



Australiëlaan 5 3526 AB Utrecht

T: 030 693 60 00 KvK nr. 31042832

E: info@atrive.nl I: www.atrive.nl

Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen in Noordoost-Brabant

drs. Hanjo Lagas
Kevin Vijftigschild MSc.

Datum	19 november 2014
Projectnummer	1400266

Inhoudsopgave

Begrippen en definities	1
1 Managementsamenvatting	2
2 Inleiding	8
2.1 Aanleiding	8
2.2 Leeswijzer	8
3 Noordoost-Brabant	10
3.1 Het gebied	10
3.2 Huishoudens en inwoners	10
3.3 Huishoudens en hun inkomens	12
3.3.1 Sociaal minimum	13
3.3.2 De doelgroep	13
3.3.3 Sociale minima en de doelgroep in Noordoost-Brabant	14
3.4 Resumerend	16
4 Woonlastenonderzoek	17
4.1 Budgetbenadering	17
4.2 Huidig beeld	19
4.3 Streefhuur	20
5 Huur van corporatiewoningen	22
5.1 Inleiding	22
5.2 Relevante begrippen	22
5.3 Huur en streefhuur in Noordoost-Brabant	23
6 Energieverbruik en kosten regio	28
6.1 Energiekosten in de regio	28
6.2 Resumerend	30
7 Betaalbaarheidsanalyse eengezinswoningen	32
7.1 Inleiding	32
7.2 Resultaten huidige situatie	33
7.3 Resultaten streefhuurbeleid	34
7.4 Resumerend	34
8 Betaalbaarheidsanalyse meergezinswoningen	36
8.1 Inleiding	36
8.2 Resultaten huidige situatie	36
8.3 Resultaten streefhuurbeleid	37
8.4 Resumerend	38
9 Resultaten betaalbaarheid verzameld	39

9.1	Inleiding	39
9.2	Resultaten betaalbaarheidsanalyse huidige situatie	39
9.3	Resultaten betaalbaarheidsanalyse streefhuurbeleid	40
9.4	Resumerend	41
10	Resultaten per wijk	42
10.1	Inleiding	42
10.2	Uitgangspunten	42
10.3	Kaartmateriaal wijken	42
11	Resultaten middeninkomens	44
11.1	Inleiding	44
11.2	Betaalbaarheid middeninkomens	44
11.3	Uitgangspunten	45
11.4	Analyse betaalbaarheid middeninkomens	45
11.5	Resumerend	46
12	Sociale raming doelgroep	48
12.1	Inleiding	48
12.2	Sociale doelgroep	48
12.3	Uitgangspunten	48
12.4	Ontwikkelingen sociale doelgroep	49
12.5	Resultaten op gemeenteniveau	49
12.6	Resumerend	50
13	Match betaalbaarheid en beschikbaarheid op basis van streefhuur	52
13.1	Inleiding	52
13.2	Uitgangspunten	52
13.3	Theoretische overschotten en tekorten op basis van betaalbaarheid	55
13.3.1	Theoretische overschotten en tekorten op basis van basisbehoeftegrens	55
13.3.2	Overschotten en tekorten sociale participatiegrens	57
13.4	Resumerend	58
14	Conclusies	60
	Bijlage 1	64
	Bijlage 2	66
	Bijlage 3	67
	Bijlage 4	70
	Bijlage 5	73

Begrippen en definities

Betaalbaarheidsrisico: Huishoudens die te weinig overhouden om te voorzien in de basisbehoeften en, afhankelijk van de definitie, sociale participatie zoals vastgesteld door het Nibud, hebben een betaalbaarheidsrisico. Dat houdt in dat bezuinigd moet worden op uitgaven die het Nibud noodzakelijk acht. Deze bezuinigingen kunnen worden opgevangen door bijvoorbeeld geld te ontvangen van familie/derden, bezuinigen op behoeften (met name reserveringskosten en sociale participatie) of nog scherper te letten op andere uitgaven.

DAEB: Dienst van Algemeen en Economisch Belang. Voor activiteiten die behoren tot de DAEB kunnen woningcorporaties aanspraak maken op staatssteun. De belangrijkste vorm van DAEB is voor corporaties het huisvesten van de huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.678,-. Woningen die voor meer dan € 699,48 worden verhuurd, worden niet tot de kerntaken van corporaties gezien.

Doelgroep: De (sociale) doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een inkomen tot € 34.678,-. Deze grens is vastgesteld ten gevolge van een uitspraak van de Europese Commissie. Binnen de doelgroep wordt een onderscheid gemaakt tussen de **primaire** doelgroep (met recht op huurtoeslag) en de **secundaire** doelgroep (wel behorend tot de doelgroep, maar geen recht op huurtoeslag op basis van een hoger belastbaar inkomen tot € 34.678,-, prijspeil 2014).

Eengezinswoning: Met deze term worden grondgebonden woningen aangeduid.

Huishoudboekje: Genormeerde bedragen waarin gemiddelde uitgaven zijn opgenomen die een huishouden moet maken om te voorzien in levensonderhoud. De **basisbehoeftegrens** gaat uit van het bedrag dat noodzakelijk is om te voldoen aan de minimale uitgaven om in elementaire behoeften te voorzien. Hiertoe behoren huishoudelijke uitgaven voor onder andere voedsel en kleding, minimale zorgkosten, vaste lasten en reserveringsuitgaven. De **sociale participatiegrens** gaat (daarnaast) uit van een bescheiden uitgavenpatroon waarin ook ruimte is voor deelname aan vrijetijdsbesteding, zoals sport, vakantie en bezoek ontvangen.

Huurprijsstypering: Goedkope huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 389,05; betaalbare woningen met een maximale huurprijs van € 699,48; dure woningen met een huurprijs vanaf € 699,48. Binnen de groep betaalbare woningen wordt ook het onderscheid gemaakt tot aan de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag van maximaal € 596,75 en tussen deze aftoppingsgrens en € 699,48, ook wel middelduur genoemd.

Meergezinswoning: Met deze term worden gestapelde woningen aangeduid. Dit zijn appartementen en flats.

Midden- en hogere inkomens: Met deze aanduiding wordt respectievelijk de groep van € 34.678,- tot € 43.000,- en boven de € 43.000,- bedoeld.

Sociaal minimum: De Rijksoverheid drukt met dit begrip het bedrag uit dat nodig is om in levensonderhoud te voorzien. Dit is meestal gelijk aan een bijstandsuitkering. In dit rapport worden deze cijfers ter referentie getoond, maar het begrip staat niet centraal in de analyses.

Streefhuur: Dit is de gewenste huurprijs (vaak aangeduid met een percentage van de maximale huur) die een verhuurder aan een woning toekent op basis van eigenschappen als woningtype, kwaliteit, grootte en ligging. Dat is opgenomen in de Woningwaarderingssstelselpunten (WWS-punten). Vaak ligt de huidige huur onder deze gewenste prijs. Vanwege wettelijke huurdersbescherming is het niet mogelijk de huur direct te verhogen tot de streefhuur. Bij mutatie van bewoners is die mogelijkheid er wel.

1 Managementsamenvatting

Woningcorporaties zijn zich altijd al bewust geweest van de impact die het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging heeft voor de lasten van hun huurders. De laatste jaren, mede door de maatregelen van het Rijk zoals de verhuurdersheffing, staan de effecten van een huurverhoging weer volop in de schijnwerper en zien woningcorporaties zich genoodzaakt hun huurprijsbeleid aan te scherpen. Een groot aantal corporaties voert de inkomensafhankelijke huurverhoging door. Aan de andere kant investeren corporaties flink in de verduurzaming van hun woningen. Toch lijken op dit moment de woonlasten voor de huurder te stijgen. De afgelopen periode zijn er door verschillende organisaties woonlastenonderzoeken uitgevoerd, die bevestigen dat de betaalbaarheid van het wonen voor een deel van de huurders onder druk komt te staan, mede door de toegenomen sociaal-economische problematiek van de afgelopen jaren voor juist de doelgroep van woningcorporaties.

Gezien deze ontwikkelingen heeft een tiental Noordoost-Brabantse woningcorporaties onderzoek laten uitvoeren naar de woonlasten van hun huurders. Zij willen inzicht verkrijgen in de ontwikkeling van betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de sociale doelgroep en welke mogelijkheden er zijn om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te krijgen en te houden. Dit inzicht kan worden gebruikt voor het overleg met de betrokken gemeenten en huurdersvertegenwoordigingen.

Noordoost-Brabant

In de regio Noordoost-Brabant¹ wonen bijna 450.000 mensen. De corporaties Area, BrabantWonen, Kleine Meijerij, Goed Wonen Gemert, Huis en Erf, Mooiland, Peelrand Wonen, St Joseph, Wovesto en ZorgGoedBrabant zijn in de regio als hoofdzakelijk plattelandscorporaties actief en huisvesten 42.000 huishoudens. In Noordoost-Brabant worden (t.o.v. Nederland) weinig goedkope woningen (tot € 389,05 huurprijs) verhuurd, maar is het aandeel betaalbare woningen tot de aftoppingsgrenzen (€ 596,75) groter. Het aandeel van middeldure (tot € 699,48) en dure (boven € 699,48) woningen is overeenkomstig het landelijke gemiddelde.

Van de sociale doelgroep (met een inkomen lager dan € 34.678) van circa 65.000 huishoudens woont ongeveer 46% (bijna 30.000 huishoudens) in een corporatiewoning (zie figuur 1.1); 35.000 huishoudens huurt bij een andere verhuurder of woont in een eigen woning. Ruwweg 12.000 huishoudens met een midden- en hoger inkomen huren ook een woning bij een woningcorporatie.

Doelgroep										Midden- en hogere inkomens (€ 34.678 - € 43.000), 118.370 huishoudens
65.000 huishoudens < € 34.678 (100%)										
29.900 huishoudens in corporatiewoning (46% van de doelgroep)								5.910 huishoudens in particuliere huur (9%)	29.070 huishoudens in koopwoning (45%)	
Primaire doelgroep (20.800 huishoudens)					Secundaire doelgroep (9.100 huishoudens)					
Met huurtoeslag (69% van de doelgroep in corporatiewoningen, 50% van de corporatiewoningen incl. niet-doelgroep)					Zonder huurtoeslag (31% van de doelgroep in corporatiewoningen, 22% van de corporatiewoningen incl. niet-doelgroep)					29% van de corporatiewoningen
1-persoonshuishouden		Samenwonenden (2 personen)		Gezin (met 2 kinderen)	1-persoonshuishouden		Samenwonenden (2 personen)		Gezin (met 2 kinderen)	
Tot de AOW-leeftijd	Boven de AOW-leeftijd	Tot de AOW-leeftijd	Boven de AOW-leeftijd		Tot de AOW-leeftijd	Boven de AOW-leeftijd	Tot de AOW-leeftijd	Boven de AOW-leeftijd		
5390	6130	3060	3160		3060	2270	2680	1330		1390
In de rapportage is verder een onderverdeling in eengezinswoningen en meergezinswoningen gemaakt										12110

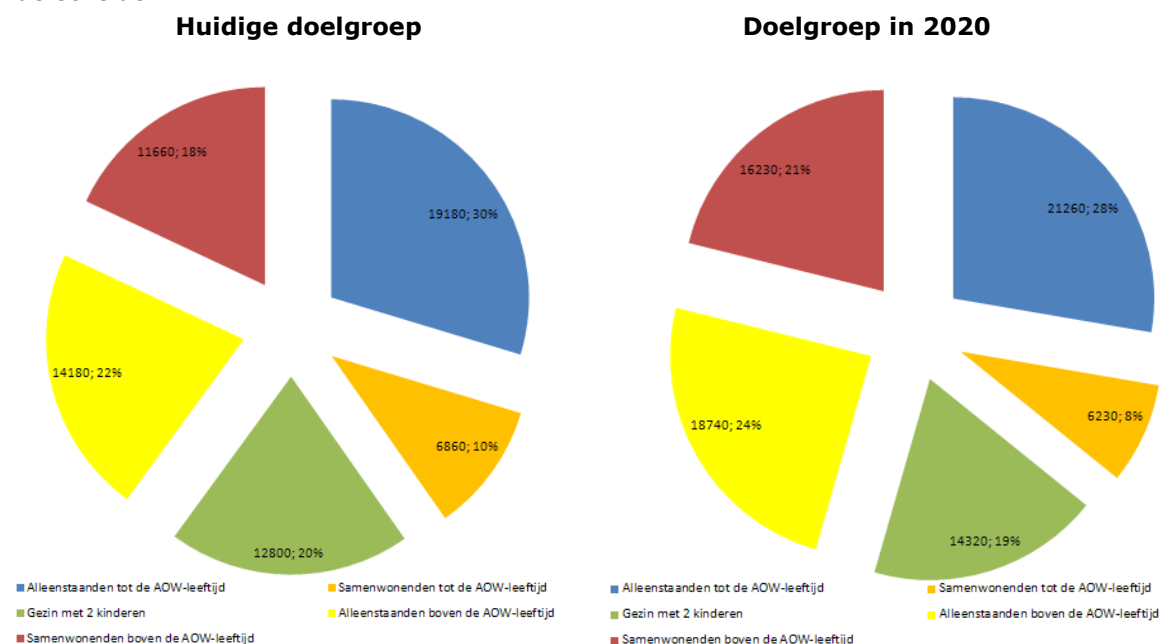
Figuur 1.1 Schematische weergave van de sociale doelgroep en bewoners corporatiewoningen.

* N.B.: In bijlage 1 is deze figuur groter weergegeven (i.v.m. de leesbaarheid).

* N.B. 2: De kleurindicatie geeft aan in hoeverre het betreffende huishoudentype gemiddeld moet bezuinigen.

¹ Voor dit onderzoek is de regio Noordoost Brabant exclusief de gemeente 's-Hertogenbosch.

De totale sociale doelgroep (inclusief huishoudens in particuliere huur en koopsector) is als volgt te onderscheiden:



De sociale doelgroep ontwikkelt zich naar de toekomst richting een groter aantal en aandeel alleenstaanden, zowel tot als boven de AOW-leeftijd.

Betaalbaarheid

Het vaststellen van huurprijzen en de jaarlijkse stijging zijn gehouden aan regelgeving van het ministerie. De huurprijs vormt een belangrijk onderdeel van de woonlasten van de huurder maar is zeker niet het enige onderdeel. De betaalbaarheid van het wonen en in dit geval het huren wordt vaak uitgedrukt in de woonlastenquote. Dit is het aandeel van het inkomen dat huurders kwijt zijn aan woonlasten, uitgedrukt in een percentage. De woonlasten zijn een optelsom van netto huursom, energielasten en gemeentelijke heffingen. Vanzelfsprekend houden wij rekening met de (mogelijke) huurtoeslag. De woonlastenquote is in onze ogen te weinig inzichtelijk, omdat hierin geen rekening is gehouden met de uiteenlopende maandlasten van verschillende typen huishoudens. Atrivé kiest voor een enigszins andere benadering, gebaseerd op het huishoudboekje van de huurder. Wat komt er binnen en wat stroomt er uit? Deze benadering betreft alle kosten die een huishouden moet maken voor het levensonderhoud, dus naast woonlasten ook uitgaven aan bijvoorbeeld voeding, kleding en vervoer.

De bedragen die een huishoudentype met een bepaald inkomen normaliter kwijt is baseren wij op gegevens van het Nibud. Dit instituut maakt onderscheid tussen de basisbehoefte (het bedrag dat noodzakelijk is om te voldoen aan de minimale uitgaven om in elementaire behoeften te voorzien) en een "niet veel maar toereikend" budget (waarin bescheiden uitgaven aan sociale participatie voor verenigingsleven en dergelijke zijn opgenomen). Voor midden- en hogere inkomens wordt daarnaast 'toereikend met enige luxe' gehanteerd. Huishoudens die te weinig overhouden om te voorzien in de basisbehoefte en, afhankelijk van de definitie, sociale participatie en 'toereikend met enige luxe' hebben een betaalbaarheidsrisico.

Betaalbaarheid is dus niet alleen een zaak van woningcorporaties of andere verhuurders maar ook van lokale overheden en rijksoverheid (denk onder meer aan energielasting en toeslagen). Ook is het een zaak van de huurder zelf die uiteindelijk kiest voor de (bij zijn of haar inkomen passende) woning met bijbehorende huurprijs. Als een huurder een te dure woning accepteert, zal de huurder ook de consequenties moeten dragen door te bezuinigen op de uitgaven die door het Nibud noodzakelijk worden geacht.

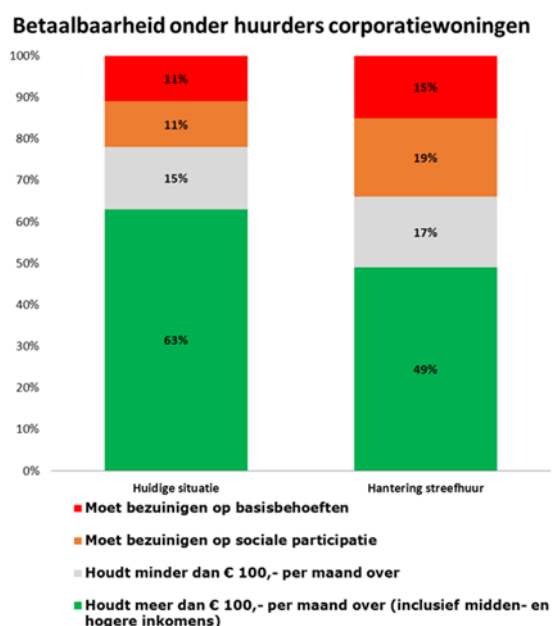
In het betaalbaarheidsonderzoek wordt onderscheid gemaakt voor huurders met en zonder huurtoeslag en in wonen in een grondgebonden (eengezins)woning of gestapelde (meergezins)woning.

Resultaten van het betaalbaarheidsonderzoek

11% van de huishoudens in corporatiewoningen in de regio Noordoost-Brabant ondervinden betaalbaarheidsrisico's als we uitgaan van de basisbehoeftegrens. Nog eens 11% moet bezuinigen op uitgaven voor sociale participatie. Dit betekent derhalve dat 22% ofwel grofweg 1/5^e van de huurders in een corporatiewoning in Noordoost-Brabant betaalbaarheidsrisico's loopt. Dit is lager dan in veel andere regio's in Nederland. Anderzijds duidt dit ook dat een groot gedeelte van de huurders geen betaalbaarheidsrisico's kent. Tot die groep behoren ook huishoudens met middeninkomen (€ 34.678 - € 43.000) en huishoudens met hogere inkomens (> € 43.000); gezamenlijk betreft dit deel 29% van de huishoudens in corporatiewoningen).

In dit onderzoek is niet alleen de huidige situatie inzichtelijk gemaakt, maar ook een toekomstbeeld. Dit is gebaseerd op een aantal ontwikkelingen, waarin de streefhuur als toekomstige huurprijs wordt gehanteerd. Deze streefhuren per woning zijn door de deelnemende corporaties aangegeven. Die ontwikkeling², evenals de verwachte stijging van de energieprijzen, leiden ertoe dat in de toekomst 15% van de huishoudens in corporatiewoningen moet bezuinigen op basisbehoeften en 19% op de uitgaven voor sociale participatie. Hanteren we deze laatste grens, zien we dat 34% ofwel grofweg 1/3^e van de huurders in corporatiewoningen betaalbaarheidsrisico's kent.

In de volgende visualisering is het gemiddelde resultaat voor de primaire doelgroep uitgelicht en welk gedeelte van de huurders moet bezuinigen, zowel voor de huidige situatie als wanneer de streefhuur wordt gehanteerd.



Figuur 1.2 Betaalbaarheid in corporatiewoningen Noordoost-Brabant, bewerking van Atrivé.

² Waarbij is aangenomen dat andere uitgaven voor gemeentelijke heffingen en levensonderhoud stijgen met het jaarlijkse inflatiepercentage. Aangezien in dit rapport inflatie niet wordt doorgerekend, blijven de heffingen in de rapportage gelijk.

Of en wanneer de streefhuur wordt gerealiseerd is de vraag. We nemen voor dit onderzoek aan dat corporaties al hun huurwoningen opnieuw verhuren waardoor het hele bezit de gewenste huur bevat. Veel corporaties heroverwegen op dit moment hun huurbeleid mede vanwege de betaalbaarheidsdiscussie. Dit doen zij onder andere in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente(n) waarin zij werkzaam zijn.

Vervolgens maken we binnen de doelgroep onderscheid in alleenstaanden, tot en boven de AOW-leeftijd, samenwonenden al dan niet onder of boven de AOW-leeftijd en gezinnen. Onder het pictogram op de volgende pagina staan de resultaten vermeld.



- Alleenstaanden zowel jonger als ouder dan de AOW-leeftijd: komen uit met hun budget;
- Samenwonenden, zowel onder als boven de AOW-leeftijd, kennen betaalbaarheidsrisico's. Voor veel van deze huishoudens geldt dat zij moeten bezuinigen op uitgaven voor sociale participatie;
- **De gezinnen (waaronder de eenoudergezinnen) hebben de grootste betaalbaarheidsrisico's en kennen vandaag de dag tekorten en betaalbaarheidsrisico's die in de toekomst zullen toeneemen.**

In de huidige situatie zijn bovendien de betaalbaarheidsrisico's het grootst voor huurtoeslagontvangers. Voor de secundaire doelgroep, die geen recht heeft op huurtoeslag maar wel behoort tot de doelgroep, zijn de betaalbaarheidsrisico's beperkt tot uitgaven voor sociale participatie. Deze groep komt wel uit met hun budget voor basisbehoeften. Huishoudens die net boven de huurtoeslaggrens uitkomen kunnen wel betaalbaarheidsrisico's hebben. Deze betaalbaarheidsrisico's zijn ook niet gelijkmatig verdeeld over eenengezinswoningen en meergezinswoningen. In eenengezinswoningen moet 40% van de huurtoeslagontvangers bezuinigen op ten minste sociale participatie, waarvan 28% op basisbehoeften. In meergezinswoningen moet 30% bezuinigen op ten minste sociale participatie. Het aandeel dat op basisbehoeften moet bezuinigen betreft daarentegen 'slechts' 10%. In de toekomst zullen naar verwachting de verschillen tussen de huishoudens in de een- en meergezinswoningen alleen maar verder toenemen. Dit wordt met name veroorzaakt door een hogere streefhuur en de hogere energierekening voor de eenengezinswoningen. Terwijl juist de koopkracht voor de (primaire en secundaire) doelgroep voor woningcorporaties nauwelijks toeneemt volgens het Sociaal Cultureel Planbureau.

Dilemma

Het dilemma waar corporaties voor staan is dat gezinnen in een grotere (een)gezinswoning (kunnen) wonen, maar dat dit voor hen (steeds) onbetaalbaar(der) is of wordt. Juist gezinnen met kinderen kennen in de Nibud-methode (relatief) forse posten voor overige uitgaven en reserveringen.

Dit in combinatie met de huidige huur- en energielasten voor deze woningen veroorzaakt de krapte.

Demografisch gezien zal op termijn deze groep huishoudens afnemen. Temeer daar door Europees beleid een meerpersoonshuishouden vanwege de inkomenstoets moeilijker aan een corporatiewoning kan komen. Derhalve zal deze groep (in absolute aantallen) binnen het corporatiewoonbestand afnemen. Dit geldt niet voor de eenpersoonshuishoudens die – naar verwachting – een groter deel van het huurdersbestand van de corporaties gaan uitmaken.

Vanwege deze ontwikkelingen is de (toekomstige) beschikbaarheid van woningen met hun bijbehorende huurprijzen in relatie gebracht is met de demografische ontwikkelingen en financiële ruimte van de verschillende huurdersgroepen.

Beschikbaarheid van betaalbare woningen

In het laatste deel van dit onderzoek wordt aandacht geschonken aan de beschikbaarheid van de corporatiewoningen. Het onderzoek berekent theoretische overschotten en tekorten van huurwoningen in verschillende huurklassen op. Deze zijn afgezet tegenover de betaalbaarheidsmogelijkheden van de huidige huurders. Die betaalbaarheidsmogelijkheden zijn gebaseerd op gemiddelde uitgavenpatronen, vastgesteld door het Nibud en (gemiddelde) inkomens van huurders. Daaruit blijkt dat corporaties voldoende betaalbare huurwoningen in bezit hebben om de betaalbaarheidsrisico's van huishoudens die nu in corporatiewoningen in Noordoost-Brabant wonen, te beperken. Vanwege het hanteren van prognosecijfers en gemiddelden van huishoudensinkomens en uitgaven hebben deze overschotten of tekorten een indicatief karakter.

Een groot deel van het betaalbaarheidsprobleem lijkt dan ook dat huishoudens met lage inkomens wonen in een woning die niet bij hun budget past. Dit is gedeeltelijk een verdelingsvraagstuk, maar zeker ook een zaak van persoonlijke woonkeuzes en persoonlijke prioriteiten in de totale uitgaven.

Corporaties kunnen een nieuwe huurder veelvuldig wijzen op de risico's die verbonden zijn aan een hogere huur, het advies is lang niet altijd toereikend. Dit roept dan ook op tot een maatschappelijke discussie. In hoeverre kunnen huurders passend worden toegewezen op betaalbaarheid?

Aanbevelingen vanuit Atrivé

Dit rapport vormt een basis voor de betrokken woningcorporaties om de betaalbaarheidsrisico's verder te beperken. Aan de hand van deze uitkomsten geven we een aantal handvatten waar woningcorporaties gebruik van kunnen maken. Dit betreft maatwerk, per woningcorporatie zal een afweging gemaakt moeten worden aan welke (beleids)knoppen (verder) gedraaid zal moeten worden:

1. Het omgaan met betaalbaarheidsrisico's behoort primair tot de verantwoordelijkheid van de huurder. Voor de sociale doelgroep nemen wij waar dat het overgrote deel van de huren binnen de woonlasten een belangrijk deel uitmaakt en dat deze de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Woningcorporaties voelen zich genoodzaakt om deze problematiek in hun beleid op te nemen. Dit zou evenzeer moeten gelden voor gemeenten, waterschappen, rijksoverheid (energiebelasting, toeslagen, verhuurdersheffing) en andere semipublieke instellingen die ook gedeeltelijk de hoogte van de woonlasten bepalen. Alhoewel gemeenten al actief zijn met sociaalminimabeleid, kan het onderwerp **prominenter op de volkshuisvestelijke agenda** van betrokken partijen.
2. Door het nog nauwer **samenwerken** tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersverenigingen op dit thema kan meer aandacht worden geschonken aan budgetbewustwording.
3. Pas een **gedifferentieerde streefhuur** toe voor eengezinswoningen en meergezinswoningen in plaats van een algeheel streefhuurpercentage. De uitkomsten laten zien dat de lasten voor

huishoudens in een eengezinswoning sneller toe zullen nemen dan bij meergezinswoningen het geval is. Het gat tussen beide woningtypen wordt daarmee groter, waardoor een deel van het corporatiebezit onbereikbaar wordt voor meerpersoonshuishoudens. Elke corporatie kan hier zijn eigen beleid invoeren.

4. In lijn met het eerste punt, bevelen we aan de mogelijkheden te onderzoeken voor het trefpen van **energetische maatregelen**. We vragen wel aandacht voor het volgende. Er zijn immers ook voorbeelden van corporaties die enerzijds het energieverbruik bij huurders hebben weten te beperken, maar anderzijds wel worden geconfronteerd met een toename aan WWS-punten die worden toegekend op basis van de woningkwaliteit. Met uiteindelijk een mogelijk huurprijsoptrend effect. Onder aan de streep hebben huurders op die manier daardoor nog geen profijt van lagere energiekosten. Als de energietarieven op langere termijn stijgen, zullen ze mogelijk wel profiteren.



5. Het is niet juist om te stellen dat dé huurder een probleem heeft. Binnen specifieke doelgroepen nemen we wel betaalbaarheidsrisico's waar. Zo is een duidelijke tendens zichtbaar dat **meerpersoonshuishoudens (voornamelijk met kinderen) de grootste betaalbaarheidsrisico's** hebben. Woningcorporaties kunnen in prestatieafspraken met gemeenten afspreken dat deze doelgroep beter gefaciliteerd moet worden. Dat kan **bijvoorbeeld door sterker te communiceren welke woningen bij welke doelgroep passen, maar ook dat de laagste inkomensgroep steun krijgt voor bepaalde lasten**. Gemeenten geven bijvoorbeeld kortingen op riool- en zuiveringslasten en verstrekken ook kortingspassen voor gemeentelijke voorzieningen.

6. Er lijkt sprake van een **verdelingsprobleem**. Enerzijds zijn er voldoende betaalbare woningen, anderzijds is er sprake van serieuze betaalbaarheidsrisico's bij een deel van de huurders. Het is aanbevelenswaardig dat corporaties de mogelijkheden onderzoeken die een mogelijke oplossing zijn voor dit probleem. Te denken valt bijvoorbeeld aan het vrijmaken van een bedrag voor huishoudens die nu in een te dure corporatiewoning wonen, maar ook geen geld hebben om te verhuizen naar een goedkopere woning. **Een andere mogelijkheid kan zijn een tijdelijke inkomensafhankelijke huurverhoging in te voeren voor midden- en hogere inkomens, wat ten goede komt aan deze huishoudens met betaalbaarheidsproblemen** die hiervoor zelf bij de corporatie moeten aankloppen. Door middel van een **stimulering om passend te wonen** op basis van inkomen, kan het deze huishoudens over de streep trekken.

7. Volgens de Huisvestingswet is het hanteren van passendheidscriteria op basis van inkomen of huishoudentype niet toegestaan. De uitkomsten van dit onderzoek laten echter zien dat dit in deze tijd wel gewenst is. We bevelen de woningcorporaties dan ook aan gezamenlijk het verdeelvraagstuk kenbaar te maken bij Aedes en de Woonbond. Daarnaast komt naar voren dat voornamelijk gezinnen op basis van betaalbaarheid een **woning tot de kwaliteitskortingsgrens nodig hebben om te voorzien in hun levensbehoeften, terwijl deze in realiteit alleen voor jongeren tot de 23 jaar bestemd zijn.**

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

De betaalbaarheid van het huren staat enorm onder druk, zo luidt de conclusie van het rapport '[Wonen in ongewone tijden](#)' uit 2012. Dit wordt veroorzaakt door stijgende huren en dalende inkomsten uit arbeid. Ook stijgende energiekosten worden aangehaald als een belangrijke kostenpost binnen de woonlasten. Lange tijd is de optelsom van de netto huursom, energielasten en gemeentelijke heffingen centraal gesteld in betaalbaarheidsanalyses. Maar dit geeft geen inzichten op de overige kosten die een huishouden maakt voor levensonderhoud, zoals voeding en kleding. Dit betaalbaarheidsdiscours is voor de woningcorporaties in Noordoost-Brabant de aanleiding geweest dit onderzoek te laten uitvoeren, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de toenemende druk op betaalbaarheid van de huur. Daarom ruilen we de conventionele benadering van de woonlastenquote in dit onderzoek in voor de benadering via het huishoudboekje. Aan de hand daarvan onderzoeken wij wat huurders in Noordoost-Brabant aan ruimte overhouden voor de woonlasten.

Gezien de recente ontwikkelingen in de corporatiesector die extra huurverhogingen mogelijk maken, is het relevant niet alleen de huidige situatie in beeld te brengen, maar ook de toekomstige omstandigheden in te schatten. Daarin wordt de impact van stijgende energieprijzen, gevoerde streefhuren en koopkrachtontwikkeling zichtbaar. Dit betekent dat er twee meetmomenten zijn die op wijkniveau in de diverse gemeenten inzicht verschaffen in de omvang van de betaalbaarheidsproblematiek en welke doelgroepen hierdoor juist getroffen worden.

2.2 Leeswijzer

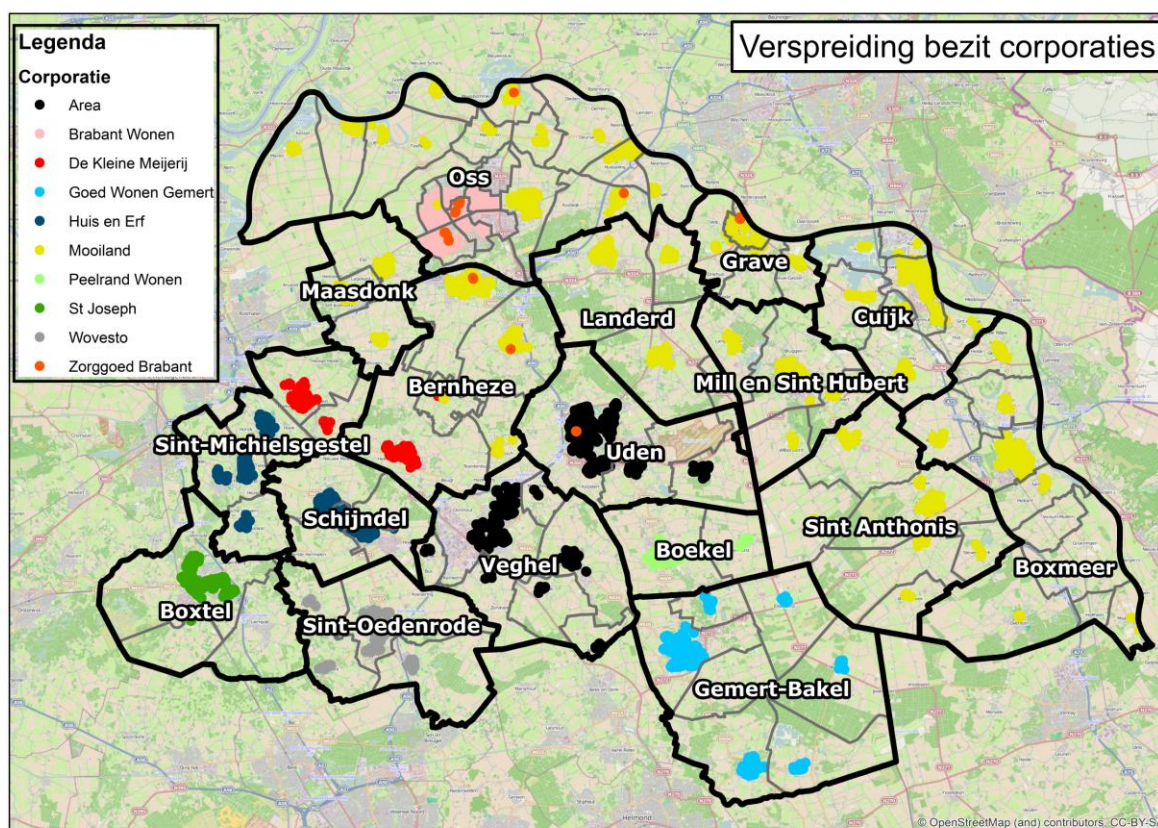
Dit rapport bevat een aantal complexe thema's, die nauw met elkaar verbonden zijn. Toch is het belangrijk een onderscheid te maken om verwarring te voorkomen. Daarom is het rapport opgedeeld in 4 delen. **Deel A** is het **vertrekpunt** voor het onderzoek, waarin achtereenvolgens de karakterisering van het gebied (hoofdstuk 3), de methodische verantwoording (hoofdstuk 4), het woningbezit van de betrokken corporaties (hoofdstuk 5) en de energielasten (hoofdstuk 6) een centraal beeld geven van de lokale omstandigheden, afgezet tegen Nederlandse gemiddelden. In **deel B** staat de **betaalbaarheid** van de huurders centraal. In hoofdstukken 7 en 8 wordt de ernst van de betaalbaarheidsrisico's aangegeven voor huurders van respectievelijk eengezinswoningen en meergezinswoningen. In hoofdstuk 9 wordt de rekensom opgesteld wat de omvang is van huurders die onvoldoende inkomen hebben om de huur te betalen zonder te hoeven bezuinigen op elementaire uitgaven. Dit is op gemeenteniveau gepresenteerd. In hoofdstuk 10 zijn deze verzameldata gedetailleerd per wijk aangegeven (hoofdstuk 10) in kaartmateriaal. Het toont aan hoe sterk het gemiddelde overschot of tekort is van de diverse doelgroepen. Tot slot gaan we in op de middeninkomens. Hoewel de doelgroep met een inkomen tot € 34.678,- centraal staat in de analyses, is het ook van belang een globale inschatting te maken van de betaalbaarheidsrisico's voor middeninkomens (hoofdstuk 11). In **deel C** staat het thema **beschikbaarheid** centraal. Hierin wordt de omvang van de sociale doelgroep in de toekomst (hoofdstuk 12), vastgesteld op het jaar 2020, tegenover het DAEB-woningbezit (woningen onder de liberalisatiegrens van € 699,48) van de corporaties (uit hoofdstuk 4) gezet. Daarmee wordt zichtbaar hoe groot de kernvoorraad zou moeten zijn. In **deel D** vindt de samenvoeging van alle voorgaande delen plaats. Hoofdstuk 13 laat de overschotten en tekorten zien op basis van de betaalbaarheid uit deel B en de beschikbaarheid uit deel C. Daarmee wordt de **bereikbaarheid** bepaald. Tot slot worden de belangrijkste resultaten in de conclusie verwerkt.

Deel A

3 Noordoost-Brabant

3.1 Het gebied

Dit betaalbaarheidsonderzoek richt zich op de veelal landelijke gemeenten in Noordoost-Brabant waar corporatiebezit van de betrokken woningcorporaties gelegen is (zie figuur 3.1). Belangrijk om te vermelden is dat dit niet volledig strookt met de bestuurlijke indeling. 's-Hertogenbosch is bijvoorbeeld niet opgenomen in deze cijfers, wat een ander beeld kan geven dan normaliter van de regio geschetst wordt. In dit gebied, waar bijna 450.000 inwoners wonen, staat samenwerking voorop. De regionale ambtelijke [werkgroepen](#) voor wonen zijn hiervoor illustratief.



Figuur 3.1: Werkgebieden woningcorporaties in Noordoost-Brabant.

N.B. BrabantWonen, Kleine Meierij en Mooiland bezitten ook woningen buiten dit gebied, maar deze worden niet in de analyse meegenomen.

3.2 Huishoudens en inwoners

Periode 2007-2012				
		Noordoost-Brabant	Noord-Brabant (PV)	Nederland
Inwoners	Aantal inwoners	446.653	2.463.700	1.670.000
	Bevolkingsgroei (per 1000 inwoners)	2,4	3,6	4,3
Woningen	Gemiddelde woningwaarde	€ 292.605	€ 263.716	€ 236.704
	Gemiddeld besteedbaar inkomen (x € 1 000)	€ 39,4	€ 38,2	€ 37,4
Inkomen	Gemiddeld besteedbaar inkomen eenpersoonshuishoudens (x € 1 000)	€ 19,7	€ 19,8	€ 19,9
	Gemiddeld besteedbaar inkomen meerpersoonshuishoudens (x € 1 000)	€ 41,3	€ 40,8	€ 40,5
Uitkeringen	Aantal WW-uitkeringen	6.495	39.697	251.078
	Aantal WW-uitkeringen (per 1 000 inwoners 15 tot 65 jaar)	21,1	24,3	22,5

Tabel 3.1: Regionale kenmerken Noordoost-Brabant en referentiegebieden in 2007-2012, bron: CBS, 2012.

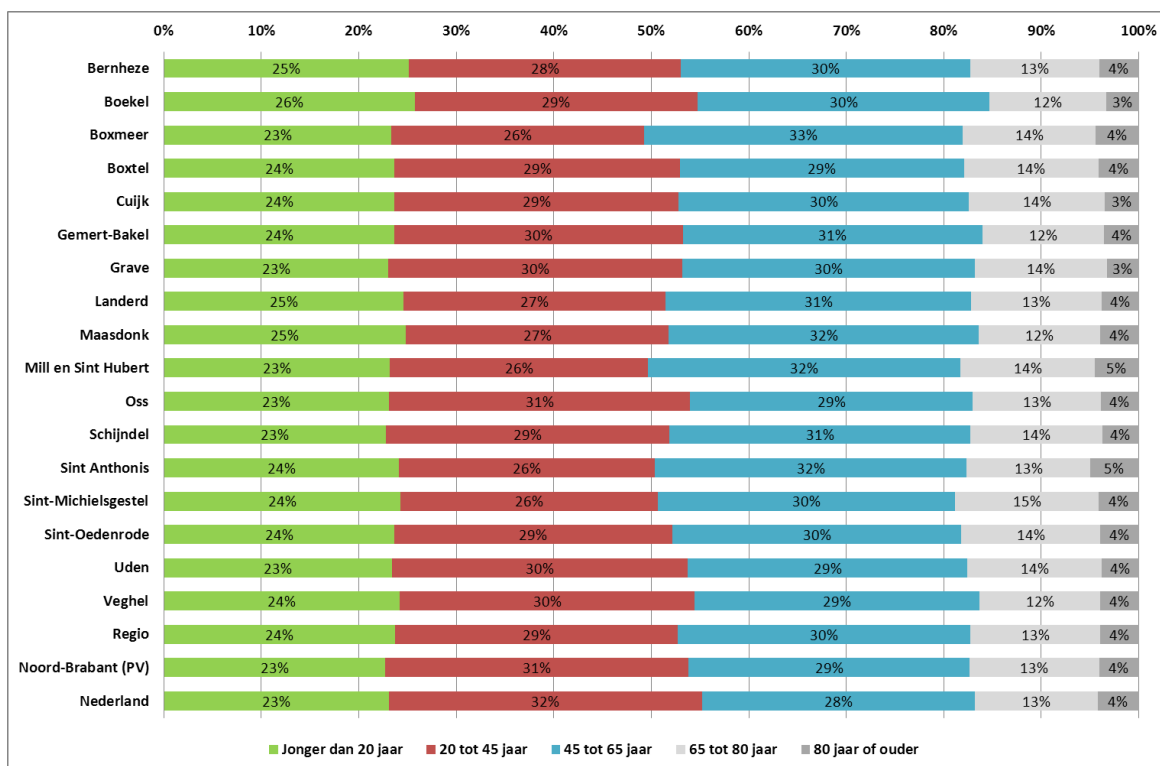
In de periode 2007-2012 is het aantal inwoners in Noordoost-Brabant met 2,4% gestegen (zie tabel 3.1); bijna 2 procentpunt onder het Nederlands gemiddelde. Ook afgezet tegen het provinciecijfer is de bevolkingsgroei laag te noemen. De huishoudens die er wonen betalen een hogere prijs voor de woning dan elders, maar verdienen ook meer dan elders. Dat geldt voor het totale gemiddelde alsook voor meerpersoonshuishoudens. Slechts eenpersoonshuishoudens verdienen in deze regio gemiddeld een fractie minder dan het Noord-Brabants en Nederlands gemiddelde. Ook wat betreft het gebruik van sociale voorzieningen 'scoort' Noordoost-Brabant beter dan de referentiegebieden.

	Huishoudens	Inwoners	Gemiddelde huishoudensgrootte	Aandeel eenpersoonshuishoudens	Aandeel meerpersoonshuishoudens zonder kinderen	Aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen
Bernheze	11.508	29.775	2,56	24,2%	33,3%	42,6%
Boekel	3.742	10.062	2,61	23,8%	32,7%	43,5%
Boxmeer	11.585	28.227	2,39	27,1%	34,9%	38,0%
Boxtel	12.925	30.436	2,31	31,5%	32,4%	36,1%
Cuijk	10.462	24.743	2,35	29,0%	33,5%	37,5%
Gemert-Bakel	11.835	29.101	2,43	27,1%	33,2%	39,7%
Grave	5.431	12.731	2,29	32,5%	31,7%	35,8%
Landerd	5.848	15.223	2,55	24,0%	33,3%	42,6%
Maasdonk	4.289	11.220	2,58	23,1%	34,2%	42,8%
Mill en Sint Hubert	4.363	10.906	2,48	24,5%	35,6%	39,9%
Oss	36.350	84.861	2,32	31,4%	31,2%	37,4%
Schijndel	9.557	23.262	2,39	26,6%	34,0%	39,3%
Sint-Anthonis	4.498	11.760	2,53	24,4%	35,1%	40,5%
Sint-Michielsgestel	11.177	28.040	2,47	25,7%	33,7%	40,6%
Sint-Oedenrode	7.310	17.921	2,44	27,0%	34,8%	38,2%
Uden	17.440	40.948	2,32	31,0%	32,2%	36,9%
Veghel	15.180	37.437	2,44	27,6%	32,4%	40,0%
Regio	183.500	446.653	2,41	28,2%	32,9%	38,8%
Noord-Brabant	1.086.264	2.471.011	2,25	33,7%	31,4%	34,9%
Nederland	7.569.371	16.779.575	2,19	37,0%	29,1%	33,9%

Tabel 3.2: Huishoudensomvang en -opbouw in Noordoost-Brabant per gemeente, bron: CBS Statline, 2013.

Binnen het werkgebied zijn verschillen waarneembaar. Oss is veruit de grootste gemeente, zowel qua inwonertal als huishoudensaantallen (zie tabel 3.2). Uden en Veghel zijn qua inwoneraantal in deze regio middelgroot, de overige gemeenten zijn relatief klein en herbergen 10.000 tot iets meer dan 30.000 inwoners. De gemiddelde huishoudengrootte is in de regio hoger dan het Nederlands en Brabants gemiddelde. In de kleinste gemeente Boekel zijn huishoudens het grootst (2,61 personen per huishouden), in een andere kleine gemeente Grave zijn ze het kleinst (2,29 personen per huishouden).

De hogere gemiddelde huishoudensgrootte is zichtbaar in de verdeling van eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Het aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen is een aantal procent hoger dan in Noord-Brabant en Nederland. Met 38,8% van de huishoudens maakt dit een groot gedeelte van de huishoudensopbouw uit. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is juist lager dan in andere gebieden, bijna 10 procentpunt minder dan in Nederland.



Figuur 3.2: Leeftijdsopbouw in Noordoost-Brabant, bron: CBS Statline, 2013.

Ondanks de relatief hoge gemiddelde huishoudensgrootte is er niet sprake van een bijzonder groot aandeel jongeren, want de 24% van de inwoners dat jonger is dan 20 jaar wijkt nauwelijks af van provinciale en landelijke gemiddelden. De verwachting is daarom dat de bevolkingsontwikkeling conform de landelijke ontwikkelingen zal verlopen. Dat houdt in dat een beperkte bevolkingsgroei plaatsvindt de komende decennia, maar ook dat het aantal huishoudens, dat in steeds grotere mate uit eenpersoonshuishoudens zal bestaan, nog harder stijgt. Dit wordt aangeduid met 'huishoudensverdunding'. In de rapportage wordt de bevolkingsontwikkeling van de sociale doelgroep, opgesteld aan de hand van Primos2013³, behandeld in het hoofdstuk 'sociale raming'.

3.3 Huishoudens en hun inkomens

Het gemiddelde besteedbaar inkomen in de regio is relatief hoog, zoals zichtbaar is in de vorige paragraaf. Dit betekent echter niet automatisch dat de armoede hier minder is. Er kan immers sprake zijn van een ongelijke verdeling. Om de groepen in beeld te krijgen die aan de onderkant van de inkomensverdeling zitten, worden door het CBS de begrippen sociaal minimum en de doelgroep gehanteerd. Het sociaal minimum wordt ter referentie opgenomen. Wat dit begrip betekent, wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

³ Er is geen gebruik gemaakt van de provinciale prognoses, aangezien deze tijdens het onderzoek niet beschikbaar zijn gesteld. Primos2013 geeft de mogelijkheid uit te splitsen naar huishoudentypen en leeftijden, waardoor dit model voor deze analyse goed toepasbaar is.

3.3.1

Sociaal minimum

	Sociaal minimum, bijstandsniveau		120% van het sociaal minimum	
	21 jaar tot pensioengerechtigde leeftijd			
	Per maand	Per jaar	Per maand	Per jaar
Alleenstaand, vanaf 21 jaar	€ 646	€ 7.752	€ 775	€ 9.302
Alleenstaande ouder	€ 904	€ 10.848	€ 1.085	€ 13.018
Gehuwden	€ 1.292	€ 15.498	€ 1.550	€ 18.598
	Normen vanaf de pensioengerechtigde leeftijd			
Alleenstaand	€ 992	€ 11.902	€ 1.190	€ 14.282
Gehuwden, tenminste 1 persoon pensioengerechtigde leeftijd	€ 1.365	€ 16.382	€ 1.638	€ 19.658
* Bedragen zijn exclusief vakantiegeld				

* Bedragen zijn exclusief vakantiegeld

Tabel 3.3, bron: Recht op Bijstand, 2014.

Het sociaal minimum wordt gedefinieerd als het wettelijk bestaansminimum zoals dat in de politieke besluitvorming is vastgesteld. Dit verschilt per huishoudensvorm (zie tabel 3.3). Om te kunnen beoordelen hoe het inkomen van een huishouden zich verhoudt tot het minimum, moet aan de hand van de regelgeving worden vastgesteld welke norm voor het desbetreffende huishouden van toepassing is. Bij AOW-gerechtigden is het bedrag bijvoorbeeld aan AOW-pensioen als norm gesteld. De norm voor een (echt)paar met uitsluitend minderjarige kinderen is gelijkgesteld aan de bijstandsuitkering van een echtpaar, aangevuld met de (leeftijdsafhankelijke) kinderbijslag (zie figuur over de Toeslagenwet). Met kinderbijslag wordt het hebben van kinderen gecompenseerd. Vanaf 1 januari 2015 worden alleenstaanden met kind gelijkgesteld aan alleenstaanden zonder kind.

Het risico op armoede loopt sterk uiteen voor verschillende groepen van huishoudens. [CBS](#) becijfert dat alleenstaanden een duidelijke meerderheid vormen in de groep met kans op armoede. Meerpersoonshuishoudens komen volgens deze berekeningen niet vaak in de problemen. Ons onderzoek betwist deze benadering en gaat uit van een ander perspectief. Het huishoudboekje van het Nibud hanterend blijkt namelijk dat overige kosten zoals voeding juist veel groter zijn in deze doelgroepen. Mogelijk kennen deze groepen daarom 'verborgen' armoede. Uitgaven voor bijvoorbeeld sociale participatie en zorg drukken namelijk zwaar op de begroting die vanuit het inkomen of de woonlastenquote niet direct zichtbaar zijn.

3.3.2

De doelgroep

Sinds 1 januari 2011 wordt een inkomensgrens gehanteerd voor de toewijzing van een sociale huurwoning ten gevolge van een uitspraak van de Europese Commissie. **Deze inkomensgrens bedraagt per 1 januari 2014 € 34.678,- per jaar. Dit komt neer op een belastbaar inkomen van € 2.890,- per maand (inclusief vakantiegeld).** Woningcorporaties dienen minstens 90% van het vrij te komen bezit te verhuren aan huishoudens die een lager huishoudeninkomen hebben dan dit bedrag. Zittende huurders zijn niet gebonden aan een bepaald inkomen. Wel kunnen zij soms rekenen op een extra huurverhoging als zij niet (meer) tot de doelgroep behoren. Elke corporatie maakt een eigen afweging in hoeverre dat nodig wordt geacht ten bate van de financiële situatie en of de middeninkomens hiermee niet te zwaar worden belast. In bijlage 1 treft u een schematisch overzicht met een schematisch overzicht van de doelgroep.

3.3.3 Sociale minima en de doelgroep in Noordoost-Brabant

	Noordoost-Brabant				Noord-Brabant				Nederland			
	Sociaal minimum		Inkomen tot 120% sociaal minimum		Sociaal minimum		Inkomen tot 120% sociaal minimum		Sociaal minimum		Inkomen tot 120% sociaal minimum	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Hoofdkostwinner jonger dan 65 jaar	8.900	6,6%	11.600	8,6%	64.600	8,1%	84.000	10,5%	527.100	9,4%	683.700	12,2%
Hoofdkostwinner 65 jaar of ouder	1.300	2,8%	8.600	18,6%	7.300	2,7%	52.200	19,6%	55.700	3,1%	371.900	20,8%
Totaal eenpersoonshuishouden	4.700	9,5%	11.300	22,7%	37.700	10,8%	78.900	22,5%	321.300	12,0%	628.200	23,5%
Totaal meerpersoonshuishouden	5.300	4,0%	9.100	6,9%	34.300	4,8%	57.300	8,0%	261.500	5,5%	427.500	9,0%
Woonsituatie: Eigen woning	3.700	3,0%	5.300	4,3%	19.800	3,0%	27.300	4,2%	142.200	3,4%	198.900	4,7%
Woonsituatie: Huur met huurtoeslag	4.500	23,0%	11.900	60,7%	36.000	25,7%	83.600	59,7%	312.900	28,0%	663.800	59,5%
Woonsituatie: Huur zonder huurtoeslag	2.000	5,4%	3.900	10,5%	16.200	6,0%	25.200	9,3%	127.700	6,2%	193.100	9,4%
Totaal	10.200	4,7%	20.200	13,6%	71.900	5,4%	136.200	15,0%	582.800	6,2%	1.055.600	16,5%

Tabel 3.4: Sociale minima op twee niveaus met twee referentiegebieden. Kleurindicatie ten opzichte van de referentiegebieden. Hoe groener, hoe kleiner de groep van sociale minima. Bron: CBS Statline, 2013.

Van een ongelijke verdeling met veel rijkere en veel armere huishoudens lijkt geen sprake. Volgens de definitie van het sociaal minimum is in Noordoost-Brabant minder sprake van armoede dan in andere regio's (zie tabel 3.4). De provincie Noord-Brabant kan wat armoede betreft betere cijfers overleggen dan het totaal in Nederland. De regio Noordoost-Brabant laat vervolgens weer kleinere aantallen sociale minima zien. In Noordoost-Brabant komt dat neer op 10.200 huishoudens. Deze definitie hanterend is zichtbaar dat voornamelijk huishoudens die jonger zijn dan de AOW-leeftijd veel vaker te maken hebben met kans op armoede dan ouderen en dat het vaker huurders dan eigenaar-bewoners betreft. Ook eenpersoonshuishoudens komen er slechter vanaf dan meerpersoonshuishoudens. Binnen de groep van huurders die aanspraak maakt op huurtoeslag is een relatief groot gedeelte afhankelijk van een inkomen rond het sociaal minimum. Opmerkelijk is dat de hantering van het inkomen dat 120% boven de sociale minimumgrens ligt een ander beeld vertoont. Het toont aan dat, in tegenstelling tot de absolute minimumgrens, juist ouderen in de problemen komen. In tegenstelling tot de absolute minimumgrens, is ook het aandeel huishoudens huurders, zowel huurders met als zonder huurtoeslag, iets groter dan het provinciaal en landelijk gemiddelde. Aangezien gemeenten vaak de 120%-norm hanteren om armoede te definiëren, kan ruim 60% van de huishoudens met huurtoeslag worden gerekend tot risicogroep en 10,5% van de huurders zonder huurtoeslag. Op basis van deze definitiehantering wordt de hypothese uitgesproken dat veel huishoudens in een corporatiewoning betaalbaarheidsrisico's kennen. In dit betaalbaarheidsonderzoek wordt een slag extra gemaakt. Immers, het betreft niet alleen de inkomens die worden gehanteerd, maar ook de gemiddelde overige uitgaven die per doelgroep verschillen. Mogelijkerwijs heeft dit invloed op de verhoudingen tussen de doelgroepen. Meer over de methode van deze berekeningen treft u in hoofdstuk 4.

	Voorraad sociale huur (%)	Aandeel doelgroep in corporatiewoning	Aantal corporatiewoningen	Tot € 34.000	Middeninkomens	Scheefhuurders	Tot € 34.000 (%)	Middeninkomens (%)	Hogere inkomens (%)
Bernheze	21%	41%	2.230	1.520	240	470	68%	11%	21%
Boekel	16%	37%	580	430	60	90	74%	10%	16%
Boxmeer	23%	44%	2.615	1.750	300	565	67%	11%	22%
Boxtel	30%	55%	3.715	2.590	415	710	70%	11%	19%
Cuijk	30%	57%	2.955	2.130	325	500	72%	11%	17%
Gemert-Bakel	23%	45%	2.495	1.805	220	470	72%	9%	19%
Grave	21%	35%	1.040	725	135	180	70%	13%	17%
Landerd	19%	41%	1.065	750	105	210	70%	10%	20%
Maasdonk	15%	34%	680	455	65	160	67%	10%	24%
Mill en Sint Hubert	22%	43%	945	620	115	210	66%	12%	22%
Oss	28%	54%	10.035	7.190	935	1.910	72%	9%	19%
Schijndel	25%	48%	2.125	1.550	170	405	73%	8%	19%
Sint Anthonis	17%	33%	695	485	85	125	70%	12%	18%
Sint-Michielsgestel	16%	33%	1.730	1.225	185	320	71%	11%	18%
Sint-Oedenrode	18%	37%	1.320	955	145	220	72%	11%	17%
Uden	28%	53%	4.815	3.345	525	945	69%	11%	20%
Veghel	20%	40%	2.980	2.090	335	555	70%	11%	19%
Nederland	31%	53%	2.163.005	1.554.135	221.645	387.225	72%	10%	18%

Tabel 3.5: Huurvoorraad, bewoning door de sociale doelgroep en bewoning corporatiewoningen naar inkomen, bron: CBS, 2011 en Sysvov, 2013.

* Middeninkomens worden gedefinieerd als € 34.678,- tot € 43.000,-, hogere inkomens > € 43.000,-

Noordoost-Brabant is een gebied met een relatief laag gemiddeld aandeel sociale huurwoningen. In geen van de gemeenten is het aandeel zo groot als in Nederland. Sterker, in een aantal gemeenten is het aandeel voor de helft zo klein als het Nederlands gemiddelde. In Boekel, Maasdonk en Sint-Michielsgestel ligt het aandeel rond de 15% tegenover 31% op landelijk niveau. Kijken we naar het aandeel van de sociale doelgroep dat in een corporatiewoning woont, dan zien we dat het 33% tot 57% betreft (zie tabel 3.5). Dit betekent dat 43% tot 67% van de doelgroep in een koopwoning of particuliere huurwoning woont. In Nederland is dat gemiddeld 53% (zie tabel 3.5), in Noordoost-Brabant is het aandeel met name in de kleinere gemeenten kleiner. In de volgende hoofdstukken wordt specifiek de betaalbaarheid voor de doelgroep in de corporatiesector behandeld, in hoofdstuk 12 staat meer informatie over de sociale doelgroep in de regio.

Binnen het aandeel corporatiewoningen is een onderscheid te maken tussen huishoudens die behoren tot de doelgroep en huishoudens die behoren tot de midden- en hogere inkomensgroepen. Hoe deze verdeling tot stand is gekomen, is afhankelijk van de woonduur van zittende huurders⁴ en het beleid van de desbetreffende woningcorporatie. Sinds een aantal jaar is het namelijk nog maar beperkt mogelijk middeninkomens een sociale huurwoning toe te wijzen. Voor bewoners die al langer in de woning wonen, is het bovendien mogelijk om er te blijven ondanks een hoger inkomen. Het strengere beleid is daarom nog niet direct zichtbaar in het aandeel van de bewoners die niet tot de doelgroep behoren. Dat gebeurt pas bij mutatie van de woningen. Zichtbaar is dat in de meeste gemeenten het aandeel van de doelgroep woonachtig in een corporatiewoning kleiner is dan het Nederlands gemiddelde (zie tabel 3.5). In Mill en Sint Hubert is het aandeel met 66% het laagst. In deze gemeenten wonen dan ook relatief veel middeninkomens (€ 34.678,- - € 43.000,-) en hogere inkomens (> € 43.000,-) in corporatiewoningen. In Boekel, Cuijk, Schijndel,

⁴ Woningcorporaties kunnen zittende huurders beperkte huurstijgingen opleggen, bij mutatie van huishoudens kan de huur sterker worden verhoogd. Bewoners die al lange tijd in dezelfde woning wonen, hebben daardoor een (relatief) lage huur.

Sint-Oedenrode en Oss is het tegenovergestelde zichtbaar. Daar is het aandeel middeninkomens en hogere inkomens beperkt tot een aandeel dat onder of gelijk aan het Nederlands gemiddelde zit.

3.4 Resumerend

Op basis van de inkomensgegevens lijkt er geen aanleiding voor te veronderstellen dat in deze regio de betaalbaarheidsrisico's groot zijn, ook al woont een groot gedeelte van de sociale doelgroep (tot € 34.678,-) niet in een corporatiewoning. Niet alleen het gemiddelde inkomen is hoger dan in de referentiegebieden, ook lagere inkomens vormen een kleiner aandeel van de bevolking dan elders. Aan de andere kant zijn in Noordoost-Brabant veel meerpersoonshuishoudens. Ervaringen van Atrivé uit andere onderzoeken tonen aan dat deze groep kwetsbaar is. Deze betaalbaarheidsanalyse geeft meer inzicht in de omvang van de kwetsbare groepen. Dat wordt in de volgende hoofdstukken toegelicht.

4 Woonlastenonderzoek

4.1 Budgetbenadering

'Steeds meer huurders in geldnood' luidt de kop boven een artikel van de [Volkskrant](http://www.volkskrant.nl/economie/steeds-meer-huurders-in-geldnood~a3696935/)⁵. Dit artikel gaat in op een recent onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving over de mate waarin huurders en eigenaar-bewoners hun woonlasten en overige uitgaven kunnen bekostigen in de periode 2002 -2012.

In ons onderzoek wordt het huishoudboekje van huurders van de woningcorporaties in Noordoost-Brabant voor de huidige situatie en de toekomst belicht. De betaalbaarheid van wonen staat door toename van de woonlasten, energiekosten en de overige huishoudkosten onder druk. Daardoor kan het zo zijn dat voor een deel van de doelgroep de geraamde kosten de geraamde inkomsten dreigen te overstijgen. Deze huishoudens kunnen volgens deze raming minder uitgeven aan levensonderhoud dan de door het Nibud aangemerkte basisbehoeftegrens en/of de sociale participatiegrens. Deze betaalbaarheidsrisico's betekenen in de praktijk dat huishoudens ofwel moeten bezuinigen (om niet in te teren op mogelijk aanwezige reserves) of wellicht worden bijgestaan door derden om de balans te bewaren.

Met behulp van de budgetbenadering wordt de situatie van huurders anno 2014 vergeleken met die in de toekomst. Het beeld van nu is ontegenzeggelijk interessant, zeker met de huidige politieke aandacht voor de door de woningcorporaties toegepaste huurprijsantering. Maar zeker zo interessant is het om te zien wat de effecten zijn van de streefhuur. Dat is de huurprijs voor woningen die woningcorporaties wensen te bereiken gezien de kwaliteit van de woning. Er is geen specifiek moment aanwijsbaar waarop de streefhuur bereikt zal worden. In deze rapportage is gekozen voor het jaar 2020, ook al is het niet aannemelijk dat tegen deze tijd alle woningen zijn gemuteerd. Het toont daarom min of meer een *worst case scenario* voor de betaalbaarheid. Daarbij wordt rekening gehouden met de door het Centraal Plan Bureau verwachte koopkrachtontwikkeling en de ontwikkeling van energieprijzen voor dit tijdsbestek.

Naast het zoeken naar een antwoord op de vraag of steeds meer huurders in (verdere) geldnood komen, wordt voornamelijk onderzocht welke huurders dit zijn en in welke wijken deze huurders van de negen betrokken gemeenten zich bevinden.

Hoe is ons onderzoek opgebouwd en welke veronderstellingen liggen eraan ten grondslag?

Dataverantwoording

Wij maken gebruik van de volgende data:

Inkomensgegevens: HuurtoeslagCijfers in Beeld, CBS en WoOn2012

Energieverbruiksgegevens: Agentschap NL (tegenwoordig RVO.nl) en CBS

Heffingen: COELO (Centrum voor Onderzoek van de Economie van Lagere Overheden)

Huurtoeslag, zorgtoeslag, kinderbijslag, kindgebonden budget: Toeslagen Belastingdienst

Zorgverzekeringspremie: Independer

Overige uitgaven: Budgethandboek NIBUD

Prognosecijfers: Primos2013

Huurprijs huidige huur/streefhuur: Opgave corporaties

Het onderzoek gaat uit van de budgetbenadering voor het huishoudenboekje van een huishouden,⁶ waarbij het gemiddelde inkomen van een huurtoeslagontvanger op wijkniveau per huishoudentype

⁵ <http://www.volkskrant.nl/economie/steeds-meer-huurders-in-geldnood~a3696935/> , 24 juli 2014.

⁶ In figuur 4.2 is het gemiddelde huishoudboekje toegevoegd.

aan de basis staat. Ook voor de niet-huurtoeslagontvangers behorend tot de doelgroep is een gemiddelde op wijkniveau opgesteld. De uitgaven voor levensonderhoud en sociale participatie (sport, vakantie) worden gerelateerd aan de inkomenspositie van de bewoner. Het onderzoek richt zich op:

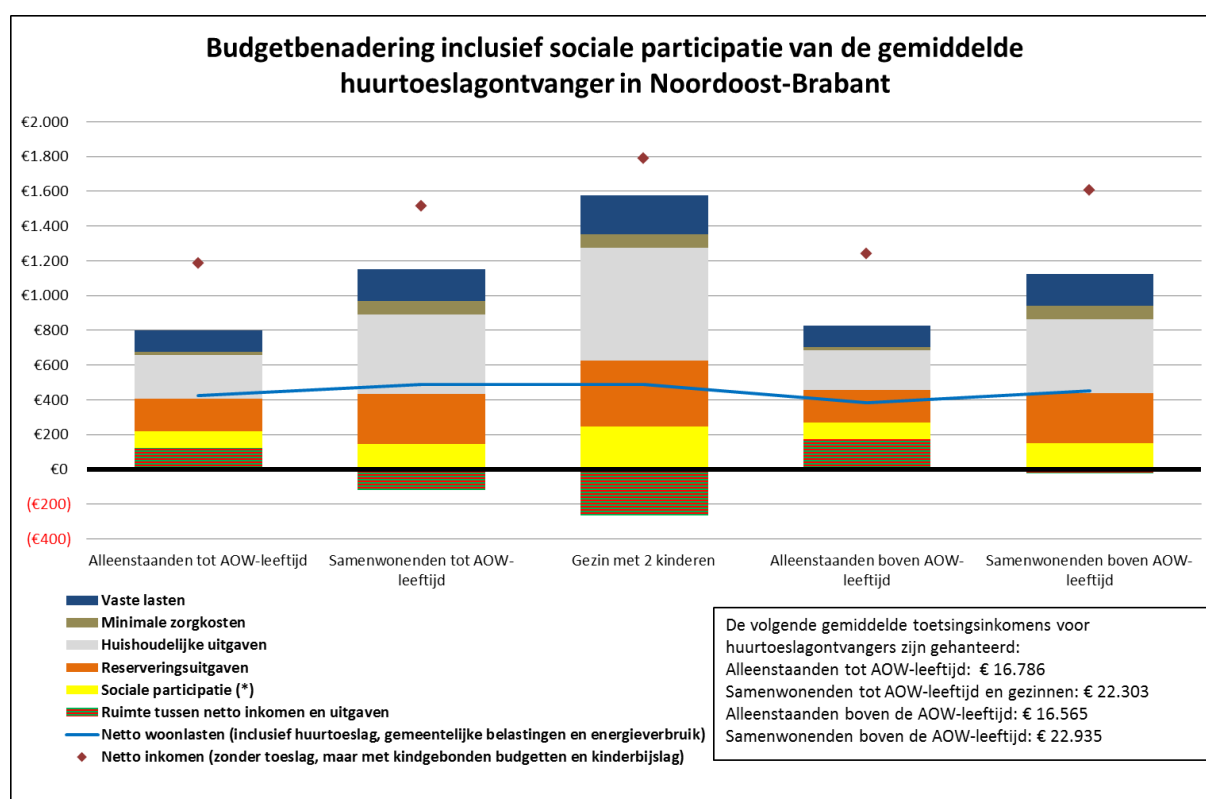
- Bewoners met huurtoeslag.
- Bewoners zonder huurtoeslag (maar wel behorend tot de doelgroep van de woningcorporatie).
- Bewoners met een middeninkomen (tussen € 34.678,- en € 43.000,-).

Vervolgens worden drie meetlatten gehanteerd (zie figuur 4.1).

Vanzelfsprekend is de ondergrens **de basisbehoeftegrens**: het bedrag dat noodzakelijk is om te voldoen aan de minimale uitgaven om boven de armoedegrens te blijven.

De tweede meetlat betreft het gangbare "niet veel, maar toereikend". Hier zijn bescheiden uitgaven voor **sociale participatie**, zoals contributie voor een sportvereniging en een huisdier opgenomen.

Nibud publiceert op basis van hun periodieke enquêtes toenemende uitgaven voor luxe goederen bij hogere (midden)inkomens. Deze werkelijke uitgaven worden voor het deel boven de tweede meetlat (niet veel, maar toereikend) gecorrigeerd om zodoende een normbudget voor auto en andere luxeartikelen te bepalen. Deze meetlat noemen wij "**toereikend, met enige luxe**". Deze derde meetlat wordt alleen toegepast voor middeninkomens (> € 34.678,-), niet behorend tot de doelgroep.



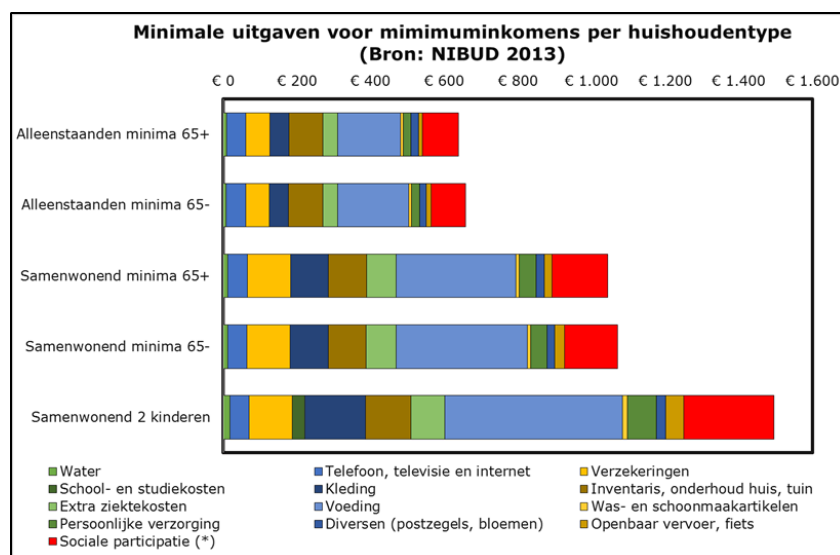
Figuur 4.1: Budgetbenadering per doelgroep, bron: bewerking Atrivé van Nibud, HCIB, CBS en gegevens corporaties.

De uitgaven voor levensonderhoud en sociale participatie verschillen niet alleen per inkomen maar ook per doelgroep. Wij onderscheiden hiervoor 5 verschillende huishoudentypen. In figuur 4.1 is de budgetbenadering per huishoudentype voor huurtoeslagontvangers weergegeven. De grafiek toont de gemiddelde inkomens in de regio voor huurtoeslagontvangers minus de uitgaven zoals geraamd door het Nibud. De blauwe lijn is apart weergegeven, omdat corporaties gedeeltelijk invloed hierop kunnen uitoefenen (maar alleen op de huurprijs, die in deze regio gemiddeld € 500,- is, en dus niet op de gemeentelijke belastingen, de hoogte van de huurtoeslag en het individuele ener-

gieverbruik). Het rood-groen gearceerde vlak toont hoeveel een gemiddelde huurtoeslagontvanger overhoudt of tekort komt als het inkomen wordt verminderd met deze kostenposten. Staat dit deel boven de streep hoeft er niet bezuinigd te worden, staat het onder de streep is dat wel het geval.

Indien de basisbehoeftegrens wordt gehanteerd, wordt de gele kostenpost (sociale participatie) verminderd op het totaal. Dan blijven de gemiddelde huurtoeslagontvangende gezinnen met 2 kinderen (dit is een huishoudenstype opgesteld door het Nibud) een negatieve balans vertonen, voor de andere groepen verandert het tekort in een overschot omdat er ruimte tussen de inkomsten en uitgaven is. Blijft ook dan nog een tekort bestaan, is het meest aannemelijk dat wordt bezuinigd op de reserveringsuitgaven, die in het oranje zijn aangegeven.

Dit vertoonde beeld is slechts een globale weergave van een gemiddeld huishouden, zonder onderscheid te maken naar woningtype, huishoudenstype etc. In de rapportage worden deze algemene gegevens verder uitgewerkt op wijkniveau.



Figuur 4.2: Minimale uitgaven voor minimuminkomens per huishoudentype, bron: Nibud, 2013.

N.B. In de legenda staan de kleuren geïndiceerd van links naar rechts, boven naar beneden.

In figuur 4.2 zijn de globale kostenposten (zonder woonlasten) uit figuur 4.1 gespecificeerd. Deze uitgangspunten zijn voor elke groep en wijk hetzelfde gehouden. In bijlage 2 ziet u de opbouw van de variabelen die een analyse op laag schaalniveau mogelijk maken. De keuze voor het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen maakt het mogelijk te differentiëren naar huurprijs en energieverbruik. Dit levert uiteindelijk 20 huishoudenstypen op waar uitspraken over gedaan worden wat betreft betaalbaarheid. Ondanks het uitgebreide aantal huishoudenstypen blijven we spreken over gemiddelden. In de rapportage geven we weer in hoeverre een **gemiddeld** huishouden behorend tot het betreffende huishoudenstype betaalbaarheidsrisico's kent. We kunnen immers in verband met privacy geen specifieke huishoudensinkomens koppelen aan de individuele huurprijzen en energieverbruik. Aan de hand van onze methodiek kunnen we gedetailleerde gegevens weergeven, maar het blijft een benadering van de werkelijkheid. Ter illustratie, de absolute aantallen in hoofdstuk 7, 8 en 9 geven aan hoeveel huishoudens tot de gedefinieerde huishoudenstypen behoren. De kleuraanduiding geeft vervolgens aan in hoeverre er **gemiddeld** sprake is van betaalbaarheidsrisico's.

4.2 Huidig beeld

De deelnemende woningcorporaties hebben actuele huurprijzen (per woning) en servicekosten verstrekt. De huurprijs per woning wordt verhoogd met energielasten en lokale heffingen (vuilophaal,

riool, waterschap en dergelijke). Hiervoor zijn erkende bronnen voor energieverbruik en heffingen/belastingen op wijkniveau gehanteerd⁷. Tezamen vormen deze bedragen de woonlasten, prijspeil 2014.

De uitgaven voor de overige basisbehoeften en vakantie en dergelijke zijn gebaseerd op de Nibudcijfers 2013. Gelet op de geringe inflatie van de afgelopen jaren zijn deze niet geïndexeerd.

De inkomensgegevens hebben betrekking op 2012 en ook deze zijn niet geïndexeerd vanwege geen of geringe koopkrachtstijging van de afgelopen twee jaar. In de berekeningen is uitgegaan van het bruto inkomen, waarbij een doorrekening is gemaakt naar het netto inkomen. Huur- en zorgtoeslag zijn wel gebaseerd op actuele gegevens. Deze inkomens zijn gebaseerd op de gegevens zoals opgenomen in Huurtoeslagcijfers in Beeld. De inkomens van huurtoeslagontvangers zijn op wijkniveau beschikbaar. Indien de gegevens niet bekend zijn, is uitgegaan van het gemiddelde in de omgeving.

4.3 Streefhuur

In ons onderzoek houden wij alleen rekening met reële veranderingen; kosten- en huurstijgingen op basis van verwachte inflatie blijven buiten beschouwing. Deze streefhuur is de huur die een corporatie vraagt op het moment dat de woning bij een huurderswisseling opnieuw wordt verhuurd. Daarbij wordt voor de inkomensgroei het meest gangbare koopkrachtscenario van het CPB gehanteerd (zie tabel 4.1). Dit scenario verwacht een zeer geringe stijging in koopkracht voor huurtoeslagontvangers (+ 0,43% per jaar) en de doelgroep boven de huurtoeslaggrens (+0,21% per jaar) en een gelijke koopkracht ten opzichte van nu voor huurders boven de AOW-leeftijd.

	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW-leeftijd	Alleenstaanden boven AOW-leeftijd	Samenwonend boven AOW-leeftijd
Bruto inkomen 2013	€ 1.371,50	€ 1.848,33	€ 1.848,33	€ 1.377,00	€ 1.924,00
Inkomensstijging boven inflatie tot 2020	0,43%	0,43%	0,43%	0,00%	0,00%

Tabel 4.1: Koopkrachtontwikkeling gemiddelde huishoudenstypen, bron: Centraal Planbureau, 2013.

De huurprijs in de toekomst is bepaald door de streefhuur per woning, opgegeven door de deelnemende corporatie.

De prijsstijging voor het energieverbruik is gebaseerd op de Referentieraming Energie en Emissies van het Planbureau voor de Leefomgeving, waarin prognoses voor de prijsontwikkeling voor verschillende energiedragers tot 2020 zijn opgenomen (zie tabel 4.2).

Fossiele energie- en CO ₂ -prijzen in de geactualiseerde referentieraming (prijsniveau 2010, incl. onzekerheidsbandbreedte)			
	2010	2020	2030
Olieprijs (dollar per vat)	78	119 (67-167)	135 (77-192)
Gasprijs (euro per m ²)	0,184	0,28 (0,16-0,39)	0,32 (0,18-0,45)
Kolenprijs (euro per ton)	74	80 (63-97)	85 (66-103)
CO ₂ -prijs (Eu ETS; in euro per ton)	14	12 (5-20)	36 (12-60)
Bron: IEA (2011) en PBL en ECN			

Tabel 4.2: Verwachte prijsontwikkeling fossiele energie en CO₂-prijzen 2010-2020-2030, bron: PBL, ECN 2012.

Hiernaast komen er nog kosten bij voor vastrecht en belastingen. Dit komt neer op de volgende wijzigingen in prijzen voor gas en elektriciteit:

⁷ RVO.nl en Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden.

	2014	2020	Vershil
Prijs per m ³ gas	€ 0,65	€ 0,99	€ 0,34
Prijs per KWH elektriciteit	€ 0,23	€ 0,25	€ 0,02

Tabel 4.3: Verwachte prijsontwikkeling gas en elektriciteit, eigen bewerking van PBL en ECN, 2012.

Hierbij stijgt de prijs van een m³ gas op basis van de gasprijs en de prijs per kWh elektriciteit deels op basis van de kolenprijs en deels op basis van de olieprijs. Alle overige bedragen blijven gelijk. Wel zijn de huurtoeslag, zorgtoeslag en kindgebondenbudget doorberekend op basis van nieuwe huurprijs en inkomen.

Van belang is om op te merken dat gemeentelijke heffingen en waterschapsbelasting niet aangepast worden, ondanks het feit dat deze op vele plaatsen in de afgelopen jaren met meer dan de inflatie zijn toegenomen. Het algehele beeld laat zien dat de rioolheffing inderdaad een gemiddelde jaarlijkse kostenstijging van € 6,- heeft doorgemaakt, gezien van 1998 tot 2013. Maar de afvalstoffenheffing is de laatste jaren zelfs licht gedaald. Grosso modo zijn huishoudens voor deze kostenpost in 2013 gemiddeld zelfs bijna evenveel kwijt als in 1998⁸. De beperkte toename en de grote verschillen tussen gemeenten zijn aanleiding om geen voorspellingen te doen over de ontwikkeling van de prijzen naar 2020. Wel is voor elke gemeente de huidige tarieven vastgesteld (zie bijlage 3).

⁸ http://www.coelo.nl/images/artikelen/Ontwikkeling_gemeentelijke_woonlasten_1998-2013.pdf

5 Huur van corporatiewoningen

5.1 Inleiding

We spreken van één onderzoeksgebied, maar hierbinnen zijn meerdere corporaties actief met allen een eigen beleid. Zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie. We onderscheiden de huidige huur en streefhuur in diverse huurklassen. In paragraaf 5.2 wordt uitgelegd wat hiermee bedoeld wordt en om welke bedragen het gaat. Vervolgens komt in beeld hoe hoog de huren van woningcorporaties in de regio zijn.

5.2 Relevante begrippen

Met de **huidige huur wordt de kale huur bedoeld**. Dit betreft enkel de kosten voor de huur.

Apart van de kale huur kunnen ook servicekosten worden gerekend. **Dat zijn bijkomende kosten voor gas, water, licht in gemeenschappelijke ruimten en administratiekosten.**

Voor de toekomstige berekening van de betaalbaarheid van wonen voor de doelgroep wordt de streefhuur gehanteerd. Dit is de huurprijs die de verhurende woningcorporatie passend acht bij de kwaliteit van de woning. Iedere corporatie hanteert op basis van een eigen huurbeleid een percentage van de maximale huur⁹. De **Woonbond**¹⁰ heeft berekend dat over heel Noord-Brabant de huidige huurprijs 65,9% van de maximale huurprijs bedraagt. De streefhuur is gemiddeld 72,9% van de maximale huurprijs in Noord-Brabant. Het streefhuurbeleid is daarmee nog één van de laagste van Nederland. Slechts in Drenthe, Groningen en Friesland ligt de streefhuur lager.

Om de verdeling van huurprijsniveaus te tonen worden huurklassen gehanteerd die samenvallen met de huurtoeslaggrenzen. Deze zijn in onderstaande tabellen weergegeven. Deze geven aan dat bijvoorbeeld een alleenstaande van 35 jaar recht heeft op huurtoeslag als het inkomen minder is dan € 21.600,- en een huur heeft tussen de € 227,- en € 699,48. Hoeveel huurtoeslag iemand krijgt, is afhankelijk van de hoogte van het inkomen in relatie tot de hoogte van de huurprijs. Op basis daarvan wordt een basishuur vastgesteld: het bedrag dat een huurtoeslagontvanger ten minste zelf kan betalen. De huurtoeslag compenseert geheel of gedeeltelijk het verschil tussen deze basishuur en de feitelijke huurprijs (Aedes, 2014).

Tabel huurgrenzen 2014			
	onder 23 jaar	23 t/m 64 jaar	65+
	(zonder kind)	(en onder 23 met kind)	
Minimale huur	€ 226,98	€ 226,98	€ 215,16 / 223,35
Maximale huur	€ 389,05	€ 699,48	€ 699,48

Tabel maximaal inkomen 2014		
	jonger dan 65 jaar	ouder dan 65 jaar*
u woont alleen	€ 21.600	€ 21.600
u heeft medebewoners	€ 29.325	€ 29.400

Tabel 5.1: Maximaal inkomen en huurgrenzen voor huurtoeslag 2014, bron: Rijksoverheid, 2014.

Hoe hoger de huur is, hoe meer de toeslagontvanger naar verhouding zelf dient te betalen. De overheid heeft de achtereenvolgende grenzen vastgesteld:

⁹ Maximale huurprijs die voor een woning gehanteerd mag worden gebaseerd op het aan WWS-punten.

¹⁰ http://www.woonbond.nl/downloads/p_streefhuren_prov.pdf.

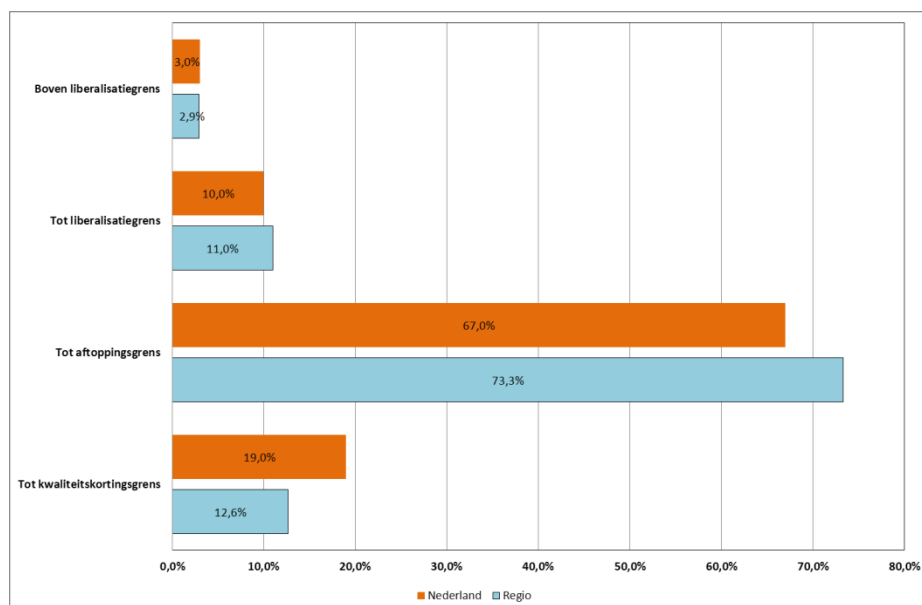
De **kwaliteitskortingsgrens**, die voor 2014 is vastgesteld op € 389,05. Voor het deel van de rekenhuur dat boven de minimale huur en onder de kwaliteitskortingsgrens ligt, wordt 100% vergoed. Dit deel van de woningvoorraad is specifiek bedoeld voor alleenstaande jongeren onder de 23 jaar.

De **eerste aftoppingsgrens**, voor 2014 vastgesteld op € 557. Deze grens geldt voor één- en huishoudens. Het deel van de huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en dit bedrag wordt voor 65% vergoed. Voor het deel van de rekenhuur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, is in sommige situaties nog 40% extra vergoeding mogelijk.

De **tweede aftoppingsgrens**, voor 2014 vastgesteld op € 596,75. Deze grens geldt voor meerpersoonshuishoudens (vanaf 3 personen). Een meerpersoonshuishouden krijgt van het deel tussen de kwaliteitskortingsgrens en deze grens nog 65% vergoed, het deel daarboven niet. Als minstens één persoon in het huishouden boven de AOW-leeftijd of gehandicapt is, wordt het deel boven de aftoppingsgrens nog voor 40% vergoed (Belastingdienst, 2014).

5.3 Huur en streefhuur in Noordoost-Brabant

We hebben geconstateerd dat de huidige gemiddelde huurprijs in de regio lager is dan het Nederlands gemiddelde. Toch valt op dat in deze regio minder woningen worden verhuurd in het laagste prijssegment. In de regio is dat 12,6%, terwijl dat in Nederland 19% betreft. Dit wordt gecompenseerd in het segment tot de aftoppingsgrens. In de duurdere segmenten is nauwelijks een verschil waarneembaar tussen de regio en het Nederlands gemiddelde.



Figuur 5.1: Huuropbouw Noordoost-Brabant en Nederland, bron: Rijksoverheid, 2013.

Zoals in het methodisch gedeelte is aangegeven, wordt een onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. De eerste categorie wordt ook wel eens aangeduid als grondgebonden woningen om de connotatie met gezinnen weg te nemen. In dit rapport wordt desondanks de term 'eengezinswoningen' gebruikt. Het onderscheid tussen deze beide woningtypen is gemaakt zodat onderscheid gemaakt kan worden tussen de hoogte van de huur en het energieverbruik. Vaak is de huur van eengezinswoningen hoger en wordt meer energie verbruikt dan in meergezinswoningen. Daarom treft u eerst de huurprijscategoryverhoudingen binnen eengezinswoningen, vervolgens die van de meergezinswoningen.

Eengezinswoningen

	EGW huidige huur					EGW toekomstige huur				
	Tot kwaliteitskortingsgrens (< € 389,05)	Tot eerste aftoppingsgrens (€ 389,05 - € 556,82)	Tot tweede aftoppingsgrens (€ 556,82 - € 596,75)	Tot liberalisatiegrens (€ 596,75 - € 699,48)	Boven liberalisatiegrens (> € 699,48)	Tot kwaliteitskortingsgrens (< € 389,05)	Tot eerste aftoppingsgrens (€ 389,05 - € 556,82)	Tot tweede aftoppingsgrens (€ 556,82 - € 596,75)	Tot liberalisatiegrens (€ 596,75 - € 699,48)	Boven liberalisatiegrens (> € 699,48)
Area	5,9%	70,5%	8,3%	11,7%	3,8%	0,5%	26,3%	16,0%	45,3%	12,0%
BrabantWonen	6,3%	49,4%	19,4%	24,3%	0,6%	0,1%	22,0%	19,7%	55,5%	2,6%
Kleine Meierij	6,3%	66,1%	15,6%	10,6%	1,5%	0,0%	21,4%	23,4%	45,2%	10,0%
Goed Wonen Gemert	5,8%	63,7%	11,5%	14,9%	4,1%	2,5%	11,8%	13,7%	37,9%	34,2%
Huis en Erf	21,0%	71,1%	4,2%	3,5%	0,3%	7,3%	44,3%	20,2%	24,5%	0,5%
Mooiland	2,8%	67,0%	15,9%	10,7%	3,6%	0,7%	34,3%	20,4%	34,1%	10,5%
Peelrand Wonen	7,3%	59,8%	13,1%	16,9%	2,9%	2,7%	36,7%	24,7%	24,3%	11,6%
St. Joseph	8,3%	55,3%	23,4%	11,1%	1,9%	1,5%	10,7%	12,2%	56,8%	18,8%
Wovesto	6,2%	64,7%	9,6%	15,6%	3,9%	0,1%	32,2%	24,2%	40,1%	3,4%
Totaal	6,3%	63,9%	14,0%	13,1%	2,7%	1,3%	28,5%	18,9%	40,5%	10,5%

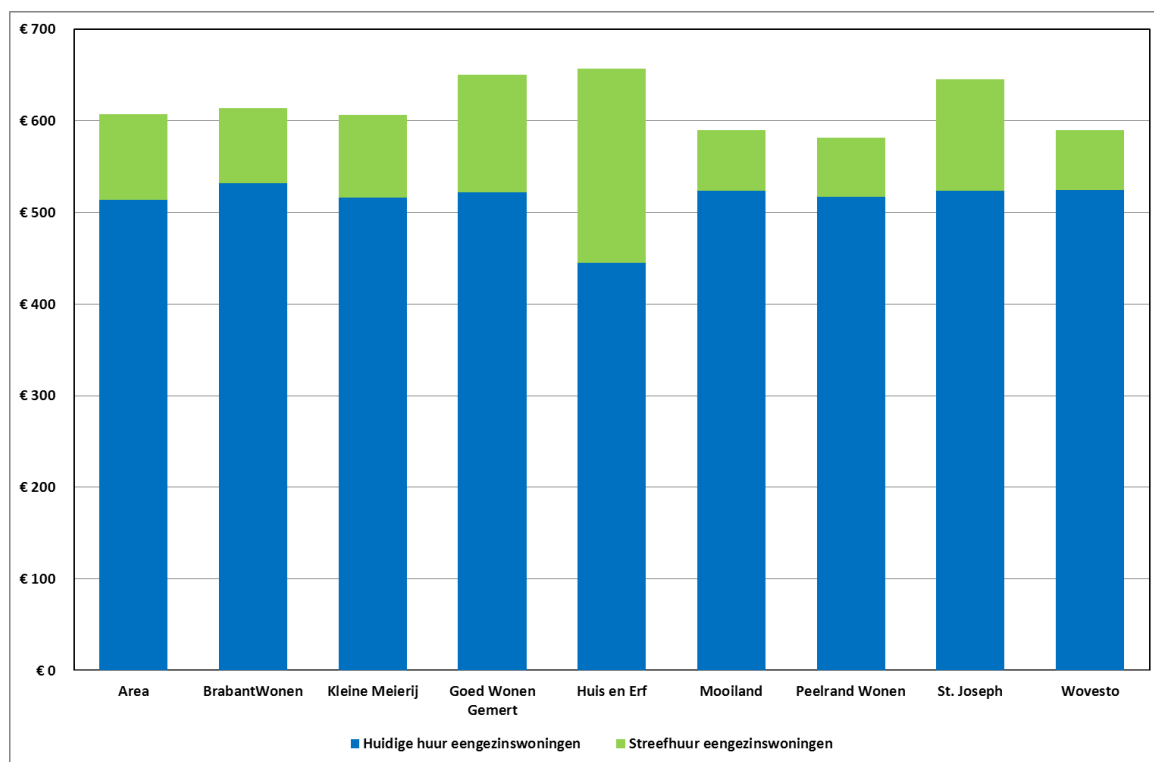
Tabel 5.2: Opbouw huren eengezinswoningen in Noordoost-Brabant.

Duidelijk zichtbaar in de linkerkolom van de tabel is dat Huis en Erf een uitzondering vormt op het regiogemiddelde wat betreft eengezinswoningen die worden verhuurd tot de kwaliteitskortingsgrens (zie tabel 5.2). Als enige van de betrokken corporaties wordt bij Huis en Erf 21% verhuurd in dit segment, terwijl dat bij overige corporaties een klein percentage betreft. De oververtegenwoordiging van goedkopere woningen is ook zichtbaar in het segment tot de eerste aftoppingsgrens. Dit betekent automatisch dat woningen in het duurdere segment door Huis en Erf nauwelijks worden aangeboden. Exemplarisch voor een andere opbouw van de huurprijzen is BrabantWonen. Het aandeel van woningen tot de eerste aftoppingsgrens (en kwaliteitskortingsgrens) is 56% en vervult daarmee een kleine meerderheid van het bezit. De nadruk ligt dus op duurdere DAEB-woningen. Goed Wonen Gemert is tot slot de corporatie die het grootste aandeel woningen boven de liberalisatiegrens kent. Deze woningen behoren niet tot de sociale voorraad.

In de toekomst (zie rechterkolom tabel 5.2) blijft binnen het bezit van Huis en Erf bij berekening middels de streefhuur ruimte voor goedkopere woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Bij andere corporaties wordt het aandeel van de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens zeer gering. Bij De kleine Meierij, Wovesto, BrabantWonen, Mooiland en Area daalt dit aandeel tot onder 1%. Woningen behorend tot de eerste aftoppingsgrens dalen sterk in aandeel. Met name bij St. Joseph en Goed Wonen Gemert levert de verandering van prijshantering tot een klein aandeel tot de eerste aftoppingsgrens. Het aantal woningen dat in het segment tot de liberalisatiegrens wordt verhuurd, wordt sterk vergroot. Ook in het segment boven de liberalisatiegrens levert de streefhuurhantering een grote toename van het bezit op. Voornamelijk bij Goed Wonen Gemert is in de toekomst een derde van de woningen te huur die meer dan € 699,48 bedraagt. Slechts het bezit van Wovesto, BrabantWonen en Huis en Erf zal nauwelijks woningen in dit segment bevatten. De meeste corporaties hebben al vastgesteld dat het beleid gericht zal zijn op aftoppen dan wel afstoten, waardoor het gedeelte boven de liberalisatiegrens uiteindelijk niet zo groot zal zijn als hier weergegeven.

Een blik op de gemiddelde huurprijzen laat zien dat het verschil tussen de huidige huur en de streefhuur het grootst is bij Huis en Erf (zie figuur 5.2). In de huidige situatie worden de woningen voor een significant lagere gemiddelde prijs verhuurd. Als de streefhuur wordt gehanteerd, behoort de gemiddelde huurprijs tot de duurste van de regio. De andere corporaties vertonen weinig verschil in de gemiddelde huidige huurprijs. Het beeld van de streefhuren is anders. Bij Mooiland, Peelrand Wonen en Wovesto is de streefhuur minder dan € 70,- hoger dan de huidige prijs. Bij

Goed Wonen Gemert, St. Joseph en het eerder gerefereerde Huis en Erf is het verschil meer dan € 120,- tussen huidige huur en streefhuur.



Figuur 5.2: Gemiddelde huur en streefhuur per woningcorporatie in eengezinswoningen, bron: aangeleverde data woningcorporaties.

Meergezinswoningen

	MGW huidige huur					MGW toekomstige huur				
	Tot kwaliteitskortingsgrens (< € 389,05)	Tot eerste aftoppingsgrens (€ 389,05 - € 556,82)	Tot tweede aftoppingsgrens (€ 556,82 - € 596,75)	Tot liberalisatiegrens (€ 596,75 - € 699,48)	Boven liberalisatiegrens (> € 699,48)	Tot kwaliteitskortingsgrens (< € 389,05)	Tot eerste aftoppingsgrens (€ 389,05 - € 556,82)	Tot tweede aftoppingsgrens (€ 556,82 - € 596,75)	Tot liberalisatiegrens (€ 596,75 - € 699,48)	Boven liberalisatiegrens (> € 699,48)
Area	22,1%	64,7%	4,7%	4,6%	3,9%	10,8%	63,8%	15,9%	6,7%	2,8%
BrabantWonen	11,1%	69,7%	10,1%	6,8%	2,4%	6,4%	75,6%	13,3%	3,5%	1,1%
Kleine Meierij	31,3%	43,2%	5,8%	19,4%	0,3%	17,0%	55,1%	20,1%	7,8%	0,0%
Goed Wonen Gemert	35,5%	39,0%	4,8%	13,9%	6,9%	16,9%	52,4%	9,7%	19,1%	1,9%
Huis en Erf	45,0%	34,0%	3,1%	10,7%	7,1%	21,8%	38,7%	9,6%	17,6%	8,6%
Mooiland	26,4%	54,3%	10,1%	6,7%	2,4%	21,9%	51,4%	10,5%	13,4%	2,8%
Peelrand Wonen	27,6%	60,9%	2,3%	9,2%	0,0%	5,7%	80,5%	5,7%	8,0%	0,0%
St. Joseph	32,8%	57,6%	2,3%	4,6%	2,6%	13,4%	68,3%	5,1%	11,0%	2,2%
Wovesto	12,8%	43,9%	24,3%	14,2%	4,8%	9,6%	37,0%	12,8%	36,2%	4,4%
ZorgGoedBrabant	0,4%	67,5%	4,0%	22,9%	5,1%	0,4%	67,5%	4,0%	22,9%	5,1%
Totaal	23,6%	58,1%	7,2%	7,9%	3,3%	13,7%	60,9%	11,2%	11,3%	2,8%

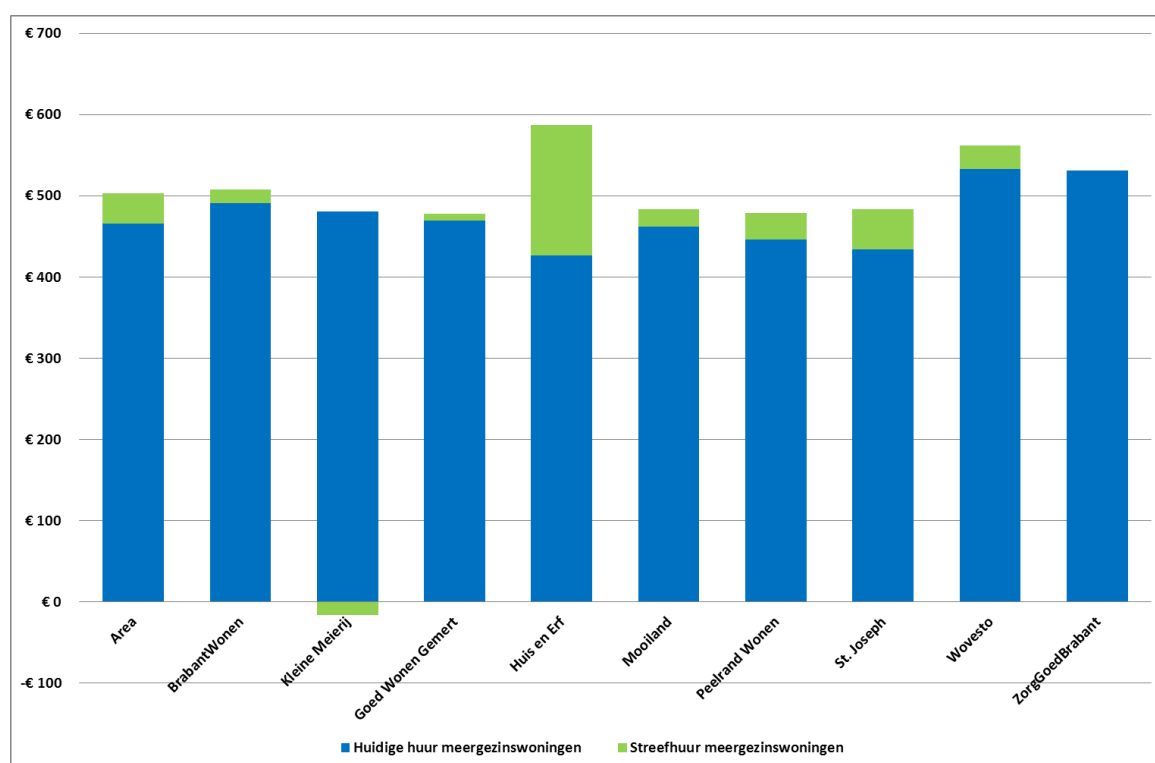
Tabel 5.3: Opbouw huren meergezinswoningen in Noordoost-Brabant, bron: aangeleverde data corporaties.

Niet verrassend geldt dat meergezinswoningen veel vaker tot de kwaliteitskortingsgrens worden verhuurd (zie tabel 5.3). Net als in het geval van de eengezinswoningen, is Huis en Erf de corporatie die het grootste gedeelte van haar bezit in dit segment verhuurt. **ZorgGoedBrabant, dat alleen meergezinswoningen verhuurt, heeft nauwelijks woningen in dit segment.** Dat is ook logisch omdat ZorgGoedBrabant zich richt op ouderen en de kwaliteitskortingsgrens bestaat om in

betaalbare woningen te voorzien voor jongeren tot 23 jaar. Ook bij meergezinswoningen wordt het grootste gedeelte van de voorraad verhuurd voor een prijs die lager is dan de eerste aftoppingsgrens. De Kleine Meierij en ZorgGoedBrabant verhuren, vergeleken met de andere corporaties, relatief veel woningen in de categorie 'tot de liberalisatiegrens'. Huis en Erf valt op bij het aandeel woningen dat verhuurd wordt voor een prijs boven de liberalisatiegrens. Die is er namelijk het hoogst, terwijl bij eengezinswoningen nauwelijks in dat segment wordt verhuurd en zal worden verhuurd.

In tegenstelling tot de grote verschuivingen die optreden bij de eengezinswoningen, is het effect van streefhuur bij de meergezinswoningen redelijk beperkt gezien de verhoudingen tussen de huurklassen. In de categorie 'tot kwaliteitskortingsgrens' is een daling van 10% waarneembaar in de regio, terwijl dat in de andere categorieën beperkt blijft tot 3 à 4 procent.

De gemiddelde huurprijzen bij meergezinswoningen maken zichtbaar dat de prijsstijging bij Huis en Erf het hoogst is als de streefhuur wordt doorgerekend (zie figuur 5.3). Op die manier is Huis en Erf niet meer de goedkoopste verhuurder in meergezinswoningen, maar schaart zij zich wat dat betreft juist bij de duurdere aanbieders. Dit wordt dan ook veroorzaakt door een eerdere streefhuur van 56% van maximale huur, die nu fors wordt veranderd. De Kleine Meierij wordt gekenmerkt door een daling van prijzen, omdat de streefhuur lager is dan de huidige huur. Dat is ook het geval bij ZorgGoedBrabant, maar die corporatie heeft ervoor gekozen de streefhuur in dit onderzoek gelijk te stellen aan de huidige huur omdat het huurbeleid in 2015 wordt aangepast. De huren bij Goed Wonen Gemert voor meergezinswoningen stijgen beperkt, in tegenstelling tot de eengezinswoningen. Deze corporatie laat daarmee het grootste verschil zien in de ontwikkelingen in haar prijsbeleid tussen eengezins- en meergezinswoningen. Dit komt omdat de meergezinswoningen over het algemeen nieuwer zijn en dus al veel vaker op of vlakbij de streefhuur zitten. Het is zeggend geen bewuste keuze maar een gevolg van bouwjaar en mutatiegraad.



Figuur 5.3: Gemiddelde huur en streefhuur per woningcorporatie in meergezinswoningen, bron: aangeleverde data woningcorporaties.

	Huidige gemiddelde huurprijs	Gemiddelde huurprijs huidige huurder bij jaarlijkse stijging 1,5%	Gemiddelde streefhuur	Vershil
Area	€ 494	€ 548	€ 563	-€ 16
BrabantWonen	€ 516	€ 572	€ 572	€ 0
Kleine Meierij	€ 505	€ 561	€ 564	-€ 3
Goed Wonen Gemert	€ 509	€ 564	€ 606	-€ 41
Huis en Erf	€ 439	€ 488	€ 523	-€ 35
Mooiland	€ 507	€ 562	€ 560	€ 2
Peelrand Wonen	€ 506	€ 562	€ 567	-€ 5
St. Joseph	€ 469	€ 521	€ 547	-€ 26
Wovesto	€ 528	€ 585	€ 580	€ 5
ZorgGoedBrabant	€ 531	€ 590	€ 531	n.v.t.
Totaal	€ 498	€ 553	€ 562	-€ 9

Tabel 5.4: Vergelijking huurprijsontwikkeling en streefhuur, bron: aangeleverde data corporaties.

Tot slot hebben we alle huren ongeacht het woningtype in 2020 naast elkaar gezet (zie tabel 5.4) ter referentie voor de streefhuur. Voor reguliere huurders is een stijging van 1,5% per jaar¹¹ doorberekend ten opzichte van de nieuwe huurder wanneer de woning gemuteerd zou worden in 2020. Daaruit komt naar voren dat de nieuwe huurders in 2020 per maand gemiddeld € 9,- meer betalen dan zittende huurders volgens deze rekenmethode.

Deze vergelijking wordt mede ingegeven door de vraag of de streefhuur een realistische hantering van de prijsontwikkelingen is. We achten het niet realistisch dat in 2020 alle woningen zijn gemuteerd en door huurharmonisatie opgetrokken tot de streefhuur. Mede hierdoor is gekozen om niet specifiek een jaartal aan te wijzen voor de toekomst met streefhuur. Anderzijds toont dit voorbeeld dat de streefhuur bereikt kan worden in dit tijdsbestek tot 2020 bij een stijging van 1,5% boven de inflatie.

¹¹ In dit model wordt de reële prijsontwikkeling opgenomen. Dit betekent dat er geen inflatie in wordt verwerkt. De ontwikkeling van 1,5% per jaar is gebaseerd op de ontwikkelingen in 2012/2013.

6 Energieverbruik en kosten regio

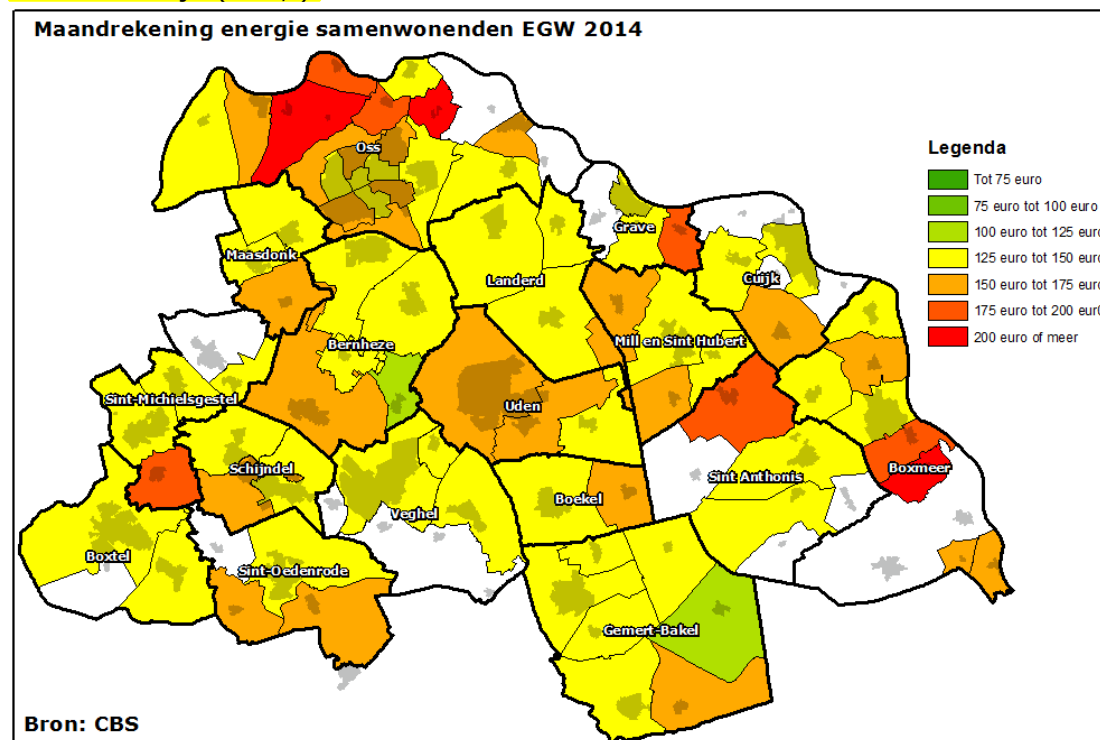
6.1 Energielasten in de regio

De energierekening bepaalt voor een steeds groter deel het saldo van het huishoudboekje van huurders in Nederland. Het is niet voor niets dat veel corporaties actief bezig zijn met energetische maatregelen om zo de maandelijkse kosten voor energie van de huurders terug te dringen om stabiel te houden richting de toekomst. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van verbruikscijfers van Agentschap NL –tegenwoordig RVO.nl- en CBS (meetjaar 2012) om de maandelijkse energierekening te bepalen per wijk en per woningtype (eengezinswoning en meergezinswoning). Deze cijfers zijn tevens vergeleken met de gemiddelde landelijke kosten voor energie.

			2014	2020	Stijging in kosten
Alleenstaanden	Eengezinswoning	Regio	€ 108,22	€ 149,79	€ 41,57
		Nederland	€ 127,33	€ 166,01	€ 38,68
	Meergezinswoning	Regio	€ 65,11	€ 92,23	€ 27,12
		Nederland	€ 67,78	€ 97,24	€ 29,46
Samenwonenden	Eengezinswoning	Regio	€ 146,63	€ 197,75	€ 51,12
		Nederland	€ 163,73	€ 211,48	€ 47,75
	Meergezinswoning	Regio	€ 90,63	€ 124,02	€ 33,39
		Nederland	€ 119,82	€ 153,52	€ 33,70

Tabel 6.1: Energielasten naar huishoudenstype, bron: eigen bewerking Agentschap NL en CBS, 2012.

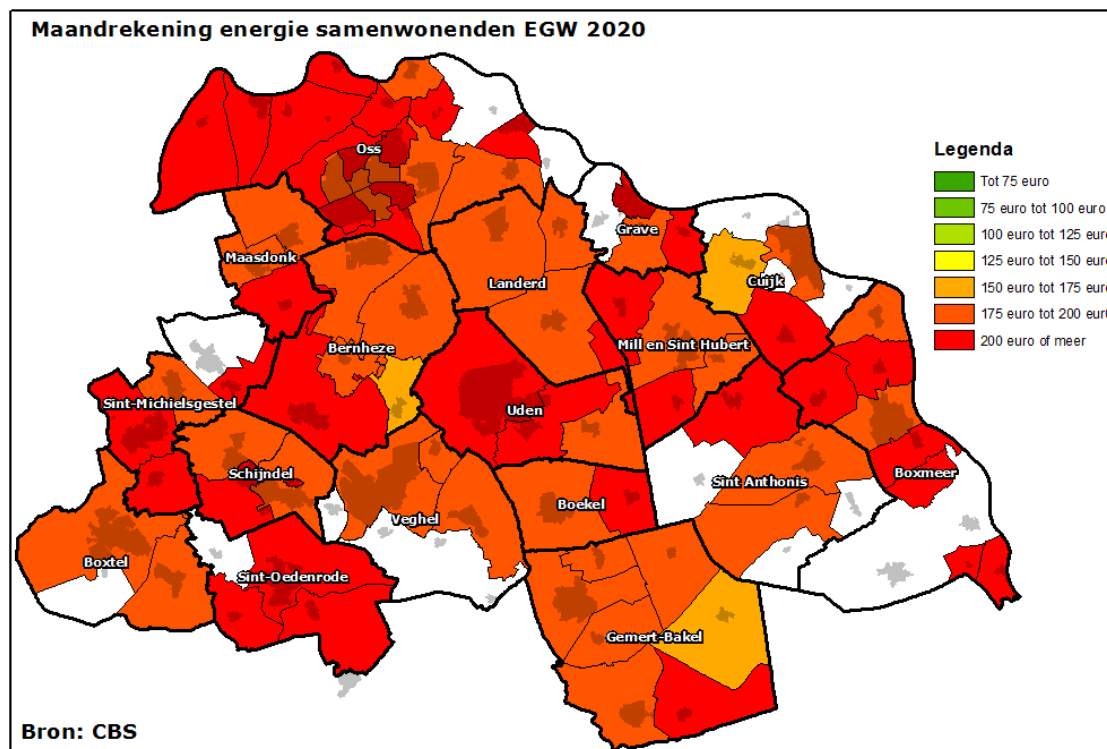
Uit deze cijfers blijkt dat de kosten voor energie voor inwoners uit de regio lager zijn dan het landelijk gemiddelde (zie tabel 6.1). Voor alleenstaanden in een meergezinswoning is dat gemiddeld het minst (€ 65), voor samenwonenden in een eengezinswoning is dat het meest (€ 147,-). De maandelijkse kosten zullen voor deze laatste groep met meer dan € 50,- ook het hardst stijgen, terwijl de kostenontwikkeling voor alleenstaanden in meergezinswoningen bescheiden blijft (€ 27,-).



Figuur 6.1: Maandrekening energie samenwonenden eengezinswoningen in de huidige situatie.

* N.B. wijken met minder dan 25 corporatiewoningen zijn niet op de kaart weergegeven.

Er blijkt een groot verschil te zijn tussen de wijken wat betreft de hoogte van de energierekening (zie figuur 6.1). **Voor samenwonenden in eengezinswoningen. In een aantal wijken van Oss en Boxmeer kleurt de kaart rood, wat inhoudt dat huishoudens hier gemiddeld meer dan € 200,- per maand betalen. Dit kan meerdere oorzaken hebben, zoals de grootte van woningen, de staat van de woningen en het gedrag van de bewoners. In de meeste wijken ligt de energierekening tussen de € 125,- en € 150,-.**



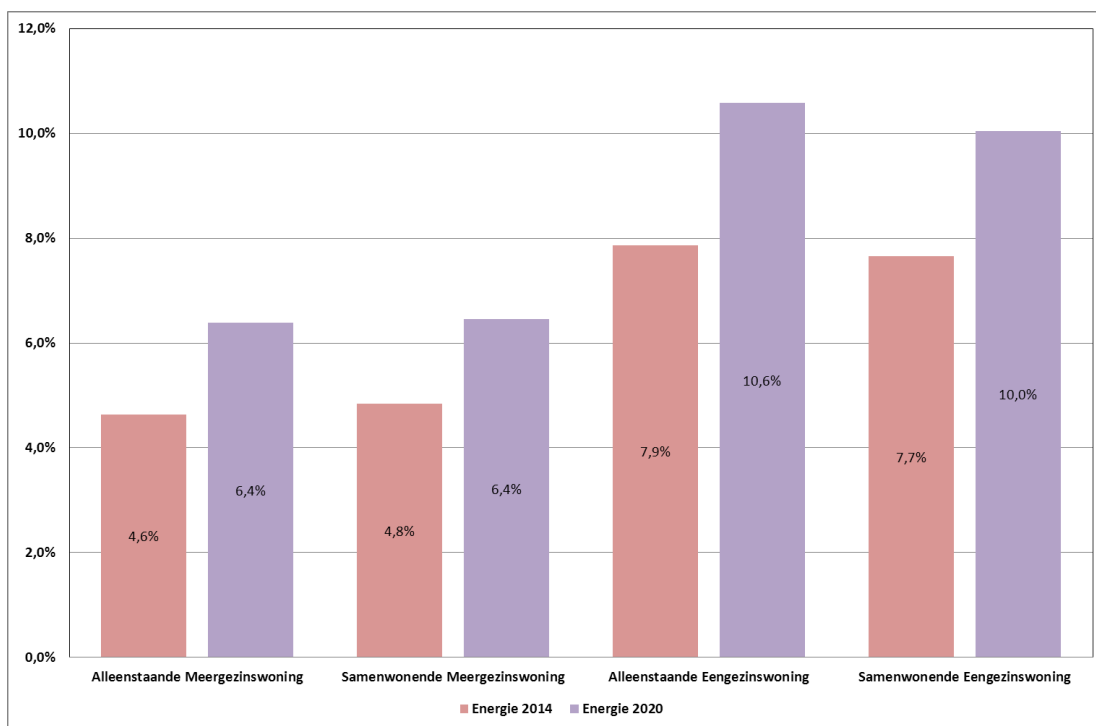
Figuur 6.2: Maandrekening energie samenwonenden eengezinswoningen 2020.

* N.B. wijken met minder dan 25 corporatiewoningen zijn niet op de kaart weergegeven.

Noordoost-Brabant kleurt rood als het gaat over de energieprijzen voor 2020 voor dit huishoudenstype (zie figuur 6.2), waarin we uitgaan van een bescheiden stijgende elektriciteitsprijs en een harder stijgende gasprijs (zie hoofdstuk 4)¹². Waar in de huidige situatie slechts in een beperkt aantal gemeenten de energieprijzen voor samenwonenden in eengezinswoningen boven de € 200,- ligt, is dat in 2020 heel anders. Slechts in een klein aantal wijken weten samenwonenden in eengezinswoningen de energieprijzen te beperken tot € 175,-.

Het verschil qua energielasten is duidelijk zichtbaar in deze voorbeelden. Net als voor samenwonenden in eengezinswoningen, zijn kaarten opgesteld van de maandrekening voor energiekosten voor de andere huishoudentypen. Deze kaarten over alleenstaanden in eengezins- en meergezinswoningen alsook samenwonenden in meergezinswoningen treft u in bijlage 3.

¹² Deze cijfers zijn gebaseerd op scenario's van het Planbureau voor de Leefomgeving, realiserende dat voorspellingen in het verleden niet altijd zijn uitgekomen. In de afgelopen jaren zijn bijvoorbeeld ook perioden geweest van dalende energieprijzen.



Figuur 6.3: Aandeel energiekosten ten opzichte van het inkomen voor huurtoeslagontvangers in Noord-Brabant in 2014 en 2020, verdeeld naar eengezinswoningen en meergezinswoningen en alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens.

Voor bewoners van meergezinswoningen zal het aandeel van de energiekosten van het totale inkomen tussen de 1,5% en 2% stijgen in Noord-Brabant (zie figuur 6.3). Voor bewoners van eengezinswoningen maakt de energierekening al een groter deel uit van de uitgaven die gedaan moeten worden uit het beschikbare inkomen. Dat zal stijgen naar (meer dan) 10%. Dat betekent dat het een kostenpost vormt waar rekening mee gehouden dient te worden. Uiteraard betreft dit gemiddelden. Indien bewoners zelf goed op de uitgaven voor energieverbruik letten, is het mogelijk de kosten te beperken. Bovendien is in 2013 een regionaal convenant duurzaam (ver)bouwen in Noord-Brabant getekend door gemeenten en corporaties.¹³

6.2 Resumerend

De gemiddelde energielasten zijn in Noord-Brabant lager dan het Nederlands gemiddelde. Toch maakt deze kostenpost nog een belangrijk onderdeel uit van de uitgaven die een huishouden moet doen. Voor alleenstaande huurtoeslagontvangers in eengezinswoningen zal meer dan 10% van het inkomen bestemd zijn voor deze uitgaven. Dit wordt voor een groot gedeelte veroorzaakt door een sterke stijging van de gasprijzen. Hier ligt dus een macro-economische ontwikkeling aan ten grondslag. Anderzijds is het ook een verantwoordelijkheid voor bewoners om zelf actief het energieverbruik te beperken om deze kostenpost laag te houden.

¹³ http://dubo.odbn.nl/temp/977628014/RMB_13-12_Convenant_spread_def.pdf.

Deel B

7 Betaalbaarheidsanalyse **eengezinswoningen**

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten gepresenteerd van de huidige en toekomstige betaalbaarheidsinschattingen voor huishoudens in eengezinswoningen van woningcorporaties. Deze resultaten worden opgedeeld in twee doelgroepen, namelijk de huurders **met huurtoeslag** en de huurders **zonder huurtoeslag** die wel tot de doelgroep voor sociale huurwoningen behoren. Hiervoor wordt de gemiddelde huurprijs van eengezinswoningen gebruikt. Van iedere opdeling wordt vervolgens de betaalcapaciteit van de 5 eerder genoemde huishoudentypen getoond.

Hierbij is gebruikgemaakt van een inschatting van de omvang en de verdeling van de doelgroepen in het werkgebied van de corporaties. Om tot deze inschatting te komen is gebruik gemaakt van demografische cijfers van het CBS, inkomenscijfers van het CBS, het HCIB (Huurtoeslagcijfers in Beeld) en prognosecijfers van Primos2013.

	Absoluut	Relatief
Primaire doelgroep (huurtoeslagontvangers)	20.800	49,5%
Secundaire doelgroep (niet-huurtoeslagontvangers)	9.080	21,6%
Midden- en hogere inkomens (geen onderdeel doelgroep)	12.110	28,8%
Totaal	41.990	100,0%

Tabel 9.2: Omvang groepen in totaal, bron: Bewerking Atrivé van CBS en HCIB.

Het HCIB geeft aan dat er **20.800 huurtoeslagontvangers in Noordoost-Brabant zijn. Dat komt neer op een aandeel van bijna 50%** van de bewoners van corporatiewoningen (zie tabel 7.1).

7.2 Resultaten huidige situatie

		Huurtoeslagontvangers					Doelgroep zonder huurtoeslag					Huurders met inkomen boven toewijzingsgrens (CBS 2011, bewerking Atrivé)	Totaal
		Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW- leeftijd	Alleenstaanden boven AOW-leeftijd	Samenwonend boven AOW-leeftijd	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW- leeftijd	Alleenstaanden boven AOW-leeftijd	Samenwonend boven AOW-leeftijd		
Corporatie	Gemeente												
Area	Uden	380	210	210	360	150	180	100	100	180	80	870	2.820
	Veghel	200	120	120	240	110	80	50	60	90	50	500	1.620
Brabant Wonen	Oss	730	420	420	660	350	220	130	130	160	90	1.230	4.540
Kleine Meierij	Bernheze	40	20	20	50	30	20	10	10	20	10	90	320
	Maasdonk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10
	Sint-Michielsgestel	50	30	30	60	40	10	10	10	10	10	100	360
Goed Wonen Gemert	Gemert-Bakel	250	150	150	340	190	70	50	50	100	60	510	1.920
Huis en Erf	Schijndel	170	120	120	160	100	120	70	70	140	70	420	1.560
	Sint-Michielsgestel	100	60	60	140	70	40	20	20	50	20	230	810
Mooiland	Bernheze	170	100	100	180	100	80	50	60	90	50	460	1.440
	Boxmeer	180	100	100	190	100	80	50	50	80	40	460	1.430
	Cuijk	240	140	140	270	140	80	50	60	100	50	460	1.730
	Grave	90	50	50	90	40	50	20	30	40	20	190	670
	Landerd	80	40	40	130	60	50	20	20	80	40	230	790
	Maasdonk	60	40	40	70	40	30	20	20	40	20	160	540
	Mill en Sint Hubert	80	40	40	100	60	50	20	30	50	30	250	750
	Oss	180	130	130	250	160	70	60	70	110	70	660	1.890
	Sint Anthonis	50	30	30	90	40	30	20	30	50	30	180	580
Peelrand Wonen	Boekel	60	30	30	80	40	30	20	20	40	20	120	490
St Joseph	Boxtel	160	90	90	190	100	100	60	60	110	60	420	1.440
Wovesto	Sint-Oedenrode	120	50	50	130	70	70	30	40	80	40	200	880
Totaal		3.390	1.970	1.970	3.780	1.990	1.460	860	940	1.620	860	7.750	26.590

3.990	30%	3.930	68%
3.840	29%	760	13%
1.550	12%	1.020	18%
3.720	28%	30	1%

Tabel 7.2: Omvang van huishoudens in eengezinswoningen naar corporatie in 2014 (Bron: CBS, eigen bewerking Atrivé)

Rood = bezuinigen op basisbehoeften is nodig

Oranje = bezuinigen op sociale participatie is nodig

Grijs = overschot tot € 100,-

Groen = overschot > €100,-

*N.B. de aantallen zijn afrondingen, wat in een enkel geval tot rare verhoudingen kan leiden. De Kleine Meierij in Maasdonk geeft bijvoorbeeld aan dat er 10 middeninkomens/scheefhuurders zijn en geen bewoners behorend tot de huurtoeslagontvangers en niet-huurtoeslagontvangers. Omdat de doelgroep is verdeeld over 10 categorieën, zijn het kleine aantallen (allen kleiner dan 5, want afgerond op tientallen). Het totaal aantal eengezinswoningen in Maasdonk van De Kleine Meierij is bijvoorbeeld 23.

N.B. 2: De kleuren zijn indicatief, want er wordt gebruik gemaakt van gemiddelden van gegevens die op een lager schaalniveau zijn opgesteld. In de praktijk zullen de 210 samenwonenden tot de AOW-leeftijd in Uden wellicht niet allemaal hoeven te bezuinigen op basisbehoeften, net zoals van de 380 alleenstaanden tot de AOW-leeftijd niet allemaal geld overhouden zonder te bezuinigen. Het geeft wel de tendens weer in welke orde van betaalbaarheidsrisico's we per huishoudentype per gemeente per (niet-)huurtoeslagontvangers we praten.

Het aantal huishoudens dat woonachtig is in eengezinswoningen van woningcorporaties in Noord-oost-Brabant komt neer op 26.590 (zie tabel 7.2). Een gedeelte daarvan is hoger of middeninkomen, wat neerkomt op 7.750 huishoudens (zie voor meer specificaties hoofdstuk 11). Van het aantal huishoudens dat tot de primaire doelgroep behoort, moet 28% bezuinigen op basisbehoeften (voor de opbouw van deze kosten zie figuur 4.2). **Dit geldt voor gezinnen met twee kinderen en vrijwel in elke gemeente voor samenwonenden tot de AOW-leeftijd.** Het aandeel huishoudens dat dient te bezuinigen op sociale participatie (maar niet op de basisbehoeften) bedraagt 12%. Dat zijn **voornamelijk samenwonende ouderen.** Een aantal uit deze groep houdt voldoende over om ook sociaal te participeren. Alleenstaanden tot de AOW-leeftijd houden veelal genoeg over om deel te nemen aan sociale activiteiten, terwijl bij alleenstaanden boven de AOW-leeftijd in bijna alle gevallen gemiddeld meer dan € 100,- overblijft na sociale participatie.

De doelgroep zonder huurtoeslag kent nauwelijks gemeenten waar huishoudens gemiddeld tekort komen om in basisbehoeften te voorzien. Wel dient 18% te bezuinigen op sociale participatie. Dat is voornamelijk bij gezinnen het geval, alsook een aantal samenwonenden tot de AOW-leeftijd. De meesten van deze groep houden echter geld over. **Voor alleenstaanden ongeacht de leeftijd en samenwonenden boven de AOW-leeftijd is geen sprake van betaalbaarheidsproblemen.**

In de huidige situatie moet 40% van de huurtoeslagontvangers in de eengezinswoningen in min of meerdere mate bezuinigen op de uitgaven. Onder niet-huurtoeslagontvangers geldt dat voor 18% van de huishoudens.

7.3 Resultaten streefhuurbeleid

Corporatie	Gemeente	Huurtoeslagontvangers					Doelgroep zonder huurtoeslag					Huurders met inkomen boven toewijingsgrens (CBS 2011, bewerking Atrivé)	Totaal
		Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW- leeftijd	Alleenstaanden boven AOW-leeftijd	Samenwonend boven AOW-leeftijd	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW- leeftijd	Alleenstaanden boven AOW-leeftijd	Samenwonend boven AOW-leeftijd		
Area	Uden	390	260	190	290	190	230	160	120	180	120	700	2.830
	Veghel	200	150	110	200	120	100	80	70	100	70	400	1.600
Brabant Wonen	Oss	750	470	380	580	390	290	180	150	170	130	1.040	4.530
De Kleine Meierij	Sint-Michielsgestel	50	40	20	40	40	10	10	10	10	10	90	330
	Maasdonk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10
	Bernheze	40	30	20	40	30	20	20	10	20	10	80	320
Goed Wonen Gemert	Gemert-Bakel	250	170	140	270	230	100	70	60	110	90	430	1.920
Huis en Erf	Schijndel	170	140	110	120	120	150	110	80	140	110	310	1.560
	Sint-Michielsgestel	100	80	60	110	70	50	30	20	50	30	220	820
Moolland	Oss	170	150	140	220	180	120	100	100	160	130	440	1.910
	Boxmeer	180	130	100	140	130	100	70	50	80	70	420	1.470
	Grave	80	70	60	70	50	40	30	30	30	30	210	700
	Mill en Sint Hubert	80	50	40	80	60	50	30	30	50	40	220	730
	Maasdonk	60	50	40	60	40	40	30	20	40	30	160	570
	Cuijk	230	180	140	220	160	100	80	70	100	70	390	1.740
	Landerd	80	50	30	110	70	50	40	20	80	50	190	770
	Sint Anthonis	40	40	30	80	50	30	30	30	60	40	140	570
	Bernheze	170	130	100	150	110	110	90	70	90	80	380	1.480
Peelrand Wonen	Boekel	40	40	40	70	50	30	30	20	50	30	100	500
St Joseph	Boxtel	160	110	90	160	120	120	80	60	110	80	360	1.450
Wovesto	Sint-Oedenrode	110	60	50	110	80	70	40	40	70	50	200	880
		3.350	2.400	1.890	3.120	2.290	1.810	1.310	1.060	1.700	1.270	6.490	26.690
		1.260	10%				2.610	37%					
		3.650	28%				1.440	20%					
		3.850	30%				2.090	29%					
		4.290	33%				1.010	14%					

Tabel 7.3: Omvang van huishoudens in eengezinswoningen naar corporatie aan de hand van streefhuur (Bron: CBS, eigen bewerking Atrivé)

Rood = bezuinigen op basisbehoeften is nodig
Oranje = bezuinigen op sociale participatie is nodig
Grijs = overschot tot € 100,-
Groen = overschot > €100,-

Als het streefhuurbeleid wordt gehanteerd, vindt er een verschuiving plaats in het aantal huishoudens dat zal moeten bezuinigen. Voor huurtoeslagontvangers groeit de groep die moet bezuinigen op basisbehoeften met 5% naar 33% van de groep (zie tabel 7.3). Daarnaast is de groei van het aantal huishoudens dat zal moeten bezuinigen op sociale participatie groot. Dat stijgt met 18% naar een totaal van 30%. De groep die ernstige bezuinigingen zal moeten toepassen groeit daarmee beperkt, maar de groep die op secundaire behoeften zal moeten bezuinigen stijgt spectaculair.

Streefhuurbeleid heeft ook grote gevolgen voor de niet-huurtoeslagontvangers. Huidige huurders kennen binnen deze groep nauwelijks ernstige betaalbaarheidsrisico's, terwijl dat met de hantering van streefhuur wel het geval zal zijn. Binnen deze groep heeft in de huidige situatie slechts in 1% van de huishoudens ernstige betaalbaarheidsrisico's, als de streefhuur wordt gehanteerd stijgt dit naar 14%. De groep die op sociale participatie zal moeten bezuinigen wordt 29%, wat een toename van 11% betekent.

7.4 Resumerend

In de huidige situatie moet 40% van de huurtoeslagontvangers in eengezinswoningen bezuinigen op tenminste sociale participatie (waarvan 28% al op basisbehoeften). Het hanteren van de streefhuur leidt er zelfs toe dat dit voor 63% zou gelden. Dat is van vergelijkbare orde met de omvang van het aandeel huurders dat onder de armoedegrens valt, indien 120% van het sociaal minimum

wordt berekend (zie paragraaf 3.3.3). Voor niet-huurtoeslagontvangers zijn de omstandigheden beter. Daarvan moet in de huidige situatie 18% bezuinigen op sociale participatie. Op de basisbehoeften hoeft maar 1% te bezuinigen. Het hanteren van de streefhuur zou ervoor zorgen dat 43% van deze groep ten minste op de sociale participatie moet bezuinigen (waarvan 14% al op basisbehoeften moet bezuinigen). In de praktijk zal het normaliter niet op korte termijn gebeuren dat alle huren worden opgetrokken naar de streefhuur. Dat wordt wel eerder bereikt in het geval er mutaties optreden van huurders.

8 Betaalbaarheidsanalyse meergezinswoningen

8.1 Inleiding

Evenals in het voorafgaande hoofdstuk worden de resultaten gepresenteerd van de huidige en toekomstige betaalbaarheidsinschattingen voor huishoudens, maar dan in meergezinswoningen. Deze resultaten worden opgedeeld in twee doelgroepen, namelijk de huurders **met huurtoeslag** en de huurders **zonder huurtoeslag** die wel tot de doelgroep voor sociale huurwoningen behoren. Van iedere opdeling wordt de betaalcapaciteit van de 5 eerder genoemde huishoudentypen getoond.

Hierbij is gebruikgemaakt van een inschatting van de omvang en de verdeling van de doelgroepen in het werkgebied van de corporaties. Om tot deze inschatting te komen is gebruik gemaakt van demografische cijfers van het CBS, inkomenscijfers van het CBS, het HCIB (Huurtoeslagcijfers in Beeld) en prognosecijfers van Primos2013.

8.2 Resultaten huidige situatie

		Huurtoeslagontvangers					Doelgroep zonder huurtoeslag					Huurders met inkomen boven toewijzingsgrens (CBS 2011, bewerking Atrivé)	Totaal
		Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW- leeftijd	Alleenstaanden boven AOW-leeftijd	Samenwonend boven AOW-leeftijd	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW- leeftijd	Alleenstaanden boven AOW-leeftijd	Samenwonend boven AOW-leeftijd		
Corporatie	Gemeente												
Area	Uden	280	150	150	250	100	130	70	70	120	50	620	1.990
	Veghel	160	90	90	190	90	60	40	40	70	30	390	1.250
Brabant Wonen	Oss	500	260	260	470	240	140	80	80	100	60	780	2.970
Kleine Meierij	Schijndel	10	0	0	10	0	0	0	0	0	0	10	30
	Sint-Michielsgestel	20	10	10	30	20	0	0	0	10	0	40	140
	Bernheze	10	10	10	10	10	10	0	0	10	0	30	100
Goed Wonen Gemert	Gemert-Bakel	90	50	50	120	70	20	20	20	40	20	180	680
Huis en Erf	Schijndel	80	40	40	110	50	40	20	20	60	30	150	640
	Sint-Michielsgestel	40	20	20	50	20	20	10	10	20	10	80	300
Mooiland	Oss	30	20	20	40	20	10	10	10	20	10	100	280
	Bernheze	40	20	20	40	20	20	10	10	20	10	80	290
	Boxmeer	110	60	60	100	60	50	30	30	50	30	260	840
	Grave	50	20	20	40	20	20	10	10	20	10	90	310
	Mill en Sint Hubert	20	10	10	20	10	10	10	10	10	10	60	180
	Maasdonk	10	10	10	10	10	0	0	0	10	0	20	80
	Cuijk	180	110	110	180	100	60	40	40	60	40	330	1.250
	Landerd	30	20	20	60	30	20	10	10	40	20	100	360
	Sint Anthonis	20	10	10	30	10	10	10	10	20	10	60	200
Peelrand Wonen	Boekel	10	10	10	10	10	10	0	0	10	0	10	80
St Joseph	Boxtel	250	140	140	290	150	150	90	90	170	90	660	2.220
Wovesto	Sint-Oedenrode	60	30	30	80	40	30	10	10	40	20	120	470
ZorgGoedBrabant	Uden	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	20
	Oss	0	0	0	190	90	0	0	0	120	60	150	610
	Bernheze	0	0	0	10	0	0	0	0	10	10	10	40
	Grave	0	0	0	10	0	0	0	0	20	10	20	60
Eindtotaal		2000	1090	1.090	2350	1170	810	470	470	1.060	530	4.360	15.400

4.140	54%
1.280	17%
1.530	20%
750	10%

2.440	73%
430	13%
470	14%
0	0%

Tabel 8.1: Omvang van huishoudens in meergezinswoningen naar corporatie in 2014 (Bron: CBS, eigen bewerking Atrivé)

Rood = bezuinigen op basisbehoeften is nodig

Oranje = bezuinigen op sociale participatie is nodig

Grijs = overschot tot € 100,-

Groen = overschot > €100,-

N.B.: De kleuren zijn indicatief, want er wordt gebruik gemaakt van gemiddelden van gegevens die op een lager schaalniveau zijn opgesteld. In de praktijk zullen de 210 samenwonenden tot de AOW-leeftijd in Uden wellicht niet allemaal hoeven te bezuinigen op basisbehoeften, net zoals van de 380 alleenstaanden tot de AOW-leeftijd niet allemaal geld overhouden zonder te bezuinigen. Het geeft wel de tendens weer in welke orde van betaalbaarheidsrisico's we per huishoudentype per gemeente per (niet-)huurtoeslagontvangers we praten.

Het aantal huishoudens dat woonachtig is in meergezinswoningen van woningcorporaties in Noord-oost-Brabant komt neer op 15.400 (zie tabel 8.1). Een deel hiervan is de groep middeninkomens/scheefhuurders (4.360), waarmee de doelgroep uitkomt op 11.040 huishoudens. Huishoudens in meergezinswoningen hebben minder vaak te kampen met dusdanige uitgaven dat zij moeten bezuinigen op basisbehoeften. In eengezinswoningen is dat onder ontvangers van huurtoeslag 28%, maar in meergezinswoningen is dat 'slechts' 10%. Evenals bij eengezinswoningen, zijn dit voornamelijk gezinnen met kinderen. Anderzijds is de groep die op sociale participatie moet bezuinigen er groter (20% om 12%). Dat betreft voornamelijk samenwonenden tot de AOW-leeftijd. Voornamelijk samenwonenden boven de AOW-leeftijd houden geld over na deelname aan sociale participatie, terwijl de meeste alleenstaanden (zowel boven als onder de AOW-leeftijd) meer dan € 100,- overhouden.

Voor niet-huurtoeslagontvangers is zichtbaar dat een aantal gezinnen moet bezuinigen op sociale participatie. Maar het grootste gedeelte (86%) van niet-huurtoeslagontvangers houdt genoeg geld over om hier niet op te hoeven bezuinigen.

In de huidige situatie is zodoende weinig reden om aan te nemen dat de betaalbaarheidsproblematiek in meergezinswoningen omvangrijk is.

8.3 Resultaten streefhuurbeleid

Corporatie	Gemeente	Huurtoeslagontvangers					Doelgroep zonder huurtoeslag					Huurders met inkomen boven toewijzingsgrens (CBS 2011, bewerking Atrivé)	Totaal
		Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW- leeftijd	Alleenstaanden boven AOW-leeftijd	Samenwonend boven AOW-leeftijd	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW- leeftijd	Alleenstaanden boven AOW-leeftijd	Samenwonend boven AOW-leeftijd		
Area	Uden	280	190	140	200	130	170	110	80	120	80	506	2.000
	Veghel	160	120	90	160	100	80	60	50	80	50	310	1.260
Brabant Wonen	Oss	510	300	240	400	260	190	110	90	120	80	680	2.980
Kleine Meierij	Schijndel	10	0	0	10	10	0	0	0	0	0	10	40
	Sint-Michielsgestel	20	20	10	20	20	10	0	0	10	10	40	160
	Bernheze	10	10	10	10	10	10	0	0	10	0	20	90
Goed Wonen Gemert	Gemert-Bakel	80	60	50	100	80	30	20	20	40	30	150	660
Huis en Erf	Schijndel	80	50	30	90	60	60	30	20	60	40	130	650
	Sint-Michielsgestel	40	30	20	40	30	20	20	10	20	10	90	330
	Oss	30	20	20	30	30	20	20	10	20	20	60	280
Mooiland	Bernheze	40	30	20	30	20	20	20	10	20	10	80	300
	Boxmeer	110	70	50	80	70	60	40	30	40	40	230	820
	Grave	40	30	30	40	30	20	10	10	20	10	100	340
	Mill en Sint Hubert	20	10	10	20	20	20	10	10	10	10	60	200
	Cuijk	180	130	100	150	110	80	60	50	70	50	280	1.260
	Maasdonk	10	10	0	10	10	10	10	0	10	0	20	90
	Landerd	30	20	10	50	30	20	20	10	40	20	80	330
	Sint Anthonis	10	10	10	30	10	10	10	10	20	10	50	180
Peelrand Wonen	Boekel	10	10	10	10	10	10	10	0	10	10	20	110
St Joseph	Boxtel	250	170	130	240	180	180	120	90	170	130	550	2.210
Wovesto	Sint-Oedenrode	60	30	30	70	40	40	20	20	40	20	110	480
ZorgGoedBrabant	Uden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Oss	0	0	0	150	120	0	0	0	100	100	140	610
	Bernheze	0	0	0	10	10	0	0	0	10	10	10	50
	Grave	0	0	0	10	10	0	0	0	10	10	20	60
Eindtotaal		1980	1.320	1.010	1960	1400	1.060	700	520	1.050	750	3.740	15.490

3.010	39%
1.480	19%
1.690	22%
1.490	19%

2.670	65%
850	21%
560	14%
0	0%

Tabel 8.2: Omvang van huishoudens in meergezinswoningen naar corporatie aan de hand van streefhuur (Bron: CBS, eigen bewerking Atrivé)

Rood = bezuinigen op basisbehoeften is nodig
Oranje = bezuinigen op sociale participatie is nodig
Grijs = overschot tot € 100,-
Groen = overschot > €100,-

Ook bij meergezinswoningen heeft het hanteren van streefhuurbeleid effect op de betaalbaarheid. Het aantal huishoudens dat zal moeten bezuinigen op basisbehoeften groeit ermee naar 19% van de huurtoeslagontvangers (zie tabel 9.2). De groei van de omvang van deze groep bedraagt zodoende 10%. Dit zijn voornamelijk gezinnen. Het aantal huishoudens dat in dit woningtype zal moeten bezuinigen op sociale participatie is niet veel groter (5%) dan in de huidige situatie, respectievelijk 17% en 22%.

Onder de niet-huurtoeslagontvangers blijft het aantal huishoudens dat moet bezuinigen op basisbehoeften minimaal. Ook de groep die op sociale participatie moet bezuinigen verandert niet in omvang. Wel vindt er een verschuiving plaats binnen de groepen die budget overhouden na het deelnemen aan sociale participatie. De groep die gemiddeld meer dan € 100,- overhoudt slinkt met 9% tot 65% van de niet-huurtoeslagontvangers.

8.4 Resumerend

In de huidige situatie moet 26% van de huurtoeslagontvangers in meergezinswoningen bezuinigen op ten minste sociale participatie (waarvan 10% op basisbehoeften moet bezuinigen). Het hanteren van een algeheel streefhuurbeleid zou ertoe leiden dat dit voor 42% van deze groep zou gelden. Voor niet-huurtoeslagontvangers zijn de omstandigheden, evenals in eengezinswoningen, beter. In de huidige situatie moet 14% van de huishoudens behorend tot deze groep bezuinigen op sociale participatie. In de toekomst zal deze groep groeien noch krimpen. Dat is deels toe te wijzen aan een veranderende bevolkingsopbouw, deels aan een beperktere groei van huidige huur tot streefhuur. Het grote verschil tussen de streefhuren van eengezinswoningen en meergezinswoningen maakt het eerste woningtype financieel onhaalbaar voor een aantal huishoudens. De betrokken woningcorporaties kunnen daarom een strategische afweging maken de streefhuur voor eengezinswoningen iets te verlagen en de streefhuur voor meergezinswoningen juist iets te verhogen. Anderzijds wordt dan juist het goedkopere deel van de huurvoorraad duurder, waardoor de onderkant van de markt alsnog onder druk komt te staan. Bovendien heeft ook een deel van de bewoners van meergezinswoningen betaalbaarheidsrisico's. Kortom, een keuze zal voor- en nadelen met zich meebrengen.

9 Resultaten betaalbaarheid verzameld

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de twee voorgaande hoofdstukken verzameld. Het telt de aantallen per categorie op, waarmee duidelijk wordt per corporatie per gemeente hoe groot de omvang is van het totale aantal huishoudens dat moet bezuinigen op basisbehoeften of sociale participatie en hoeveel huishoudens voldoende overhouden.

9.2 Resultaten betaalbaarheidsanalyse huidige situatie

Corporatie	Gemeente	Overschot > € 100	Overschot tot € 100,-	Bezuiniging op sociale participatie nodig	Bezuiniging op basisbehoeften nodig	Huurders met inkomen boven huidige toewijzingsgrens (bron: CBS, bewerking Attrivé)	Overschot > € 100	Overschot tot € 100,-	Bezuiniging op sociale participatie nodig	Bezuiniging op basisbehoeften nodig	Huurders met inkomen boven huidige toewijzingsgrens (bron: CBS, bewerking Attrivé)
Area	Uden	1.700	730	320	570	1.490	35%	15%	7%	12%	31%
	Veghel	730	570	440	240	890	25%	20%	15%	8%	31%
Brabant Wonen	Oss	2.400	1.180	820	1.100	2.010	32%	16%	11%	15%	27%
Goed Wonen Gemert	Gemert-Bakel	860	390	310	350	690	33%	15%	12%	13%	27%
Huis en Erf	Schijndel	980	240	290	120	570	45%	11%	13%	5%	26%
	Sint-Michielsgestel	500	50	190	60	310	45%	5%	17%	5%	28%
Mooiland	Bernheze	540	340	110	200	540	31%	20%	6%	12%	31%
	Boxmeer	730	420	140	260	720	32%	19%	6%	11%	32%
	Cuijk	1.060	530	210	390	790	36%	18%	7%	13%	27%
	Grave	350	130	120	100	280	36%	13%	12%	10%	29%
	Landerd	470	140	110	100	330	41%	12%	10%	9%	29%
	Maasdonk	250	30	70	90	180	40%	5%	11%	15%	29%
	Mill en Sint Hubert	310	120	150	40	310	33%	13%	16%	4%	33%
	Oss	620	270	270	260	760	28%	12%	12%	12%	35%
	Sint Anthonis	300	80	90	70	240	38%	10%	12%	9%	31%
Peelrand Wonen	Boekel	210	70	70	90	130	37%	12%	12%	16%	23%
St Joseph	Boxtel	1.500	370	530	180	1.080	41%	10%	14%	5%	30%
Wovesto	Sint-Oedenrode	670	50	150	160	320	50%	4%	11%	12%	24%
Kleine Meierij	Bernheze	150	80	30	40	120	36%	19%	7%	10%	29%
	Maasdonk	0	0	0	0	10	0%	0%	0%	0%	100%
	Sint-Michielsgestel	140	120	20	80	140	28%	24%	4%	16%	28%
	Schijndel	10	10	0	0	10	33%	33%	0%	0%	33%
ZorgGoedBrabant	Uden	0	10	0	0	10	0%	50%	0%	0%	50%
	Oss	0	370	90	0	150	0%	61%	15%	0%	25%
	Bernheze	20	10	0	0	10	50%	25%	0%	0%	25%
	Grave	0	0	40	0	20	0%	0%	67%	0%	33%
Totaal	Totaal	14.500	6.310	4.570	4.500	12.110	35%	15%	11%	11%	29%

Tabel 9.1: Verzameltabel huidige situatie.

*N.B. de aantallen zijn afrondingen, wat in een enkel geval tot rare verhoudingen kan leiden. De Kleine Meierij in Maasdonk geeft bijvoorbeeld aan dat er 10 middeninkomens/scheefhuurders zijn en geen bewoners behorend tot de huurtoeslagontvangers en niet-huurtoeslagontvangers. Omdat de doelgroep is verdeeld over 10 categorieën, zijn het kleine aantallen (allen kleiner dan 5, want afgerond op tientallen). Het totaal aantal eengezinswoningen in Maasdonk van De Kleine Meierij is bijvoorbeeld 23.

N.B. 2: De kleuren zijn indicatief, want er wordt gebruik gemaakt van gemiddelden. Zie onderschrift tabel 7.2 voor de nuancering.

In totaal is 11% van de huishoudens in de corporatiewoningen in Noordoost-Brabant genoodzaakt te bezuinigen op basisbehoeften (zie tabel 9.1). Dat komt neer op 4.700 huishoudens. Daarnaast dient 11% van de huishoudens te bezuinigen op sociale participatie. Dit betekent dat een totaal van 22% van de huurders in de huidige situatie in min of meerdere mate keuzes moet maken in het doen van uitgaven. Dit is een serieus aantal dat niet te onderschatten is, maar aan de andere kant wijzen eerdere ervaringen van Atrivé in vergelijkbare onderzoeken in andere regio's zoals Noordwest-Overijssel uit dat het elders een groter probleem betreft.

9.3 Resultaten betaalbaarheidsanalyse streefhuurbeleid

	Gemeente	Overschot > € 100	Overschot tot € 100,-	Bezuiniging op sociale participatie nodig	Bezuiniging op basisbehoeften nodig	Huurders met inkomen boven huidige toewijzingsgrens (bron: CBS, bewerking Atrivé)	Overschot > € 100	Overschot tot € 100,-	Bezuiniging op sociale participatie nodig	Bezuiniging op basisbehoeften nodig	Huurders met inkomen boven huidige toewijzingsgrens (bron: CBS, bewerking Atrivé)
Area	Uden	1.050	730	1.220	650	1.200	22%	15%	25%	13%	25%
	Veghel	680	590	490	370	710	24%	21%	17%	13%	25%
BrabantWonen	Oss	1.170	1.270	1.940	1.400	1.720	16%	17%	26%	19%	23%
Goed Wonen Gemert	Gemert-Bakel	320	510	710	470	580	12%	20%	27%	18%	22%
Huis en Erf	Schijndel	890	350	370	170	440	40%	16%	17%	8%	20%
	Sint-Michielsgestel	350	190	220	90	310	30%	16%	19%	8%	27%
Mooiland	Bernheze	480	300	240	310	460	27%	17%	13%	17%	26%
	Boxmeer	640	390	300	320	650	28%	17%	13%	14%	28%
	Cuijk	950	510	420	470	670	31%	17%	14%	16%	22%
	Grave	180	160	200	170	310	18%	16%	20%	17%	30%
	Landerd	350	220	140	110	270	32%	20%	13%	10%	25%
	Maasdonk	180	110	80	110	180	27%	17%	12%	17%	27%
	Mill en Sint Hubert	270	130	130	120	280	29%	14%	14%	13%	30%
	Oss	440	530	320	400	500	20%	24%	15%	18%	23%
	Sint Anthonis	270	80	100	110	190	36%	11%	13%	15%	25%
Peelrand Wonen	Boekel	140	150	90	100	120	23%	25%	15%	17%	20%
Sint Joseph	Boxtel	1.110	540	660	360	910	31%	15%	18%	10%	25%
Wovesto	Sint-Oedenrode	380	280	210	190	310	28%	20%	15%	14%	23%
Kleine Meierij	Bernheze	160	50	50	50	100	39%	12%	12%	12%	24%
	Maasdonk	0	0	0	0	10	0%	0%	0%	0%	100%
	Sint-Michielsgestel	140	10	120	70	130	30%	2%	26%	15%	28%
	Schijndel	20	10	10	0	10	40%	20%	20%	0%	20%
ZorgGoedBrabant	Uden	0	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%	100%
	Oss	0	210	140	120	140	0%	34%	23%	20%	23%
	Bernheze	20	10	10	0	10	40%	20%	20%	0%	20%
	Grave	0	0	30	10	20	0%	0%	50%	17%	33%
Totaal		10.190	7.330	8.200	6.170	10.230	24%	17%	19%	15%	24%

Tabel 9.2: Verzameltabel bij streefhuur.

*N.B. de aantallen zijn afrondingen, wat in een enkel geval tot rare verhoudingen kan leiden. De Kleine Meierij in Maasdonk geeft bijvoorbeeld aan dat er 10 hogere of middeninkomens zijn en geen bewoners behorend tot de huurtoeslagontvangers en niet-huurtoeslagontvangers. Omdat de doelgroep is verdeeld over 10 categorieën, zijn het kleine aantallen (allen kleiner dan 5, want afgerond op tientallen). Het totaal aantal eengezinswoningen in Maasdonk van De Kleine Meierij is bijvoorbeeld 23.

N.B. 2: De kleuren zijn indicatief, want er wordt gebruik gemaakt van gemiddelden. Zie onderschrift tabel 7.2 voor de nuance-ring.

Indien een algeheel streefhuurbeleid zou worden ingevoerd, groeit de groep die moet bezuinigen op basisbehoeften met 5% naar 15% (zie tabel 9.2). De groep die moet bezuinigen op sociale participatie stijgt tot 19%, waarmee het totaal aantal huishoudens dat moet in meerdere of mindere mate moet bezuinigen tot 33% van de huurders van de betrokken woningcorporaties. In tegenstelling tot de huidige situatie, leidt dit op basis van eerdere ervaringen van Atrivé wel tot verontrustende aantallen. Zoals eerder gerefereerd, zullen niet alle woningen direct tot de streefhuur worden opgehoogd. Maar het toont wel aan dat bij toewijzing aan nieuwe huurders scherp gelet moet worden op het huishoudenboekje en de hoogte van de huur. Immers, een duurdere woning resulteert bij een krappe portemonnee in het schrappen van andere elementaire uitgaven.

9.4 Resumerend

In de huidige situatie is zeker sprake van betaalbaarheidsrisico's binnen de doelgroep, maar dat is minder dan in andere regio's. Desondanks is het een omvang die niet onderschat mag worden, want 22% van de huurders in een corporatiewoning moet in min of meerdere bezuinigingen doorvoeren, waarvan 11% op basisbehoeften. Wanneer alle huren worden opgehoogd tot de streefhuur heeft dat grote effecten. Dan draagt 34% van de huurders in corporatiewoningen betaalbaarheidsrisico's, waarvan 15% op basisbehoeften moet bezuinigen.

10 Resultaten per wijk

10.1 Inleiding

In hoofdstukken 8 t/m 10 zijn de resultaten op gemeenteniveau per corporatie weergegeven, uitgesplitst naar huishoudentypen. Dit zijn verzamelingen van bevindingen die op wijkniveau zijn uitgevoerd. In de kaarten die in dit hoofdstuk worden getoond, worden de gemiddelde resultaten per wijk getoond. Er is voor gekozen om alleen de kaarten voor huurtoeslagontvangers in eengezinswoningen uit te lichten, zowel voor de huidige situatie als wanneer een algeheel streefhuurbeleid wordt toegepast. De reeks andere kaarten die is opgesteld, staat vermeld in bijlage 4.

10.2 Uitgangspunten

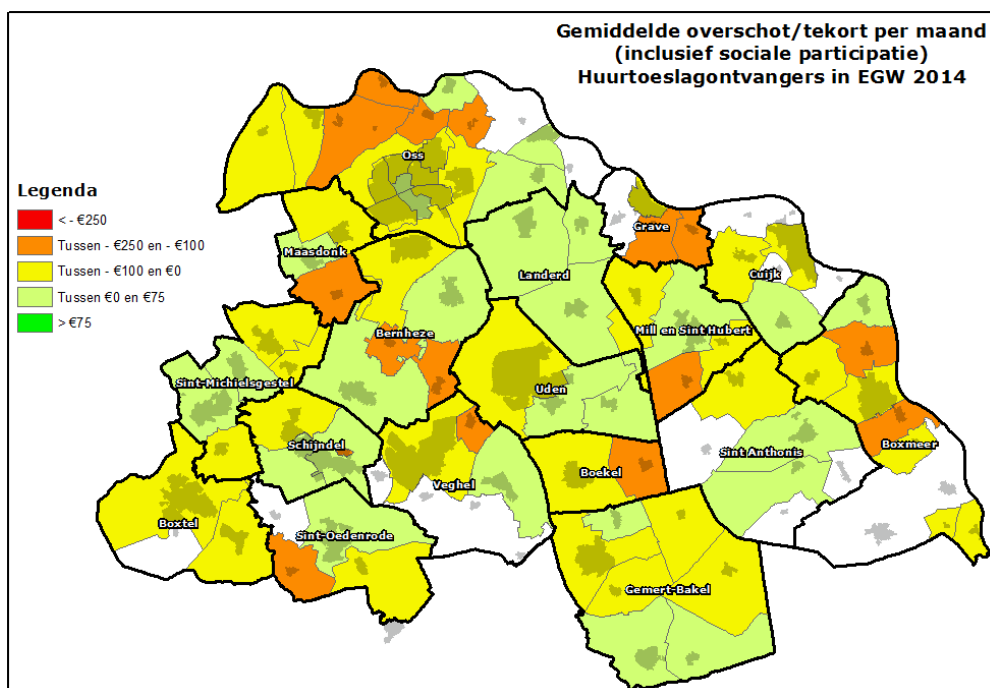
In de kaarten zijn gemiddelde overschotten en tekorten weergegeven op basis van wat huishoudens overhouden nadat de uitgaven voor sociale participatie zijn opgenomen. Er ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag aan de uitkomsten van de kaarten:

- Wijken waar corporaties minder dan 25 woningen van het bepaalde woningtype (eengezins- of meergezinswoningen) bezitten, zijn niet in het overzicht opgenomen.
- Er is sprake van gewogen gemiddelden. Als er veel gezinnen in een wijk wonen, levert dit over het algemeen een negatiever beeld op. Zoals zichtbaar in de kaarten, geldt dit vaker voor buitengebieden.
- Huishoudensverdeling is gebaseerd op wijkniveau. Voor de streefhuur is Primos2013 gehanteerd, die uitgaat van de ontwikkeling zoals die in 2020 naar verwachting zal zijn. Conform de trend van huishoudensverdunning, zal het aandeel eenpersoonshuishoudens in sommige wijken toenemen waardoor de negatieve resultaten van gezinnen gemitigeerd worden.

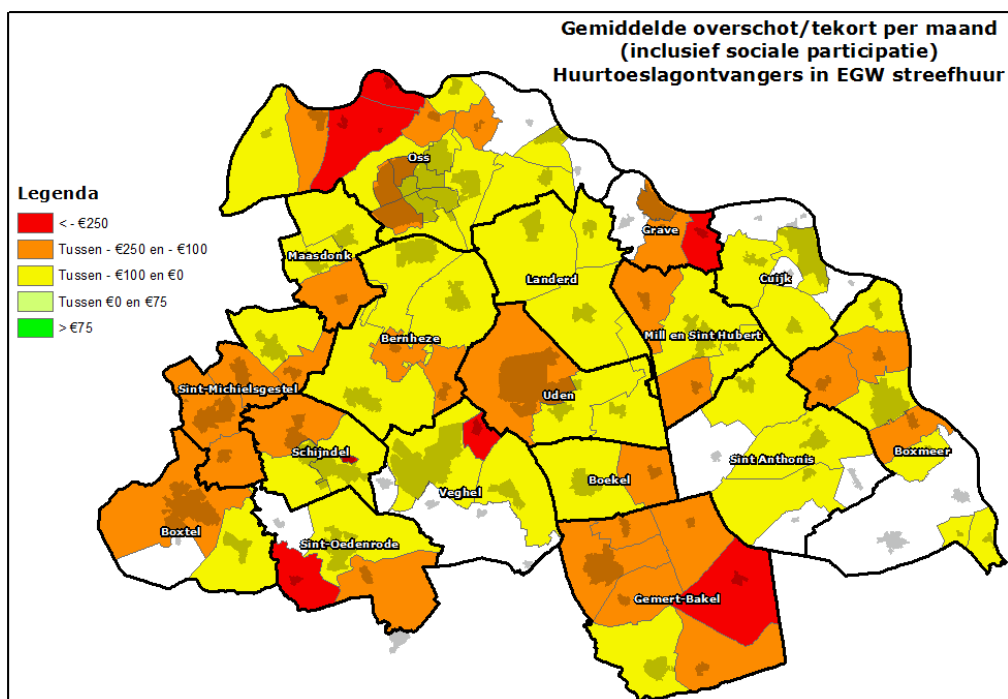
10.3 Kaartmateriaal wijken

Op basis van de huidige huurprijs hantering gemeten aan de sociale participatiegrens is te zien dat het merendeel van de wijken met eengezinswoningen een positief gemiddeld resultaat oplevert. Een aantal wijken kleurt oranje (zie figuur 10.1), wat betekent dat de betaalbaarheidsrisico's er groter zijn. In de meeste gevallen betreft dit buitengebieden of kleinere kernen. Een nuancering is op zijn plaats, omdat het aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen in deze wijken ten opzichte van het totale huishoudensbestand over het algemeen groter is dan in de meer stedelijke gebieden. In de voorgaande analyses is duidelijk geworden dat juist deze huishoudens grotere betaalbaarheidsrisico's hebben dan andere doelgroepen. Een oververtegenwoordiging van deze huishoudentypen leidt dan ook tot een grotere mate aan betaalbaarheidsrisico's afgezet tegen de Nibudbudgetten.

In de meeste stedelijke gebieden (zichtbaar door de donkere vlekken) zijn er betaalbaarheidsrisico's voor de huurtoeslagontvangers, maar dit zijn beperkte gemiddelde tekorten.



Figuur 10.1: Gemiddelde overschotten en tekorten voor huurtoeslagontvangers in eengezinswoningen in 2014, gemeten aan de sociale participatiegrens.



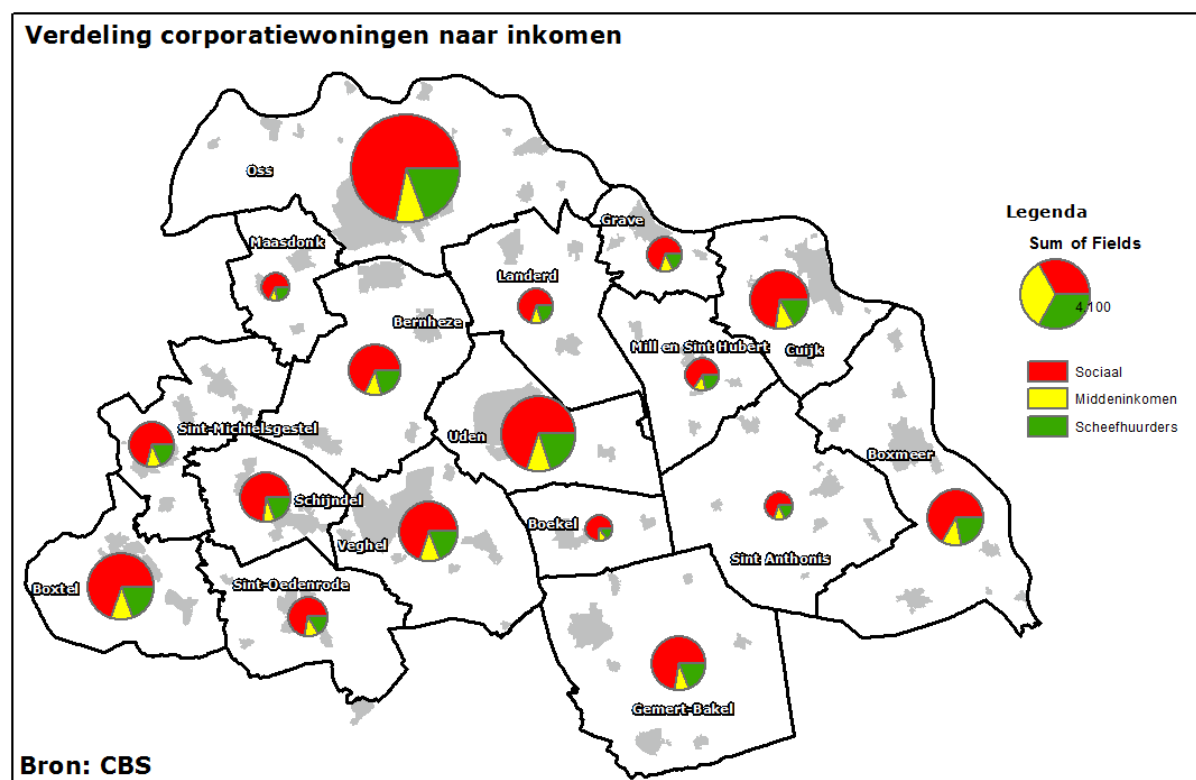
Figuur 10.2: Gemiddelde overschotten en tekorten voor huurtoeslagontvangers in eengezinswoningen aan de hand van streefhuur, gemeten aan de sociale participatiegrens.

Gemeten aan de streefhuur verschuift de balans naar negatieve waarden (zie figuur 10.2), zo ook in de gemeentelijke kernen. Dit komt overeen met het beeld dat 63% van de huishoudens (zie tabel 7.3) bij de streefhuurhantering een tekort opbouwt om te voorzien in sociale participatie.

11 Resultaten middeninkomens

11.1 Inleiding

Als gevolg van Europese regels omtrent staatssteun is in Nederland besloten dat woningcorporaties minstens 90% van haar bezit moeten toewijzen aan de zwakkeren in de samenleving, vastgesteld op de groep met een inkomen onder de € 34.678,-. Voorheen was deze regel nog niet van kracht, waardoor woningcorporaties, vaak met het oog op sociale mix, ook woningen verhuurden aan koopkrachtiger huishoudens. Daarnaast zijn er huishoudens die bij toewijzing nog binnen de doelgroep vallen, maar na een aantal jaar een inkomensstijging doormaken waardoor zij boven de grens vallen. Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat een gedeelte van de bewoners van corporatiewoningen niet (meer) tot de doelgroep behoort. In de regio levert dat een beeld op dat grofweg 3 op de 10 huishoudens in een corporatiewoning niet tot de doelgroep (< € 34.678,-) behoort (zie figuur 11.1). Dit wijkt nauwelijks af van het landelijk gemiddelde.



Figuur 11.1: Verdeling corporatiewoningen naar inkomen naar doelgroep, middeninkomens en hogere inkomens.

11.2 Betaalbaarheid middeninkomens

Dit onderzoek richt zich primair op de primaire (huishoudens met recht op huurtoeslag) en secundaire (huishoudens zonder recht op huurtoeslag, maar behorend tot de) doelgroep. Aangezien een belangrijk gedeelte van de bewoners van corporatiewoningen buiten de doelgroep valt, is het interessant een globaal beeld te krijgen van de betaalbaarheidssituatie voor middeninkomens. Hiervoor wordt de basisbehoeftegrens aangehouden als absoluut minimum en "toereikend met enige luxe" dat uitgaat van een bestedingspatroon dat op basis van het inkomen kan worden verwacht. Deze grens ligt iets hoger dan de sociale participatiegrens.

11.3 Uitgangspunten

Het verkennende karakter van dit onderdeel van het onderzoek gaat uit van een aantal uitgangspunten:

- Allereerst is dat het inkomen. Dit is vastgesteld op een gemiddeld middeninkomen (€ 3.208,- bruto per maand, een jaarinkomen van € 38.000), gelijkgesteld voor alle groepen. De netto inkomens zijn wel aangepast per doelgroep. Er wordt dus in deze verkenning naar woonlasten voor middeninkomens **niet gedifferentieerd naar lagere middeninkomens en hogere middeninkomens**. Huishoudens behorend tot de lagere middeninkomens kunnen wel eerder betaalbaarheidsrisico's tegenkomen.
- De huren zijn vastgesteld op de **liberalisatiegrens (€ 699,48)**, kortom het maximale verhuurbedrag voor woningen die als DAEB zijn aangemerkt. De energielasten zijn gelijkgesteld aan het gemiddelde van de regio.
- **Voor de betaalbaarheidsgrenzen zijn de basisbehoeftegrens en de "toereikend met enige luxe" grens gehanteerd** (voor uitleg zie hoofdstuk 4). Een aantal kostenposten is voor deze groep in het laatste geval daarmee aangevuld met secundaire levensbehoeften.
- Tot slot zijn gemeentelijke belastingen, zorgkosten en kinderbijslag gelijkgesteld aan de analyse in de rest van dit onderzoek.

In de praktijk zullen huishoudens boven de AOW-leeftijd in dit segment niet vaak voorkomen, omdat zij in de meeste gevallen zijn aangewezen op AOW en eventueel pensioengelden. Hun inkomstenbron van werk valt op deze leeftijd in de meeste gevallen weg.

11.4 Analyse betaalbaarheid middeninkomens

Middeninkomens	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW-leeftijd	Alleenstaanden boven AOW-leeftijd	Samenwonend boven AOW-leeftijd
Bruto inkomen	€ 3.208,00	€ 3.208,00	€ 3.208,00	€ 3.208,00	€ 3.208,00
Netto inkomen	€ 2.272,00	€ 2.746,00	€ 2.746,00	€ 2.372,00	€ 2.701,00
Kinderbijslag			€ 148,00		
Kindgebonden budget			€ -		
Netto huur per maand	€ 699,00	€ 699,00	€ 699,00	€ 699,00	€ 699,00
Minimale zorgkosten	€ 90,00	€ 180,00	€ 180,00	€ 90,00	€ 180,00
Maandlasten energie	€ 108,22	€ 146,63	€ 146,63	€ 108,22	€ 146,63
Maandlasten gem. Belastingen	€ 28,75	€ 45,37	€ 45,37	€ 28,75	€ 45,37
Uitgaven huishouden "Toereikend met enige luxe"	€ 855,00	€ 1.598,50	€ 1.792,00	€ 845,00	€ 1.526,00
Resultaat Beoordelingsbegroting "Toereikend met enige luxe"	€ 491,03	€ 76,50	€ 31,00	€ 601,03	€ 104,00
Woonlastenquote	37%	32%	32%	35%	33%
Wat kan huurder netto aan huur betalen? Beoordelingsbegroting "Toereikend met enige	€ 1.190,03	€ 775,50	€ 730,00	€ 1.300,03	€ 803,00

Resultaten	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW-leeftijd	Alleenstaanden boven AOW-leeftijd	Samenwonend boven AOW-leeftijd
Resultaat Minimumbegroting NIBUD	€ 688,03	€ 604,00	€ 329,00	€ 808,03	€ 704,00
Resultaat Beoordelingsbegroting "Toereikend met enige luxe"	€ 491,03	€ 76,50	€ 31,00	€ 601,03	€ 104,00
Woonlastenquote	37%	32%	32%	35%	33%
Wat kan huurder netto aan huur betalen? Minimumbegroting NIBUD	€ 1.387,03	€ 1.303,00	€ 1.028,00	€ 1.507,03	€ 1.403,00
Wat kan huurder netto aan huur betalen? Beoordelingsbegroting "Toereikend met enige	€ 1.190,03	€ 775,50	€ 730,00	€ 1.300,03	€ 803,00
Totale budget voor woonlasten (huur, energie, heffingen) Min	€ 1.524,00	€ 1.495,00	€ 1.220,00	€ 1.644,00	€ 1.595,00
Totale budget voor woonlasten (huur, energie, heffingen) Beoordeling	€ 1.327,00	€ 967,50	€ 922,00	€ 1.437,00	€ 995,00

Tabel 11.1 Gemiddelde middeninkomens in 2014

Gemiddelde middeninkomens kennen op basis van de minimumbegroting zoals vastgesteld door het Nibud geen betaalbaarheidsrisico's (zie tabel 11.1). Voor alle huishoudenstypen blijft voldoende over om te voldoen aan benodigde uitgaven voor primaire behoeften. Ook als de grens "toereikend met enige luxe" wordt gehanteerd, is geen reden te bezuinigen in de huidige situatie.

Voor gemiddelde middeninkomens in meergezinswoningen geldt in het algemeen dat zij zowel in de huidige als in de toekomstige situatie voldoende overhouden om uitgaven te doen die zijn opgenomen in "Toereikend met enige luxe" (zie tabel 11.2 a en b).

Deze globale analyse laat eveneens zien dat een hogere woonlastenquote niet per se de beste methode is om aan te geven of een huurder betaalbaarheidsproblemen kent. In deze analyse is zichtbaar dat alleenstaanden tot de AOW-leeftijd bijvoorbeeld de hoogste woonlastenquote hebben, maar ook dat zij minder hoeven uit te geven aan overige kosten, waardoor zij per saldo veel meer overhouden dan meerpersoonshuishoudens.

11.5 Resumerend

Gemiddelde middeninkomens komen niet in de problemen qua betaalbaarheid. Bijna alle gemiddelde middeninkomens kunnen geliberaliseerde huur betalen. Kortom, voor deze groep is betaalbaarheid geen direct issue zoals hieruit blijkt. Dit kan echter veranderen als de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt doorgerekend. Tevens is dit ook niet direct toepasbaar voor lagere middeninkomens. Want er geldt ook dat inkomens die net boven de toewijzingsgrens zitten mogelijk meer bezuinigingskeuzen zullen moeten maken.

Deel C

12 Sociale raming doelgroep

12.1 Inleiding

In de betaalbaarheidsanalyse zijn de huishoudens opgenomen die momenteel in corporatiewoningen woonachtig zijn. Maar een gedeelte van de bewoners is, zoals al eerder aangegeven, geen onderdeel van de doelgroep. Deze middeninkomens zijn volgens de staatssteunregels geen doelgroep voor de corporatiewoningen. De doelgroep die in de corporatiewoningen woont, is zodoende kleiner dan het aantal corporatiewoningen. Anderzijds is een gedeelte van de sociale doelgroep woonachtig in de koopsector. In dit hoofdstuk wordt de omvang van deze totale doelgroep in kaart gebracht voor de huidige situatie en in die in 2020.

12.2 Sociale doelgroep

De ontwikkeling van de doelgroepen in Noordoost-Brabant is afhankelijk van demografische (zoals huishoudensverdunding en vergrijzing) en economische ontwikkelingen (zoals koopkrachtontwikkeling). In hoofdstuk 3 is al aangegeven dat de bevolkingsopbouw nauwelijks afwijkt van de Nederlandse bevolkingsopbouw. Voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de regio naar de toekomst toe wordt Primos2013 gehanteerd. In de regio zijn in 2013 183.000 huishoudens; Primos2013 rekent voor dat dit stijgt naar 194.000 in 2020, zijnde een stijging van 6%. Dat komt neer op een gemiddelde jaarlijkse stijging van minder dan 1%. Dit beeld van een lichte huishoudensstijging is zichtbaar in alle gemeenten. ABF en de provinciale bevolkingsprognose rekenen voor dat de sociale doelgroep in het landelijk gebied na 2020 niet meer groeit en zelfs geleidelijk krimpt (De Gelderlander, 31 oktober 2014). Als we schakelen van de algehele bevolkingsopbouw naar de sociale doelgroep, komt een aantal interessante verschillen naar voren. De omvang van deze groep stijgt van 64.860 in 2013 naar bijna 76.790 huishoudens in 2020. Dat wordt voor een groot gedeelte veroorzaakt door huishoudensverdunding en vergrijzing. Dat betekent dat de huidige sociale doelgroep 35% uitmaakt van het totale aantal huishoudens in de huidige situatie. In 2020 komt dat neer op 40% (zie bijlage 5 voor de overzichten).

12.3 Uitgangspunten

Voor de berekening van de doelgroep is een aantal stappen genomen:

In WoON2012 zijn de respondenten in Noordoost Brabant geselecteerd. Dat zijn er 1.052, voldoende om een regionaal beeld te geven van de omvang van de sociale doelgroep. Voor de raming van de huidige sociale doelgroep is een variabele aangemaakt op basis van het inkomen, zowel in de huidige situatie als die in de toekomst. Dit levert een consequente methodiek op die vergelijkingen tussen de beide meetmomenten mogelijk maakt.

Om ook op gemeenteniveau de omvang van de sociale doelgroep in beeld te brengen, is de inkomensafhankelijke variabele op regionaal niveau vastgesteld naar leeftijd en huishoudentype.

Op basis daarvan is per combinatie van leeftijdsklasse en huishoudentype het aandeel huishoudens in de sociale doelgroep bepaald. Deze aandelen zijn vervolgens per gemeente toegepast op de huidige huishoudenssamenstelling (naar leeftijd en type) volgens Primos2013. Op die manier is het beeld van de totale sociale doelgroep per gemeente opgesteld.

Zoals eerder opgemerkt, is de huishoudensontwikkeling niet alleen op demografische ontwikkelingen gebaseerd. Ook de economische ontwikkeling speelt een rol. Op basis van koopkrachtvoorspellingen van het CPB is van alle respondenten in het WoON2012 het toekomstig inkomen

uitgerekend. Dat is mogelijk voor een tijdsperiode van 4 jaar. Voor de periode erna is gekozen de koopkracht constant te houden. Ook deze inkomens zijn uitgedraaid op regioniveau naar leeftijd en huishoudentype en vervolgens met behulp van Primos2013 per gemeente geëxtrapoleerd naar 2020.

Op basis van de cijfers van het CBS over inkomens van huurders per gemeente is bepaald welk aandeel van de sociale doelgroep bij een corporatie huurt. Dit aandeel is gehanteerd om de geraamde omvang van de sociale doelgroep per gemeente weer te geven. Deze verhoudingen zijn naar de toekomst toe constant gehouden.

12.4 Ontwikkelingen sociale doelgroep

Verschil 2013-2020		17-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65 +	Totaal
doelgroep	Eenpersoons huishouden	190	-260	520	1630	4560	6630
	Paar	-180	-20	-20	-410	4570	3930
	Paar + kind(eren)	680	-430	190	510	310	1250
	1 oudergezin + kind(eren)	20	-280	50	320	0	110
	Niet gezinshuishouden	10	0	0	0	-10	0
	Totaal	710	-990	740	2040	9430	11930
Totaal	Eenpersoons huishouden	-280	-440	860	2670	6470	9270
	Paar	-650	-390	-160	-1840	6700	3650
	Paar + kind(eren)	1480	-3660	-3510	1980	570	-3150
	1 oudergezin + kind(eren)	20	-410	210	810	-30	600
	Niet gezinshuishouden	20	20	-40	-40	-20	-60
	Totaal	590	-4880	-2650	3580	13680	10320

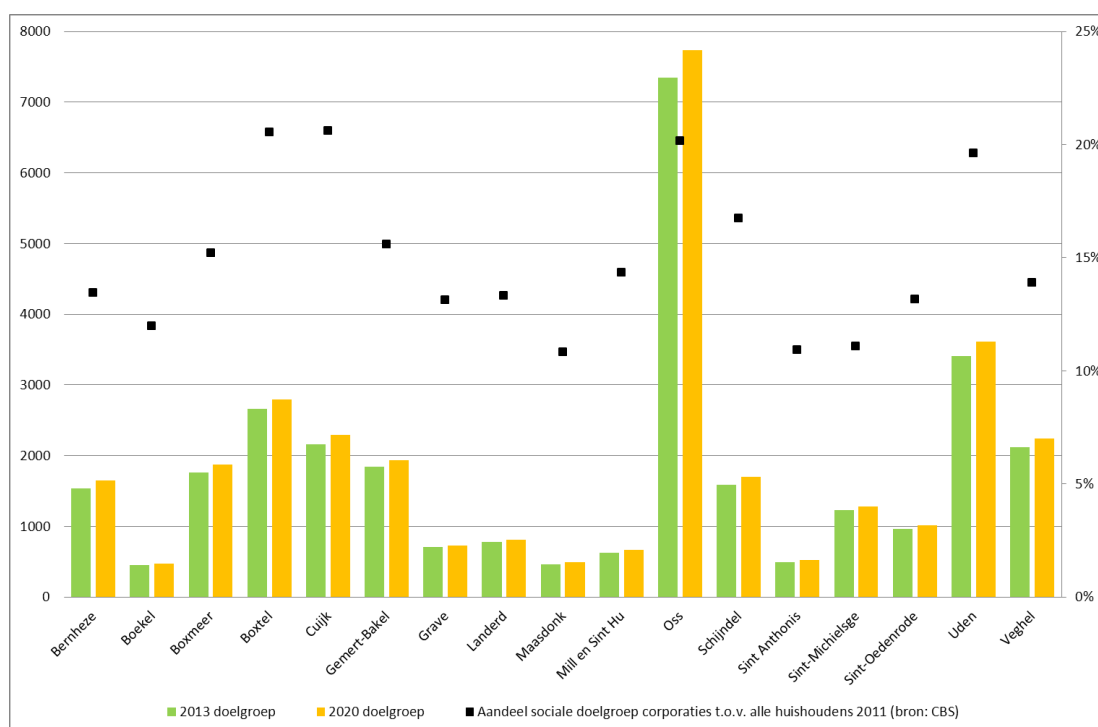
Tabel 12.1: Ontwikkeling doelgroep en niet-doelgroep in Noordoost-Brabant, bron: eigen bewerking van Primos2013 & CBS.

Aan de hand van voorgaande uitgangspunten is de doelgroep onder de loep genomen. Daaruit komt naar voren dat de doelgroep in de toekomst voor een veel groter deel zal bestaan uit alleenstaande ouderen (tabel 12.1). Meer dan de helft van het aantal toenemende huishoudens behorend tot de doelgroep wordt door deze groep veroorzaakt. Ook het aantal samenwonende ouderen neemt in rap tempo toe. Andere categorieën in de doelgroep blijven redelijk stabiel qua omvang. De vergrijzing slaat dus toe in Noordoost-Brabant en specifiek in de sociale doelgroep.

De huishoudensopbouw van de doelgroep wijkt ten opzichte van de totale huishoudensontwikkeling af wat betreft de beperkte afname van het aantal gezinnen met kinderen in de leeftijdsklassen 35-55 jaar. Deze groep zal dus nauwelijks afnemen. Sterker nog, in totaal neemt dit huishoudentype in omvang toe (+1254 huishoudens in 2013-2020).

12.5 Resultaten op gemeenteniveau

In de huidige situatie wonen 29.920 huishoudens behorend tot de doelgroep in corporatiewoningen (zie tabel 9.1). Dat komt erop neer dat 46% van de doelgroep in een sociale huurwoning woont. De rest van de groep woont in particuliere huur of een koopwoning. Op basis van voorgaande analyse zullen in 2020 31.860 huishoudens in corporatiewoningen wonen. Dat komt erop neer dat het aandeel daalt naar 41% van de totale doelgroep, wat betekent dat een groter gedeelte van de doelgroep tegen die tijd in de koopsector of particuliere huursector woont.



Figuur 12.1: Sociale doelgroep per gemeente in sociale huurwoning, bron: eigen bewerking Atrivé van Primos2013 en WoON2012.

Op gemeenteniveau is zichtbaar dat in alle gemeenten de omvang van de doelgroep licht zal stijgen. In figuur 12.1 is zowel zichtbaar om welke aantallen het gaat als hoe groot het aandeel is van de sociale doelgroep in corporaties ten opzichte van het totaal aantal huishoudens. **Zo is zichtbaar dat in Oss zowel absoluut als relatief veel huishoudens die tot de doelgroep behoren in een sociale huurwoning wonen.** Ook in Boxtel, Cuijk en Uden woont een relatief groot gedeelte van de huishoudens die tot de doelgroep behoren in een sociale huurwoning. In Maasdonk, Sint Anthonis en Sint-Michielsgestel is juist een relatief laag aantal huishoudens dat behoort tot de doelgroep woonachtig in een sociale huurwoning. Daar zijn huishoudens óf eerder genegen een goedkope koopwoning te kopen óf zij zien onvoldoende mogelijkheden een sociale huurwoning te betrekken.

12.6 Resumerend

Conform de trend van huishoudensverduunning en vergrijzing, zal een groter deel van de sociale doelgroep bestaan uit eenpersoonshuishoudens en samenwonende ouderen. Niet alle huishoudens die tot de doelgroep behoren wonen echter in sociale huurwoningen. In een aantal gemeenten woont slechts 11% van de doelgroep in sociale huurwoningen. In andere gemeenten waar de sociale doelgroep groot is, woont ook een groter aandeel in een sociale huurwoning.

Deel D

13 Match betaalbaarheid en beschikbaarheid op basis van streefhuur

13.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een vertaalslag gemaakt van de voorgaande analyses. In deel A treft u de opbouw van de huurwoningvoorraad van de woningcorporaties. Daarin is opgenomen hoeveel woningen zij in bezit hebben per huurklasse. Vervolgens is in deel B de betaalbaarheid voor huishoudens verwerkt. Dit is op wijkniveau gebeurd aan de hand van de budgetbenadering, zoals is uitgelegd in het hoofdstuk 'methodiek'. Per doelgroep (alleenstaand/samenwonend, met of zonder kinderen, onder of boven de AOW-leeftijd) is hiervoor een analyse gemaakt. Deze groepen zijn uiteraard niet allemaal even groot. Daarom is ook de omvang van de groepen berekend. Hiervoor is gebruik gemaakt van CBS-gegevens in de huidige situatie, voor de streefhuur is gebruik gemaakt van Primos2013, zoals vermeld in deel C. In deel B treft u voor respectievelijk de eengezinswoningen en meergezinswoningen de aantallen huishoudens waar het om gaat. **In dit hoofdstuk wordt tot slot de vertaalslag gemaakt, waarbij het aantal woningen per huurklasse tegenover het aantal benodigde woningen per huurklasse op basis van betaalbaarheid wordt gezet.**

13.2 Uitgangspunten

Het aantal woningen dat de corporatie per huurklasse bezit, is centraal gesteld. Dit is gedaan aan de hand van de huidige huren en de streefhuren. Het aantal woningen voor de streefhuur is vastgesteld op het huidige aantal woningen, met verkoop-, nieuwbouw- en sloopplannen verrekend (zie hiervoor tabel 13.1). De corporaties hebben de volgende plannen aangeleverd:

	Verkoopgelabeld	Waarvan EGW	Waarvan MGW	Nieuwbouw- en sloopsaldo tot 2020	Saldo EGW (indien niet specifiek opgegeven geschat op basis van verhouding EGW-MGW	Saldo MGW (indien niet specifiek opgegeven geschat op basis van verhouding EGW-MGW	Toelichting
Area	394	380	14	525	300	225	Maximaal 50 verkopen per jaar. Nieuwbouw verdeeld over Uden (250 woningen) en Veghel (275 woningen) tot 2020
BrabantWonen	587	494	93	500	300	200	Geen groei, nieuwbouw compenseert verkoop. Nieuwbouw voor 75% in Oss, 25% in Bernheze en Landerd
Kleine Meierij	49	49		Geen	-	-	Gemiddeld 7 woningen verkocht op jaarbasis.
Goed Wonen Gemert	188	187	1	64	47	17	175 van deze woningen worden verkocht onder voorwaarden, alle nieuwbouw gepland in Gemert. 33 woningen voor sloop aangewezen
Huis en Erf	64	64		Geen	-	-	-
Mooiland	2136	2069	67	481	103	378	750 nieuwbouwwoningen gepland, 269 woningen voor sloop aangewezen
Peelrand Wonen	142	135	7	Geen	-	-	-
St. Joseph	302	240	62	119	50	69	Uitgaande van een mutatiegraad van 4%. Jaarlijks komt dat neer op 12 woningen. Verkoopgelabelde woningen voornamelijk in lagere segmenten
Wovesto	622	616	6	50	0	50	Doelstelling is 15 woningen per jaar te verkopen, maar dat wordt niet altijd gehaald.

Tabel 13.1: Indicatief nieuwbouw-, verkoop- en sloopplannen. Bron: aangeleverd door corporaties en bewerking door Atrivé.

Het is niet realistisch uit te gaan van een 100% verkoop van verkoopgelabelde woningen. Sterker, in een aantal gevallen is er zelfs een maximum aan verbonden. Ook is niet bekend welke woningen exact verkocht zullen worden en in welke prijsklasse deze zullen vallen. De volgende aannames worden gebruikt om de woningvoorraadontwikkeling (zie tabel 13.2) te schatten:

- Een mutatiegraad van 5% per jaar wordt aangehouden van woningen die verkocht worden.
- De verkochte woningen worden gelijkmatig verdeeld over de huidige huurklassen en woningtypen, met uitzondering van woningen tot de kwaliteitskortingsgrens.
- Nieuwbouwwoningen zullen allen in de sociale voorraad vallen. Er worden dus geen woningen boven de liberalisatiegrens gebouwd. Het zwaartepunt ligt bij de meeste corporaties in het duurdere huursegment. We hanteren daarom de volgende hantering: 25% tot de tweede af-toppingsgrens, 75% tot de liberalisatiegrens.

	Eengezinswoningen					Meergezinswoningen				
	Tot de kwaliteitskortingsgrens	Tot de 1e aftoppingsgrens	Tot de 2e aftoppingsgrens	Tot de liberalisatiegrens	Boven de liberalisatiegrens	Tot de kwaliteitskortingsgrens	Tot de 1e aftoppingsgrens	Tot de 2e aftoppingsgrens	Tot de liberalisatiegrens	Boven de liberalisatiegrens
Area	0	-29	47	197	-29	0	-1	55	167	-1
BrabantWonen	0	-37	38	188	-37	0	-8	42	142	-8
De Kleine Meierij	0	-4	-4	-4	-4	0	0	0	0	0
Goed Wonen Gemert	0	-14	-2	21	-14	0	0	4	12	0
Huis en Erf	0	-5	-5	-5	-5	0	0	0	0	0
Mooiland	-35	-416	-62	23	-28	-4	-11	92	281	0
Peelrand Wonen	0	-10	-10	-10	-10	0	-1	-1	-1	-1
St. Joseph	0	-18	-6	20	-18	0	-6	12	46	-6
Wovesto	0	-46	-46	-46	-46	0	-1	12	37	-1

Tabel 13.2: Indicatieve ontwikkeling woningvoorraad per corporatie op basis van verkoop, nieuwbouw en sloop. Bewerking door Atrivé van data aangeleverd door corporaties.

Tegenover de woningvoorraad wordt de betaalbaarheid afgezet, zoals is vastgesteld voor alle 10 doelgroepen en middeninkomens/scheefhuurders. Zoals in tabel 13.3 is weergegeven, wordt zichtbaar welke huur deze groepen bewoners per wijk gemiddeld kunnen betalen wanneer hun inkomen met andere lasten dan de huur wordt verminderd. Dit is per wijk met de omvang van de groep gekoppeld, waarmee in totaal het aantal woningen per klasse en het aantal huishoudens per betaalbare streefhuurklasse tegenover elkaar zijn gezet. Dat resulteert in overschotten en tekorten.

Eengezinswoningen (huurtoeslagontvangers)	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW- leeftijd	Alleenstaanden boven AOW-leeftijd	Samenwonend boven AOW-leeftijd
Wijk X	596,75 - 699,48	389,05 (<)	389,05 (<)	596,75 - 699,48	596,75 - 699,48
Wijk Y	596,75 - 699,48	389,05 - 556,82	389,05 (<)	596,75 - 699,48	596,75 - 699,48
Eengezinswoningen (Doelgroep zonder huurtoeslag)	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd	Samenwonend tot AOW-leeftijd	Gezin met 2 kinderen tot AOW- leeftijd	Alleenstaanden boven AOW- leeftijd	Samenwonend boven AOW- leeftijd
Wijk X	699,48 (>)	596,75 - 699,48	389,05 (<)	699,48 (>)	699,48 (>)
Wijk Y	699,48 (>)	596,75 - 699,48	389,05 - 556,82	699,48 (>)	699,48 (>)

Tabel 13.3: Methode verrekening omvang van betaalbare huurklassen.

Op deze manier worden de tekorten en overschotten voor corporaties zichtbaar. In deze analyse zijn alleen de huishoudens gerekend die tot de doelgroep (< € 34.678,-) behoren. Ook middeninkomens horen echter bij de bewoners. Deze groep, zoals in het hoofdstuk over middeninkomens is weergegeven, komt gemiddeld genomen niet in de problemen wat betreft betaalbaarheid. Deze groep wordt daarom opgenomen in de klasse 'Boven de liberalisatiegrens'.

13.3 Theoretische overschotten en tekorten op basis van betaalbaarheid

Zoals al eerder in dit rapport is aangegeven, hebben we gemeten met twee meetlatten. De eerste betreft de basisbehoeftegrens, de tweede de sociale participatiegrens. Dit heeft een viertal tabellen als uitkomst, die ingaan op de huidige situatie en wanneer de streefhuur wordt gehanteerd. Deze **theoretische** overschotten en tekorten duiden aan hoeveel woningen in de verschillende huurklassen zouden moeten worden verhuurd op basis van de betaalbaarheid. Stel dus dat de corporaties alle huidige huishoudens in corporatiewoningen opnieuw een woning zouden toewijzen met een passende huur op basis van het inkomen en gezinssamenstelling, dan zou dit het gewenste woningaanbod moeten zijn. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de huishoudenssamenstelling. In realiteit zijn woningen tot de kwaliteitskortingsgrens bijvoorbeeld specifiek bedoeld voor alleenstaande jongeren onder de 23 jaar. De aftoppingsgrenzen zijn in realiteit verbonden met het aantal personen binnen het huishouden. Ook hierbij geldt dat in dit overzicht wordt vermeld hoeveel huishoudens een dergelijke huur zouden kunnen betalen **op basis van betaalbaarheid**.

13.3.1 Theoretische overschotten en tekorten op basis van basisbehoeftegrens

Basisbehoeftegrens 2014	Eengezinswoningen					Meergezinswoningen				
	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot eerste aftoppingsgrens	Tot tweede aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot eerste aftoppingsgrens	Tot tweede aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens
Area	-60	2790	370	-1080	-2000	720	1880	-100	-930	-1570
BrabantWonen	-140	1820	880	-770	-1800	330	1740	100	-1060	-1120
Kleine Meierij	-10	400	100	-200	-280	90	100	0	-60	-120
Goed Wonen Gemert	-40	1080	220	-530	-700	240	210	-20	-200	-230
Huis en Erf	350	1490	100	-750	-1180	450	300	-30	-290	-380
Mooiland	-350	5980	1510	-2530	-4500	1000	1810	140	-1090	-1780
Peelrand	0	280	70	-110	-220	20	40	0	-20	-30
St Joseph	30	710	340	-340	-710	730	1140	-90	-590	-1190
Wovesto	-10	540	90	-210	-390	60	180	90	-120	-200
ZorgGoedBrabant	0	0	0	0	0	0	490	30	-140	-380
Totaal	-230	15090	3680	-6520	-11780	3640	7890	120	-4500	-7000

Tabel 13.4: Overschotten (groen) en tekorten (rood) op basis van betaalbaarheid, gemeten aan de basisbehoeftegrens in 2014.

Gemeten aan de basisbehoeftegrens in de huidige situatie is er een overschot aan woningen in de drie goedkoopste huurcategorieën, dat wil zeggen tot de tweede aftoppingsgrens (zie tabel 13.4). Dat geldt alleen niet voor eengezinswoningen tot de kwaliteitskortingsgrens¹⁴. Het aantal eengezinswoningen dat momenteel meer wordt verhuurd tot de eerste aftoppingsgrens dan nodig op basis van de betaalbaarheid, zou theoretisch direct ingewisseld kunnen worden voor huurwoningen tot en boven de liberalisatiegrens. Datzelfde geldt voor het overschot aan woningen tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de tweede aftoppingsgrens, die voor een huur tot aan de liberalisatiegrens zouden kunnen worden verhuurd.

¹⁴ In realiteit zijn woningen tot de kwaliteitskortingsgrens specifiek bedoeld voor alleenstaande jongeren onder de 23 jaar. Uit de analyse komt niet alleen dit huishoudentype naar voren, maar ook anderen die onvoldoende overhouden op basis van de betaalbaarheidscriteria.

Zoals eerder al zichtbaar werd in de huurhantering van Huis en Erf, zijn er veel goedkope woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Bij de meeste corporaties is weliswaar een tekort aan eengezinswoningen tot de kwaliteitskortingsgrens, maar dit wordt gecompenseerd door het aanbod dat er is in dit prijssegment onder meergezinswoningen.

Tot de eerste aftoppingsgrens is bij alle corporaties in beide woningtypen ruim voldoende aanbod. Tot de tweede aftoppingsgrens is een klein tekort in meergezinswoningen bij Goed Wonen Gemert en St. Joseph, maar dat wordt ruimschoots gecompenseerd door het aanbod in eengezinswoningen.

Er is voor beide woningtypen nog potentieel woningen te verhuren tot de liberalisatiegrens, op basis van betaalbaarheid. Ook voor woningen boven de liberalisatiegrens is voor alle corporaties nog voldoende potentieel, gezien de ruime overschotten. **Belangrijk om te vermelden is dat dit op basis van betaalbaarheid is gebaseerd, niet op vraag vanuit huurders.**



Basisbehoeftegrens streefhuur	Eengezinswoningen					Meergezinswoningen				
	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot eerste aftoppingsgrens	Tot tweede aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot eerste aftoppingsgrens	Tot tweede aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens
Area	-440	3110	350	-1040	-1970	50	1820	140	-670	-1340
BrabantWonen	-550	2210	780	-670	-1780	-330	2070	180	-870	-1050
Kleine Meierij	-10	390	100	-190	-290	20	140	60	-80	-130
Goed Wonen Gemert	-200	1230	160	-460	-720	0	290	30	-50	-270
Huis en Erf	150	1650	20	-640	-1190	150	310	0	-80	-400
Mooiland	-1130	6120	1400	-2260	-4540	360	1740	130	-560	-1420
Peelrand	-40	310	50	-80	-230	-10	60	10	-10	-40
St Joseph	-140	800	340	-350	-640	60	1400	-190	-390	-880
Wovesto	-60	570	60	-160	-400	-10	160	30	30	-200
ZorgGoedBrabant	0	0	0	0	0	10	410	-30	10	-400
Totaal	-2420	16390	3260	-5850	-11760	300	8400	360	-2670	-6130

Tabel 13.5: Overschotten (groen) en tekorten (rood) op basis van betaalbaarheid, gemeten aan de basisbehoeftegrens aan de hand van streefhuurprijzen.

Als een algeheel streefhuurbeleid wordt doorgevoerd, veranderen de verhoudingen als we rekenen met de basisbehoeftegrens (zie tabel 13.5). Het aantal woningen dat wordt verhuurd tot de kwaliteitskortingsgrens blijkt dan in grote mate ontoereikend te zijn in eengezinswoningen. Dat kan niet gecompenseerd worden door het aantal meergezinswoningen in dit huursegment. Slechts Huis en Erf en De Kleine Meierij kennen met deze hantering nog een licht overschot in huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens.

Het beeld van overschotten aan woningen tot de eerste aftoppingsgrens is vergelijkbaar met dat van de huidige situatie. Alle corporaties hebben een groot overschot in dit segment. Tot de tweede aftoppingsgrens is het totaalbeeld overeenkomstig de huidige situatie, kortom een totaalbeeld van overschotten. Maar per corporatie zijn er verschillen. Bij St. Joseph is bijvoorbeeld een tekort in deze huurklasse bij meergezinswoningen (van 190 woningen).

Mede door verkoop en nieuwbouw en het verhogen van de huren tot streefhuur wordt het tekort aan woningen tot en boven de liberalisatiegrens verkleind, zowel in eengezinswoningen als meergezinswoningen.

13.3.2 Overschotten en tekorten sociale participatiegrens

Sociale participatiegrens 2014	Eengezinswoningen					Meergezinswoningen				
	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot eerste aftoppingsgrens	Tot tweede aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot eerste aftoppingsgrens	Tot tweede aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens
Area	-570	2720	360	-910	-1590	220	2000	60	-1130	-1170
BrabantWonen	-680	1760	870	-510	-1450	-200	1990	260	-940	-820
Kleine Meierij	-90	410	80	-160	-240	40	120	20	-40	-100
Goed Wonen Gemert	-240	1000	220	-360	-590	140	240	10	-140	-170
Huis en Erf	40	1460	80	-650	-930	330	310	30	-220	-290
Mooiland	-1540	5960	1280	-1920	-3680	510	1970	350	-930	-1230
Peelrand	-50	250	70	-80	-170	10	50	0	-20	-20
St Joseph	-120	650	340	-280	-560	450	1190	50	-520	-920
Wovesto	-100	480	90	-170	-290	0	200	110	-100	-140
ZorgGoedBrabant	0	0	0	0	0	0	490	30	-50	-310
Totaal	-3350	14690	3390	-5040	-9500	1500	8560	920	-4090	-5170

Tabel 13.6: Overschotten (groen) en tekorten (rood) op basis van betaalbaarheid, gemeten aan de sociale participatiegrens in 2014.

Gemeten aan de sociale participatiegrens komen andere bevindingen naar voren. Deze strengere hantering van uitgaven leidt tot een lagere mate aan betaalbaarheid. Desondanks is het totaalbeeld niet veel anders dan bij de basisbehoeftegrens. In totaal is er een klein tekort aan woningen tot de kwaliteitskortingsgrens, een groot overschot aan woningen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens en tekorten in de categorieën tot en boven de liberalisatiegrens. Wel komt het verschil tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen hier duidelijker naar voren als we kijken naar woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. In eengezinswoningen is hier namelijk een groot tekort aan, terwijl dit voor een groot deel gecompenseerd wordt door het aanbod van meergezinswoningen.

BrabantWonen heeft tekorten in woningen tot de kwaliteitskortingsgrens in zowel eengezins- als meergezinswoningen op basis van betaalbaarheid (en dus niet specifiek voor alleenstaande jongeren tot 23 jaar) (zie tabel 13.6), terwijl het tekort aan eengezinswoningen bij de meeste andere corporaties wordt gecompenseerd door meergezinswoningen. Bij Huis en Erf is het omgekeerde zichtbaar, daar is een overschot in deze huurcategorie in beide woningtypen.

Eengezinswoningen						Meergezinswoningen					
Sociale participatiegrens streefhuur	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot eerste aftoppingsgrens	Tot tweede aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Tot kwaliteitskortingsgrens	Tot eerste aftoppingsgrens	Tot tweede aftoppingsgrens	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	
Area	-1190	930	310	970	1020	50	1820	140	-670	-1340	
BrabantWonen	-1390	820	270	1490	1190	-330	2070	180	-870	-1050	
Kleine Meierij	-140	80	110	90	-150	20	140	60	-80	-130	
Goed Wonen Gemert	-550	160	230	130	40	0	290	30	-50	-270	
Huis en Erf	-380	910	440	-110	-820	150	310	0	-80	-400	
Mooiland	-2350	2110	1800	550	2510	360	1740	130	-560	-1420	
Peelrand	-150	160	130	-60	-90	-10	60	10	-10	-40	
St Joseph	-360	80	180	390	280	60	1400	-190	-390	-880	
Wovesto	-230	250	210	20	240	-10	160	30	30	-200	
ZorgGoedBrabant	0	0	0	0	0	10	410	-30	10	-400	
Totaal	-5740	5500	3680	3470	-6260	300	8400	360	-2670	-6130	

Tabel 13.7: Overschotten (groen) en tekorten (rood) op basis van betaalbaarheid, gemeten aan de sociale participatiegrens aan de hand van de streefhuur.

Als een algeheel **streefhuurbeleid** wordt ingevoerd, veranderen de verhoudingen ten opzichte van de basisbehoeftegrens en ook ten opzichte van de huidige sociale participatiegrens. Er blijkt dan namelijk een **groot tekort te ontstaan aan woningen tot de kwaliteitskortingsgrens**. Bovendien is in dit geval het aantal woningen tot de liberalisatiegrens toereikend, waar dat eerder niet het geval was. Wat blijft, is dat er een overschot is aan woningen tot de twee aftoppingsgrenzen en een tekort aan woningen boven de liberalisatiegrens (zie tabel 13.7).

Er is in deze berekening geen corporatie meer behalve ZorgGoedBrabant die een overschot weet te overleggen qua woningen tot de kwaliteitskortingsgrens, terwijl tot de eerste aftoppingsgrens geen corporatie een tekort kent. Tot de tweede aftoppingsgrens heeft alleen St. Joseph een miniem tekort.

De grootste verschillen ontstaan in de klasse tot de liberalisatiegrens. In eengezinswoningen is een groot overschot aan woningen in deze huurklasse, terwijl dat bij meergezinswoningen andersom is. Belangrijk om hierbij wederom te vermelden is dat het hier geen woonwensenonderzoek betreft, het zegt dus niets over de behoefte die er is onder (potentiële) bewoners. Het is namelijk zeer aannemelijk dat eengezinswoningen veel populairder zijn dan de meergezinswoningen. Stijgt deze laatste categorie in prijs, is het niet vanzelfsprekend dat de tekorten worden opgevuld. Wel is het veelzeggend hoe de theoretische verhoudingen liggen, waarop eventueel een gedifferentieerd streefhuurbeleid kan worden aangepast. Want uit tabel 13.7 blijkt dat er veel meer eengezinswoningen zijn die tot de liberalisatiegrens worden verhuurd dan huurders op basis van betaalbaarheid nodig zou zijn. Wel is het zo dat de doelgroep die voldoende overhoudt en volgens de budgetbepaling voldoende geld overheeft voor een huur boven de liberalisatiegrens, hiervan gebruik maken.

13.4 Resumerend

Indien we de betaalbaarheid afzetten tegenover het aanbod dat corporaties bezitten, blijkt dat de woningcorporaties in Noordoost-Brabant ruim in hun jasje zitten. Er zijn, ongeacht de betaalbaarheidsgrenshantering, meer dan genoeg woningen tot de aftoppingsgrenzen en te weinig woningen boven de liberalisatiegrens.



Hierbij moet vermeld worden dat het in deze berekeningen om **theoretische** overschotten en tekorten gaat. Het gaat hierbij bovendien om de betaalbaarheidscriteria. Er wordt geen rekening gehouden met de marktvraag en zittende huurders die doorstromen naar een woning die bij hun inkomen passen. Ook gaan we niet in op het aantal alleenstaande jongeren onder de 23 jaar.

In de huidige situatie is de sociale doelgroep in Noordoost-Brabant nog altijd groter dan het aanbod. De uitkomsten van de theoretische overschotten en tekorten zeggen dus vooral dat er huurders zijn die nu en in de toekomst voldoende overhouden om te voorzien in hun basisbehoeften en om sociaal te participeren, zelfs als een hogere huur gevraagd zou worden.

14 Conclusies

Deel A: Vertrekpunt

1. In Noordoost-Brabant is minder sprake van armoede afgezet tegen de provincie en de rest van Nederland. Het aandeel sociale minima is ten opzichte van het totaal aantal inwoners in Noordoost-Brabant namelijk lager dan het landelijk en provinciaal gemiddelde. Een groot gedeelte van de huurders (met name huurtoeslagontvangers) wordt gerekend tot huishoudens die met armoede te maken hebben, zeker wanneer de armoedegrens '120% van het sociaal minimum' wordt gehanteerd. De hoogte van het inkomen zegt echter nog niet direct iets over betaalbaarheidsrisico's.
2. De sociale doelgroep (inkomen < € 34.678,-) maakt overeenkomstig het landelijk gemiddelde voor ongeveer 72% uit van de bewoners van corporatiewoningen. Deze sociale doelgroep is opgebouwd uit de primaire doelgroep (huurtoeslagontvangers) en secundaire doelgroep, die respectievelijk 50% en 22% van de corporatiewoningen bewonen. De overige groep bestaat uit midden- en hogere inkomens. Zie voor een schematisch overzicht bijlage 1.
3. Ten opzichte van de totale woningvoorraad is in alle gemeenten het aandeel corporatiewoningen lager dan het landelijk gemiddelde (31%). Bovendien is ook grofweg de helft van de sociale doelgroep woonachtig buiten de corporatiesector.
4. In Noordoost-Brabant worden minder corporatiewoningen verhuurd dan het landelijk gemiddelde. Binnen de verhuringen valt het lage aandeel tot de kwaliteitskortingsgrens (voor alleenstaande jongeren onder de 23 jaar) op. Qua middeldure huur (tot € 699,48) is het beeld overeenkomstig het Nederlands beeld.
5. Energielasten in Noordoost-Brabant liggen lager dan het landelijk gemiddelde. Uitgaande van een middenscenario voor energie, gebaseerd op energieprijsstijgingen zullen de maandelijkse lasten voor energie met € 27,- tot € 51,- stijgen naar 2020, afhankelijk van het woningtype en aantal bewoners.

Deel B: Betaalbaarheid

6. Aan de hand van de door het Nibud opgestelde betaalbaarheidsgrenzen 'basisbehoeftegrens' en 'sociale participatiegrens' wordt het huishoudboekje van de huurder centraal gesteld. Dit levert een ander beeld op dan wanneer de woonlastenquote wordt gehanteerd.
7. In deze regio moet 11% van de huishoudens in corporatiewoningen bezuinigen op de basisbehoeften. Daarnaast moet 11% van de huishoudens bezuinigen op sociale participatie. In totaal moet dus 22% van de bewoners van corporatiewoningen in min of meerdere mate bezuinigen.
8. De betaalbaarheidsrisico's komen het meeste voor bij huurtoeslagontvangers. In eengezinswoningen geldt dit voor 40% van de huishoudens als ten minste de sociale participatie wordt gerekend, bij meergezinswoningen is dit 30%. Bij de doelgroep die geen huurtoeslag ontvangt zijn het vooral gezinnen die betaalbaarheidsproblemen kennen, al blijft dat beperkt tot het bezuinigen op sociale participatie.
9. Het zijn vooral samenwonenden tot de AOW-leeftijd en gezinnen die betaalbaarheidsproblemen kennen vanwege hogere kosten voor levensonderhoud, zoals vastgesteld door het Nibud. Dat is voornamelijk het geval in eengezinswoningen.

10. De huishoudens die op dit moment betaalbaarheidsproblemen hebben zien deze problemen groeien, voornamelijk door een stijgende huurprijs en stijgende energiekosten. Als de huren worden verhoogd tot de streefhuur, zullen de betaalbaarheidsrisico's groter worden voor de doelgroep die verhuist naar een (andere) sociale huurwoning. Daarbij is opgenomen dat de gemeentelijke heffingen niet zullen stijgen. Indien de streefhuren worden gehanteerd, stijgt de betaalbaarheidsproblematiek naar 33%, waarvan 14% op basisbehoeften zou moeten bezuinigen. Ook in dit toekomstig scenario ligt het zwaartepunt van de betaalbaarheidsrisico's bij huurtoeslagontvangers.
11. Huurders in eengezinswoningen hebben grotere betaalbaarheidsproblemen dan huurders in meergezinswoningen. Het verschil tussen deze woningtypen neemt richting de toekomst verder toe doordat de woonlasten voor eengezinswoningen harder stijgen, afgaande op de streefhuren en stijgende energieprijzen.

Deel C: Beschikbaarheid

12. De sociale doelgroep neemt licht toe naar 2020. Minder dan de helft van de sociale doelgroep woont momenteel in een sociale huurwoning, het andere gedeelte woont in de koopsector of particuliere huurwoning. De samenstelling van de sociale doelgroep is in 2020 sterk veranderd ten opzichte van het huidige beeld. Belangrijkste wijziging is de toename van het aantal alleenstaande en samenwonende ouderen boven de AOW-leeftijd. Dit is de groep die, zoals uit deze analyse naar voren komt, minder vaak betaalbaarheidsproblemen kent. Ondanks de lichte groei van de sociale doelgroep zitten de woningcorporaties ruim in hun jasje. De omvang van de sociale doelgroep die momenteel in een huurwoning woont is kleiner dan het aantal huurwoningen. Nu zitten er nog veel midden- en hogere inkomens in de huurwoningen. Dit zal naar de toekomst toe minder worden.

Deel D: Match betaalbaarheid en beschikbaarheid

13. Op basis van betaalbaarheidscriteria, zouden veel corporatiewoningen kunnen worden verhuurd boven de liberalisatiegrens aan huidige huurders. Het grote aandeel woningen dat tot de aftoppingsgrenzen wordt verhuurd, zou voor een deel van de bewoners voor een hoger bedrag kunnen worden verhuurd zonder dat zij hierdoor direct betaalbaarheidsrisico's lopen.
14. Er is sprake van een theoretisch overschot, dat naar de toekomst – naar verwachting – steeds meer werkelijkheid zal worden, mits het huidige landelijke beleid standhoudt. 
15. Het grote verschil tussen de streefhuren van eengezinswoningen en meergezinswoningen zorgt er op termijn voor dat huishoudens met een krappe portemonnee niet meer in eengezinswoningen kunnen wonen.
16. Het surplus aan woningen tot de aftoppingsgrens zou gezien het beeld van het gemiddelde inkomen eerder ten goede moeten komen aan woningen tot de liberalisatiegrens, afgaande op betaalbaarheid. Qua marktvraag kan de verhouding heel anders liggen. Dat is niet opgenomen in dit onderzoek.

Aanbevelingen vanuit Atrivé

Dit rapport vormt een basis voor de betrokken woningcorporaties om de betaalbaarheidsrisico's verder te beperken. Aan de hand van deze uitkomsten geven we een aantal handvatten waar woningcorporaties gebruik van kunnen maken. Dit betreft **maatwerk**, per woningcorporatie zal een afweging gemaakt moeten worden aan welke (beleids)knoppen (verder) gedraaid zal moeten worden:

1. **Het omgaan met betaalbaarheidsrisico's behoort primair tot de verantwoordelijkheid van de huurder.** Voor de sociale doelgroep nemen wij waar dat het overgrote deel van de huren binnen de woonlasten een belangrijk deel uitmaakt en dat deze de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Woningcorporaties voelen zich genoodzaakt om deze problematiek in hun beleid op te nemen. Dit zou evenzeer moeten gelden voor gemeenten, waterschappen, rijksoverheid (energiebelasting, toeslagen, verhuurdersheffing) en andere semipublieke instellingen die ook gedeeltelijk de hoogte van de woonlasten bepalen. Alhoewel gemeenten al actief zijn met sociaalminimabeleid, kan het onderwerp **prominent op de volkshuisvestelijke agenda** van betrokken partijen.
2. Door het nog nauwer **samenwerken** tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersverenigingen op dit thema kan meer aandacht worden geschonken aan budgetbewustwording.
3. Pas een **gedifferentieerde streefhuur** toe voor eengezinswoningen en meergezinswoningen in plaats van een algeheel streefhuurpercentage. De uitkomsten laten zien dat de lasten voor huishoudens in een eengezinswoning sneller toe zullen nemen dan bij meergezinswoningen het geval is. Het gat tussen beide woningtypen wordt daarmee groter, waardoor een deel van het corporatiebezit onbereikbaar wordt voor meerpersoonshuishoudens. Elke corporatie kan hier zijn eigen beleid invoeren.
4. In lijn met het eerste punt, bevelen we aan de mogelijkheden te onderzoeken voor het treffen van **energetische maatregelen**. We vragen wel aandacht voor het volgende. Er zijn immers ook voorbeelden van corporaties die enerzijds het energieverbruik bij huurders hebben weten te beperken, maar anderzijds wel worden geconfronteerd met een toename aan WWS-punten die worden toegekend op basis van de woningkwaliteit. Met uiteindelijk een mogelijk huurprijsoptrend effect. Onder aan de streep hebben huurders op die manier daardoor nog geen profijt van lagere energiekosten. Als de energietarieven op langere termijn stijgen, zullen ze mogelijk wel profiteren.
5. Het is niet juist om te stellen dat dé huurder een probleem heeft. Binnen specifieke doelgroepen nemen we wel betaalbaarheidsrisico's waar. Zo is een duidelijke tendens zichtbaar dat **meerpersoonshuishoudens (voornamelijk met kinderen) de grootste betaalbaarheidsrisico's** hebben. Woningcorporaties kunnen in prestatieafspraken met gemeenten afspreken dat deze doelgroep beter gefaciliteerd moet worden. Dat kan bijvoorbeeld door sterker te communiceren welke woningen bij welke doelgroep passen, maar ook dat de laagste inkomensgroep steun krijgt voor bepaalde lasten. Gemeenten geven bijvoorbeeld kortingen op riool- en zuiveringslasten en verstrekken ook kortingspassen voor gemeentelijke voorzieningen.
6. Er lijkt sprake van een **verdelingsprobleem**. Enerzijds zijn er voldoende betaalbare woningen, anderzijds is er sprake van serieuze betaalbaarheidsrisico's bij een deel van de huurders. Het is aanbevelenswaardig dat corporaties de mogelijkheden onderzoeken die een mogelijke oplossing zijn voor dit probleem. Te denken valt bijvoorbeeld aan het vrijmaken van een bedrag voor huishoudens die nu in een te dure corporatiewoning wonen, maar ook geen geld hebben om te verhuizen naar een goedkopere woning. Een andere mogelijkheid kan zijn een tijdelijke inkomensafhankelijke huurverhoging in te voeren voor midden- en hogere inkomens, wat ten goede komt

aan deze huishoudens met betaalbaarheidsproblemen die hiervoor zelf bij de corporatie moeten aankloppen. Door middel van een **stimulering om passend te wonen** op basis van inkomen, kan het deze huishoudens over de streep trekken.

7. Volgens de Huisvestingswet is het hanteren van passendheidscriteria op basis van inkomen of huishoudentype niet toegestaan. De uitkomsten van dit onderzoek laten echter zien dat dit in deze tijd wel gewenst is. We bevelen de woningcorporaties dan ook aan gezamenlijk het verdeelvraagstuk kenbaar te maken bij Aedes en de Woonbond. Daarnaast komt naar voren dat voornamelijk gezinnen op basis van betaalbaarheid een woning tot de kwaliteitskortingsgrens nodig hebben om te voorzien in hun levensbehoeften, terwijl deze in realiteit alleen voor jongeren tot de 23 jaar bestemd zijn.

Bijlage 1

Doelgroep											Midden- en hogere inkomens (€ 34.678 - € 43.000), 118.370 huishoudens
65.000 huishoudens < € 34.678 (100%)											
29.900 huishoudens in corporatiewoning (46% van de doelgroep)											
Primaire doelgroep (20.800 huishoudens)				Secundaire doelgroep (9.100 huishoudens)				5.910 huishoudens in particuliere huur (9%)	29.070 huishoudens in koopwoning (45%)	29% van de corporatiewoningen	
Met huurtoeslag (69% van de doelgroep in corporatiewoningen, 50% van de corporatiewoningen incl. niet-doelgroep)				Zonder huurtoeslag (31% van de doelgroep in corporatiewoningen, 22% van de corporatiewoningen incl. niet-doelgroep)							
1- persoonshuishouden		Samenwonenden (2 personen)		1- persoonshuishoudens		Samenwonenden (2 personen)		Gezin (met 2 kinderen)			
Tot de AOW-leeftijd	Boven de AOW-leeftijd	Tot de AOW-leeftijd	Boven de AOW-leeftijd	Tot de AOW-leeftijd	Boven de AOW-leeftijd	Tot de AOW-leeftijd	Boven de AOW-leeftijd	Tot de AOW-leeftijd	Boven de AOW-leeftijd		
5390	6130	3060	3160	3060	2270	2680	1330	1390	1410	12110	
In de rapportage is verder een onderverdeling in eengezinswoningen en meergezinswoningen gemaakt											

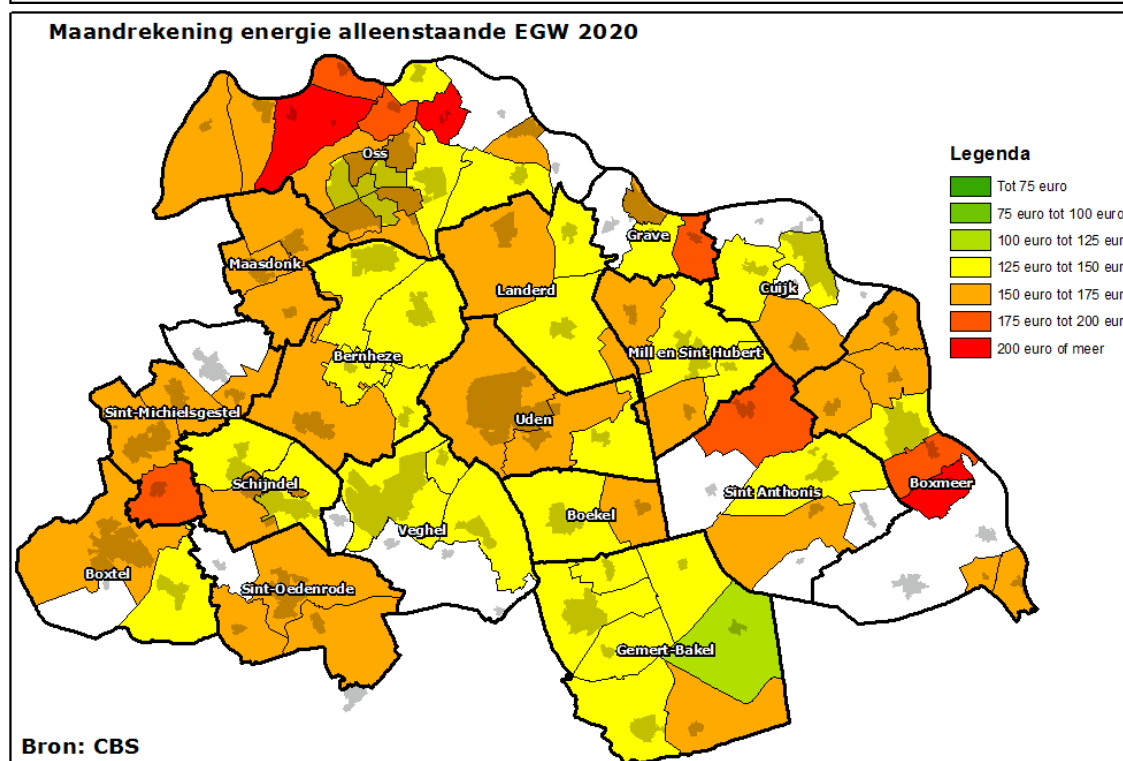
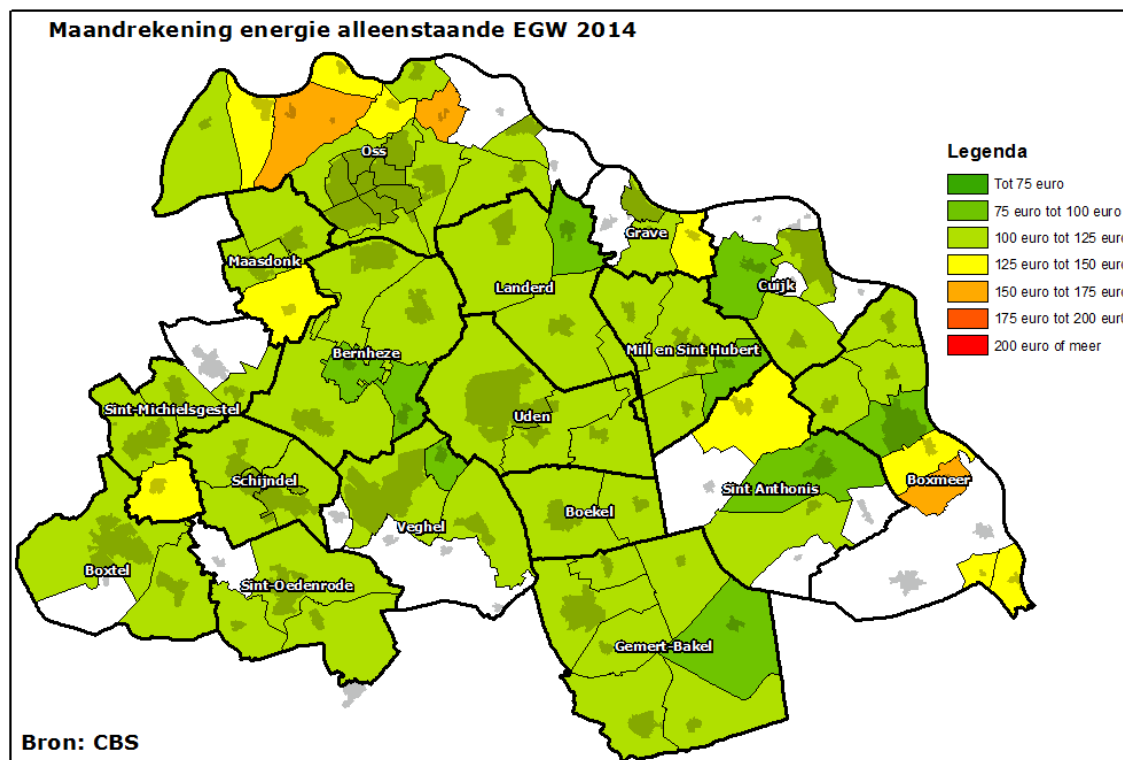
Bijlage 2

Wijk	Eengezinswoningen	Huur en servicekosten	Eenpersoons-huishoudens	Energie-verbruik	Huurtoeslag ontvangers	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd Alleenstaande boven AOW-leeftijd
			Meerpersoons-huishoudens	Energie-verbruik	Niet-huurtoeslag-ontvangers	Samenwonenden tot AOW-leeftijd Gezin met 2 kinderen Samenwonenden boven AOW-leeftijd
					Huurtoeslag ontvangers	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd Alleenstaande boven AOW-leeftijd
					Niet-huurtoeslag-ontvangers	Samenwonenden tot AOW-leeftijd Gezin met 2 kinderen Samenwonenden boven AOW-leeftijd
	Meergezinswoningen	Huur en servicekosten	Eenpersoons-huishoudens	Energie-verbruik	Huurtoeslag ontvangers	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd Alleenstaande boven AOW-leeftijd
			Meerpersoons-huishoudens	Energie-verbruik	Niet-huurtoeslag-ontvangers	Samenwonenden tot AOW-leeftijd Gezin met 2 kinderen Samenwonenden boven AOW-leeftijd
					Huurtoeslag ontvangers	Alleenstaanden tot AOW-leeftijd Alleenstaande boven AOW-leeftijd
					Niet-huurtoeslag-ontvangers	Samenwonenden tot AOW-leeftijd Gezin met 2 kinderen Samenwonenden boven AOW-leeftijd

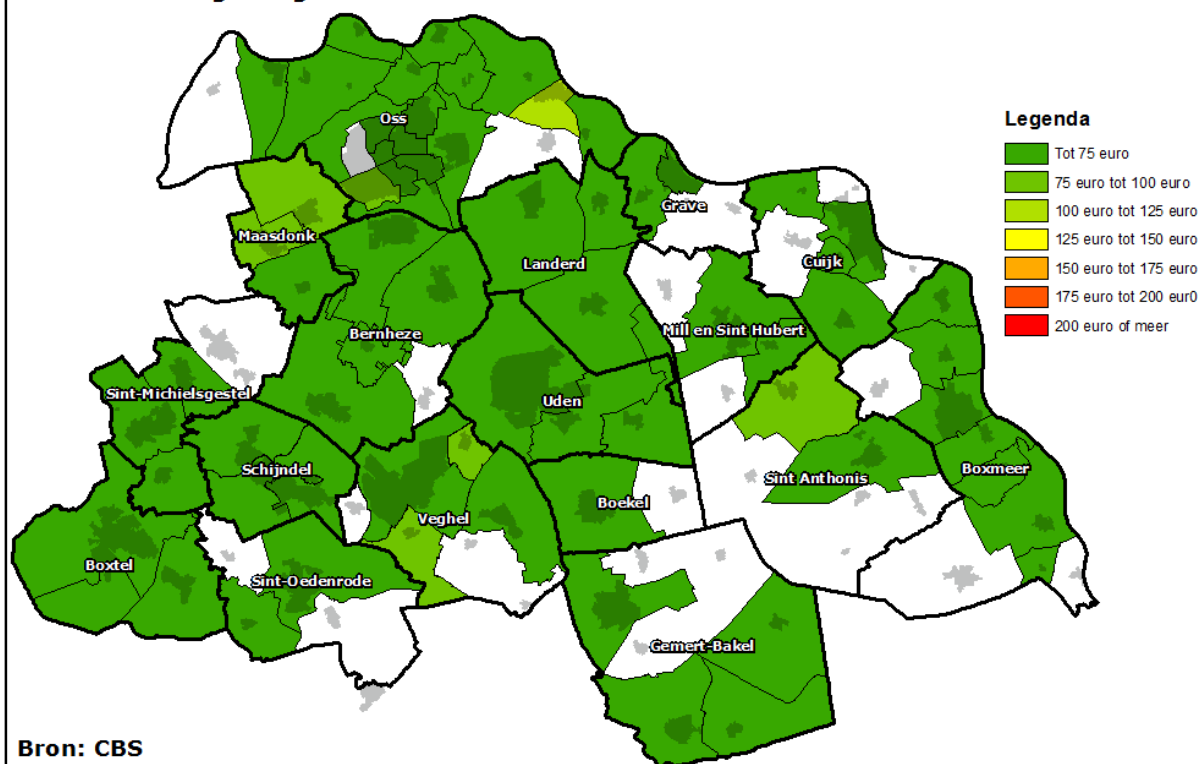
Bijlage 3

	<i>Gemiddelde van Gemeentelijke en waterschapsheffingen huurders EENPERSOONS per maand in 2014</i>	<i>Gemiddelde van Gemeentelijke en waterschapsheffingen huurders MEERPERSOONS per maand in 2014</i>
Bernheze	€ 21,95	€ 34,11
Boekel	€ 30,33	€ 52,03
Boxmeer	€ 26,79	€ 45,17
Boxtel	€ 28,62	€ 51,78
Cuijk	€ 27,59	€ 37,08
Gemert-Bakel	€ 27,16	€ 51,34
Grave	€ 34,56	€ 54,80
Landerd	€ 24,64	€ 53,11
Maasdonk	€ 25,99	€ 55,29
Mill en Sint Hubert	€ 25,91	€ 56,56
Oss	€ 36,24	€ 40,58
Schijndel	€ 25,93	€ 48,62
Sint Anthonis	€ 28,11	€ 48,61
Sint-Michielsgestel	€ 20,00	€ 42,52
Sint-Oedenrode	€ 20,08	€ 53,26
Uden	€ 34,89	€ 39,09
Veghel	€ 28,76	€ 43,24

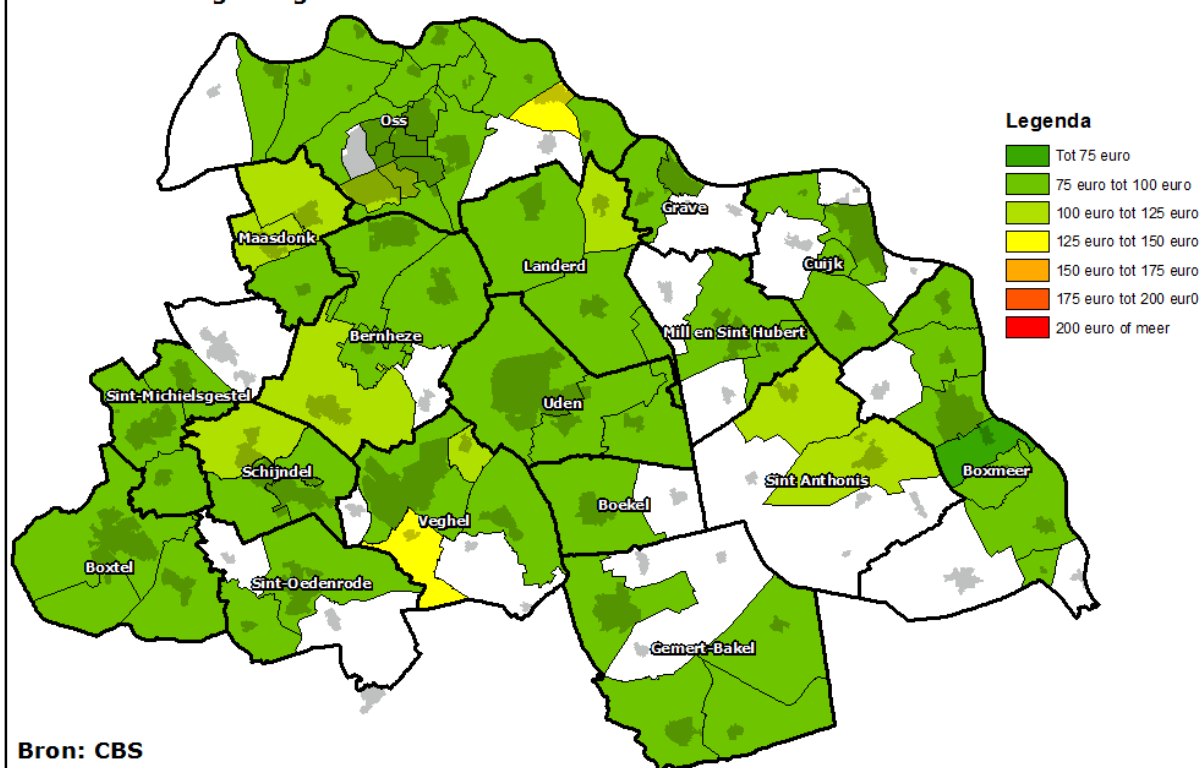
Bijlage 4



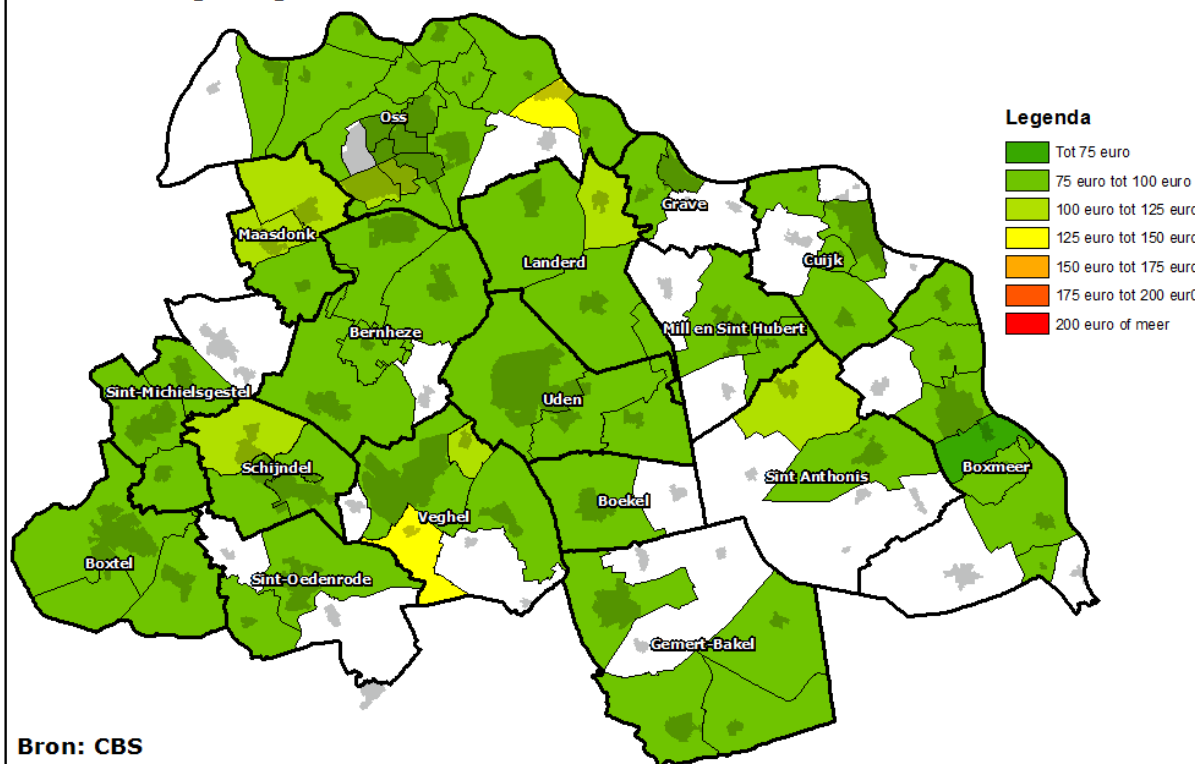
Maandrekening energie alleenstaande MGW 2014



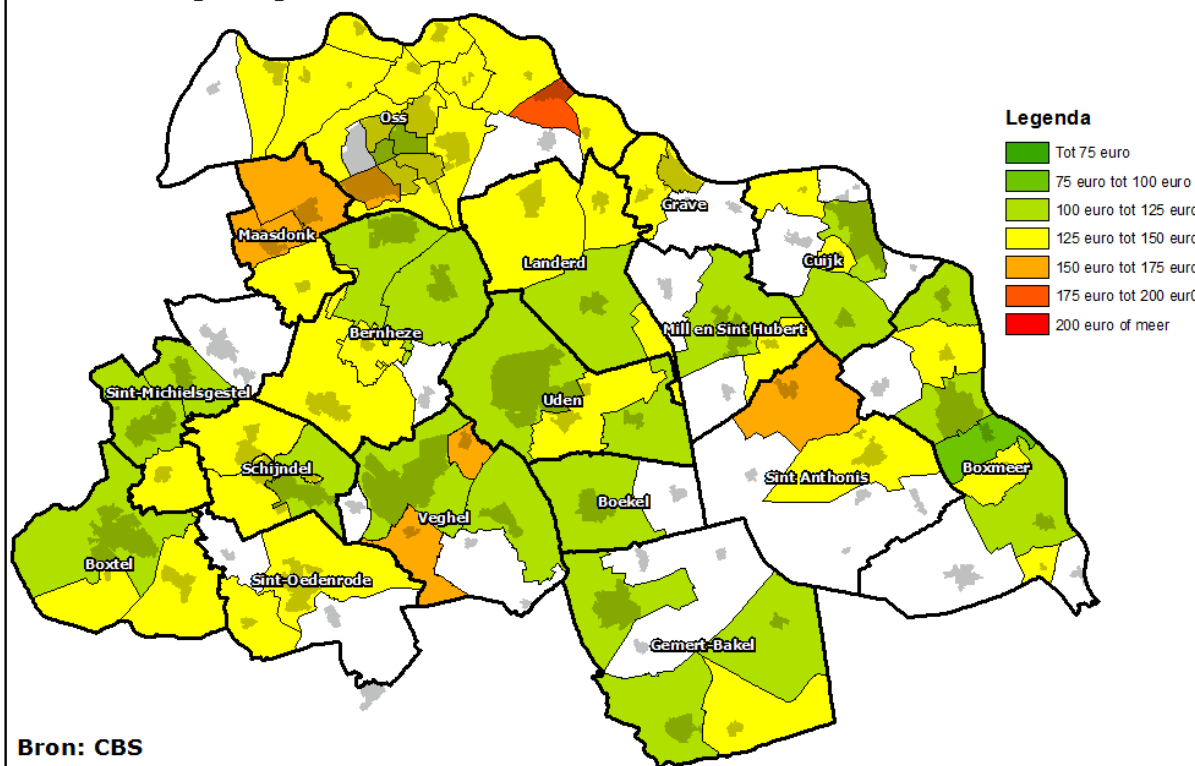
Maandrekening energie alleenstaande MGW 2020



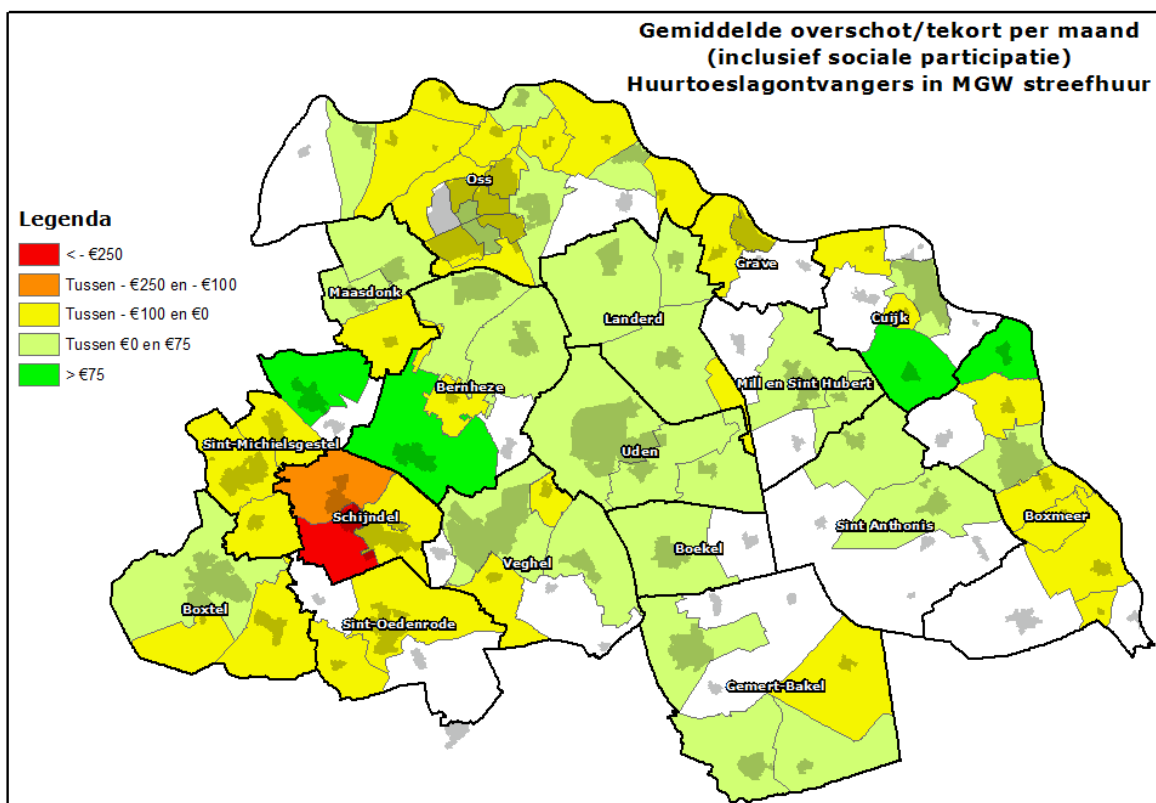
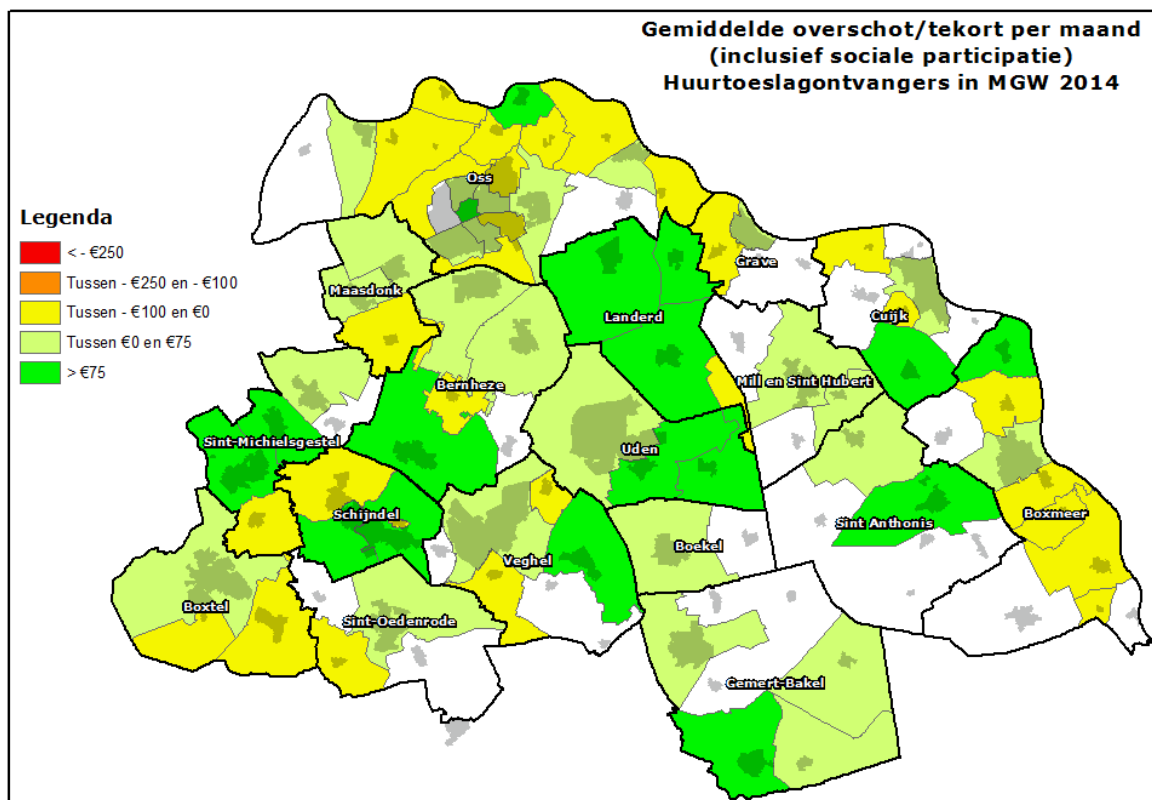
Maandrekening energie samenwonenden MGW 2014

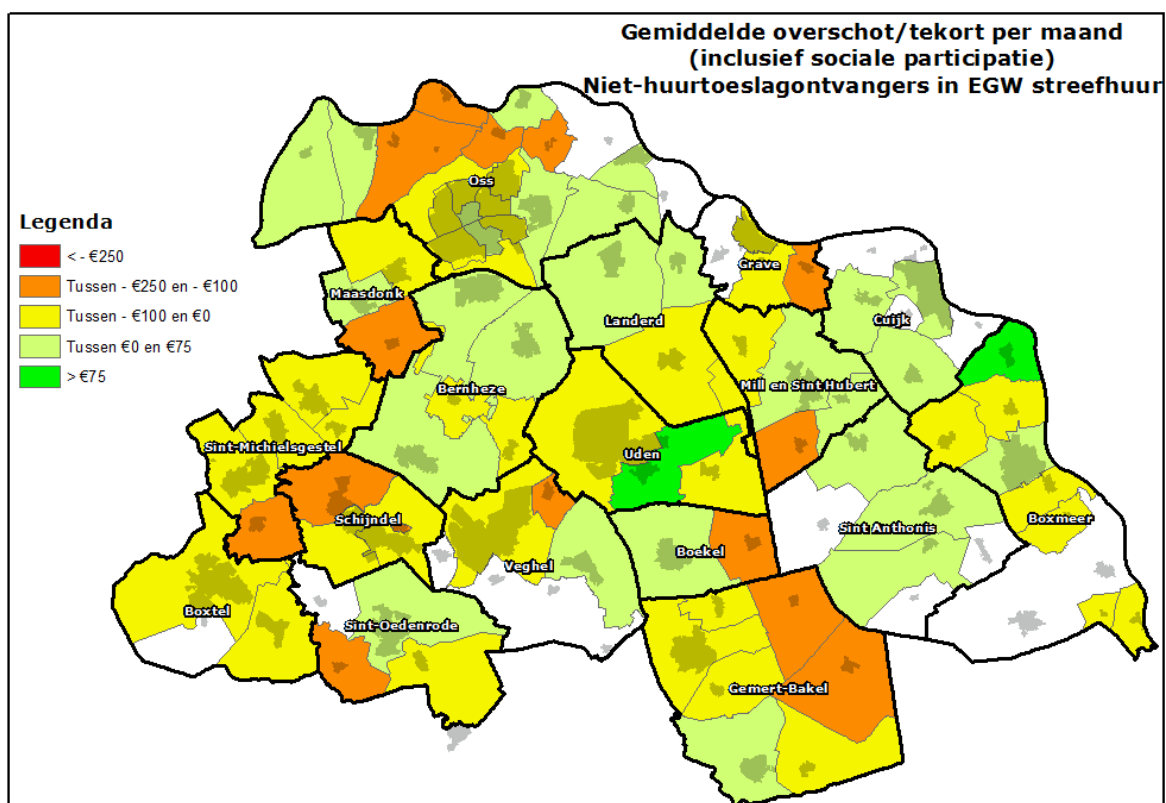
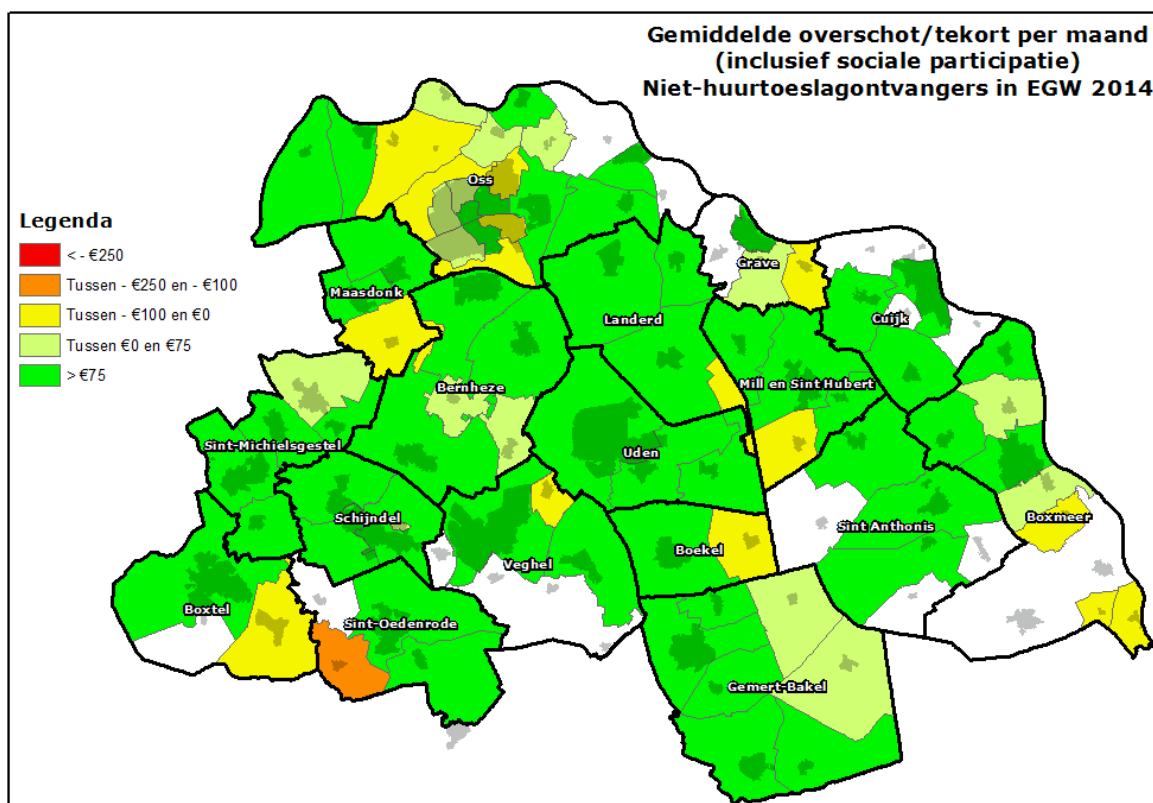


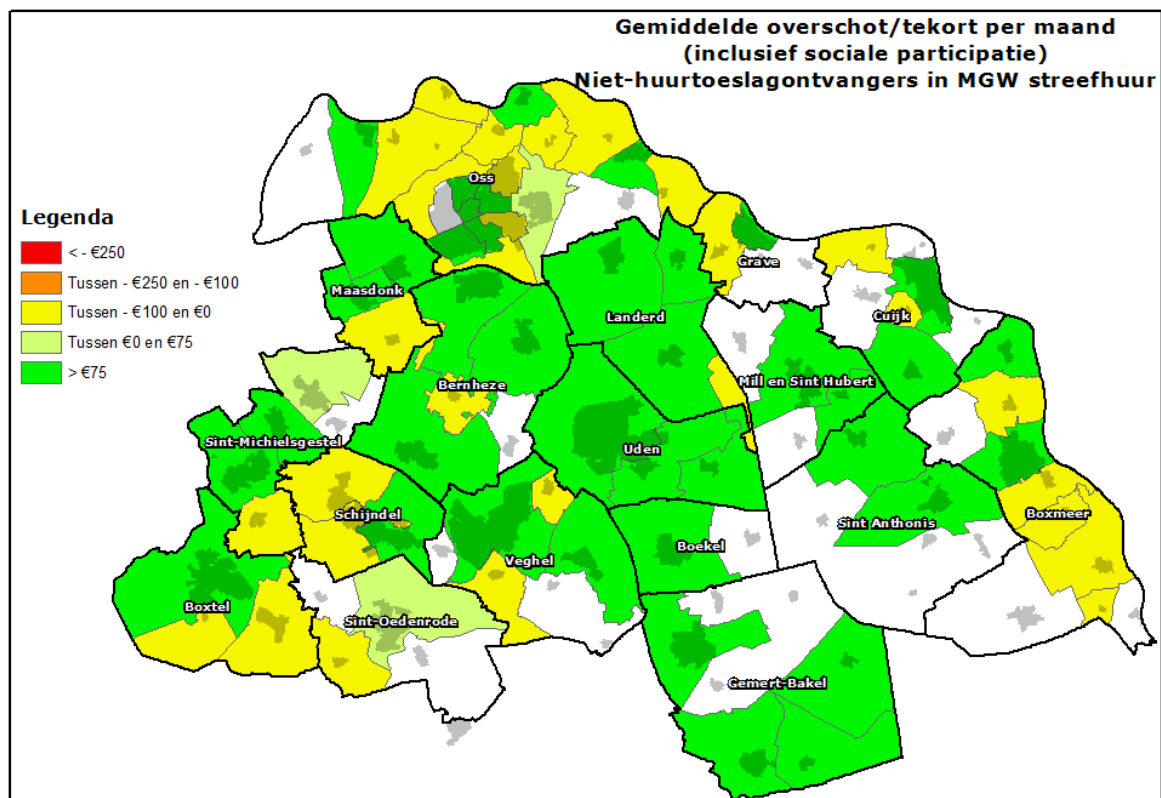
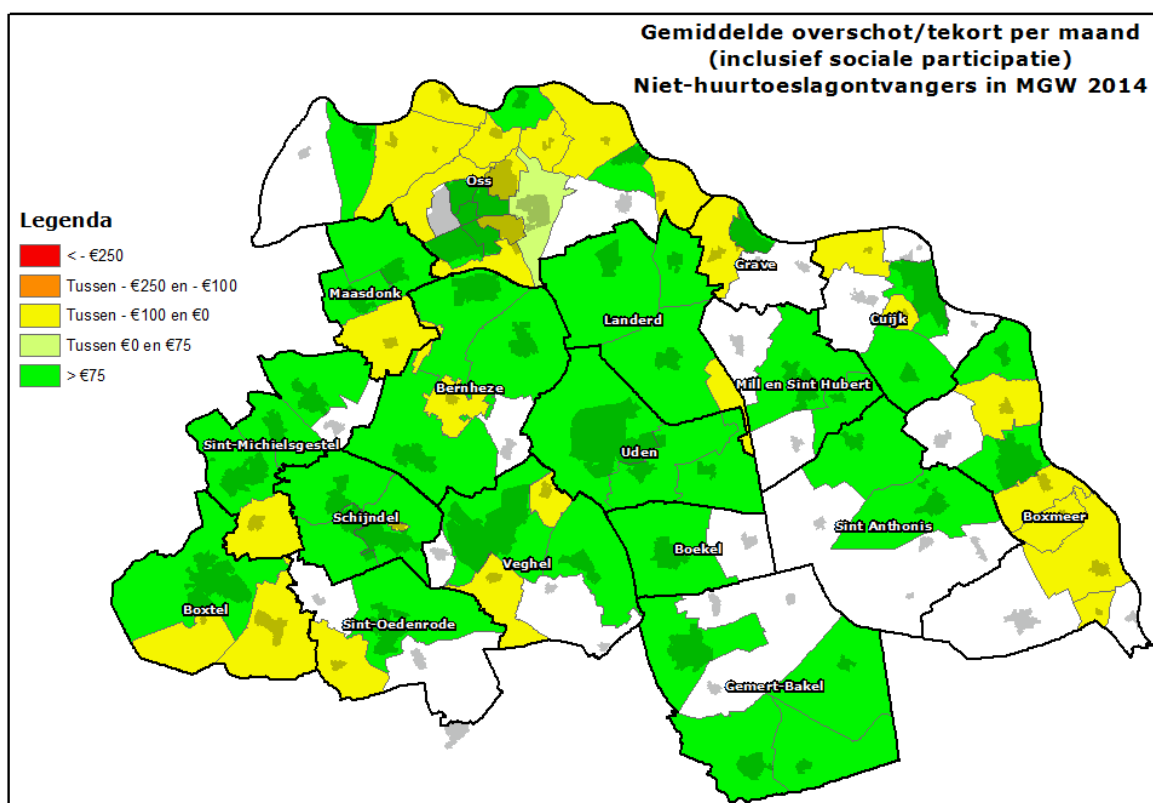
Maandrekening energie samenwonenden MGW 2020



Bijlage 5







Bijlage 6

2013		17-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65 +	Totaal
doelgroep	Eenpersoons huishouden	7780	3630	4290	3480	14180	33360
	Paar	2000	200	810	3850	11660	18520
	Paar + kind(eren)	2060	3050	1250	880	980	8220
	1 oudergezin + kind(eren)	1030	1900	1050	600	0	4580
	Niet gezinshuishouden	100	0	0	0	70	170
	Totaal	12970	8780	7410	8820	26880	64860
Totaal	Eenpersoons huishouden	10040	6250	7150	8080	20130	51640
	Paar	7130	3470	5890	17280	25850	59610
	Paar + kind(eren)	6740	19640	23260	9170	1810	60620
	1 oudergezin + kind(eren)	1030	2780	4000	1540	1250	10600
	Niet gezinshuishouden	290	50	90	130	210	760
	Totaal	25230	32190	40380	36200	49240	183230

Omvang huishoudens naar doelgroep en niet-doelgroep in Noordoost-Brabant in 2013, bron: Primos2013 en CBS.

2020		17-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65 +	Totaal
doelgroep	Eenpersoons huishouden	7970	3370	4810	5110	18740	40000
	Paar	1820	180	790	3440	16230	22460
	Paar + kind(eren)	2740	2610	1450	1380	1280	9470
	1 oudergezin + kind(eren)	1050	1620	1100	920	0	4700
	Niet gezinshuishouden	110	0	0	0	60	170
	Totaal	13690	7790	8150	10860	36310	76790
Totaal	Eenpersoons huishouden	9750	5810	8010	10750	26590	60910
	Paar	6480	3070	5730	15430	32550	63270
	Paar + kind(eren)	8220	15980	19740	11150	2380	57470
	1 oudergezin + kind(eren)	1050	2380	4210	2360	1220	11200
	Niet gezinshuishouden	310	60	50	90	190	700
	Totaal	25810	27310	37730	39780	62930	193550

Omvang huishoudens naar doelgroep en niet-doelgroep in Noordoost-Brabant in 2020, bron: Primos2013 en CBS.