

Betaalbaar wonen: Woonlasten en kwaliteit in de sociale huursector

Aanleiding

De betaalbaarheid van het wonen staat steeds meer onder druk. Onder invloed van onder meer de verhuurderheffing stijgen de huurprijzen, terwijl het besteedbare inkomen van huurders de afgelopen jaren is gedaald. Corporaties zijn en voelen zich medeverantwoordelijk voor de betaalbaarheid van het wonen, maar zijn zeker niet de enige actoren die de betaalbaarheid beïnvloeden. Ook de overheid en de bewoners zelf spelen hier een belangrijke rol in.

Kennisplatform CorpoVeniSta onderkent de problematiek en wil graag een bijdrage leveren aan het debat over de betaalbaarheid van het wonen. Daarom heeft zij het project betaalbaarheid opgestart, bestaande uit drie delen.

Het eerste deel is het door Rigo uitgevoerde onderzoek 'Betaalbaar wonen'. Het onderzoek geeft inzicht in de omvang van de betaalbaarheidsproblematiek en de factoren die hierbij een rol spelen. Hoeveel huishoudens hebben betaalbaarheidsproblemen, wie zijn deze huishoudens, hoe wonen ze, zijn er regionale verschillen en is overconsumptie van kwaliteit een reden voor de betaalbaarheidsproblemen?

Uitkomsten onderzoek

In het onderzoek is per type huishouden, op basis van het belastbaar inkomen en de basisbudgetten van het Nibud, bepaald hoeveel bestedingsruimte huishoudens hebben voor woonlasten (inclusief energie). Wanneer de werkelijke woonlasten hoger zijn dan de bestedingsruimte is sprake van 'te hoge woonlasten'. Er zijn twee varianten als norm gehanteerd: één met en één zonder sociale participatie. Op basis van deze normen heeft 9% tot 15% van de huishoudens in Nederland te hoge woonlasten. De problematiek beperkt zich niet tot huurders van corporaties (6-16%), maar komt ook voor bij overige huurders (15-23%) en eigenaar-bewoners (9-12%). Het onderzoek richt zich voornamelijk op huurders van corporatiewoningen.

Bijna alle huurders van corporaties met te hoge woonlasten komen uit de primaire en secundaire doelgroep. Bijna de helft van deze huishoudens heeft woonlasten die meer dan €100 per maand boven de gehanteerde norm liggen. In absolute aantallen vormen alleenstaanden tot 65 jaar de grootste groep met te hoge woonlasten, omdat veel huurders van corporaties tot dit type huishoudens behoren. Relatief gezien, per huishoudenstypen, hebben gezinnen met kinderen het vaakst te hoge woonlasten.

Te hoge woonlasten kunnen voortkomen uit de keuzes die woonconsumenten maken, bijvoorbeeld doordat zij een grote woning met een hoge kwaliteit en een dito huur huren. De vraag is of sprake is van een vrijwillige of een noodgedwongen keuze. Uit het onderzoek blijkt echter een zeer beperkte samenhang tussen de huurprijs enerzijds en de woninggrootte, bouwjaar, energiezuinigheid en locatie anderzijds. De verdeling van huurders met te hoge woonlasten over de voorraad van corporaties wijkt nauwelijks af van de overige huurders. Huurders met te hoge woonlasten verwonen dus niet meer kwaliteit dan andere huurders.



Gezien de beperkte samenhang tussen prijs en kwaliteit is dat niet vreemd. Die beperkte samenhang wordt deels verklaard door het versturende effect van de woonduur. Lang zittende huurders betalen vaak nog relatief lage huurprijzen, recent verhuisden betalen vaak een hogere huurprijs, ongeacht de kwaliteit van de woningen. Dit zien we ook terug in de betaalbaarheidscijfers: 46% van de huurders met te hoge woonlasten woont korter dan vijf jaar in de huidige woning tegen 29% van de overige huurders.

Op basis van een grove woningbezettingnorm kan gezegd worden dat bijna de helft van de huurders uit de doelgroep die te hoge woonlasten hebben, 'te ruim' woont. Bij de overige huurders uit de doelgroep ligt dit percentage overigens nog hoger, maar daar vormt het geen problemen voor wat betreft de betaalbaarheid.

Het vervolg

In het vervolg onderzoek wordt nagegaan welke factoren invloed hebben op de betaalbaarheid van het wonen. Daarvoor wordt een instrument ontwikkeld om de effecten van externe ontwikkelingen en maatregelen van diverse actoren (waaronder corporaties) op de problematiek in beeld te brengen.

Als afsluiting organiseert Corpoenista een debat over maatregelen en oplossingen die de betaalbaarheid van het wonen kunnen verbeteren en wie waarvoor welke verantwoordelijkheid heeft.