

RIGO-rapport

Samenvatting en conclusies

Woonlasten van huurders

Inleiding

De Nederlandse Woonbond zet zich in voor de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders. Daarbij kijkt zij niet alleen naar de huurlasten maar ook naar de energielasten. In opdracht van de Woonbond heeft RIGO onderzoek gedaan naar de huidige en verwachte woonlasten van huurders in de huidige kabinetsperiode, tot 2017.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2012. De uitkomsten gaan alleen over huurders van gereguleerde huurwoningen: zelfstandige huurwoningen met een kale huur (in 2012) tot de liberalisatiegrens (€664).

Woonlasten van huurders in 2012

Huurders van gereguleerde huurwoningen geven in 2012 gemiddeld €493 per maand uit aan woonlasten. Het grootste deel daarvan bestaat uit de huur. Bruto betalen huurders gemiddeld €452 aan hun verhuurders, netto (na aftrek van huurtoeslag) betalen zij €369 per maand aan huurlasten. De rest van de woonlasten (€125 gemiddeld) bestaan uit de kosten voor gas en elektriciteit.

Om te berekenen welk deel van hun inkomen huurders kwijt zijn aan woonlasten, maken we gebruik van het netto besteedbaar inkomen (excl. huurtoeslag). De netto huurquote van een doorsnee huurder bedraagt in 2012 bijna 22% en de energiequote 7%. De totale woonquote komt daarmee uit op 29% van het besteedbaar inkomen.

Woonlasten per inkomensgroep

In het onderzoek zijn vier inkomensgroepen onderscheiden:

- primaire doelgroep: huishoudens die op grond van hun inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag maar wel een belastbaar inkomen hebben onder de grens van € 33.614;
- middeninkomens: huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000.
- huishoudens met een hoger inkomen dan € 43.000.

Huurders uit de primaire doelgroep hebben door de huurtoeslag veel lagere woonlasten dan huurders uit de hogere inkomensgroepen. Huurders met een inkomen vanaf € 43.000 betalen de grootste bedragen aan zowel huur als energie. Toch geven zij slechts 19% van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten uit. Huurders uit de primaire en secundaire doelgroep besteden ruim 32% van het huishoudenbudget aan woonlasten.

Regionale verschillen

Er zijn flinke regionale verschillen in de woonlasten van huurders. Huurders in het noordoosten van Nederland hebben de hoogste woonquotes. Dit wordt deels veroorzaakt door hoge energierekeningen, maar komt vooral door de lage besteedbare inkomens van huurders in Drenthe en Groningen.

Woonlasten in perspectief

Om te kunnen beoordelen of de woonlasten van huurders betaalbaar zijn, sluiten we in dit onderzoek aan bij de definitie van armoede van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP). Huishoudens leven volgens het SCP in armoede als zij te weinig besteedbaar inkomen hebben om de minimale kosten voor basisbehoeften en sociale participatie te kunnen betalen.

RIGO heeft op basis van de criteria van het SCP en cijfers van het Nibud berekend hoeveel procent van de huurders na aftrek van hun woonlasten onvoldoende overhoudt om van te leven. In totaal kan 28% van de huurders van gereguleerde huurwoningen na aftrek van woonlasten de minimale kosten voor overige noodzakelijke uitgaven en sociale participatie niet betalen. Het gaat naar schatting om 724.000 huurders. Alleenstaanden en jongeren zijn hierbij oververtegenwoordigd.

Effecten van prijsontwikkelingen

De verwachting is dat de huur- en energieprijzen de komende jaren zullen stijgen, terwijl de koopkracht daalt. Voor zowel de huur als de energielasten heeft RIGO de ontwikkeling geraamd, op basis van reële prijzen (prijsniveau 2012), dus gecorrigeerd voor inflatie.

Veel verhuurders stellen hun streefhuurbeleid naar boven bij, mede als gevolg van de verhuurderheffing. Als verhuurders bij mutatie de maximale huurprijs zouden vragen, dan nemen de huurlasten zodanig toe, dat veel huurwoningen onbetaalbaar zullen worden voor de primaire en secundaire doelgroep.

Als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging stijgt de huur van huurders die de komende jaren niet verhuizen tot 2017 gemiddeld met bijna 8%. Huishoudens met een inkomen vanaf € 43.000 krijgen met de grootste jaarlijkse huurverhoging te maken. Huurders uit de primaire doelgroep, waarbij de huurstijging deels gecompenseerd wordt door de huurtoeslag, betalen in 2017 gemiddeld netto € 11 meer dan in 2012.

De ontwikkeling van de energieprijzen is onzeker. Uitgaande van een raming van ECN lopen de gemiddelde energielasten van huurders op van € 125 naar € 144 in 2017. Gecombineerd met de huurverhoging nemen de maandelijkse woonlasten van zittende huurders tussen 2012 en 2017 naar schatting toe met gemiddeld € 42. Het aantal huurders dat onvoldoende overhoudt voor overige uitgaven stijgt hierdoor naar ca. 891.000 in 2017.

Effecten van energiebesparing

De energielasten van huurders kunnen worden verminderd door energiebesparende maatregelen te nemen. In het Convenant Energiebesparing Huursector hebben de verhuurders toegezegd om de energiezuinigheid te verbeteren, zodat de voorraad in 2020 gemiddeld energielabel B (corporaties) of C (particuliere verhuurders) heeft. RIGO heeft een schatting gemaakt van de woonlastendaling die hiervan het gevolg kan zijn, uitgaande van de geraamde energieprijzen in 2017.

Gemiddeld kunnen de energielasten van huurders met € 18 in de maand dalen als gevolg van de afgesproken labelstappen. Bij huurwoningen met energielabel F en G bedraagt het verschil ongeveer €30 per maand. Deze besparing is veel kleiner dan de stijging van de maximale huur na het verbeteren van de energielabel. Alleen wanneer verhuurders een gematigd huurbeleid hanteren, profiteren huurders per saldo van lagere woonlasten. De Woonlastenwaarborg van Aedes en de Woonbond kan worden gebruikt om hierover afspraken te maken.