

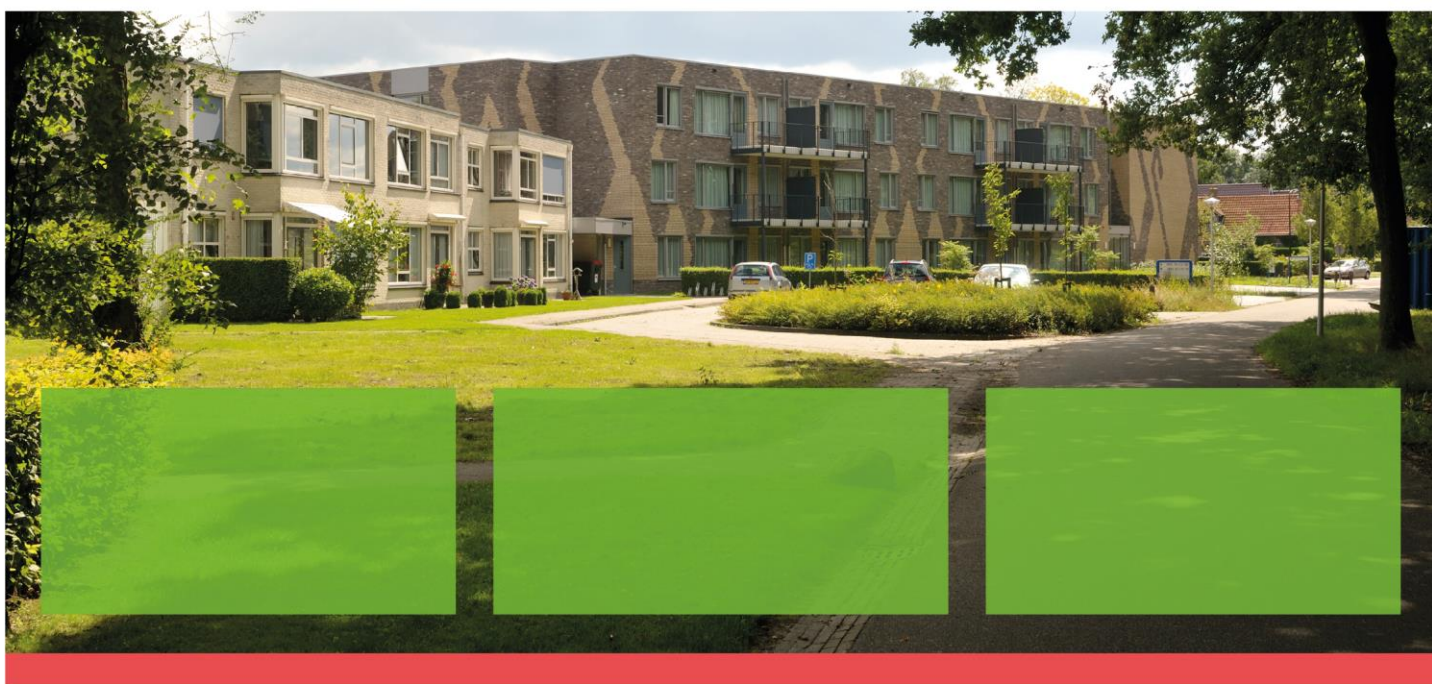


# Woonlastenonderzoek Drenthe 2018

Samenwerking tussen  
corporaties en huurders-  
belangenorganisaties

28 november 2018

Definitief



DATUM 28 november 2018

TITEL Woonlastenonderzoek Drenthe 2018

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER Samenwerking tussen corporaties en huurders-belangenorganisaties

AUTEUR(S) Jeroen Wissink  
Martin Bleijenburg

PROJECTNUMMER 5218.106/G

STATUS Definitief

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>De risicogroep in beeld</b>	<b>4</b>
2.1	Het begrip betaalbaarheidsrisico	4
2.2	Risicogroep per gemeente	7
2.3	Typering van de risicogroep	8
<b>3</b>	<b>De woonlasten in beeld</b>	<b>11</b>
3.1	Hoogte van de huurlasten	11
3.2	Hoogte van de woonlasten	12
3.3	Woonlasten in relatie tot het inkomen	14
3.4	Energieverbruik huurders	15
<b>4</b>	<b>De beleving van de huurder</b>	<b>18</b>
4.1	Bezuinigen en moeite met rondkomen	18
<b>5</b>	<b>Effect van de genomen maatregelen</b>	<b>24</b>
5.1	Maatregelen die corporaties hebben genomen	24
5.2	Conclusies en aanbevelingen	28
	<b>Bijlage 1: Onderzoeksverantwoording</b>	<b>30</b>
	<b>Bijlage 2: Begrippenlijst</b>	<b>32</b>

# 1 Inleiding

## Aanleiding en achtergrond

De Drentse woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben de afgelopen jaren de betaalbaarheids- en armoedeproblematiek stevig aangepakt. In 2014 hebben zes corporaties (Actium, Domesta, De Volmacht, Woonborg, Woonconcept en Woonservice) gezamenlijk een woonlastenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft een belangrijke agenderende functie gehad, en gaf helder inzicht in stand van zaken en de omvang van de problematiek. Op basis van deze informatie hebben de corporaties en huurdersorganisaties actief ingezet op het vergroten van de betaalbaarheid van het wonen en verkleinen van betaalbaarheidsrisico's voor huurders. Dit heeft geresulteerd in een breed palet aan maatregelen gericht op drie sporen, namelijk het verlagen van de woonlasten, het vergroten van de inkomsten en het helpen van huurders om grip te krijgen op hun uitgaven.

Naast de maatregelen die corporaties hebben genomen is er een aantal (maatschappelijke) ontwikkelingen die van invloed zijn op de betaalbaarheid en armoedeproblematiek. Denk aan de invoering van het passend toewijzen, de economische ontwikkeling, ontwikkelingen rond extramuralisering en de stijging van de zorgkosten.

Met deze achtergronden is het juiste moment aangebroken om deze vervolgmeting uit te voeren. Wat is de huidige stand van zaken? Welke groepen zitten nu in de knel en wat is er veranderd ten opzichte van 2014? Maar ook: welke maatregelen hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan het verbeteren van de woonlasten?

Bij de uitvoering van dit onderzoek zijn tien corporaties en twaalf deelnemende huurdersverenigingen betrokken geweest.

Deelnemende corporaties	Deelnemende huurdersverenigingen
Actium (deelname 2014)	Huurdersplatform MEVM
Domesta (deelname 2014)	Huurdersvereniging De Deelmacht
De Volmacht (deelname 2014)	Huurdersplatform SAM
Lefier	AH WOON
Wetland Wonen	Huurdersvereniging Zwartewaterwiede
Stichting Eelder Woningbouw	Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe
Woonborg (deelname 2014)	Huurdersvereniging Cascade
Woonconcept (deelname 2014)	Huurdersvereniging De Veste Steenwijkerland
Woonservice (deelname 2014)	Huurdersvereniging Meppel
Omnia Wonen	Huurdersvereniging Samen Sterk
	Huurdersbelangenvereniging Eelde-Paterswolde
	Huurdersorganisatie SHOW

## Vraagstelling en onderzoeksopzet

De centrale vraagstelling in dit onderzoek luidt als volgt:

1. Wat geven huurders uit aan woonlasten zoals huur, gas, elektra en gemeentelijke heffingen en hoe verhoudt zich dat tot de hoogte van het inkomen (huur- en woonquote)?
2. Welk deel van de huurders ervaart moeilijkheden bij het betalen van de woonlasten?

Daarnaast geven we in dit onderzoek een antwoord op de volgende achtergrondvragen:

- Wat zijn de kenmerken en achtergronden van huurders die moeilijkheden ondervinden?
- Welk deel van de woningvoorraad is betaalbaar voor welke inkomensgroepen?
- Welke verandering heeft er plaatsgevonden ten opzichte van de uitkomsten van 2014?

- Wat is het effect van de maatregelen die corporaties hebben genomen om de betaalbaarheid van het wonen te vergroten?

Het onderzoek is uitgevoerd via twee onderzoekslijnen. Enerzijds is er een vragenlijst onder alle huurders uitgezet en anderzijds is er een Big-Data analyse uitgevoerd op basis van beschikbare (feitelijke) datagegevens. In dit onderzoek zijn beide onderzoekslijnen bij elkaar gebracht.

#### *Enquête onder alle huurders*

In de maand mei zijn alle huurders van de deelnemende corporatie uitgenodigd om deel te nemen aan het onderzoek. Huurders waarvan de emailadressen bekend waren zijn aangeschreven per email en de overige huurders per post. Huurders hebben de mogelijkheid gehad om een schriftelijke vragenlijst in te vullen of een internetvragenlijst.

*Tabel 1.1: Responsoverzicht enquête per corporatie*

	<b>Aantal aangeschreven</b>	<b>Respons</b>	<b>Respons %</b>
Actium	14.417	1.179	8%
Domesta	8.415	767	9%
De Volmacht	1.475	159	11%
Lefier	10.188	924	9%
Wetland Wonen	2.832	254	9%
Stichting Eelder Woningbouw	962	129	13%
Woonborg	4.795	496	10%
Woonconcept	10.791	841	8%
Woonservice	4.341	465	11%
Omnia Wonen	358	34	9%
<b>Totaal</b>	<b>58.574</b>	<b>5.248</b>	<b>9%</b>

In totaal zijn 58.574 huurders aangeschreven en hebben 5.248 respondenten deelgenomen aan het onderzoek, waarvan 4.463 woonachtig in de provincie Drenthe. Het responspercentage komt daarmee uit op 9%. Op basis van deze respons kunnen we op totaalniveau uitspraken doen met een betrouwbaarheid van 95% en een nauwkeurigheidsmarge van 5%. Voor de meeste corporaties is de respons voldoende om betrouwbare uitspraken te doen. Voor de corporaties De Volmacht (7,5%), Wetland Wonen (6%) en SEW (8%) ligt de nauwkeurigheidsmarge hoger. De uitkomsten van huurders van Omnia Wonen zijn op basis van de huidige respons indicatief.

In vergelijking tot het onderzoek uit 2014 is de respons beduidend lager, toen bedroeg de respons 18%. Er is een aantal mogelijke verklaringen voor deze lage respons:

- In 2014 hadden huurders enkele jaren van (forse) huurstijgingen achter de rug in een periode waarin Nederland er economisch gezien minder goed voorstond dan op dit moment het geval is. Daarbij ontvingen huurders destijds de vragenlijst enkele dagen nadat ze de brief met de huuraanpassing hadden ontvangen. Mogelijk dat dit de motivatie om deel te nemen aan het onderzoek destijds heeft versterkt.
- Sinds 25 mei 2018 geldt de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). In deze periode is het verzamelen, verwerken en bewaren van persoonsgegevens vaak in het nieuws geweest. Aangezien dit onderzoek een analyse van veel privacy gevoelige informatie als inkomen, huishoudenssamenstelling en uitgaven betreft, kan dit mogelijk een rol spelen waarom minder mensen aan het onderzoek hebben deelgenomen.



Tabel 1.2: Responsoverzicht enquête per gemeente

	Aantal aangeschreven	Respons	Respons %
Gemeente Aa en Hunze	1.882	203	11%
Gemeente Assen	7.686	578	8%
Gemeente Borger-Odoorn	2.082	248	12%
Gemeente Coevorden	3.297	313	9%
Gemeente De Wolden	1.584	146	9%
Gemeente Emmen	12.386	1.087	9%
Gemeente Hoogeveen	6.628	550	8%
Gemeente Meppel	4.464	361	8%
Gemeente Midden-Drenthe	3.077	305	10%
Gemeente Noordenveld	2.650	264	10%
Gemeente Tynaarlo	2.067	249	12%
Gemeente Westerveld	1.430	159	11%
<b>Totaal provincie Drenthe</b>	<b>49.233</b>	<b>4.463</b>	<b>9%</b>
Gemeente Haren	980	104	11%
Gemeente Ooststellingwerf	2.117	157	7%
Gemeente Steenwijkerland	4.632	373	8%
Gemeente Zwartewaterland	1.612	151	9%
<b>Totaal alle gemeenten</b>	<b>58.574</b>	<b>5.248</b>	<b>9%</b>

### Big-Data analyse

Sinds 2014 is er steeds meer (deels openbare) data beschikbaar over bijvoorbeeld huishoudenssamenstelling, bron van inkomen, hoogte van inkomens, toeslagen, energielasten en lokale lasten. In dit onderzoek is analyse uitgevoerd om de feitelijke situatie in beeld te brengen. Op basis van deze analyse is het mogelijk om de situatie op een veel lager schaalniveau in beeld te brengen dan enkel op basis van de enquête. Daarnaast zijn de gegevens uit de data-analyse gebruikt ter verificatie van de uitkomsten uit de enquête. Voor de data-analyse hebben we gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- De VHE-registratie van de corporaties. Op basis hiervan zijn de kenmerken van de woningvoorraad in beeld gebracht. Denk hierbij aan de huurprijs, servicekosten en woningtype.
- Er is een analyse uitgevoerd op Microdatabestanden van het CBS. Op basis van deze bestanden is het mogelijk om feitelijk inzicht te geven van onder andere het energieverbruik, de woonsituatie, het inkomen en diverse toeslagen van huurders. Companen is geaccrediteerd om deze data te mogen analyseren. Vanwege de privacy zijn de uitkomsten geaggregeerd op het niveau van CBS-wijken.
- De lokale lasten zijn in beeld gebracht via de Lokale Lasten Monitor van COELO. Dit geeft inzicht in de hoogte van de gemeentelijke en waterschaplasten.

## 2 De risicogroep in beeld

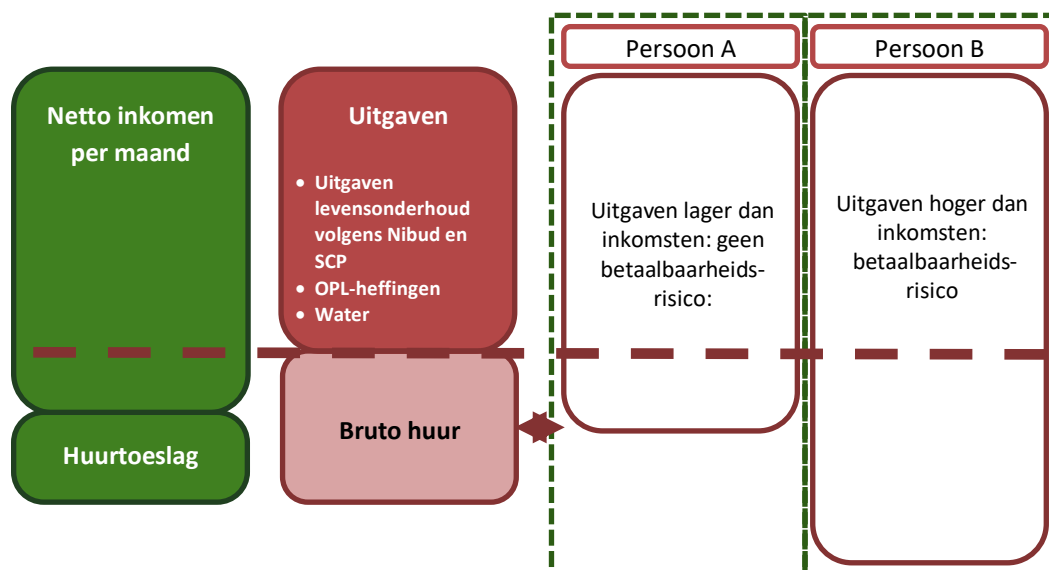
In dit hoofdstuk schetsen we een beeld van de groep huurders met een betaalbaarheidsrisico. Hoe groot is de groep en wat zijn hun achtergronden? Hierbij wordt telkens onderscheid gemaakt tussen de totale groep Drentse huurders en de groep die in de knel zit. Daarnaast wordt de vergelijking met de situatie in 2014 gemaakt.

### 2.1 Het begrip betaalbaarheidsrisico

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

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

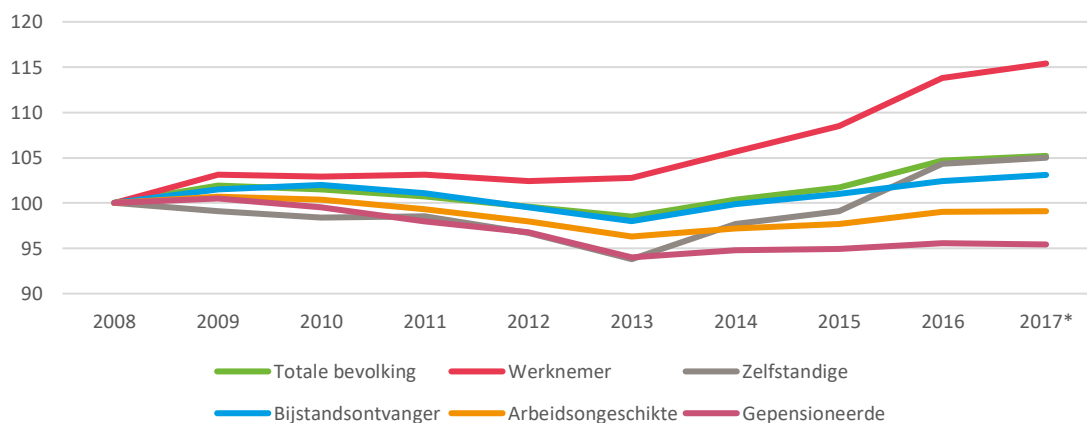
Huishoudens hebben een betaalbaarheidsrisico als de genormeerde uitgaven voor levensonderhoud en de feitelijke uitgaven voor woonlasten hoger zijn dan de inkomsten. Hierbij gaan we uit van het Niet-Veel-Maar-Toereikend-budget.



## Factoren die een rol spelen bij ontwikkeling betaalbaarheidsrisico

De ontwikkeling van het aandeel huishoudens met een betaalbaarheidsrisico is afhankelijk van de ontwikkeling van de inkomsten en/of de uitgaven. In vergelijking tot het onderzoek uit 2014 hebben zich een aantal veranderingen voorgedaan. Ten eerste is sinds 2014 de koopkracht van het ‘gemiddelde’ Nederlandse huishouden verbeterd. Dit betekent overigens niet dat alle huishoudens er op vooruit zijn gegaan. De koopkrachtontwikkeling van mensen met een betaalde baan is het sterkst toegenomen, namelijk met 9,7% in de periode 2014 tot en met 2017. De koopkracht van bijstandsonvangers is gestegen met circa 3,2%, terwijl bij arbeidsongeschikten een stijging van 1,9% is. Huishoudens met een pensioen zijn er in de afgelopen jaren nauwelijks op vooruitgegaan, namelijk 0,6%. Veel huurders in de sociale voorraad behoren tot de pensioengerechtigde leeftijd.

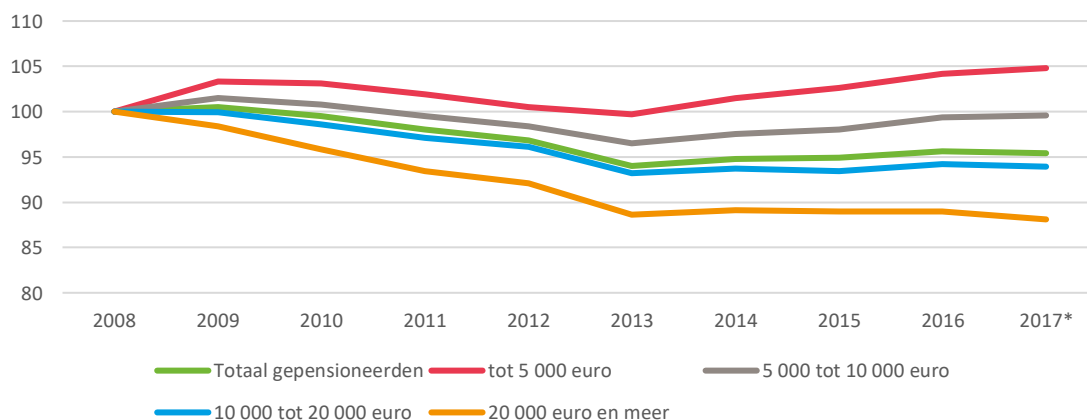
Figuur 2.1: Koopkrachtontwikkeling naar belangrijkste bron van inkomen, 2008 – 2017\* (voorlopige cijfers)



Bron: CBS 2018.

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

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



Bron: CBS 2018.



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

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

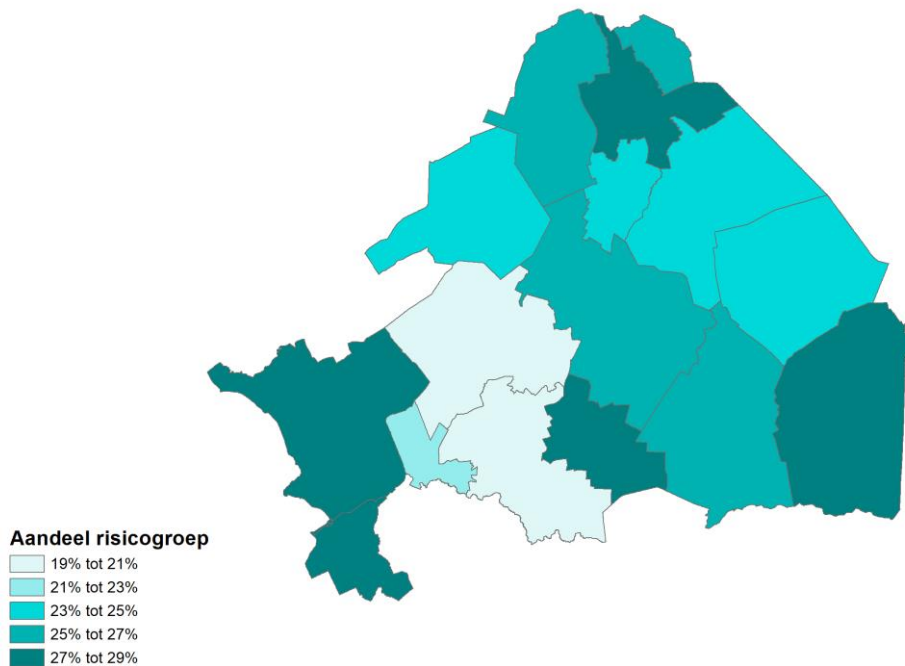
Ook het gematigde huurbeleid speelt een belangrijke rol in het beperken van de uitgaven. De huren in Drenthe zijn in de afgelopen jaren minder hard gestegen dan in andere delen van het land. Daarnaast hebben een aantal corporaties ook de huren verlaagd. In de volgende hoofdstukken gaan we hier nader op in.

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

## 2.2 Risicogroep per gemeente

Een kwart van de huurders in de provincie Drenthe heeft een betaalbaarheidsrisico. In absolute zin gaat het om ruim 12.330 huurders van de totale groep van 49.240 huurders. Het aandeel huurders met een betaalbaarheidsrisico ligt daarmee lager dan in 2014 toen circa 32% van de huurders tot de risicogroep hoorden.

Figuur 2.3: Aandeel risicogroep per gemeente 2018



Binnen de provincie Drenthe wonen in Emmen, Hoogeveen en Tynaarlo naar verhouding de meeste huurders met een betaalbaarheidsrisico. In de twee gemeenten buiten Drenthe (Steenwijkerland en Zwartewaterland) ligt het aandeel overigens nog iets hoger.

Tabel 2.1: Aandeel risicogroep per gemeente 2018

	Totaal huurders	Aandeel risicogroep
Gemeente Aa en Hunze	1.880	24%
Gemeente Assen	7.690	24%
Gemeente Borger-Odoorn	2.080	23%
Gemeente Coevorden	3.300	26%
Gemeente De Wolden	1.580	19%
Gemeente Emmen	12.390	27%
Gemeente Hoogeveen	6.630	27%
Gemeente Meppel	4.460	22%
Gemeente Midden-Drenthe	3.080	26%
Gemeente Noordenveld	2.650	25%
Gemeente Tynaarlo	2.070	27%
Gemeente Westerveld	1.430	21%
<b>Totaal provincie Drenthe</b>	<b>49.240</b>	<b>25%</b>
Gemeente Haren	980	25%
Gemeente Ooststellingwerf	2.120	23%
Gemeente Steenwijkerland	4.630	29%
Gemeente Zwartewaterland	1.610	29%
<b>Totaal alle gemeenten</b>	<b>58.580</b>	<b>25%</b>

## 2.3 Typering van de risicogroep

In deze paragraaf gaan we nader in op achtergronden van de huurders en de huishoudens met een betaalbaarheidsrisico. In de verschillende tabellen wordt de totale omvang van de groep gepresenteerd en het aandeel huishoudens hiervan met een betaalbaarheidsrisico. Daarnaast wordt de situatie vergeleken met de uitkomsten van het onderzoek uit 2014. Let wel: deze uitkomsten zijn gebaseerd op de zes corporaties die in 2014 het onderzoek hebben uitgevoerd. Dit zijn Actium, De Volmacht, Domesta, Woonborg, Woonconcept en Woonservice.

### Relatief veel gezinnen behoren tot de risicogroep

Bijna een kwart van de huurders in Drenthe heeft een betaalbaarheidsrisico en dit zijn ruim 12.300 huishoudens. Binnen de groep huurders zijn het met name twee-ouder-gezinnen (45%), één-ouder-gezinnen (33%) en 1 persoons huishoudens tot 66 jaar (33%) die tot de risicogroep behoren. Huishoudens van 66 jaar en ouder lopen in vergelijking tot de overige groepen minder risico. Met name bij 1-ouder gezinnen is het betaalbaarheidsrisico gedaald ten opzichte van 2014. Een belangrijke verklaring hiervoor is dat het kindgebonden budget voor alleenstaande ouders sterk is gestegen. Alleenstaande ouders krijgen maximaal € 3.101 per jaar extra aan kindgebonden budget. Dit wordt de 'alleenstaande-ouderkop' genoemd.

Tabel 2.2: Provincie Drenthe. Samenstelling naar huishoudentype als totaal en naar betaalbaarheidsrisico

	Huishoudens totaal 2018		Huishoudens betaalbaarheidsrisico		
	%	Aantal	% 2018	Aantal 2018	Situatie 2014
1 persoons tot 66 jaar	31%	15.090	33%	5.030	43%
2 persoons tot 66 jaar	9%	4.530	22%	1.000	31%
1-ouder gezin	11%	5.240	33%	1.740	60%
2-ouder gezin	9%	4.400	45%	1.970	50%
1 persoons 66+ jaar	23%	11.390	9%	1.070	13%
2 persoons 66+ jaar	17%	8.590	18%	1.520	12%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>49.240</b>	<b>25%</b>	<b>12.330</b>	<b>32%</b>

Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

### Relatief veel huishoudens in de leeftijd 55-66 jaar in de risicogroep

Ruim 60% van de huurders in Drenthe is 55 jaar en ouder en hiervan is ongeveer 20% ouder dan 75 jaar. Het aandeel jonge huishoudens tot 35 jaar bedraagt ongeveer 11%. In de leeftijdsklasse van 55 tot 66 jaar is het aandeel huishoudens met een betaalbaarheidsrisico het hoogst. Dit is traditioneel een kwetsbare groep omdat zij, in geval van baanverlies, vaak lastiger aan een betaalde baan komen dan jongeren. Bij de groep huishoudens van 66 jaar en ouder is het aandeel huishoudens met een betaalbaarheidsrisico juist het laagst. Dit komt omdat huishoudens in de AOW-gerechtigde leeftijd een AOW-uitkering ontvangen, vaak aangevuld met een klein pensioen.

Tabel 2.3: Provincie Drenthe. Samenstelling naar leeftijdsklasse als totaal en naar betaalbaarheidsrisico

	Huishoudens totaal		Huishoudens betaalbaarheidsrisico		
	%	Aantal	% 2018	Aantal 2018	Situatie 2014
< 35 jaar	11%	5.540	23%	1.270	33%
35 tot 55 jaar	25%	12.350	32%	3.920	49%
55 tot 66 jaar	22%	11.070	40%	4.410	49%
66 tot 76 jaar	20%	9.720	14%	1.360	14%
Ouder dan 75	21%	10.560	13%	1.370	12%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>49.240</b>	<b>25%</b>	<b>12.330</b>	<b>32%</b>

Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

## Circa 65% huurders heeft inkomen tot huurtoeslaggrens

Bijna twee derde van de huurders heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens en ongeveer 18% heeft een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 36.798 per jaar. In totaal heeft ongeveer 12% van de huurders in Drenthe een inkomen van meer dan € 41.056. Het zijn vooral huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens die risico lopen op betalingsproblemen. In totaal gaat het om 38% van de groep met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Tabel 2.4: Provincie Drenthe. Samenstelling naar inkomensklasse als totaal en naar betaalbaarheidsrisico

	Huishoudens totaal		Huishoudens betaalbaarheidsrisico		
	%	Aantal	% 2018	Aantal 2018	Situatie 2014
Tot HT-grens	65%	32.050	38%	12.120	47%
Tot € 36.798	18%	8.960	2%	210	1%
€ 36.978 tot 41.056	4%	2.140	0%	0	1%
Meer dan € 41.056	12%	6.090	0%	0	0%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>49.240</b>	<b>25%</b>	<b>12.330</b>	<b>32%</b>

Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018, CBS Microdata 2016.

Als we kijken naar de huisvestingssituatie dan zijn er geen grote verschillen in huishoudens met een betaalbaarheidsrisico. Huishoudens in een appartement met lift hebben gemiddeld een iets lager betaalbaarheidsrisico (18%) en dit komt omdat in dit segment relatief veel ouderen wonen. Huurders in appartementen zonder lift en rijwoningen hebben een iets hoger risico, namelijk 27%.

Tabel 2.5: Provincie Drenthe. Samenstelling naar woningtype als totaal en naar betaalbaarheidsrisico

	Huishoudens totaal		Huishoudens betaalbaarheidsrisico		
	%	Aantal	% 2018	Aantal 2018	Situatie 2014
Rijwoning	56%	27.810	27%	7.600	37%
(Half) vrijstaande	13%	6.460	25%	1.630	31%
Appartement met lift	18%	8.750	18%	1.590	22%
Appartement z. lift	6%	3.020	27%	810	29%
Be-/bovenwoning	5%	2.410	21%	510	32%
Anders	2%	790	24%	190	-
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>49.240</b>	<b>25%</b>	<b>12.330</b>	<b>32%</b>

Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018, VHE-registraties corporaties 2018.

## Risicogroep concentreert zich minder in hogere huurprijsklasse

Ruim 80% van de sociale voorraad in de provincie Drenthe heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (tot € 597) en ongeveer 9% heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens (tot € 640). Het aandeel huurders met een betaalbaarheidsrisico is het laagst in de goedkoopste huurprijsklasse. Bij huurders met een huur tussen € 417 en € 711 zijn de verschillen klein en varieert de risicogroep tussen 25% en 28%. Dit is een duidelijke verandering ten opzichte van de vorige meting, waar naar voren kwam dat huurders met een hogere huur vaker in de risicogroep zaten. Voor deze verandering zijn twee belangrijke verklaringen te noemen. De invoering van het passend toewijzen en daarnaast het feit dat de meeste corporaties hun (streef)huurbeleid hebben aangepast. Het aandeel woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens is toegenomen.

Tabel 2.6: Provincie Drenthe. Samenstelling naar huurprijsklasse als totaal en naar betaalbaarheidsrisico

	Huishoudens totaal		Huishoudens betaalbaarheidsrisico		
	%	Aantal	% 2018	Aantal 2018	Situatie 2014
Tot € 417	14%	6.750	18%	1.230	24%
€ 417 tot € 597	67%	33.040	26%	8.690	31%
€ 597 tot € 640	9%	4.460	28%	1.250	38%
€ 640 tot € 711	8%	3.710	25%	910	40%
€ 711 of meer	3%	1.280	20%	250	37%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>49.240</b>	<b>25%</b>	<b>12.330</b>	<b>32%</b>

Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018, VHE-registraties corporaties 2018.

## Huurders met korte woontduur behoren minder vaak tot de risicogroep dan voorheen

Het effect van passend toewijzen zien we ook duidelijk terug in de omvang van de risicogroep naar woontduur. Huurders met een relatief korte woontduur (tot circa 5 jaar) behoren iets vaker tot de risicogroep dan huurders die langer in hun woning wonen, maar de verschillen zijn klein. In de vorige meting zagen we juist dat veel huurders met een korte woontduur tot de risicogroep behoorden. Deze groep kwam voorheen veelal in een woning terecht waarvan de huurprijs na mutatie was geharmoniseerd. Door invoering van passend toewijzen moeten huurders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning aangeboden krijgen met een huur tot € 597 of € 640 afhankelijk van de huishoudenssituatie. Het gevolg is dat door passend toewijzen de huurprijs beter in verhouding ligt tot het inkomen.

Tabel 2.7: Provincie Drenthe. Samenstelling naar woontduur als totaal en naar betaalbaarheidsrisico

	Huishoudens totaal		Huishoudens betaalbaarheidsrisico		
	%	Aantal	% 2018	Aantal 2018	Situatie 2014
0 tot 1 jaar	2%	1.200	27%	320	45%
1 tot 3 jaar	17%	8.180	29%	2.410	38%
3 tot 5 jaar	12%	5.710	29%	1.670	36%
5 tot 10 jaar	20%	10.090	25%	2.570	32%
10 jaar of langer	49%	24.060	22%	5.360	25%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>49.240</b>	<b>25%</b>	<b>12.330</b>	<b>32%</b>

Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

## Huurprijs huishoudens met inkomen tot huurtoeslaggrens vergeleken met 2014

Om het effect van passend toewijzen beter inzichtelijk te maken is een nadere analyse uitgevoerd naar de hoogte van de huur bij aanvang van het contract. Hierbij is gekeken naar de hoogte van de gemiddelde (kale) huurprijs van huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens die korter dan een jaar in hun woning wonen. Hieruit komt duidelijk naar voren dat huurders in 2014 een hogere aanvangshuur hadden dan in 2018 het geval is. In 2014 had deze groep een gemiddelde huur van € 550 en in 2018 lag dit op € 520. Dit is gemiddeld € 30 per maand lager. Niet alleen de gemiddelde huurlasten, maar ook de energielasten liggen lager. In 2014 was deze groep € 120 per maand kwijt aan energielasten en in 2018 is dit € 105.

## Circa 40% huurders is gepensioneerd

Van alle huurders in de provincie Drenthe heeft ongeveer 40% een inkomen uit pensioering en 32% een inkomen uit loondienst. In totaal ontvangt 14% een inkomen uit een werkloosheids- of bijstandsuitkering en een bijna even grote groep een inkomen uit een arbeidsongeschiktheidsuitkering. Het aandeel zelfstandige ondernemers (waaronder ZZP'ers) is beperkt, evenals de groep huurders met een studiefinanciering. Huurders zonder werk (43%) en huurders met een arbeidsongeschiktheidsuitkering (59%) hebben relatief vaak een betaalbaarheidsrisico. Van alle huurders met een betaalde baan houdt circa 18% na aftrek van woonlasten minder over dan nodig is voor het dragen van de minimale lasten.

Tabel 2.8: Provincie Drenthe. Belangrijkste bron van inkomen naar betaalbaarheidsrisico

	Huishoudens totaal		Huishoudens betaalbaarheidsrisico		
	%	Aantal	% 2018	Aantal 2018	Situatie 2014
Loondienst	32%	15.520	18%	2.740	27%
Zelfstandig ondernemer	2%	930	29%	270	-
Werkloosheid-/bijstandsuitkering	14%	6.820	43%	2.900	74%
Uitkering arbeidsongeschiktheid	12%	6.100	59%	3.570	59%
Pensioen	40%	19.650	14%	2.720	13%
Studiefinanciering	0%	220	59%	130	-
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>49.240</b>	<b>25%</b>	<b>12.330</b>	<b>32%</b>

Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018, CBS Microdata 2016.

### 3 De woonlasten in beeld

In dit hoofdstuk gaan we verder in op de hoogte van de huur- en de woonlasten van huurders in de provincie Drenthe. Hierbij maken we onderscheid in de situatie van de totale groep huurders en de groep met een betaalbaarheidsrisico.

#### 3.1 Hoogte van de huurlasten

De huurlasten bestaan uit kosten voor kale huur en servicekosten verminderd met het eventuele bedrag dat men aan huurtoeslag ontvangt. De situatie 2014 is gebaseerd op basis van de gegevens uit de enquête die is gehouden onder de zes deelnemende corporaties. De situatie 2018 is deels gebaseerd op feitelijke data (huishoudens totaal) en deels gebaseerd op basis van de enquête (huishoudens met een betaalbaarheidsrisico).

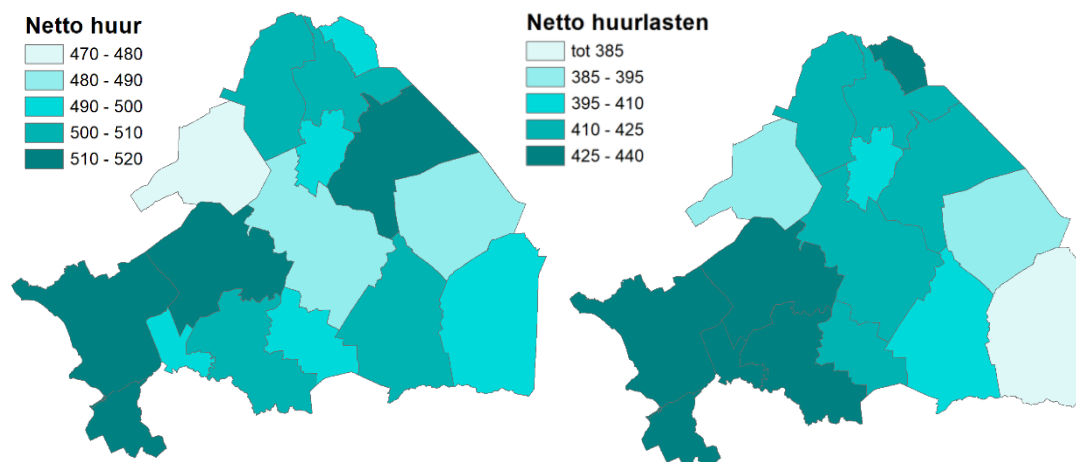
Tabel 3.1: Provincie Drenthe. Huurlasten huishoudens totaal en huurlasten huishoudens betaalbaarheidsrisico, 2014 – 2018

	Situatie 2014		Situatie 2018	
	Huishoudens totaal	Huishoudens met betaalbaarheidsrisico	Huishoudens totaal	Huishoudens met betaalbaarheidsrisico
Kale huur	€ 495	€ 510	€ 500	€ 525
Servicekosten	€ 15	€ 15	€ 15	€ 10
Huurtoeslag	€ 90	€ 140	€ 105	€ 155
<b>Netto huurlasten</b>	<b>€ 420</b>	<b>€ 385</b>	<b>€ 410</b>	<b>€ 380</b>

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014, Enquête Woonlastenonderzoek 2018, VHE-registratie corporaties, CBS Microdata.

Huurders in Drenthe zijn gemiddeld € 410 kwijt aan huurlasten per maand. De kosten voor kale huur bedragen gemiddeld € 500 en de bijkomende servicekosten gemiddeld € 15. Daarnaast ontvangen huurders gemiddeld € 105 per maand aan huurtoeslag. Huishoudens behorende tot de risicogroep zijn iets minder kwijt aan netto huurlasten, namelijk € 380 per maand. Zij geven aan dat ze een iets hogere huur betalen dan gemiddeld (€ 525 per maand). Daar staat tegenover dat de servicekosten iets lager liggen (€ 10) en dat ze meer huurtoeslag ontvangen (€ 155). Dit valt te verklaren uit het feit dat huishoudens met een hogere huurtoeslag beschikken over een lager inkomen. In het vorige hoofdstuk zagen we dat de huishoudens die afhankelijk zijn van een WW, bijstands- of WAO-uitkering, veelal de lagere inkomenscategorieën, behoren tot de grootste risicogroepen.

Figuur 3.1: Provincie Drenthe. Netto huur en netto huurlasten 2018



Bron: VHE-registraties corporaties, CBS Microdata.



De hoogte van de huurlasten per gemeente bedragen:

Tabel 3.2: Provincie Drenthe. Huurlasten per gemeente 2018

	Kale huur	Servicekosten	Huurtoeslag	Netto huurlasten
Gemeente Aa en Hunze	€ 515	€ 10	€ 100	€ 425
Gemeente Assen	€ 495	€ 10	€ 100	€ 405
Gemeente Borger-Odoorn	€ 485	€ 5	€ 95	€ 395
Gemeente Coevorden	€ 505	€ 15	€ 110	€ 410
Gemeente De Wolden	€ 510	€ 20	€ 95	€ 435
Gemeente Emmen	€ 495	€ 10	€ 120	€ 385
Gemeente Hoogeveen	€ 500	€ 20	€ 100	€ 420
Gemeente Meppel	€ 495	€ 20	€ 80	€ 435
Gemeente Midden-Drenthe	€ 485	€ 20	€ 80	€ 425
Gemeente Noordenveld	€ 505	€ 20	€ 105	€ 420
Gemeente Tynaarlo	€ 510	€ 10	€ 95	€ 425
Gemeente Westerveld	€ 520	€ 10	€ 95	€ 435
<b>Totaal provincie Drenthe</b>	<b>€ 500</b>	<b>€ 15</b>	<b>€ 105</b>	<b>€ 410</b>

Bron: VHE-registraties corporaties, CBS Microdata.

## 3.2 Hoogte van de woonlasten

De totale woonlasten bestaan uit de netto huurlasten aangevuld met de uitgaven voor energie (gas en elektra), water en gemeentelijke lasten. Bij de gemeentelijke lasten zijn zowel de gemeentelijke heffingen (rioolheffing, afvalstoffenheffing) als de waterschapslasten opgenomen (zuiveringsheffing en watersysteemheffing).

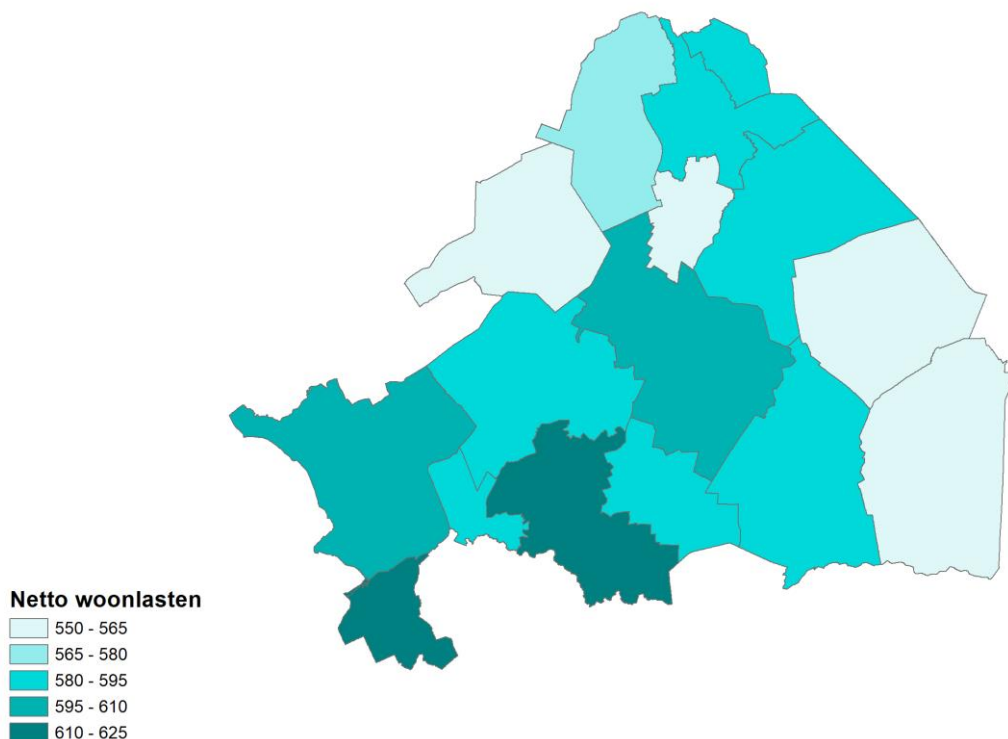
Tabel 3.3: Provincie Drenthe. Woonlasten huishoudens totaal en huurlasten huishoudens betaalbaarheidsrisico, 2014 – 2018

	Situatie 2014		Situatie 2018	
	Huishoudens totaal	Huishoudens met betaalbaarheidsrisico	Huishoudens totaal	Huishoudens met betaalbaarheidsrisico
Netto huurlasten	€ 420	€ 385	€ 410	€ 380
Energielasten	€ 125	€ 135	€ 130	€ 125
Water	€ 10	€ 10	€ 15	€ 15
Gemeentelijke lasten	€ 40	€ 30	€ 40	€ 35
<b>Netto woonlasten</b>	<b>€ 595</b>	<b>€ 560</b>	<b>€ 595</b>	<b>€ 555</b>

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014, Enquête Woonlastenonderzoek 2018, VHE-registratie corporaties, CBS Microdata.

In totaal zijn huurders gemiddeld € 595 per maand kwijt aan netto woonlasten. Deze lasten bestaan gemiddeld uit € 410 aan huurlasten, € 130 aan energielasten, € 15 voor waterverbruik en € 40 voor gemeentelijke lasten. De totale woonlasten liggen daarmee op een vergelijkbaar niveau als in 2014. Huishoudens met een betaalbaarheidsrisico zijn gemiddeld € 555 per maand kwijt aan woonlasten.

Figuur 3.2: Provincie Drenthe. Netto woonlasten per gemeente 2018



Bron: VHE-registraties corporaties, CBS Microdata.

De gemiddelde woonlasten per gemeente zien er als volg uit:

Tabel 3.4: Provincie Drenthe. Woonlasten per gemeente 2018

	Netto huurlasten	Gas	Elektra	Water	Heffingen	Netto woonlasten
Gemeente Aa en Hunze	€ 425	€ 95	€ 35	€ 15	€ 30	€ 600
Gemeente Assen	€ 405	€ 80	€ 30	€ 15	€ 45	€ 575
Gemeente Borger-Odoorn	€ 395	€ 105	€ 35	€ 15	€ 30	€ 580
Gemeente Coevorden	€ 410	€ 95	€ 35	€ 15	€ 45	€ 600
Gemeente De Wolden	€ 435	€ 100	€ 35	€ 15	€ 55	€ 640
Gemeente Emmen	€ 385	€ 90	€ 35	€ 15	€ 40	€ 565
Gemeente Hoogeveen	€ 420	€ 90	€ 35	€ 15	€ 40	€ 600
Gemeente Meppel	€ 435	€ 80	€ 30	€ 15	€ 50	€ 610
Gemeente Midden-Drenthe	€ 425	€ 95	€ 30	€ 15	€ 60	€ 625
Gemeente Noordenveld	€ 420	€ 90	€ 35	€ 15	€ 30	€ 590
Gemeente Tynaarlo	€ 425	€ 95	€ 30	€ 15	€ 45	€ 610
Gemeente Westerveld	€ 435	€ 95	€ 30	€ 15	€ 25	€ 600
<b>Totaal provincie Drenthe</b>	<b>€ 410</b>	<b>€ 90</b>	<b>€ 30</b>	<b>€ 15</b>	<b>€ 40</b>	<b>€ 595</b>

Bron: VHE-registraties corporaties, CBS Microdata.

De gemeentelijke lasten verschillen sterk van elkaar. Een belangrijke verklaring hiervoor is dat een aantal gemeenten ervoor heeft gekozen om de rioolheffing te heffen bij de eigenaar van de woning en niet bij de bewoner van de woning. Dit is het geval bij de gemeenten Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Noordenveld en Westerveld.

### 3.3 Woonlasten in relatie tot het inkomen

#### Netto huishoudinkomen en besteedbaar inkomen

Het netto huishoudinkomen is het inkomen dat mensen na aftrek van belastingen en premies ontvangen. Dit is gebaseerd op het inkomen dat men heeft ingevuld in de vragenlijst. Het netto besteedbaar inkomen is het netto huishoudinkomen aangevuld met toeslagen waarvoor men in aanmerking komt. Het gaat hierbij om de huurtoeslag, zorgtoeslag, kinderbijslag en kindgebonden budget. In de vragenlijst is gevraagd naar de hoogte van de huurtoeslag. De hoogte van de zorgtoeslag en het kindgebonden budget is gebaseerd op een schatting (naar inkomen en aantal kinderen onder de 18 jaar) volgens de rekenhulp van het Nibud. De hoogte van de kinderbijslag is gebaseerd op het aantal thuiswonende kinderen jonger dan 18 jaar.

Tabel 3.5: Provincie Drenthe. Gemiddeld netto huishoudinkomen en besteedbaar inkomen, 2014 – 2018

	Huishoudens 2014		Huishoudens 2018	
	Huishoudinkomen	Besteedbaar inkomen	Huishoudinkomen	Besteedbaar inkomen
1 persoons tot 66 jaar	€ 1.190	€ 1.450	€ 1.235	€ 1.540
2 persoons tot 66 jaar	€ 1.840	€ 2.120	€ 2.200	€ 2.550
1-ouder gezin	€ 1.250	€ 1.740	€ 1.310	€ 1.990
2-ouder gezin	€ 1.800	€ 2.240	€ 1.935	€ 2.410
1 persoons 66+ jaar	€ 1.330	€ 1.600	€ 1.435	€ 1.730
2 persoons 66+ jaar	€ 1.850	€ 2.160	€ 1.840	€ 2.160
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.480</b>	<b>€ 1.800</b>	<b>€ 1.550</b>	<b>€ 1.910</b>

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014, Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Het gemiddelde huishoudinkomen van huurders bedraagt € 1.550 per maand en het gemiddelde besteedbare inkomen bedraagt ruim € 1.900 per maand. In vergelijking met 2014 is het inkomen van huurders iets gestegen. Eénpersoonshuishoudens tot 66 jaar hebben per maand het minst te besteden, gevolgd door éénpersoonshuishoudens van 66 jaar en ouder. Tweepersoonshuishoudens tot 66 jaar en gezinnen hebben in absolute zin het meest te besteden per maand.

Het inkomen van éénpersoonshuishoudens van 66 jaar en ouder is vergeleken met 2014 sterker toegenomen dan bij tweepersoonshuishoudens van 66 jaar en ouder. Dit verklaart waarom het aandeel tweepersoons ouderen behorende tot de risicogroep is toegenomen.

#### Huur- en woonquotes van de verschillende huishoudenstypen

De huurquote is het aandeel van het netto besteedbaar inkomen dat een huishouden uitgeeft aan huurlasten. Bij de woonquote delen we de woonlasten door het netto besteedbaar inkomen. Huurders zijn ongeveer een kwart van hun inkomen kwijt aan huurlasten en ruim een derde van hun inkomen aan woonlasten. De huurquote is daarmee een fractie gedaald ten opzichte van het onderzoek uit 2014.

Tabel 3.6: Provincie Drenthe. Huurquote naar huishoudenstype, 2014 – 2018

	Huurquote 2014		Huurquote 2018	
	Huishoudens totaal	Huishoudens met betaalbaarheidsrisico	Huishoudens totaal	Huishoudens met betaalbaarheidsrisico
1 persoons tot 66 jaar	29%	31%	27%	29%
2 persoons tot 66 jaar	23%	27%	25%	28%
1-ouder gezin	26%	29%	23%	26%
2-ouder gezin	22%	25%	22%	25%
1 persoons 66+ jaar	28%	38%	26%	41%
2 persoons 66+ jaar	22%	32%	24%	35%
<b>Totaal</b>	<b>26%</b>	<b>30%</b>	<b>25%</b>	<b>30%</b>

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014, Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Eénpersoonshuishoudens hebben de hoogste huur- en woonquotes. Deze huishoudens hebben doorgaans een lager huishoudinkomen maar vergelijkbare huurlasten. De huur- en de woonquotes van de risicogroep liggen hoger. De huurquote bedraagt 30% van het inkomen en de woonquote 44%. Hier zien we dat met name 66-plussers een groot deel van hun inkomen uitgeven aan huur- en woonlasten.

Tabel 3.7: Provincie Drenthe. Woonquote naar huishoudenstype, 2014 – 2018

	Woonquote 2014		Woonquote 2018	
	Huishoudens totaal	Huishoudens met betaalbaarheidsrisico	Huishoudens totaal	Huishoudens met betaalbaarheidsrisico
1 persoons tot 66 jaar	40%	46%	38%	44%
2 persoons tot 66 jaar	33%	41%	35%	41%
1-ouder gezin	39%	44%	35%	41%
2-ouder gezin	34%	38%	33%	38%
1 persoons 66+ jaar	39%	52%	36%	54%
2 persoons 66+ jaar	32%	47%	34%	50%
<b>Totaal</b>	<b>37%</b>	<b>44%</b>	<b>36%</b>	<b>44%</b>

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014, Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

### 3.4 Energieverbruik huurders

Op basis van de CBS microdata is een nadere analyse uitgevoerd op het energieverbruik van huurders. Hierbij maken we inzichtelijk hoe het energieverbruik zich heeft ontwikkeld in de afgelopen periode, en daarnaast hoe hoog het verbruik is naar huishoudenstype, inkomensklasse, belangrijkste bron van inkomen en woningtype.

#### Feitelijk verbruik gas gestegen door weerinvloed

In de onderstaande tabel is het feitelijke gasverbruik van huurders in de afgelopen jaren in beeld gebracht. Als je gasverbruik per jaar vergelijkt kun je eigenlijk geen conclusies trekken of het gasverbruik is gedaald of gestegen. Weersinvloeden geven namelijk een vertekend beeld van de cijfers. Om toch een vergelijking te kunnen maken is het gasverbruik daarom gecorrigeerd voor het aantal graaddagen.

Het feitelijke verbruik in de periode 2014-2017 is gestegen met 5%. Maar als we naar het aantal graaddagen kijken dan valt op dat 2014 weinig graaddagen had en dat het in de jaren daarna een stuk kouder was (meer graaddagen). Het gemiddelde verbruik per graaddag is gedaald van 0,47 m3 in 2014 naar 0,44 m3 in 2017. Dit betekent dat het gasverbruik, gecorrigeerd voor weersinvloeden, is gedaald met 5%. Naast woningisolatie kan het stookgedrag een belangrijke rol spelen bij de daling van het gasverbruik.

Tabel 3.8: Provincie Drenthe. Ontwikkeling gasverbruik per jaar, gecorrigeerd voor graaddagen, 2014-2017

	Feitelijk verbruik	Graaddagen	Verbruik per graaddag
2014	1.130 m3	2.418	0,47 m3
2015	1.200 m3	2.674	0,45 m3
2016	1.250 m3	2.784	0,45 m3
2017	1.190 m3	2.685	0,44 m3
2014-2017	+5%	+11%	-5%

Bron: CBS Microdata 2017

#### Daling van het elektraverbruik

Bij het elektraverbruik zien we wel een constante daling. In 2014 lag het gemiddelde elektraverbruik op 2.300 kWh per huishoudens en in 2017 is dit gedaald naar 2.140 kWh. Dit is een daling van circa 7%. Een belangrijke verklaring voor deze daling ligt waarschijnlijk in het feit dat steeds meer daken van corporatiewoningen zijn voorzien van zonnepanelen. De verwachting is dat deze daling in de komende jaren doorzet.

Tabel 3.9: Provincie Drenthe. Ontwikkeling gas- en elektraverbruik per jaar, 2014 – 2017

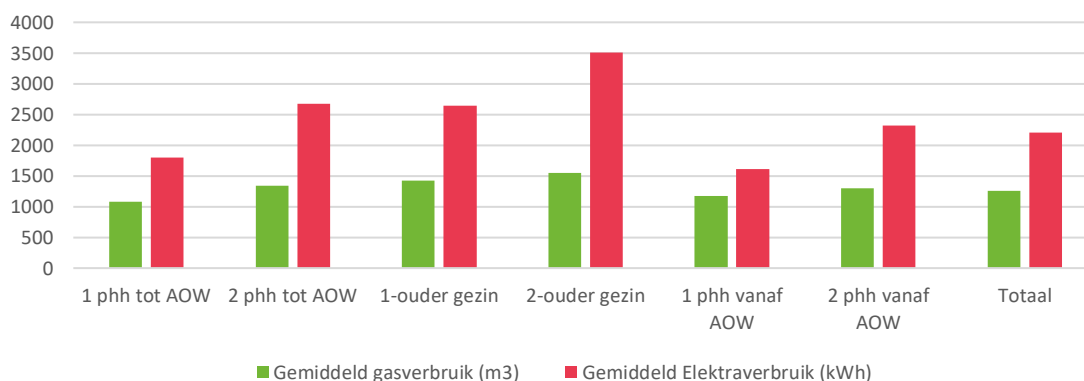
	2014	2015	2016	2017	Ontwikkeling 2014 – 2017
Gasverbruik	1.130 m <sup>3</sup>	1.200 m <sup>3</sup>	1.250 m <sup>3</sup>	1.190 m <sup>3</sup>	+5%
Elektraverbruik	2.300 kWh	2.250 kWh	2.210 kWh	2.140 kWh	-7%

Bron: CBS Microdata 2017.

### Tweeoudergezinnen verbruiken het meeste gas en elektra

Van alle huishoudenstypen verbruiken tweeoudergezinnen het meeste gas en elektra. Gemiddeld gaat het om 1.545 m<sup>3</sup> gas en 3.500 kWh elektra. Eénpersoonshuishoudens tot 66 jaar verbruiken het minste gas (1.085 m<sup>3</sup>), gevolgd door éénpersoonshuishoudens van 66 jaar en ouder (1.180 m<sup>3</sup>). Bij het elektraverbruik valt op dat jonge huishoudens duidelijk meer verbruiken dan oudere huishoudens. Een tweepersoonshuishouden tot 66 jaar verbruikt ongeveer 2.680 kWh per jaar, terwijl de groep van 66 jaar en ouder circa 2.320 kWh per jaar verbruikt. Dit komt mogelijk doordat jongere huishoudens meer elektronische apparatuur gebruiken dan ouderen.

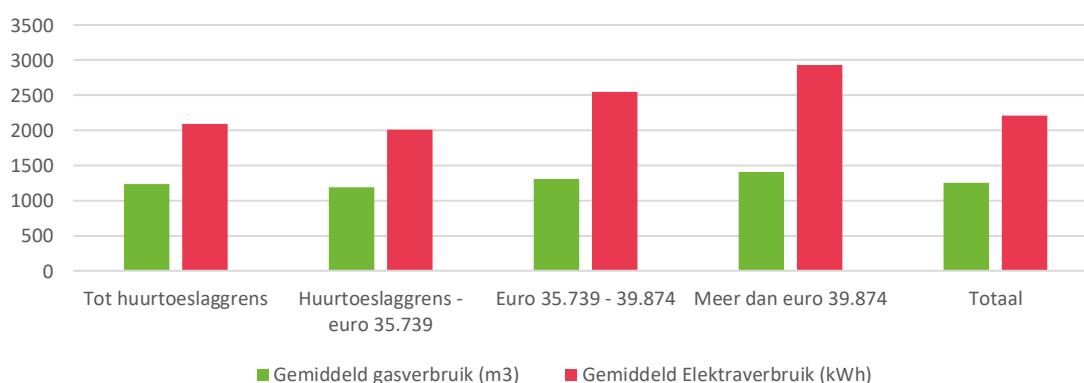
Figuur 3.3: Provincie Drenthe. Gemiddeld gas- en elektraverbruik naar huishoudenstype



Bron: CBS Microdata, 2016.

Daarnaast geldt dat hoe hoger het inkomen van huurders, hoe hoger het energieverbruik. Dit geldt voor zowel het gas- als het elektraverbruik.

Figuur 3.4: Provincie Drenthe. Gemiddeld gas- en elektraverbruik naar inkomensklasse

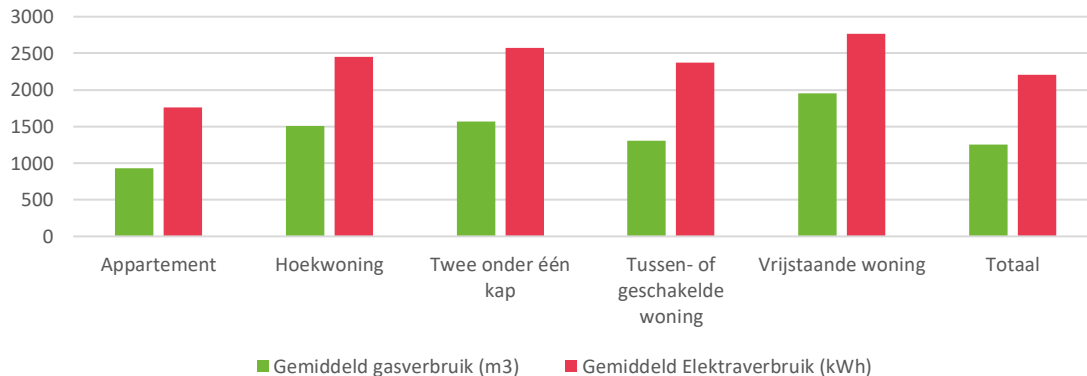


Bron: CBS Microdata, 2016.

In de onderstaande tabel is het gas- en elektraverbruik naar woningtype weergegeven. Hieruit blijkt dat huurders in vrijstaande woningen (1.955 m<sup>3</sup>), twee-onder-een-kapwoningen (1.565 m<sup>3</sup>) en hoekwoningen (1.505 m<sup>3</sup>) gemiddeld de hoogste rekening hebben voor gas. Huurders in een appartement (925 m<sup>3</sup>) of een tussenwoning (1.305 m<sup>3</sup>) zijn duidelijk minder kwijt. Bij het elektraverbruik zijn de verschillen minder

groot omdat dit minder afhankelijk is van de woning, maar meer van het aantal personen in het huishouden. In appartementen wonen naar verhouding meer kleine huishoudens en daardoor is ook het elektraverbruik lager dan bij de overige woningtypen.

Figuur 3.5: Provincie Drenthe. Gemiddeld gas- en elektraverbruik naar woningtype



Bron: CBS Microdata, 2016.

Als we kijken naar het gemiddelde gas- en elektraverbruik naar belangrijkste bron van inkomen dan zijn de verschillen in gasverbruik relatief beperkt. Bij het gemiddelde elektraverbruik zijn de verschillen groter. Huurders met een inkomen uit loondienst of werkzaam als zelfstandig ondernemer verbruiken gemiddeld meer elektra dan andere huurders.

Figuur 3.6: Provincie Drenthe. Gemiddeld gas- en elektraverbruik naar belangrijkste bron van inkomen



Bron: CBS Microdata, 2016.



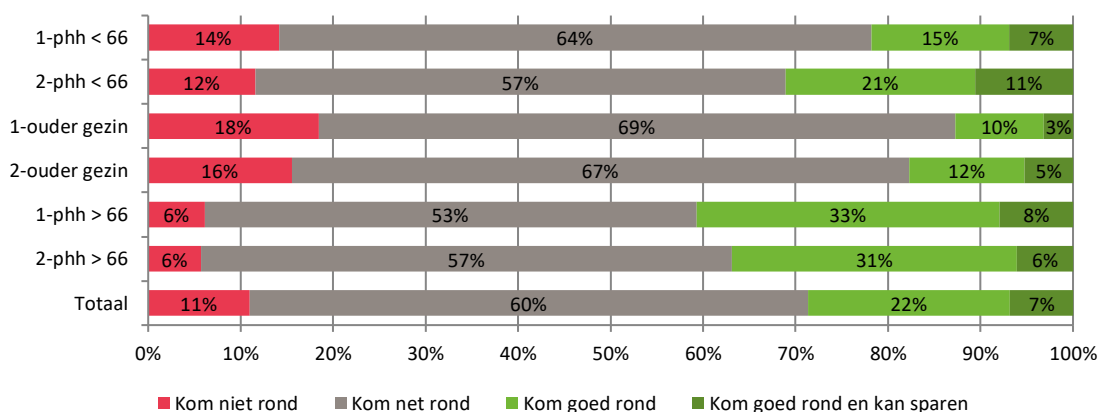
## 4 De beleving van de huurder

Het begrip betaalbare woonlasten is niet enkel te vatten in een rekenkundige exercitie van het verschil tussen inkomen, uitgaven en referentiebegrotingen. De beleving van de huurders speelt hierin ook een belangrijke rol. Geven huurders aan dat ze moeite hebben om rond te komen, maakt men zich wel eens zorgen over het betalen van de huur, en waarop bezuinigt men?

### 4.1 Bezuinigen en moeite met rondkomen

De meeste huurders geven aan dat ze net rondkomen met hun inkomen. Dit geldt voor ongeveer 60% van alle huurders. Ongeveer één op de tien huurders geeft aan dat ze niet rond kan komen en dus te weinig geld hebben om 'het einde van de maand' te halen. Daar staat tegenover dat circa 22% aangeeft goed rond te kunnen komen en ongeveer 7% ook ruimte heeft om te sparen. Het aandeel mensen dat aangeeft te kunnen sparen is relatief klein en dit geeft het risico voor veel huurders weer. In geval van financiële tegenslag kunnen veel huurders niet terugvallen op een spaarrekening.

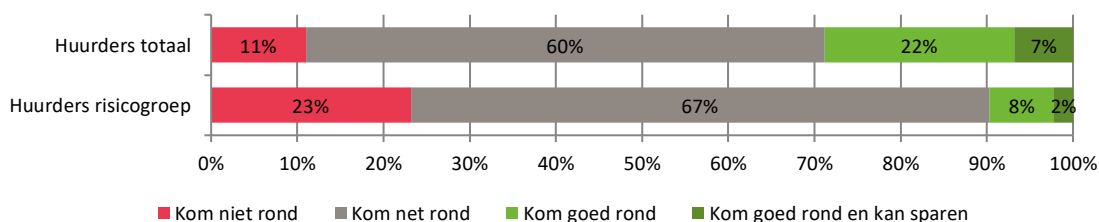
Figuur 4.1: Provincie Drenthe. Kunnen huurders rondkomen met hun inkomen?



Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Eén- en tweeoudergezinnen geven vaker aan dat ze niet of net rond kunnen komen met hun inkomen. Hierbij gaat het om respectievelijk 18% en 16%. Ook bij éénpersoonshuishoudens tot 66 jaar zien we dat een relatief grote groep aangeeft moeite te hebben om rond te komen. Ouderen geven juist vaker aan dat ze goed rond kunnen komen. Van alle huishoudens die behoren tot de risicogroep geeft bijna een kwart aan dat ze niet rond kunnen komen met hun inkomen.

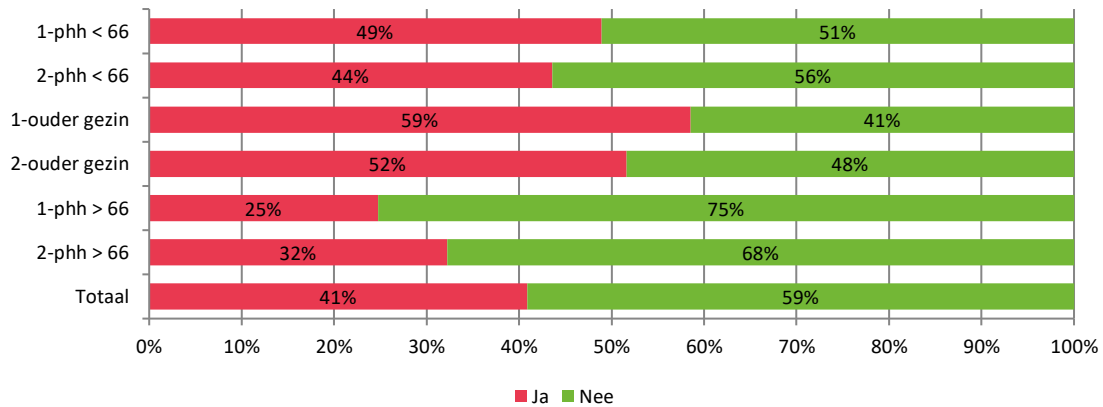
Figuur 4.2: Provincie Drenthe. Kunnen huurders rondkomen met hun inkomen?



Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Ongeveer twee op de vijf huurders maakt zich wel eens zorgen over het kunnen betalen van de maandelijkse huur. Ook hier zijn het duidelijk de risicogroepen die zich het vaakst zorgen maken: één- en tweoudergezinnen en éénpersoonshuishoudens tot 66 jaar. Van alle éénoudergezinnen maakt 59% zich wel eens zorgen en bij tweoudergezinnen is dit 52%.

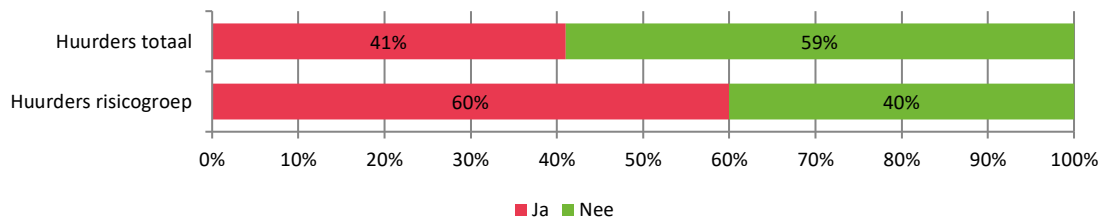
Figuur 4.3: Provincie Drenthe. Maakt men zich zorgen over het betalen van de huur?



Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Huurders in de risicogroep maken zich vaker zorgen over het kunnen betalen van de huur dan de overige huurders. In totaal geeft 60% van deze groep aan zich wel eens zorgen te maken.

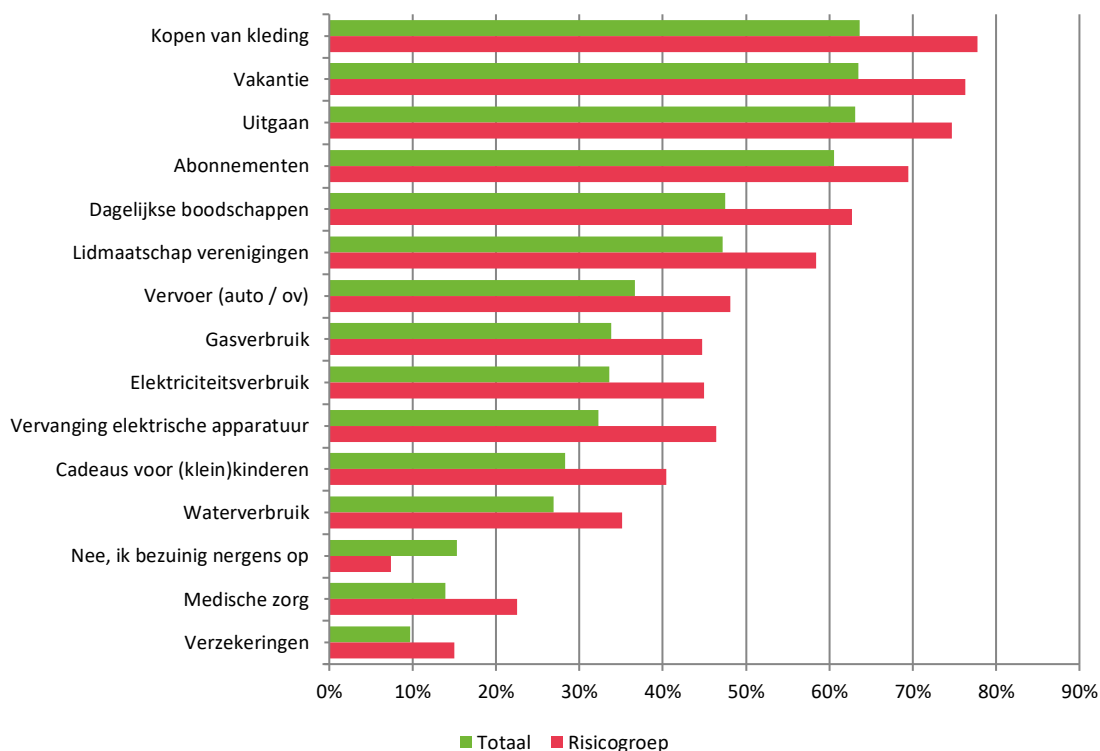
Figuur 4.4: Provincie Drenthe. Maakt men zich zorgen over het betalen van de huur?



Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Aan alle huurders is gevraagd waarop ze bezuinigen om hun vaste lasten te betalen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen alle huurders en huurders met een betaalbaarheidsrisico.

Figuur 4.5: Provincie Drenthe. Waarop bezuinigd men?



Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

De meeste huurders bezuinigen op voor de hand liggende zaken als het kopen van kleding (64%), op vakantie gaan (64%), uitgaan (63%) en abonnementen van tijdschriften en kranten (61%). Huurders behorende tot de risicogroep geven aan dat ze vaker ergens op bezuinigen dan de overige huurders.

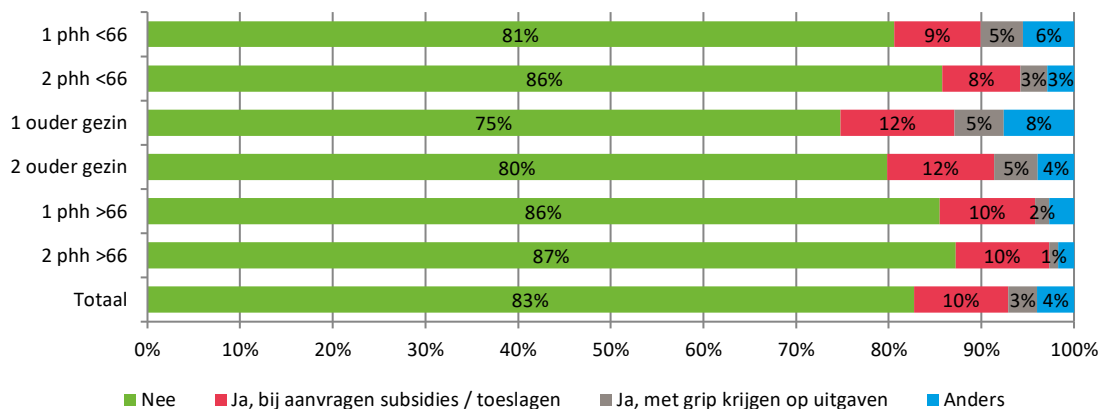
- Huurders bezuinigen het minst op medische zorg en verzekeringen. Toch geeft ongeveer 15% van de totale huurders en circa 23% van de huurders in de risicogroep aan te bezuinigen op medische zorg. Een groot deel van deze groep geeft aan dat ze de huisarts mijden uit angst om doorverwezen te worden naar een specialist en niet meer naar een fysiotherapeut of tandarts te gaan omdat dit niet vergoed wordt door de zorgverzekering. Ditzelfde beeld zagen we ook terug in het onderzoek uit 2014<sup>1</sup>.
- In vergelijking met 2014 lijkt de groep huurders die bezuinigen op verschillende zaken minder groot dan in 2014. Ter vergelijking: in 2014 gaf ruim 85% aan te bezuinigen op het kopen van kleding en ruim 80% op vakantie. Op basis hiervan kunnen we voorzichtig concluderen dat een deel van de huurders iets meer te besteden heeft en meer vertrouwen heeft in toekomst.

<sup>1</sup> De uitkomsten van 2014 zijn niet weergegeven in figuur 4.5, omdat de antwoordcategorieën niet overeenkomen met het onderzoek uit 2018. Daarom zijn de uitkomsten niet één op één vergelijkbaar.

## Hebben huurders behoefte aan extra ondersteuning?

Veel corporaties bieden op verschillende manieren ondersteuning aan bij geldzaken. Dit kan bijvoorbeeld door huurders te informeren over de mogelijkheden van subsidies en toeslagen of door budget coaching om meer mee grip te krijgen op de financiën. Aan alle respondenten is gevraagd of ze hier behoefte aan hebben.

Figuur 4.6: Provincie Drenthe. Gewenste ondersteuning

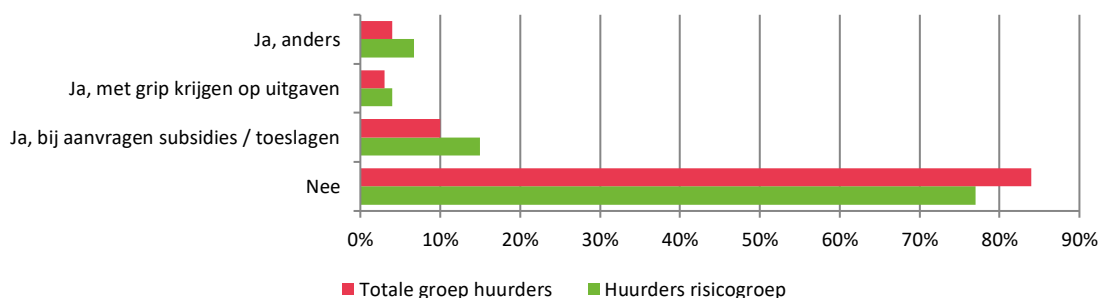


Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Een groot deel van de huurders, ruim 80%, geeft aan geen behoefte te hebben aan extra ondersteuning bij financiële zaken door de corporaties. Ongeveer 10% geeft aan ondersteuning te willen bij het aanvragen van subsidies en toeslagen en ongeveer 3% zou hulp willen bij het grip krijgen op uitgaven door middel van bijvoorbeeld budgetcoaching. Hoewel er geen grote verschillen zijn tussen de verschillende huishoudentypen, hebben éénoudergezinnen iets vaker behoefte aan ondersteuning dan de overige huishoudensgroepen.

Huurders met een betaalbaarheidsrisico geven vaker aan dat ze behoefte hebben aan enige vorm van ondersteuning. Een groot deel (ca 15%) heeft behoefte aan ondersteuning bij het aanvragen van subsidies en toeslagen. Mogelijk ligt deze behoefte in de praktijk hoger vanwege de omvang van de groep mensen die moeite heeft met lezen, schrijven en/of rekenen (laaggeletterdheid). Mensen die laaggeletterd zijn hebben onder meer moeite met formulieren invullen, werken met de computer en het begrijpen van gezondheid en zorg. In Nederland is ongeveer één op de zes mensen laaggeletterd. Het is denkbaar dat mensen die laaggeletterd zijn minder hebben deelgenomen aan dit onderzoek, waardoor de behoefte op ondersteuning hoger kan liggen.

Figuur 4.7: Provincie Drenthe. Gewenste ondersteuning



Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

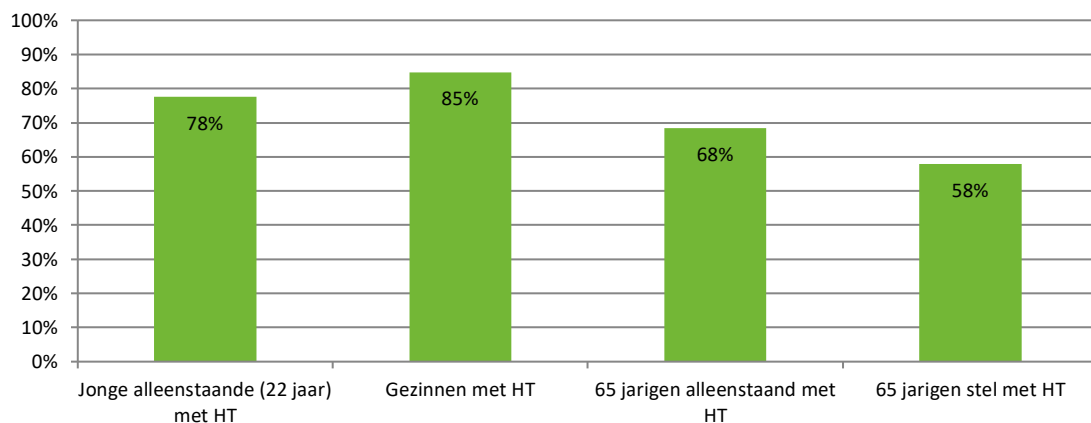
## Relatie tussen moeite met rondkomen en behoefte aan ondersteuning

Er is een verdiepende statistische analyse uitgevoerd om na te gaan welke achtergrond kenmerken bepalen of iemand aangeeft moeite te hebben met rondkomen en of hij of zij openstaat voor ondersteuning. Uit deze analyse blijkt dat er een significant verschil is tussen leeftijd, huishoudentype en opleidingsniveau van huurders en of ze aangeven moeite te hebben met rondkomen.

- Hoe ouder men is, hoe minder men aangeeft moeite te hebben met rondkomen.
- Stellen geven aan minder moeite te hebben met rondkomen dan alleenstaanden. Gezinnen geven juist meer aan moeite te hebben met rondkomen dan alleenstaanden.
- Middelbaar en hoogopgeleiden geven aan minder moeite te hebben met rondkomen dan laagopgeleiden. Hier speelt uiteraard de hoogte van het inkomen een belangrijke rol in.

In de onderstaande figuur zijn voor de verschillende huishoudentypen de kans op moeite met rondkomen weergegeven. Hierbij maken we een vergelijking tussen verschillende huishoudentypen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Hieruit blijkt dat een jonge alleenstaande met een inkomen behorend tot de huurtoeslaggroep een kans van 78% heeft dat hij/zij aangeeft moeite te hebben met rondkomen. Voor gezinnen behorend tot de huurtoeslagdoelgroep is deze kans 85%. Voor ouderen alleenstaand of stel ligt de kans substantieel lager. Alleenstaande ouderen behorend tot de huurtoeslagdoelgroep hebben een kans van 68% dat ze aangeven moeite te hebben met rondkomen. Bij oudere stellen ligt dit op 58%. Gezinnen hebben ten opzichte van oudere stellen 27 procentpunt meer kans om moeite te hebben met rondkomen.

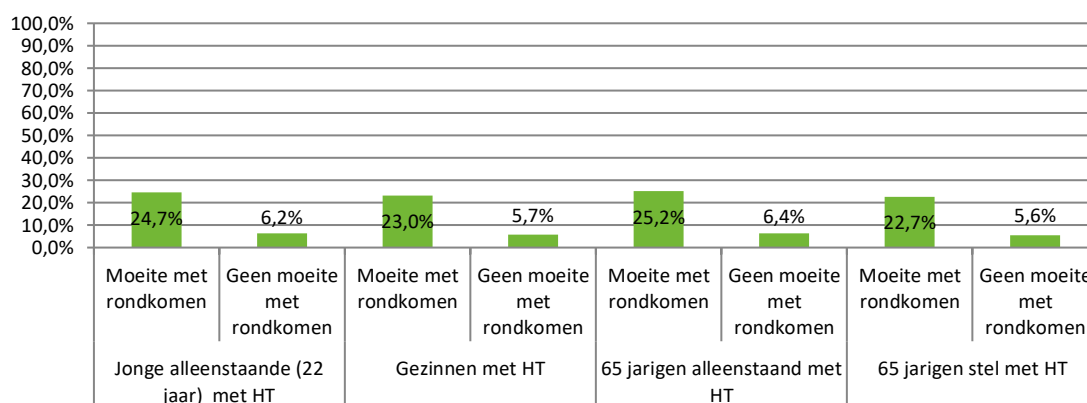
Figuur 4.8: Provincie Drenthe. Kans op moeite met rondkomen naar risicogroepen



Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Uit de analyse blijkt ook dat er een significante relatie is tussen leeftijd en de behoefte aan ondersteuning. Hieruit blijkt dat hoe ouder men is, hoe minder groot de behoefte is aan ondersteuning.

Figuur 4.9: Provincie Drenthe. Kans op behoefte aan ondersteuning naar risicogroepen



Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Als we kijken naar de kans op behoefte aan ondersteuning bij huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens dan is springen er geen specifieke groepen uit die meer dan gemiddeld behoefte hebben aan ondersteuning. Wel zien we dat jonge alleenstaanden en oudere alleenstaanden aangeven meer behoefte te hebben aan ondersteuning. Huishoudens die er alleen voor staan kunnen niet terugvallen op een partner bij financiële zaken en zijn gedwongen om alles zelf uit te zoeken. Bij jongeren speelt daarbij mee dat veel zaken nieuw zijn. Ze wonen vaak net zelfstandig en moeten nog veel zaken ontdekken / uitzoeken. Bij ouderen speelt mogelijk de complexiteit een belangrijke rol in de behoefte aan ondersteuning. Dit kan te maken hebben met zicht krijgen op de vele regelingen die er zijn en omgaan met geldzaken via internet.

Op basis van de voorgaande analyse concluderen we het volgende:

- Als je als corporatie je wil richten op het ondersteunen van de meest kwetsbare groep, dan is het aan te bevelen om je te focussen op gezinnen. Dit is de groep huishoudens die naar verhouding het meeste moeite heeft om rond te komen.
- Als je als corporatie in omvang de grootste groep wil bedienen, dan is het aan te bevelen om specifiek aandacht te besteden aan alleenstaande ouderen. Temeer omdat de vergrijzing in de sociale voorraad de komende jaren sterk doorzet.



## 5 Effect van de genomen maatregelen

De Drentse corporaties hebben de afgelopen vier jaar verschillende maatregelen getroffen om de woonlastenproblematiek te verminderen. Dit varieert van maatregelen die erop zijn gericht om de woonlasten te verlagen, de inkomsten van huurders te verhogen of het beter grip krijgen op de uitgaven. De vraag die in dit hoofdstuk centraal staat is welk effect deze maatregelen teweeg hebben gebracht en het in kaart te brengen van de 'goede voorbeelden'.

### 5.1 Maatregelen die corporaties hebben genomen

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de verschillende maatregelen die zijn genomen om de woonlastenproblematiek te verminderen.

Tabel 5.1: Provincie Drenthe. Maatregelen die corporaties hebben genomen om woonlasten te verbeteren

	Actium	Domesta	De Volmacht	Lefier	Wetland Wonen	SEW	Woonborg	Woonconcept	Woonservice	Omnia Wonen
<b>Maatregelen om woonlasten te verlagen</b>										
Gematigd huurprijsbeleid										
Verlagen van streefhuren										
Plaatsen zonnepanelen										
Isolatie van woningen										
Inzet energiecoaches										
<b>Maatregelen om inkomsten te verhogen</b>										
Voorzieningenwijzer										
Bespaarcoach										
<b>Maatregelen om grip op budget te krijgen</b>										
Budgetcoach/cursus										
Aandacht voor incasso										
Woonkostencalculator										
Doorverwijzing naar hulpinstanties										

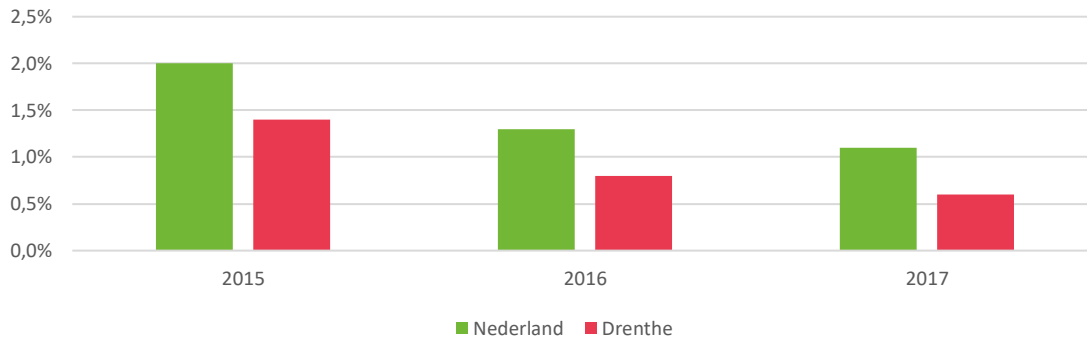
#### Drentse corporaties voeren een gematigd huurprijsbeleid

De huurprijs is de belangrijkste component van de totale woonlasten. Per 1 juli 2018 lag de maximale huurverhoging op maximaal 3,9% tot 5,4%. Bij huishoudens met een inkomen tot € 41.056 is de stijging maximaal 3,9% (1,4% inflatie + 2,5 procentpunt) en bij inkomens boven de € 41.056 is dit 5,4% (1,4% + 4,0 procentpunt). Hoewel het huurprijsbeleid verschilt per corporatie, kunnen we stellen dat alle corporaties een gematigd huurprijsbeleid hebben gevoerd. Concreet betekent dit dat de Drentse corporaties ervoor hebben gekozen om geen gebruik te maken van de (wettelijke) maximale huurverhoging. In plaats daarvan hebben corporaties gekozen om geen huurverhoging door te voeren tot een huurverhoging die inflatievolgend plus 1% is.

De uitkomsten van 'Monitoring huurbeleid 2017' van het Ministerie van BZK bevestigen dit beeld. De huurprijsstijging was in Drenthe, samen met Gelderland en Groningen, het laagst. In 2017 is de huur voor zittende huurders gestegen met 0,3% (landelijk 0,6%). Voor alle huurders (inclusief harmonisatie) bedroeg de gemiddelde huurstijging 0,6% (landelijk 1,1%). Ook in de jaren daarvoor hebben de Drentse

corporaties, in vergelijking tot de rest van Nederland, een gematigd huurbeleid gevoerd. De onderstaande figuur geeft de huurprijsontwikkeling in de gereguleerde voorraad (exclusief harmonisatie) weer en ook hier valt op dat de huurprijsontwikkeling lager ligt dan het landelijke gemiddelde.

Figuur 5.1: Provincie Drenthe. Huurontwikkeling gereguleerde voorraad exclusief harmonisatie



Bron: Monitoring huurbeleid, ministerie BZK, 2015, 2016, 2017.

Naast het gematigde huurprijsbeleid hebben zeven corporaties hun streefhuurbeleid verlaagd. Dit betekent dat de huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs is verlaagd. Hierbij heeft een deel van de zittende huurders een huurprijsverlaging gekregen en is bij een deel van de woning bij mutatie de huurprijs verlaagd.

### Zonnepanelen leveren belangrijke bijdrage in verlagen energielasten

Zonnepanelen kunnen bijdragen aan een flinke besparing op de energielasten. Een set van zes panelen hebben een opbrengst van € 280 per jaar en een set van tien panelen een opbrengst van € 470 per jaar (bron: MilieuCentraal). Dit is een besparing van respectievelijk € 23 tot € 39 per maand. Alle Drentse corporaties hebben in de afgelopen periode zonnepanelen geplaatst, alleen verschillen de voorwaarden per corporatie. Bij sommige corporaties is het mogelijk om kosteloos zonnepanelen te laten plaatsen, terwijl bij andere corporaties alleen panelen worden geplaatst bij nieuwbouwwoningen. Er is voorsnog geen informatie bekend over het totaal aantal geplaatste zonnepanelen en daarmee ook geen inzicht in de absolute hoogte van de besparing voor huurders. Op basis van de CBS Microdata kunnen we wel concluderen dat het elektraverbruik van huurders sinds 2014 is afgenomen.

De enquête biedt ons inzicht in het effect van het gebruik van zonnepanelen. Belangrijke noot hierbij is dat alleen van huurders van Actium en Domesta bekend is of men wel of geen zonnepanelen heeft. Bij de overige corporaties is dit niet bekend.

Tabel 5.2: Gebruik zonnepanelen naar risicogroep, huurders Actium en Domesta

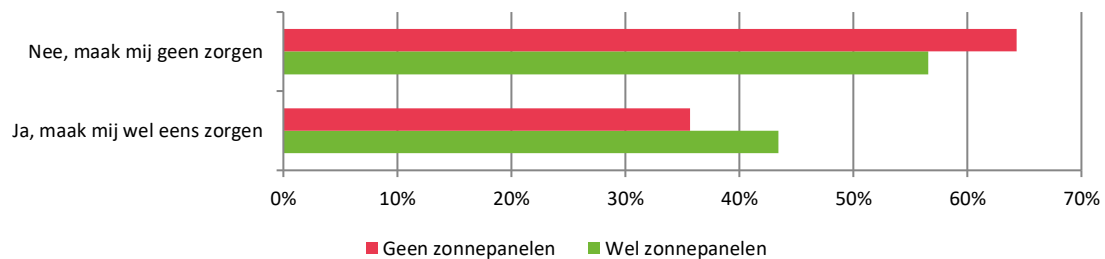
	Risicogroep	Niet risicogroep	Totaal
Wel zonnepanelen	47%	41%	43%
Geen zonnepanelen	53%	59%	57%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Ruim twee op de vijf respondenten van Actium en Domesta gaven aan dat ze zonnepanelen hebben liggen. Het lijkt erop dat huurders behorende tot de risicogroep vaker zonnepanelen hebben dan de overige groep huurders. Als we kijken naar het elektraverbruik (volgens opgave door huurders) dan ligt het elektraverbruik van huurders met zonnepanelen (1.605 kWh) lager dan huurders zonder zonnepanelen (1.815 kWh).

Huurders met zonnepanelen maken zich vaker zorgen over het kunnen betalen van de huur dan huurders zonder zonnepanelen. Dit staat los van de aanwezigheid van zonnepanelen; de achterliggende verklaring is dat relatief veel mensen met zonnepanelen tot de risicogroep horen en zich daarom vaker zorgen maken.

Figuur 5.2: Maakt men zich wel eens zorgen over het betalen van de huur en heeft men zonnepanelen?



Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

### Corporaties zijn aan de slag met het isoleren van de woningvoorraad

Alle corporaties staan voor een belangrijke opgave om de voorraad energetisch te verbeteren. In het Aedes-akkoord is afgesproken dat de totale voorraad in 2020 gemiddeld label B heeft. Daarnaast is in de Aedes Woonagenda de ambitie vastgesteld dat corporaties uiterlijk 2050 ervoor zorgen dat de woningvoorraad CO<sub>2</sub>-neutraal is. Het energetisch verbeteren van de voorraad is niet alleen noodzakelijk voor het milieu maar levert ook een positieve bijdrage aan het verlagen van de energielasten voor de huurders. Door het aanbrengen van energetische verbeteringen kunnen de WWS-punten stijgen, waardoor de maximale huurprijs stijgt. De minimale huurprijsstijging in de afgelopen jaren laat zien dat energetische verbetering niet of nauwelijks worden doorberekend aan de huurders.

Ook voor het aanbrengen van isolatie geldt dat alleen van huurders van Actium en Domesta bekend is of ze de woning hebben geïsoleerd. Van alle respondenten geeft 32% aan dat hun woning is geïsoleerd. Hierbij is geen verschil tussen huurders behorende tot de risicogroep en de overige groep. Ook is er geen verschil tussen beide groepen of mensen zich wel eens zorgen maken over het niet kunnen betalen van de huur.

Uit de analyse van het feitelijke gasverbruik blijkt dat het gasverbruik in de afgelopen jaren is toegenomen en dat dit komt door weersomstandigheden. Als we het gasverbruik corrigeren voor het aantal 'graaddagen' dan concluderen we dat het gasverbruik per graaddag is gedaald met circa 5%. Dit betekent dat huishoudens naar verhouding minder gas verbruiken. Mogelijke redenen voor deze relatieve daling van het gasverbruik zijn de verbeterde isolatie van de voorraad en het gedrag van mensen. Het is niet bekend welke component hierin de grootste rol speelt.

Gelet op de doelstelling om de woningvoorraad energetisch te verbeteren (Aedes-akkoord, Aedes Woonagenda) ligt het in de lijn der verwachting dat het gasverbruik van huurders in de komende jaren zal afnemen. Het strekt tot de aanbeveling om het effect van isoleren van woningen en het gedrag van huishoudens dit nader te onderzoeken.

### Inzet energiecoaches

Actium, Domesta en Woonservice zetten energiecoaches in om huurders te helpen met energiebesparing. Deze energiecoaches leggen voornamelijk de nadruk op besparingen op energie die te behalen zijn zonder of met kleine investeringen, ook wel het zogenaamde 'laag hangend fruit'. Denk bijvoorbeeld aan het geven van tips over energie- of waterbesparende maatregelen of het gebruik van nieuwe/andere

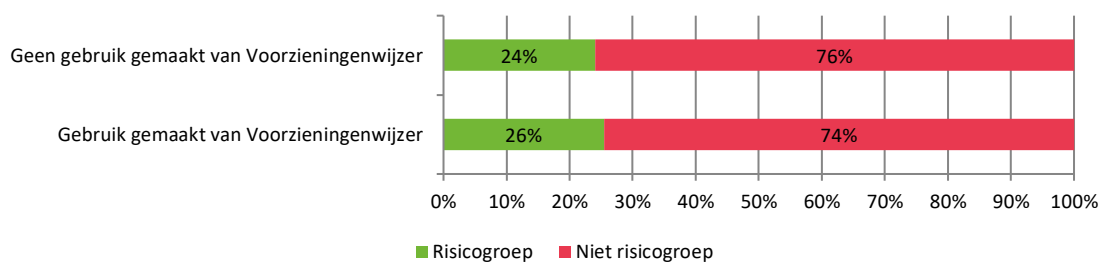
apparatuur. Het is lastig in te schatten hoe groot de feitelijke besparing is vanwege de inzet van energiecoaches. De besparing kan, afhankelijk van al gerealiseerde besparingen, oplopen van enkele tientjes tot mogelijk wel € 200 per jaar. De enquête biedt ons geen houvast om nadere analyses te doen over de groep die gebruik heeft gemaakt van een energiecoach.

### Inzet voorzieningenwijzer en bespaarcoach

De Voorzieningenwijzer adviseert mensen over alle mogelijke besparingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan overstappen naar een andere (goedkopere) zorgverzekeraar of energieleverancier. Daarnaast wordt gekeken of de huurder gebruik maakt van alle beschikbare minimaregelingen en toeslagen. De verwachting is dat deelnemers die gebruik maken van de Voorzieningenwijzer tot circa € 600 per jaar kunnen besparen. Bij een proef in Assen bespaarden 100 huurders gemiddeld € 714 per jaar (Bron: Actium). De kosten voor de inzet van de Voorzieningenwijzer bedragen ongeveer € 150 per huishouden. Dit bedrag wordt betaald door de corporatie. Op dit moment zijn er vijf corporaties die de Voorzieningenwijzer inzetten. Actium en Domesta zetten naast de Voorzieningenwijzer ook een bespaarcoach in. In principe zou de bespaarcoach hetzelfde effect moeten kunnen hebben als de Voorzieningenwijzer.

Van de huishoudens die aangeven dat ze gebruik hebben gemaakt van de Voorzieningenwijzer behoort ongeveer een kwart tot de risicogroep. Dit is vergelijkbaar met de relatieve omvang van de risicogroep. Door de Voorzieningenwijzer nog gericht in te zetten, en te focussen op de laagste inkomens, kan mogelijk een nog groter effect worden bereikt.

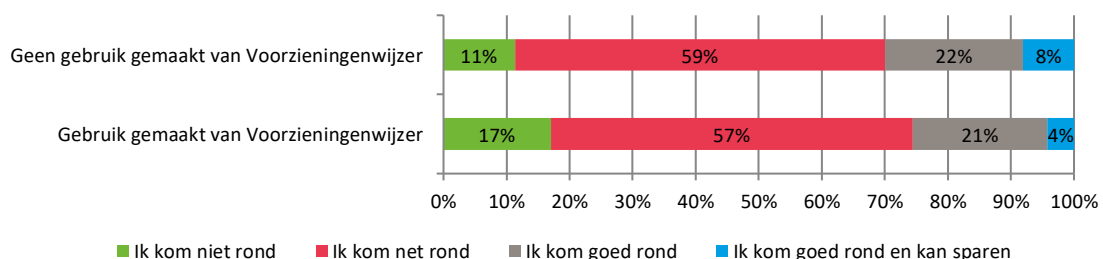
Figuur 5.3: Gebruik van de Voorzieningenwijzer naar doelgroep



Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Van de respondenten die aangeven dat ze gebruik hebben gemaakt van de Voorzieningenwijzer geeft 17% aan dat ze niet rond kunnen komen.

Figuur 5.4: Gebruik van de Voorzieningenwijzer en of men rond kan komen



Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

### **Inzet budgetcoach/cursus**

Met een budgetcoach of cursus leren huishoudens om meer grip te krijgen op hun inkomen en uitgaven. Dit is vaak gericht op het verkrijgen van inzicht in de hoogte van de inkomsten en welke uitgaven men heeft. Er zijn drie corporaties die een budgetcoach of cursus aanbieden aan hun huurders. Er zijn te weinig respondenten die gebruik hebben gemaakt van de budgetcoach om hier nadere uitspraken over te kunnen doen.

### **Aandacht voor incasso**

Hoewel incassobeleid niet zorgt voor besparing op de woonlasten kan een goed incassobeleid wel een belangrijke rol spelen bij huurders met financiële problemen. Preventie van huurachterstanden wordt steeds belangrijker en daardoor wordt het risico op het verergeren van financiële problemen verkleind. Belangrijk is snelle actie bij signalering van een huurincasso zodat de huurachterstand niet verder oploopt. Dit betekent snel het contact zoeken met de huurder (via brief en/of telefoon) en helpen met het zoeken naar oplossingen. Bij een huurachterstand is de kans namelijk groot dat er sprake is van meerdere betalingsachterstanden bij verschillende instanties.

### **Woonkostencalculator**

De woonkostencalculator is er op gericht de bewustwording van de totale woonlasten te vergroten bij huurders. Deze tool helpt huurders, voor ze hun huurcontract tekenen, inzicht te geven in de betaalbaarheid van hun woonlasten. Op dit moment bieden Domesta en Woonconcept de woonlastencalculator aan. Het strekt tot de aanbeveling om, indien mogelijk, een koppeling te leggen tussen de woonkostencalculator en de Voorzieningswijzer. Op deze manier ontstaat niet alleen inzicht in de uitgaven in relatie tot het inkomen, maar ook zaken waarop bespaard kan worden.

## **5.2 Conclusies en aanbevelingen**

Het aandeel huishoudens met een betaalbaarheidsrisico is in de afgelopen jaren afgenomen. Hier liggen een aantal redenen aan ten grondslag. De koopkracht van veel huishoudens is sinds 2014 (iets) toegenomen. Deze koopkrachtontwikkeling laat overigens duidelijk zien dat er grote verschillen zijn tussen huishoudensgroepen. Zo zijn werkenden er het meeste op vooruit gegaan, terwijl dit bij ouderen niet of nauwelijks het geval is. Daarnaast is door verandering in het toeslagensysteem de positie van éénouder gezinnen verbeterd.

Daarnaast kunnen we concluderen dat de corporaties belangrijke stappen hebben gezet in het beperken van de stijging van de woonlasten. Hierbij spelen twee maatregelen een belangrijke rol:

1. De invoering van het passend toewijzen en de wijze waarop de Drentse corporaties dit beleidsmatig hebben opgepakt. Door het passend toewijzen is voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens de verhouding tussen inkomen en huurlasten kleiner geworden. Hierdoor is het betaalbaarheidsrisico onder huurders die recent een woning hebben betrokken (fors) gedaald ten opzichte van 2014. In 2014 was dit nog de grootste risicogroep. Veel corporaties hebben hun huurbeleid aangepast (en ook huren verlaagd) om de laagste inkomens te kunnen blijven bedienen. De cijfers laten dit duidelijk zien; de gemiddelde huur van huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens die in 2014 een woning betrokken bedroeg € 550 en dit is gedaald naar € 520 in 2018.
2. Daarnaast voeren de Drentse corporaties al jaren een gematigd huurprijsbeleid. De gemiddelde huurprijsontwikkeling in de sociale voorraad ligt lager dan het landelijke gemiddelde. Hier ligt dan ook gelijk het dilemma; hoe lang is een gematigd huurprijsbeleid vol te houden gelet op de

toenemende belastingdruk in combinatie met de forse duurzaamheidsinvesteringen die moeten worden genomen om de voorraad (aard)gasloos en CO<sub>2</sub>-neutraal te maken? Er komt een punt waar dit gaat knellen, met als risico dat de woonlasten weer gaan stijgen. Daar komt bij dat een groot deel van de huurders afhankelijk is van een AOW aangevuld met een klein pensioen. Door de vergrijzing zal dit aandeel in de komende jaren sterk toenemen. De koopkrachtcijfer laten zien dat juist deze groep er in de afgelopen jaren nauwelijks op vooruit is gegaan. Ook in de komende jaren is het niet de verwachting dat ouderen er flink op vooruit gaan.

De energielasten vormen een belangrijke component van de totale woonlasten. Gemiddeld geven huurders € 130 per maand uit aan gas en elektra. Door investeringen in zonnepanelen zien we dat de rekening voor elektriciteit de afgelopen jaren daalt. Daarnaast zien we het effect van investeringen in woningisolatie tot uiting komen in de ontwikkeling van het gemiddelde gasverbruik. Naast woningisolatie spelen factoren als weersomstandigheden (koude of relatief warme winter) en het gedrag hierin een belangrijke rol. Het strekt daarom tot de aanbeveling om nader onderzoek te doen naar het effect van het aanbrengen van isolerende maatregelen op het daadwerkelijk gasverbruik, temeer omdat de gasrekening een aanzienlijk aandeel van de totale rekening beslaat. Een ander aandachtspunt is dat de energielasten de komende jaren zullen stijgen als gevolg van stijging van de energiebelasting en de heffing Opslag Duurzame Energie (ODE). Eventuele besparingen op het energieverbruik worden daarmee (deels) tenietgedaan door stijging van de belastingen.

Naast de bovengenoemde generieke maatregelen hebben de corporaties veel specifieke maatregelen genomen om de woonlasten te verbeteren. De inzet van de Voorzieningswijzer, energie- en bespaarcoaches, aandacht voor incasso en woonkostencalculator zijn hier belangrijke voorbeelden van. Dit zijn maatregelen die op kleinere schaal worden ingezet en daarmee een relatief kleine groep helpen bij het verhogen van de inkomsten of juist het grip krijgen op de uitgaven. Op individueel huishoudensniveau kunnen deze maatregelen grote impact hebben en daarom strekt het tot de aanbeveling om hiermee door te gaan. Hierbij heeft met name de Voorzieningswijzer een relatief grote impact voor huishoudens.

De komende tijd ligt er een belangrijke opgave in het uitdagen van ketenpartners om een bijdrage te leveren aan het betaalbaarheidsvraagstuk. Hierbij geldt nadrukkelijk dat de corporaties niet de 'probleemeigenaar' zijn van het woonlastenvraagstuk, maar dat er gezamenlijk naar oplossingen moeten worden gezocht. Denk bijvoorbeeld aan:

- Fondsenwerving voor de inzet van de Voorzieningswijzer.
- Organiseren van collectieve inkopen, bijvoorbeeld voor ziektekostenverzekeringen of energielevering.
- Afspraken met gemeenten maken over betaling van de rioolheffing. Een aantal gemeenten rekenen de rioolheffing door aan de woningeigenaar. Hierdoor komt de rekening te liggen bij corporaties en komen de laagste inkomens niet meer in aanmerking voor kwijtschelding.
- Afspraken maken met schuldhulpverlening met name gericht op de signaleringsfunctie.



## Bijlage 1: Onderzoeksverantwoording

Het onderzoek is uitgevoerd via twee onderzoeklijnen. Enerzijds is er een vragenlijst onder alle huurders uitgezet en anderzijds is er een Big-Data analyse uitgevoerd op basis van beschikbare (feitelijke) datagegevens. In dit onderzoek zijn beide onderzoeklijnen bij elkaar gebracht.

### Onderzoek gebaseerd op enquête

In totaal zijn 58.574 huurders aangeschreven en hebben 5.248 respondenten deelgenomen aan het onderzoek, waarvan 4.463 woonachtig in de provincie Drenthe.

Tabel 5.3: Responsoverzicht enquête per corporatie

Corporatie	Aantal aangeschreven	Respons	Respons %
Actium	14.417	1.179	8%
Domesta	8.415	767	9%
De Volmacht	1.475	159	11%
Lefier	10.188	924	9%
Wetland Wonen	2.832	254	9%
Stichting Eelder Woningbouw	962	129	13%
Woonborg	4.795	496	10%
Woonconcept	10.791	841	8%
Woonservice	4.341	465	11%
Omnia Wonen	358	34	9%
<b>Totaal</b>	<b>58.574</b>	<b>5.248</b>	<b>9%</b>

Het responspercentage komt daarmee uit op 9%. Op basis van deze respons kunnen we op totaalniveau uitspraken doen met een betrouwbaarheid van 95% en een nauwkeurigheidsmarge van 5%. Concreet betekent dit dat wanneer in de vragenlijst 30% van de respondenten aangeeft in een rijwoning te wonen, de werkelijke hoeveelheid rijwoningen tussen de 25% en 35% ligt. Voor de meeste corporaties is de respons voldoende om betrouwbare uitspraken te doen. Voor de corporaties De Volmacht (7,5%), Wetland Wonen (6%) en SEW (8%) ligt de nauwkeurigheidsmarge hoger. De uitkomsten van huurders van Omnia Wonen zijn op basis van de huidige respons indicatief.

De enquête is gebruikt om de omvang en de achtergronden van de risicogroep te bepalen en om een kwalitatieve duiding te geven van huurders over het betaalbaarheidsvraagstuk. Maakt men zich zorgen? Waar bespaart men op? In hoeverre is men bekend met de genomen maatregelen?

### Budgetbenadering voor bepaling risicogroep

Om de risicogroep te bepalen is gebruik gemaakt van de budgetbenadering. Hierbij is nagegaan welke huishoudens een woonlastenniveau hebben dat gelet op hun inkomen te hoog is. Huishoudens hebben een betaalbaarheidsrisico als de genormeerde uitgaven voor levensonderhoud en de overige, werkelijke uitgaven hoger zijn dan de inkomsten. Daarbij zijn de kosten voor levensonderhoud gebaseerd op het Niet-Veel-Maar-Toereikend-budget (NVMT-budget) dat het Sociaal Cultureel Planbureau hanteert. Dit budget dateert uit 2014 en is gecorrigeerd voor inflatie op basis van de consumentenprijsindex van het CBS.

Huishoudens met een betaalbaarheidsrisico hebben niet per definitie ook een betalingsprobleem. Zij kunnen in werkelijkheid voor levensonderhoud minder uitgeven dan het normbedrag dat het Nibud of het SCP als richtlijn hanteert, zij kunnen interen op hun financiële reserves of worden wellicht bijgestaan door derden.

## Onderzoek gebaseerd op feitelijke data

Sinds 2014 is er steeds meer (deels openbare) data beschikbaar over bijvoorbeeld huishoudenssamenstelling, bron van inkomen, hoogte van inkomens, toeslagen, energielasten en lokale lasten. In dit onderzoek is een analyse uitgevoerd om de feitelijke situatie in beeld te brengen. Op basis van deze analyse is het mogelijk om de situatie op een veel lager schaalniveau in beeld te brengen dan enkel op basis van de enquête. Daarnaast zijn de gegevens uit de data-analyse gebruikt ter verificatie van de uitkomsten uit de enquête. Voor de data-analyse hebben we gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- De VHE-registratie per 1-1-2018 van de corporaties. Op basis hiervan zijn de volgende kenmerken van de woningvoorraad in beeld gebracht: huurprijs, servicekosten en woningtype.
- Er is een analyse uitgevoerd op Microdatabestanden van het CBS. Op basis van deze bestanden zijn de volgende inzichten behaald:
  - Het energieverbruik in de periode 2014 tot en met 2017;
  - De huidige woonsituatie van huishoudensgroepen per 2016;
  - De hoogte van het inkomen en toeslagen per 2016.Vanwege de privacy zijn de uitkomsten geaggregeerd op het niveau van gemeenten en CBS-wijken.
- De lokale lasten zijn in beeld gebracht via de Lokale Lasten Monitor van COELO. Dit geeft inzicht in de hoogte van de gemeentelijke lasten en de waterschapslasten.

In de analyse is ervoor gekozen om de uitkomsten van de enquête te corrigeren op basis van de feitelijke informatie om een preciezer beeld te geven. De omvang van de populatie naar inkomensklasse, woningtype, huurprijsklasse en belangrijkste bron van inkomen zijn bepaald op basis van de feitelijke gegevens. Daarnaast zijn de huur- en woonlasten gebaseerd op basis van de feitelijke informatie. Het aandeel huurders behorende tot de risicogroep is bepaald op basis van de enquête. Als er sprake is van feitelijke informatie dan is dit benoemd in de bronvermelding bij de betreffende tabel of figuur.

Dit geldt voor de omvang van de populatie naar inkomensklasse, woningtype, huurprijs en belangrijkste bron van inkomen. Daarnaast zijn de huur- en woonlasten gebaseerd op basis van feitelijke informatie. Als er sprake is van feitelijke informatie dan is dit benoemd in de bronvermelding.

## Vergelijking tussen uitkomsten 2014 en 2018

In het onderzoek zetten we, indien mogelijk, de uitkomsten van 2018 af tegen de uitkomsten van het onderzoek uit 2014. Hierbij moeten een paar belangrijke opmerkingen worden gemaakt:

- Het onderzoek uit 2014 is volledig gebaseerd op basis van enquêtedata. Eventuele verschillen in uitkomsten zijn mogelijk te verklaren door de foutmarge bij enquête-onderzoek. Dit geldt met name bij de hoogte van de feitelijke huur- en woonlasten.
- Daarnaast is het onderzoek uit 2014 gebaseerd op de uitkomsten van zes woningcorporaties. De onderzoekspopulatie is uitgebreid en gebaseerd op basis van tien corporaties. Ook dit kan leiden tot verschillen in uitkomsten.

## Bijlage 2: Begrippenlijst

<b>Netto huurlasten:</b>	Kale huur + servicekosten - huurtoeslag.
<b>Netto woonlasten:</b>	Netto huurlasten + gas + elektra + water + gemeentelijke heffingen.
<b>Netto huishoudinkomen:</b>	Gezamenlijk huishoudinkomen na aftrek belastingen en premies.
<b>Besteedbaar inkomen:</b>	Netto huishoudinkomen aangevuld met eventuele toeslagen (huurtoeslag, zorgtoeslag, kindgebondenbudget, kinderbijslag) en verminderd met een verplichte (basis)zorgverzekering. Bij het benaderen van het besteedbaar inkomen is geen rekening gehouden met eventuele aanvullende inkomsten als alimentatie of mogelijke uitgaven vanwege schulden of afbetalingsregelingen. Hierover zijn namelijk geen gegevens bekend.

In het onderzoek hanteren we de volgende inkomensgrenzen:

<b>Primaire doelgroep:</b>	De oorspronkelijke BBSH-doelgroep van beleid. Hiervoor gelden de volgende inkomensgrenzen: éénpersoonshuishouden tot 66 jaar € 22.400; meerpersoonshuishouden tot 66 jaar € 30.400; éénpersoonshuishouden van 66 jaar e.o. € 22.375; meerpersoonshuishouden van 66 jaar e.o. € 30.400.
<b>Secundaire doelgroep:</b>	Huishoudens met een inkomen boven de BBSH-doelgroep tot en met € 36.798. Deze grens sluit aan bij de maximum inkomensgrenzen per 1-1-2018.
<b>€ 36.798-€ 41.056:</b>	Huishoudens met een bruto belastbaar jaarinkomen tussen € 36.798 en € 41.056. Deze grens sluit aan bij de maximum inkomensgrenzen per 1-1-2018.
<b>Vanaf € 41.056:</b>	Huishoudens met een bruto belastbaar jaarinkomen van € 41.056 of hoger. Deze grens sluit aan bij de maximum inkomensgrenzen per 1-1-2018.

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

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