

WoningNet

◆ WoningNet onderzoekt...

Betaalbaarheid van sociale huur

Stijgende huren en dalende inkomens maken huurders kwetsbaar

Bijna een derde (28%) van de huurders van gereguleerde huurwoningen houdt na aftrek van woonlasten onvoldoende over voor overige uitgaven. Dat blijkt uit onderzoek van RIGO voor de Woonbond. De verwachting is dat dit tijdens deze kabinetsperiode verder zal stijgen naar 35%. Het betaalbaar houden van sociale huur is daarmee een belangrijk actueel thema. Zeker nu de economische crisis aanhoudt en de doorstroming op de woningmarkt stukt.

Klopt het dat nieuwe huurders een steeds hogere huur betalen voor een sociale huurwoning terwijl hun inkomen daalt? Welk type huurders wordt het meest getroffen, huurders zonder kinderen, gezinnen of juist anderen? Antwoorden op dit soort vragen zijn nodig om effectief huurbeleid te kunnen maken dat inspeelt op trends in de sociale huurmarkt. WoningNet onderzoekt daarom... de betaalbaarheid van sociale huur.

Betaalbaar wonen

Huurlasten vormen het grootste deel van maandelijkse uitgaven van veel Nederlandse huishoudens, ook als zij sociaal huren. De betaalbaarheid van sociale huur is afhankelijk van meerdere factoren, zoals het huishoudinkomen, totale woonlasten (o.a. huur en energiekosten), alle consumptieve uitgaven van een huishouden en de huurtoeslag die een huurder ontvangt van de overheid. Deze kosten verschillen logischerwijs per type huishouden en per woningtype. Een gezin heeft bijvoorbeeld een grotere woning nodig dan een alleenstaande en zal daardoor vaak ook een hogere huur betalen. In dit onderzoek is gekeken naar de verhouding tussen de ontwikkeling van de gemiddelde netto huurprijs voor nieuwe huurders en het bruto inkomen van deze huurders. Deze verhouding geeft een beeld van de betaalbaarheid van de huur.

Om meer inzicht te krijgen en om te bepalen voor wie de ontwikkelingen verontrustend zijn, is gekeken naar huurprijs- en inkomensontwikkelingen voor verschillende type huurders die binnen de sociale huurdoelgroep¹ vallen in drie woningmarktgebieden: Regio Utrecht, Stadsregio Amsterdam en Stedendriehoek (Apeldoorn, Deventer, Zutphen).

¹ Dit zijn huurders met een inkomen onder de Europese inkomensgrens (In 2013 lag deze grens op € 34.229, in 2010 hebben we de grens bij € 33.000 gelegd voor dit onderzoek.)



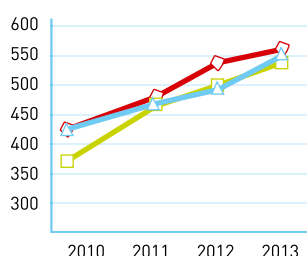
Huren stegen met 24%

Huurprijzen stijgen

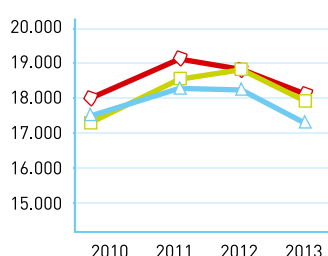
De gemiddelde netto huurprijs voor vrijgekomen sociale huurwoningen ging tussen 2010 en 2013² van € 448 naar € 556. Dat betekent dat nieuwe huurders van sociale huurwoningen in een kleine 3 jaar te maken hebben gekregen met een stijging van de gemiddelde huur met 24%. De grootste stijging is te zien in Regio Utrecht (31%), gevolgd door Stadsregio Amsterdam met 22% en daarna Stedendriehoek met 20% [zie figuur 1].

Figuur 1

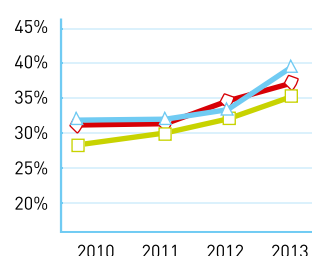
Netto huurprijs per maand



Bruto jaarinkomen



% inkomen aan huur



◇ Stadsregio Amsterdam △ Stedendriehoek □ Regio Utrecht

Dalende inkomens vanaf 2011

Dalende inkomens

Het bruto jaarinkomen van nieuwe huurders van sociale woningen nam tot 2011 nog toe, maar vanaf 2011 is een neergaande trend ingezet (zie figuur 1). Het gemiddelde inkomen van nieuwe sociale huurders neemt in Stedendriehoek met 6% af, in Stadsregio Amsterdam met 5% en in Regio Utrecht met 2%.

De financiële druk op huurders van een sociale woning is hoger geworden. Als we de netto huur en het bruto inkomen naast elkaar leggen, zien we dat het aandeel van het huishoudinkomen dat huurders besteden aan huur stijgt. In 2010 ging circa 30% van het bruto inkomen op aan huur, in 2013 is dit gestegen naar 37%. De overheid compenseert een hogere huurprijs voor huurders deels via de huurtoeslag. Boven de 374 euro gaan huurders naar verhouding zelf steeds meer betalen. Boven de 579 euro betaalt de huurder alles zelf. Een stijging van huren treft dus zowel de overheid als huurders in hun portemonnee.

Huurprijzen per type huishouden

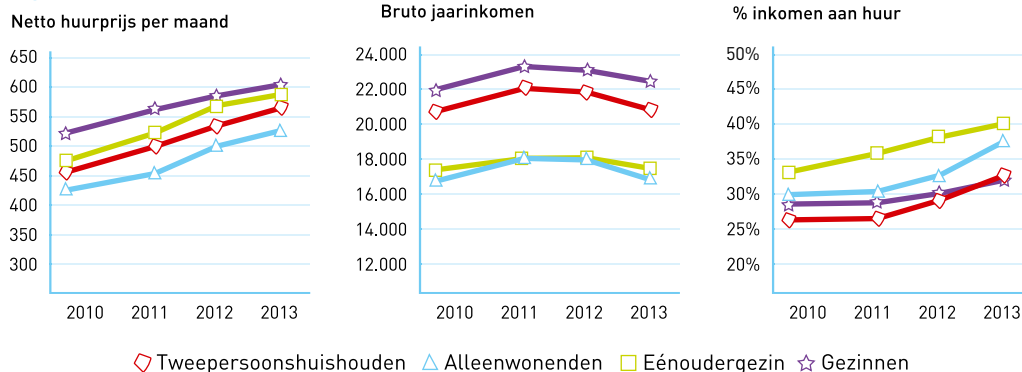
De gemiddelde stijging van de netto huur treft niet alle huurders even hard. Gezinnen zien hun huur minder stijgen dan éénoudergezinnen en tweepersoonshuishoudens. Alleenwoners krijgen de grootste stijging voor hun kiezen.

Gezinnen vormen de kleinste groep nieuwe huurders. Zij hebben de meeste vierkante meters nodig en betalen de hoogste netto huurprijs. Uit figuur 2 blijkt dat de huurstijging bij hen met 14% het laagst is. De huurstijging is een stuk hoger bij éénoudergezinnen (21%) en tweepersoonshuishoudens (21%).

² Gebaseerd op gegevens t/m het 3e kwartaal van 2013.

soonshuishoudens (23%). De grootste groep nieuwe huurders zijn alleenwonenden. Zij betalen voor hun kleinere woning weliswaar de laagste huur, maar voor hen steeg de huurprijs de afgelopen 3 jaar met 27%.

Figuur 2



Inkomensontwikkeling per type huishouden

De ontwikkeling van het bruto jaarinkomen laat zien dat alleenwonenden en éénoudergezinnen tot de laagste inkomensgroepen behoren (figuur 2). Het inkomen van éénoudergezinnen is redelijk stabiel gebleven. Het inkomen van alleenwonenden en tweepersoonshuishoudens is het sterkst gedaald.

Steeds meer inkomen naar huur

Koppelen we de huren en inkomens van de verschillende huishoudens aan elkaar, dan zien we dat éénoudergezinnen de meest ongunstige positie hebben (figuur 2). In 2013 lag de verhouding huur-inkomen op 40%. Een verschil van 6%, want in 2010 was dit nog 34%. Bij alleenwonenden is het verschil zelfs 8%. Zij betalen in 2013 38% van hun inkomsten aan huur, tegen 30% in 2010. Van de alleenwonenden is 15% 65 jaar of ouder. Deze kwetsbare groep besteedde in 2010 36% aan huur. In 2013 is dit zelfs gestegen tot 40%.

Conclusie

De huurprijs voor een nieuwe sociale huurwoning stijgt steeds meer, terwijl het gemiddelde bruto inkomen van nieuwe huurders daalt. Hierdoor wordt de financiële druk op huurders steeds hoger. Voor corporaties betekent dit dat de zo gewenste doorstroming nog verder in gevaar komt. Het woningaanbod dat betaalbaar is voor de doelgroep van corporaties neemt bovendien af. Huurders van corporaties zullen naar verwachting vaker met financiële problemen te maken krijgen. Dit zal effect hebben op hun betalingsgedrag.

**Grootste
huurstijging
voor alleen-
wonenden
en éénouder-
gezinnen**

**Financiële
druk op huur-
ders hoger
geworden**



MEER WETEN?

Wilt u meer informatie over de effecten van dit onderzoek in uw woningmarktgebied? Of wilt u bespreken wat onderzoek van WoningNet voor uw organisatie kan betekenen?

Mail: contact@woningnet.nl of
Bel: 0294 299 126

Over deze publicatie

'WoningNet onderzoekt' is een publicatiereeks van WoningNet. In deze reeks deelt WoningNet trends en ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt met u. De gepubliceerde bevindingen zijn gebaseerd op deskundig onderzoek, waarbij we gebruik maken van onze rijke database.

Actueel & nuttig onderzoek

WoningNet kent de woningmarkt, heeft jarenlange kennis en ervaring en werkt samen met meer dan 200 woningcorporaties in 20 regionale woningmarkten. Met 1 miljoen ingeschreven woningzoekenden beschikt WoningNet over een schat aan actuele informatie om ontwikkelingen op de woningmarkt te kunnen monitoren.

Onderzoek & Advies

Onderzoek naar trends en ontwikkelingen op de woningmarkt is een van de specialistische diensten van WoningNet. WoningNet denkt met u mee, onderzoekt, analyseert en levert - indien gewenst - passend advies.

Aanbevelingen

- Onderzoek wat u kunt doen om de financiële kwetsbaarheid van éé noudergezinnen en alleenstaanden te verminderen. Vergeet daarbij vooral alleenstaande ouderen niet.
- Monitor de betaalbaarheid van huren op regelmatige basis om tijdig trends te kunnen signaleren. Kijk hierbij ook op microniveau naar huur-, energiekosten en het consumptiepatroon.
- Realiseer u dat het profiel van uw klanten verandert. Ga na wat voor gevolgen dit heeft voor te voeren beleid op gebieden als klantcontact, wijkvoorzieningen, schuldpreventie en strategisch voorraadbeleid.
- Doe onderzoek naar betaalbaarheid in uw eigen regio, zodat u een goed beeld krijgt welke huurders het meest kwetsbaar zijn.
- Probeer vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Effectieve woonruimtebemiddeling gaat scheefwonen (zowel te goedkoop als te duur wonen) tegen en stimuleert doorstroming.

Bronnen

Kromhout, Steven (2013), Woonlasten van huurders. Huur- en energielasten in de gereguleerde huursector. RIGO Research & Advies, Amsterdam, in opdracht van de Woonbond.

Haffner, Marietta & Harry Bouwmeester (2013), 'Betaalbaarheid van het huren: meer dan huur alleen'. In: Tijdschrift voor de Volkshuisvesting no. 5, oktober 2013, pp. 41-46.



WoningNet

 Samen in beweging