

Onderzoeksrapport woonzorgquote in Leeuwarden

Samenvatting

Op basis van de volkshuisvestingsvisie 'Nieuw Leeuwarder Bestek 2016 – 2020' en de prestatieafspraken 2016 is in 2016 onderzoek verricht naar de woonzorgquotes van de huurders van de corporaties.

Vanwege de beschikbaarheid van gegevens zijn alleen de huurders met een inkomen tot 120% van de bijstand onderzocht. Het betreft in totaal 6.052 huishoudens die een woning huren bij de corporaties Elkien en WoonFriesland.

De woonzorgenergiequote) (hierna te noemen WZE) bestaat uit de volgende delen:

Woonquote: huur, servicekosten, gemeentelijke belastingen minus huurtoeslag en kwijtschelding;

Energiequote: energiekosten (gemiddelde per 6 positie postcodegebied)

Zorgquote: premie basisverzekering minus zorgtoeslag.

Omdat niet van alle huishoudens alle gegevens bekend zijn, kon van 5.706 huishoudens de WZE berekend worden. Hiervan hebben 2.484 huishoudens een WZE die meer dan 40% van het netto-inkomen bedraagt. De WZE wordt voor een circa een kwart bepaald door de energiekosten. Het zijn daarnaast vooral huishoudens in een huurwoningen met een brutohuur boven de € 500 met een te hoge WZE. Van de verschillende huishoudenstypen hebben alleen de eenoudergezinnen een gemiddelde WZE die hoger is dan 40% van het netto-inkomen.

Inhoudsopgave

Inleiding

Achtergrond

Onderzoeksopzet

Uitkomsten

Conclusies

Onderzoekresultaten in tabellen en grafieken

Inleiding

In dit onderzoeksrapport 'Woonzorgquote Leeuwarden' worden de uitkomsten van het onderzoek naar de woonzorgquote van huishoudens in de huurwoningen van de corporaties Elkien en WoonFriesland gepresenteerd.

In de volkshuisvestingsvisie 'Nieuw Leeuwarder Bestek 2016 – 2020' is geconstateerd dat er een groeiend aantal huishoudens is dat een betalingsrisico loopt. Hierover zijn vervolgens in de prestatieafspraken 2016 afspraken over opgenomen, in het bijzonder om te onderzoeken hoe de woonzorgquote van de doelgroep opgebouwd is. Dit onderzoek past binnen de bredere inzet van vooral de gemeente om armoede aan te pakken.

Leeswijzer

Het rapport begint met de achtergrond van het onderzoek en wat hierover in de volkshuisvestingsvisie en de prestatieafspraken 2016 is opgenomen. Vervolgens wordt ingegaan op de onderzoeksopzet: op welke manier is het onderzoek uitgevoerd en welke definities zijn gehanteerd, maar ook wat niet is onderzocht. Daarna volgt de kern: de uitkomsten van dit onderzoek. Hier wordt dan stilgestaan bij hoe de woonzorgquote is opgebouwd. Er wordt extra stilgestaan bij eenoudergezinnen, omdat deze groep gemiddeld de hoogste woonzorgquote heeft. Dit onderzoeksrapport wordt afgerond met een aantal afsluitende conclusies.

Achtergrond onderzoek woonzorgquote

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben gezamenlijk geconstateerd dat binnen de volkshuisvesting het thema betaalbaarheid de grootste prioriteit heeft. Dit is vertaald in de volkshuisvestingsvisie Nieuw Leeuwarder Bestek 2016-2020. Daarin is geconstateerd dat een groeiend aantal huishoudens een betalingsrisico loopt. Landelijke en lokale cijfers wijzen uit dat een groeiende groep huishoudens een steeds groter deel van hun inkomen kwijt is aan woonlasten. Uit de wijkenenquête bleek dat in 2014 meer dan 43% van de huurders meer dan 40% van het netto-inkomen aan huur en energie betaalden. De volkshuisvestingsvisie stelt dat idealiter de woonzorgquote (de definitie hiervan volgt in het volgende hoofdstuk) niet boven de 40% van het netto-inkomen uitkomt.

In de visie is vastgelegd dat partijen in dit kader tot 2020 het volgende gaan doen:

- De corporaties kiezen voor gematigde ontwikkeling van de huurlasten en energiebesparing. De gemeente voor lage lokale lasten, bijzondere bijstand en werkgelegenheidsbevordering. De huurdersorganisaties voor budgetvoorlichting en signalering van knelsituaties.
- Monitoren van woonzorgquotes, waarbij we streven naar een quote van 40%. We besteden in de monitor ook aandacht aan de quote van grote gezinnen.

De uitgangspunten en acties uit de volkshuisvestingsvisie zijn nader uitgewerkt in de prestatieafspraken 2016. Hierover is de volgende afspraak gemaakt:

De gemeente doet, in samenwerking met corporaties en huurdersorganisaties, onderzoek naar woonzorgquotes van huishoudens, waarbij zij problematische quotes (boven de 40%) in beeld brengen. Dit onderzoek moet meer zicht bieden op de woonzorgquotes, beïnvloedbaarheid hiervan en de beschikbaarheid van huurwoningen voor verschillende inkomens en huishoudenstypen. Het onderzoek is in het tweede kwartaal 2016 beschikbaar. Partijen ontwikkelen aansluitend eventuele interventie maatregelen die vanaf het derde kwartaal 2016 toegepast worden. We onderzoeken daarbij nadrukkelijk de situatie van grote gezinnen.

Het kostte meer tijd om het onderzoek goed uit te kunnen voeren. Vandaar dat we in de prestatieafspraken 2017 aanvullende afspraken hebben gemaakt.

Onderzoeksopzet

Het onderzoek naar de woonzorgquotes is gebaseerd op de volgende onderzoeksopzet.

De centrale onderzoeksvraag:

Klopt het beeld uit de wijkenquête van 2014 dat 43 % van de huishoudens een woonzorgquote boven de 40% heeft? Zo nee, hoeveel huishoudens hebben een woonzorgquote boven de 40%?

en de daarbij behorende deelvragen:

1. *hoeveel van de huishoudens met een woonzorgquote (incl. energie) boven de 40% bewonen een corporatiewoning?*
2. *hoe hoog is hun woonzorgquote en hoe is hun woonzorgquote opgebouwd?*
3. *welke kenmerken hebben deze huishoudens qua samenstelling, leeftijd en inkomensbron(nen)?*
4. *in welke wijken/buurtten en dorpen wonen deze huishoudens?*

De uitkomsten moeten inzicht geven in de kosten die worden gemaakt van wonen (in de brede zin van het woord: huur, energie, belastingen) en zorg in relatie met het besteedbaar inkomen.

Afbakening onderzoek

- Alleen de huishoudens die een huurwoning van de corporaties Elkien en WoonFriesland huren zijn onderzocht. De reden hiervoor is dat alleen van de corporatiewoningen de huurprijs bekend is.
- De huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau (tot 120%) zijn onderzocht. De reden is dat de gemeente hiervan de gegevens heeft. Andere bronnen van inkomens zijn minder actueel (CBS), niet specifiek genoeg; d.w.z.. niet op huisadres beschikbaar (CBS) of onvoldoende betrouwbaar (wijkenenquête).
- Bij de zorgquote is alleen gerekend met de basispremie en de zorgtoeslag. Eventueel eigen risico en aanvullende verzekeringen zijn niet gebruikt, omdat hiervan geen beschikbare gegevens bekend zijn.
- Qua energie is gebruik gemaakt van gegevens op het 6 positie postcodeniveau. Dit betekent in een aantal gevallen dat het gemiddelde energieverbruik van een mix van huur- en koopwoningen of een mix van grotere en kleinere woningen is gebruikt.

De afbakening betekent dat we niet de huishoudens met een andere bron van inkomen, waaronder hogere maar mogelijk ook lagere inkomens, in de huurwoningen van de corporaties konden onderzoeken. Voor een bredere afbakening zijn onvoldoende gegevens op huisadres beschikbaar zijn.

Samenstelling van de diverse quotes:

De woonquote is samengesteld uit: huur en servicekosten en gemeentelijke belastingen: afvalstoffenheffing (€ 165 / € 250 per jaar) en rioolheffing (€ 60 / € 90 per jaar). Voor beide laatstgenoemde belastingen is een gemiddeld/fictief bedrag gehanteerd van € 25 per maand. Van de onderzochte groep komt een groot gedeelte in aanmerking voor kwijtschelding van belastingen. Bij de gemeente kan kwijtschelding worden aangevraagd voor de afvalstoffenheffing, de rioolheffing en voor de hondenbelasting voor de eerste hond. Bij het waterschap is kwijtschelding mogelijk voor de verontreinigingsheffing en de ingezetenenheffing. In deze rapportage wordt verondersteld dat de huishoudens maximaal gebruik maken van alle regelingen die op hen van toepassing zijn. De som van de verschillende componenten is gedeeld door het huishoudinkomen per maand. Bij de berekening van de woonquote is rekening gehouden met ontvangen huurtoeslag. Hierbij is uitgegaan van percentages die variëren van 7% tot 50% (zie tabel ...) afhankelijk van huur en inkomen, maar niet met eventueel ontvangen kwijtscheldingen en eigen vermogen.

De zorgquote heeft betrekking op de betaalde premie voor de basisverzekering, deze is voor iedereen wettelijk verplicht, en eventueel een aanvullende verzekering. Hiervoor is een gemiddeld bedrag van € 100 per maand opgenomen per persoon vanaf 18 jaar. Afhankelijk van het inkomen en het vermogen van het huishouden kan zorgtoeslag worden aangevraagd. Zorgtoeslag is een maandelijkse financiële bijdrage van de overheid waarmee de zorgverzekering (deels) betaald kan worden. Deze zorgtoeslag (max € 83 alleenstaand/€ 158 met partner) is in mindering gebracht bij de uiteindelijke berekening van de zorgquote. De zorgtoeslag is niet afhankelijk van de hoeveelheid zorg die mensen nodig hebben. Met het eigen risico van € 385 en andere uitgaven, zoals niet voor vergoeding in aanmerking komende zorgkosten, is geen rekening gehouden.

De energiequote: de gehanteerde bedragen komen uit het bestand "Energie in beeld 2015". Dit bestand wordt aangeleverd op 6-positie postcode niveau. Dit betekent dat voor elke woning in het betreffende postcodegebied de energiebedragen hetzelfde zijn en de gegevens voldoende betrouwbaar zijn.

Inkomen: aangezien dit onderzoek betrekking heeft op de minima (specifiek: personen in de bijstand) is voor gegevens omtrent het inkomen hoofdzakelijk gebruik gemaakt van het bestand van sociale zaken van de gemeente Leeuwarden. Hierdoor ontstaat een beeld van de uitgaven ten behoeve van wonen en zorg en de resterende bestedingsruimte. Ontbrekende gegevens zijn aangevuld met gegevens van het CBS "Regionaal inkomens onderzoek 2013". Gegevens worden

Bronnen

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van geanonimiseerde bestaande databestanden van zowel de gemeente (woningvoorraad, OZB, uitkeringsgerechtigden, bevolkings- en gezinssamenstelling) als van de corporaties (huren en servicekosten). Deze bestanden zijn aangevuld met gegevens over het gemiddelde energieverbruik van huishoudens.

Werkwijze

Het onderzoek werd hoofdzakelijk uitgevoerd op basis van deze gegevens en vergeleken met de output uit de wijkenenquête 2014 en het WoON 2015. Daarnaast is gebruik gemaakt van geaggregeerde data (inkomensgegevens) uit het Rio (2012/2013) op wijkniveau.

Het uitgebreide databestand is vervolgens nog gekoppeld aan het aangeleverde bestand van het bureau Kwiz; dit is het bestand dat is gebruikt voor het samenstellen van de armoedemonitor.

Uitkomsten

Uit het onderzoek blijkt dat een belangrijk deel van de huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau een te hoge WZE heeft. In totaal hebben 2.484 (43,5%) van de onderzochte 5.706 huishoudens een WZE die boven de 40% van het netto inkomen ligt.

Het valt op dat de groep huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau voor een belangrijk deel uit een- en tweepersoonshuishoudens bestaat. Het aantal meerpersoonshuishoudens is relatief gering (20%). De WZE van de onderzochte eenoudergezinnen vallen in negatieve zin op. Deze groep heeft gemiddeld een WZE boven de 40%.

Huishoudens die een corporatiewoning huren met een huurprijs tussen de circa € 230 en € 410 per maand, betalen allemaal dezelfde netto huur van € 230. Dit komt omdat de huurtoeslag het bedrag tussen de € 230 en € 410 voor 100% compenseert. Voor huurwoningen met een bruto huur boven de € 410 loopt de netto huur sneller op, mede afhankelijk van het type huishouden (leeftijd, inkomen en gezinssamenstelling bepalen hoogte van de huurtoeslag).

De zorgkosten die meegenomen zijn in dit onderzoek dragen in beperkte mate bij aan de WZE van huishoudens. Voor individuele huishoudens kan dit sterk verschillen, afhankelijk of en zo ja, welke aanvullende verzekering gekozen is. Ook in hoeverre het eigen risico van € 350 gebruikt is, draagt bij aan hoeveel geld het huishouden overhoudt.

De energiekosten verschillen per huishouden. Deze kosten dragen ook in belangrijke mate bij aan de totale WZE. Gemiddeld bedraagt dit een kwart van de WZE.

Qua verdeling naar wijken valt op vooral de dorpen Wergea/ Warten en Grou het aandeel huishoudens met een WZE van boven de 40% groot is. Van de wijken in de stad hebben vooral de huurders in de Vossepark en Aldlân een WZE boven de 40%. In absolute aantallen hebben de wijken Bilgaard en de Binnenstad de meeste huurders met een WZE boven de 40%.

Conclusies

Uit het onderzoek blijkt dat een substantieel deel van de onderzochte huishoudens een WZE heeft boven de 40%. Conform het beleid in de volkshuisvestingsvisie en de afspraken in de prestatieafspraken 2016 en prestatieafspraken 2017 betekent dit dat partijen instrumenten gaan inzetten om dit naar beneden te brengen.

Een andere conclusie is dat een deel (37%) van de huurders onderzocht is. Er is in de prestatieafspraken 2017 afgesproken dat partijen in 2017 gaan onderzoeken of het zinvol en haalbaar is om andere doelgroepen, dan in voorliggend onderzoek is onderzocht, te onderzoeken.

Een hoge WZE is voor een deel gekoppeld aan een hoge bruto huur. Boven de grens van € 409 lopen de netto huren voor huishoudens op, zeker boven de aftoppingsgrenzen voor de verschillende huishoudentypen. Het is op basis van het onderzoek niet te verklaren wat de oorzaken zijn dat huren te hoog zijn in relatie tot het inkomen. Doordat intussen corporaties verplicht zijn huishoudens toe te wijzen op basis van het huishoudenssamenstelling en inkomen (passend toewijzen), verwachten we dat deze situatie in de loop van de tijd zich enigszins in gunstige zin zal ontwikkelen.

Een andere belangrijke component van de WZE zijn de energielasten. Uit het onderzoek is niet te halen welk deel van deze energielasten gekoppeld zijn aan het type woning (bijvoorbeeld huurwoningen met weinig energiebesparende maatregelen) of aan het gedrag van huurders.

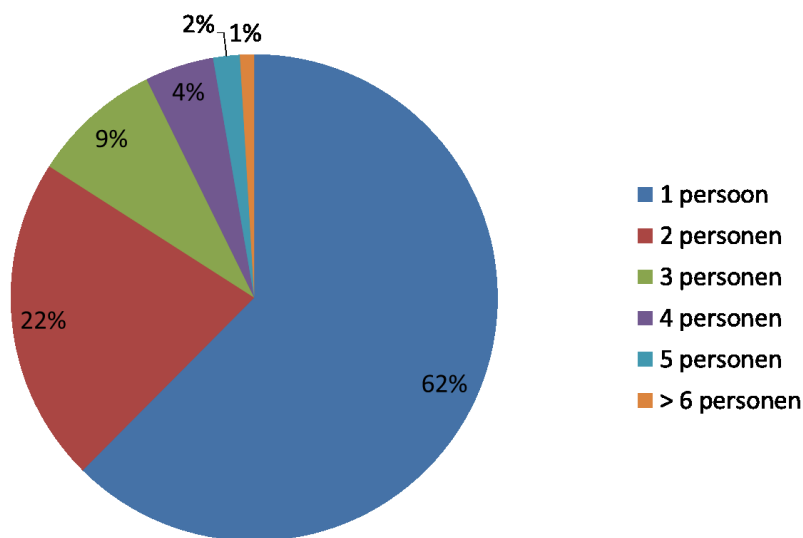
De groep eenouder gezinnen valt in negatieve zin op, doordat ze gemiddeld een duurdere huurwoning hebben en daarmee (meer huur en hogere energierekening) gemiddeld ook de hoogste WZE.

Onderzoeksresultaten in tabellen en grafieken

Van de onderzochte 6.052 huishoudens waren er 3.259 (54%) van Elkien en 2.793 (46%) van WoonFriesland. Het totaal aantal huurwoningen van de corporaties gezamenlijk betreft 16.384.

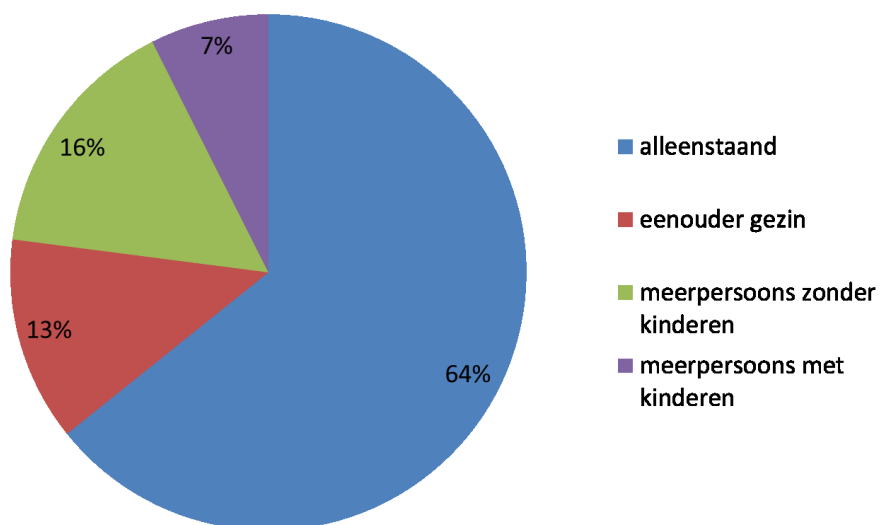
| Leeftijd tussen 21 jaar en de pensioengerechtigde leeftijd | | | | |
|--|---------------|------------------------|------------|--|
| Inkomensgrens | Alleenstaande | Alleenstaande ouder | Gehuwden | |
| 100% | € 951,65 | € 1.223,54 | € 1.359,49 | |
| 105% | € 999,23 | € 1.284,72 | € 1.427,46 | |
| 110% | € 1.046,82 | € 1.345,89 | € 1.495,44 | |
| 115% | € 1.094,40 | € 1.407,07 | € 1.563,41 | |
| 120% | € 1.141,98 | € 1.468,25 | € 1.631,39 | |

Tabel 1: inkomens per type huishouden



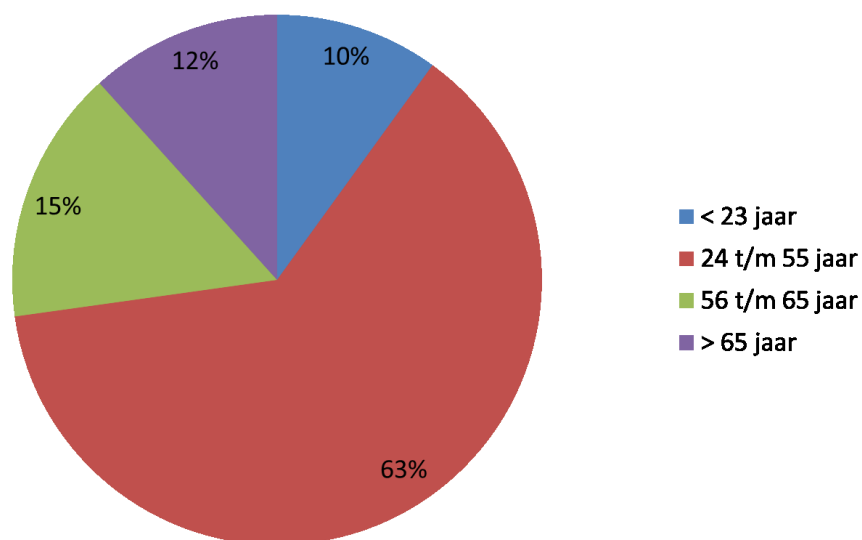
Figuur 1: onderverdeling naar huishoudensgrootte

Het merendeel van de onderzochte huishoudens bestaat uit eenpersoonshuishoudens (62%) of twee personen (22%). 16 % bestaat uit meerpersoonshuishoudens.



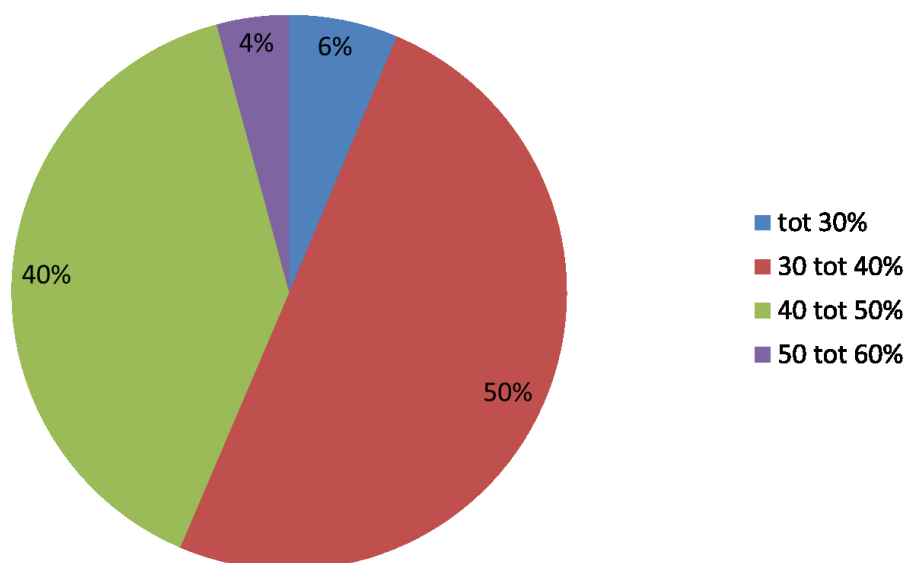
Figuur 2: huishoudens naar samenstelling

Van de onderzochte huishoudens bestaat 20% uit meerpersoonshuishoudens (13% eenouder en 7% meerpersoons met kinderen).



Figuur 3: huishoudens naar leeftijd hoofdbewoner

Het merendeel van de onderzochte huishoudens heeft een hoofdbewoner in de leeftijd tussen de 24 en 65 jaar (in totaal 78%).



Figuur 4: woonzorgquote als percentage netto-inkomen

Van de onderzochte huishoudens heeft 44% een woonzorgquote van meer dan 40% van het netto-inkomen.

| Huurbedragen en huurtoeslag (globale berekening) | | | | |
|--|-------------|------------|----|--|
| Bruto huur | Huurtoeslag | Netto huur | % | |
| € 250 | € 18 | € 232 | 7 | |
| € 300 | € 68 | € 232 | 23 | |
| € 400 | € 168 | € 232 | 42 | |
| € 500 | € 237 | € 263 | 47 | |
| € 600 | € 298 | € 302 | 50 | |
| € 700 | € 338 | € 362 | 48 | |
| € 800 | € 0 | € 800 | 0 | |

Tabel 2: overzicht bruto huur en netto huur

Uit voorgaande tabel is te zien dat tot circa een huur van € 500 deze huur voor een belangrijk deel door de huurtoeslag gecompenseerd wordt. Het rijk hanteert daarvoor het volgende stelsel:

- De basishuur (de huur die huurtoeslagontvangers minimaal zelf moeten betalen) bedraagt in 2016 € 231,87 voor huishoudens jonger dan 65 jaar, € 230,05 voor oudere alleenstaanden en € 228,24 voor oudere meerpersoonshuishoudens.
- In 2016 is de kwaliteitskortingsgrens € 409,92. Is de feitelijke huur lager dan deze kwaliteitskortingsgrens, dan krijgt de toeslagontvanger het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur en de feitelijke huur vergoed.
- Is de feitelijke huur hoger dan de kwaliteitskortingsgrens, dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een toeslagontvanger wat hij van de huur boven de

kwaliteitskortingsgrens nog vergoed krijgt. Daarbij hanteert de overheid de zogenaamde aftoppingsgrenzen.

Voorbeeld 1: Zo krijgt een eenpersoonshuishouden van het deel tussen € 409,92 en € 586,68 (de aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens) nog 65 procent vergoed, en van het deel boven € 586,68 (dus tot aan de huurtoeslaggrens van € 710,68) nog 40 procent.

Voorbeeld 2: Een meerpersoonshuishouden krijgt van het deel tussen € 409,92 en € 628,76 (de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens) nog 65 procent vergoed, en van het deel daarboven 0 procent (tenzij tenminste een persoon ouder dan 65 of gehandicapt is, dan 40 procent).

| Categorie (alle woningen) | Woonquote | | Woonzorgquote | | Woonenergiezorgquote | | |
|------------------------------|-------------|------------|---------------|------------|----------------------|------------|---------------|
| | Frequency | Percent | Frequency | Percent | Frequency | Percent | Valid Percent |
| tot 30% | 4602 | 76,1 | 3360 | 55,5 | 361 | 6 | 6,3 |
| 30 tot 40% | 1396 | 23,1 | 2614 | 43,2 | 2855 | 47,2 | 50,0 |
| 40 tot 50% | 54 | 0,9 | 78 | 1,3 | 2244 | 37,1 | 39,3 |
| 50 tot 60% | 0 | 0 | 0 | 0 | 240 | 4 | 4,2 |
| meer dan 60% | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0,1 | 0,1 |
| missing | 0 | 0 | 0 | 0 | 346 | 5,7 | |
| Total | 6052 | 100 | 6052 | 100 | 6052 | 100 | 100 |

Tabel 3: onderverdeling naar woonquote, zorgquote en energiequote

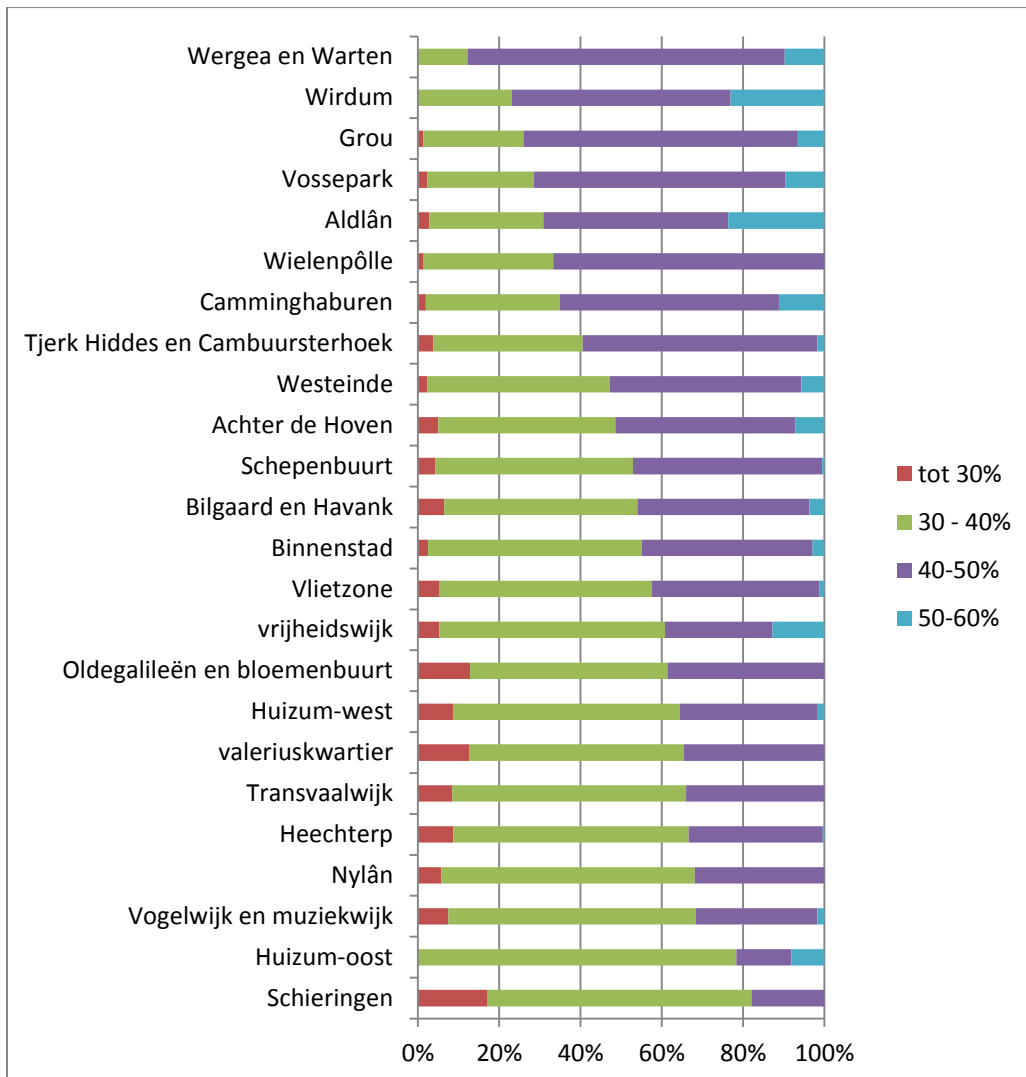
Voorgaande tabel laat het WZE percentage zien van het aantal huishoudens, onderverdeeld naar woonquote, zorgquote en energiequote.

| Categorie: Woonzorgenergiequote | huur <= 587 | | huur > 587 en <= 628 | | huur > 628 | |
|------------------------------------|-------------|------------|----------------------|------------|------------|------------|
| | Frequency | Percent | Frequency | Percent | Frequency | Percent |
| tot 30% | 358 | 6,6 | 3 | 0,8 | 0 | 0 |
| 30 tot 40% | 2711 | 50 | 105 | 29,2 | 39 | 14,5 |
| 40 tot 50% | 2044 | 37,7 | 128 | 35,7 | 72 | 26,8 |
| 50 tot 60% | 55 | 1 | 59 | 16,4 | 126 | 46,8 |
| meer dan 60% | 256 | 4,7 | 1 | 0,3 | 5 | 1,9 |
| missing | | | 63 | 17,5 | 27 | 10 |
| Total | 5424 | 100 | 359 | 100 | 269 | 100 |

Tabel 4: WZE per verschillende aftoppingsgrenzen

In voorgaande tabel is de WZE per categorie huurwoning weergegeven. De gehanteerde huurprijzen corresponderen met de zogenaamde aftoppingsgrenzen. De grens van € 587 is bedoeld voor een- en tweepersoonshuishoudens (met recht op huurtoeslag), de grens van € 628 voor meerpersoonshuishoudens (met recht op huurtoeslag) en de huren boven de € 628 voor alle huishoudens zonder recht op huurtoeslag en met een inkomen onder de € 35.000. Uit de tabel valt

op te maken dat bij de hoge huren (boven de € 628) een ruime meerderheid van de huishoudens een WZE van boven de 40% heeft.



Figuur 5: % onderzochte huishoudens naar WZE quote per wijk/ dorp

Uit figuur 5 is te zien dat verhoudingsgewijs de onderzochte huurders in Wergea en Grou de hoogste WZE hebben. In Schieringen, Oldegalileëen en Valeriuskwartier zijn verhoudingsgewijs de meeste huurders met een WZE tot 30%.

| Bruto huur | Eenoudergezinnen | Alle onderzochte huurders |
|------------------|------------------|---------------------------|
| tot € 300 | 1,2% | 3,4% |
| 300 - 400 | 13,1% | 25,2% |
| 400 - 500 | 40,4% | 36,5% |
| 500 - 600 | 29,9% | 26,8% |
| 600 - 700 | 14,5% | 7,7% |
| 700 - 710 | 0,9% | 0,4% |
| Totaal | 100% | 100% |

| WZE | Eenoudergezinnen | Alle onderzochte huurders |
|---------------------|------------------|---------------------------|
| tot 30% | 0,9% | 6,0% |
| 30 - 40% | 25,6% | 47,2% |
| 40 - 50% | 56,5% | 37,1% |
| 50 - 60% | 9,5% | 4,0% |
| meer dan 60% | 0,4% | 0,1% |
| ontbrekend | 7,1% | 5,7% |
| Totaal | 100% | 100% |

Tabel 6 en 7: verschil eenoudergezinnen en de hele onderzoeksgroep

Uit de tabellen 6 (bruto huur) en 7 (WZE) valt duidelijk op dat de groep eenoudergezinnen een aanmerkelijk minder gunstige WZE hebben dan de totale onderzochte groep huurders. Voor een belangrijk deel is dit terug te voeren op de duurdere huurwoningen.