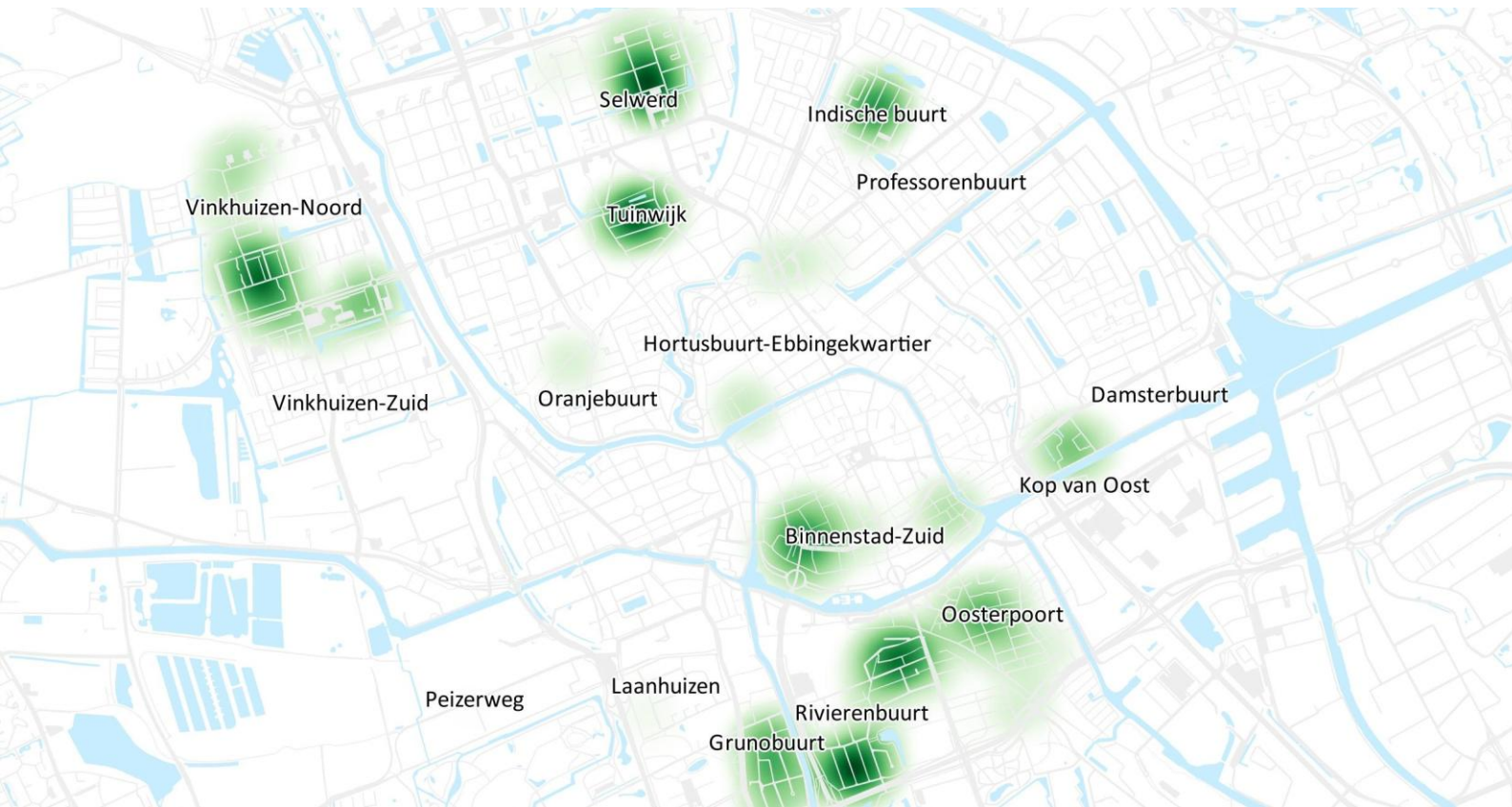


Woonlastenonderzoek Patrimonium



datum

22 mei 2017

werk

160118 Woonlasten
Patrimonium

onderwerp

Woonlastenonderzoek
Patrimonium

behandeld door

Jeroen Drewes, Daniel
Depenbrock

Samenvatting

Waarom heeft dit onderzoek plaatsgevonden?

Woningcorporaties maken zogenaamde ‘prestatieafspraken’ met de gemeente en huurdersverenigingen over wat ze gaan doen in een bepaalde periode op het gebied van huisvesting en de leefbaarheid van de woonomgeving. Ook Patrimonium doet dat. Om te kijken hoe we het beste onze middelen kunnen inzetten in een bepaalde periode, moeten we natuurlijk wel het nodige weten over de mensen voor wie we het doen: onze huurders.

Heel belangrijk bijvoorbeeld is om te weten welk budget huurders beschikbaar hebben voor hun woonlasten. Hebben de meeste huurders genoeg budget of zijn er misschien ook die te weinig hebben? Deze vraag is vooral nu belangrijk, omdat er in de laatste jaren veel gebeurd is wat de inkomens van mensen en de woningmarkt beïnvloed heeft:

Een economische crisis die veel mensen heeft getroffen.

De huren stegen en meer mensen werden afhankelijk van huurtoeslag.

Het passend toewijzen van woningen werd bij wet ingevoerd: voor de mensen met huurtoeslag moeten er voldoende woningen zijn.

De energieprijzen namen jarenlang toe, maar verduurzaming (isoleren, zonnepanelen, etc.) voorkwam een stijging van de energielasten.

Wie hebben de opdracht voor het onderzoek gegeven?

Om meer duidelijkheid te krijgen over de woonlasten van haar huurders en of die voor iedereen te betalen zijn, heeft Patrimonium in samenspraak met onze huurdersvereniging, de GWHP, een onderzoek laten verrichten door bureau KAW naar de woonlasten van onze huurders.

Wie heeft het onderzoek uitgevoerd?

KAW is een bureau dat met haar diensten en specialisten op het gebied van volkshuisvesting, stedenbouw en architectuur stedelijke, ruimtelijke en sociale vernieuwing vooruit wil helpen. KAW werkt voor en met bewoners, corporaties, gemeenten, provincies, projectontwikkelaars en zorg- en welzijnsinstellingen. KAW is gevestigd in Eindhoven, Groningen en Rotterdam.

Hoe is het onderzoek opgezet?

Om te kijken of huurders voldoende budget hebben voor hun woonlasten, heeft KAW eerst vastgesteld wat woonlasten zijn en gekeken welk inkomen diverse types huishoudens minimaal nodig hebben om redelijk van te kunnen leven. Vervolgens heeft ze gekeken of de verschillende huishoudens met hun inkomen de woonlasten maandelijks kunnen opbrengen. Daarna heeft ze gekeken hoe deze huishoudens verdeeld zijn over het woningenbezit van Patrimonium in de stad. Op basis van dit onderzoek heeft KAW een aantal conclusies getrokken en Patrimonium een aantal mogelijkheden geboden voor toekomstig beleid.

Welke gegevens en bronnen zijn voor het onderzoek gebruikt?

Inkomensgegevens

Om te kunnen inschatten wat de gemiddelde inkomenssituatie van Patrimonium-huurders is, heeft KAW voor haar onderzoek gebruikt gemaakt van de enquête die Patrimonium in 2015 onder haar huurders heeft gehouden. De huurders konden toen ook in categorieën aangeven wat hun inkomen was. Een aanzienlijk gedeelte van deze huurders heeft Patrimonium toestemming gegeven die gegevens te gebruiken. Die gegevens zijn anoniem en zijn dus niet te herleiden naar individuele huurders. De privacy is dus gewaarborgd.

Inkomensnorm

Om vast te kunnen stellen welk inkomen diverse huishoudens minimaal nodig hebben om redelijk van te kunnen leven, heeft KAW gebruikt van een onderzoek van het Cultureel Sociaal Planbureau (SCP) waarin werd onderzocht wat groepen burgers in Nederland vinden wat iemand ten minste heeft nodig op het gebied van wonen, voeding, kleding ontspanning en vakantie om niet arm te zijn.

Energielasten

KAW bracht in 2016 de totale woningvoorraad van de provincie Groningen in beeld en berekende daarbij ook het energieverbruik op adresniveau. Daardoor kon ze voor het woonlastenonderzoek voor Patrimonium de gemiddelde energielasten van typen woningen berekenen.

Woningbestand en huren

KAW heeft ook het woningbestand van Patrimonium gebruikt om te bepalen wat voor woningtypes Patrimonium in welke wijken heeft en welke huren daarvoor betaald worden.

Onderverdeling

KAW heeft alle hiervoor genoemde gegevens met elkaar ‘gekruist’, anders gezegd: met elkaar verbonden, vergeleken en geanalyseerd. Op basis van dit onderzoek heeft ze geconstateerd dat de huurders van Patrimonium globaal in drie groepen zijn in te delen:

- de tekortgroep;
- de kantelgroep;
- de overschotgroep.

De tekortgroep heeft structureel te weinig geld om de woonlasten te kunnen betalen. De kantelgroep heeft de ene maand voldoende budget voor de woonlasten en een andere maand net weer iets te weinig. De overschotgroep kan de woonlasten elke maand prima betalen.

Ook heeft KAW geprobeerd vast te stellen hoe de diverse types huishoudens oftewel samenlevingsvormen - zoals alleenstaanden, samenwonenden, eenoudergezinnen, etc. – verdeeld zijn over deze drie groepen. Vervolgens heeft ze ook geprobeerd in te schatten waar de diverse groepen wonen.

Conclusies

Wat heeft KAW geconcludeerd op basis van haar onderzoek? Enkele conclusies:

- De tekortgroep bestaat grotendeels uit eenoudergezinnen en koppels met kinderen en de kantelgroep grotendeels uit alleenstaanden in alle leeftijdscategorieën.
- De tekortgroep woont overwegend in grotere eengezinswoningen en in mindere mate in flatwoningen.
- De kantelgroep woont voornamelijk in flatwoningen.
- De tekortgroep is sterk geconcentreerd in Selwerd, Vinkhuizen en Beijum.
- De kantelgroep is meer verspreid over de stad, maar is toch enigszins geconcentreerd in Selwerd, Vinkhuizen en Beijum.

Inhoudsopgave

Inleiding	8
Methodiek	9
1.1. Opbouw bronnen	9
1.2. Aanpak	12
1.3. Naar wie kijken we	13
1.4. Wie – demografie problematiek	14
1.5. Wat – type woning	17
1.6. Waar – waar bevinden zich knelpunten	19
2. De voorraad – wat zijn risicovolle woningen	25
3. Conclusies - samenvattend	28

Inleiding

De Groninger corporaties maakten in 2015 prestatieafspraken met de gemeente. Veel meer dan in de vorige afspraken, staat de betaalbaarheid van het wonen centraal.

De laatste jaren is er veel gebeurd en veel veranderd.

- We hebben een stevige economische crisis achter de rug. Niet iedereen is daar financieel al van hersteld.
- De huren stegen de laatste jaren snel, niet zozeer door jaarlijkse huurverhogingen, maar wel bij mutatie. De woningvoorraad beneden de €592,- nam snel in omvang af. Huurders werden meer en meer afhankelijk van huurtoeslag.
- In reactie daarop werd het passend toewijzen bij wet ingevoerd: voor de groep mensen met recht op huurtoeslag moeten voldoende woningen tot de aftoppingsgrenzen van €592 en €635 beschikbaar zijn.
- De energieprijzen namen tot voor kort jaar op jaar toe. Verduurzaming van de woningen voorkwam een stijging. In Groningen nam hierdoor de energielast per maand gemiddeld met €20 af. Patrimonium rekent dit overigens in veel gevallen niet door in de huurprijs, waar veel andere corporaties dat wel gedeeltelijk doen. Wanneer er groot onderhoud wordt gepleegd, waarbij duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden wordt dit niet doorberekend in de huurprijs.

Ondanks het passend toewijzen, en ondanks maatregelen om de energielasten te beperken, blijft de vraag: is het voor iedereen mogelijk om 'betaalbaar' te wonen? Deze vraag lijkt simpel te beantwoorden: het passend toewijzen garandeert immers bij wet dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor hen. Huurtoeslag voor de laagste inkomens doet de rest.

De praktijk is minder eenvoudig:

- Naast de huur maken ook energielast en overige lasten deel uit van de woonlasten;
- Op de huurprijs is toeslag mogelijk, maar op de andere lasten niet;
- Mensen kunnen in een woning wonen die inmiddels niet meer bij hun situatie passen;

En vooral: het gaat er ook om wat er maandelijks overblijft om van te leven!

Anders gezegd: is de woningvoorraad zo samengesteld dat huurders voldoende over houden om van te leven?

Methodiek

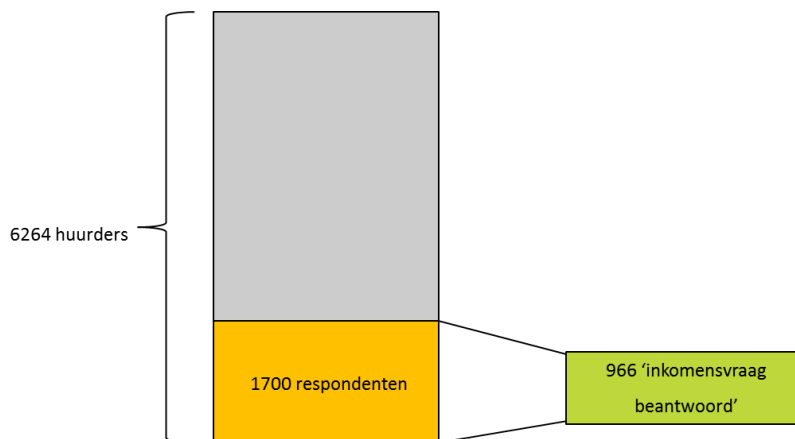
1.1. Opbouw bronnen

Enquête

Het onderzoeksbureau USP enquêteteerde eind 2015 ruim 1.700 huurders met een brede vragenlijst. Op ruim 6.000 huurders is dat een zeer goede en betrouwbare steekproef. Patrimonium heeft hiertoe toentertijd de opdracht gegeven. Waar door geënquêteerden toestemming gegeven is, is volledig geanonimiseerd, de enquête gebruikt voor het doen van dit onderzoek. De vragenlijst geeft ook inzicht in inkomens van huurders ten tijde van het enquêteren.

Inkomensgegevens zijn normaal zeer moeilijk verkrijgbaar. En juist omdat de unieke combinatie 'inkomen – woning' bepaalt of iemand betaalbaar woont, is deze enquête op adresniveau nodig om uitspraken te kunnen doen over de voorraad en verschillende groepen huurders: hebben we passende huizen voor de verschillende groepen huurders? Met behulp van het inkomen is ook het recht op toeslag te berekenen en daarmee ook of de woonlasten passen bij hun beschikbare woonbudget.

Van de 1.700 respondenten heeft niet iedereen de inkomensvraag beantwoord, en niet allen die beantwoord hebben toestemming gegeven voor het hergebruik van deze gegevens. Van de 1700 respondenten zijn uiteindelijk 966 respondenten geschikt voor dit onderzoek. Van ruim 5.000 huishoudens weten we het inkomen niet. We kunnen dus uitspraken doen over 966 huishoudens.



Figuur 1 - Opbouw huurders en respondenten enquête

De volgende gegevens uit de enquête worden gebruikt in het onderzoek:

- Inkomen (gecategoriseerd)
- Financiële situatie (vraag: Heeft u genoeg om van rond te komen elke maand?)
- Betaald werk (Heeft u of uw partner betaald werk?)
- Huishoudenstype

Het vastgoedbestand en huurdersbestand

Vanuit Patrimonium hebben we de volgende gegevens betreffende de huurders en het vastgoed van Patrimonium:

- Leeftijd van de hoofdbewoner
- Woonduur
- Bruto huur
- Netto huur
- Type woning
- Adres van de woning

De volgende gegevens zijn niet bekend: de huishoudenssamenstelling en de huishoudensgrootte per adres.

Energiescan

KAW bracht in 2016 de totale woningvoorraad van de provincie Groningen exact in beeld, en berekende daarbij ook het energieverbruik op adresniveau. Daarvoor combineerden we al eerder databestanden, van de woningvoorraad (type woning, oppervlakte) en informatie van Energieaanbieders (energie in beeld). De gegevens die uit de energiescan komen en we gebruiken in dit onderzoek zijn:

- Berekende gemiddelde energielast in euro's per maand

Woonbudgetten

Tot dusver is een gangbare maat om woonlasten te bepalen de huurquote. Deze houdt echter geen rekening met energielasten. We berekenen in onze aanpak (in het bronbestand) wel een woonquote, dit is het aandeel dat de woonlasten uitmaakt van de maandelijkse uitgaven. Er is nationaal niet een gangbare maat voor een woonquote. Zodoende kunnen we niet toetsen hoe de woonquote zich vergelijkt met bijvoorbeeld het gemiddelde van Nederland of de stad Groningen. De benadering die we grotendeels in deze analyse hanteren is echter een iets andere invalshoek.

Het Sociaal Cultureel Planbureau werkt met een 'budgetbenadering', waarin het 'minimaal noodzakelijke' is vastgelegd: het basisbehoeftecriterium; basale zaken als voedsel, kleding en onderdak.

Hiernaast herkent het SCP ook een niet-veel-maar-toereikend criterium (NVMT-criterium): het basisbehoeftecriterium aangevuld met budget voor een korte vakantie, lidmaatschap van een sportvereniging etc. We gaan er vanuit dat 'niet-veel-maar-toereikend' de ondergrens is.

Wanneer het benodigde bedrag daarvoor wordt afgetrokken van het inkomen + toeslagen, weten we wat het resterende budget is om te verwonen. In figuur 2 is te zien hoe dit is doorberekend voor een eenpersoonshuishouden (per maand).

EENPERSOONSHUISHOUDEN

Noodzakelijke Uitgaven		Minimum social participatie	
Brutohuur	€ 375,00	Bezoek ontvangen	€ 20,00
Gas en andere brandstoffen	€ 53,00	Op bezoek gaan	€ 6,00
Elektriciteit	€ 28,00	Vakantie	€ 24,00
Water	€ 9,00	Uitgaan	€ 17,00
Inventaris, onderhoud huis en tuin	€ 100,00	Extra vervoer	€ 7,00
Telefoon, kabel en internet	€ 51,00	Hobby en sporten	€ 17,00
Verzekeringen	€ 40,00	Bibliotheek	€ 2,00
Niet-vergoede ziektekosten	€ 20,00		
Voeding	€ 180,00		
Kleding	€ 53,00		
Was en schoonmaakartikelen	€ 9,00		
Persoonlijke verzorging	€ 21,00		
Vervoer	€ 13,00		
Diversen	€ 20,00		
Totaal	€ 972,00		
NVMT Totaal	€ 1.065,00		
NVMT Woonbudget	€ 456,00		
NVMT 'om van te leven'	€ 609,00		

Figuur 2 - Berekening eenpersoonshuishouden niet-veel-maar-toereikend

Deze verhouding tussen wonen en noodzakelijk overig inkomen is vervolgens doorgerekend voor alle huishoudentypes die we in dit onderzoek herkennen. Het 'Woonbudget' kunnen we dus vergelijken met de daadwerkelijk gemaakt woonlasten.

	NVMT	NVMT 'om van te leven'	Wonen
Alleenstaand/alleenwonend	€1.065,00	€609,00	€456,00
Samenwonend of gehuwd zonder kinderen	€1.459,05	€834,33	€624,72
Samenwonend of gehuwd met kinderen	€2.000,00	€1.109,91	€ 890,09
Eenoudergezin	€1.610,00	€901,32	€ 708,68

Figuur 3 - Doorberekening van budgetten voor verschillende types huishoudens

1.2. Aanpak

Op basis van de bronnen is er een analyse uitgevoerd om inzicht te krijgen in de financiële situatie van de huurders van patrimonium. Om een realistisch beeld te schetsen is gebruik gemaakt van inkomensgegevens verzameld uit de enquête. Omdat de inkomensvraag uitgezet is als gecategoriseerde vraag (*antwoordvoorbeeld: Ik heb een inkomen tussen 1.100 en 1.500 netto per maand*) is er gewerkt, door KAW, met een drietal scenario's: een hoge, een midden, en een lage variant. In het voorbeeld hierboven betekent dit dus dat de huurtoeslag is berekend op basis van een netto inkomen van €1.100 per maand, €1.300 per maand en €1.500 per maand. Dit betekent dat voor elke respons de complete situatie is doorgerekend in 3 varianten.

Inkomen	Huurprijs	Huurtoeslag	Energielast	Woonlast
€ 1.100,00	€ 514,33	€ 268,00	€ 100,00	€ 346,33
€ 1.300,00	€ 514,33	€ 200,00	€ 100,00	€ 414,33
€ 1.500,00	€ 514,33	€ 78,00	€ 100,00	€ 536,33

Figuur 4 - Huurtoeslag hoogte per verschillend inkomen, idem netto woonlast. In 3 varianten (hoog, midden, laag) doorberekend.

Vervolgens is de woonlast afgezet tegen het woonbudget dat voor het betreffende huishoudenstype geldt; dit verschilt uiteraard per type huishouden, een eenpersoonshuishouden heeft minder budget te besteden aan wonen dan een tweepersoonshuishouden.

Inkomen	Huurprijs	Huurtoeslag	Energielast	Woonlast	Resterend woonbudget
€ 1.100,00	€ 514,33	€ 268,00	€ 100,00	€ 346,33	€ 291,00
€ 1.300,00	€ 514,33	€ 200,00	€ 100,00	€ 414,33	€ 491,00
€ 1.500,00	€ 514,33	€ 78,00	€ 100,00	€ 536,33	€ 691,00

Figuur 5 - Woonlast en woonbudget doorberekend in 3 varianten (hoog, midden, en laag)

Het verschil tussen de woonlast en het woonbudget geeft vervolgens een tekort of overschot, in 3 gradaties: hoog, midden en laag. Tevens wordt er een gemiddeld tekort berekend.

Inkomen	Huurprijs	Huurtoeslag	Energielast	Woonlast	Resterend woonbudget	Tekort of overschot?
€ 1.100,00	€ 514,33	€ 268,00	€ 100,00	€ 346,33	€ 291,00	€ -55,33
€ 1.300,00	€ 514,33	€ 200,00	€ 100,00	€ 414,33	€ 491,00	€ 76,67
€ 1.500,00	€ 514,33	€ 78,00	€ 100,00	€ 536,33	€ 691,00	€ 154,67

Figuur 6 - Verschil tussen woonlast en woonbudget berekend. Dit resulteert in een tekort of overschot

Er komen vervolgens 3 groepen naar voren:

- Een groep die sowieso een probleem heeft. Dit is de groep die een negatief gemiddeld tekort heeft. Bij deze groep is de kans groot dat er sprake is van een negatief woonbudget.
- De tweede groep die naar voren komt is de groep die op het kantelpunt zit. Deze groep heeft geen gemiddeld tekort, echter afhankelijk van de daadwerkelijke situatie zou er sprake van kunnen zijn van een tekort in een van de 3 varianten. Tevens is het overschot wat in de hoge variant aanwezig is niet van een zodanig formaat dat er van comfortabel wonen gesproken kan worden. Deze groep is sterk afhankelijk van huurtoeslag dan wel inkomenshoogte. Deze groep heeft moeite om rond te komen en heeft elke maand net wel of net niet genoeg geld.
- De derde groep is de groep waaruit blijkt dat ze in alle gevallen een overschot hebben. Deze groep heeft op basis van het inkomen een ruim woonbudget, en zal zodoende geen problemen ervaren met de betaalbaarheid van het wonen.

Het onderzoek zal zich verder focussen op de eerste twee groepen; de groep met een tekort en de kantelgroep.

1.3. Naar wie kijken we

Van de 3 groepen die er in het vorige hoofdstuk benoemt zijn zullen we voornamelijk naar 2 groepen kijken. De 'Tekortgroep' en de 'Kantelgroep'.

Tekortgroep

Een groep die sowieso een probleem heeft; de groep die een duidelijk woonbudget tekort heeft. De bulk van deze groep wordt gekarakteriseerd door een zeer laag inkomen.

Kantelgroep

De tweede groep die naar voren komt is de groep die op het kantelpunt zit, deze groep is sterk afhankelijk van huurtoeslag dan wel inkomenshoogte. Deze groep heeft moeite om rond te komen en heeft elke maand net of net niet genoeg geld

Om deze groepen nog verder te specificeren zijn de gegevens vervolgens gekoppeld aan de enquêtegegevens. De vraag of het huishouden genoeg geld heeft om maandelijks van rond te komen was hierbij van wezenlijk belang. Een van de enquêtevragen was namelijk of de respondent ook problemen had om aan de maandelijks financiële verplichtingen te voldoen. Het antwoord op deze vraag (ik heb ervaar geen geldtekort, ik heb maandelijks enige moeite om aan betalingen te voldoen en ik heb een geldtekort) resulteert ook in een indeling van 3 groepen: Tekort, Kantelgroep, Overschot. Door deze groepen te kruisen kunnen we zien welke groepen daadwerkelijk een probleem hebben. Immers, als iemand zelf aangeeft dat er geen financiële problemen zijn mogen we hier vanuit gaan, onze berekening is dan niet meer leidend.

Tekort vanuit enquête	Tekort vanuit berekening			
	Tekort	Kantelgroep	Overschot	Totaal
Tekort	92	176	195	463
Niet ingevuld/anders	3	7	9	19
Overschot	23	950	366	484
Totaal	118	278	579	966

TEKORTGROEP
Groep die tekort heeft volgens analyse en zelf aangeeft te weinig te hebben

KANTELGROEP
Groep die aangeeft een tekort te hebben en uit de analyse in de kantelgroep zit

Figuur 7 - Opbouw van 'tekortgroep' en 'kantelgroep'

1.4. Wie – demografie problematiek

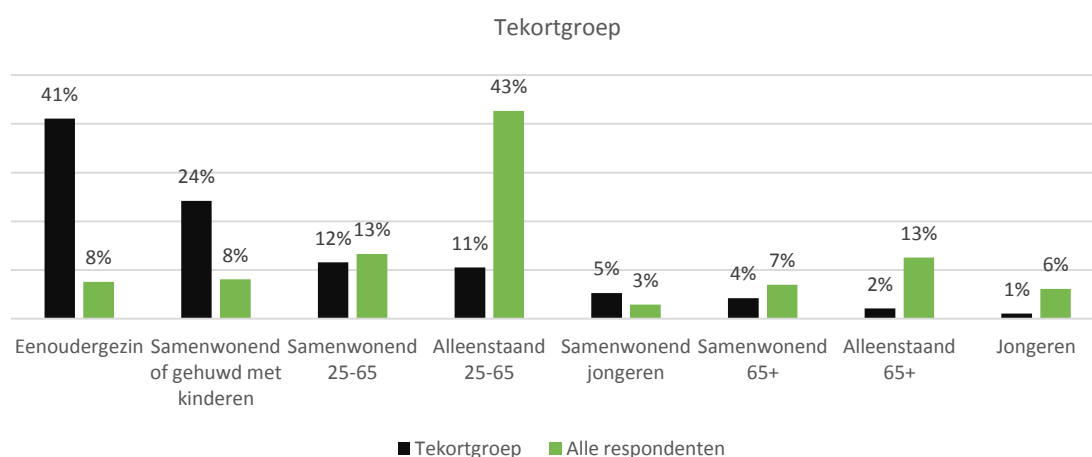
Een van de eerste vragen die bij Patrimonium, als corporatie, ter sprake komt is wie er in de knel zit. Wat voor mensen zijn dit? In onderstaande tabel wordt weergegeven hoe groot de tekortgroep en kantelgroep zijn en hoe zij verdeeld zijn over de verschillende doelgroepen.

Doelgroep	Tekort	Aandeel totaal	Aandeel tekort groep	Kantelgroep	Aandeel totaal	Aandeel kantelgroep
Alleenstaand 25-65	10	1%	11%	104	11%	57%
Alleenstaand 65+	2	0%	2%	24	2%	13%
Eenoudergezin	39	4%	41%	11	1%	6%
Jongeren	1	0%	1%	8	1%	4%
Samenwonend 25-65	11	1%	12%	14	1%	8%
Samenwonend 65+	4	0%	4%	9	1%	5%
Samenwonend jongeren	5	1%	5%	5	1%	3%
Samenwonend of gehuwd met kinderen	23	2%	24%	8	1%	4%
Totaal	95	10%	100%	183	19%	100%

Figuur 8 - Tekortgroep en kantelgroep naar doelgroep ingedeeld

Tekortgroep

Ongeveer 10% van de respondenten behoort tot de 'tekortgroep'. In deze tekortgroep is een oververtegenwoordiging van eenoudergezinnen en twee ouder gezinnen. De respondentgroep als geheel heeft een veel groter aandeel alleenstaanden. Deze behoren dus grotendeels niet tot de tekortgroep. De verklaring hiervoor moet gezocht worden in de hoeveelheid geld dat er nodig is om aan de NVMT-criteria te voldoen als gezin zijnde. Gevolg hiervan is dat voor sommige gevallen in deze groep met het opgegeven inkomen een bijzonder laag, dan wel negatief verwoonbudget wordt bereikt.



Figuur 9 - Verhouding naar doelgroep tekortgroep ten opzichte van alle respondenten op de enquête

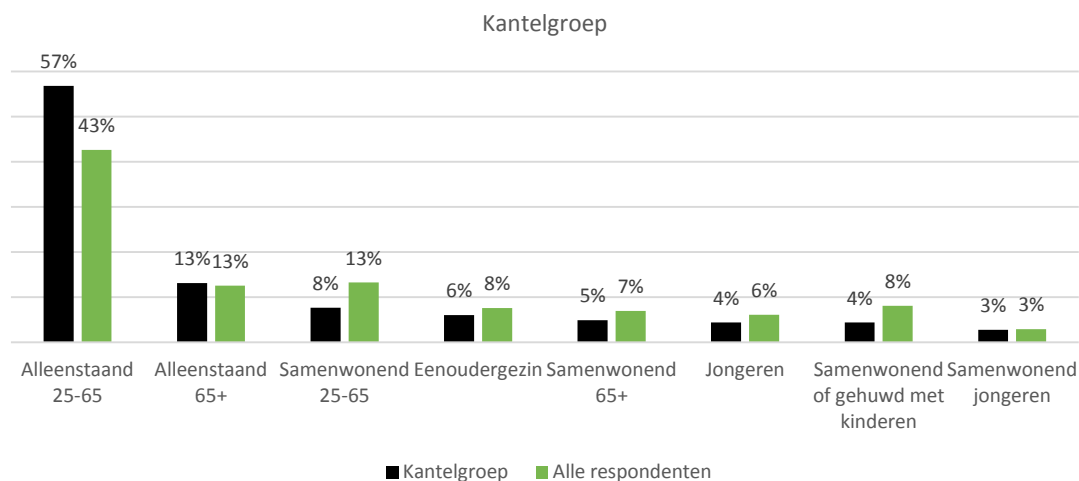
Als de omstandigheden van deze groep worden bekeken dan blijkt dat het niveau van het inkomen dikwijls leidend is. Het inkomen is (al dan niet voor het huishoudenstype) dusdanig laag dat er zelfs met volle huurtoeslag een tekort ontstaat. Dit tekort is echter zo groot dat dit alleen ondervangen kan worden door een ophoging van het inkomen; alleen verlagen van de huur c.q. energielasten is hier niet voldoende. Vooral bij gezinnen, samenwonende stellen en jongeren is erg weinig resterend woonbudget.

Doelgroep	Aantal	Gemiddeld reëel woonbudget	Gemiddelde woonlast	Gemiddeld berekend tekort
Eenoudergezin	39	€ 208,94	€ 419,52	€ -212,73
Samenwonend of gehuwd met kinderen	23	€ 203,13	€ 409,12	€ -217,55
Samenwonend 25-65	11	€ 192,94	€ 348,04	€ -155,10
Alleenstaand 25-65	10	€ 451,00	€ 489,72	€ -39,25
Samenwonend jongeren	5	€ 165,67	€ 338,57	€ -172,90
Samenwonend 65+	4	€ 240,67	€ 431,55	€ -190,88
Jongeren	1	€ 391,00	€ 408,82	€ -17,82

Figuur 10 - Verhouding woonlast en woonbudget per doelgroep in tekortgroep

Kantelgroep

19% van de respondenten behoort tot de 'kantelgroep'. Het betreft hier een groep mensen die in een goede maand geld overhouden, maar in de problemen komen als er ineens een grote financiële uitgave nodig is. De buffer is niet groot. Deze groep komt qua opbouw meer overeen met de algemene opbouw van de huurders van Patrimonium.



Figuur 11 - Verhouding naar doelgroep kantelgroep ten opzichte van alle respondenten op de enquête

Als we deze groep beschouwen dat blijkt dat dit veelal alleenstaanden zijn. Zij zijn qua inkomen minder afhankelijk van huurtoeslag. Als zij in aanmerking komen voor huurtoeslag dan hebben ze al gauw een overschot. Dit komt ook omdat deze groep mensen een minder hoog leef-budget nodig heeft volgens het NVMT-criteria.

Doelgroep	Aantal	Gemiddeld reëel woonbudget	Gemiddelde woonlast	Gemiddeld berekend overschot	Bandbreedte tekort-overschot
Alleenstaand 25-65	104	€ 391,00	€ 330,92	€ 59,86	-€39,92 tot €159,41
Alleenstaand 65+	24	€ 420,17	€ 354,36	€ 65,81	-€38,36 tot €169,97
Samenwonend 25-65	14	€ 494,24	€ 388,26	€ 97,41	-€94,02 tot €280,27
Eenoudergezin	11	€ 398,68	€ 346,36	€ 40,87	-€147,68 tot €217,96
Samenwonend 65+	9	€ 465,67	€ 341,32	€ 124,35	-€75,65 tot €324,35
Jongeren	8	€ 391,00	€ 321,25	€ 69,75	-€30,25 tot €169,75
Samenwonend of gehuwd met kinderen	8	€ 640,09	€ 566,46	€ 55,67	-€48,5 tot €141,88
Samenwonend jongeren	5	€ 465,67	€ 331,88	€ 120,32	-€66,21 tot €293,39

Figuur 12 - Verhouding woonlast en woonbudget per doelgroep in kantelgroep

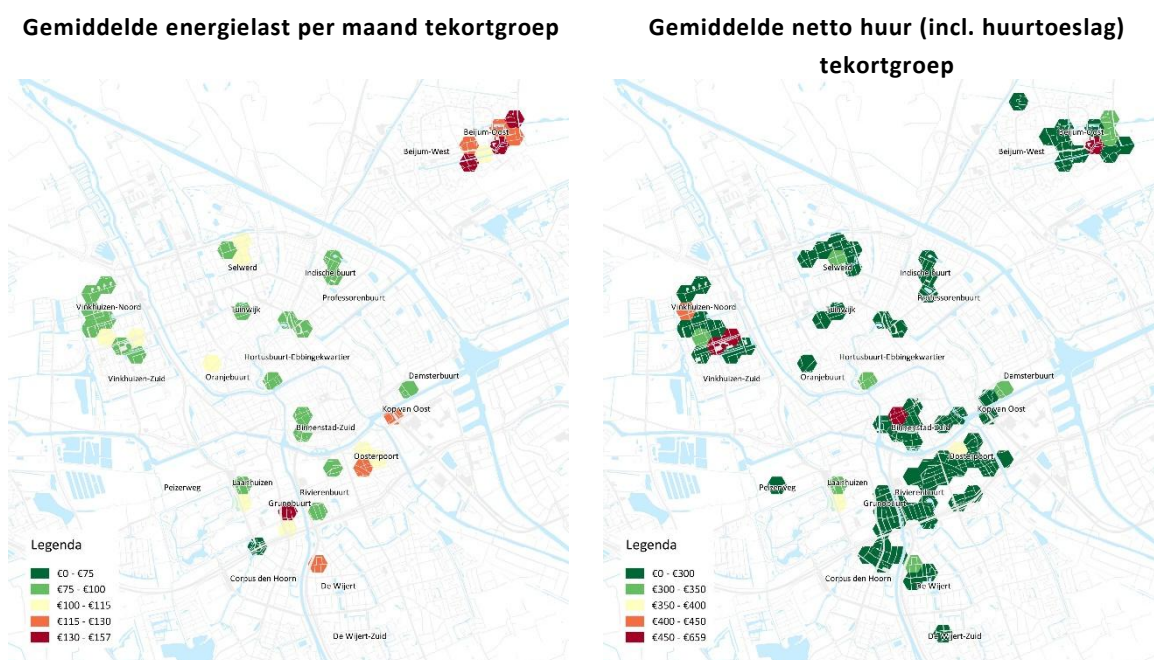
1.5. Wat – type woning

Tekortgroep

De tekortgroep woont (overeenkomstig met de doelgroep die ertoe behoort) overwegend in eengezinswoningen en flatwoningen. Vooral de eengezinswoningen hebben een vrij hoge gemiddelde energielast. Tevens is de huurprijs voor de zittende huurder (Te betalen huur – huurtoeslag) vrij hoog vergeleken met de huren die in de kantelgroep gelden. De energielast wijkt niet af ten opzichte van de rest van het bezit.

Type woning	Aantal	Gemiddelde energielast per maand	Gemiddelde huurprijs na aftrek huurtoeslag
Eengezinswoning	43	€ 114,73	€ 334,27
Flatwoning	36	€ 92,77	€ 315,55
Bovenwoning	8	€ 110,90	€ 249,51
Benedenwoning	5	€ 96,76	€ 269,76
Ouderenwoning	3	€ 98,54	€ 387,25
Eindtotaal	95	€ 104,63	€ 318,32

Figuur 13 - Gemiddelde energielast en netto huur (incl huurtoeslag) per woningtype in de tekortgroep



Figuur 14 - Geografische spreiding netto huur en energielast tekortgroep

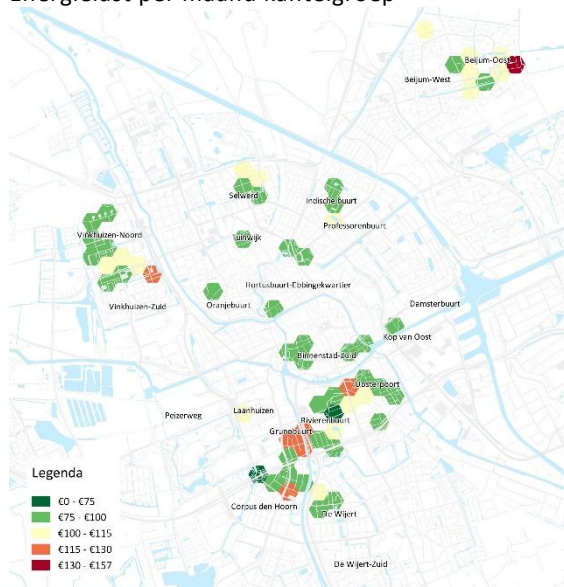
Kantelgroep

Zoals in figuur 16 is te zien woont de kantelgroep grotendeels in flatwoningen. Dit is niet verbazingwekkend aangezien er in deze groep ook meer alleenstaanden zitten. De huurprijs voor de zittende huurder (Te betalen huur – huurtoeslag) ligt ook lager dan bij de tekortgroep, ook dit correspondeert met een gemiddelde kleinere woning met dus een lagere huur. De gemiddelde energielast komt grotendeels ook overeen met de grootte van de woning (en het woningtype).

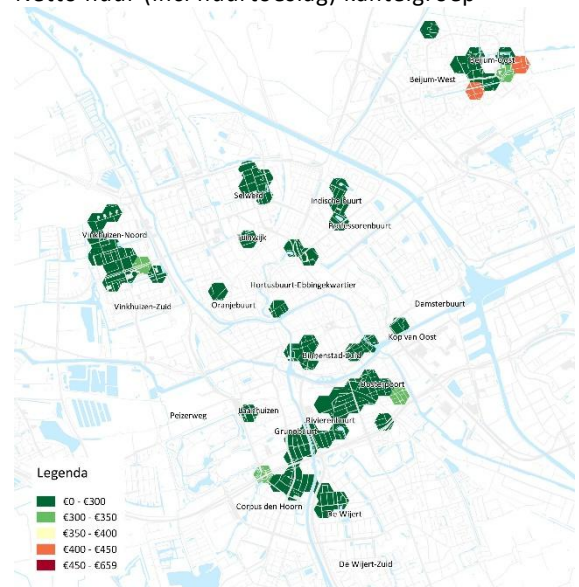
Type woning	Aantal	Gemiddelde energielast	Gemiddelde huurprijs na aftrek huurtoeslag
Flatwoning	105	€ 91,67	€ 249,23
Eengezinswoning	27	€ 116,59	€ 311,65
Ouderenwoning	23	€ 95,38	€ 229,26
Benedenwoning	15	€ 101,51	€ 226,57
Bovenwoning	13	€ 96,76	€ 230,39
Eindtotaal	183	€ 96,98	€ 252,74

Figuur 15 - Gemiddelde energielast en netto huur (incl huurtoeslag) per woningtype in de kantelgroep

Energielast per maand kantelgroep



Netto huur (incl huurtoeslag) kantelgroep



Figuur 16 - Geografische spreiding netto huur en energielast kantelgroep

1.6. Waar – waar bevinden zich knelpunten

De ruimtelijke verdeling is van de respondenten en de tekortgroep en kantelgroep is ook uit de gegevens af te leiden. Waar in de stad bevindt zich de tekortgroep, de kantelgroep en waar zitten de mensen met een overschot?

	Tekort	Kantelgroep	Overschot	Eindtotaal
Vinkhuizen	27	30	94	151
Beijum	20	29	57	106
Selwerd	12	19	75	106
Centrum	5	21	66	92
Oosterpoort	5	11	45	61
De Wijert	3	10	39	52
Herewegbuurt	3	9	45	57
Indische buurt	3	8	26	37
Laanhuizen	3	1	5	9
Stadsparkwijk	3	7	37	47
Centrum (oost)	2	3	23	28
Corpus den Hoorn	2	16	70	88
Korrewegwijk	2	3	10	15
Rivierenbuurt	2	13	60	75
Tuinwijk	2	1	31	34
Oranjebuurt	1	2	5	8
Eindtotaal	95	183	688	966

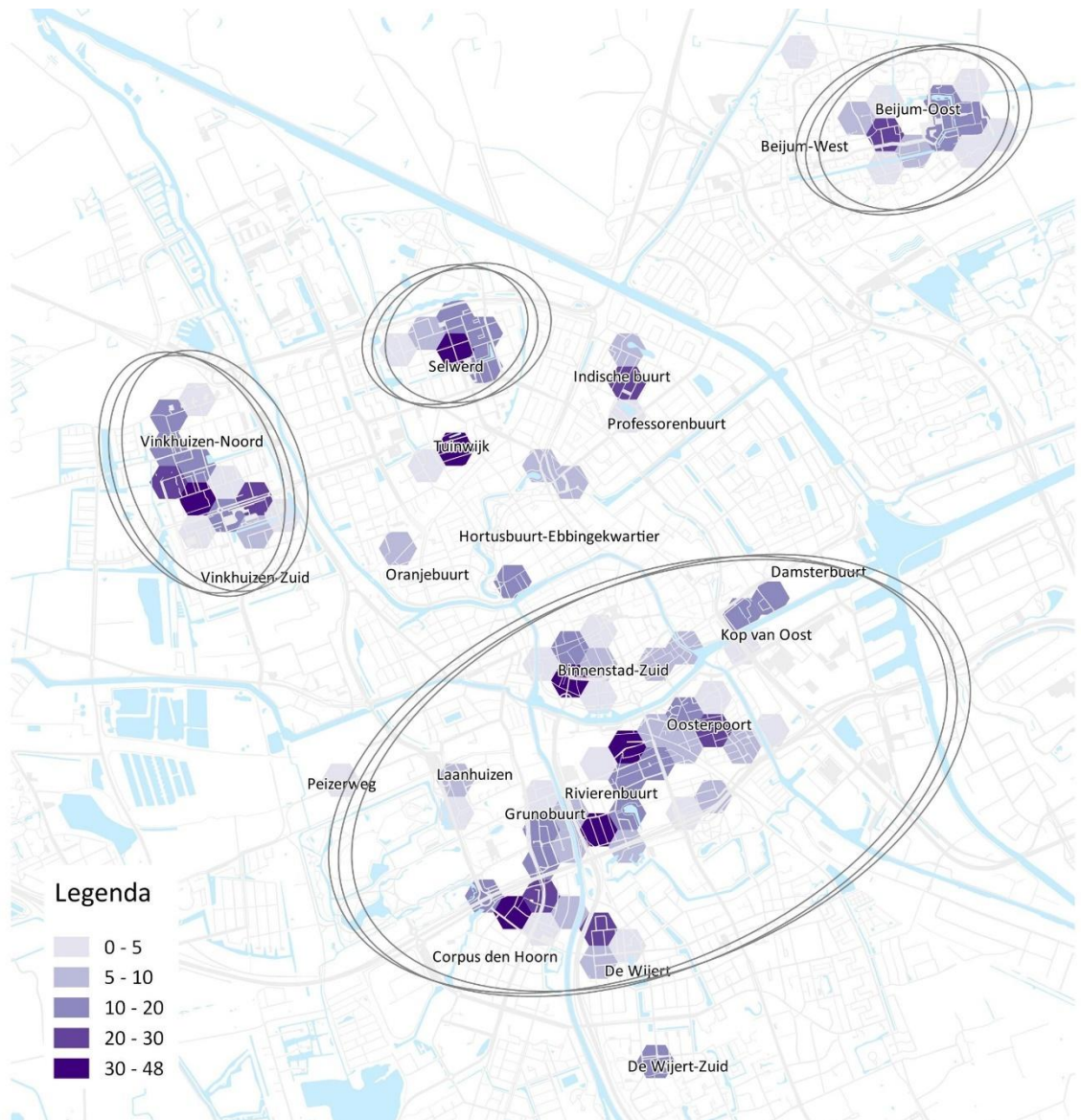
Figuur 17 - Overzicht van ruimtelijke spreiding respondenten ingedeeld in groepen

Over het algemeen is te zeggen dat de wijken waar het meeste respons is gegeven op de enquête ook van alle groepen het meeste te vinden is. De ruimtelijke spreiding van de antwoorden komt vrijwel overeen met de ruimtelijke opbouw van de huurders van Patrimonium in z'n geheel. Tevens is te zien dat in Vinkhuizen 57 van de 151 respondenten in de kantelgroep of tekortgroep zitten. Voor Beijum is dit zelf 49 van de 106. Als we vervolgens dit op kaart zetten zijn de concentraties nog duidelijker te zien.

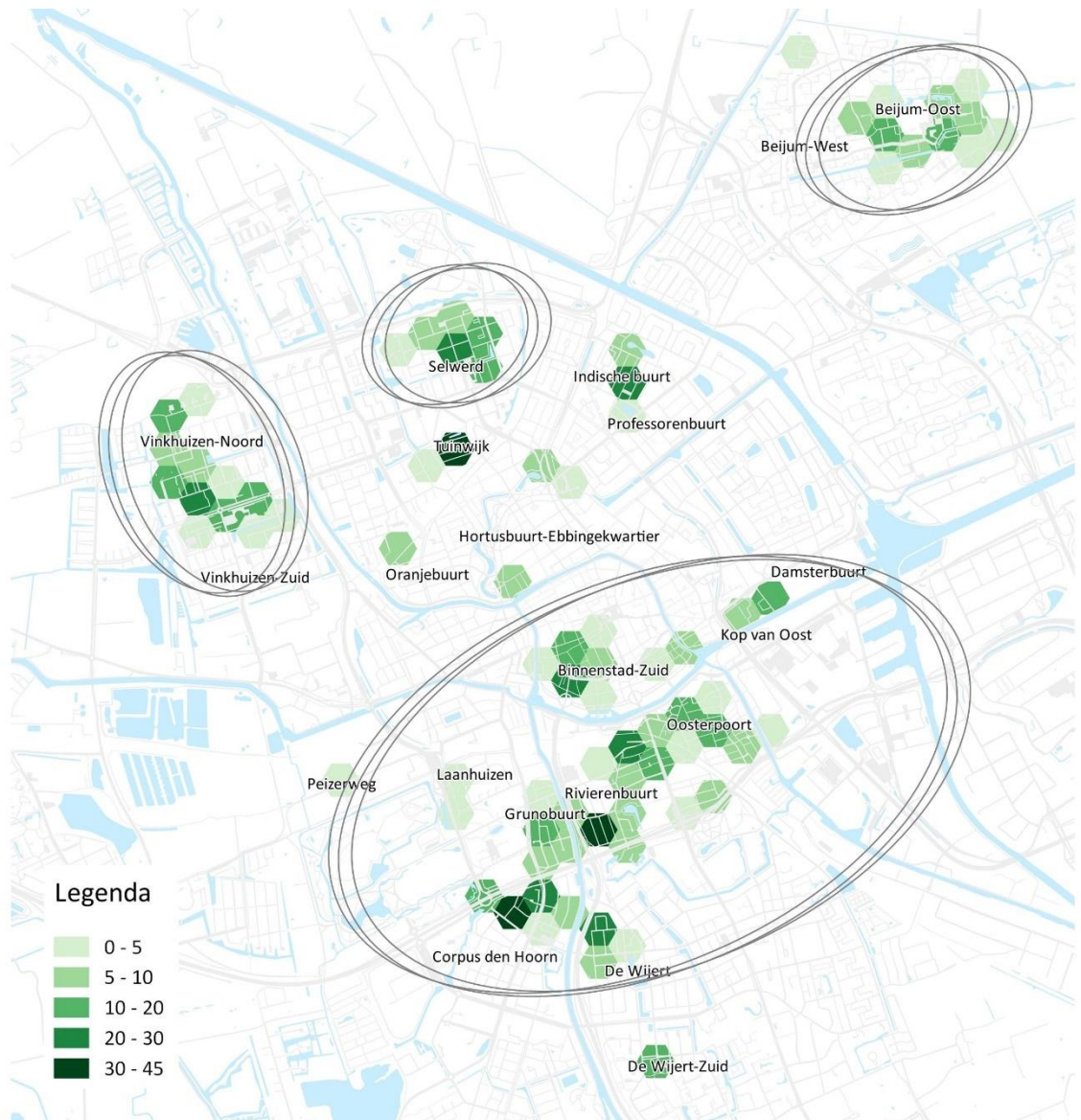
	Opbouw enquête	Opbouw alle huurders
Beijum	11%	13%
Centrum	10%	9%
Centrum (oost)	3%	2%
Corpus den Hoorn	9%	9%
De Wijert	5%	5%
Herewegbuurt	6%	5%
Indische buurt	4%	3%
Korrewegwijk	2%	2%
Laanhuizen	1%	1%
Oosterpoort	6%	5%
Oranjebuurt	1%	1%
Rivierenbuurt	8%	9%
Selwerd	11%	11%
Stadsparkwijk	5%	4%
Tuinwijk	4%	3%
Vinkhuizen	16%	20%

Figuur 18 - Ruimtelijke spreiding respondenten enquête ten opzichte van ruimtelijke spreiding alle huurders

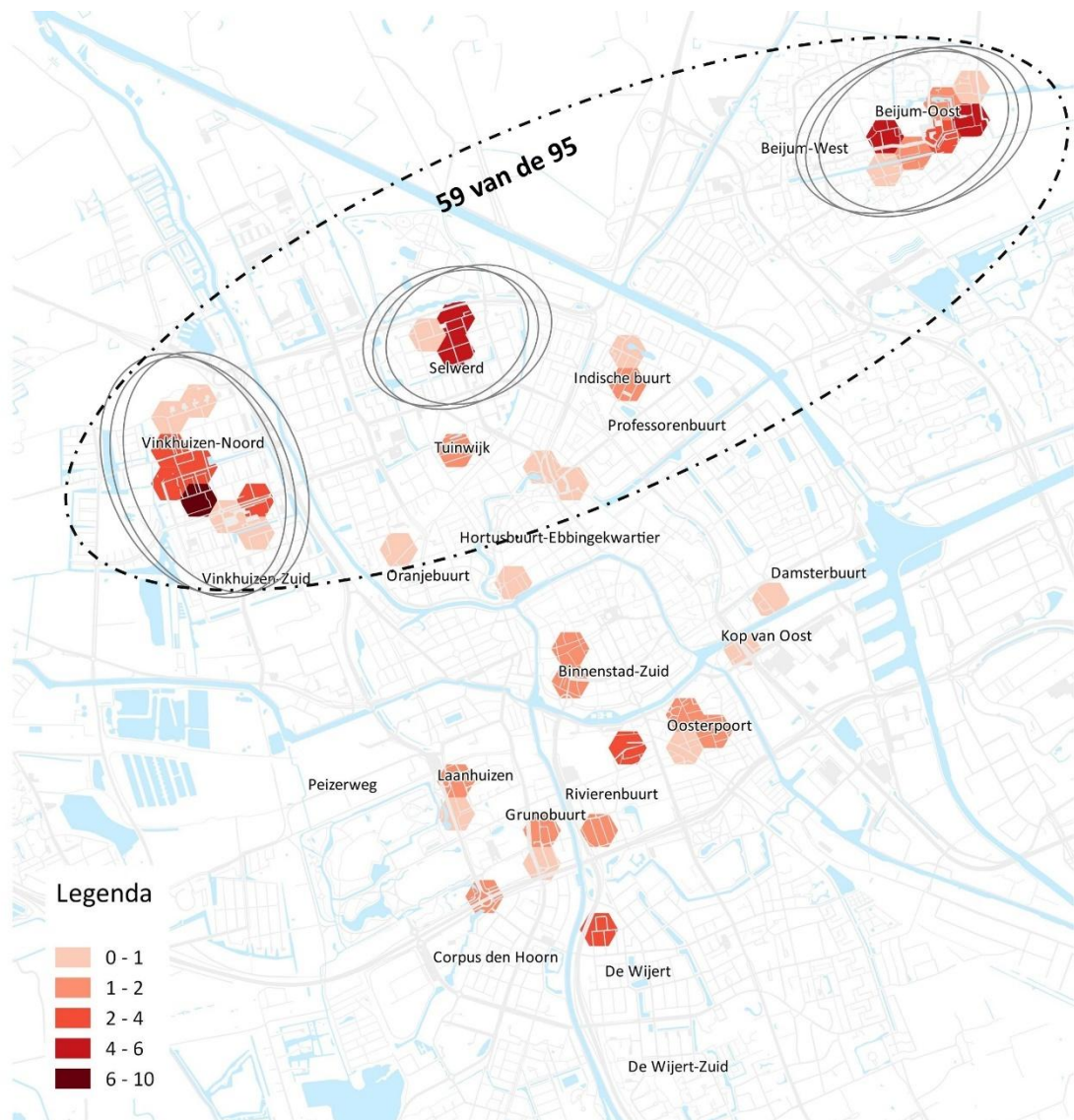
Waar wonen de respondenten van de enquête?



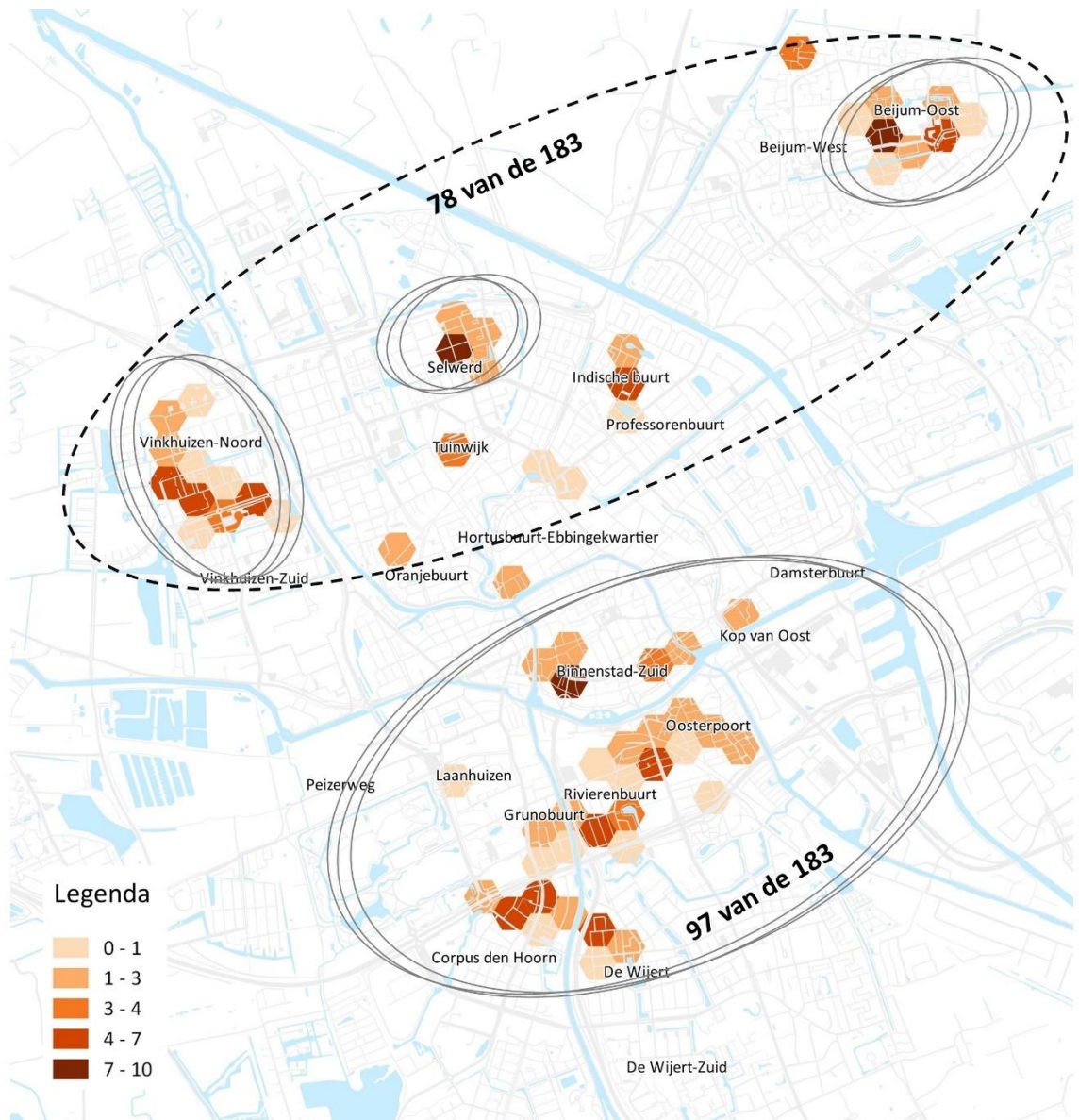
Waar wonen de respondenten die genoeg geld hebben (behoren tot de overschot groep)?



Waar wonen de respondenten met een tekort?



Waar wonen de respondenten die tot de kantelgroep behoren?



Uit de voorgaande kaarten blijkt een duidelijk ruimtelijk patroon. De tekortgroep kent een grote mate van clustering. Vooral in Beijum, Selwerd en Vinkhuizen is er sprake van een oververtegenwoordiging van mensen met een woontekort. De clustering is bij de kantelgroep minder uitgesproken aanwezig. Er is nog enige sprake van oververtegenwoordiging in de wijken Beijum, Selwerd en Vinkhuizen, maar over het algemeen kan gezegd worden dat deze groep meer uitgesmeerd is over de stad.

Bovenstaande kaarten zijn in verband met de gevoeligheid van dit onderzoek en de betrouwbaarheid van de gegevens opgeschaald. Inzicht in welke complexen specifiek onder druk staan is mogelijk op basis van het bronbestand dat tezamen met dit rapport wordt opgeleverd aan Patrimonium.

2. De voorraad – wat zijn risicovolle woningen

Vanuit woonlasten gezien zijn er een aantal factoren die invloed hebben op de betaalbaarheid van wonen.

- Inkomen: de hoogte van het inkomen bepaald of er huurtoeslag verkregen wordt of niet. Tevens bepaald het niveau van het inkomen, vanzelfsprekend, het budget om van te leven.
- Woonlast excl. energielasten: in deze context bedoelen we met de netto huurprijs de huur die een huurder kwijt is afgezien van energielasten. Dus de huur die aan patrimonium betaald wordt minus de huurtoeslag.
- Energielasten: de energielast in euro's per maand
- Overig: dit zijn kosten waar wij geen weet van hebben, en kan per situatie verschillen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan hoge specialistische zorgkosten, of een dure levensstijl.

Bovenstaande factoren kunnen beschouwd worden als verklarende factoren om een woon tekort te hebben. De hoogte van het inkomen kan bepalend zijn; in sommige gevallen is het inkomen dusdanig laag dat zelfs huurtoeslag geen soelaas biedt. In sommige gevallen zou een gerichte verlaging van energielasten of de huurprijs al een groot verschil maken.

Als we kijken naar de indeling in categorieën dan kun je zien dat in de groep 'Tekort' de factor inkomen verreweg het belangrijkste is. Zoals in 2.2 geconstateerd is in veel situaties het inkomen dusdanig laag en het huishouden zo groot dat het woonbudget erg klein wordt. De hoogte van de netto huur en energielasten vallen bij wijze van spreken als reden voor een tekort weg. Zelfs als deze verlaagd zouden worden zou alsnog sprake zijn van een tekort. Het betaalbaarheidsprobleem is dus niet alleen vanuit de woonlasten op te lossen; dit neemt echter niet weg dat iedere vorm van lastenvermindering voor deze groep van enorme toegevoegde waarde is.

In de kantel groep treffen we een andere groep huurders aan. Deze huurders hebben veelal een iets hoger inkomen, hierdoor zitten ze vaak op de grens van het verkrijgen van huurtoeslag; in sommige gevallen zelfs erboven. Zij zijn als groep dus veel gevoeliger voor huurprijs veranderingen. Dit heeft voor hen rechtstreeks effect op de hoogte van de betaalde huur. Hetzelfde geldt voor de energielast. Aangezien deze groep op het omslagpunt zit van tekort/overschot is een verlaging van energielast een welkome verlaging en kan net het beetje zijn dat er voor zorgt dat er comfortabeler (financieel en letterlijk) gewoond kan worden.

	Tekortgroep	Kantelgroep
1. Inkomen	+++	+
2. Woonlasten excl. energielasten	+	+++
3. Energielasten	++	++
4. Anders?	++	++

Figuur 19 – Overzicht van factoren die invloed hebben op de woonlasten. Gesplitst naar hoeveelheid invloed per groep (kantelgroep en tekortgroep)

Vanuit bovenstaande indicatoren kunnen we grenzen afleiden die we kunnen projecteren over de complete voorraad van Patrimonium. In onderstaande tabel zijn deze grenzen weergegeven.

1. Inkomen	Minder dan €400 woonbudget	Met €400 woonbudget wordt een redelijke woning huren moeilijk
2. Netto huur	Hoger dan €593 tot €711	In deze categorie wordt niet meer huurtoeslag ontvangen
3. Energielasten	Energielast hoger dan €115 per maand	Gemiddelde energielast + standaardafwijking

Het inkomen is een factor waar Patrimonium geen invloed op heeft. Hooguit via passend toewijzen wordt er rekening mee gehouden, echter het verhogen/verlagen van het inkomen ligt niet binnen de invloedssfeer van Patrimonium. De huurprijs en energielasten echter wel.

Als we kijken naar de hoogte van de rekenhuur (de huur waar huurtoeslag over gevraagd kan worden) dan zijn er 1128 woningen die in de categorie vallen van 593 tot 711 euro. Dit is een risicovolle voorraad aangezien hier de huurprijs oploopt maar de huurtoeslag niet meegroeit. De spreiding lijkt grotendeels overeen te komen met de spreiding van de voorraad in z'n algemeen. Er valt op dat Beijum en de rivierenbuurt oververtegenwoordigd zijn in de categorie met een hoge huur. Vooral de situatie van Beijum hierin is zorgelijk aangezien uit voorgaande analyse is gebleken dat hier veel kwetsbare personen wonen.

Wijk	Aandeel huur €593-€711	Aandeel energielast >€115 per maand	Verhouding totaal bezit
Beijum	21%	21%	13%
Centrum	10%	6%	9%
Centrum (oost)	4%	0%	2%
Corpus den Hoorn	11%	3%	9%
De Wijert	2%	6%	5%
Herewegbuurt	3%	4%	5%
Indische buurt	0%	0%	3%
Korrewegwijk	2%	1%	2%
Laanhuizen	4%	0%	1%
Oosterpoort	7%	5%	5%
Oranjebuurt	0%	0%	1%
Rivierenbuurt	12%	1%	9%
Selwerd	8%	11%	11%
Stadsparkwijk	0%	11%	4%
Tuinwijk	0%	8%	3%
Vinkhuizen	14%	23%	20%
Eindtotaal	100%	100%	100%

Figuur 20 - Ruimtelijke verhouding van woningen met hoge kale huur of hoge energielast

Beijum springt er wederom, tezamen met de Stadsparkwijk en Vinkhuizen in negatieve zin uit als het gaat om de energielast. Deze blijkt hier hoger te liggen dan je zou verwachten op basis van de spreiding in het totale bezit. In totaal bevat de voorraad van Patrimonium 758 woningen met een gemiddelde energielast van meer dan €115 per maand (het gemiddelde + standaarddeviatie).

Huidige situatie ten opzichte van 2015

Patrimonium loopt in het beleid al enigszins voor op de resultaten van dit onderzoek. Aangezien de enquête, waar de inkomensgegevens uit afkomstig zijn, is uitgevoerd in 2015, zijn alle overige gegevens hierop aangepast. Dit betekent dat de huren, de huurtoeslag en de energieprijzen ook uit 2015 afkomstig zijn.

Patrimonium heeft echter niet stilgestaan sinds 2015. In enkele complexen in Beijum en Vinkhuizen zijn de streefhuren gematigd verhoogd en in veel gevallen zelfs verlaagd. Dit resulteert in lagere woonlasten voor de huurders. Dit geldt echter niet voor alle complexen, in Selwerd en Vinkhuizen is minder sprake van een gematigde verhoging en zijn in veel gevallen de streefhuren in lijn met de rest van het bezit verhoogd. Er zijn dus al gerichte ingrepen gedaan, echter op basis van dit onderzoek blijkt dat er hoogstwaarschijnlijk meerdere maatregelen nodig zullen zijn om deze problematiek aan te pakken.

3. Conclusies

Samenvattend

In hoofdstuk 2 is langs de simpele vragen: Wie? Wat? Waar? beantwoord waar de problematiek ligt. Onderstaand een beknopte samenvatting.

Wie?

De tekortgroep bestaat grotendeels uit eenoudergezinnen en koppels met kinderen. De kantelgroep bestaat grotendeels uit alleenstaanden in alle leeftijdscategorieën.

Wat?

De tekortgroep woont overwegend in grotere eengezinswoningen en in mindere mate in flatwoningen. De kantelgroep woont voornamelijk in flatwoningen.

Waar?

De tekortgroep is sterk geclusterd in Selwerd, Vinkhuizen en Beijum. De kantelgroep is meer verspreid over de stad, met enige clustering in dezelfde wijken als de tekortgroep: Selwerd, Vinkhuizen en Beijum.

Kwetsbare voorraad

Uit hoofdstuk 2 is gedestilleerd welke factoren invloed hebben op de betaalbaarheid van de woningen. Hier zijn vier factoren te onderscheiden: Inkomen, netto huur, energielasten en persoonlijke situatie. Van deze vier factoren zijn er twee te beïnvloeden door Patrimonium: netto huur, en energielasten. De grens voor risicovolle woningen is gelegd voor een energielast hoger dan € 115 per maand, of woningen met een netto huur tussen de € 593 - € 711. De risicovolle woningen liggen verhoudingsgewijs veel in Beijum, Selwerd en Vinkhuizen en zijn vooral energetisch risicovol.

Colofon

Opdrachtgever

bedrijfsnaam Christelijke Woningstichting Patrimonium
in nauwe samenwerking met de GWHP
bedrijfsadres Peizerweg 136
postcode en plaats 9727AP, Groningen
telefoon 050 52 999 99

KAW

www.kaw.nl
www.kaw-e.nl

Contactpersoon

naam Christelijke Woningstichting Patrimonium
Auke de Vries, directeur-bestuurder
telefoon 050 52 999 51
e-mail info@patrimonium-groningen.nl



[@KAWarchitecten](https://twitter.com/KAWarchitecten)



www.linkedin.com/company/KAW



www.facebook.com/KAWarchitecten



www.youtube.com/KAWarchitecten

Contactpersoon

GWHP
naam Geert Mertens, secretaris
telefoon 050 57 920 51



KAW is een bijzonder bureau. Onze ambitie is ruimtelijke, sociale en economische vernieuwing vooruit helpen. Wij doen dat van uit een perspectief van demografische en ruimtelijke transitie. Met inspirerende ontwerpen, realistisch onderzoek, werkzame adviezen, duurzame techniek en resultaatgericht projectmanagement. Wij werken met onze teams vanuit Groningen, Rotterdam en Eindhoven. www.kaw.nl