

SAMENVATTING PROVINCIAAL WOONLASTENONDERZOEK

Betaalbaarheid in de sociale huursector

Hoewel de huren in het noorden nog steeds laag zijn ten opzichte van andere regio's, komt een grote groep huurders steeds moeilijker rond. Voor hen komt de betaalbaarheid van wonen verder onder druk te staan. Dat blijkt uit het Woonlastenonderzoek Fryslân dat in opdracht van de Friese corporaties en de Friese huurdersorganisaties is uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om meer en beter inzicht te krijgen in de woonlasten van huurders in sociale huurwoningen.

Bij woonlasten gaat het niet alleen om de huur van de woning, maar ook om de kosten van energie en water, de gemeentelijke belastingen en de waterschapsbelasting. Of de betaalbaarheid onder druk staat, is onderzocht aan de hand van de vraag: Welke huurders hebben relatief hoge woonlasten en betaalbaarheidsrisico's, en hoe ervaren zij dit?

Onderzoek en enquête

Onderzoeksbureau RIGO heeft het woonlastenonderzoek in 2023 uitgevoerd. In het onderzoek heeft RIGO gegevens over de woning gecombineerd met CBS-gegevens van huishoudens uit 2021. Dit was het meest recente jaar, waarvan de gegevens door het CBS zijn vastgesteld. In het rapport zijn de uitkomsten uitgesplitst naar huishoudentype, leeftijd, inkomen, woonduur en energielabel. Ook is berekend hoe de betaalbaarheid beïnvloed wordt door de gestegen energieprijzen tussen 2021 en 2023.

Het rapport geeft erg veel informatie over woonlasten van huurders, uitgesplitst naar huishoudentype, naar corporatie en naar gemeente. Doordat er zoveel cijfers en percentages in staan, is het rapport niet gemakkelijk om te lezen. Het is daardoor wel een waardevol naslagwerk met een enorme hoeveelheid gegevens en vergelijkingscijfers.

Behalve onderzoek aan de hand van harde cijfers en gegevens, heeft RIGO begin 2023 ook een enquête gehouden onder alle huurders van sociale huurwoningen. Meer dan 12.000 huurders hebben deze enquête ingevuld. De uitkomsten van deze enquête laten zien hoe huurders betaalbaarheid, huurprijzen, stijgende energieprijzen en inflatie beleven en hoe zij hiermee omgaan.

Conclusies

De belangrijkste conclusie uit het rapport is dat een grote groep huurders financieel tekort komt om woonlasten en andere noodzakelijke uitgaven te betalen. Op basis van het basisbudget* gaat het om 10% van de huurders in Friesland. Op basis van het normbudget* (NIBUD) komt 24% van de huurders financieel tekort.

Daarnaast is er een groep (21%) die maandelijks nog net iets overhoudt (tot € 100). Deze groep kan financiële tegenslagen waarschijnlijk maar moeilijk opvangen en is daarom ook financieel kwetsbaar. 62% van de huurders in de allerlaagste inkomensgroep (tot 120% van het sociaal minimum) komt maandelijks tekort.

Mensen met een inkomen dat net te hoog is voor toeslagen, hebben het ook vaak financieel moeilijk. Van die groep heeft ongeveer 1 op de 3 huishoudens regelmatig een financieel tekort. Uiteraard zijn er verschillen te constateren per gemeente en corporatie.

Door de stijging van de energieprijzen in de periode na 2021 is het aantal huishoudens dat financieel tekort komt nog verder toegenomen van 24% naar 31%. Deze toename is het grootst onder alleenstaanden.

Opvallend is echter het verschil tussen het onderzoek en de enquête. In de enquête geven veel minder huurders aan dat ze moeite hebben met het betalen van woonlasten dan in het onderzoek. Het is niet duidelijk waardoor dit verschil wordt veroorzaakt.

Huurders geven aan zelf maatregelen te nemen zoals het lager zetten van de thermostaat, minder boodschappen doen, geen uitjes en besparen op vervoerskosten, etc.

Dat is of kan een reden zijn dat woningcorporaties relatief weinig te maken krijgen met huurachterstanden.

Bijdrage corporaties aan lastenverlaging

De Friese woningcorporaties voeren al jaren een gematigd huurbeleid. Daardoor zijn de huren in verhouding tot de gemiddelde inkomens in Friesland niet hoog. Het beperken van huurverhogingen is een belangrijke bijdrage aan de woonlasten van huurders. Voor de lange termijn verkleint dit wel de inkomsten voor woningcorporaties en daarmee de ruimte voor investeringen van corporaties in o.a. nieuwbouw en de energietransitie.

Naast het huurprijsbeleid is verduurzaming van woningen een knop waaraan corporaties kunnen draaien om de woonlasten voor huurders te beperken. Inmiddels zijn de corporaties sterk bezig om de woningen te verduurzamen (o.a. door isolatie en het plaatsen van zonnepanelen). Een energiezuinige woning biedt de mogelijkheden om te besparen en bovendien beschermt zo'n woning tegen fluctuaties in energieprijzen, waardoor het de onzekerheid voor huurders verkleint.

Ook gemeenten en waterschappen kunnen bijdragen

Om goed zicht te hebben op welke bewoners financiële problemen hebben, is door gemeenten de zogenaamde 'vroegsignalering' ingevoerd. Hierbij werken gemeente, energieleveranciers, zorgverzekeraars e.d. samen om zo vroeg mogelijk betalingsachterstanden te signaleren, zodat de kans op hoge schulden wordt verkleind.

Ook gemeenten en waterschappen hebben invloed op de betaalbaarheid van de woonlasten via de hoogte van lokale heffingen en de kwijtscheldingsmogelijkheden die geboden worden. Het rapport maakt duidelijk dat de hoogte van de heffingen per gemeente verschilt. Lastenverlaging en (ruime) kwijtschelding voor kwetsbare inkomensgroepen kan voor verlichting zorgen.

Uit het rapport blijkt dat betalingsrisico's van huurders niet veroorzaakt worden door een hoog huurniveau in de woonlasten, maar door met name een lager inkomen. De overheid heeft daar ondertussen al stappen in gezet door in 2023 en 2024 stapsgewijs het minimumloon te verhogen en ook in 2024 de huurtoeslag met € 34,- per maand te verhogen.

Tegelijkertijd hebben het gedrag van bewoners en de energieprijzen invloed op de uitgaven.

* In het basisbudget wordt uitgegaan van alleen noodzakelijke uitgaven voor levensonderhoud van een huishouden. Bij het normbudget gaat het om meer uitgaven, gebaseerd op het idee dat het uitgavenpatroon mee verandert met het inkomen. Het normbudget gaat uit van een realistisch budget dat past bij de persoonlijke situatie en behoeften van een huishouden.

Het volledige rapport is te downloaden op www.vfw.nl

Heeft u vragen? Neemt u dan contact op met Frans de Bruijn, namens de Huurdersorganisaties, tel. 06 51927213 en Elze Klinkhammer, namens de Friese Woningcorporaties, tel 06 52084735