

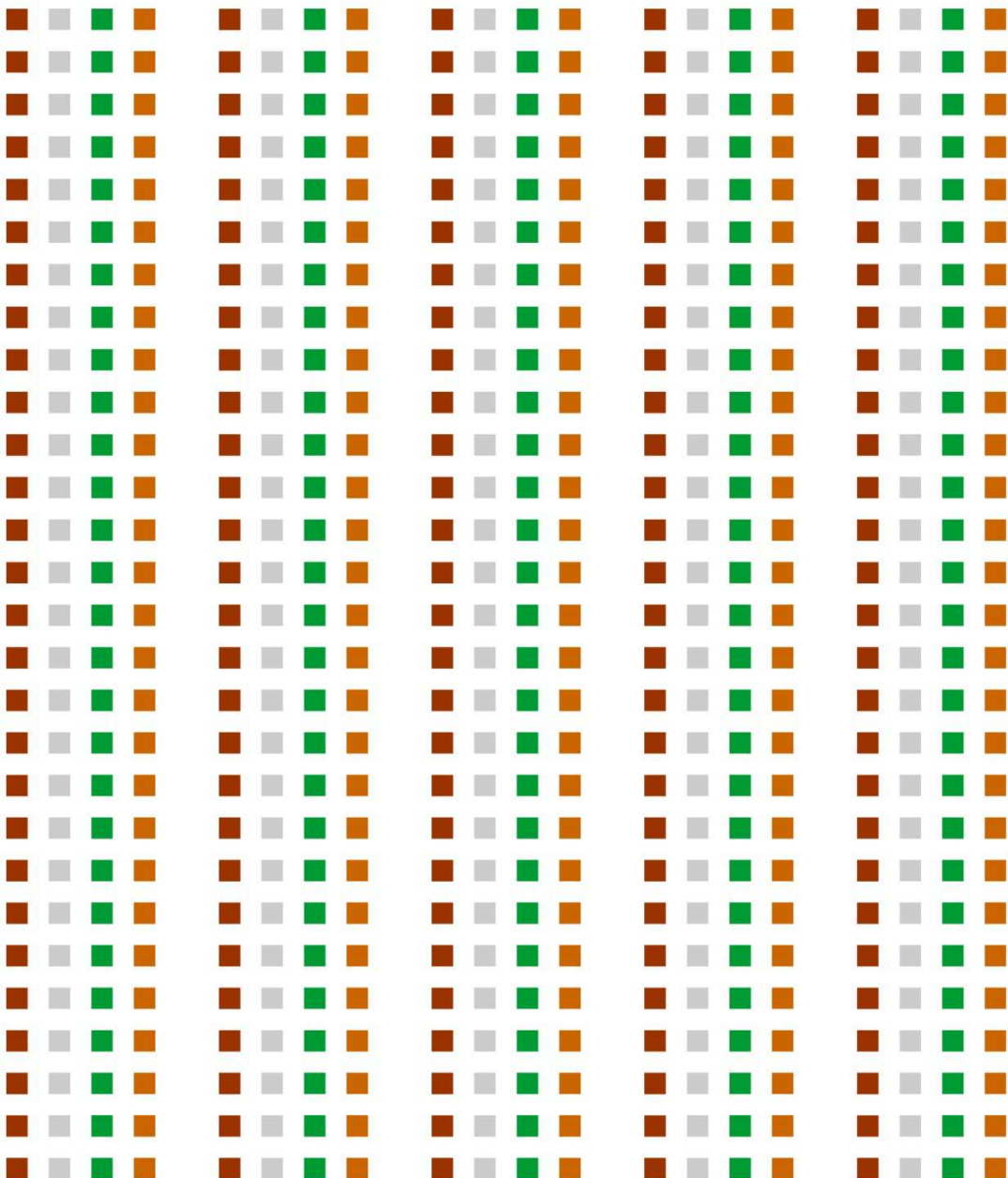
Betaalbaar Wonen

Woonlasten en kwaliteit in de sociale huursector

Wilma Bakker en Steven Kromhout (RIGO)



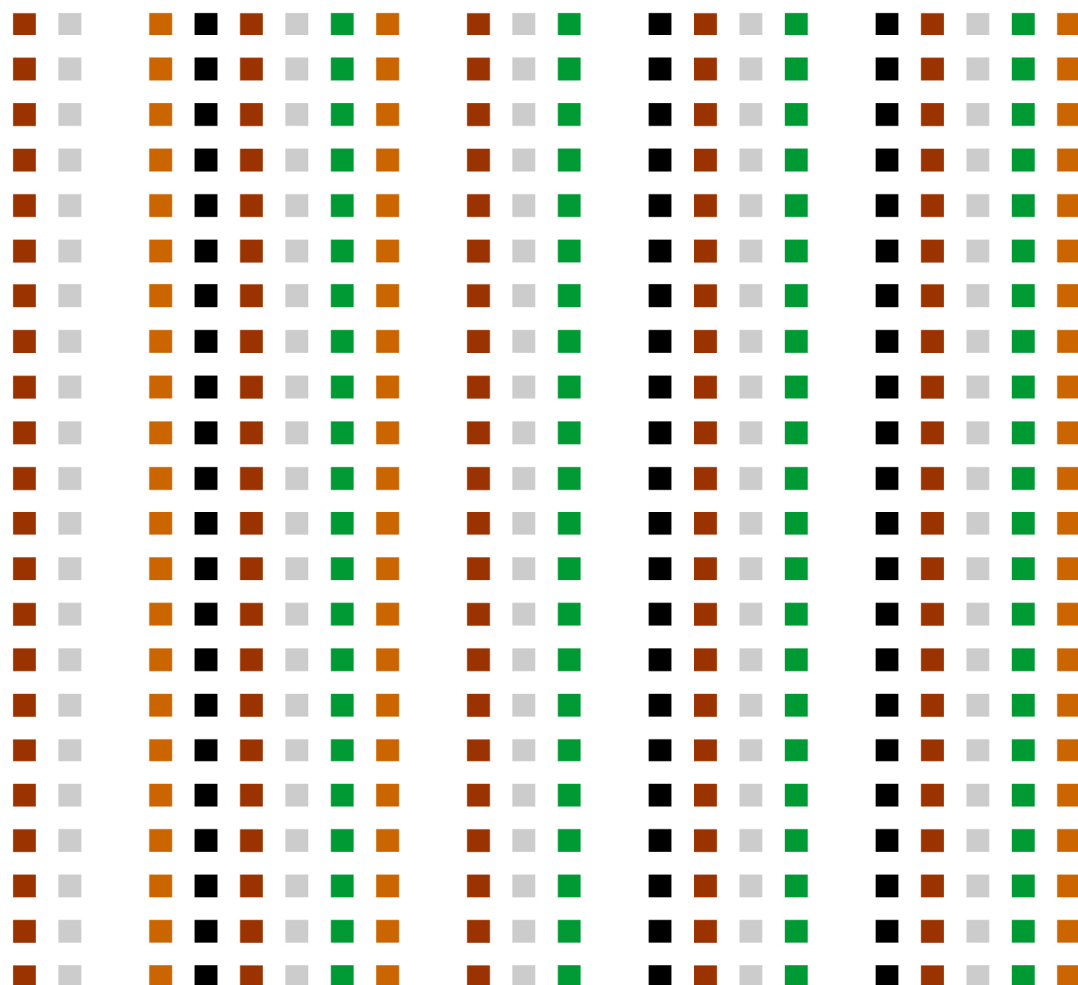
kennisplatform corpovenista



De opdracht voor dit onderzoek is verstrekt door Kennisplatform Corpovenista. Kennisplatform Corpovenista is een samenwerkingsverband van twaalf woningcorporaties en Aedes. Het platform wil kennis en ervaringen uit beleid, praktijk en onderzoek met elkaar verbinden. In Corpovenista nemen deel: Aedes, de Alliantie, Eigen Haard, Portaal, Havensteder, Stadgenoot, Tiwos, Vidomes, Woonbedrijf, WonenBreborg, Woonbron, Woonstad Rotterdam en Ymere.

Voor meer informatie over
Kennisplatform Corpovenista
kunt u de website raadplegen
www.corpovenista.nl

of contact opnemen met:
Mariska van der Sluis
Projectcoördinator Corpovenista
Postbus 28166
3003 KD Rotterdam
T 06 - 539 10 318
@vandersluis@corpovenista.nl



Voorwoord

De betaalbaarheid van het wonen komt steeds meer onder druk. Veel huishoudens merken dat de uitgaven toenemen, maar dat hun inkomen hier veelal bij achterblijft. Stijgende lasten en minder inkomsten leiden tot een toename van de betaalbaarheidsproblematiek.

Kennisplatform Corpovenista onderkent de problematiek en wil graag een bijdrage leveren aan het debat over betaalbaarheid. Hiervoor heeft zij het project betaalbaarheid opgestart, bestaande uit:

- A. inzicht geven in de omvang van de problematiek en verklarende factoren op verschillende schaalniveaus
- B. de effecten van externe ontwikkelingen en maatregelen van diverse actoren (waaronder corporaties) op de problematiek
- C. een debat over maatregelen en oplossingen en verantwoordelijkheden

Dit onderzoek omvat deel A van het project en is in opdracht van Corpovenista uitgevoerd door Rigo.

In dit onderzoek wordt inzicht geboden in de omvang van de betaalbaarheidsproblematiek en naar de factoren die hierbij een rol spelen. Hoeveel huishoudens hebben er nu eigenlijk betaalbaarheidsproblemen, wie zijn deze huishoudens, hoe wonen ze nu, zijn er regionale verschillen en is overconsumptie van kwaliteit wellicht een reden voor de betaalbaarheidsproblemen? Op deze vragen geeft dit onderzoek antwoord.

Het vervolg

In het vervolgonderzoek, waar met dit onderzoek de basis voor is gelegd, wordt bekeken welke factoren de meeste invloed hebben op de betaalbaarheid. Het onderzoek zal ook uitwijzen welke interventies ongewenste betaalbaarheidseffecten kunnen voorkomen. Hierbij wordt verder gekeken dan alleen de beïnvloedingsmogelijkheden van corporaties. 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.

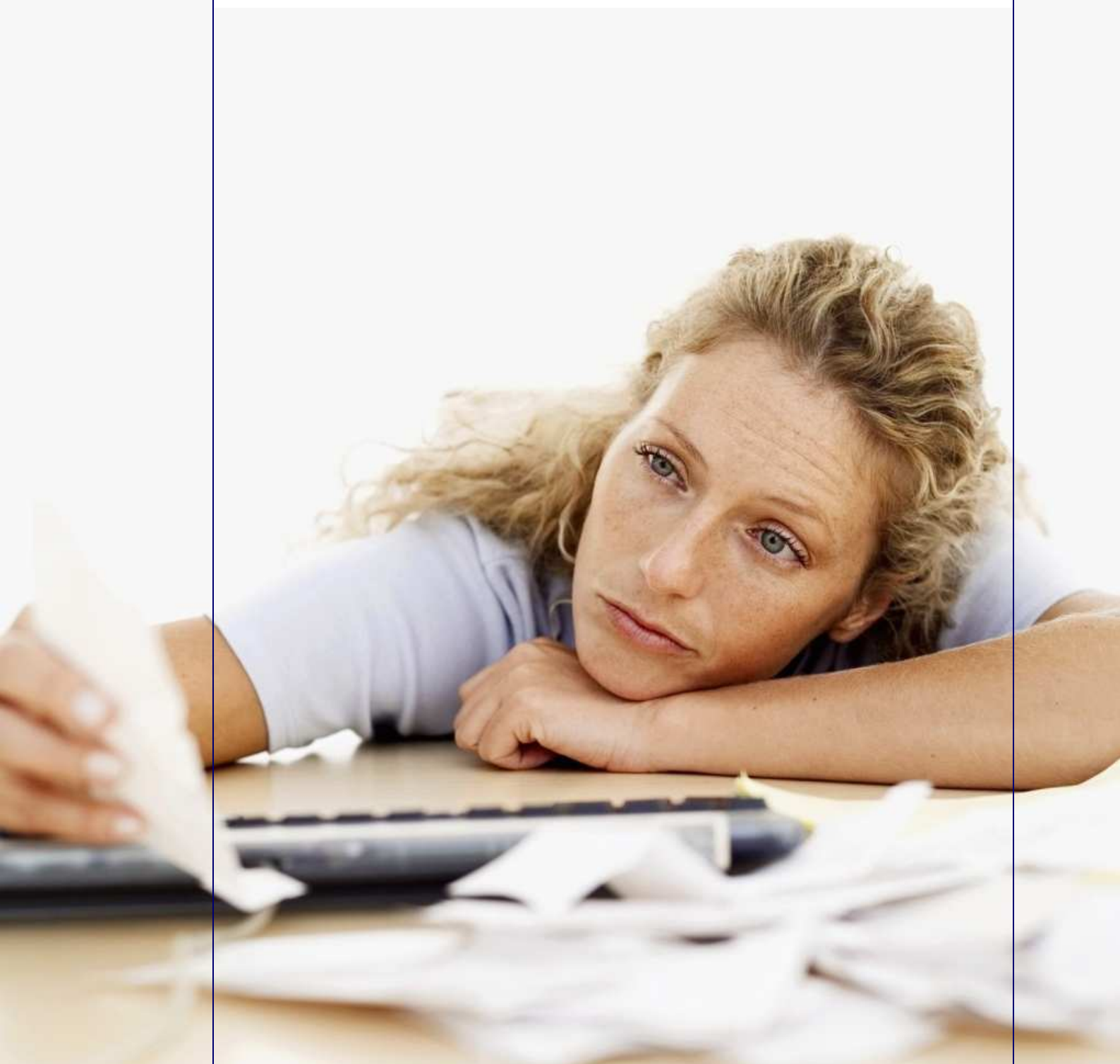
Dit onderzoek biedt een stevige basis voor het vervolgonderzoek. Maar ook als zelfstandig deel biedt dit onderzoek voldoende aanleiding tot discussie, omdat het consumeren van kwaliteit in relatie wordt gebracht met de betaalbaarheid.

Jan Kraak

Stuurgroep lid Kennisplatform Corpovenista

Betaalbaar wonen

Woonlasten en kwaliteit in de sociale huursector



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

EINDRAPPORT

Betaalbaar wonen

Woonlasten en kwaliteit in de sociale huursector

Opdrachtgever

Kennisplatform Corpovenista

Auteurs

Wilma Bakker

Steven Kromhout

Rapportnummer

P26990

Uitgave

juli 2014

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805
1000 CV Amsterdam

020 522 11 11
info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

	Samenvatting en conclusies	3
1	Inleiding	5
1.1	Data	5
1.2	Drie regio's	5
1.3	Doelgroepen en huishoudentypen	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Normen voor betaalbaarheid	8
2.1	Benaderingen	8
2.2	Referentiecijfers van het Nibud	9
2.3	Keuzes in dit onderzoek	11
3	Doelgroepen en hun woonsituatie	13
3.1	Woningvoorraad per regio	13
3.2	Inkomensgroepen	15
3.3	Huishoudens in de sociale huursector	18
4	Woonlasten en betaalbaarheid	21
4.1	Woonlasten naar eigendomssituatie	21
4.2	Woonlasten van corporatiehuurders	22
4.3	Betaalbaarheid	25
4.4	Huurders met te hoge woonlasten	27
5	Betaalbaarheid en kwaliteit	30
5.1	Huurprijs en betaalbaarheid	30
5.2	Relatie huurprijs en type woning	31
5.3	Relatie betaalbaarheid en kwaliteit	35
5.4	Woningbezettingnorm en betaalbaarheid	40

Bijlage 1	Tabellen behorende bij hoofdstuk 3	43
Bijlage 2	Tabellen behorende bij hoofdstuk 4	49
Bijlage 3	Tabellen behorende bij hoofdstuk 5	60
Bijlage 4	Kaarten op Corop-niveau	70

Samenvatting en conclusies

Dit rapport maakt deel uit van een breder onderzoek van Kennisplatform Corpovenista naar de betaalbaarheid van het wonen en beschrijft de uitkomsten van deel A. We vatten hier de belangrijkste bevindingen samen.

Om een bijdrage te leveren aan het debat over de betaalbaarheid van het wonen is Kennisplatform Corpovenista een onderzoeksproject gestart dat bestaat uit drie delen. Het belangrijkste doel van deel A van het onderzoek is om inzicht te bieden in de omvang van de huidige betaalbaarheidsproblematiek. Daarom beperken we ons hier tot dit hoofdthema.

Normen

In dit onderzoek staat de vraag centraal hoeveel en welke huishoudens te hoge woonlasten hebben. Daarvoor zijn op basis van de budgetbenadering normen opgesteld, die gebaseerd zijn op de basisbudgetten van het Nibud.

Per type huishouden is op basis van het belastbaar inkomen bepaald hoeveel bestedingsruimte huishoudens hebben voor woonlasten (inclusief energie). Daarbij is de bestedingsruimte voor huishoudens met een bijstandsuitkering of AOW als minimum aangehouden, om te voorkomen dat inkomensproblemen automatisch als woonlastenproblemen worden bestempeld.

Wanneer de werkelijke woonlasten hoger zijn dan de bestedingsruimte spreken we hier van 'te hoge woonlasten'. Dat betekent niet automatisch dat deze huishoudens hun woonlasten niet kunnen betalen, maar wel dat zij om rond te komen moeten bezuinigen op de minimale kosten voor overige uitgaven.

De overige uitgaven die in de basisbudgetten worden meegenomen zijn enigszins arbitrair. Zo is er discussie over de vraag of kosten voor sociale participatie moeten worden meegenomen. Daarom hanteren we hier twee varianten voor de norm: één met (basis-plus) en één zonder (basis) sociale participatie. Hiermee kunnen we een bandbreedte weergeven.

Omvang van de betaalbaarheidsproblematiek

Op basis van de gehanteerde 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 eigenaars-bewoners (9-12%).

Binnen de corporatiesector gaat het om 133.000 tot 356.000 huishoudens. 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 huishoudenstype, hebben gezinnen met kinderen het vaakst te hoge woonlasten.

Het percentage huurders met te hoge woonlasten stijgt naarmate de huur hoger ligt. Toch heeft ook een grote groep huurders onder de aftoppingsgrenzen te maken met te hoge woonlasten op basis van de normen die we hier hanteren.

Betaalbaarheid en kwaliteit

Te hoge woonlasten kunnen voortkomen uit de keuzes die woonconsumenten maken. Bijvoorbeeld wanneer huishoudens er zelf voor kiezen om een grote woning met een hoge kwaliteit en een dito huur te huren. Daarbij dient de vraag gesteld te worden in hoeverre sprake is van een vrijwillige of een noodgedwongen keuze.

Om de relatie tussen betaalbaarheid en kwaliteit te onderzoeken is allereerst gekeken naar de relatie tussen huurprijs en kwaliteit binnen de corporatiesector. Goedkope corporatiewoningen zijn vaak kleiner, ouder en minder energiezuinig dan duurdere corporatiewoningen maar de samenhang tussen de prijs en deze kwaliteitskenmerken is beperkt. Er is zelfs nauwelijks sprake van een relatie tussen de huurprijs en de kwaliteit van de locatie (gemeten naar de WOZ-waarde per vierkante meter).

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 verwonderlijk.

Die beperkte samenhang wordt deels verklaard door het verstorende effect van woonduur. In de goedkope huurklassen wonen relatief veel lang zittende huurders, terwijl woningen in de duurdere huurklassen vaker bewoond worden door recent verhuisden. 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 woningbezettingsnorm 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. In vergelijking met de stadsregio's Amsterdam en Rotterdam wonen huurders in de Brabantse steden relatief vaak ruimer dan de gehanteerde bezettingsnorm. Dit heeft te maken met de opbouw van de corporatievoorraad, die in de Brabantse steden voor een groter deel uit eengezinswoningen bestaat.

Vooruitblik deel B

In deel B van het onderzoek gaat het om de vraag aan welke knoppen kan worden gedraaid om de betaalbaarheid te beïnvloeden. Daarvoor wordt een instrument ontwikkeld waarmee de effecten van externe ontwikkelingen en maatregelen van diverse actoren (waaronder corporaties) op de problematiek in beeld kunnen worden gebracht.

1 Inleiding

De betaalbaarheid van huurwoningen staat onder druk. Onder invloed van onder meer de verhuurderheffing stijgen de huurprijzen, terwijl het besteedbare inkomen van huurders is gedaald, onder meer door het achterblijven van lonen bij de inflatie, de toename van de belastingen en sociale premies en bezuinigingen op de huurtoeslag. Ondanks forse investeringen in energiebesparing geven huurders een steeds groter deel van hun inkomen uit aan woonlasten.

Kennisplatform Corpovenista wil een bijdrage leveren aan het debat over de betaalbaarheid van het wonen.

Het project van Kennisplatform Corpovenista bestaat uit drie onderdelen die elk een eigen functie hebben binnen het project:

- Deel A biedt inzicht in de omvang van de huidige betaalbaarheidsproblematiek, op verschillende schaalniveaus;
- In deel B wordt een instrument ontwikkeld waarmee de effecten van externe ontwikkelingen en maatregelen van diverse actoren (waaronder corporaties) op de problematiek in beeld kunnen worden gebracht;
- Deel C legt de fundamentele vraagstukken bloot die ten grondslag liggen aan het debat over maatregelen en oplossingen voor de problematiek.

Dit rapport bevat de resultaten van deel A van het project.

1.1 Data

Basis voor de analyses vormen de uitkomsten van het Woon Onderzoek Nederland (WoON) 2012, een landelijke enquête van het ministerie van BZK die is verrijkt met registratiegegevens van onder meer de Belastingdienst.

De gegevens van het WoON 2012 zijn geactualiseerd, om zo over het jaar 2014 uitspraken te kunnen doen. De bevolkingssamenstelling is aangepast met behulp van de CBS-prognose. Economische gegevens zijn aangepast met behulp van gegevens van het CPB en de woningvoorraad gegevens zijn aangepast met behulp van CBS gegevens.

1.2 Drie regio's

Naast een landelijk beeld van de huidige betaalbaarheidsproblemen op de woningmarkt, wordt in dit onderzoek aandacht besteed aan een drietal regio's in

Nederland; de Stadsregio Amsterdam plus(SRA+)¹, de Stadsregio Rotterdam (SRR)² en de Brabantse steden³. Deze regio's worden gekenmerkt door een stedelijk karakter. Hoewel Amsterdam en Rotterdam een sterker stedelijk karakter hebben dan de Brabantse steden, wordt dit verschil verkleind doordat de eerste twee regio's een behoorlijk aandeel kleinere gemeenten omvatten en de Brabantse steden alleen stedelijk gebied.

1.3 Doelgroepen en huishoudentypen

In dit onderzoek worden vier inkomensgroepen onderscheiden, op basis van het belastbaar huishoudensinkomen:

1. *Primaire doelgroep*: huishoudens die op grond van hun inkomen en vermogen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. De maximuminkomengrenzen voor huurtoeslag in 2014 staan weergegeven in de onderstaande tabel.

Huishoudentype (primaire doelgroep)	2014
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 21.600
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 29.325
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 21.600
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 29.400

2. *Secundaire doelgroep*: huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.678.
3. *Middeninkomens*: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.678 en € 44.359.
4. *Hogere inkomens*: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan € 44.359.

Typen huishoudens

Naast de inkomensgroepen onderscheiden we in dit onderzoek een zestal huishoudentypen:

1. Alleenstaande tot 65 jaar;
2. Alleenstaande vanaf 65 jaar;
3. Paar tot 65 jaar;

¹ Bestaande uit de gemeenten Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlem, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad, en Zeevang.

² Bestaande uit de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingen en Westvoorne.

³ Bestaande uit de gemeenten Breda, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg.

4. Paar vanaf 65 jaar;
5. Eenoudergezin;
6. Gezin.

Deze indeling sluit aan op de huishoudensindeling die het NIBUD vaak hanteert bij de advisering van woningcorporaties (zie hoofdstuk 2).

1.4 Leeswijzer

De ‘snelle lezer’ verwijzen we naar de samenvatting en conclusies aan het begin van dit rapport. Verder is het rapport als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 belicht de verschillende benaderingen en normen die gehanteerd worden in betaalbaarheidsonderzoek en de in dit onderzoek gemaakte keuzes;
- In hoofdstuk 3 staat de omvang, samenstelling en woonsituatie van de doelgroepen centraal;
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de woonlasten en de betaalbaarheid van het wonen;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de vraag in hoeverre huishoudens met te hoge woonlasten al dan niet ‘te veel’ kwaliteit verwonen.

2 Normen voor betaalbaarheid

Om te bepalen welke woonlasten betaalbaar zijn, hebben we normen nodig. In dit hoofdstuk lichten we de normen toe die gehanteerd worden in betaalbaarheidsonderzoek en de in dit onderzoek gemaakte keuzes.

Er zijn in Nederland geen algemeen aanvaarde normen voor betaalbare woonlasten. Het Rijk houdt zich al lange tijd afzijdig van deze discussie. Bij gebrek aan landelijke normen sluiten veel corporaties aan bij referentiecijfers van het Nibud.

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd. Eerst introduceren we de twee meest gebruikte benaderingen voor betaalbaarheid (2.1). Vervolgens gaan we dieper in op de cijfers van het Nibud (2.2). Ten slotte lichten we keuzes toe die in dit onderzoek gemaakt zijn (2.3).

2.1 Benaderingen

Er zijn grofweg twee manieren om te bepalen wat betaalbare woonlasten zijn:

- *Woonlastenquotes*: hierbij gaat het om het aandeel van het inkomen dat wordt uitgegeven aan woonlasten. Volgens deze benadering zijn woonlasten betaalbaar wanneer huishoudens niet meer dan een bepaald percentage van hun inkomen aan woonlasten uitgeven;
- *Budgetbenadering*: hierbij wordt de bestedingsruimte voor woonlasten bepaald door de overige (noodzakelijke) uitgaven van het huishoudenbudget af te trekken. Volgens deze benadering zijn woonlasten betaalbaar wanneer huishoudens na aftrek van hun woonlasten nog voldoende budget overhouden om de overige (noodzakelijke) uitgaven te kunnen bekostigen.

Zowel de woonquote als de budgetbenadering kan gebruikt worden om normen vast te stellen voor betaalbare woonlasten.

De budgetbenadering wordt de laatste jaren steeds vaker gebruikt in de discussie over betaalbaar wonen. De budgetbenadering heeft (ten opzichte van de woonquotes) als voordeel dat gekeken wordt naar wat huishoudens daadwerkelijk te besteden hebben. Een huishouden met een hoge woonquote kan volgens deze benadering toch betaalbaar wonen, zolang er voldoende overblijft voor de overige uitgaven. Omgekeerd kan een lage woonquote voor een huishouden met een laag besteedbaar inkomen toch al te veel zijn.

Er is ook kritiek op de budgetbenadering. Critici vinden dat de woonlasten volgens deze benadering onterecht als een restpost worden gekwalificeerd, terwijl het hier gaat om een eerste levensbehoefte. Hierdoor wordt de ruimte voor woonlasten steeds kleiner, naarmate andere uitgaven stijgen, bijvoorbeeld als gevolg van bezuinigingen door de overheid. Omdat we van mening zijn dat de voordelen van de budgetbenadering t.o.v. het gebruik van woonquotes als norm zwaarder wegen dan de nadelen, sluiten we in dit onderzoek aan bij de budgetbenadering.

2.2 Referentiecijfers van het Nibud

Het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) hanteert de budgetbenadering bij de advisering van consumenten, overheden en marktpartijen over hun uitgaven. Het Nibud houdt de uitgaven van huishoudens in Nederland bij en berekent hoeveel zij kwijt zijn aan verschillende uitgavenposten.

Het Nibud gebruikt de budgetbenadering onder meer bij het vaststellen van de financieringslastpercentages voor het verkrijgen van een hypotheek en het adviseren van woningcorporaties over betaalbare huren.

Uitgavenposten en bedragen

Het Nibud berekent de ruimte voor woonlasten door de kosten voor overige uitgaven van het besteedbaar inkomen af te trekken. Daarbij is van belang a) welke overige uitgavenposten worden meegenomen en b) hoe hoog de kosten van die uitgaven worden ingeschat.

De uitgaven die het Nibud standaard meeneemt zijn vaste lasten (bijv. telefoon, verzekeringen), reserveringsuitgaven (kleding, inventaris) en huishoudelijke uitgaven (voeding, persoonlijke verzorging). Kosten voor sociale participatie worden soms wel, soms niet en soms deels meegenomen.

De hoogte van de kosten voor overige uitgaven verschilt per type huishouden. Daarbij houdt het Nibud rekening met de leeftijd en de samenstelling van het huishouden. De leeftijd is vooral van belang voor leeftijdsspecifieke belasting- en inkomensregelingen, zoals de AOW. Het aantal volwassenen en kinderen in een huishouden is sterk bepalend voor de hoogte van de overige uitgaven, zoals de kosten van voedsel en kleding.

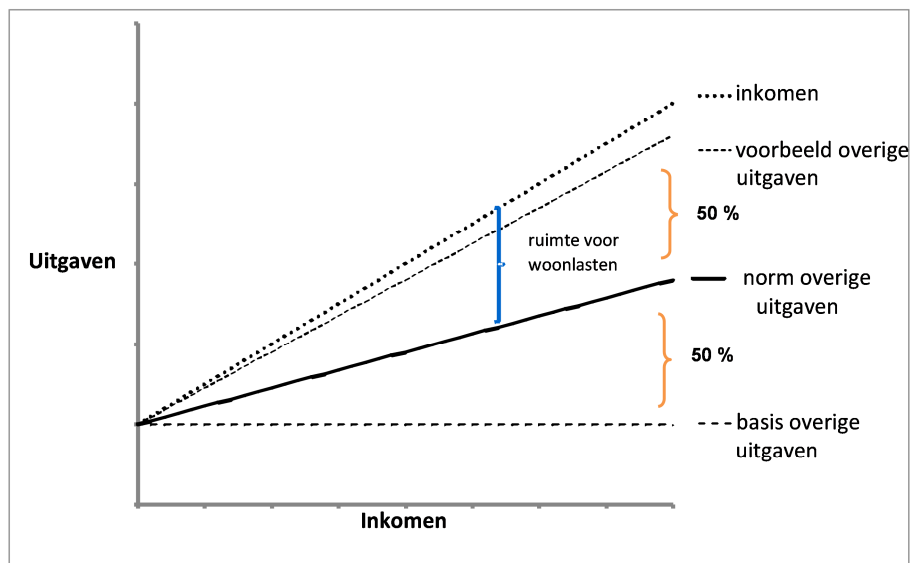
Voor het berekenen van de kosten per type huishouden maakt het Nibud gebruik van basisbedragen en voorbeeldbedragen:

- De *basisbedragen* zijn de minimale kosten (volgens het Nibud) voor elk huishouden, onafhankelijk van het inkomen.
- De *voorbeeldbedragen* staan voor een representatief bestedingsniveau bij een bepaald inkomen (o.b.v. het budgetonderzoek van het CBS) en nemen toe met het inkomen.

Het Nibud adviseert om bij het bepalen van de ruimte voor woonlasten voor de overige woonlasten uit te gaan van het gemiddelde tussen de (minimale) basisbedragen en de voorbeeldbedragen, die afhankelijk zijn van het inkomen (zie figuur 2-1). Naarmate het inkomen stijgt, wordt de helft van de extra bestedingsruimte bij de ruimte voor woonlasten gerekend.

De adviezen van het Nibud zijn niet bedoeld als harde normen. In principe is het ook mogelijk om de ruimte voor woonlasten te berekenen aan de hand van de voorbeeldbedragen of de basisbedragen.

figuur 2-1 Budgetbenadering Nibud (schematische weergave)



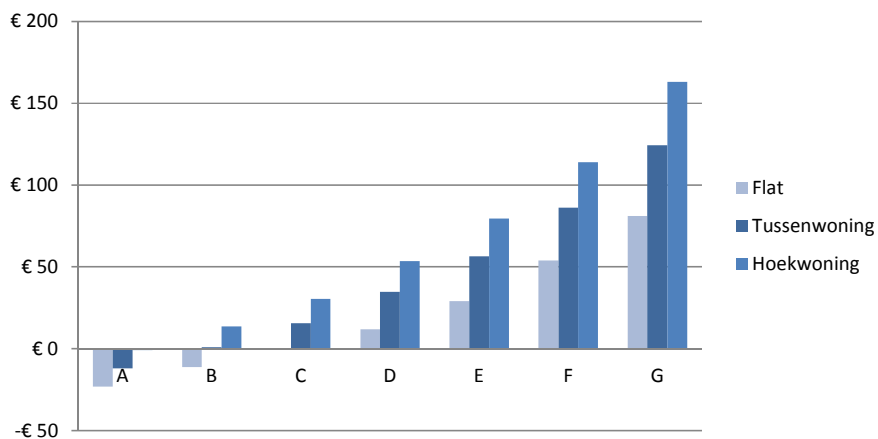
Bron: Nibud-rapportage Betaalbare woonlasten

Energielabel

In sommige rapporten van het Nibud over betaalbare woonlasten wordt een nadere specificatie gegeven van de advieshuren naar energielabel. Daarbij zijn de advieshuren van onzuinige woningen verlaagd, vanwege een hogere energierekening.

Bij het bepalen van de advieshuren rekent het Nibud de energielasten van huishoudens mee bij de overige uitgaven. Het Nibud gaat daarbij uit van de energetische kwaliteit van een appartement met een C-label. Huurders met een beter energielabel zouden volgens het Nibud (bij constant energiegedrag) meer kunnen overhouden voor de huur, omdat ze minder uitgeven aan energielasten. Zo zou een huurder van een flat met label A ruim €23 extra kunnen besteden aan huur.

figuur 2-2 Gebouw gebonden energielasten per maand naar energielabel t.o.v. flat met label C



2.3 Keuzes in dit onderzoek

In diverse woonlastenonderzoeken wordt gebruikgemaakt van referentiecijfers van het Nibud om te bepalen wat betaalbare woonlasten zijn. Zo ook in dit onderzoek. In deze paragraaf verantwoorden we de keuzes die we daarbij, in overleg met de opdrachtgevers, gemaakt hebben.

Sociale participatie

Bij de uitgavenposten die het Nibud tot de overige uitgaven rekent, worden kosten voor sociale participatie niet standaard meegenomen. Het Nibud beschouwt deze kosten niet als noodzakelijke uitgaven.

Het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) doet jaarlijks samen met het CBS onderzoek naar de armoede in Nederland. Daarbij maakt het SCP gebruik van cijfers van het Nibud over de minimale kosten (basisbedragen) van diverse uitgavenposten. Bij het definiëren van armoede maakt het SCP onderscheid tussen het basisbehoeftenbudget en het niet-veel-maar-toereikend-budget. In het laatste budget zijn ook kosten voor sociale participatie meegenomen, in het eerste niet.

In dit onderzoek maken we, net als het SCP, gebruik van twee varianten: één waarin de kosten voor sociale participatie wel zijn meegerekend en één waarin dat niet het geval is.

Energie

In tegenstelling tot het Nibud rekenen we de energielasten van huishoudens niet mee bij de overige uitgaven. In plaats daarvan berekenen we de bestedingsruimte van huishoudens voor woonlasten inclusief energielasten, zodat we die kunnen vergelijken met de werkelijke woonlasten.

Basisbedragen

Bij het bepalen van de kosten voor de overige uitgavenposten maken we gebruik van de basisbedragen van het Nibud. Deze bedragen zijn onafhankelijk van het inkomen. De extra bestedingsruimte die ontstaat wanneer het inkomen stijgt, wordt volledig meegeteld bij de ruimte voor woonlasten.

In verband met de kosten voor sociale participatie hanteren we twee varianten:

- *Basisvariant*: hierin zijn de kosten voor sociale participatie niet meegenomen;
- *Basis-plusvariant*: hierin zijn de kosten voor sociale participatie meegenomen;

Minima

De referentiecijfers van het Nibud gaan ervan uit dat huishoudens gebruikmaken van alle inkomensondersteunende regelingen. Daardoor zijn er geen betaalbaarheidsnormen voor huishoudens met een lager inkomen dan bijstands- of AOW-niveau. Om voor deze huishoudens toch een norm te kunnen stellen hebben we gebruikgemaakt van de bestedingsruimte voor woonlasten van huishouden op bijstands- of AOW-niveau. Daarmee gaan we er impliciet vanuit dat alle huishoudens

ten minste dezelfde woonlasten kunnen betalen als huishoudens met alleen een bijstandsuitkering of AOW.

De reden hiervoor is dat Kennisplatform Corpovenista graag de discussie wil voeren over wat redelijke woonlasten zijn, in relatie tot het inkomen van de huurders en de kwaliteit van de woning. Als huishoudens lagere woonlasten hebben dan huishoudens met een minimuminkomen kunnen betalen, spreken we hier niet van te hoge woonlasten. Het kan zijn dat huishoudens ondanks betaalbare woonlasten toch moeite hebben om rond te komen, omdat hun besteedbaar inkomen onder het bijstandsniveau ligt. In dat geval beschouwen we niet de woonlasten als het probleem, maar het inkomen. Daarmee wordt in dit onderzoek dus een andere insteek gekozen dan in het onderzoek 'Woonlasten van huurders'⁴, waarin armoede centraal stond.

⁴ Woonlasten van huurders. RIGO i.o.v. Woonbond, juli 2013.

3 Doelgroepen en hun woonsituatie

In dit hoofdstuk introduceren we de inkomensgroepen en typen huishoudens die we in dit onderzoek onderscheiden en schetsten een algemeen beeld van de omvang, samenstelling en woonsituatie van deze doelgroepen.

In dit hoofdstuk staan de omvang en woonsituatie van inkomensgroepen (3.2) en typen huishoudens in de sociale huursector (3.3) centraal. Om de verschillen tussen regio's goed te kunnen interpreteren is enige kennis over de samenstelling van de woningvoorraad nodig. Daarom beginnen we dit hoofdstuk daarmee.

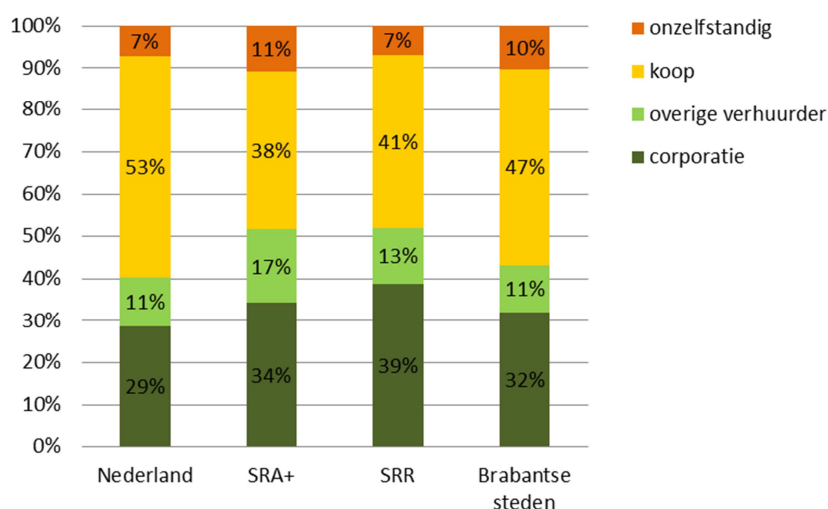
In Bijlage 1 van dit rapport zijn tabellen te vinden behorende bij de figuren in dit hoofdstuk, met daarin absolute aantallen voor Nederland en per regio.

3.1 Woningvoorraad per regio

Eigendom

De samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom verschilt per regio. Alle drie de regio's kennen een hoger percentage corporatie huurwoningen en een lager percentage koopwoningen dan Nederland als geheel. Daarnaast wordt de woningvoorraad van de Stadsregio Amsterdam (plus Almere en Haarlem) gekenmerkt door een relatief hoog percentage particuliere huurwoningen. De Stadsregio Rotterdam heeft het hoogste percentage corporatie huurwoningen (zie voor de absolute aantallen tabel 5-3, in Bijlage 1).

figuur 3-1 Woningvoorraad naar eigendom per regio

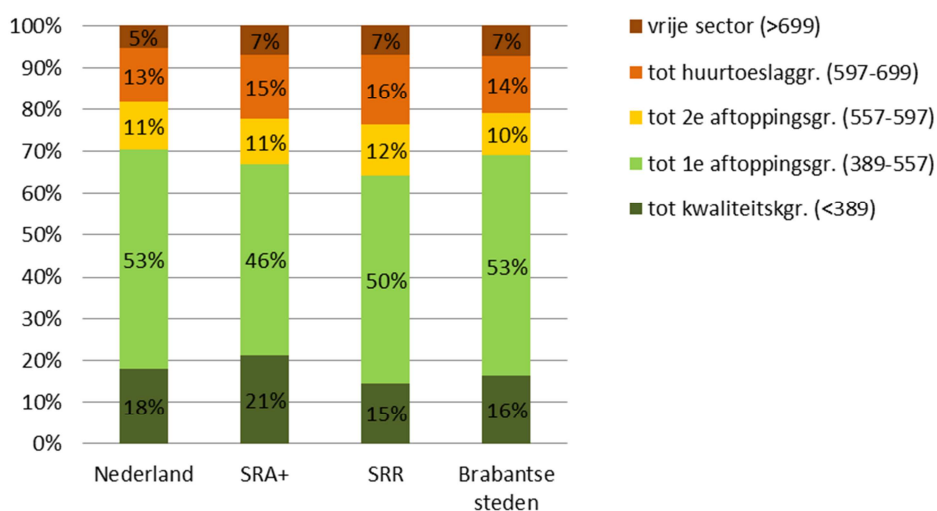


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Huurprijzen

In Nederland zijn ruim twee miljoen huurwoningen in het bezit van woningcorporaties. Het merendeel (71%) van deze huurwoningen heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. In de drie regio's ligt dit percentage iets lager. In de Stadsregio Amsterdam ligt het percentage corporatiewoningen tot de kwaliteitskortingsgrens daarentegen hoger dan landelijk (zie ook tabel 5-5 5-3 en tabel 5-4, in Bijlage 1).

figuur 3-2 Samenstelling huurvoorraad corporaties naar huurprijsklassen per regio

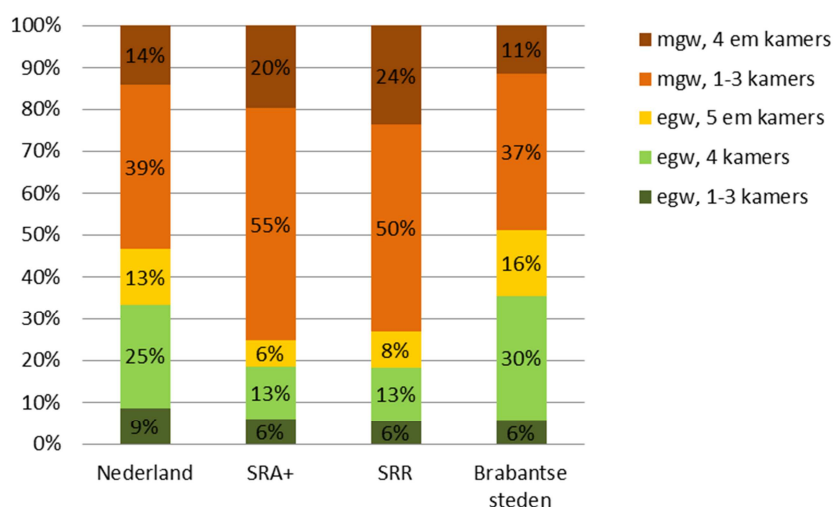


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Woningtype

De corporatie huurvoorraad in Nederland bestaat voor het grootste deel (53%) uit meergezinswoningen. Zowel in de Stadsregio Amsterdam als de Stadsregio Rotterdam ligt dit percentage aanzienlijk hoger. In de Brabantse steden bestaat daarentegen meer dan de helft van de corporatievoorraad uit eengezinswoningen. Daarnaast zien we dat de corporatie huurvoorraad in de Brabantse steden ook het hoogste percentage woningen met 4 of meer kamers bevat. De corporatie huurvoorraad in de Stadsregio Amsterdam bestaat vooral uit appartementen met minder dan 3 kamers (zie ook tabel 5-5, in Bijlage 1).

figuur 3-3 Samenstelling huurvoorraad woningcorporaties naar woningtype en – grootte per regio



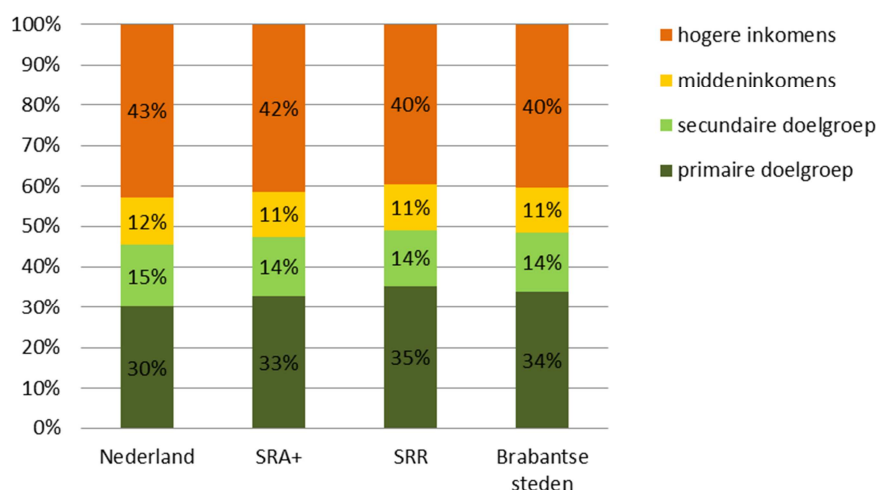
Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

3.2 Inkomensgroepen

Op 1 januari 2014 telde Nederland ruim 7,5 miljoen huishoudens. Van deze huishoudens behoort 30% tot de primaire doelgroep en 15% tot de secundaire doelgroep. De huishoudens met een middeninkomen vormen een relatief kleine groep van 12%. Daarnaast heeft 43% van de huishoudens in Nederland een belastbaar inkomen dat hoger is dan 44.359 euro (zie ook tabel 5-6 in Bijlage 1).

De drie in dit onderzoek onderscheiden regio's laten nagenoeg hetzelfde beeld zien. Het aandeel huishoudens in de primaire doelgroep ligt in alle drie de regio's iets hoger en het aandeel huishoudens met een hoger inkomen iets lager dan het landelijk gemiddelde.

figuur 3-4 Huishoudens naar inkomen in Nederland en per regio (inclusief onzelfstandige huishoudens)



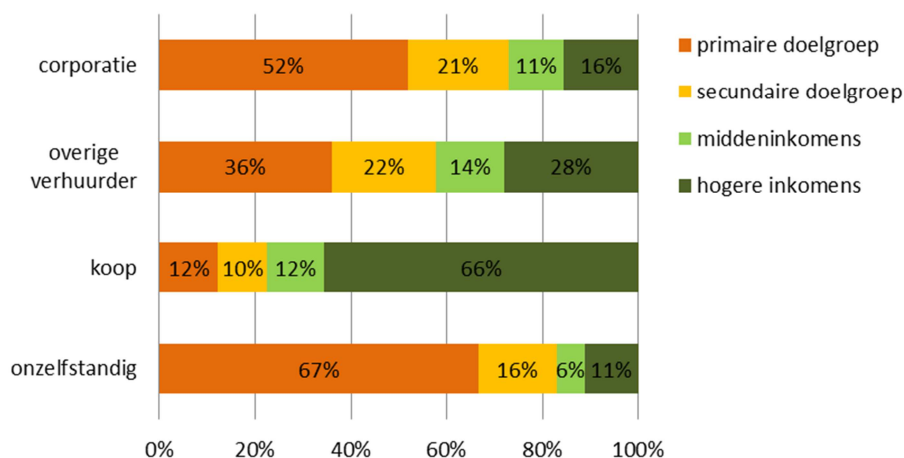
Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Eigendom

Bijna driekwart van de corporatie huurwoningen wordt bewoond door huishoudens in de primaire (52%) en de secundaire (21%) doelgroep. In de Stadsregio Amsterdam ligt dit aandeel met 71% iets lager dan landelijk. Van de huishoudens in de primaire en secundaire doelgroep bewoont 46% een huurwoning van een woningcorporatie. Daarnaast bewoont 25% van deze groep een koopwoning en 15% een huurwoning in het bezit van een particuliere verhuurder.

Vanaf de lage middeninkomens zien we dat huishoudens vaker een woning gekocht hebben dan een woning huren. Bij hoge inkomens heeft 80% van de huishoudens een koopwoning. Toch woont ook van deze groep nog 10% in een huurwoning van een woningcorporatie. In de drie regio's ligt dit percentage nog iets hoger, met 15% in de SRA+ en SRR en 13% in de Brabantse steden (zie ook tabel 5-7 en tabel 5-8 in Bijlage 1).

figuur 3-5 Woonsituatie inkomensgroepen naar eigendom in Nederland



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

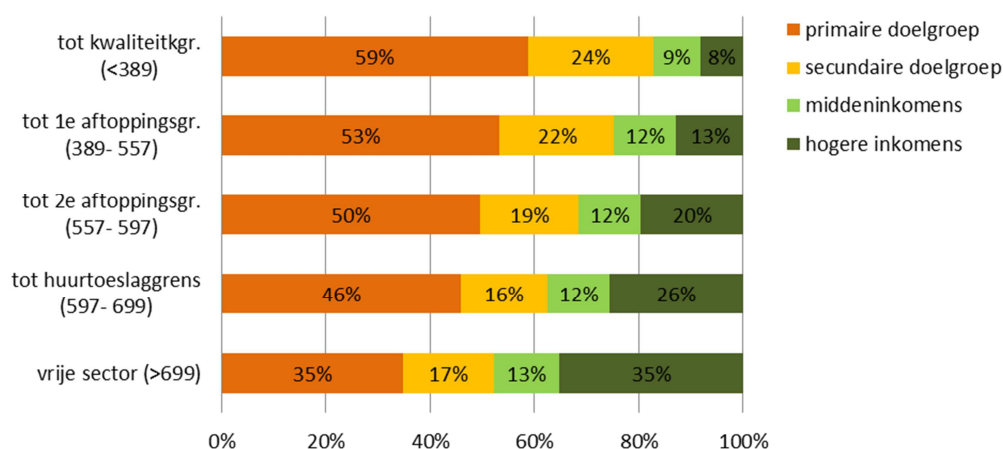
Huurprijzen

Zowel huurders in de primaire als de secundaire doelgroep wonen voor een groot deel in huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. Het aandeel huishoudens in de primaire en secundaire doelgroep neemt geleidelijk af naar mate de huurprijs hoger wordt.

In de woningvoorraad met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens behoort 74% van de huurderspopulatie tot de primaire of de secundaire doelgroep. Volgens de definitie van het Rijk woont de overige 26% scheef. Dit betreft goedkope scheefheid.

Slechts 5% van de huurwoningen in het bezit van corporaties heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens en behoort daarmee tot de vrije huursector. 52% van deze woningen worden bewoond door huishoudens behorende tot de primaire en de secundaire doelgroep (dure scheefheid). Het gaat hierbij om een kleine 60.000 huishoudens (4% van de huishoudens in de primaire en secundaire doelgroep). Zie ook tabel 5-9 en tabel 5-10, in Bijlage 1.

**figuur 3-6 Woonsituatie inkomensgroepen naar huurprijsklassen, corporatie
huurvoorraad in Nederland**



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

3.3 Huishoudens in de sociale huursector

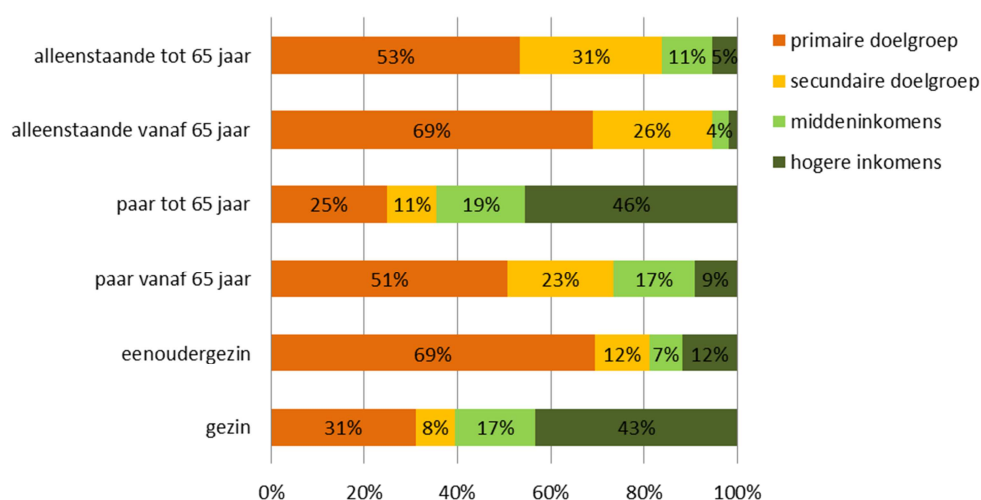
Navolgende paragraaf gaat in op de samenstelling en woonsituatie van de verschillende huishoudentypen, woonachtig in de huurvoorraad van de corporaties.

Samenstelling

Alleenstaanden (zowel onder als vanaf 65 jaar) en eenoudergezinnen woonachtig in een huurwoning van een corporatie behoren relatief vaak tot de primaire en secundaire doelgroep. Beide typen huishoudens beschikken maximaal over één inkomen, waardoor zij minder verdienen dan huishoudens met meerdere kostwinners. Ook paren vanaf 65 jaar behoren relatief vaak tot de primaire en secundaire doelgroep, het behalen van de pensioengerechtigde leeftijd gaat vaak samen met een terugval in inkomen.

Geheel in lijn hiermee hebben gezinnen en paren tot 65 jaar vaker een hoger inkomen. Deze uitkomsten weerspiegelen de gemiddelde loopbaan van huishoudens: na het afronden van een studie worden de eerste stappen op de arbeidsmarkt gezet en vindt een inkomensgroei plaats, gemiddeld rond middelbare leeftijd (de gezinsfase) wordt het hoogtepunt van de inkomenscarrière beleefd en vervolgens vindt na pensionering een inkomensdaling plaats. Ook huurders van corporatiewoningen in de drie regio's weerspiegelen dit patroon. Zie ook tabel 5-11 en tabel 5-12 in Bijlage 1.

figuur 3-7 Verdeling inkomensgroepen per huishoudenstypen in de corporatie huurvoorraad in Nederland

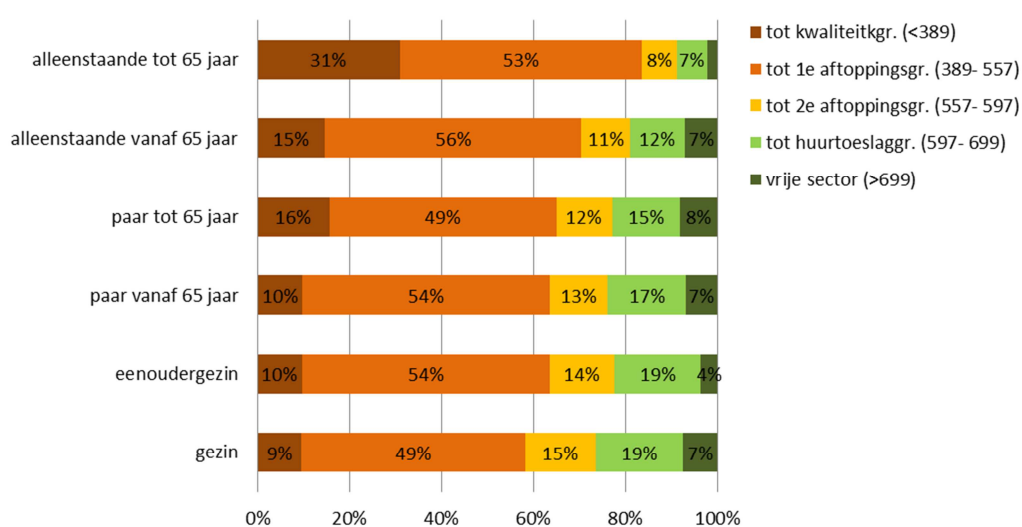


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Huurprijzen

Meer dan de helft (56%) van de huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens wordt bewoond door alleenstaanden. Naarmate de huishoudens groter zijn, wonen zij vaker in een huurwoning met een hogere huurprijs. Het type en de grootte van de huurwoning speelt hier een verklarende rol in. De verschillen tussen de verschillende huishoudenstypen zijn echter klein. Zie ook tabel 5-13 en tabel 5-14, in Bijlage 1.

figuur 3-8 Verdeling huurprijsklassen per huishoudenstypen in de corporatie huurvoorraad in Nederland



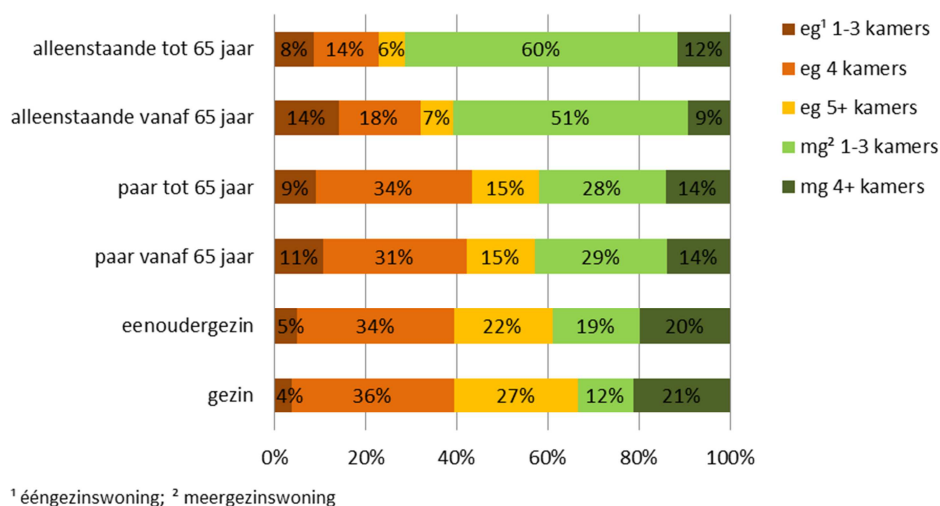
Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Woningtype

Een groot deel van de gezinnen en eenoudergezinnen die een woning van een woningcorporatie huren, zijn woonachtig in een één- of meergezinswoning met meer dan 4 kamers. Het grootste deel van de groep alleenstaanden woont in een meergezinswoning met minder dan 4 kamers.

In vergelijking met Nederland zijn in de Stadsregio Amsterdam en de Stadsregio Rotterdam relatief veel meergezinswoningen te vinden. Waar van stellen en gezinnen in Nederland (en ook in de Brabantse steden) het grootste deel in een grote ééngezinswoning woont, wonen deze huishoudens in de stadsregio Amsterdam en de stadsregio Rotterdam vaker in een grote meergezinswoning. Zie ook tabel 5-15 en tabel 5-16, in Bijlage 1.

figuur 3-9 Woonsituatie huurders in de huurvoorraad van corporaties naar huishoudenssamenstelling in Nederland



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

4 Woonlasten en betaalbaarheid

Hoeveel betalen huurders maandelijks aan huur- en energielasten? In hoeverre zijn de woonlasten van huurders van corporaties betaalbaar?

In Bijlage 2 van dit rapport zijn tabellen te vinden behorende bij de figuren in dit hoofdstuk, met daarin gegevens voor Nederland als geheel en per regio.

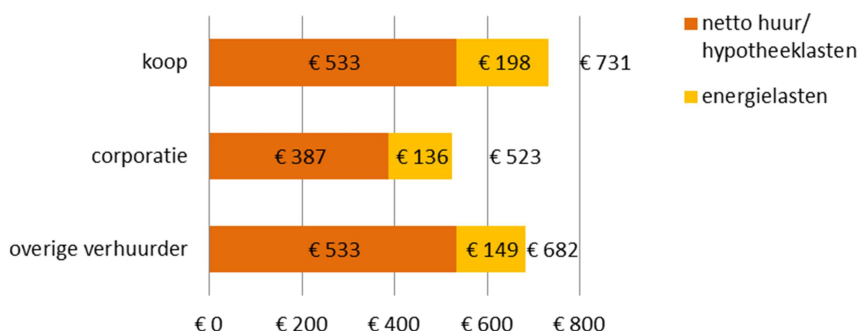
4.1 Woonlasten naar eigendomssituatie

Onder woonlasten van huurders verstaan we niet alleen de huurlasten maar ook de energielasten.

In Nederland is een doorsnee huurder van een corporatiewoning € 523 in de maand kwijt aan wonen; waarvan € 387 aan netto huur en € 136 aan energielasten. De drie regio's laten nagenoeg hetzelfde beeld zien. Eigenaar-bewoners zijn in de Stadsregio Amsterdam plus wel iets duurder uit dan in de andere regio's. Zie tabel 5-17 in Bijlage 2.

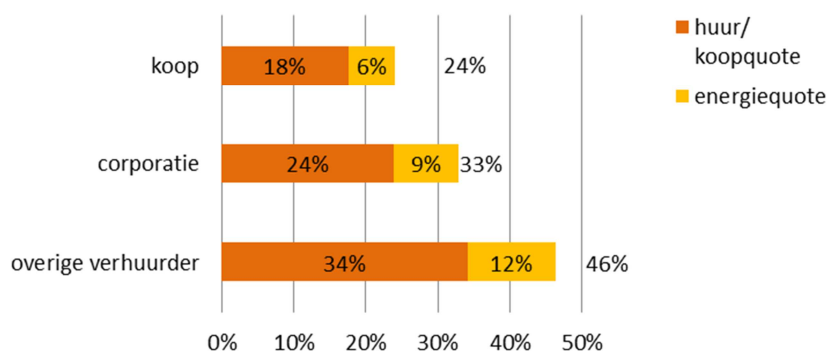
Hoewel eigenaar-bewoners gemiddeld de hoogste woonlasten hebben in Nederland, hebben zij gemiddeld een relatief lage woonquote van 24%. Huurders van een corporatie huurwoning hebben gemiddeld een woonquote van 33%. Regionaal gezien hebben met name de huurders van woningen in het bezit van particuliere verhuurders in de Stadsregio Amsterdam plus een enorm hoge woonquote. Zie tabel 5-17 en tabel 5-18, in Bijlage 2.

figuur 4-1 Woonlasten naar eigendomssituatie in Nederland



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

figuur 4-2 Huur-, energie- en woonquotes naar eigendomssituatie in Nederland



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

4.2 Woonlasten van corporatiehuurders

Doelgroepen

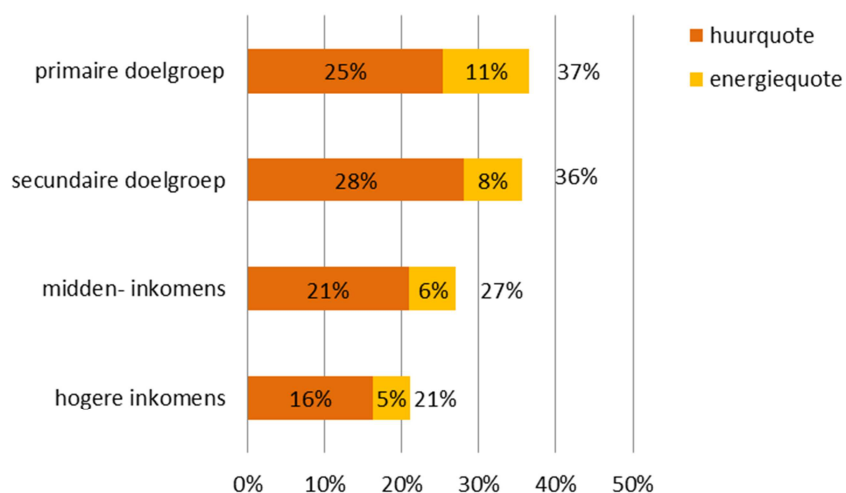
Huishoudens uit de primaire doelgroep ontvangen huurtoeslag en betalen mede daardoor ongeveer € 165 tot € 235 minder aan huurlasten dan huishoudens uit de andere doelgroepen. Toch heeft de primaire doelgroep, samen met de secundaire doelgroep, gemiddeld verreweg de hoogste woonquote. De woonquote van de primaire doelgroep bedraagt 37%. Zowel in de stadsregio Rotterdam als in de Brabantse steden ligt de woonquote van de primaire doelgroep hoger (42%). Voor de andere inkomensgroepen laten de drie regio's nagenoeg hetzelfde beeld zien als de landelijke gemiddelden (zie tabel 5-19 en tabel 5-20 in Bijlage 2).

figuur 4-3 Woonlasten naar inkomensgroepen, corporatie huurvoorraad in Nederland



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

**figuur 4-4 Huur-, energie- en woonquotes per inkomensgroep, corporatie
huurvoorraad in Nederland**



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Typen huishoudens

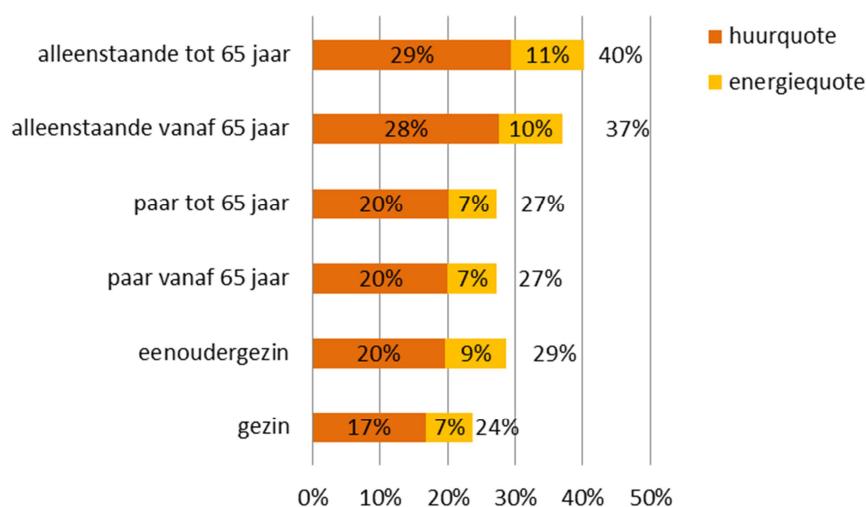
Onder de verschillende huishoudentypen hebben gezinnen en stellen tot 65 jaar de hoogste netto huur van gemiddeld zo'n € 450 in de maand. Aangezien gezinnen daarnaast ook de hoogste gemiddelde energielasten hebben, heeft deze groep de hoogste woonlasten van alle huurders in Nederland. Gezinnen hebben vergeleken met de andere huishoudentypen echter de laagste woonquote. Hoewel alleenstaanden de laagste netto woonlasten hebben, hebben zij gemiddeld wel de hoogste woonquote van de verschillende groepen huishoudentypen.

**figuur 4-5 Gemiddelde woonlasten naar huishoudentypen, corporatie
huurvoorraad in Nederland**



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

**figuur 4-6 Huur-, energie- en woonquotes per huishoudenstype, corporatie
huurvoorraad in Nederland**



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

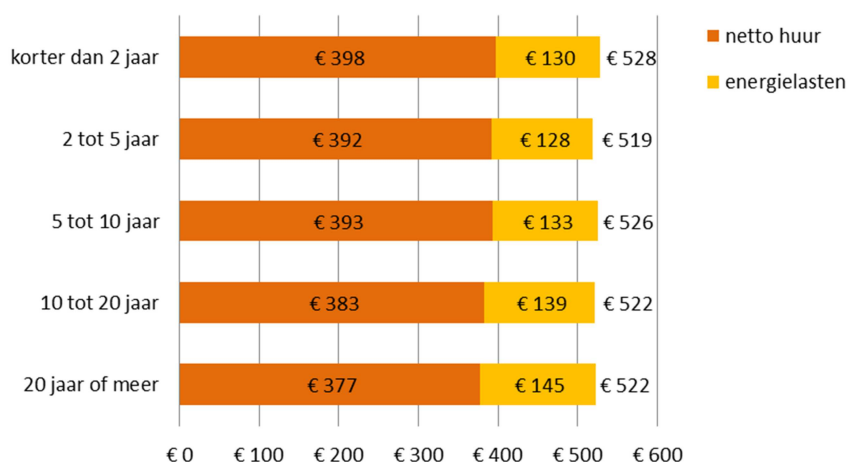
In de stadsregio Amsterdam liggen de huurlasten voor alle groepen iets hoger dan het landelijk gemiddelde. De energielasten zijn daarentegen in de stadsregio Amsterdam iets lager, waardoor de totale lasten ongeveer gelijk zijn aan het landelijk gemiddelde. De woonquote van de eenoudergezinnen is in de Stadsregio Amsterdam, met 20%, opvallend lager dan het landelijk gemiddelde van 29%. In de Stadsregio Rotterdam liggen met name de woonlasten van stellen en eenoudergezinnen wat hoger dan het landelijk gemiddelden. Dit verschil wordt veroorzaakt door de iets hogere huurlasten. Alleenstaanden vanaf 65 jaar hebben in de stadsregio Rotterdam een opvallend hoge woonquote van 50%. De woonlasten en -quoten van de verschillende huishoudentypen in de Brabantse steden komen nagenoeg overeen met het landelijk gemiddelde. Zie tabel 5-21 en tabel 5-22 in Bijlage 2.

Woonduur

Huurders die nog niet zo lang in een woning van een corporatie wonen betalen gemiddeld een hogere (netto) huur dan huurders die er al lange tijd wonen. Dit kan verklaard worden door de huurharmonisatie die corporaties alleen bij mutatie kunnen toepassen. Voor zittende huurders geldt een maximale huurverhoging die jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld. De hogere huur van nieuwe huurders wordt deels gecompenseerd door lagere energielasten.

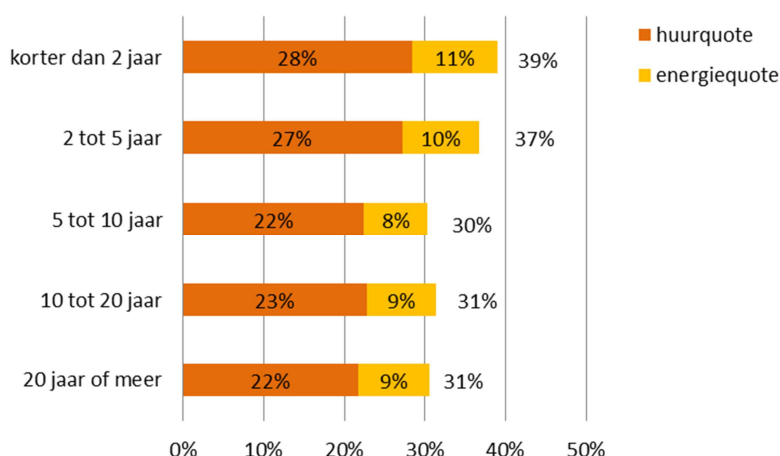
Huurders die korter dan vijf jaar in hun woning wonen, hebben veel hogere woonlastenquoten dan huurders die er al langer wonen. Dit heeft vooral te maken met hun inkomen en, daaraan gekoppeld, hun leeftijd. Nieuwe huurders zijn vaak jonge alleenstaanden met een beperkt inkomen. Zie tabel 5-23 en tabel 5-24 in Bijlage 2.

figuur 4-7 Woonlasten huurders naar woonduur, corporatie huurvoorraad in Nederland



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

figuur 4-8 Woonquoten huurders in de corporatievoorraad naar woonduur in Nederland



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

4.3 Betaalbaarheid

Hoewel bovenstaande cijfers inzicht geven in de feitelijke woonlasten van huurders van corporatiewoningen, bieden zij geen antwoord op de vraag in hoeverre de woonlasten betaalbaar zijn. Om die vraag te kunnen beantwoorden zetten we de feitelijke woonlasten af tegen de in hoofdstuk 2 van dit rapport beschreven betaalbaarheidsnormen: basis en basis-plus.

Te hoge woonlasten

Uitgaande van de basisnorm hebben anno 2014 ruim 600.000 huishoudens (9%) in Nederland te hoge woonlasten. Aangezien de basis-plus norm een hoger bedrag reserveert voor dagelijkse overige uitgave van huishoudens dan de basisnorm, stijgt bij gebruik van deze norm het aantal huishoudens met te hoge lasten tot ruim 1 miljoen huishoudens (15%) in Nederland. Regionaal gezien verschillen deze percentages nauwelijks (zie tabel 5-25 tot en met tabel 5-30 in Bijlage 2).

Landelijk gezien zijn de meeste huishoudens met te hoge woonlasten woonachtig in de koopsector. Van de huishoudens die een corporatiewoning huren heeft 6% (basis) tot 16% (plus) te hoge woonlasten. Dit betreft respectievelijk 132.600 en 356.300 huishoudens. Deze huishoudens behoren nagenoeg allemaal tot de primaire en secundaire doelgroep. Van de groep huishoudens behorende tot de primaire doelgroep woonachtig in een corporatie huurwoning heeft 10% tot 18% te hoge woonlasten. Huishoudens met een midden- of hoger inkomen die een corporatiewoning huren, kunnen hun woonlasten over het algemeen prima betalen.

In de Stadsregio Amsterdam plus en de Stadsregio Rotterdam zien we bij de basis-plus variant dat de meeste huishoudens met te hoge woonlasten woonachtig zijn in een corporatie huurwoning.

tabel 4-1 Aandeel huishoudens met te hoge woonlasten naar inkomensgroep per eigendomssituatie in Nederland, % binnen de inkomensgroep

	corporatie		overige verhuurder		koop		totaal	
	basis	plus	basis	plus	basis	plus	basis	plus
primaire doelgroep	10%	28%	31%	48%	40%	50%	21%	37%
secundaire doelgroep	4%	8%	14%	20%	17%	22%	11%	16%
middeninkomens	0%	1%	4%	8%	7%	12%	4%	8%
hogere inkomens	0%	0%	1%	1%	2%	4%	2%	3%
totaal	6%	16%	15%	23%	9%	12%	9%	15%
aantal	132.600	356.300	130.500	202.300	354.500	500.600	617.600	1.059.200

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 4-2 Aantal huishoudens met te hoge woonlasten naar inkomensgroep per eigendomssituatie in Nederland

	corporatie		overige verhuurder		koop		totaal	
	basis	plus	basis	plus	basis	plus	basis	plus
primaire doelgroep	113.600	315.300	97.800	152.400	195.500	244.300	407.000	712.000
secundaire doelgroep	18.600	38.300	26.400	37.700	70.800	92.000	115.800	168.100
middeninkomens	300	2.600	4.500	9.700	33.500	57.700	38.300	69.900
hogere inkomens	0	100	1.900	2.500	54.600	106.700	56.500	109.200
totaal	132.600	356.300	130.500	202.300	354.500	500.600	617.600	1.059.200

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

4.4 Huurders met te hoge woonlasten

In onderstaande analyses richten we ons specifiek op de groep huishoudens behorende tot de primaire en secundaire doelgroep woonachtig in een huurwoning van een woningcorporatie.

Van de 132.200 huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten woonachtig in een corporatie huurwoning betaalt 54% tot € 100 te veel aan woonlasten.

tabel 4-3 Aantal huishoudens naar bedrag dat zij maandelijks teveel betalen aan woonlasten (huurders uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten in de woningvoorraad van corporaties), Nederland

	basis		plus	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel
0 t/m 10 euro	14.800	11%	25.600	7%
10 t/m 25 euro	15.200	11%	36.900	10%
25 t/m 50 euro	19.500	15%	53.500	15%
50 t/m 100 euro	22.400	17%	72.300	20%
meer dan 100 euro	60.400	46%	165.300	47%
totaal	132.200	100%	353.600	100%

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Regio's

Het aandeel huurders met te hoge woonlasten in de primaire en secundaire doelgroep verschilt sterk per regio (zie ook kaart 1 en kaart 2 in Bijlage 4). In de drie regio's die in dit onderzoek worden onderscheiden ligt dit percentage iets hoger dan in Nederland als geheel. Ook onderling zijn kleine verschillen waarneembaar. Zo heeft de Stadsregio Amsterdam een iets lager aandeel huurders met te hoge woonlasten in de primaire doelgroep en een iets hoger aandeel in de secundaire doelgroep dan de andere twee regio's.

De mate waarin deze huishoudens maandelijks te veel aan woonlasten betalen verschilt in de regio's nauwelijks ten opzichte van het landelijk beeld (zie tabel 5-31 tot en met tabel 5-33 in Bijlage 2). In de Brabantse steden ligt het percentage huurders in de primaire en secundaire doelgroep die meer dan 100 euro te veel aan woonlasten betalen per maand met 59% relatief hoog.

tabel 4-4 Aandeel huishoudens in de huurvoorraad van corporaties met te hoge woonlasten naar inkomensgroep per regio, % binnen de inkomensgroep

	SRA+		SRR		Brabantse steden	
	basis	plus	basis	plus	basis	plus
primaire doelgroep	11%	30%	12%	34%	15%	31%
secundaire doelgroep	5%	10%	3%	9%	5%	8%
middeninkomens	0%	1%	0%	0%	0%	2%
hogere inkomens	0%	0%	0%	0%	0%	0%
totaal	7%	17%	7%	21%	9%	18%
aantal	20.400	52.300	16.300	45.800	10.800	21.300

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Huurprijs

Van de groep huishoudens in de primaire doelgroep woonachtig in een huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens heeft 4% (basis) tot 25% (basis-plus) te hoge woonlasten. Uitgaande van de basis-plus-variant ligt dit aandeel in de drie regio's iets hoger.

Zie tabel 5-34, tabel 5-35 en tabel 5-36 in Bijlage 2. Logischerwijs neemt dit aandeel toe naar mate de huurwoningen een hogere huur hebben. Huishoudens in de primaire doelgroep woonachtig in een vrije sector huurwoning hebben bijna allemaal te maken met te hoge woonlasten, zowel landelijk als regionaal.

tabel 4-5 Aandeel huishoudens in de huurvoorraad van corporaties met te hoge woonlasten naar huurprijsklassen per inkomensgroep, % binnen de inkomensgroep

	primaire doelgroep		secundaire doelgroep	
	basis	plus	basis	plus
tot kwaliteitskgr. (<389)	4%	25%	2%	3%
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	6%	21%	3%	6%
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	10%	32%	4%	13%
tot huurtoeslaggrens (597-699)	15%	39%	6%	16%
vrije sector (>699)	87%	96%	26%	38%
totaal	10%	28%	4%	8%
aantal	113.600	315.300	18.600	38.300

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Huishoudenssamenstelling

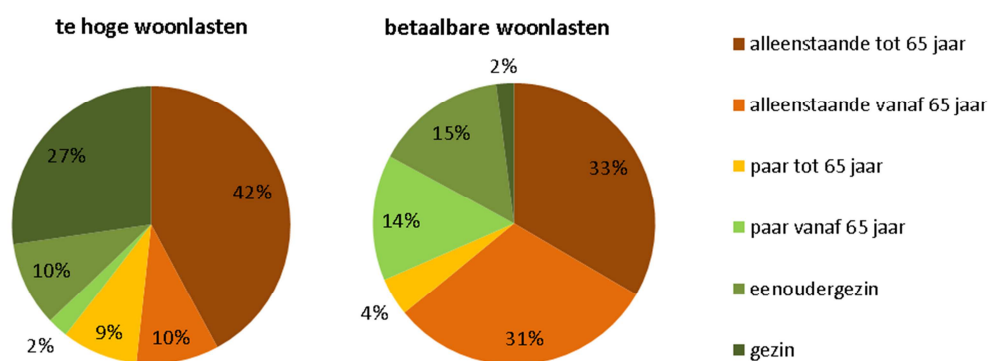
Het grootste deel van de groep huurders in de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten is alleenstaand en jonger dan 65 jaar. In totaal gaat het hier om

148.900 alleenstaanden tot 65 jaar met te hoge woonlasten, waaronder 27.800 studenten, die volgens het WoON een voltijdopleiding volgen. Daarna komen de gezinnen, die 27% van de groep huurders uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten uitmaken. Hoewel gezinnen dus niet de grootste groep vormen, zien we dat gezinnen met een bescheiden inkomen wel het vaakst te hoge woonlasten hebben; 30% tot 79% van de gezinnen hebben te hoge woonlasten.

In dit onderzoek wordt geen onderscheid gemaakt tussen kleine en grote gezinnen, maar de verwachting is dat grote gezinnen vaker te hoge woonlasten hebben dan kleine gezinnen, omdat zij hogere uitgaven hebben aan andere uitgaven, zoals kleding en voedsel.

In de drie regio's is hetzelfde beeld zichtbaar. Uitzondering hierop zijn de gezinnen in de Brabantse steden, waarvan 'slechts' 15% te hoge woonlasten heeft. Zie tabel 5-37 en tabel 5-38 in Bijlage 2.

figuur 4-9 Verdeling huishoudens in de huurvoorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten (basis-plusvariant) naar huishoudenssamenstelling



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 4-6 Aandeel huishoudens binnen de eigen huishoudensgroep met te hoge woonlasten, binnen de huurvoorraad van corporaties en binnen de primaire en secundaire doelgroep

	basis	plus
alleenstaande tot 65 jaar	10%	26%
alleenstaande vanaf 65 jaar	4%	8%
paar tot 65 jaar	16%	36%
paar vanaf 65 jaar	2%	5%
eenoudergezin	3%	16%
gezin	30%	79%
totaal	8%	22%
aantal	132.200	353.600

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

5 Betaalbaarheid en kwaliteit

In hoeverre verwonen huishoudens met te hoge woonlasten teveel kwaliteit?

Steeds vaker wordt de vraag gesteld of de groep huishoudens met te hoge woonlasten 'te veel' kwaliteit verwonen. Hieraan ten grondslag ligt de veronderstelling dat kwalitatief hoogwaardige woningen, bijvoorbeeld te denken aan de omvang, locatie of energiezuinigheid van een woning, een hogere huurprijs hebben. Huishoudens met te hoge woonlasten zouden in dat geval genoeg kunnen (of moeten) nemen met een kwalitatief minder hoogwaardige woning met een lagere huurprijs.

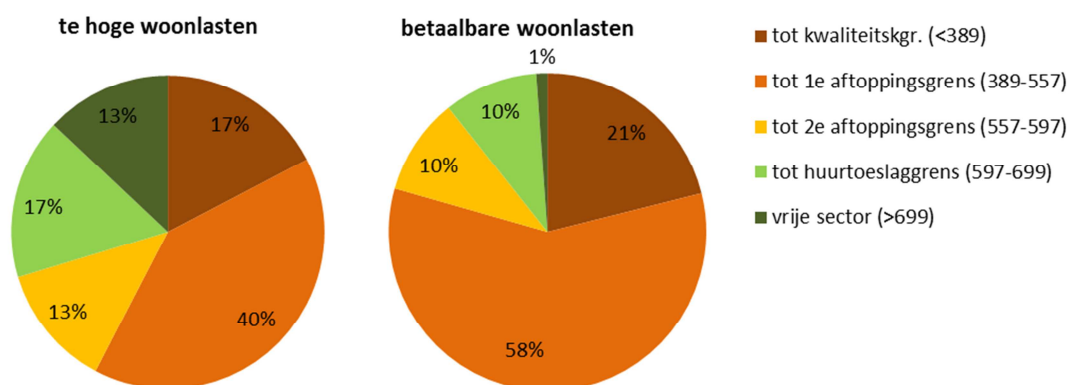
In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aanwezigheid van een relatie tussen de huurprijs en kwaliteit van een woning en vervolgens naar de relatie tussen betaalbaarheid en kwaliteit. De analyses in dit hoofdstuk richten zich op de groep huishoudens behorende tot de primaire en secundaire doelgroep, woonachtig in een huurwoning van een woningcorporatie.

In Bijlage 3 van dit rapport zijn tabellen te vinden behorende bij de figuren in dit hoofdstuk, met daarin gegevens voor Nederland en per regio.

5.1 Huurprijs en betaalbaarheid

Zowel landelijk als regionaal wonen huishoudens met te hoge woonlasten vaker in een huurwoning met een hogere huurprijs dan huishoudens die betaalbaar wonen. Echter, ook van de huurders met te hoge woonlasten woont meer dan de helft (57%) van de huishoudens in een huurwoning onder de eerste aftoppingsgrens. Zie ook tabel 5-39 en tabel 5-40 in Bijlage 3.

figuur 5-1 Aandeel huishoudens in de huurvoorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten naar huurprijsklassen



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

5.2 Relatie huurprijs en type woning

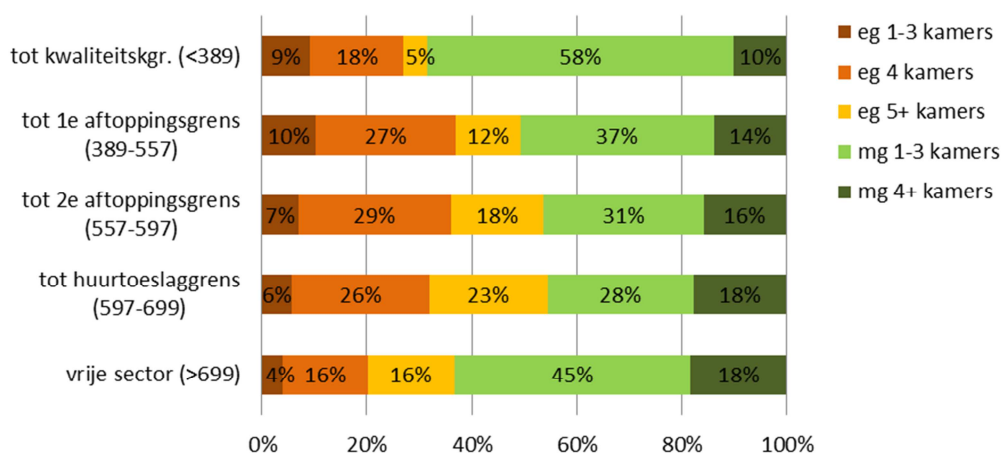
Alvorens te onderzoeken of huurders met te hoge woonlasten woonachtig in een huurwoning met een hogere huurprijs al dan niet 'te veel' kwaliteit verwonen is het relevant om te onderzoeken of daadwerkelijk een relatie bestaat tussen de kwaliteit van een huurwoning en de gevraagde huurprijs.

Woningtype en -grootte

De huurwoningvoorraad van corporaties in Nederland laat een duidelijke relatie zien tussen het woningtype en aantal kamers enerzijds en de huurprijs anderzijds. Voor woningen tot de huurtoeslaggrens geldt dat woningen in een hogere huurprijsklasse vaker een eengezinswoning zijn en vaker uit meer dan vier kamers bestaan. In de hogere huurprijsklassen neemt het totale aandeel meergezinswoningen af en het aandeel meergezinswoningen met meer dan 4 kamers toe. Hoewel in met name de stadsregio Amsterdam plus en de Stadsregio Rotterdam het aandeel meergezinswoningen hoger ligt dan landelijk, is het hier geschetste patroon ook in deze regio's hetzelfde (zie tabel 5-41 en tabel 5-42).

De vrije sector huurwoningen laten een ander beeld zien. Bijna de helft (45%) van deze relatief dure huurwoningen is een meergezinswoning met minder dan 4 kamers.

figuur 5-2 Woningtype corporatie huurwoning naar huurprijsklassen



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

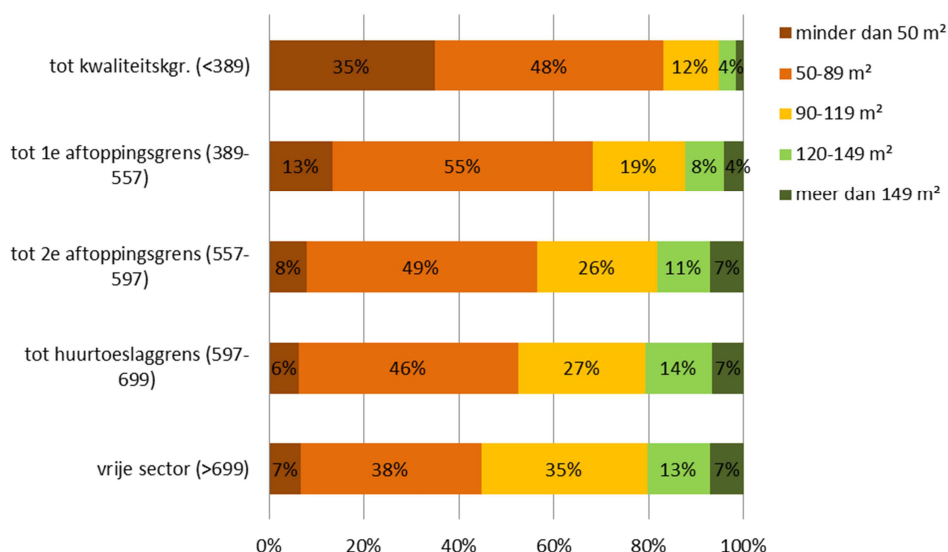
Woonoppervlak

Landelijk gezien heeft ruim de helft van de huurwoningen van corporaties een woonoppervlak⁵ tussen de 50 en 89 vierkante meter. Een derde van de huurwoningen

⁵ Het betreft hier de totale oppervlakte van de woonruimte/ woning, zoals gevraagd in het WoON 2012.

tot de kwaliteitskortingsgrens is kleiner dan 50 vierkante meter. Van de vrije sector huurwoningen is meer dan de helft groter dan 89 vierkante meter. In het algemeen kan gezegd worden dat huurwoningen in een hogere huurprijsklasse vaker een relatief groot oppervlak hebben, zowel landelijk als regionaal (zie ook tabel 5-43 en tabel 5-44 in Bijlage 3). Dat is logisch gezien het feit de oppervlakte een belangrijke rol speelt in het woningwaarderingstelsel.

figuur 5-3 Woonoppervlak corporatie huurwoning naar huurprijsklassen

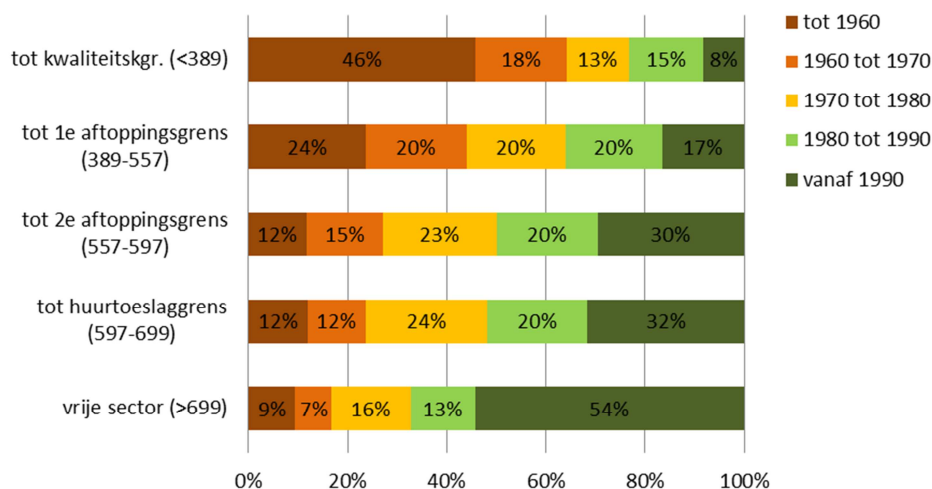


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Bouwjaar

Het bouwjaar van de huurwoningen van corporaties vertoont een duidelijke relatie met de huurprijsklassen van deze woningen. Woningen tot de kwaliteitskortingsgrens zijn relatief vaak woningen gebouwd voor 1960. Deze woningen zijn over het algemeen kleiner en slechter geïsoleerd dan nieuwere woningen. In het algemeen geldt dat woningen met een hogere huurprijs vaker recent gebouwd zijn dan goedkopere huurwoningen. Van de vrije sector huurwoningen is meer dan de helft gebouwd na 1990. In de Stadsregio Amsterdam is dit patroon minder goed herkenbaar. Ook de duurdere huurwoningen zijn daar relatief vaak van voor 1960 (zie tabel 5-45 en tabel 5-46 in Bijlage 3).

figuur 5-4 Bouwjaar corporatie huurwoning naar huurprijsklassen



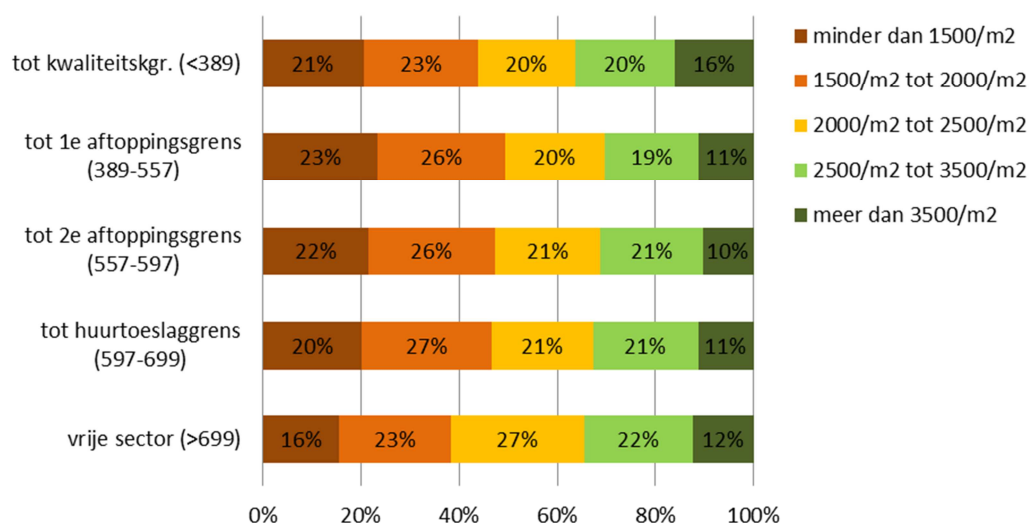
Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Locatie

De WOZ-waarde per vierkante meter van een woning is een goede graadmeter van de 'gewildheid' van de locatie van de woning. De huurwoningvoorraad van corporaties laat zien dat een hoge WOZ-waarde per vierkante meter niet tot nauwelijks samenhang vertoont met de huurprijs van deze woningen. De verschillende huurprijsklassen laten nauwelijks verschillen zien als het gaat om de verdeling van WOZ-waarde per vierkante meter.

In de Stadsregio Amsterdam plus zien we dat corporatie huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens relatief vaak een hoge WOZ-waarde per vierkante meter hebben. Zie tabel 5-47 en tabel 5-48 in Bijlage 3.

figuur 5-5 WOZ-waarde per m² van corporatie huurwoning naar huurprijsklassen

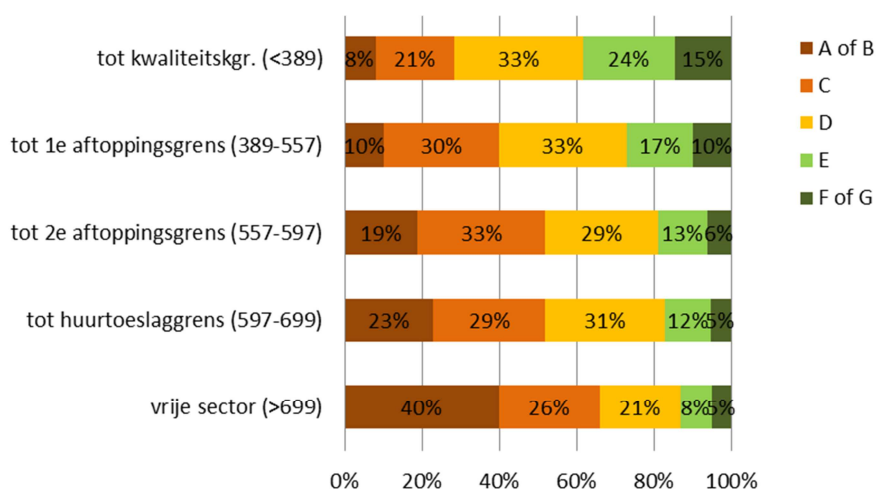


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Energielabel

Verreweg de meeste corporatie huurwoningen hebben een energielabel C of D. Naarmate de huurprijs hoger ligt hebben de huurwoningen vaker een beter label. Huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens hebben vaker dan andere huurwoningen een E, F of G label. Echter, ook van deze relatief goedkope huurwoningen heeft het merendeel een energielabel D of beter. Dit patroon is niet alleen landelijk, maar ook per regio zichtbaar (zie ook tabel 5-49 en tabel 5-50).

figuur 5-6 Energielabel van corporatie huurwoning naar huurprijsklassen

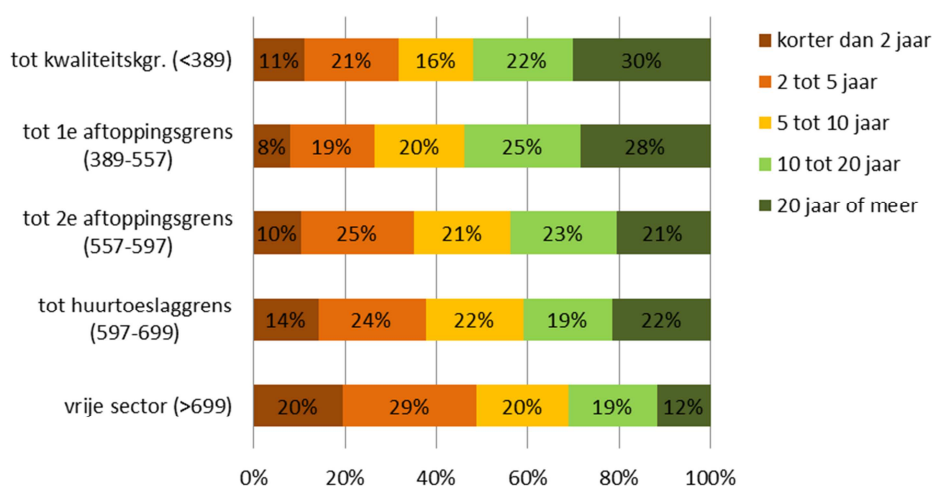


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Woonduur

Woningen die al lange tijd bewoond worden door de huidige huurder hebben vaker een lagere huurprijs dan woningen die sinds kortere tijd bewoond worden door de huidige huurder. Dit patroon is zowel landelijk als regionaal zichtbaar (zie tabel 5-51 en tabel 5-52 in Bijlage 3). Zowel het harmoniseren van de huurprijs als het opknappen van de woning op het moment dat de woning van bewoner wisselt verklaren dit verschil. Een andere mogelijke verklaring is dat huurders van een huurwoning met een hogere huurprijs sneller verhuizen, bijvoorbeeld naar een goedkopere huurwoning of naar een koopwoning.

figuur 5-7 Woonduur van huishoudens in de huurvoorraad van corporaties naar huurprijsklassen van de woning



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Voorgaande analyses laten zien dat de verschillende kwaliteitsaspecten van woningen slechts in beperkte mate samenhang vertonen met de hoogte van de huurprijs van de woningen.

5.3 Relatie betaalbaarheid en kwaliteit

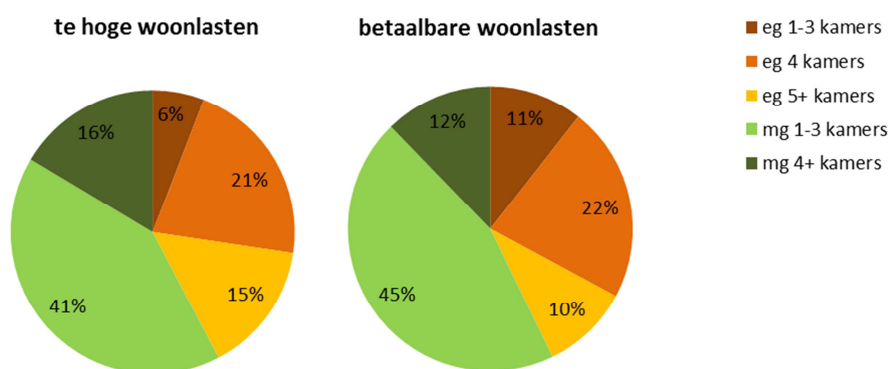
In deze paragraaf vindt een vergelijking plaats tussen de groep huurders die betaalbaar woont en de groep huurders die te hoge woonlasten heeft. Verwoont de groep huurders met te hoge woonlasten meer kwaliteit dan de groep huurders die

betaalbaar woont? In de navolgende analyses is uitgegaan van de basis-plus betaalbaarheidsnorm⁶.

Woningtype en -grootte

Ruim 350.000 huurders (van een corporatie huurwoning) uit de primaire en secundaire doelgroep hebben te hoge woonlasten. Van deze groep woont 52% in een één- of meergezinswoning met meer dan 4 kamers. Ter vergelijking; bij de groep huurders die betaalbaar woont is dit 44%. In de Stadsregio Amsterdam plus lijken deze twee groepen het verst uit elkaar te liggen; van de huurders met te hoge woonlasten woont 43% in een woning met meer dan 4 kamers, ten opzichte van 28% huurders die betaalbaar wonen. In de Brabantse steden zijn beide groepen even groot. Zie tabel 5-53 in Bijlage 3.

figuur 5-8 Aandeel huishoudens in de huurvoorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten naar woningtype- en -grootte



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

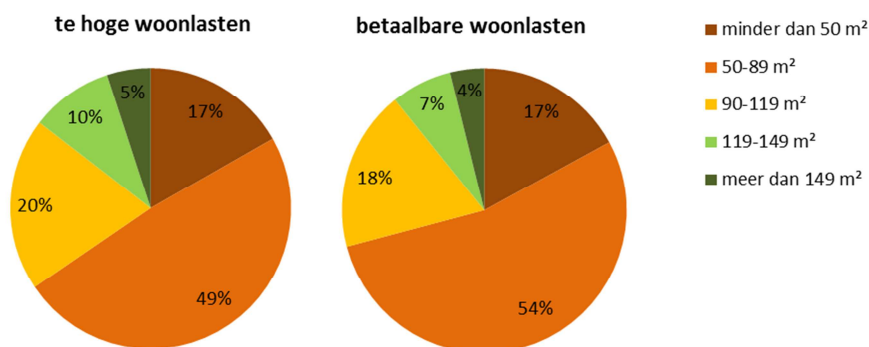
Woonoppervlak

Van de groep huurders woonachtig in een corporatie huurwoning met te hoge woonlasten, woont een groter aandeel in een woning met een woonoppervlak van meer dan 90 vierkante meter dan van de groep huurders die betaalbaar woont. Van beide groepen woont 17% in een woning met een woonoppervlak van minder dan 50 vierkante meter.

⁶ Dit is een pragmatische keuze: hierdoor komt de groep met te hoge woonlasten wat groter uit, waardoor er meer respondenten achter zitten, wat de betrouwbaarheid van de uitkomsten ten goede komt.

De Brabantse steden zijn hierop een uitzondering, huurders met te hoge woonlasten wonen hier gemiddeld kleiner dan huurders met betaalbare woonlasten (zie tabel 5-54 in Bijlage 3).

figuur 5-9 Aandeel huishoudens in de huurvoorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten naar woonoppervlak

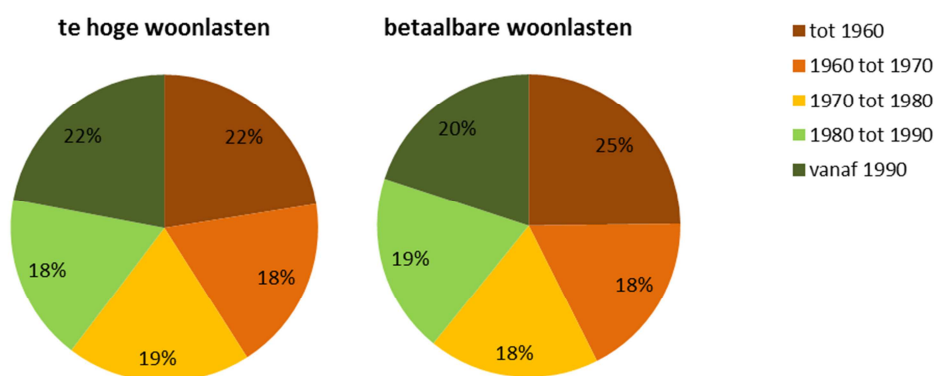


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Bouwjaar

Huurders met te hoge woonlasten wonen iets vaker in een corporatie huurwoning gebouwd na 1990 en iets minder vaak in een corporatie huurwoning gebouwd voor 1960 dan de huurders die betaalbaar wonen. Dit geldt niet voor de Stadsregio Rotterdam (zie tabel 5-55 in Bijlage 3). De verschillen tussen beide groepen zijn echter nihil.

figuur 5-10 Aandeel huishoudens in de huurvoorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten naar bouwjaar

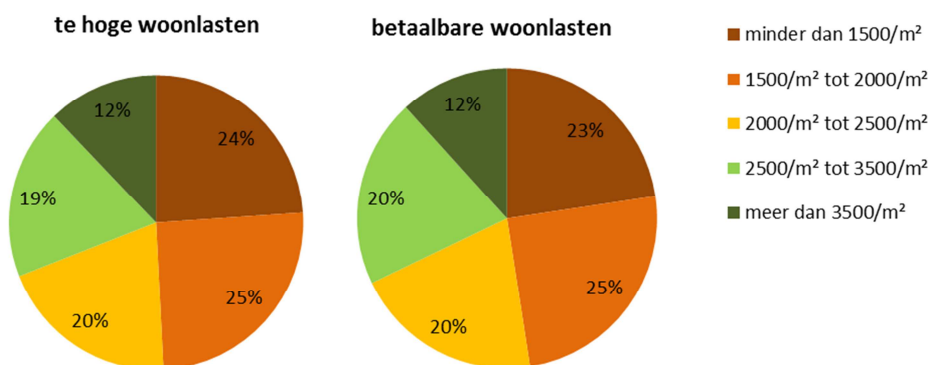


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Locatie

De huurwoningen van huishoudens met te hoge woonlasten hebben nagenoeg dezelfde verdeling naar WOZ-waarde per m² als de huurwoningen van huishoudens met betaalbare woonlasten. Dit geldt zowel voor Nederland als geheel als voor de drie regio's (zie tabel 5-56 in Bijlage 3). Er lijkt dan ook geen samenhang te bestaan tussen de WOZ-waarde per m² van een woning en het al dan niet hebben van te hoge woonlasten van de huurder. Dit is met name te verklaren door het feit dat de locatie van een woning slechts in beperkte mate wordt mee genomen in het woningwaarderingstelsel waarmee de maximale huurprijs wordt berekend.

figuur 5-11 Aandeel huishoudens in de huurvoorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten naar WOZ-waarde per m²

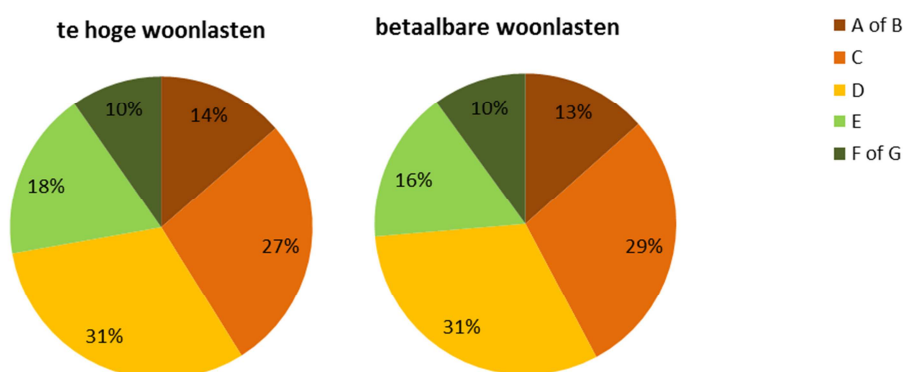


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Energielabel

Ook op het gebied van energiezuinigheid lijken huishoudens met te hoge woonlasten niet meer kwaliteit te verwonen dan huishoudens met betaalbare woonlasten. De verdeling van de woningvoorraad naar energielabel is bij beide groepen nagenoeg hetzelfde, zowel landelijk als regionaal (zie ook tabel 5-57 in Bijlage 3).

figuur 5-12 Aandeel huishoudens in de huurvoorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten naar energielabel

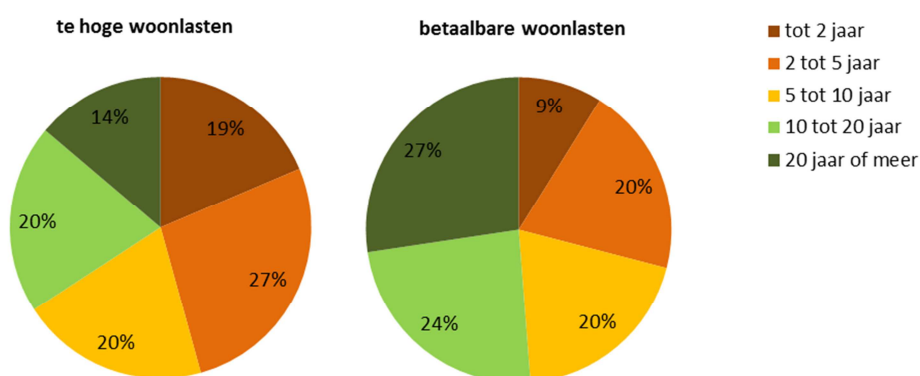


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Woonduur

De groep huurders met te hoge woonlasten uit de primaire en secundaire doelgroep hebben vaker een woonduur van minder dan vijf jaar dan huurders uit dezelfde doelgroepen met betaalbare woonlasten. Van de huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep die korter dan 5 jaar woonachtig zijn in hun corporatie huurwoning heeft 31% te hoge woonlasten (basis-plusvariant). Ook de drie regio's vertonen dit beeld. Zie ook tabel 5-58 in Bijlage 3.

figuur 5-13 Aandeel huishoudens in de huurvoorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten (basis-plusvariant) naar woonduur



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

5.4 Woningbezettingnorm en betaalbaarheid

Naar aanleiding van de vorige paragraaf kan gesteld worden dat huishoudens met te hoge woonlasten (uit de primaire en secundaire doelgroep en woonachtig in een corporatie huurwoning) gemiddeld wat meer kwaliteit verwonen, als het gaat om het aantal kamers en het woonoppervlak van de woning, dan huishoudens die betaalbaar wonen.

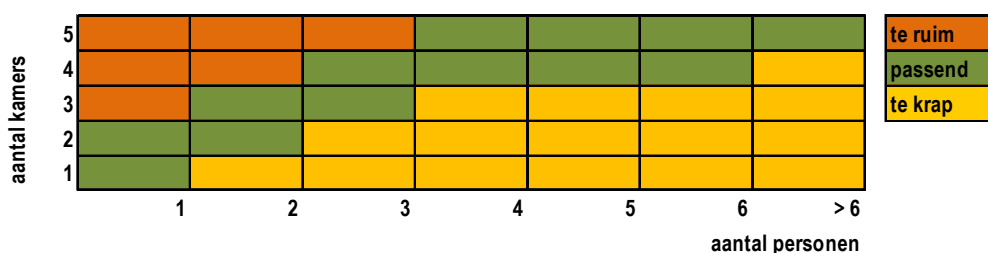
Of deze huishoudens ook daadwerkelijk 'te veel' kwaliteit verwonen is sterk afhankelijk van de gezinsgrootte van de betreffende huishoudens. Om hier iets over te kunnen zeggen gaan we in de navolgende analyse uit van een 'woningbezettingnorm'.

Deze norm gaat uit van het volgende:

- Als een huishouden in een woning woont met minder dan 1 kamer per persoon dan woont dit huishouden te krap. Dit betekent dat volgens deze norm een alleenstaande nooit te krap kan wonen
- Een woning met vijf kamers of meer is nooit te krap.
- Als een huishouden evenveel kamers telt als personen of 1 kamer meer dan het aantal personen dan woont een huishouden passend.
- Een woning met 4 kamers is passend tot en met 6 personen.
- In alle andere situatie woont een huishouden te ruim.

Schematisch ziet dit er als volgt uit;

figuur 5-14 Woningbezettingnorm



Over het algemeen geldt dat ruim de helft van alle huishoudens woonachtig in een corporatiewoning 'te ruim' woont. Het percentage van alle huishoudens woonachtig in een corporatiewoning die 'te krap' wonen is in alle Corop gebieden kleiner dan 4 (zie kaart 3 en kaart 4 in Bijlage 4).

Van de huishoudens in de primaire en secundaire doelgroep, woonachtig in de sociale huursector, die te hoge woonlasten hebben kan gezegd worden dat 47% te ruim woont. Het is echter niet zo dat huishoudens die te hoge woonlasten hebben vaker te

ruim wonen dan huishoudens met betaalbare woonlasten. In tegendeel: huishoudens die betaalbare woonlasten hebben, wonen juist vaker te ruim.

Binnen de drie regio's wonen huishoudens in de Brabantse steden relatief vaak te ruim. Dit geldt zowel voor de groep huishoudens die betaalbaar als niet betaalbaar woont.

Daarnaast is het opvallend dat van de huishoudens die te hoge woonlasten hebben 4% te krap woont. Onder gezinnen met te hoge woonlasten betreft dit zelfs 12%. Het 'inleveren van woonkwaliteit' is dan ook lang niet voor alle huishoudens een oplossing voor de betaalbaarheidsproblemen. Daarnaast is het de vraag of deze huishoudens daadwerkelijk minder huur gaan betalen op het moment dat zij zouden verhuizen naar een kleinere, meer passende woning. De huidige praktijk van het harmoniseren van woningen nadat deze vrijkomen, maakt dat met name lang zittende huurders bij verhuizing vaak meer gaan betalen voor een kwalitatief minder hoogwaardige woning.

tabel 5-1 Aandeel huishoudens uit de primaire en secundair doelgroep in de corporatie huurvoorraad dat al dan niet betaalbaar woont naar 'passendheid', % binnen de groep

	betaalbare woonlasten		te hoge woonlasten	
	te krap	te ruim	te krap	te ruim
alleenstaande tot 65 jaar	0%	66%	0%	62%
alleenstaande vanaf 65 jaar	0%	80%	0%	78%
paar tot 65 jaar	1%	57%	6%	52%
paar vanaf 65 jaar	0%	60%	0%	55%
eenoudergezin	2%	41%	1%	45%
gezin	9%	12%	12%	11%
totaal	0%	64%	4%	47%

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-2 Aandeel huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep in de huurvoorraad van woningcorporaties dat al dan niet betaalbaar woont naar 'passendheid' per regio, % binnen de groep

	betaalbare woonlasten		te hoge woonlasten	
	te krap	te ruim	te krap	te ruim
Regio Amsterdam	1%	50%	8%	40%
Regio Rotterdam	1%	58%	6%	34%
Brabantse steden	0%	67%	3%	51%
totaal	0%	64%	4%	47%

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Bijlagen

Bijlage 1 Tabellen behorende bij hoofdstuk 3

tabel 5-3 Woningvoorraad naar eigendom per regio

	Nederland	SRA+	SRR	Brabantse steden
corporatie	2.194.000	301.700	223.200	117.000
overige verhuurder	876.800	152.500	75.600	40.400
koop	4.006.100	332.900	238.200	170.000
onzelfstandig	553.700	94.400	39.700	37.600
totaal	7.630.600	881.500	576.600	365.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-4 Samenstelling huurvoorraad corporaties naar huurprijsklassen per regio

	Nederland	SRA+	SRR	Brabantse steden
tot kwaliteitskgr. (<389)	391.400	64.200	32.400	18.900
tot 1e aftoppingsgr. (389-557)	1.156.000	138.000	111.100	62.000
tot 2e aftoppingsgr. (557-597)	245.500	32.100	27.200	11.600
tot huurtoeslaggr. (597-699)	285.700	46.500	36.800	16.200
vrije sector (>699)	115.500	20.900	15.600	8.200
totaal aantal	2.194.000	301.700	223.200	117.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-5 Samenstelling huurvoorraad woningcorporaties naar woningtype en – grootte per regio

	Nederland	SRA+	SRR	Brabantse steden
egw, 1-3 kamers	192.100	18.100	12.700	6.700
egw, 4 kamers	543.100	37.900	28.300	34.900
egw, 5 em kamers	287.900	18.800	18.900	18.300
mgw, 1-3 kamers	862.400	167.100	110.500	43.800
mgw, 4 em kamers	308.600	59.700	52.800	13.400
aantal	2.194.000	301.700	223.200	117.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-6 Huishoudens naar inkomen in Nederland en per regio (inclusief onzelfstandige huishoudens)

	Nederland	SRA+	SRR	Brabantse steden
primaire doelgroep	2.311.300	290.500	204.400	124.400
secundaire doelgroep	1.154.100	127.500	77.900	52.000
middeninkomens	889.700	97.100	65.400	41.100
hogere inkomens	3.275.500	366.400	228.900	147.500
totaal	7.630.600	881.500	576.600	365.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-7 Woonsituatie inkomensgroepen naar eigendom in Nederland

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden-inkomens	hogere inkomens	totaal
corporatie	1.139.300	460.300	251.200	343.300	2.194.000
overige verhuurder	314.900	192.000	124.900	245.000	876.800
koop	488.800	411.200	480.600	2.625.500	4.006.100
onzelfstandig	368.300	90.700	33.000	61.700	553.700
totaal	2.311.300	1.154.100	889.700	3.275.500	7.630.600

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-8 Woonsituatie inkomensgroepen naar eigendom per regio

		primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden-inkomens	hogere inkomens	totaal in aantal
SRA+	corporatie	51%	20%	11%	18%	301.700
	overige verhuurder	35%	18%	12%	35%	152.500
	koop	9%	8%	11%	72%	332.900
	onzelfstandig	57%	13%	10%	19%	94.400
SRR	corporatie	55%	18%	11%	16%	223.200
	overige verhuurder	40%	18%	16%	26%	75.600
	koop	10%	7%	12%	71%	238.200
	onzelfstandig	69%	16%	1%	14%	39.700
Brabantse steden	corporatie	53%	20%	11%	17%	117.000
	overige verhuurder	28%	21%	16%	34%	40.400
	koop	12%	9%	12%	66%	170.000
	onzelfstandig	81%	11%	4%	4%	37.600

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

**tabel 5-9 Woonsituatie inkomensgroepen naar huurprijsklassen, corporatie
huurvoorraad in Nederland**

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	hogere inkomens	totaal
tot kwaliteitsgr. (<389)	229.700	94.500	34.900	32.300	391.400
tot 1e aftoppingsgr. (389- 557)	616.400	252.600	138.300	148.700	1.156.000
tot 2e aftoppingsgr. (557- 597)	121.900	46.000	29.300	48.300	245.500
tot huurtoeslaggr. (597- 699)	131.200	47.100	34.100	73.200	285.700
vrije sector (>699)	40.100	20.100	14.500	40.800	115.500
totaal	1.139.300	460.300	251.200	343.300	2.194.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

**tabel 5-10 Woonsituatie inkomensgroepen naar huurprijsklassen, corporatie
huurvoorraad per regio**

		primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	hogere inkomens	totaal in aantal
SRA+	tot kwaliteitsgr. (<389)	60%	18%	9%	13%	96.600
	tot 1e aftoppingsgr. (389-557)	51%	23%	12%	14%	174.200
	tot 2e aftoppingsgr. (557-597)	44%	16%	16%	24%	39.900
	tot huurtoeslaggr. (597-699)	36%	18%	12%	34%	73.700
	vrije sector (>699)	24%	13%	12%	51%	69.700
SRR	tot kwaliteitsgr. (<389)	60%	22%	7%	10%	47.600
	tot 1e aftoppingsgr. (389-557)	57%	19%	12%	12%	134.600
	tot 2e aftoppingsgr. (557-597)	49%	20%	14%	17%	32.500
	tot huurtoeslaggr. (597-699)	51%	13%	10%	26%	47.700
	vrije sector (>699)	23%	15%	18%	44%	36.300
Brabantse steden	tot kwaliteitsgr. (<389)	59%	26%	7%	9%	26.600
	tot 1e aftoppingsgr. (389-557)	50%	26%	9%	14%	66.800
	tot 2e aftoppingsgr. (557-597)	57%	17%	11%	14%	14.100
	tot huurtoeslaggr. (597-699)	45%	7%	16%	32%	25.200
	vrije sector (>699)	18%	14%	21%	47%	24.800

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

**tabel 5-11 Verdeling inkomensgroepen per huishoudentypen, corporatie
huurvoorraad in Nederland**

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	hogere inkomens	totaal
alleenstaande tot 65 jaar	358.600	205.700	72.600	36.000	672.900
alleenstaande vanaf 65 jaar	304.700	113.100	16.200	8.100	442.000
paar tot 65 jaar	60.100	25.600	45.900	110.000	241.600
paar vanaf 65 jaar	129.400	58.100	44.400	23.500	255.400
eenoudergezin	190.700	31.800	19.900	32.100	274.400
gezin	95.700	26.000	52.300	133.700	307.700
totaal	1.139.300	460.300	251.200	343.300	2.194.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

**tabel 5-12 Verdeling inkomensgroepen per huishoudentypen, corporatie
huurvoorraad per regio**

		primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	hogere inkomens	totaal in aantal
SRA+	alleenstaande tot 65 jaar	54%	27%	11%	7%	105.400
	alleenstaande vanaf 65 jaar	68%	24%	4%	3%	49.900
	paar tot 65 jaar	20%	11%	18%	51%	28.800
	paar vanaf 65 jaar	45%	24%	21%	10%	26.300
	eenoudergezin	68%	13%	5%	14%	45.900
	gezin	30%	8%	13%	48%	45.400
SRR	alleenstaande tot 65 jaar	58%	29%	8%	5%	61.200
	alleenstaande vanaf 65 jaar	70%	23%	4%	3%	43.600
	paar tot 65 jaar	24%	9%	15%	53%	20.100
	paar vanaf 65 jaar	43%	22%	22%	13%	27.800
	eenoudergezin	81%	6%	8%	5%	32.400
	gezin	39%	7%	15%	39%	38.100
Brabantse steden	alleenstaande tot 65 jaar	59%	28%	9%	5%	39.200
	alleenstaande vanaf 65 jaar	70%	22%	3%	4%	20.400
	paar tot 65 jaar	30%	9%	15%	46%	14.900
	paar vanaf 65 jaar	53%	23%	16%	9%	10.900
	eenoudergezin	71%	14%	8%	7%	16.300
	gezin	18%	12%	20%	50%	15.300

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-13 Huurprijsklassen naar huishoudentypen, corporatie huurvoorraad in Nederland

	tot kwaliteitsgr. (<389)	tot 1e aftoppingsgr. (389- 557)	tot 2e aftoppingsgr. (557- 597)	tot huurtoeslaggr. (597- 699)	vrije sector (>699)	totaal
alleenstaande tot 65 jaar	208.200	354.500	51.200	43.900	15.100	672.900
alleenstaande vanaf 65 jaar	64.800	246.700	46.900	52.300	31.300	442.000
paar tot 65 jaar	37.700	119.300	29.300	35.900	19.300	241.600
paar vanaf 65 jaar	24.900	137.400	32.400	43.400	17.300	255.400
eenoudergezin	26.500	148.000	38.700	51.400	9.800	274.400
gezin	29.200	150.100	47.000	58.700	22.700	307.700
totaal	391.400	1.156.000	245.500	285.700	115.500	2.194.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-14 Huurprijsklassen naar huishoudentypen, corporatie huurvoorraad per regio

	tot kwaliteitsgr. (<389)	tot 1e aftoppingsgr. (389-557)	tot 2e aftoppingsgr. (557-597)	tot huurtoeslaggr. (597-699)	vrije sector (>699)	totaal in aantal
SRA+						
alleenstaande tot 65 jaar	32%	41%	7%	11%	10%	170.100
alleenstaande vanaf 65 jaar	20%	47%	7%	18%	7%	72.000
paar tot 65 jaar	15%	28%	6%	15%	35%	54.800
paar vanaf 65 jaar	8%	35%	16%	20%	21%	39.100
eenoudergezin	13%	39%	12%	22%	14%	55.800
gezin	15%	32%	11%	21%	20%	62.300
SRR						
alleenstaande tot 65 jaar	27%	48%	8%	9%	8%	91.900
alleenstaande vanaf 65 jaar	16%	47%	10%	14%	13%	55.600
paar tot 65 jaar	11%	34%	9%	20%	26%	34.600
paar vanaf 65 jaar	10%	42%	10%	20%	17%	35.000
eenoudergezin	8%	49%	15%	24%	5%	37.700
gezin	7%	44%	16%	20%	12%	43.900
Brabantse steden						
alleenstaande tot 65 jaar	28%	41%	7%	13%	11%	54.000
alleenstaande vanaf 65 jaar	17%	43%	9%	17%	14%	29.400
paar tot 65 jaar	7%	39%	9%	17%	28%	22.800
paar vanaf 65 jaar	7%	44%	13%	18%	18%	13.800
eenoudergezin	10%	55%	8%	20%	7%	17.700
gezin	9%	39%	10%	17%	25%	19.800

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-15 Woonsituatie huurder in de huurvoorraad van corporaties naar huishoudenssamenstelling in Nederland

	egw, 1-3 kamers	egw, 4 kamers	egw, 5+ kamers	mgw, 1-3 kamers	mgw, 4+ kamers	totaal
alleenstaande tot 65 jaar	56.900	95.900	39.000	403.400	77.800	672.900
alleenstaande vanaf 65 jaar	61.700	79.300	32.300	227.300	41.300	442.000
paar tot 65 jaar	21.600	83.000	35.500	67.200	34.400	241.600
paar vanaf 65 jaar	27.400	80.300	38.200	74.200	35.300	255.400
eenoudergezin	13.500	94.500	59.200	52.900	54.300	274.400
gezin	11.000	110.000	83.800	37.400	65.500	307.700
totaal	192.100	543.100	287.900	862.400	308.600	2.194.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-16 Woonsituatie huurder in de huurvoorraad van corporaties naar huishoudenssamenstelling per regio

		eg 1-3 kamers	eg 4 kamers	eg 5+ kamers	mg 1-3 kamers	mg 4+ kamers	totaal aantal
SRA+	alleenstaande tot 65 jaar	4%	5%	1%	80%	9%	105.400
	alleenstaande vanaf 65 jaar	14%	9%	5%	58%	13%	49.900
	paar tot 65 jaar	6%	15%	9%	47%	22%	28.800
	paar vanaf 65 jaar	8%	27%	7%	41%	17%	26.300
	eenoudergezin	5%	18%	10%	39%	28%	45.900
	gezin	1%	18%	13%	26%	43%	45.400
SRR	alleenstaande tot 65 jaar	3%	7%	2%	71%	17%	61.200
	alleenstaande vanaf 65 jaar	8%	7%	5%	69%	11%	43.600
	paar tot 65 jaar	13%	17%	5%	35%	29%	20.100
	paar vanaf 65 jaar	3%	21%	11%	47%	18%	27.800
	eenoudergezin	5%	14%	13%	27%	40%	32.400
	gezin	4%	19%	19%	21%	37%	38.100
Brabantse steden	alleenstaande tot 65 jaar	4%	17%	6%	61%	12%	39.200
	alleenstaande vanaf 65 jaar	12%	13%	12%	48%	15%	20.400
	paar tot 65 jaar	3%	41%	15%	29%	12%	14.900
	paar vanaf 65 jaar	8%	28%	21%	24%	17%	10.900
	eenoudergezin	3%	54%	24%	10%	8%	16.300
	gezin	6%	47%	33%	10%	4%	15.300

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Bijlage 2 Tabellen behorende bij hoofdstuk 4

tabel 5-17 Woonlasten naar eigendomssituatie per regio

		netto huur/ hypotheek- lasten	energie- lasten	woon- lasten
SRA+	koop	€ 593	€ 179	€ 772
	corporatie	€ 393	€ 130	€ 523
	overige verhuurder	€ 559	€ 133	€ 692
SRR	koop	€ 563	€ 177	€ 740
	corporatie	€ 394	€ 136	€ 528
	overige verhuurder	€ 495	€ 134	€ 631
Brabantse steden	koop	€ 554	€ 191	€ 745
	corporatie	€ 393	€ 140	€ 528
	overige verhuurder	€ 580	€ 138	€ 718

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-18 Woonquotes naar eigendomssituatie per regio

		huur-/ koop- quote	energie- quote	woon- quote
SRA+	koop	19%	6%	25%
	corporatie	23%	8%	31%
	overige verhuurder	69%	22%	91%
SRR	koop	20%	6%	25%
	corporatie	26%	10%	36%
	overige verhuurder	29%	9%	38%
Brabantse steden	koop	22%	7%	28%
	corporatie	26%	10%	35%
	overige verhuurder	27%	4%	31%

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-19 Huur-, energie- en woonlasten huishoudens in de huurvoorraad van corporaties naar inkomensgroep per regio

		netto huur	energie- lasten	woon- lasten
SRA+	primaire doelgroep	€ 291	€ 128	€ 419
	secundaire doelgroep	€ 448	€ 121	€ 568
	middeninkomen	€ 476	€ 127	€ 602
	hogere inkomens	€ 566	€ 149	€ 715
SRR	primaire doelgroep	€ 299	€ 130	€ 429
	secundaire doelgroep	€ 479	€ 121	€ 601
	middeninkomen	€ 511	€ 141	€ 653
	hogere inkomens	€ 551	€ 157	€ 708
Brabantse steden	primaire doelgroep	€ 306	€ 138	€ 444
	secundaire doelgroep	€ 450	€ 131	€ 581
	middeninkomen	€ 491	€ 149	€ 641
	hogere inkomens	€ 539	€ 154	€ 693

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-20 Huur-, energie- en woonquotes huishoudens in de huurvoorraad van corporaties naar inkomensgroep per regio

		huur- quote	energie- quote	woon- quote
SRA+	primaire doelgroep	24%	10%	35%
	secundaire doelgroep	27%	7%	35%
	middeninkomen	21%	5%	26%
	hogere inkomens	17%	4%	21%
SRR	primaire doelgroep	29%	13%	42%
	secundaire doelgroep	28%	7%	35%
	middeninkomen	22%	6%	28%
	hogere inkomens	16%	5%	20%
Brabantse steden	primaire doelgroep	29%	13%	42%
	secundaire doelgroep	26%	7%	34%
	middeninkomen	22%	6%	28%
	hogere inkomens	17%	5%	21%

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-21 Woonlasten huishoudens in de huurvoorraad van corporaties naar huishoudenstypen per regio

		netto huur	energie- lasten	woon- lasten
SRA+	alleenstaande tot 65 jaar	€ 348	€ 109	€ 457
	alleenstaande vanaf 65 jaar	€ 348	€ 114	€ 463
	paar tot 65 jaar	€ 512	€ 138	€ 650
	paar vanaf 65 jaar	€ 436	€ 137	€ 573
	eenoudergezin	€ 372	€ 152	€ 524
	gezin	€ 465	€ 166	€ 630
SRR	alleenstaande tot 65 jaar	€ 346	€ 112	€ 459
	alleenstaande vanaf 65 jaar	€ 378	€ 114	€ 491
	paar tot 65 jaar	€ 510	€ 140	€ 650
	paar vanaf 65 jaar	€ 443	€ 138	€ 581
	eenoudergezin	€ 330	€ 151	€ 481
	gezin	€ 448	€ 171	€ 619
Brabantse steden	alleenstaande tot 65 jaar	€ 353	€ 120	€ 473
	alleenstaande vanaf 65 jaar	€ 379	€ 120	€ 499
	paar tot 65 jaar	€ 455	€ 150	€ 604
	paar vanaf 65 jaar	€ 435	€ 149	€ 584
	eenoudergezin	€ 341	€ 165	€ 506
	gezin	€ 480	€ 178	€ 658

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-22 Huur-, energie- en woonquotes huishoudens in de huurvoorraad van corporaties naar huishoudentypen per regio

		huur- quote	energie- quote	woon- quote
SRA+	alleenstaande tot 65 jaar	30%	11%	41%
	alleenstaande vanaf 65 jaar	26%	9%	35%
	paar tot 65 jaar	22%	6%	28%
	paar vanaf 65 jaar	21%	7%	28%
	eenoudergezin	15%	5%	20%
	gezin	16%	6%	21%
SRR	alleenstaande tot 65 jaar	37%	13%	50%
	alleenstaande vanaf 65 jaar	28%	9%	38%
	paar tot 65 jaar	20%	6%	26%
	paar vanaf 65 jaar	21%	7%	28%
	eenoudergezin	22%	10%	32%
	gezin	18%	7%	25%
Brabantse steden	alleenstaande tot 65 jaar	28%	12%	47%
	alleenstaande vanaf 65 jaar	28%	9%	36%
	paar tot 65 jaar	20%	7%	27%
	paar vanaf 65 jaar	20%	7%	28%
	eenoudergezin	20%	11%	31%
	gezin	17%	7%	23%

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-23 Woonlasten huishoudens in de huurvoorraad van corporaties naar woonduur per regio

		netto huur	energielasten	woonlasten
SRA+	korter dan 2 jaar	€ 437	€ 125	€ 562
	tot 2 jaar	€ 412	€ 123	€ 535
	2 tot 5 jaar	€ 401	€ 132	€ 533
	5 tot 10 jaar	€ 379	€ 132	€ 511
	20 jaar of langer	€ 367	€ 134	€ 502
SRR	korter dan 2 jaar	€ 420	€ 130	€ 550
	2 tot 5 jaar	€ 398	€ 128	€ 527
	5 tot 10 jaar	€ 390	€ 131	€ 521
	10 tot 20 jaar	€ 400	€ 141	€ 541
	20 jaar of langer	€ 377	€ 136	€ 513
Brabantse steden	korter dan 2 jaar	€ 417	€ 127	€ 543
	2 tot 5 jaar	€ 424	€ 130	€ 554
	5 tot 10 jaar	€ 386	€ 135	€ 521
	10 tot 20 jaar	€ 367	€ 147	€ 514
	20 jaar of langer	€ 385	€ 153	€ 538

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-24 Woonquotes huishoudens in de huurvoorraad van corporaties naar woonduur per regio

		huurquote	energiequote	woonquote
SRA+	korter dan 2 jaar	35%	11%	46%
	tot 2 jaar	26%	9%	35%
	2 tot 5 jaar	14%	4%	19%
	5 tot 10 jaar	24%	8%	32%
	20 jaar of langer	23%	9%	32%
SRR	korter dan 2 jaar	34%	13%	47%
	2 tot 5 jaar	31%	11%	42%
	5 tot 10 jaar	25%	9%	34%
	10 tot 20 jaar	24%	9%	34%
	20 jaar of langer	21%	8%	29%
Brabantse steden	korter dan 2 jaar	28%	10%	37%
	2 tot 5 jaar	37%	12%	49%
	5 tot 10 jaar	23%	9%	32%
	10 tot 20 jaar	22%	10%	32%
	20 jaar of langer	21%	9%	30%

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-25 Huishoudens met te hoge woonlasten naar inkomensgroep en eigendom, % binnen de groep, Stadsregio Amsterdam plus

	corporatie		overige verhuurder		koop		totaal	
	basis	plus	basis	plus	basis	plus	basis	plus
primaire doelgroep	11%	30%	31%	54%	48%	57%	20%	39%
secundaire doelgroep	5%	10%	19%	25%	19%	24%	12%	17%
middeninkomens	0%	1%	3%	7%	8%	13%	4%	7%
hogere inkomens	0%	0%	1%	1%	1%	3%	1%	3%
totaal	7%	17%	15%	25%	8%	11%	9%	16%
aantal	20.400	52.300	23.100	37.500	26.000	36.300	69.500	126.100

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-26 Aantal huishoudens met te hoge woonlasten naar inkomensgroep en eigendom, Stadsregio Amsterdam plus

	corporatie		overige verhuurder		koop		totaal	
	basis	plus	basis	plus	basis	plus	basis	plus
primaire doelgroep	17.500	46.200	16.500	28.600	14.300	16.900	48.300	91.700
secundaire doelgroep	2.900	5.900	5.200	6.900	5.300	6.800	13.500	19.600
middeninkomens	0	200	700	1.200	2.900	4.600	3.500	6.100
hogere inkomens	0	0	700	700	3.500	8.000	4.200	8.800
totaal	20.400	52.300	23.100	37.500	26.000	36.300	69.500	126.100

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-27 Huishoudens met te hoge woonlasten naar inkomensgroep en eigendom, % binnen de groep, Stadsregio Rotterdam

	corporatie		overige verhuurder		koop		totaal	
	basis	plus	basis	plus	basis	plus	basis	plus
primaire doelgroep	12%	34%	30%	41%	49%	60%	20%	39%
secundaire doelgroep	3%	9%	4%	12%	15%	25%	6%	13%
middeninkomens	0%	0%	0%	3%	3%	9%	1%	5%
hogere inkomens	0%	0%	0%	0%	2%	3%	2%	3%
totaal	7%	21%	13%	19%	8%	11%	8%	16%
aantal	16.300	45.800	9.500	14.300	18.100	26.800	43.900	86.800

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-28 Aantal huishoudens met te hoge woonlasten naar inkomensgroep en eigendom, Stadsregio Rotterdam

	corporatie		overige verhuurder		koop		totaal	
	basis	plus	basis	plus	basis	plus	basis	plus
primaire doelgroep	15.100	42.000	8.900	12.300	11.300	14.000	35.300	68.400
secundaire doelgroep	1.200	3.700	600	1.600	2.600	4.300	4.400	9.600
middeninkomens	0	0	0	400	800	2.800	800	3.200
hogere inkomens	0	0	0	0	3.400	5.600	3.400	5.600
totaal	16.300	45.800	9.500	14.300	18.100	26.800	43.900	86.800

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-29 Huishoudens met te hoge woonlasten naar inkomensgroep en eigendom, % binnen de groep, Brabantse steden

	corporatie		overige verhuurder		koop		totaal	
	basis	plus	basis	plus	basis	plus	basis	plus
primaire doelgroep	15%	31%	28%	42%	53%	63%	25%	39%
secundaire doelgroep	5%	8%	19%	20%	16%	24%	11%	16%
middeninkomens	0%	2%	5%	15%	5%	11%	3%	9%
hogere inkomens	0%	0%	0%	1%	2%	4%	2%	3%
totaal	9%	18%	13%	19%	10%	14%	10%	16%
aantal	10.800	21.300	5.100	7.600	16.900	23.300	32.900	52.200

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-30 Aantal huishoudens met te hoge woonlasten naar inkomensgroep en eigendom, Brabantse steden

	corporatie		overige verhuurder		koop		totaal	
	basis	plus	basis	plus	basis	plus	basis	plus
primaire doelgroep	9.600	19.100	3.200	4.800	11.000	13.000	23.800	36.900
secundaire doelgroep	1.300	1.900	1.600	1.700	2.600	3.900	5.400	7.500
middeninkomens	0	300	300	1.000	1.000	2.300	1.300	3.600
hogere inkomens	0	0	0	100	2.300	4.100	2.300	4.300
totaal	10.800	21.300	5.100	7.600	16.900	23.300	32.900	52.200

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-31 Aantal huishoudens naar bedrag dat zij maandelijks teveel betalen aan woonlasten (huurders uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten in de woningvoorraad van corporaties), Stadsregio Amsterdam plus

	basis		plus	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel
0 t/m 10 euro	1.800	9%	3.400	7%
10 t/m 25 euro	3.100	15%	4.400	8%
25 t/m 50 euro	2.400	12%	10.500	20%
50 t/m 100 euro	3.800	19%	10.500	20%
meer dan 100 euro	9.200	45%	23.400	45%
totaal	20.400	100%	52.100	100%

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-32 Aantal huishoudens naar bedrag dat zij maandelijks teveel betalen aan woonlasten (huurders uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten in de woningvoorraad van corporaties), Stadsregio Rotterdam

	basis		plus	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel
0 t/m 10 euro	1.600	10%	3.600	8%
10 t/m 25 euro	2.600	16%	5.000	11%
25 t/m 50 euro	2.200	13%	6.900	15%
50 t/m 100 euro	2.300	14%	8.500	19%
meer dan 100 euro	7.600	47%	21.800	48%
totaal	16.300	100%	45.800	100%

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-33 Aantal huishoudens naar bedrag dat zij maandelijks teveel betalen aan woonlasten (huurders uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten in de woningvoorraad van corporaties), Brabantse steden

	basis		plus	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel
0 t/m 10 euro	1.200	11%	600	3%
10 t/m 25 euro	1.300	12%	2.100	10%
25 t/m 50 euro	1.600	15%	3.000	14%
50 t/m 100 euro	300	3%	3.000	14%
meer dan 100 euro	6.400	59%	12.300	59%
totaal	10.800	100%	21.000	100%

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-34 Aandeel huishoudens met te hoge woonlasten in de huurvoorraad van corporaties naar huurprijsklassen en inkomensgroep, % binnen de groep, Stadsregio Amsterdam plus

	primaire doelgroep		secundaire doelgroep	
	basis	plus	basis	plus
tot kwaliteitskgr. (<389)	7%	29%	4%	4%
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	5%	21%	4%	7%
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	18%	37%	0%	15%
tot huurtoeslaggrens (597-699)	12%	38%	8%	19%
vrije sector (>699)	87%	95%	29%	57%
totaal	11%	30%	5%	10%
aantal	17.500	46.200	2.900	5.900

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-35 Aandeel huishoudens met te hoge woonlasten in de huurvoorraad van corporaties naar huurprijsklassen en inkomensgroep, % binnen de groep, Stadsregio Rotterdam

	primaire doelgroep		secundaire doelgroep	
	basis	plus	basis	plus
tot kwaliteitskgr. (<389)	0%	28%	7%	10%
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	9%	27%	1%	3%
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	9%	35%	0%	17%
tot huurtoeslaggrens (597-699)	19%	51%	0%	4%
vrije sector (>699)	88%	90%	14%	42%
totaal	12%	34%	3%	9%
aantal	15.100	42.000	1.200	3.700

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-36 Aandeel huishoudens met te hoge woonlasten in de huurvoorraad van corporaties naar huurprijsklassen en inkomensgroep, % binnen de groep, Brabantse steden

	primaire doelgroep		secundaire doelgroep	
	basis	plus	basis	plus
tot kwaliteitskgr. (<389)	10%	33%	0%	0%
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	7%	18%	8%	11%
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	16%	39%	0%	0%
tot huurtoeslaggrens (597-699)	21%	42%	0%	33%
vrije sector (>699)	100%	100%	0%	4%
totaal	15%	31%	5%	8%
aantal	9.600	19.100	1.300	1.900

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-37 Samenstelling huishoudens in de huurvoorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge of betaalbare woonlasten per regio, naar huishoudensgroepen

		te hoog	betaalbaar
SRA	alleenstaande tot 65 jaar	45%	38%
	alleenstaande vanaf 65 jaar	7%	26%
	paar tot 65 jaar	9%	3%
	paar vanaf 65 jaar	3%	10%
	eenoudergezin	7%	21%
	gezin	29%	2%
SRR	alleenstaande tot 65 jaar	38%	30%
	alleenstaande vanaf 65 jaar	9%	31%
	paar tot 65 jaar	6%	3%
	paar vanaf 65 jaar	2%	15%
	eenoudergezin	14%	18%
	gezin	31%	3%
Brabantse steden	alleenstaande tot 65 jaar	51%	36%
	alleenstaande vanaf 65 jaar	4%	28%
	paar tot 65 jaar	13%	5%
	paar vanaf 65 jaar	3%	12%
	eenoudergezin	14%	17%
	gezin	15%	2%

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-38 Aandeel huishoudens in de huurvoorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten, per regio en huishoudengroep

		basis	plus
SRA	alleenstaande tot 65 jaar	10%	28%
	alleenstaande vanaf 65 jaar	3%	8%
	paar tot 65 jaar	24%	53%
	paar vanaf 65 jaar	5%	9%
	eenoudergezin	3%	10%
	gezin	35%	85%
	totaal	10%	24%
	aantal	20.400	52.100
SRR	alleenstaande tot 65 jaar	14%	32%
	alleenstaande vanaf 65 jaar	4%	10%
	paar tot 65 jaar	29%	42%
	paar vanaf 65 jaar	1%	6%
	eenoudergezin	1%	23%
	gezin	31%	81%
	totaal	10%	28%
	aantal	16.300	45.800
Brabantse steden	alleenstaande tot 65 jaar	18%	32%
	alleenstaande vanaf 65 jaar	3%	5%
	paar tot 65 jaar	26%	47%
	paar vanaf 65 jaar	7%	7%
	eenoudergezin	3%	21%
	gezin	36%	70%
	totaal	13%	25%
	aantal	10.800	21.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Bijlage 3 Tabellen behorende bij hoofdstuk 5

tabel 5-39 Aantal huishoudens in de huurvoorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten naar huurprijsklassen, Nederland

	te hoog	betaalbaar	totaal
tot kwaliteitskgr. (<389)	12.000	312.100	324.200
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	43.900	825.000	869.000
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	14.200	153.700	167.900
tot huurtoeslaggrens (597-699)	22.100	156.200	178.300
vrije sector (>699)	40.000	20.200	60.200
totaal	132.200	1.467.300	1.599.500

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-40 Aandeel huishoudens in de huurvoorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten naar huurprijsklassen, % binnen de groep, per regio

		te hoog	betaalbaar
SRA	tot kwaliteitskgr. (<389)	24%	25%
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	33%	54%
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	12%	8%
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	18%	11%
	vrije sector (>699)	14%	1%
	totaal	52.100	161.400
SRR	tot kwaliteitskgr. (<389)	14%	18%
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	39%	57%
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	12%	11%
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	22%	12%
	vrije sector (>699)	12%	2%
	totaal	45.800	118.400
Brabantse steden	tot kwaliteitskgr. (<389)	17%	19%
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	36%	62%
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	12%	9%
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	20%	9%
	vrije sector (>699)	15%	1%
	totaal	21.000	64.200

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-41 Woningtype corporatie huurwoning naar huurprijsklassen in Nederland

	egw, 1-3 kamers	egw, 4 kamers	egw, 5 em kamers	mgw, 1-3 kamers	mgw, 4 em kamers	totaal
tot kwaliteitskgr. (<389)	36.000	69.700	17.600	228.800	39.100	391.400
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	118.300	307.700	143.500	427.300	159.200	1.156.000
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	17.100	71.600	43.100	74.900	38.700	245.500
tot huurtoeslaggrens (597-699)	16.100	75.200	64.500	79.400	50.500	285.700
vrije sector (>699)	4.500	18.800	19.000	52.000	21.100	115.500
totaal	192.100	543.100	287.900	862.400	308.600	2.194.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-42 Woningtype corporatie huurwoning naar huurprijsklassen per regio

	egw, 1-3 kamers	egw, 4 kamers	egw, 5 em kamers	mgw, 1-3 kamers	mgw, 4 em kamers	totaal in aantal
SRA+						
tot kwaliteitskgr. (<389)	5%	5%	4%	76%	10%	96.600
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	6%	9%	4%	62%	18%	174.200
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	4%	17%	9%	45%	24%	39.900
tot huurtoeslaggrens (597-699)	6%	17%	11%	39%	27%	73.700
vrije sector (>699)	4%	12%	13%	45%	25%	69.700
SRR						
tot kwaliteitskgr. (<389)	7%	6%	2%	65%	21%	47.600
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	4%	11%	4%	58%	24%	134.600
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	8%	15%	11%	45%	22%	32.500
tot huurtoeslaggrens (597-699)	4%	17%	22%	28%	29%	47.700
vrije sector (>699)	2%	10%	15%	52%	20%	36.300
Brabantse steden						
tot kwaliteitskgr. (<389)	11%	20%	9%	55%	5%	26.600
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	7%	31%	17%	34%	11%	66.800
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	4%	31%	24%	22%	19%	14.100
tot huurtoeslaggrens (597-699)	6%	26%	18%	37%	13%	25.200
vrije sector (>699)	2%	11%	21%	49%	18%	24.800

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-43 Oppervlakte corporatie huurwoning naar huurprijsklassen

	minder dan 50 m ²	50-89 m ²	90-119 m ²	120-149 m ²	meer dan 150 m ²	totaal
tot kwaliteitskgr. (<389)	137.100	187.800	45.800	13.800	6.800	391.400
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	154.600	634.200	223.800	96.100	47.200	1.156.000
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	19.300	119.100	62.700	27.100	17.300	245.500
tot huurtoeslaggrens (597-699)	17.700	132.300	76.300	40.100	19.100	285.700
vrije sector (>699)	7.700	43.900	40.500	15.200	8.200	115.500
totaal	336.500	1.117.400	449.100	192.200	98.900	2.194.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-44 Oppervlakte corporatie huurwoning naar huurprijsklassen per regio

		minder dan 50 m²	50-89 m²	90-119 m²	120-149 m²	meer dan 149 m²	totaal in aantal
SRA+	tot kwaliteitskgr. (<389)	43%	44%	7%	4%	2%	96.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	19%	65%	10%	4%	2%	174.200
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	5%	69%	21%	3%	2%	39.900
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	5%	62%	21%	7%	5%	73.700
	vrije sector (>699)	4%	45%	31%	14%	5%	69.700
SRR	tot kwaliteitskgr. (<389)	28%	54%	12%	5%	2%	47.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	14%	65%	15%	4%	2%	134.600
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	9%	47%	31%	11%	3%	32.500
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	7%	49%	28%	11%	5%	47.700
	vrije sector (>699)	5%	43%	33%	13%	6%	36.300
Brabantse steden	tot kwaliteitskgr. (<389)	30%	43%	13%	10%	3%	26.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	12%	46%	21%	14%	7%	66.800
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	5%	45%	27%	14%	9%	14.100
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	14%	44%	20%	18%	4%	25.200
	vrije sector (>699)	5%	47%	22%	12%	15%	24.800

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-45 Bouwjaar corporatie huurwoning naar huurprijsklassen

	1960		1970		1980		
	tot 1960	tot 1970	tot 1980	tot 1990	vanaf 1990		totaal
tot kwaliteitskgr. (<389)	179.400	71.500	49.100	59.000	32.400		391.400
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	273.600	235.300	229.500	226.800	190.800		1.156.000
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	29.000	37.300	56.800	49.700	72.600		245.500
tot huurtoeslaggrens (597-699)	34.100	33.600	69.700	57.800	90.400		285.700
vrije sector (>699)	10.900	8.400	18.500	15.000	62.700		115.500
totaal	527.100	386.100	423.700	408.300	448.800		2.194.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-46 Bouwjaar corporatie huurwoning naar huurprijsklassen

		tot 1960	1960 tot 1970	1970 tot 1980	1980 tot 1990	vanaf 1990	totaal in aantal
SRA+	tot kwaliteitskgr. (<389)	63%	9%	9%	10%	8%	96.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	40%	14%	9%	20%	18%	174.200
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	17%	12%	21%	15%	36%	39.900
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	29%	10%	15%	18%	29%	73.700
	vrije sector (>699)	36%	7%	10%	11%	36%	69.700
SRR	tot kwaliteitskgr. (<389)	54%	21%	11%	10%	4%	47.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	33%	18%	16%	20%	14%	134.600
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	24%	22%	14%	15%	24%	32.500
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	23%	17%	21%	24%	15%	47.700
	vrije sector (>699)	20%	11%	13%	7%	49%	36.300
Brabantse steden	tot kwaliteitskgr. (<389)	43%	13%	14%	19%	11%	26.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	29%	22%	19%	16%	15%	66.800
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	8%	19%	33%	19%	22%	14.100
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	9%	14%	23%	20%	33%	25.200
	vrije sector (>699)	12%	12%	18%	18%	40%	24.800

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-47 WOZ-waarde per m² van corporatie huurwoning naar huurprijsklassen

	minder dan 1500/m ²	1500/m ² tot 2000/m ²	2000/m ² tot 2500/m ²	2500/m ² tot 3500/m ²	meer dan 3500/m ²	totaal
tot kwaliteitskgr. (<389)	80.300	91.300	77.300	79.300	63.200	391.400
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	269.700	300.500	234.500	222.000	129.200	1.156.000
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	52.900	63.300	52.800	51.000	25.600	245.500
tot huurtoeslaggrens (597-699)	57.500	75.900	58.700	61.200	32.400	285.700
vrije sector (>699)	18.000	26.300	31.400	25.400	14.400	115.500
totaal	478.300	557.300	454.800	438.900	264.800	2.194.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-48 WOZ-waarde per m² van corporatie huurwoning naar huurprijsklassen

		minder dan 1500/m ²	1500/m ² tot 2000/m ²	2000/m ² tot 2500/m ²	2500/m ² tot 3500/m ²	meer dan 3500/m ²	totaal in aantal
SRA+	tot kwaliteitskgr. (<389)	5%	10%	10%	30%	45%	96.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	5%	12%	18%	31%	34%	174.200
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	5%	16%	23%	34%	22%	39.900
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	8%	15%	20%	32%	25%	73.700
	vrije sector (>699)	4%	11%	26%	32%	27%	69.700
SRR	tot kwaliteitskgr. (<389)	36%	27%	16%	12%	9%	47.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	28%	35%	20%	12%	5%	134.600
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	31%	26%	25%	12%	7%	32.500
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	28%	32%	20%	13%	7%	47.700
	vrije sector (>699)	13%	29%	27%	24%	6%	36.300
Brabantse steden	tot kwaliteitskgr. (<389)	8%	23%	32%	22%	15%	26.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	20%	29%	22%	18%	10%	66.800
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	14%	29%	20%	25%	13%	14.100
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	14%	27%	19%	24%	16%	25.200
	vrije sector (>699)	9%	24%	22%	24%	21%	24.800

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-49 Energielabel van corporatie huurwoning naar huurprijsklassen

	A en B	C	D	E	F en G	totaal
tot kwaliteitskgr. (<389)	31.200	80.200	129.600	92.900	57.400	391.400
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	115.600	347.100	380.200	198.300	114.800	1.156.000
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	46.300	81.300	71.200	31.600	15.100	245.500
tot huurtoeslaggrens (597-699)	65.500	82.900	88.200	33.600	15.400	285.700
vrije sector (>699)	46.200	29.900	24.200	9.400	5.700	115.500
totaal	304.800	621.500	693.500	365.900	208.400	2.194.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-50 Energielabel van corporatie huurwoning naar huurprijsklassen per regio

		A en B	C	D	E	F en G	totaal in aantal
SRA+	tot kwaliteitskgr. (<389)	8%	11%	50%	20%	10%	96.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	9%	28%	40%	14%	9%	174.200
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	17%	36%	28%	13%	7%	39.900
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	15%	29%	42%	10%	4%	73.700
	vrije sector (>699)	22%	26%	41%	9%	2%	69.700
SRR	tot kwaliteitskgr. (<389)	3%	15%	39%	35%	7%	47.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	6%	22%	37%	27%	7%	134.600
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	12%	29%	29%	27%	3%	32.500
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	7%	26%	43%	18%	6%	47.700
	vrije sector (>699)	24%	29%	31%	12%	4%	36.300
Brabantse steden	tot kwaliteitskgr. (<389)	6%	22%	41%	18%	13%	26.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	6%	30%	33%	17%	14%	66.800
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	10%	34%	36%	17%	3%	14.100
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	21%	30%	26%	16%	8%	25.200
	vrije sector (>699)	31%	31%	27%	9%	2%	24.800

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-51 Woonduur van huishoudens in de huurvoorraad van corporaties naar huurprijsklassen van de woning

	korter dan 2 jaar	2 tot 5 jaar	5 tot 10 jaar	10 tot 20 jaar	20 jaar of meer	totaal
tot kwaliteitskgr. (<389)	43.600	80.400	63.800	85.600	117.900	391.400
tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	91.300	214.400	228.200	293.500	328.600	1.156.000
tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	25.200	60.800	52.200	56.700	50.600	245.500
tot huurtoeslaggrens (597-699)	40.200	67.300	61.600	55.200	61.400	285.700
vrije sector (>699)	22.600	33.700	23.500	22.200	13.600	115.500
totaal	222.900	456.500	429.200	513.200	572.200	2.194.000

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-52 Woonduur van huishoudens in de huurvoorraad van corporaties naar huurprijsklassen van de woning per regio

		korter dan 2 jaar	2 tot 5 jaar	5 tot 10 jaar	10 tot 20 jaar	20 jaar of meer	totaal in aantal
SRA+	tot kwaliteitskgr. (<389)	13%	14%	18%	24%	30%	96.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	8%	20%	18%	27%	27%	174.200
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	9%	24%	23%	25%	19%	39.900
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	13%	23%	17%	23%	23%	73.700
	vrije sector (>699)	25%	33%	18%	13%	12%	69.700
SRR	tot kwaliteitskgr. (<389)	11%	22%	15%	16%	36%	47.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	10%	20%	17%	25%	28%	134.600
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	12%	30%	23%	23%	11%	32.500
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	13%	24%	14%	25%	24%	47.700
	vrije sector (>699)	23%	31%	21%	17%	8%	36.300
Brabantse steden	tot kwaliteitskgr. (<389)	10%	24%	14%	30%	22%	26.600
	tot 1e aftoppingsgrens (389-557)	11%	15%	20%	22%	32%	66.800
	tot 2e aftoppingsgrens (557-597)	15%	27%	18%	13%	27%	14.100
	tot huurtoeslaggrens (597-699)	20%	20%	20%	23%	18%	25.200
	vrije sector (>699)	28%	32%	19%	10%	11%	24.800

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-53 Aandeel huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten in de huurvoorraad van corporaties naar woningtype en – grootte, % binnen de groep, per regio

		te hoog betaalbaar	
SRA	egw, 1-3 kamers	3%	8%
	egw, 4 kamers	8%	11%
	egw, 5 em kamers	8%	4%
	mgw, 1-3 kamers	54%	64%
	mgw, 4 em kamers	27%	13%
	totaal	52.100	161.400
SRR	egw, 1-3 kamers	6%	6%
	egw, 4 kamers	13%	10%
	egw, 5 em kamers	8%	6%
	mgw, 1-3 kamers	48%	57%
	mgw, 4 em kamers	25%	21%
	totaal	45.800	118.400
Brabantse steden	egw, 1-3 kamers	5%	7%
	egw, 4 kamers	32%	26%
	egw, 5 em kamers	13%	13%
	mgw, 1-3 kamers	46%	42%
	mgw, 4 em kamers	4%	12%
	totaal	21.000	64.200

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-54 Aandeel huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten in de huurvoorraad van corporaties naar woonoppervlak, % binnen de groep, per regio

		te hoog	betalbaar
SRA	minder dan 50 m²	19%	27%
	50-89 m²	58%	58%
	90-119 m²	18%	10%
	120-149 m²	4%	4%
	meer dan 149 m²	1%	1%
	totaal	52.100	161.400
SRR	minder dan 50 m²	16%	13%
	50-89 m²	52%	62%
	90-119 m²	21%	18%
	120-149 m²	6%	5%
	meer dan 149 m²	5%	2%
	totaal	45.800	118.400
Brabantse steden	minder dan 50 m²	23%	14%
	50-89 m²	42%	50%
	90-119 m²	18%	18%
	120-149 m²	11%	13%
	meer dan 149 m²	6%	5%
	totaal	21.000	64.200

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-55 Aandeel huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten in de huurvoorraad van corporaties naar bouwjaar, % binnen de groep, per regio

		te hoog	betalbaar
SRA	tot 1960	30%	35%
	1960 tot 1970	10%	11%
	1970 tot 1980	19%	11%
	1980 tot 1990	15%	22%
	vanaf 1990	26%	20%
	totaal	52.100	161.400
SRR	tot 1960	36%	25%
	1960 tot 1970	17%	19%
	1970 tot 1980	15%	17%
	1980 tot 1990	20%	18%
	vanaf 1990	12%	20%
	totaal	45.800	118.400
Brabantse steden	tot 1960	19%	25%
	1960 tot 1970	19%	18%
	1970 tot 1980	18%	21%
	1980 tot 1990	19%	15%
	vanaf 1990	25%	21%
	totaal	21.000	64.200

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-56 Aandeel huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten in de huurvoorraad van corporaties naar locatie, % binnen de groep, per regio

		te hoog	betalbaar
SRA	minder dan 1500/m2	7%	6%
	1500/m2 tot 2000/m2	13%	14%
	2000/m2 tot 2500/m2	25%	18%
	2500/m2 tot 3500/m2	26%	34%
	meer dan 3500/m2	31%	28%
	totaal	52.100	161.400
SRR	minder dan 1500/m2	31%	29%
	1500/m2 tot 2000/m2	29%	34%
	2000/m2 tot 2500/m2	19%	18%
	2500/m2 tot 3500/m2	14%	13%
	meer dan 3500/m2	7%	6%
	totaal	45.800	118.400
Brabantse steden	minder dan 1500/m2	15%	16%
	1500/m2 tot 2000/m2	23%	28%
	2000/m2 tot 2500/m2	18%	24%
	2500/m2 tot 3500/m2	30%	19%
	meer dan 3500/m2	14%	13%
	totaal	21.000	64.200

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

tabel 5-57 Aandeel huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten in de huurvoorraad van corporaties naar energielabel, % binnen de groep, per regio

		te hoog	betaalbaar
SRA	A en B	14%	13%
	C	27%	27%
	D	31%	33%
	E	17%	16%
	F en G	10%	11%
	totaal	52.100	161.400
SRR	A en B	6%	9%
	C	22%	27%
	D	32%	36%
	E	33%	21%
	F en G	7%	8%
	totaal	45.800	118.400
Brabantse steden	A en B	4%	0%
	C	10%	8%
	D	36%	29%
	E	24%	34%
	F en G	27%	29%
	totaal	20.500	63.100

Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

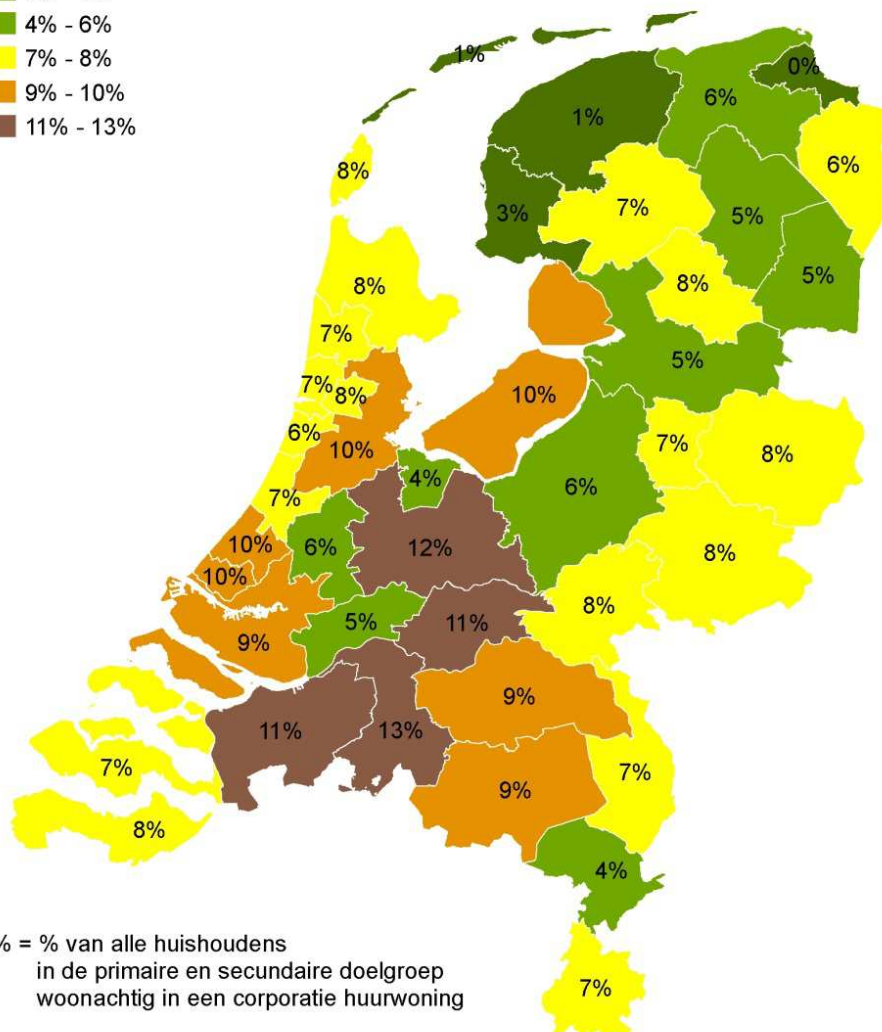
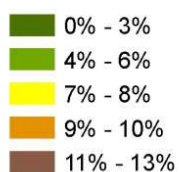
tabel 5-58 Aandeel huishoudens in de voorraad van corporaties uit de primaire en secundaire doelgroep met te hoge woonlasten (basis-plusvariant) naar woontijd, % binnen de groep, per regio

		te hoog	betaalbaar
SRA	korter dan 2 jaar	15%	8%
	2 tot 5 jaar	20%	19%
	5 tot 10 jaar	24%	20%
	10 tot 20 jaar	23%	27%
	20 jaar of langer	18%	25%
SRR	korter dan 2 jaar	18%	9%
	2 tot 5 jaar	27%	19%
	5 tot 10 jaar	19%	21%
	10 tot 20 jaar	24%	25%
	20 jaar of langer	12%	26%
Brabantse steden	korter dan 2 jaar	22%	9%
	2 tot 5 jaar	33%	18%
	5 tot 10 jaar	14%	20%
	10 tot 20 jaar	20%	25%
	20 jaar of langer	12%	28%

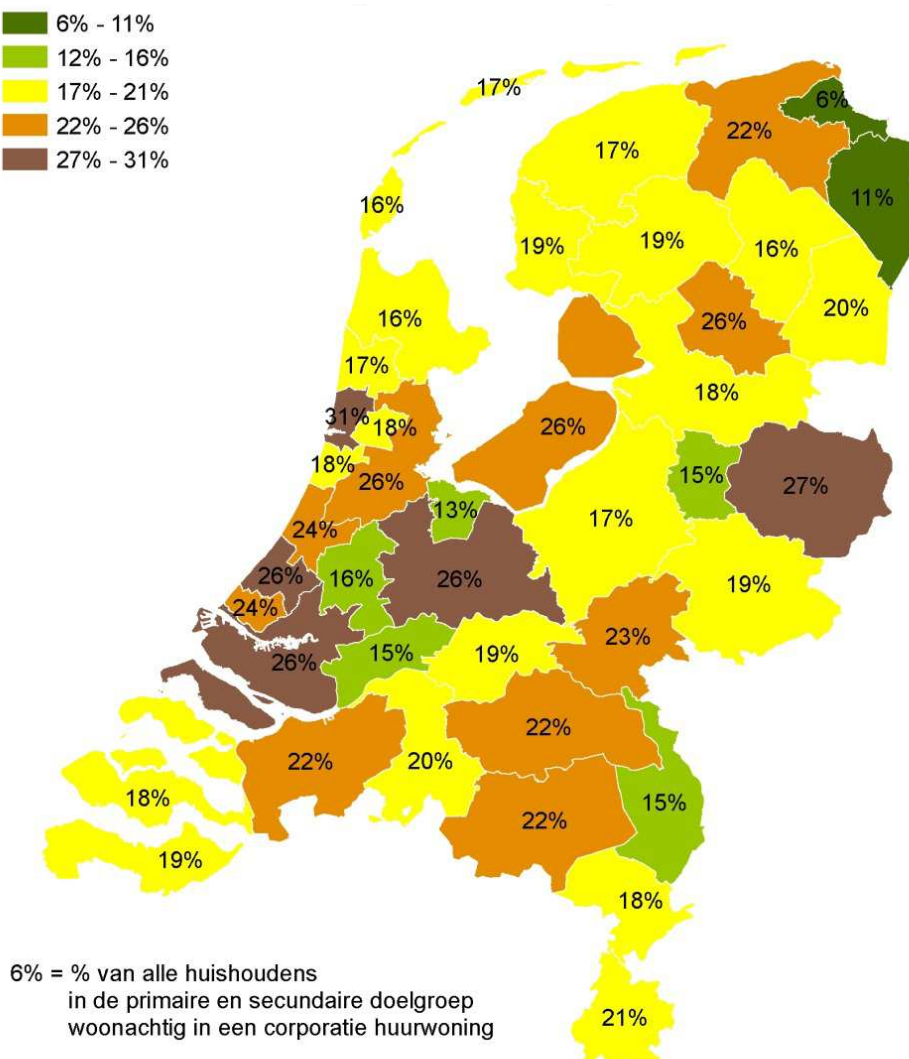
Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Bijlage 4 Kaarten op Corop-niveau

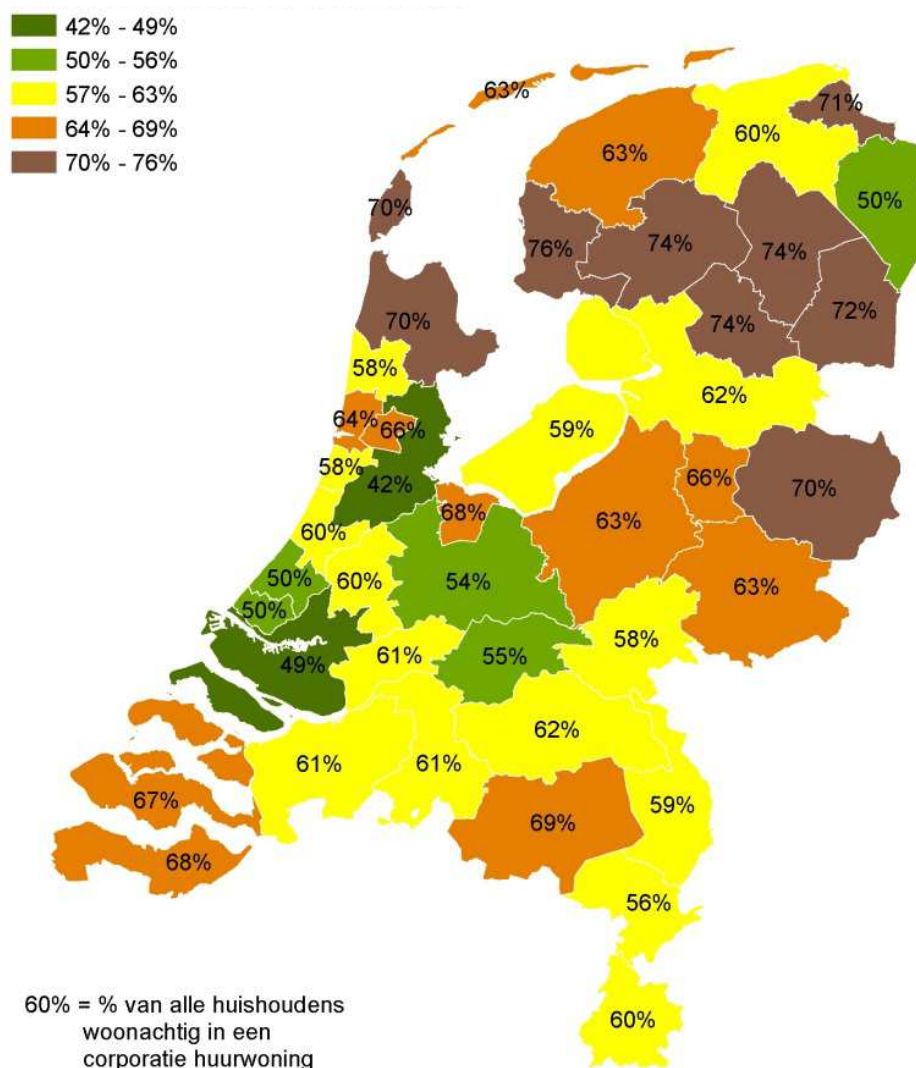
kaart 1 Aandeel huishoudens met te hoge woonlasten (basis)



kaart 2 Aandeel huishoudens met te hoge woonlasten (basis plus)

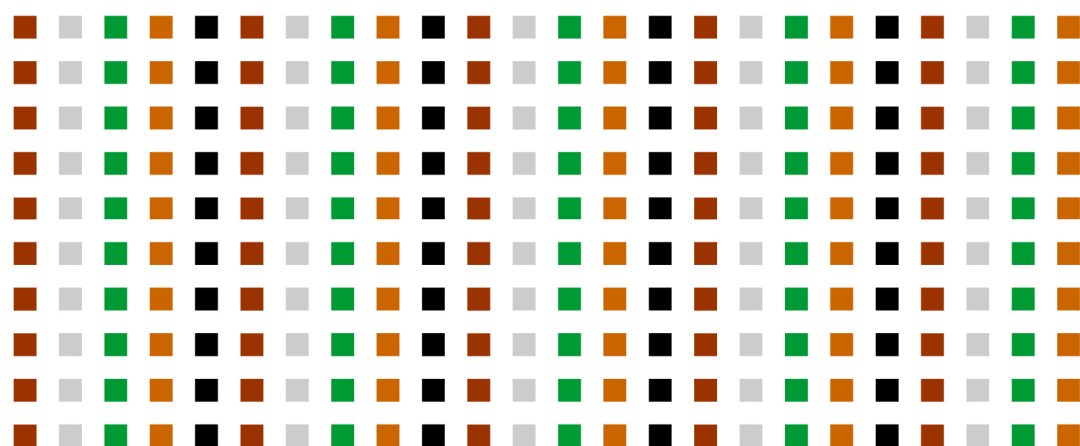


kaart 3 Aandeel huishoudens dat 'te ruim' woont



kaart 4 Aandeel huishoudens dat 'te krap' woont





Betaalbaar Wonen: woonlasten en kwaliteit in de sociale huursector

Dit onderzoek brengt de omvang van de betaalbaarheidsproblematiek in de Nederlandse sociale huursector in kaart. Het laat zien hoeveel en welke huishoudens te hoge woonlasten hebben.

