, type huishouden en huurprijsklasse – vormen dus belangrijke input. De gegevens zijn bekend op het niveau van wijken, maar niet specifiek op het niveau van het bezit van Rndom Wonen. In alle CBS-wijken zijn immers nog andere corporaties⁵ dan Rndom Wonen actief. Om een zo goed mogelijke inschatting te maken van de gegevens voor specifiek het bezit van Rndom Wonen, maken we gebruik van de woningkenmerken in het aangeleverde bezitsbestand.

2.1.3 Stap 3: WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018

De laatste stap en bron is het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018. Het WoON is een grootschalig driejaarlijks enquêteonderzoek waarin respondenten vragen over hun vorige, huidige en gewenste woonsituatie beantwoorden. Er worden ook allerlei gegevens over wonen gekoppeld, zoals het energieverbruik, die voor het berekenen van de woonlasten en de betaalbaarheid daarvan van belang zijn. Voor het berekenen van het betaalrisico is het nodig om inzicht te hebben in de overige noodzakelijke uitgaven van huishoudens volgens het Nibud: alle uitgaven anders dan wonen. Deze uitgaven verschillen tussen huishoudens: op basis van leeftijd, samenstelling en omvang van het huishouden. Met behulp van software van Nibud heeft ABF per respondent de overige uitgaven aan het WoON 2018 gekoppeld. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op de berekening van het betaalrisico.

Op basis van het verrijkte⁶ bezitsbestand van Rndom Wonen zijn de energielasten en overige uitgaven uit het WoON overgenomen.

³ Er is wel altijd sprake van onbekende of ontbrekende gegevens. Van migranten die hier kort geleden zijn komen wonen, is bijvoorbeeld geen inkomen bekend.

⁴ De Lokale Monitor Wonen is openbaar toegankelijk via de website van Waarstaatjegemeente.nl: <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Lokale-Monitor-Wonen>. ABF Research stelt jaarlijks de LMW samen in opdracht van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en in samenwerking met Aedes en de Woonbond.

⁵ Vestia, Mooiland, Staedion, Habion en Woonzorg Nederland zijn ook actief in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

⁶ Het bezitsbestand van Rndom Wonen gecombineerd met de registratiegegevens over de samenhang tussen huurprijsklasse, huishoudtype en inkomen (besproken in paragraaf 2.1.2).

2.2 Terminologie, selecties en vergelijkingen

De hierboven beschreven methodiek leidt tot betrouwbare schattingen van de betaalbaarheidsindicatoren (dure scheefheid, netto huur- en woonquote, betaalarisico) per groep huishoudens en woningen. Het zijn echter schattingen en geen exacte uitkomsten. In de tekst in de hierna volgende hoofdstukken noemen we dat – omwille van de leesbaarheid – niet meer altijd in de tekst.

We spreken consequent over “huishoudens” en niet over “huurders” om duidelijk te maken dat de uitkomsten telkens gebaseerd zijn op het gezamenlijke huishoudinkomen.

Tenzij anders aangegeven hebben de uitkomsten betrekking op de gehele voorraad zelfstandige huurwoningen van Rndom Wonen, inclusief de huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Bij de uitkomsten maken we wel uitsplitsingen naar huurprijsklasse, zodat verschillen in betaalbaarheid tussen de huurklassen inzichtelijk worden. Onzelfstandige woningen blijven buiten beschouwing. Met de gevolgde methodiek wordt voor het gehele zelfstandige bezit een inschatting gemaakt van de huishoudenskenmerken: er komen in de uitkomsten dus geen lege woningen (zonder huurders) voor. In werkelijkheid staat op een gegeven peilmoment natuurlijk een klein deel van de woningen leeg.

Rndom Wonen heeft aangegeven bij welke uitsplitsingen zij vergelijkingen met de regio Haaglanden⁷ en de provincie Zuid-Holland wil opnemen. Deze vergelijkingen zijn in de laatste kolom van de tabellen opgenomen en hebben betrekking op de corporatiesector in de vergelijkingsgebieden. Bij zowel de uitkomsten voor Rndom Wonen als die van de vergelijkingsgebieden, is sprake van een bepaalde onzekerheidsmarge. Verschillen van bijvoorbeeld 1%- of 2%-punt tussen Rndom Wonen en de vergelijkingsgebieden moeten dan ook niet worden opgevat als ‘echte’ verschillen.

2.3 Aantallen woningen per categorie

In de hierna volgende hoofdstukken maken we uitsplitsingen naar de volgende kenmerken van huishoudens en woningen:

- Leeftijd huishouden (op basis van hoofd van het huishouden⁸)
- Samenstelling huishouden
- Besteedbaar huishoudinkomen in klassen
 - o Hierbij zijn alle huishoudens in Nederland opgedeeld in 5 even grote groepen (kwintielen).
 - o De huishoudens in de woningen van Rndom Wonen zijn vervolgens ingedeeld in deze 5 groepen
- Doelgroep huurtoeslag
 - o Op basis van inkomen en vermogen is bepaald of huishoudens tot de doelgroep huurtoeslag behoren

⁷ Bestaande uit 9 gemeenten: Den Haag, Zoetermeer, Westland, Delft, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar en Midden-Delfland.

⁸ Oftewel de referentiepersoon van het huishouden (conform CBS-definitie).

- Woongeduur: op basis van de ingangsdatum van het contract
- Huurprijsklasse
 - o De aftoppingsgrens betreft de van toepassing zijnde aftoppingsgrens⁹

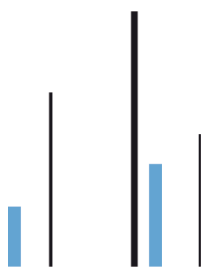
In onderstaande tabel is weergegeven hoe de huishoudens in de woningen van Rndom Wonen zijn verdeeld over de verschillende categorieën. Merk op dat categorieën die meer woningen tellen (zoals de groep 45-64 jaar), zwaarder meetellen in het (gemiddelde) cijfer van Rndom Wonen dan categorieën die weinig woningen tellen (tot en met 29 jaar). Om de tabellen in de volgende hoofdstukken niet te groot te maken, worden de totalen per categorie (zoals in onderstaande tabel te zien zijn) op die plekken niet meer getoond. In vergelijking met Haaglanden en Zuid-Holland bestaat een relatief groot deel van de huurders van Rndom Wonen uit oudere huishoudens (65+) en paren zonder kinderen. Het aandeel huurders met een laag inkomen (behorend tot de 20% laagste inkomens in Nederland) en het percentage in de doelgroep huurtoeslag zijn juist lager dan in de vergelijkingsgebieden (Tabel 2-1).

Tabel 2-1: Aantallen woningen per categorie; bron: Rndom Wonen en ABF

	Aantal	% van totaal	% Haaglanden	% Zuid-Holland
Totaal	2.450	100%	100%	100%
Leeftijd huishouden (hoofd)				
<= 29 jaar	120	5%	11%	10%
30-44 jaar	440	18%	19%	20%
45-64 jaar	850	35%	38%	35%
65-74 jaar	510	21%	16%	18%
75 jaar en ouder	540	22%	16%	18%
Samenstelling huishouden				
Alleenstaand	1.050	43%	56%	54%
Paar	680	28%	16%	18%
Paar met kind(eren)	390	16%	14%	13%
Eenoudergezin	330	13%	14%	14%
Besteedbaar inkomen in klassen				
20% laagste inkomens (NL)	630	26%	40%	37%
2e kwintiel	810	33%	31%	32%
3e kwintiel	620	25%	17%	18%
4e kwintiel	290	12%	8%	9%
20% hoogste inkomens (NL)	110	4%	3%	3%
Doelgroep huurtoeslag				
Doelgroep huurtoeslag	950	39%	53%	51%
Geen doelgroep huurtoeslag	1.510	61%	47%	49%
Woongeduur				
< 5 jaar	910	37%		
5 t/m 15 jaar	980	40%		
15 jaar of langer	560	23%		
CBS-wijk				
Terbregge	100	4%		
Pijnacker	1.800	73%		
Delfgauw	560	23%		

⁹ De lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens en de hoge aftoppingsgrens voor driepersoonshuishoudens en groter.

3



Dure scheefheid

In dit hoofdstuk gaan we in op de dure scheefheid. Allereerst komen de definitie en de betekenis aan bod, daarna volgen de uitkomsten voor Rndom Wonen.

3.1 Definitie en betekenis

De definitie van **dure scheefheid** is als volgt: huishoudens die behoren tot de doelgroep huurtoeslag (qua vermogen en inkomen) in een huurwoning boven de aftoppingsgrens die voor dat huishouden van toepassing is. Voor één en tweepersoonshuishoudens gaat het om de eerste ofwel lage aftoppingsgrens, voor driepersoonshuishoudens en groter gaat het om de tweede ofwel hoge aftoppingsgrens.

Bovenstaande is de gebruikelijke definitie van dure scheefheid zoals die ook wordt gehanteerd door het Rijk. Dure scheefheid wordt vaak gebruikt als indicatie voor de betaalbaarheid: huishoudens die duur scheidwonen zouden (zoals de naam al aangeeft) “te duur” wonen. Dure scheefheid is echter niet gebaseerd op betaalbaarheidsgrenzen maar op beleidsgrenzen: de afbakening van de doelgroep huurtoeslag en de aftoppingsgrenzen zoals gebruikt in de huurtoeslagregeling. Daarnaast is er binnen de groep dure scheidwoners nog grote variatie in zowel inkomens als huurprijzen: variërend van een inkomen net onder de maximale inkomensgrens¹ van de huurtoeslag tot een veel lager inkomen en variërend van een huur net boven de aftoppingsgrens tot ver daarboven (inclusief boven de liberalisatiegrens). De betaalbaarheid van de woonlasten varieert daarmee ook sterk tussen huurders in de categorie dure scheidwoners. In de uitkomsten in dit hoofdstuk wordt daaraan voorbij gegaan. In met name het hoofdstuk over betaalrisico's (hoofdstuk 4) wordt wel rekening gehouden met de grote verschillen tussen typen huishoudens. Daar laten we ook zien dat lang niet alle dure scheidwoners een betaalrisico hebben.

3.2 Uitkomsten

Naar schatting 39% van de huishoudens bij Rndom Wonen behoort tot de doelgroep huurtoeslag. In de corporatiesector in Zuid-Holland is dat met 49% aanzienlijk meer.

14% van de huishoudens van Rndom Wonen valt binnen de categorie dure scheidwoners. Van alle huishoudens in de doelgroep huurtoeslag is dat 35%. Bij de huurders van middelbare leeftijd (30 t/m 44 jaar) is het percentage dure scheidheid het hoogst, onder jongeren het laagst. Bekeken naar type huishouden is het aandeel het grootst bij eenoudergezinnen. Bij huishoudens met een heel lange woonduur komt dure

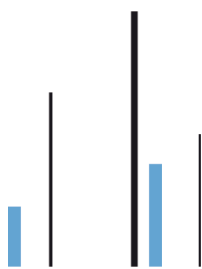
¹ De maximale inkomensgrens van de huurtoeslag is per 2020 afgeschaft. Daardoor is de doelgroep huurtoeslag groter geworden. De uitkomsten in dit rapport zijn gebaseerd op de 'oude' (tot en met 2019 geldende) definitie van de doelgroep huurtoeslag.

scheefheid naar verhouding minder voor dan bij huurders met een kortere woonduur. In het segment tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens komen meer dure scheefwoners voor dan in de prijsklasse boven de liberalisatiegrens (Tabel 3-1).

Tabel 3-1: % dure scheefheid per categorie; bron: ABF en WoON 2018

	Geen dure scheefwoner	Dure scheefwoner	% dure scheefwoner Haaglanden	% dure scheefwoner Zuid-Holland
Totaal	86%	14%	10%	11%
Leeftijd huishouden (hoofd)				
<= 29 jaar	93%	7%	6%	9%
30-44 jaar	80%	20%	16%	14%
45-64 jaar	86%	14%	10%	10%
65-74 jaar	89%	11%	10%	9%
75 jaar en ouder	88%	12%	9%	10%
Samenstelling huishouden				
Alleenstaand	91%	9%	8%	8%
Paar	88%	12%	8%	9%
Paar met kind(eren)	93%	7%	13%	10%
Eenoudergezin	60%	40%	20%	23%
Besteedbaar inkomen in klassen				
20% laagste inkomens (NL)	82%	18%		
2e kwintiel	80%	20%		
3e kwintiel	92%	8%		
4e kwintiel	98%	2%		
20% hoogste inkomens (NL)	100%	0%		
Doelgroep huurtoeslag				
Doelgroep huurtoeslag	65%	35%	20%	21%
Geen doelgroep huurtoeslag	100%	0%	0%	0%
Woonduur				
< 5 jaar	85%	15%		
5 t/m 15 jaar	82%	18%		
15 jaar of langer	92%	8%		
Prijsklasse woning				
< kwaliteitskortingsgrens	100%	0%	0%	0%
< aftoppingsgrens	100%	0%	0%	0%
< liberalisatiegrens	68%	32%	38%	40%
> liberalisatiegrens	79%	21%	19%	18%
CBS-wijk				
Terbregge	99%	1%		
Pijnacker	87%	13%		
Delfgauw	83%	17%		

4



Huur- en woonquotes

In dit hoofdstuk gaan we in op de netto huurquotes en netto woonquotes. We kijken zowel naar de gemiddelde quotes als naar de quotes opgedeeld in klassen.

4.1 Definitie en betekenis

Netto huurlasten en netto huurquote

De netto huurlasten betreffen de kale huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten (bijvoorbeeld servicekosten voor de schoonmaak van gezamenlijke ruimtes) verminderd met eventuele huurtoeslag. De **netto huurquote** is de netto huurlasten uitgedrukt als percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het geeft dus weer welk deel van het besteedbaar huishoudinkomen huurders besteden aan de netto huur.

Netto woonlasten en netto woonquote

De netto woonlasten van een huishouden zijn opgebouwd uit de netto huurlasten, de kosten voor energie- en waterverbruik en heffingen van gemeente en waterschap. De **netto woonquote** is de netto woonlasten uitgedrukt als percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het geeft dus weer welk deel van het besteedbaar huishoudinkomen huurders besteden aan de netto woonlasten.

Een gemiddelde huur- of woonquote zegt echter niet zoveel. Een alleenstaande kan meer van zijn salaris uitgeven aan wonen, en doet dat ook, dan een gezin met drie kinderen. Per type huishouden levert een gemiddelde netto huurquote al meer inzicht op. De netto huurquote is echter gevoelig voor inkomensverschillen, hoe hoger het inkomen hoe lager de netto huurquote. Binnen een groep is er echter ook vaak een grote spreiding qua netto huurquote. We kijken daarom niet alleen naar het gemiddelde per groep maar delen huurders ook op in klassen. Zo wordt duidelijk welke huurders een relatief hoge netto huur- en woonquote hebben.

Een hoge netto huur- of woonquote betekent niet direct dat een huishouden te veel aan huur- en woonlasten betaalt en dus onbetaalbaar woont. Dat komt doordat de indicator geen rekening houdt met hoeveel geld er na het betalen van de huur en overige woonlasten over blijft. Het is daardoor heel lastig om een grens voor wel/niet betaalbaar te stellen: een netto huurquote van 30% bij een laag inkomen is problematischer dan eenzelfde huurquote bij een hoog inkomen. Deze huishoudens geven wel een gelijk deel van hun inkomen aan huur uit, maar het huishouden met een hoger inkomen houdt meer geld over voor overige uitgaven. Het betaalrisico (zie volgend hoofdstuk) houdt hier wel rekening mee.

Huurtoeslag

In zowel dit hoofdstuk als het volgende hoofdstuk gaan we ervan uit dat alle huurders de huurtoeslag waar ze recht op hebben, daadwerkelijk aanvragen. In de praktijk is dat niet altijd het geval¹. Niet-gebruik van de huurtoeslag komt in de uitkomsten dus niet voor. Dat geldt zowel voor de uitkomsten van Rndom Wonen als voor de uitkomsten van de vergelijkingsgebieden².

Huurders met heel laag inkomen

Bij de uitkomsten in dit en het volgende hoofdstuk zijn huurders met een heel laag inkomen (onder 90% van het sociaal minimum) buiten beschouwing gelaten. Dit zijn huishoudens met een inkomen onder bijstandsniveau. Dit komt bijvoorbeeld voor bij zelfstandigen (zoals zzp'ers) die een slecht jaar hebben gedraaid en bij jongeren die zelfstandig wonen maar nog geen volwaardig inkomen hebben, zoals studenten³. Door huurders met een heel laag inkomen buiten beschouwing te laten, 'verstoren' zij niet het algemene beeld. Deze huurders hebben per definitie een heel hoge huur- en woonquote, maar dat ligt dan niet (alleen) aan de huur- of woonlasten maar aan hun ongebruikelijk lage inkomen.

4.2 Uitkomsten: gemiddelde netto huurquote

De gemiddelde netto huurquote voor huurders van Rndom Wonen is 25%. Dat is nagenoeg gelijk aan het gemiddelde van Haaglanden en Zuid-Holland. Oudere huurders (75+) betalen naar verhouding een wat groter deel van hun inkomen aan netto huurlasten dan jongere huurders. Paren met kinderen hebben doorgaans hogere inkomens en dat resulteert in een relatief lage gemiddelde huurquote. Het verschil in gemiddelde huurquote tussen huurders die tot de doelgroep huurtoeslag behoren en niet, is niet zo groot. Huurders in de doelgroep hebben wel lagere inkomens maar ontvangen als compensatie vaak huurtoeslag, wat een drukkend effect op de huurquote heeft. Huurders in duurdere woningen besteden gemiddeld een groter deel van hun inkomen aan netto huur dan huurders van goedkope woningen. Huurders in duurdere woningen hebben vaker een wat hoger inkomen maar ook vaker geen recht op huurtoeslag. De huurders van de woningen van Rndom Wonen in Terbregge (Rotterdam) hebben gemiddeld een duidelijk lagere huurquote dan de huurders in Pijnacker en Delfgauw (Tabel 4-1).

¹ Met name huurders met recht op slechts een relatief klein bedrag aan huurtoeslag per maand, vragen deze in de praktijk niet altijd aan.

² Daardoor zijn de hier gepresenteerde uitkomsten niet helemaal zuiver vergelijkbaar met uitkomsten op basis van WoonOnderzoek Nederland (WoON) in andere publicaties. Voor iedereen uitgaan van de huurtoeslag waar ze recht op hebben, levert echter maar kleine veranderingen in uitkomsten op.

³ In de regio Haaglanden heeft 8% van de huishoudens in een corporatiewoning een inkomen onder 90% sociaal minimum (bron: WoON 2018). Bij Rndom Wonen is dat naar schatting 3%. Bij een deel van deze huishoudens zal het inkomen slechts 1 jaar zo laag zijn.

Tabel 4-1: Gemiddelde netto huurquote Rndom Wonen, Haaglanden* en Zuid-Holland* per categorie; bron: ABF en WoON 2018

	Gemiddelde netto huurquote	Gemiddelde Haaglanden	Gemiddelde Zuid-Holland
Totaal	25%	24%	24%
Leeftijd huishouden (hoofd)			
<= 29 jaar	23%	21%	23%
30-44 jaar	25%	22%	22%
45-64 jaar	24%	24%	23%
65-74 jaar	25%	25%	25%
75 jaar en ouder	27%	27%	27%
Samenstelling huishouden			
Alleenstaand	29%	28%	28%
Paar	23%	22%	22%
Paar met kind(eren)	19%	19%	18%
Eenoudergezin	22%	20%	19%
Besteedbaar inkomen in klassen			
20% laagste inkomens (NL)	29%		
2e kwintiel	27%		
3e kwintiel	24%		
4e kwintiel	18%		
20% hoogste inkomens (NL)	13%		
Doelgroep huurtoeslag			
Doelgroep huurtoeslag	24%	22%	22%
Geen doelgroep huurtoeslag	26%	26%	26%
Woonduur			
< 5 jaar	25%		
5 t/m 15 jaar	26%		
15 jaar of langer	24%		
Prijsklasse woning			
< kwaliteitskortingsgrens	18%	19%	19%
< aftoppingsgrens	23%	23%	23%
< liberalisatiegrens	28%	27%	27%
> liberalisatiegrens	28%	29%	30%
CBS-wijk			
Terbregge	18%		
Pijnacker	25%		
Delfgauw	26%		

*Enkel huishoudens in corporatiewoningen

4.3 Uitkomsten: netto huurquote in klassen

Zoals eerder al aangestipt, is er een grote variatie in huurquotes tussen en binnen groepen huurders. Om hier inzicht in te geven, geven we de netto huurquote in deze paragraaf weer in klassen.

In de onderstaande tabel zijn de huurders met hun netto huurquote opgedeeld in vijf klassen. Ter vergelijking zijn de percentages van Haaglanden en Zuid-Holland weergegeven. Een huurquote die sterk boven het gemiddelde ligt – van 40% of meer – komt bij 7% van de huurders van Rndom Wonen voor. 10% van de huishoudens heeft juist een heel lage huurquote. De verdeling van huurders over deze klassen bij Rndom Wonen verschilt nauwelijks van het regionale en provinciale beeld (Tabel 4-2).

Tabel 4-2: Netto huurquote in klassen bij Rndom Wonen en in Haaglanden en Zuid-Holland; bron: ABF en WoON 2018

	Rndom Wonen	Haaglanden	Zuid-Holland
Netto huurquote in klassen			
tot 15%	10%	10%	11%
15% tot 20%	20%	21%	21%
20% tot 30%	48%	49%	49%
30% tot 40%	16%	15%	14%
40% of meer	7%	5%	5%
Totaal	100%	100%	100%

Om verschillen in de verdeling over klassen tussen groepen huurders te laten zien, hanteren we drie klassen⁴. Bijna de helft van de huurders betaalt tussen de 20% en 30% van hun inkomen aan netto huur. Bij 30% van de huurders is de huurquote minder dan 20% en bij ongeveer een kwart is de huurquote 30% of hoger. Een relatief hoge huurquote komt naar verhouding het vaakst voor bij ouderen, alleenstaanden, huurders buiten de doelgroep huurtoeslag en huishoudens in een duurdere woning (Tabel 4-3).

⁴ Dit levert een betrouwbaarder beeld op. Het aantal huurders met een heel lage of heel hoge huurquote is immers klein. Bij uitsplitsingen naar kenmerken van huishoudens levert dat voor sommige categorieën te lage aantallen op.

Tabel 4-3: Netto huurquote in klassen bij Rndom Wonen per categorie; bron: ABF

	tot 20%	20% tot 30%	30% of meer	Totaal (%)
Totaal	30%	48%	23%	100%
Leeftijd huishouden (hoofd)				
00-29 jaar	38%	46%	16%	100%
30-44 jaar	34%	43%	23%	100%
45-64 jaar	36%	43%	20%	100%
65-74 jaar	24%	54%	22%	100%
75 jaar en ouder	21%	52%	28%	100%
Samenstelling huishouden				
Alleenstaand	9%	54%	36%	100%
Paar	34%	56%	11%	100%
Paar met kind(eren)	64%	25%	10%	100%
Eenoudergezin	47%	36%	17%	100%
Besteedbaar inkomen in klassen				
20% laagste inkomens (NL)	15%	57%	28%	100%
2e kwintiel	26%	36%	38%	100%
3e kwintiel	19%	69%	12%	100%
4e kwintiel	68%	32%	0%	100%
20% hoogste inkomens (NL)	97%	3%	0%	100%
Doelgroep huurtoeslag				
Doelgroep huurtoeslag	34%	51%	15%	100%
Geen doelgroep huurtoeslag	28%	45%	27%	100%
Woonduur				
< 5 jaar	29%	49%	21%	100%
5 t/m 15 jaar	24%	47%	28%	100%
15 jaar of langer	35%	47%	18%	100%
Prijsklasse woning				
< kwaliteitskortingsgrens	67%	31%	2%	100%
< aftoppingsgrens	38%	48%	13%	100%
< liberalisatiegrens	14%	54%	32%	100%
> liberalisatiegrens	24%	43%	34%	100%
CBS-wijk				
Hillegersberg	63%	36%	1%	100%
Pijnacker	30%	48%	22%	100%
Delfgauw	24%	49%	27%	100%

4.4 Uitskomsten: gemiddelde netto woonquote

Huurders bij Rndom Wonen zijn gemiddeld 35% van hun netto besteedbaar huishoudinkomen kwijt aan netto woonlasten. Dat is nagenoeg gelijk aan het gemiddelde in Haaglanden en Zuid-Holland. Bij de netto woonquote is het patroon van verschillen tussen groepen huurders gelijk aan dat bij de huurquote. Ouderen, alleenstaanden en huurders in duurdere woningen kennen de hoogste woonquotes. De woonquote in Terbregge ligt duidelijk lager dan in Pijnacker en Delfgauw (Tabel 4-4).

Tabel 4-4: Gemiddelde netto woonquote Rndom Wonen, Haaglanden* en Zuid-Holland* per categorie; bron: ABF en WoON 2018

	Gemiddelde netto woonquote	Gemiddelde Haaglanden	Gemiddelde Zuid-Holland
Totaal	35%	34%	34%
Leeftijd huishouden (hoofd)			
<= 29 jaar	32%	32%	33%
30-44 jaar	34%	32%	32%
45-64 jaar	34%	35%	34%
65-74 jaar	35%	35%	34%
75 jaar en ouder	37%	38%	38%
Samenstelling huishouden			
Alleenstaand	41%	39%	39%
Paar	32%	30%	30%
Paar met kind(eren)	27%	27%	26%
Eenoudergezin	33%	30%	29%
Besteedbaar inkomen in klassen			
20% laagste inkomens (NL)	43%		
2e kwintiel	37%		
3e kwintiel	32%		
4e kwintiel	24%		
20% hoogste inkomens (NL)	18%		
Doelgroep huurtoeslag			
Doelgroep huurtoeslag	36%	35%	35%
Geen doelgroep huurtoeslag	34%	34%	34%
Woonduur			
< 5 jaar	35%		
5 t/m 15 jaar	36%		
15 jaar of langer	34%		
Prijsklasse woning			
< kwaliteitskortingsgrens	29%	30%	31%
< aftoppingsgrens	34%	34%	33%
< liberalisatiegrens	37%	36%	36%
> liberalisatiegrens	36%	36%	37%
CBS-wijk			
Terbregge	29%		
Pijnacker	35%		
Delfgauw	35%		

4.5 Uitkomsten: netto woonquote in klassen

Net als bij de huurquote is er bij de woonquote grote variatie tussen en binnen groepen huurders. Ook de woonquote hakken we daarom in klassen op om hier meer inzicht in te geven.

Een relatief hoge woonquote – van 50% of meer – komt bij 8% van de huurders voor. Een relatief lage woonquote – van minder dan 25% – komt bij 16% van de huurders voor. De verdeling van huurders over de klassen verschilt bij Rndom Wonen weinig van het regionale en provinciale beeld (Tabel 4-5).

Tabel 4-5: Netto huurquote in klassen bij Rndom Wonen en in Haaglanden en Zuid-Holland; bron: ABF en WoON 2018

	Rndom Wonen	Haaglanden	Zuid-Holland
Netto woonquote in klassen			
tot 25%	16%	16%	16%
25% tot 30%	17%	17%	18%
30% tot 40%	42%	41%	41%
40% tot 50%	17%	21%	20%
50% of meer	8%	5%	5%
Totaal	100%	100%	100%

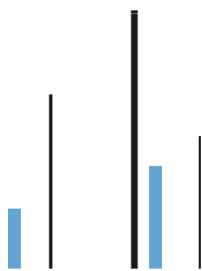
Om verschillen in de verdeling over klassen tussen groepen huurders te laten zien, hanteren we weer drie klassen⁵. Ruim 40% van de huurders betaalt tussen de 30% en 40% van hun inkomen aan netto woonlasten. Bij ruim 30% van de huurders is de woonquote minder dan 30% en bij een kwart is de woonquote 40% of hoger. Een relatief hoge woonquote komt naar verhouding het vaakst voor bij ouderen, alleenstaanden en huishoudens in een duurdere woning (Tabel 4-6).

⁵ Dit levert een betrouwbaarder beeld op. Het aantal huurders met een heel lage of heel hoge huurquote is immers klein. Bij uitsplitsingen naar kenmerken van huishoudens levert dat voor sommige categorieën te lage aantallen op.

Tabel 4-6: Netto woonquote in klassen bij Rndom Wonen, bron: ABF

	tot 30%	30% tot 40%	40% of meer	Totaal (%)
Totaal	33%	42%	25%	100%
Leeftijd huishouden (hoofd)				
00-29 jaar	43%	38%	19%	100%
30-44 jaar	41%	36%	23%	100%
45-64 jaar	40%	33%	28%	100%
65-74 jaar	31%	47%	22%	100%
75 jaar en ouder	17%	55%	28%	100%
Samenstelling huishouden				
Alleenstaand	9%	48%	42%	100%
Paar	43%	45%	12%	100%
Paar met kind(eren)	70%	20%	10%	100%
Eenoudergezin	45%	38%	17%	100%
Besteedbaar inkomen in klassen				
20% laagste inkomens (NL)	4%	49%	48%	100%
2e kwintiel	24%	41%	36%	100%
3e kwintiel	33%	59%	8%	100%
4e kwintiel	92%	8%	0%	100%
20% hoogste inkomens (NL)	100%	0%	0%	100%
Doelgroep huurtoeslag				
Doelgroep huurtoeslag	25%	49%	26%	100%
Geen doelgroep huurtoeslag	38%	37%	25%	100%
Woontuur				
< 5 jaar	34%	44%	22%	100%
5 t/m 15 jaar	31%	39%	30%	100%
15 jaar of langer	35%	43%	22%	100%
Prijsklasse woning				
< kwaliteitskortingsgrens	55%	38%	7%	100%
< aftoppingsgrens	36%	43%	21%	100%
< liberalisatiegrens	21%	47%	32%	100%
> liberalisatiegrens	38%	32%	30%	100%
CBS-wijk				
Hillegersberg	47%	43%	10%	100%
Pijnacker	33%	41%	26%	100%
Delfgauw	30%	44%	26%	100%

5



Betaalrisico's

In dit laatste hoofdstuk gaan we in op de betaalrisico's onder huurders van Rndom Wonen. We beginnen weer met de definitie en inhoudelijke betekenis en vervolgen met de uitkomsten.

5.1 Definitie en betekenis

Huishoudens hebben een **betaalrisico** als het netto besteedbaar huishoudinkomen te laag is om de daadwerkelijke netto woonlasten en de volgens het Nibud minimaal noodzakelijke overige uitgaven te betalen. Er worden in onderzoeken verschillende definities van het betaalrisico gehanteerd. Die verschillen kunnen leiden tot grote verschillen in de uitkomsten. Het in dit hoofdstuk berekende betaalrisico is:

- op basis van de minimaal noodzakelijke uitgaven (basisuitgaven) volgens Nibud (zie ook verderop)
- op jaarbasis (op grond van jaarinkomen¹)
- inclusief sociale participatie,
- inclusief huurtoeslag voor alle huishoudens die daar recht op hebben (dus 'niet-gebruik' komt niet voor in de cijfers)
- exclusief huishoudens onder 90% van sociaal minimum
- inclusief huishoudens op het sociaal minimum die volgens Nibud ook met lage woonlasten² al niet uitkomen met hun inkomen

Er zijn geen beleidsmatige normen voor de maximaal betaalbare netto huur- of woonquote. Het is dus op basis van enkel de huur- en woonquote lastig om te bepalen voor welk deel van de huishoudens de betaalbaarheid van de woonlasten een potentieel probleem is. Een alternatieve benadering is het bepalen van het betaalrisico per huishouden. Een huishouden heeft een betaalrisico indien het jaarlijkse netto besteedbaar inkomen te laag is om aan alle uitgaven te voldoen. De totale uitgaven van een huishouden bestaan uit **netto woonlasten** en **overige uitgaven**.

- De netto woonlasten bestaan uit de netto huur, de kosten voor energie- en waterverbruik en de lokale heffingen (gemeente en waterschap)
- De overige uitgaven zijn het totaal van uitgaven die niet onder de woonlasten vallen. Het Nibud maakt jaarlijks een overzicht van de kosten die huishoudens minimaal moeten maken aan deze uitgaven. Het gaat daarbij om drie typen uitgaven: vaste lasten, reserveringsuitgaven en huishoudelijke uitgaven. Bij **vaste lasten** gaat het om uitgaven die elke maand gemaakt worden, zoals telefoon, televisie, internet en verzekeringen. De **reserveringsuitgaven** zijn uitgaven die minder frequent worden gedaan, zoals kleding en inventaris. Tot slot zijn er **huishoudelijke uitgaven** zoals voeding en persoonlijke verzorging.

¹ Bij werknemers zitten vakantiegeld en een eventuele 13^e maand in het jaarinkomen verwerkt.

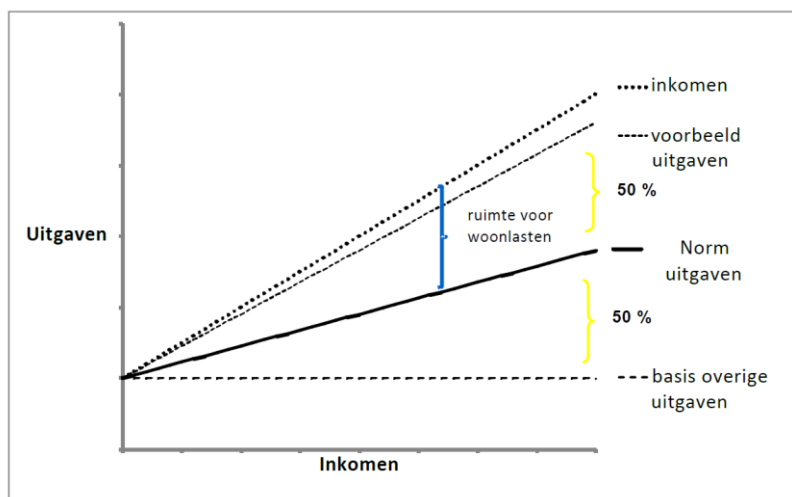
² De woonlasten die opgenomen zijn in het basisbudget van Nibud.

De overige uitgaven – oftewel de som van de drie hierboven genoemde typen uitgaven – variëren per type huishouden. Alleenstaanden hebben immers andere kosten dan een gezin met kinderen. Ook wordt rekening gehouden met leeftijd. De overige uitgaven zijn er in drie soorten: basisuitgaven, normuitgaven en voorbeelduitgaven. Het mandje met uitgaven is bij elk van deze smaken gelijk maar de *hoogte* van de uitgaven verschilt.

- De **basisuitgaven** variëren niet tussen inkomensgroepen, maar alleen op grond van type en omvang van het huishouden en de leeftijd. De basisuitgaven zijn de minimaal noodzakelijke variant van de overige uitgaven: de uitgaven die een huishouden – gezien de samenstelling en de leeftijd – minimaal moet doen. Minder uitgeven dan de basisuitgaven is volgens Nibud eigenlijk niet goed mogelijk en (over een langere periode) niet wenselijk.
- De **voorbeelduitgaven** geven aan wat huishoudens gemiddeld genomen uitgeven³ aan de uitgavenposten die in het mandje zitten. Bij de voorbeelduitgaven is er wel variatie tussen inkomensgroepen.
- Tot slot is er nog een derde soort: de **normuitgaven**. Deze uitgaven zijn het gemiddelde tussen de basis- en voorbeelduitgaven. Deze uitgaven worden gebruikt bij het berekenen van de maximale hypotheeklasten (leennorm) per type huishouden. In onderstaande figuur is weergegeven hoe de 'lijntjes' van de basis-, norm- en voorbeelduitgaven lopen.

Het is het meest gangbaar om het betaalrisico te baseren op de basisuitgaven, zoals in dit hoofdstuk ook is gedaan. Het SCP gebruikt de Nibud-budgetten (op basis van basisuitgaven) bijvoorbeeld voor het meten van armoede: het basisbehoeftebudget (excl. sociale participatie) en niet-veel-maar-toereikendbudget (NVMT, incl. sociale participatie).

Figuur 5-1: Illustratie van basis-, norm- en voorbeelduitgaven



Bij het berekenen van het betaalrisico is er nog een keuze te maken: wel of niet meenemen van uitgaven aan sociale participatie. Dit zijn uitgaven die niet strikt noodzakelijk zijn maar wel worden gezien als sociaal

³ Dit wordt onder meer bepaald op basis van het periodiek uitgevoerde Budgetonderzoek van CBS.

wenselijk: contributies en abonnementen, bezoek ontvangen en op bezoek gaan en vakantie/uitgaan. In overleg met Rndom Wonen is afgesproken om sociale participatie mee te nemen.

Betaalrisico versus betaalproblemen

Een huishouden met een *betaalrisico* heeft niet per definitie ook *betaalproblemen*. Dat wordt op landelijk niveau snel duidelijk uit de cijfers: het aandeel huurders van corporatiewoningen met een betaalrisico ligt aanzienlijk hoger dan het aandeel huurders met een daadwerkelijke betaalachterstand. In de praktijk is de huur een van de uitgaven die huurders het eerst betalen. Ze zullen eerder bezuinigen op allerlei andere uitgaven voordat ze de huur niet meer voldoen. Er wordt bij het berekenen van het betaalrisico bovendien geen rekening gehouden met niet-geregistreerd ('zwart') inkomen, eventueel vermogen en financiële hulp van bijvoorbeeld familie, vrienden, voedsel- en kledingbank en bijzondere voorzieningen van de gemeente (zoals bijzondere bijstand). In de praktijk komen deze vormen van hulp en ondersteuning natuurlijk wel voor.

5.2 Uitkomsten: betaalrisico

In het vorige hoofdstuk zagen we dat er bij de huur- en woonquotes weinig verschillen waren tussen Rndom Wonen en de vergelijkingsgebieden (Haaglanden en Zuid-Holland). Bij het aandeel huurders met een betaalrisico is dat anders: dat percentage ligt bij Rndom Wonen beduidend lager. De samenstelling van de huurders speelt daarbij een belangrijke rol. De huurders van Rndom Wonen zijn relatief vaak oudere huishoudens (65+), paren en huishoudens met een inkomen in de (voor sociale huur-begrippen) wat hogere inkomensklassen. In paragraaf 2.3 werd dit al aangestipt. Bij de huur- en woonquotes leidt dit niet tot lagere gemiddelden omdat de huren bij Rndom Wonen ook hoger liggen: Rndom Wonen telt relatief veel woningen met een huur tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens en boven de liberalisatiegrens. Bij de berekening van het betaalrisico leidt de – ten opzichte van de vergelijkingsgebieden enigszins afwijkende – samenstelling van huurders bij Rndom Wonen wel tot lagere percentages.

Bij Rndom Wonen heeft naar schatting 12% van de huurders een betaalrisico. Dat is aanzienlijk lager dan in Haaglanden en Zuid-Holland. Bij huurders van middelbare leeftijd (30-64 jaar) is het aandeel met een betaalrisico duidelijk hoger dan bij oudere huurders (65+). Bij alleenstaanden en paren met kinderen komen betaalrisico's vaker voor dan onder paren zonder kinderen. Bij alleenstaanden komt dat door het vaak lage(re) inkomen, bij gezinnen is het een gevolg van de hoge overige uitgaven die zij hebben. Huurders in de doelgroep huurtoeslag hebben vaker een betaalrisico dan huurders met een hoger inkomen. Bij huurders in woningen boven de liberalisatiegrens komen betaalrisico's vaker voor dan bij huurders met een lagere huur (Tabel 5-1).

Tabel 5-1: Aandeel huurders met betaalrisico* bij Rndom Wonen en in Haaglanden en Zuid-Holland; bron: ABF en WoON 2018

	% betaalrisico	% betaalrisico Haaglanden	% betaalrisico Zuid-Holland
Totaal	12%	23%	22%
Leeftijd huishouden (hoofd)			
<= 29 jaar	8%	30%	22%
30-44 jaar	19%	25%	30%
45-64 jaar	18%	35%	30%
65-74 jaar	5%	5%	8%
75 jaar en ouder	8%	8%	9%
Samenstelling huishouden			
Alleenstaand	17%	30%	28%
Paar	5%	8%	9%
Paar met kind(eren)	15%	24%	19%
Eenoudergezin	10%	17%	18%
Besteedbaar inkomen in klassen			
20% laagste inkomens (NL)	35%		
2e kwintiel	10%		
3e kwintiel	3%		
4e kwintiel	0%		
20% hoogste inkomens (NL)	0%		
Doelgroep huurtoeslag			
Doelgroep huurtoeslag	20%	40%	38%
Geen doelgroep huurtoeslag	8%	6%	6%
Woontduur			
< 5 jaar	15%		
5 t/m 15 jaar	14%		
15 jaar of langer	10%		
Prijsklasse woning			
< kwaliteitskortingsgrens	10%	23%	25%
< aftoppingsgrens	11%	30%	24%
< liberalisatiegrens	11%	19%	18%
> liberalisatiegrens	18%	8%	12%
CBS-wijk			
Terbregge	15%		
Pijnacker	14%		
Delfgauw	9%		

*Zie begin van hoofdstuk voor uitleg over de hier gehanteerde definitie van betaalrisico

Tot slot gaan we nog kort in op de samenhang tussen de indicatoren. Eerder gaven we aan dat dure scheefheid en een relatief hoge huur- en woonquote nog niet betekenen dat een huishouden te hoge woonlasten heeft. Dat kan worden geïllustreerd door te kijken naar het aandeel huurders met een betaalrisico onder deze groepen. Van alle 'dure scheefwoners' bij Rndom Wonen heeft ongeveer 30% een betaalrisico. Van de huurders die niet duur scheefwonen is dat 10%. Van alle huurders met een relatief hoge netto woonquote (vanaf 40%) heeft ruim 40% een betaalrisico.