

Betaalbaarheid van het huren in Den Helder

in opdracht van
SHB Den Helder

Gerard Jager
Oktober 2015



Achtergrond

Hogere huren o.a. door verhuurdersheffing

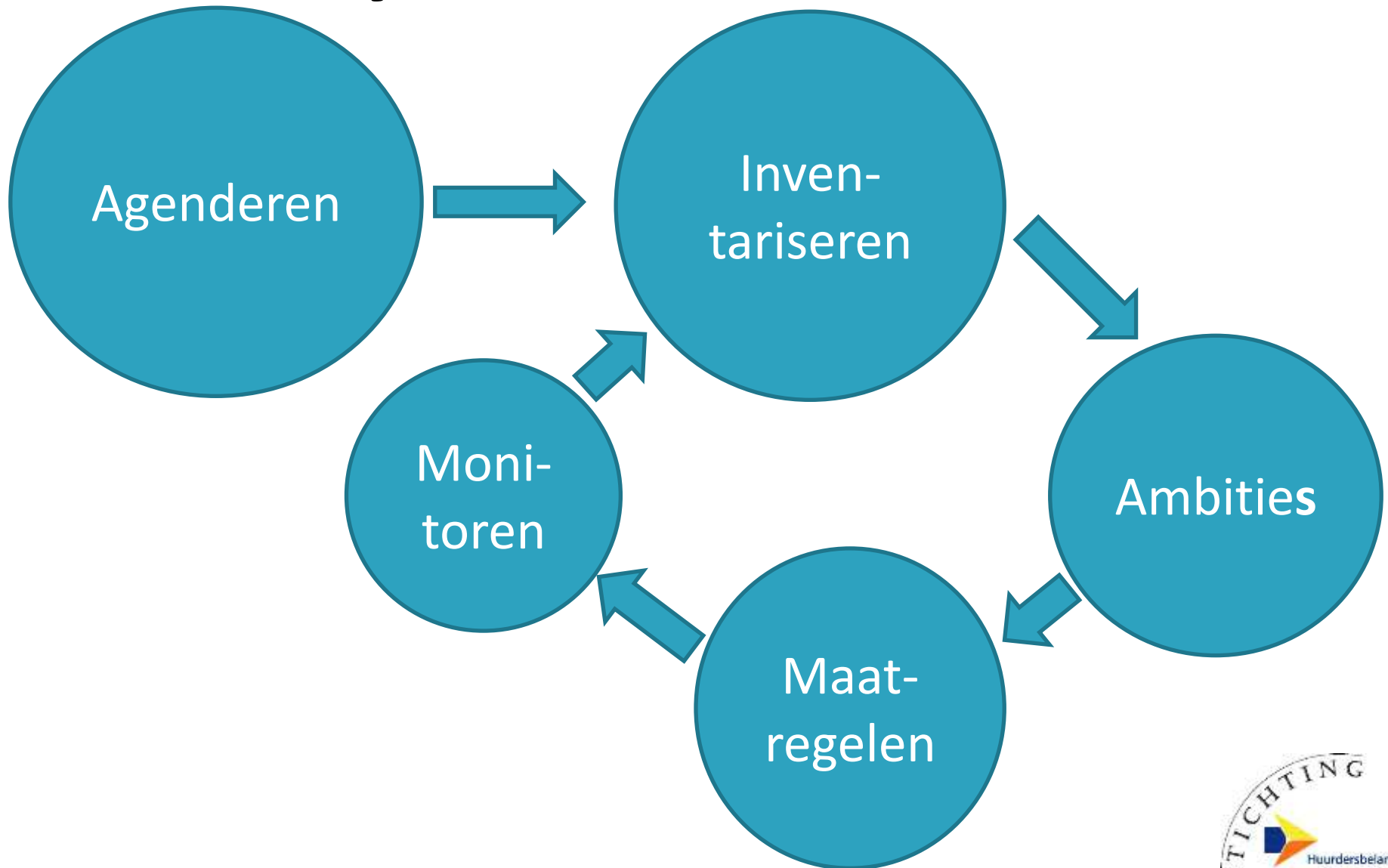
Dalende inkomens van huurders

Signalen van stille armoede bij SHB

Naar een beleid voor betaalbaarheid?

Waarom onderzoek?

Beleidscyclus woonlastenbeleid



Doelen van het onderzoek

- Het in kaart brengen wat de huurders bij Woningstichting Den Helder kwijt zijn aan woonlasten in relatie tot hun inkomen.
- Het structureren van de beleidsvorming over woonlasten van huurders.

Plus: SHB bij de huurders in beeld



Digitale enquête: wie doen mee?

- 1369 afgeronde enquêtes



Digitale enquête: wie doen mee?

- 1369 afgeronde enquêtes
- 15 procent respons



Digitale enquête: wie doen mee?

- 1369 afgeronde enquêtes
- 15 procent respons
- 45 procent ouderen



Digitale enquête: wie doen mee?

- 1369 afgeronde enquêtes
- 15 procent respons
- 45 procent ouderen
- Voldoende respons om betrouwbare uitspraken te doen



Digitale enquête: wie doen mee?

- 1369 afgeronde enquêtes
- 15 procent respons
- 45 procent ouderen
- Voldoende respons om betrouwbare uitspraken te doen
- 785 huurders willen meedoen met een (digitaal) woonlastenpanel



Huur, huurtoeslag en inkomen

	Gemiddelde Den Helder	Gemiddelde landelijk
Kale huur (zonder servicekosten)	€ 518	€ 575*
Gemiddelde huurtoeslag	€ 182	€ 183**
Huurtoeslag gebruik	36%	46%**
Netto besteedbaar huishoudinkomen	€ 1745	€ 1883**

Servicekosten en energielasten

	Gemiddelde Den Helder	Landelijk
Servicekosten (exclusief stookkosten en water)	€ 18	€ 19*
Energielasten	€ 116	€ 136**

Woonlastenquotes

	Inkomen	Huurquote	Energie- quote	Woonlasten- quote
	gem.	mediaan*	mediaan	mediaan
Totaal	€ 1745	28%	7%	35%

Woonlastenquotes

	Inkomen	Huurquote	Energie- quote	Woonlasten- quote
	gem.	mediaan*	mediaan	mediaan
Paar	€ 2105	25%	6%	31%
Gezin	€ 2006	27%	8%	35%
Totaal	€ 1745	28%	7%	35%

Woonlastenquotes

	Inkomen	Huurquote	Energie- quote	Woonlasten- quote
	gem.	mediaan*	mediaan	mediaan
Alleenstaand	€ 1437	30%	7%	37%
Paar	€ 2105	25%	6%	31%
Gezin	€ 2006	27%	8%	35%
Totaal	€ 1745	28%	7%	35%

Woonlastenquotes

	Inkomen	Huurquote	Energie- quote	Woonlasten- quote
	gem.	mediaan*	mediaan	mediaan
Alleenstaand	€ 1437	30%	7%	37%
Eenoudergezin	€ 1377	31%	9%	40%
Paar	€ 2105	25%	6%	31%
Gezin	€ 2006	27%	8%	35%
Totaal	€ 1745	28%	7%	35%

Woonlastenquotes

	Inkomen	Huurquote	Energie- quote	Woonlasten- quote
	gem.	mediaan*	Mediaan	mediaan
Jonger dan 35	€ 1596	27%	7%	35%
35 tot 55 jaar	€ 1599	29%	8%	37%
55 tot 65 jaar	€ 1620	30%	7%	37%
65 jaar of ouder	€ 1927	26%	6%	33%
Totaal	€ 1745	28%	7%	35%

Betaalbaarheidsrisico

	Onder basisbudget*	Onder NVMT-budget**	Boven NVMT-budget**
Den Helder	15%	9%	77%
Referentie	17%	9%	74%

Het Sociaal Cultureel Planbureau hanteert de volgende armoedegrenzen:

* Het basisbehoeftebudget omvat de minimale uitgaven van een zelfstandig huishouden aan onvermijdbare, basale zaken zoals voedsel, kleding en wonen.

**Het referentiebudget, het Niet-Veel-Maar-Toereikend-budget (NVMT), is iets ruimer doordat het ook rekening houdt met de minimale kosten van ontspanning en sociale participatie.

De armoedegrens houdt geen rekening met onvermijdbare uitgaven wegens ziekte. In plaats van onder of boven de armoedegrens spreekt men van het hebben van een betaalbaarheidsrisico.

Betaalbaarheidsrisico naar huishouden

	Onder armoedegrens	Boven armoedegrens
Alleenstaand	24%	76%
Eenoudergezin	67%	33%
Paar	10%	90%
Gezin	40%	60%
Totaal	23%	77%

Een betaalbaarheidsrisico komt relatief het vaakst voor bij eenoudergezinnen (67%) en gezinnen (40%)

Betaalbaarheid naar inkomensbron

	Onder armoedegrens	Boven armoedegrens
Loondienst	25%	75%
AOW / pensioen	8%	92%
WW uitkering	57%	43%
WIA / WAO	39%	61%
Bijstandsuitkering	83%	17%
Totaal	23%	77%

Betaalbaarheid naar leeftijd

	Onder armoedegrens	Boven armoedegrens
Jonger dan 35	34%	66%
35 tot 55	45%	55%
55 tot 65	29%	71%
65 of ouder	7%	93%
Totaal	23%	77%

Betaalbaarheid naar woonduur

	Onder armoedegrens	Boven armoedegrens
Korter dan 5 jaar	32%	68%
5 tot 10 jaar	24%	76%
10 tot 20 jaar	27%	73%
20 jaar of langer	14%	86%
Totaal	23%	77%

Armoede naar doelgroep

	Onder armoedegrens	Boven armoedegrens
Huurtoeslagontvanger	37%	63%
inkomen tot € 34.911	2%	98%
Middeninkomens	0%	100%
Totaal	23%	77%

Relatie woonlasten - inkomen

- De gemiddelde woonlasten zijn:

	Den Helder	Referentie
Hoog gezien mijn inkomen	67%	67%
Passend gezien mijn inkomen	29%	31%
Laag gezien mijn inkomen	1%	1%
Anders	3%	1%

Bezuinigen

- **90% geeft aan te zijn gaan bezuinigen op uitgaven de afgelopen twee jaar.**

Top 5 bezuinigingsmaatregelen

Ik koop minder vaak kleding 85%

Ik ga naar een goedkopere supermarkt 81%

Ik ga minder vaak uit 66%

Ik zet de verwarming lager 57%

Ik ga niet meer op vakantie 56%

Risico nemen bij bezuinigingen

Armoede kan ertoe leiden dat mensen risicovol gedrag gaan vertonen

- 30 procent stelt het bezoek aan een tandarts, fysiotherapeut of medisch specialist uit
- 16 procent heeft een aanvullende zorgverzekering opgezegd.
- 12 procent stelt de aankoop van medicijnen uit
- 7 procent heeft een hoger eigen risico op de zorgverzekering genomen

Bezuinigen op participatie

Sommige mensen bezuinigen op hun deelname aan de maatschappij

- 48 procent heeft een abonnement van een krant of tijdschrift opgezegd
- 28 procent heeft in de afgelopen twee jaar het lidmaatschap van een vereniging opgezegd

Reacties en panel

- Het onderzoek is in het algemeen goed ontvangen. Mensen zijn blij dat ze hun verhaal kunnen doen.
- Een aantal mensen vraagt zich af hoe de enquête anoniem kan zijn als ze wel hun naam opgeven.
- Mensen vragen om een terugkoppeling.
- Er is ruim belangstelling voor een panel – 785 kandidaten!

Anonimiteit

- In het rapport noch in een andere rapportage naar aanleiding van deze enquêtes worden gegevens verstrekt die te herleiden zijn naar individuele personen.
- Als mensen hun uitdrukkelijke toestemming gegeven hebben hun contactgegevens door te geven, geeft het WKA alleen die contactgegevens door en geen andere gegevens.
- Toelichtingen op vragen zijn zoveel mogelijk geanonimiseerd voordat ze beschikbaar zijn gesteld aan de SHB.

Voorbeeld: Ambities

Verhuurder

Gelijkblijvend of minder betaalbaarheidsrisico

Hoeveel (goedkope en dure) scheefheid is acceptabel

Welke kwaliteit voor welke prijs bieden we

Welke prijsklassen willen we aanbieden

Willen we bepaalde doelgroepen (primair, secundair) huisvesten?

Voorbeeld: Ambities

Huurders

Gelijkblijvend of minder betaalbaarheidsrisico

Meer wooncomfort door betere isolatie

Doorstroming en verhuiskansen

Welke participatie is gewenst - panel

Voorbeeld: Ambities

Gemeente

Minder betaalbaarheidsproblemen

Minder gebruik regelingen

Doelstellingen uit het Energieakkoord

Lokale werkgelegenheid voor renovatie en nieuwbouw

Draagvlak voor beleid

Maatregelen

Verhuurder: Huursombeleid, Energieakkoord
Woonlastenbeleid

Gemeente: Prestatieafspraken, Energieakkoord,
Woonlastenfonds

Huurdersorganisatie: Energiecoaches, Budgetbeheer,
Woonlastencampagne

Deelnemers: Terugkoppeling naar huurders - en panel

Monitoring