

LANDELIJKE RAPPORTAGE

Op basis van de Lokale Monitor Wonen



In de Lokale Monitor Wonen zijn gegevens opgenomen over alle huishoudens en woningen in Nederland. Deze gegevens zijn beschikbaar op de schaal van de verschillende regio's (provincie, Corop-gebied, woningwetregio), gemeenten en wijken. Dit jaar focust de monitor vooral op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties. De komende jaren zal de monitor verder worden uitgebreid met meer gegevens over de particuliere huurwoningen, koopwoningen en wonen met zorg en begeleiding.

De Lokale Monitor Wonen is gerealiseerd op initiatief van Aedes vereniging van woningcorporaties, de Nederlandse Woonbond, G4, G32 en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Partners bij dit proces waren WSW, BZK en CBS. Het is een instrument om alle betrokken partijen bij het tot stand brengen van lokaal woonbeleid en prestatieafspraken van gelijke kennis te voorzien, denk aan huurdersorganisatie, gemeenten en woningcorporaties.

In deze rapportage worden gegevens gepresenteerd op landelijk en regionaal niveau. De database op waarstaatjegemeente.nl onder de tegel Lokale Monitor Wonen stelt alle data die in het rapport worden genoemd beschikbaar. Voor het regionale niveau wordt de nieuwe indeling naar Woningwet-regio gehanteerd.



Legenda:

1. Fryslan
2. Groningen / Drenthe
3. Noord-Holland Noord
4. Zwolle / Stedendriehoek
5. Metropoolregio Amsterdam
6. Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde
7. Holland Rijnland
8. Oost Nederland
9. U 16
10. Food Valley
11. Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam
12. Arnhem Nijmegen
13. Woongard
14. Drechtsteden / Hoeksche Waard / Goeree Overflakkee
15. Noordoost Brabant
16. West-Brabant en Hart van Brabant
17. Zeeland
18. Metropoolregio Eindhoven
19. Limburg

Zie [kennisbank.woningwet](http://kennisbank.woningwet.nl)

De Lokale Monitor Wonen heeft gebruik gemaakt van verschillende databronnen. Zo is er gebruik gemaakt van de CBS microdata met betrekking tot de thema's wonen, demografie en inkomens. Deze data is aangevuld met een door het WSW beschikbaar gestelde databron met verhuurgelegenheden van woningcorporaties. Door deze combinatie van databronnen is het mogelijk inkomens aan huren op adresniveau koppelen. Het betreft daadwerkelijke registratiecijfers en geen schattingen. Dit is voor het eerst in Nederland.

Voor een technische onderbouwing met informatie over peildata, gemaakte koppelingen en gehanteerde definities zie www.waarstaatjegemeente.nl onder de tegel Lokale Monitor Wonen. Hier is ook meer informatie over de methodologische onderbouwing en gehanteerde definities te vinden.

Voor meer informatie:

info@kinggemeenten.nl

informatiecentrum@vng.nl

Partners:



Stedennetwerk
G32



Opgesteld door Hidde Boonstra en Maya Fiolet, KING
Datum 10 oktober 2016
Versie 14 oktober 2016

Inhoud

1	Inkomen	5
2	Doelgroep sociale huurwoningen corporaties	7
3	Woonlasten huurders corporatiewoningen	8
4	Betaalrisico	12
5	Samenstelling woningvoorraad	15
6	Passend wonen	19
7	Lokale Monitor Wonen en WoOn2015	24

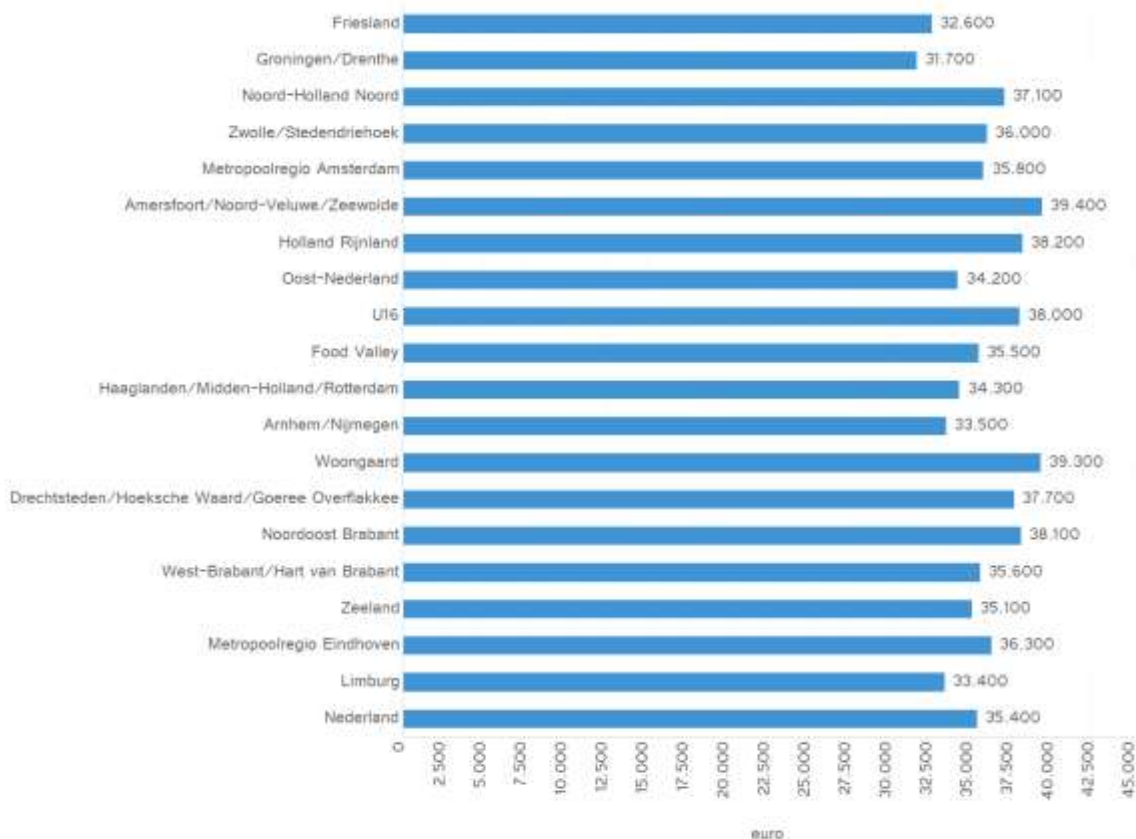
1 Inkomen

In 2014 bedraagt het gemiddelde besteedbaar inkomen per huishouden in Nederland 35.400 euro (Figuur 1). Voor huishoudens in een huurwoning van een corporatie was het gemiddelde besteedbaar inkomen per huishouden 22.600 euro. Voor huishoudens in particuliere huurwoningen bedroeg dit gemiddeld 30.200 euro (Figuur 2).

Regionaal loopt het gemiddelde besteedbaar inkomen per huishouden uiteen van 31.700 euro in Friesland tot 39.400 euro in de regio Amersfoort/ Noord-Veluwe/ Zeewolde. Voor huishoudens in een huurwoning van een corporatie loopt dit uiteen van 20.000 euro in Groningen/Drenthe tot 25.100 euro in de regio Woongaard. In particuliere huurwoningen is gemiddeld het besteedbaar inkomen het laagst in de Food Valley (25.200 euro) en het hoogst in de regio Woongaard (33.600 euro).

Huishoudens in corporatiewoningen hebben gemiddeld meer dan 14.000 euro minder besteedbaar inkomen dan het landelijk gemiddelde en bijna 8.000 euro minder dan huishoudens in particuliere huurwoningen. De regionale verschillen in inkomen zijn gemiddeld minder groot bij huishoudens in corporatiewoningen dan in particuliere huurwoningen en bij alle huishoudens.

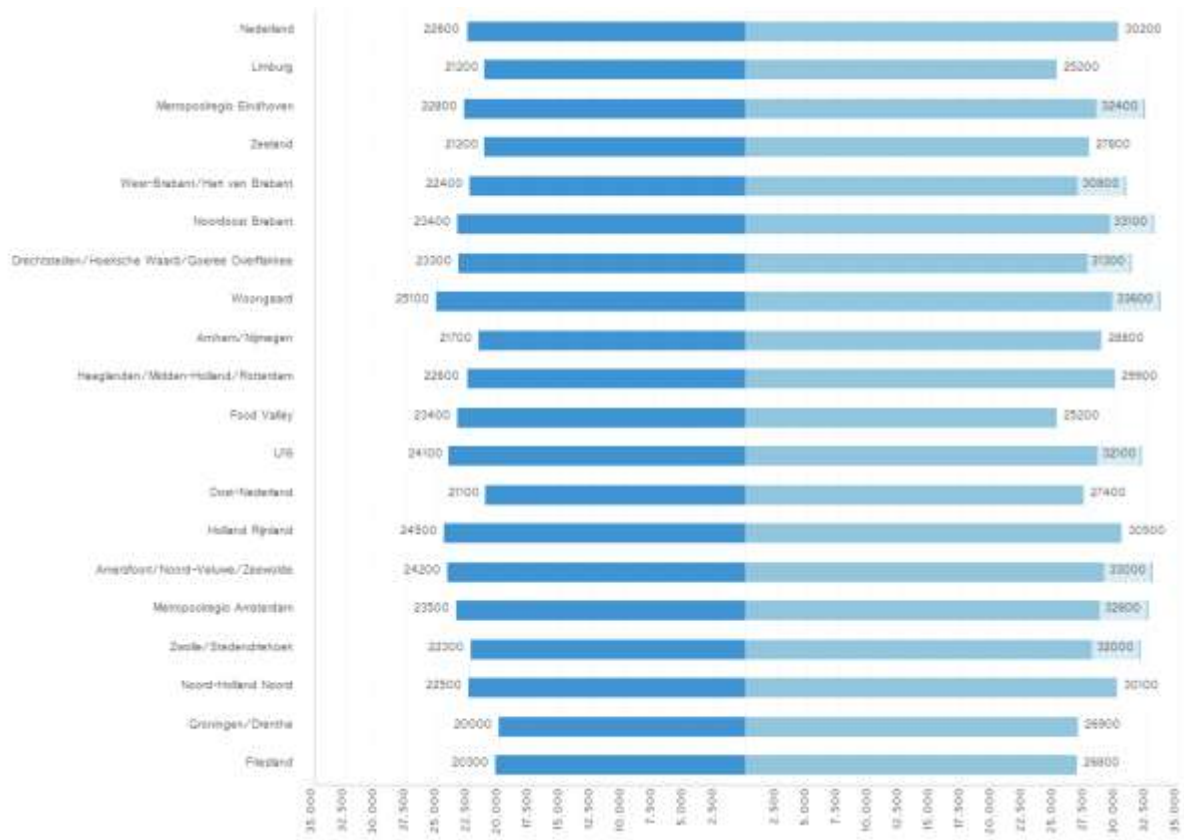
Figuur 1: Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden (totale bevolking)



Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen (bewerking ABF)

admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=b6089ad8-c86b-46cc-bcc1-b3cb59279fae

Figuur 2: Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden (in huurwoning corporaties en in particuliere huurwoningen)



admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=83175bb5-7a46-46c6-ad4a-0c1195c99418

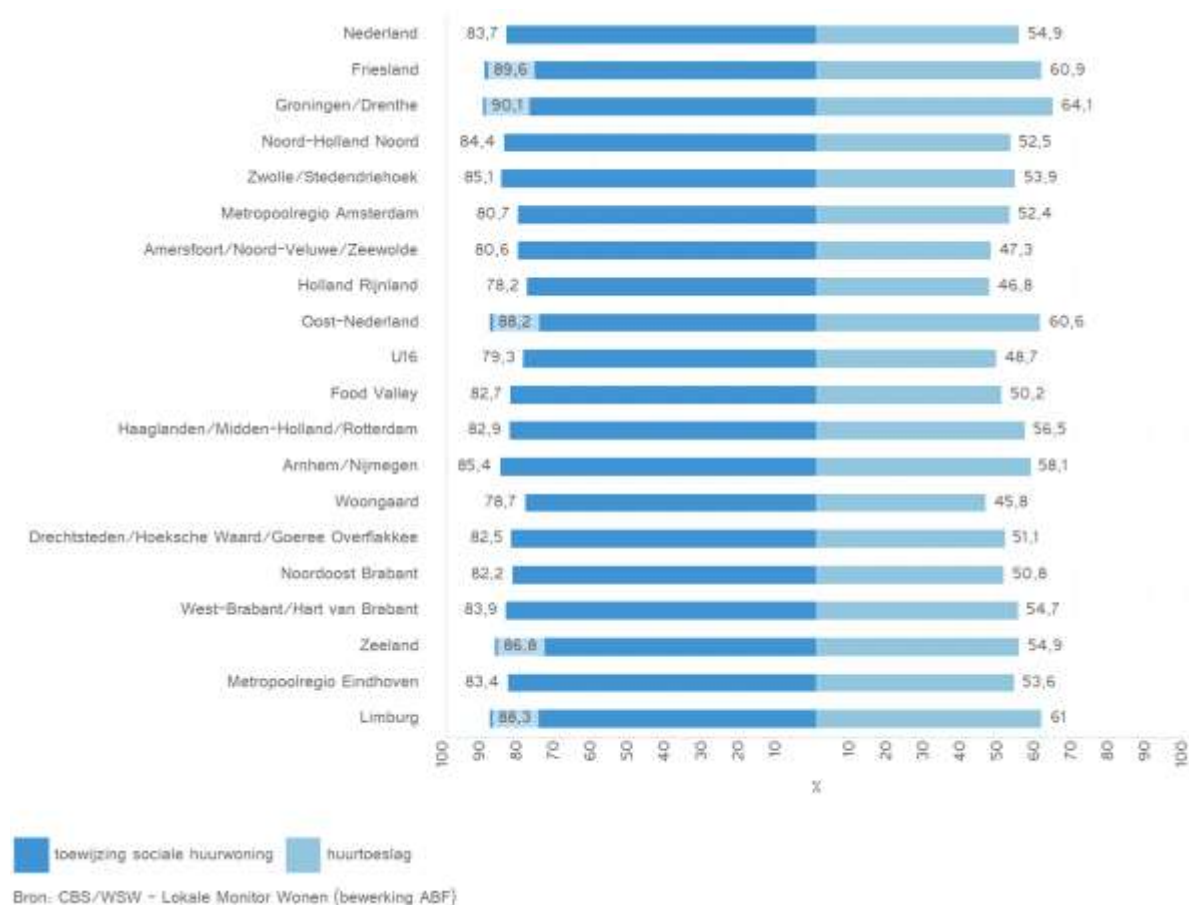
2 Doelgroep sociale huurwoningen corporaties

In 2014 behoort 83,7 procent van de huurders van corporatiewoningen tot de doelgroep van sociale huurwoningen, met een belastbaar inkomen tot € 38.690.

Regionaal loopt het aandeel van de doelgroep voor sociale huurwoningen uiteen van 78,2 procent in Holland Rijnland tot 90,1 procent in Groningen-Drenthe.

54,9 procent van de huurders van corporatiewoningen behoort tot de primaire doelgroep met recht op huurtoeslag. Regionaal loopt het aandeel van de primaire doelgroep uiteen van 45,8 procent in Woongaard tot 64,1 procent in Groningen-Drenthe.

Figuur 3: Percentage van huurders van corporatiewoningen dat behoort tot de doelgroep van sociale huurwoningen en percentage met recht op huurtoeslag



admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=c5d91981-d2c9-44de-901f-7a8080ec2ed3

3 Woonlasten huurders corporatiewoningen

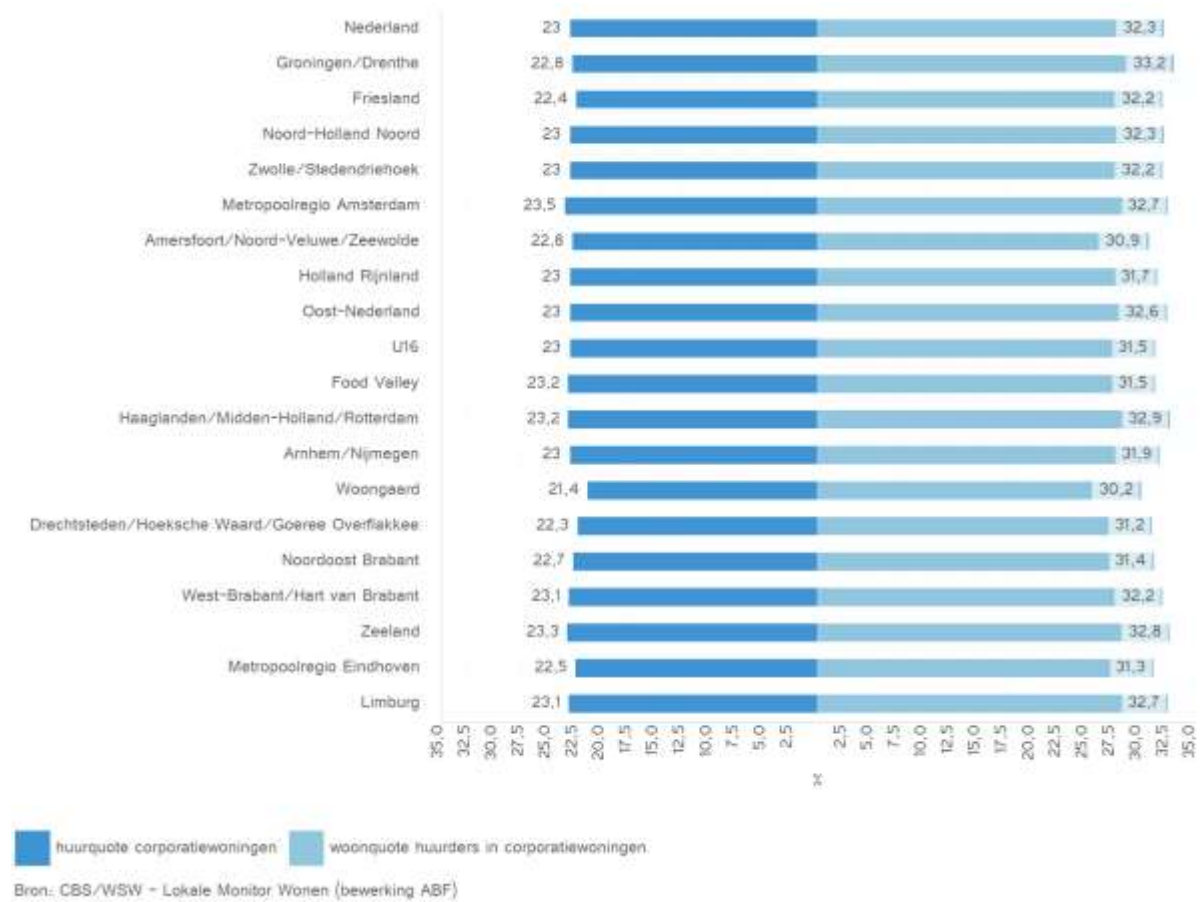
De totale woonlasten van huurders bestaan in hoofdzaak uit de huurprijs, de energielasten en lokale belastingen. Sommige huishoudens ontvangen huurtoeslag. De netto huurquote geeft het aandeel van de kale huur verminderd met eventuele huurtoeslag in relatie tot het inkomen van een huishouden. De netto woonquote is het aandeel van de totale woonlasten verminderd met eventuele huurtoeslag in relatie tot het inkomen van een huishouden. De energielasten spelen een belangrijke rol in de woonquote. De woonquote geeft een indicatie van de kwaliteit van de woningen. Of de netto huurquote laag of hoog is, hangt zowel af van de hoogte van het inkomen, de hoogte van de huur als de hoogte van de eventuele huurtoeslag.

In 2014 bedraagt de gemiddelde netto huurquote voor huurders in corporatiewoningen 23 procent. De gemiddelde netto woonquote is 32,3 procent. 11,1 procent van huurders een netto huurquote lager dan 15 procent en 4,7 procent van de huurders een netto huurquote hoger dan 35 procent.

De netto huurquote is gemiddeld het laagst in de regio Woongard (21,4 procent) en het hoogst in de Metropoolregio Amsterdam (23,5 procent). De gemiddeld laagste netto woonquote is ook in de regio Woongard (30,2 procent) en het hoogst in de regio Groningen/Drenthe (33,2 procent) (Figuur 4). Het aandeel huurders met een netto huurquote hoger dan 35 procent is het laagst in Woongard (4,9 procent) en het hoogst in de Metropoolregio Amsterdam (9,2 procent) (Figuur 5).

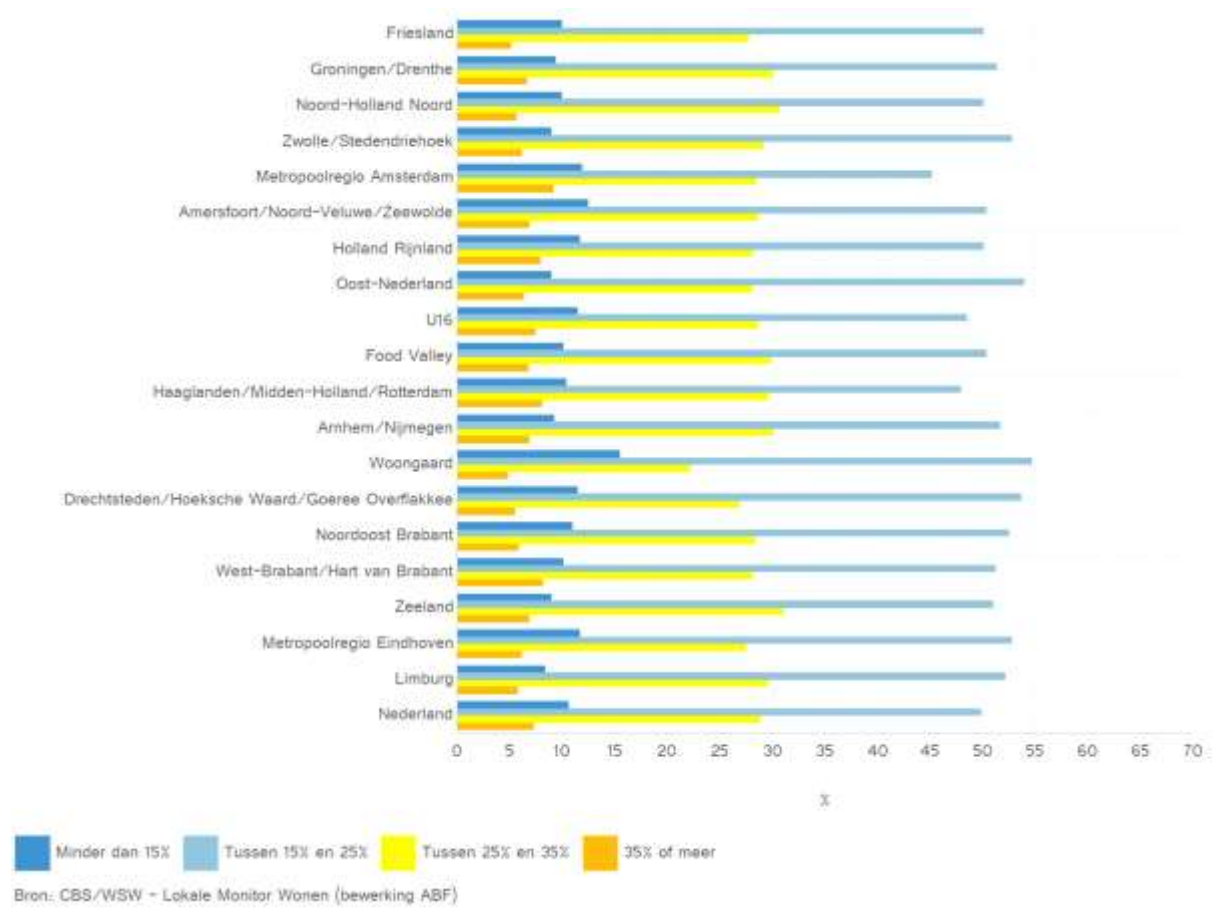
Het aandeel huurders met een netto huurquote hoger dan 35 procent is het hoogst bij huishoudens jonger dan 25 jaar en bij eenpersoonshuishoudens (Figuur 6).

Figuur 4: Netto huur- en woonquote huurders corporatiewoningen



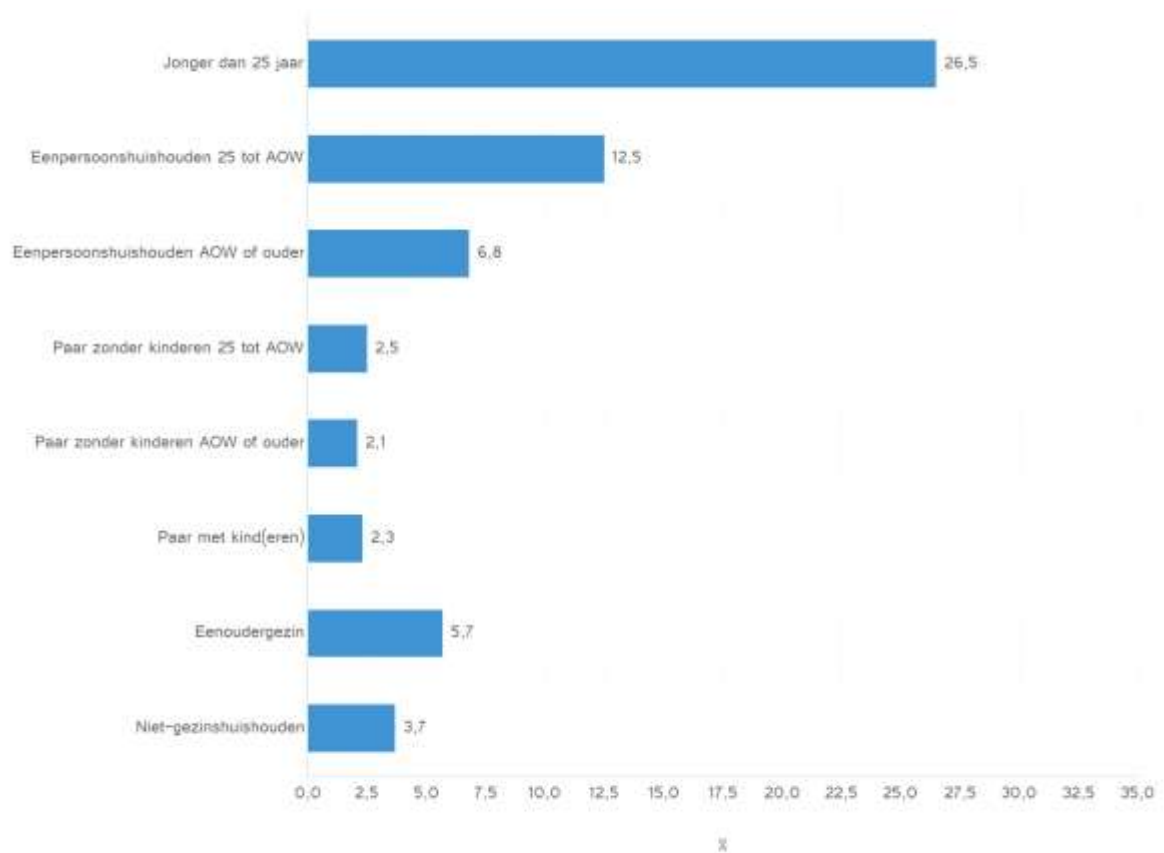
admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=227fa063-52be-4af1-9525-20b2ef54dada

Figuur 5: Aandeel huurders corporatiewoningen naar netto huurquoteklassen



admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=36404f8b-f496-43fb-a761-ef89c45427c1

Figuur 6: Aandeel huurders corporatiewoningen met netto huurquote groter dan 35 procent naar huishoudsamenstelling



Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen (bewerking ABF)

admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=5d3f751c-c841-4fbf-8f7e-4b7636b0262e

Voor figuur 6 geldt dat voor een deel van de huishoudens geen huurquote bekend is omdat het inkomen onbekend is of teveel varieert om goed vast te stellen. Het gaat hier om 3,4% van de huishoudens in corporatiewoningen. In deze doelgroep vallen o.a. ZZP'ers en studenten. Omdat deze niet zijn meegenomen in de bovenstaande figuur, kan het zijn dat de genoemde percentages zeer beperkt kunnen afwijken van de werkelijke verdeling.

4 Betaalrisico

Een huishouden heeft een betaalrisico indien het netto besteedbaar huishoudinkomen niet voldoende is om de basisuitgaven te kunnen betalen. Deze basisuitgaven bestaan uit de netto-uitgaven aan wonen en overige basisuitgaven. De woonuitgaven worden gevormd door netto huurprijs, de uitgaven aan water- en energieverbruik en heffingen van openbare lichamen (gemeente en waterschap). De overige uitgaven zijn tot stand gekomen in overleg met het Nibud. Het Nibud voorziet in normbedragen voor verschillende uitgavenposten van een huishouden zoals voeding en kleding. Deze basis-normbedragen hebben betrekking op het bedrag dat een huishouden minimaal aan een bepaalde post moet uitgeven om in de basisbehoeften te voorzien. De hoogte van de basisbedragen hangt af van de huishoudensamenstelling.

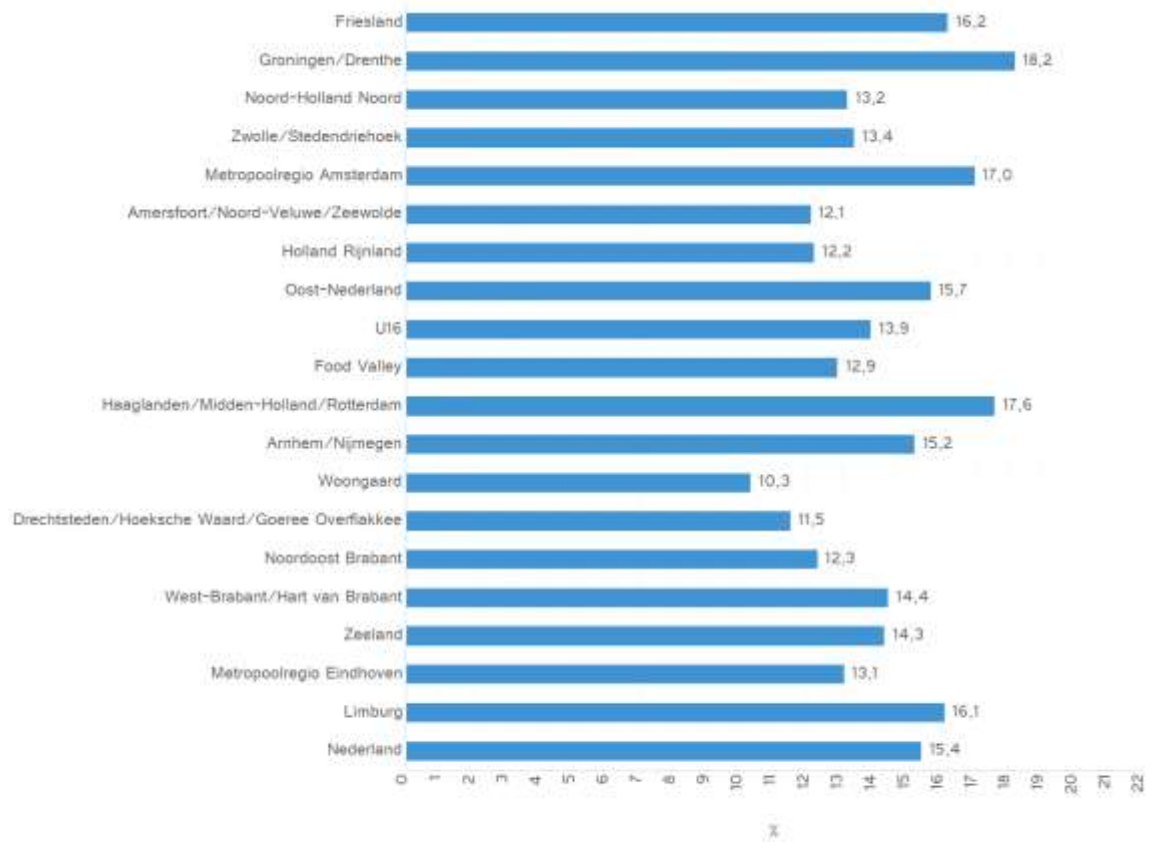
In hoeverre een huishouden een betaalrisico loopt hangt van meerdere factoren af. Naast het inkomen is vooral de huishoudsamenstelling en het bestedingspatroon van belang. Een betaalrisico hoeft niet direct te betekenen dat de woonlasten te hoog zijn, maar kan ook betekenen dat de huurtoeslag en/of het inkomen te laag is.

In 2014 heeft 15,4 procent van de huishoudens die huren van een corporatie in Nederland een betaalrisico. Regionaal loopt dit uiteen van 18,2 procent in de regio Groningen/Drenthe tot 10,3 procent in regio Woongard. (Figuur 7).

Van alle huishoudens die huren van een corporatie en een betaalrisico hebben, zijn eenpersoonshuishoudens jonger dan 25 jaar (25,4 procent), eenpersoonshuishoudens tussen 25 jaar en AOW leeftijd (25,3 procent) en paren met kinderen (19,7 procent) het meest vertegenwoordigd.

Regionaal loopt het aandeel eenpersoonshuishoudens onder de 25 jaar met een betaalrisico uiteen van 18,2 procent in Woongard tot 29,3 procent in Groningen/Drenthe. Het aandeel van de eenpersoonshuishoudens tussen 25 jaar en AOW leeftijd met een betaalrisico bedraagt in Woongard 18 procent en 30,7 procent in Haaglanden/ Midden-Holland/ Rotterdam. Het aandeel gezinnen met kinderen met een betaalrisico varieert regionaal van 14,1 procent in Woongard tot 25,4 procent in Groningen/Drenthe (Figuur 8).

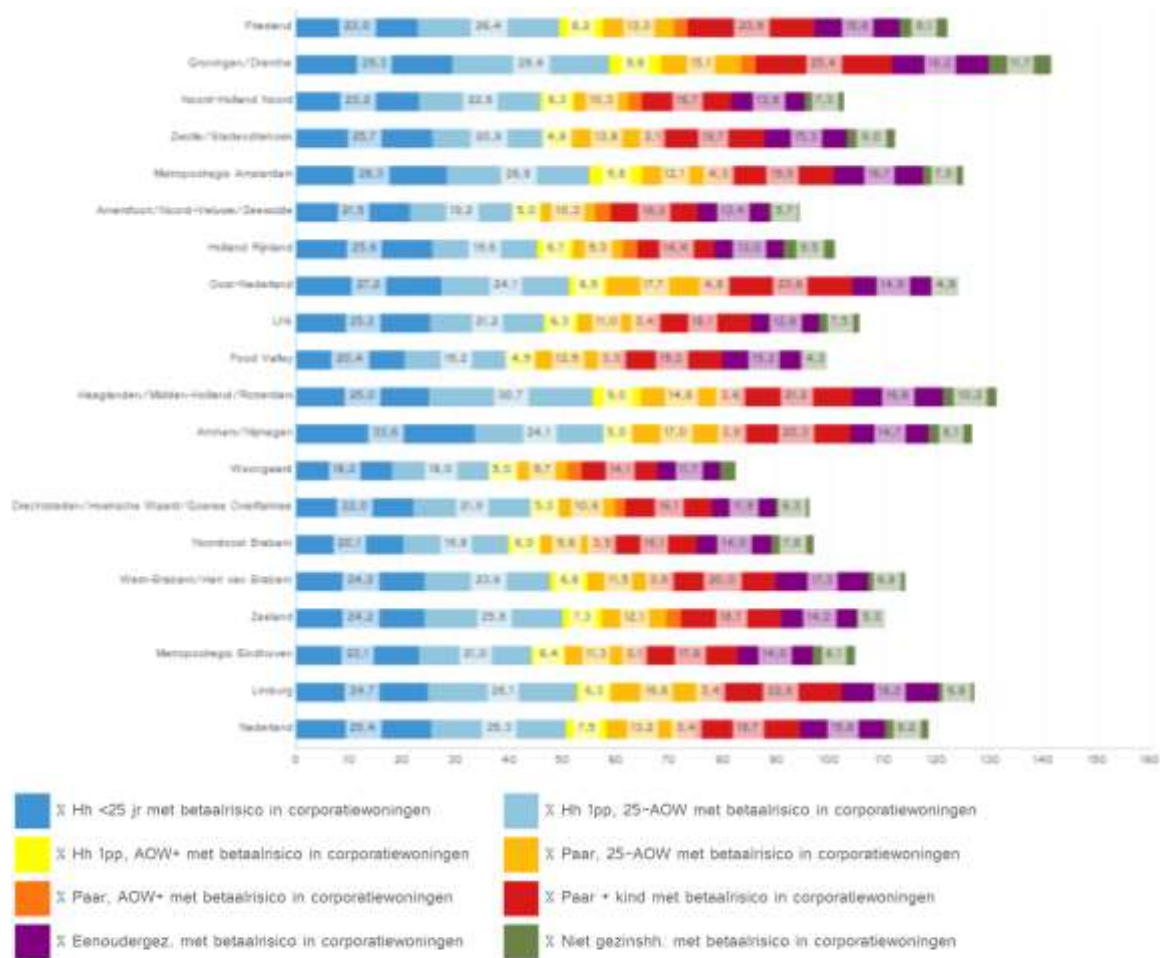
Figuur 7: Aandeel huishoudens in corporatiewoningen met een betaalrisico (in %)



Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen (bewerking ABF)

admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=a7694c8d-fc64-45ca-9c78-e1eb7560ceae

Figuur 8: Huurders van corporatiewoningen met een betaalsico verdeeld naar huishoudentypen (in %)



Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen (bewerking ABF)

admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=99fe57ce-a233-4e42-a078-3d4ab3970ef8

5 Samenstelling woningvoorraad

De Nederlandse woningvoorraad bestaat in 2014 voor 43,8 procent uit huurwoningen en 56,2 procent uit koopwoningen. Van de woningvoorraad huurwoningen is 72,2 procent in eigendom van woningcorporaties. Het aandeel huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens bedraagt 11,3 procent. 57,5 procent van de woningen heeft een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de (hoogste) aftoppingsgrens. 25,5 procent heeft een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en 5,7 procent heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

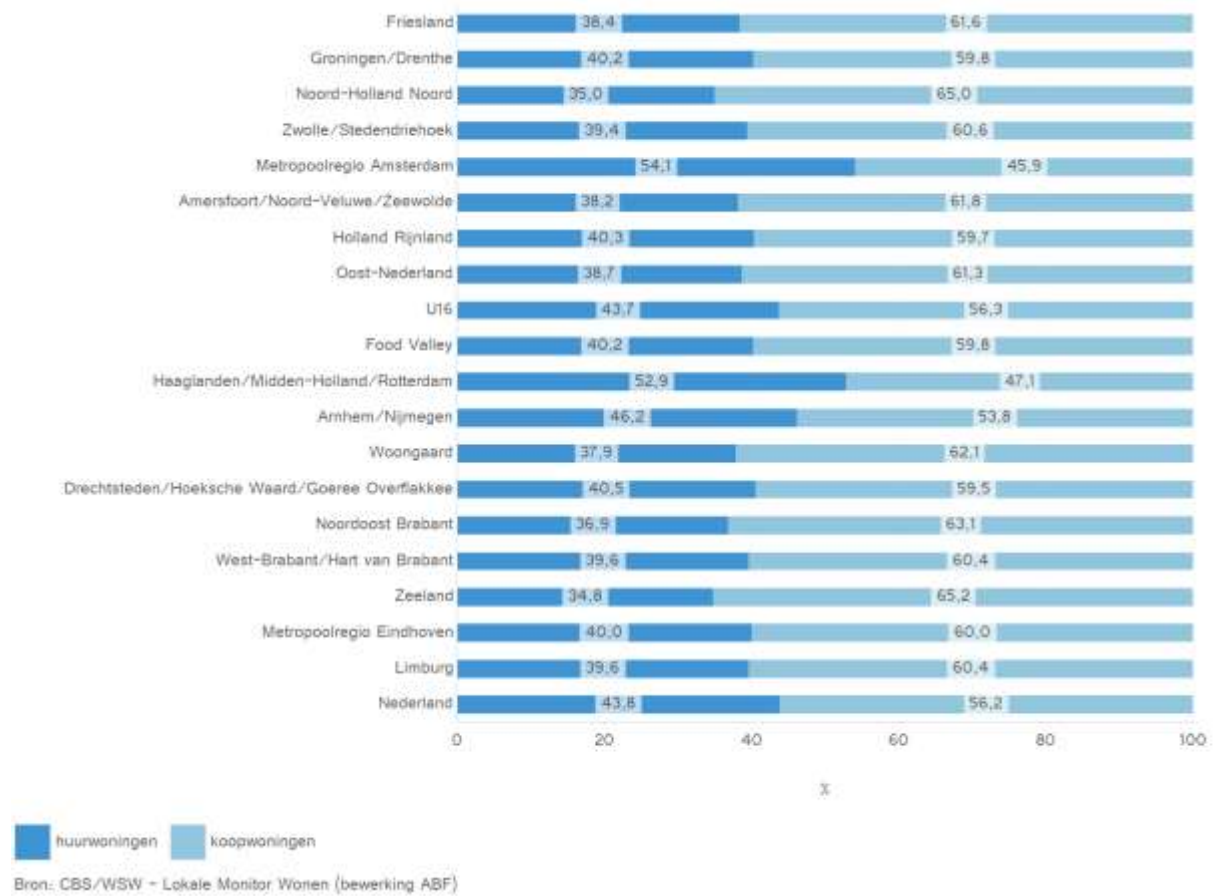
De gemiddelde mutatiegraad – het aandeel verhuizingen in relatie tot de woningvoorraad – bij corporatiewoningen is 6,2 procent. Het laagste percentage mutaties is bij woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (5,2 procent) en het hoogste percentage bij woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (10,1 procent).

Het aandeel huurwoningen is het hoogst in de Metropoolregio Amsterdam (54,1 procent) en het laagst in Zeeland (34,8 procent) (Figuur 9).

Gemiddeld heeft de regio Food Valley het minste aandeel woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (8,2 procent) en Friesland het grootste aandeel (18,9 procent). Friesland heeft gemiddeld het minste aandeel woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (1,5 procent) en de Metropoolregio Amsterdam het grootste aandeel (9,4 procent) (Figuur 10).

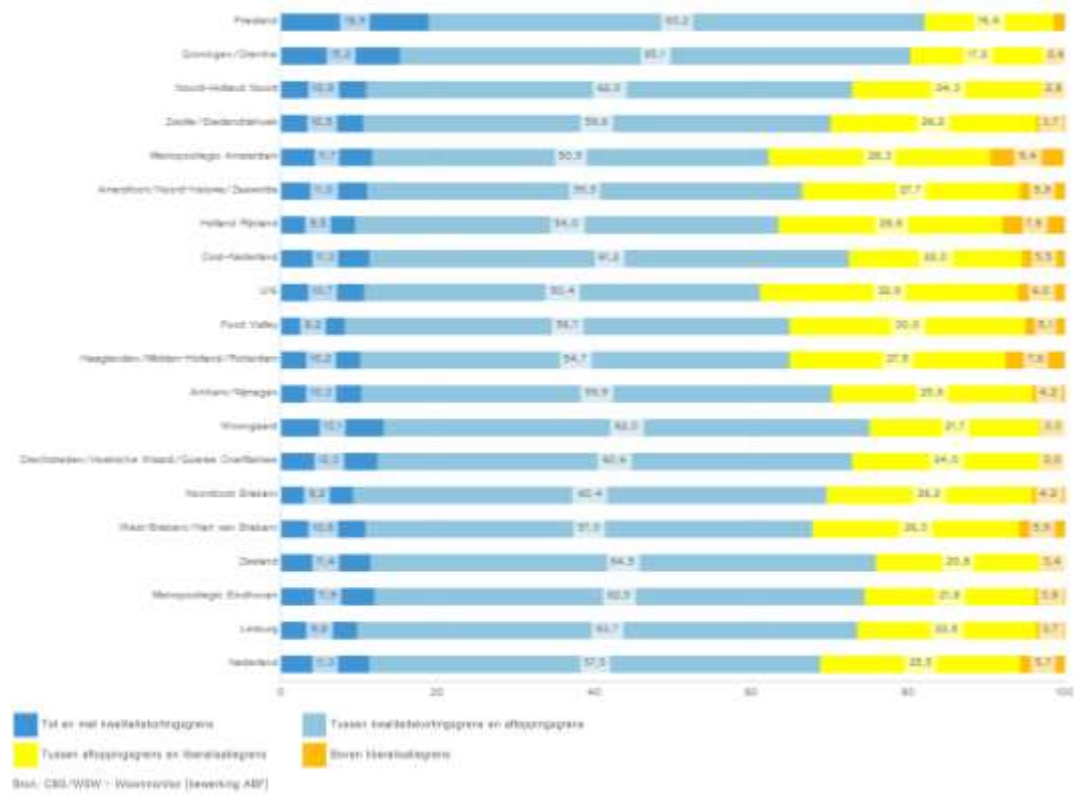
De regio's met de laagste mutatiegraad zijn Amersfoort/ Noord-Veluwe/ Zeewolde en Woongaard (beiden 5,1 procent). De hoogste mutatiegraad is in Friesland (7,7 procent) (Figuur 11).

Figuur 9: Woningvoorraad naar aandeel huur- en koopwoningen



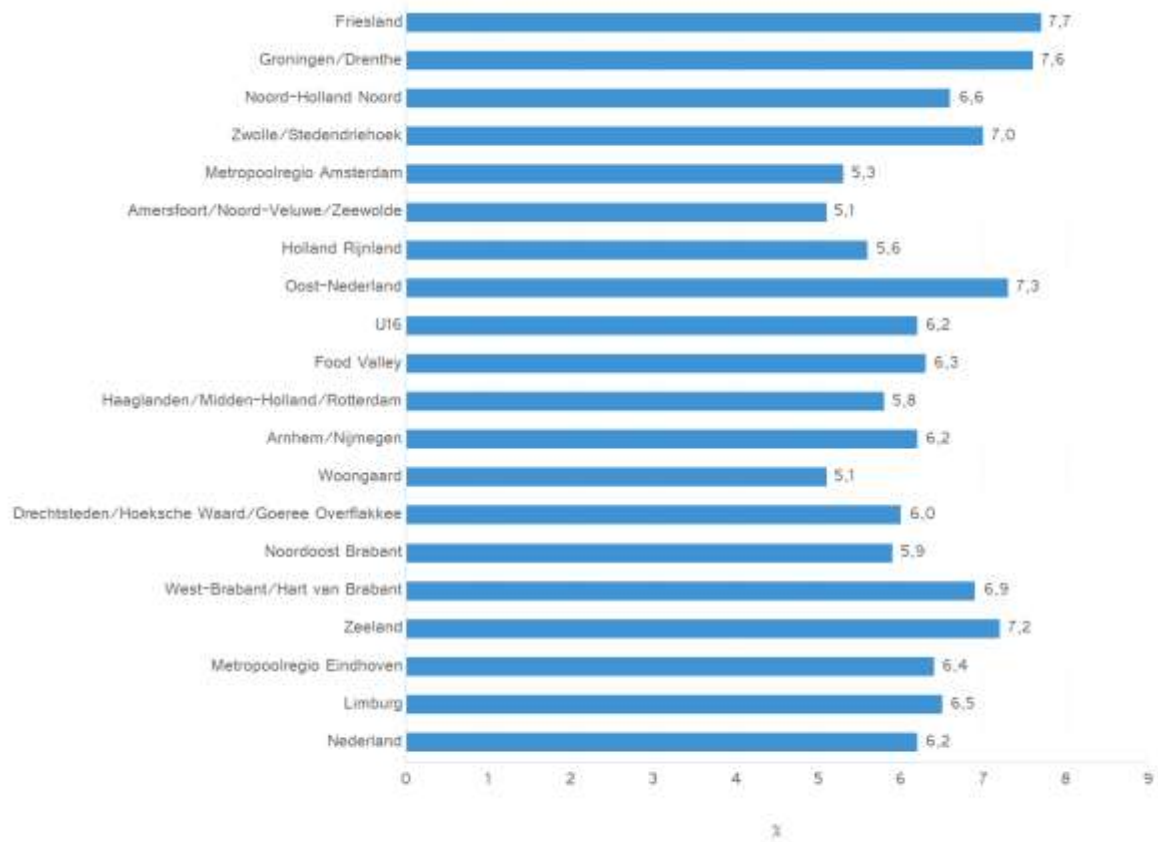
admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=cacca2a6-a247-412e-8d92-773b6fdb8daf

Figuur 10: Aandeel verschillende huurprijsklassen woningen corporaties



admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=be9275dc-186c-48d1-acb4-d074eee72250

Figuur 11: Mutatiegraad huurwoningen woningcorporatie



Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen (bewerking ABF)

admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=faf2f283-be01-4a0c-a175-26e802649381

6 Passend wonen

Van de huishoudens die in corporatiewoningen wonen, kan het inkomen door de jaren heen veranderen. Daarnaast zal ook de huurprijs door de jaren heen veranderen. Een huishouden dat wellicht op het moment van de woningtoewijzing 'passend' is gehuisvest, kan een aantal jaren later niet meer 'passend' wonen. Onder 'passend' wordt in deze context verstaan dat de netto huurquote van een bewoner zodanig is dat de huurprijs verminderd met eventuele huurtoeslag in relatie tot het inkomen als 'betaalbaar' wordt beschouwd. Woont een huishouden niet meer passend, dan wordt dit aangeduid als 'scheef wonen'. Is de netto huurquote relatief te hoog, dan is sprake van dure scheefheid. Is de netto huurquote relatief te laag, dan is sprake van goedkope scheefheid. Zowel dure als goedkope scheefheid kan tijdelijk zijn (afhankelijk van bijvoorbeeld de inkomensontwikkeling van een huishouden) en kan – bijvoorbeeld in het geval van goedkope scheefheid – ook gewenste maatschappelijke effecten hebben. Zo voorkomt goedkope scheefheid in krimpgebieden mogelijke leegstand van woningen en in eenvormige wijken een eenzijdige huishoudenssamenstelling.

De beschikbaarheid van woningen voor de doelgroepen van corporaties kan niet direct uit de gegevens van de Lokale Monitor Wonen worden herleid. Deze doelgroepen zijn de huishoudens met recht op huurtoeslag (= primaire doelgroep) en de huishoudens met een inkomen onder de EU-grens van €38.690. Deze laatste groep is dus inclusief de primaire doelgroep.

Het is wel mogelijk om aan te geven welk deel van de corporatiewoningen op dit moment 'aansluit' bij de verschillende doelgroepen en welk deel dus (theoretisch) op termijn beschikbaar kan komen door mutatie voor woningzoekenden vanuit de twee genoemde doelgroepen. Een score¹ van bijvoorbeeld 1,4 voor primaire doelgroep betekent dat op termijn 40 procent van de huidige woningen beschikbaar is voor huurtoeslaggerechtigde huishoudens.

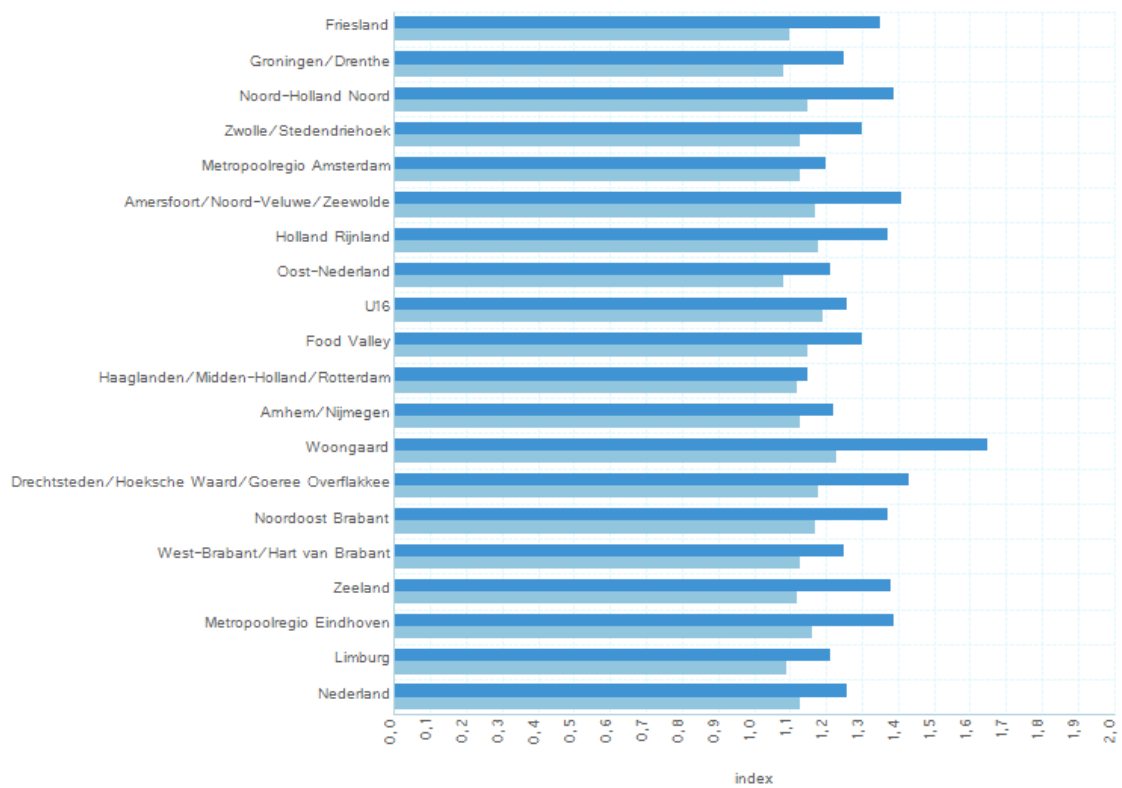
Gemiddeld woont 71,6 procent van de huishoudens in corporatiewoningen passend. Het aandeel dure scheefheid is 14,6 procent en het aandeel goedkope scheefheid is 13,8 procent. Bij het berekenen van passendheid en scheefheid is voor huishoudens uitgegaan van de inkomensgrens tot 38.690 euro. De gemiddelde beschikbaarheid op termijn van corporatiewoningen voor de primaire doelgroep is 1,26. Voor de doelgroep met een inkomen onder de EU-grens is deze gemiddeld 1,13 (Figuur 12).

In de U16-regio woont gemiddeld het minste aandeel huishoudens passend (67 procent). In Friesland het grootste aandeel (80,1 procent) (Figuur 13). Het aandeel dure scheefheid is het laagst in de regio Friesland (10,0 procent) en het hoogst in de Metropoolregio Amsterdam (17,4 procent) (Figuur 14). Het aandeel goedkope scheefheid is het laagst in Groningen/Drenthe (8,9 procent) en het hoogst in de regio Woongaard (19,9 procent) (Figuur 15).

De gemiddelde beschikbaarheid op termijn voor de primaire doelgroep is het laagst in de regio Haaglanden/Midden-Holland/ Rotterdam (1,15) en het hoogst in de regio Woongaard (1,65). De gemiddelde beschikbaarheid op termijn voor de doelgroep met een inkomen onder de EU-grens is het laagst in de regio's Groningen/Drenthe en Oost-Nederland (1,08) en het hoogst in de regio Woongaard (1,23) (Figuur 12).

¹ Kijk op www.waarstaatjegemeente.nl onder de tegel Lokale Monitor Wonen, voor meer informatie over de methodologische onderbouwing en gehanteerde definities.

Figuur 12: Beschikbaarheid (op termijn) van corporatiewoningen in verhouding tot de doelgroepen

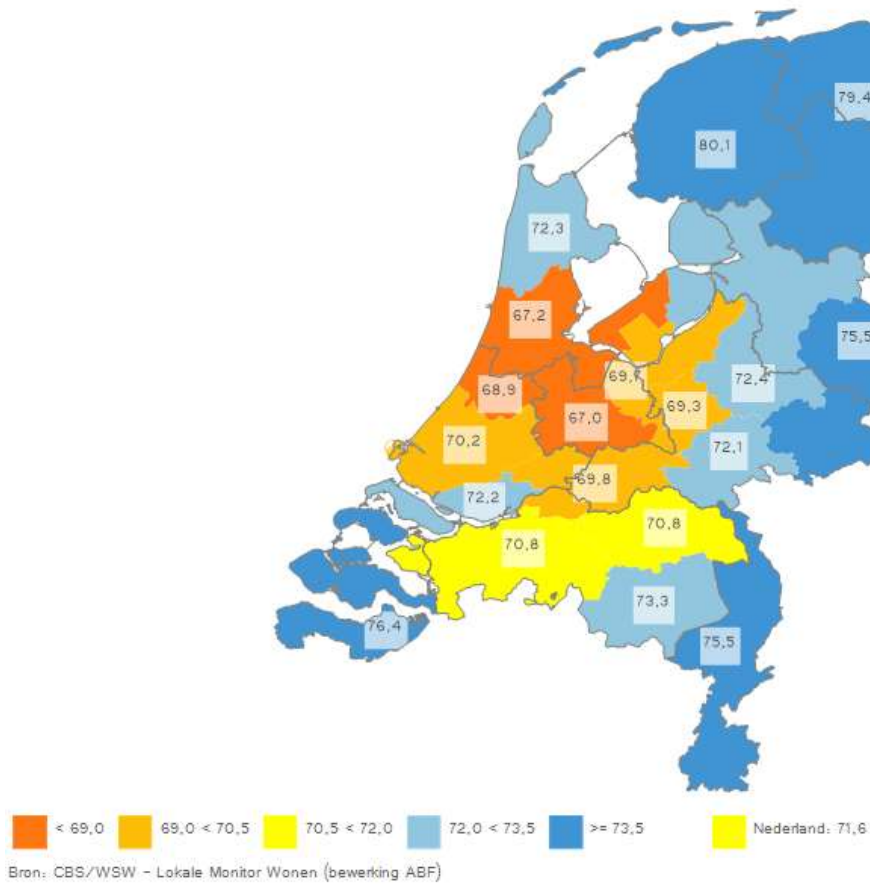


 huurtoeslag
  sociale huurwoning

Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen (bewerking ABF)

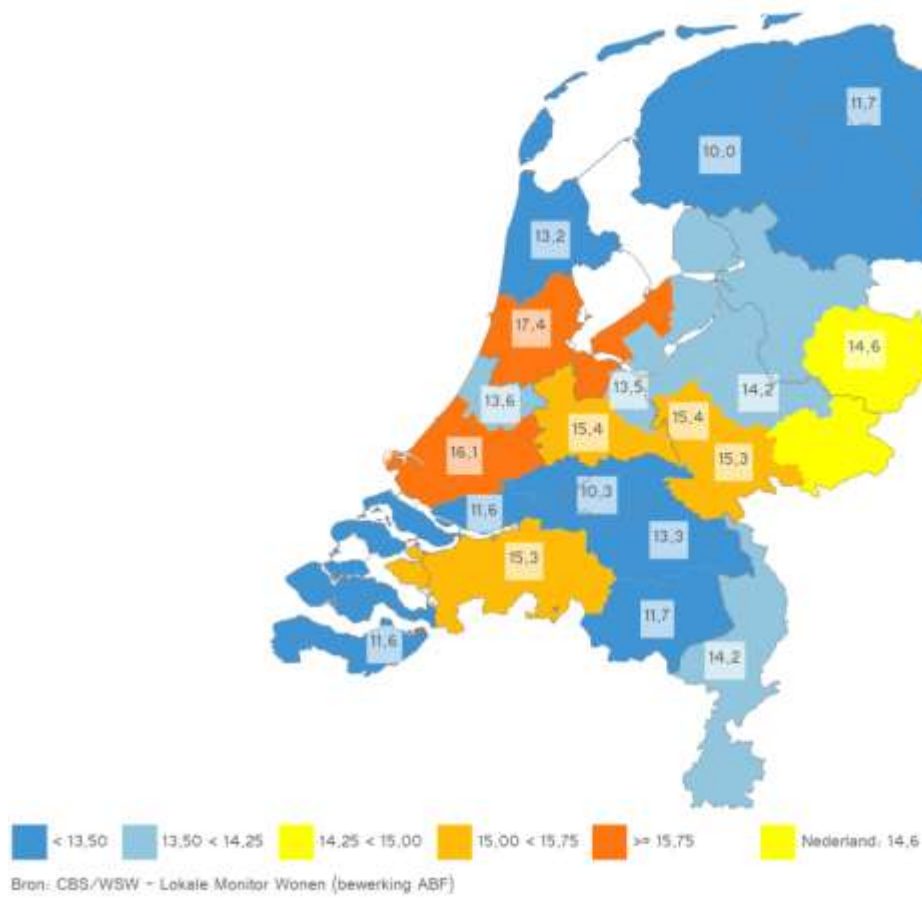
admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=5269ae2c-44ba-4150-836b-0633977e5617

Figuur 13: Aandeel passend gehuisveste huishoudens in corporatiewoningen



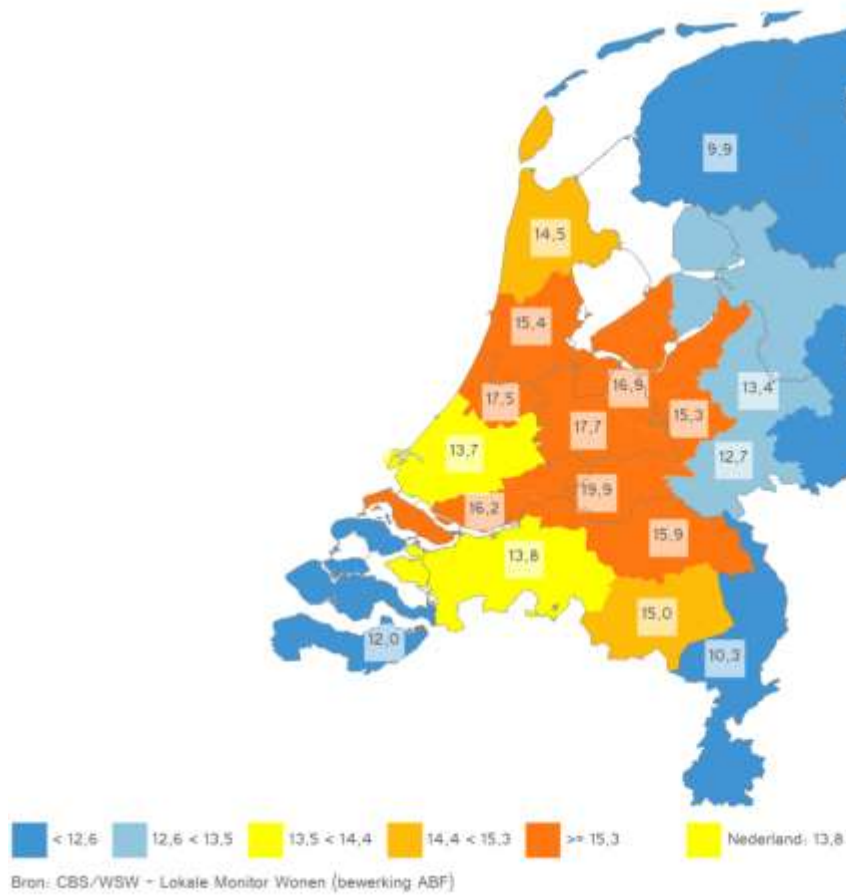
admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=a01840a8-f2ba-4e99-a5a2-27ff5345862

Figuur 14: Aandeel dure scheefheid huishoudens in corporatiewoningen



admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=bdc1b797-12dd-4465-b1bc-e1a9720afcc0

Figuur 15: Aandeel goedkope scheefheid huishoudens in corporatiewoningen



admin-wsjg.databank.nl/jive?sel_guid=636e7bbc-57db-4dfd-81cd-c64fdd3ce429

7 Lokale Monitor Wonen en WoOn2015

Op sommige onderdelen verschillen de gegevens uit de Lokale Monitor Wonen met die uit WoOn2015. Dit geldt onder meer voor de bepaling van de dure scheefheid en de netto huur- en woonquote. Deze verschillen hebben twee belangrijke oorzaken. In de Lokale Monitor Wonen worden op deze onderdelen alleen de woningen van corporaties meegenomen, terwijl in WoOn ook de particuliere huurwoningen worden meegenomen. Daarnaast is er een verschil in hoe huishoudens met huurtoeslag worden meegenomen. Doordat WoOn deels op basis van respons vanuit een steekproef werkt en deels vanuit bestaande registraties, komt WoOn niet volledig aan de rijksbegroting opgenomen uitgaven aan huurtoeslag. In WoOn wordt daardoor te 'weinig' huurtoeslag meegenomen en dit komt tot uitdrukking in hogere netto huur- en woonquotes en een hoger aandeel dure scheefheid.



**KWALITEITS
INSTITUUT
NEDERLANDSE
GEMEENTEN**

**KWALITEITSINSTITUUT
NEDERLANDSE GEMEENTEN**

**NASSAULAAN 12
2514 JS DEN HAAG**

**POSTBUS 30435
2500 GK DEN HAAG**

**T 070 373 80 08
F 070 363 56 82**

**INFO@KINGGEMEENTEN.NL
WWW.KINGGEMEENTEN.NL**