

Pijnacker-Nootdorp

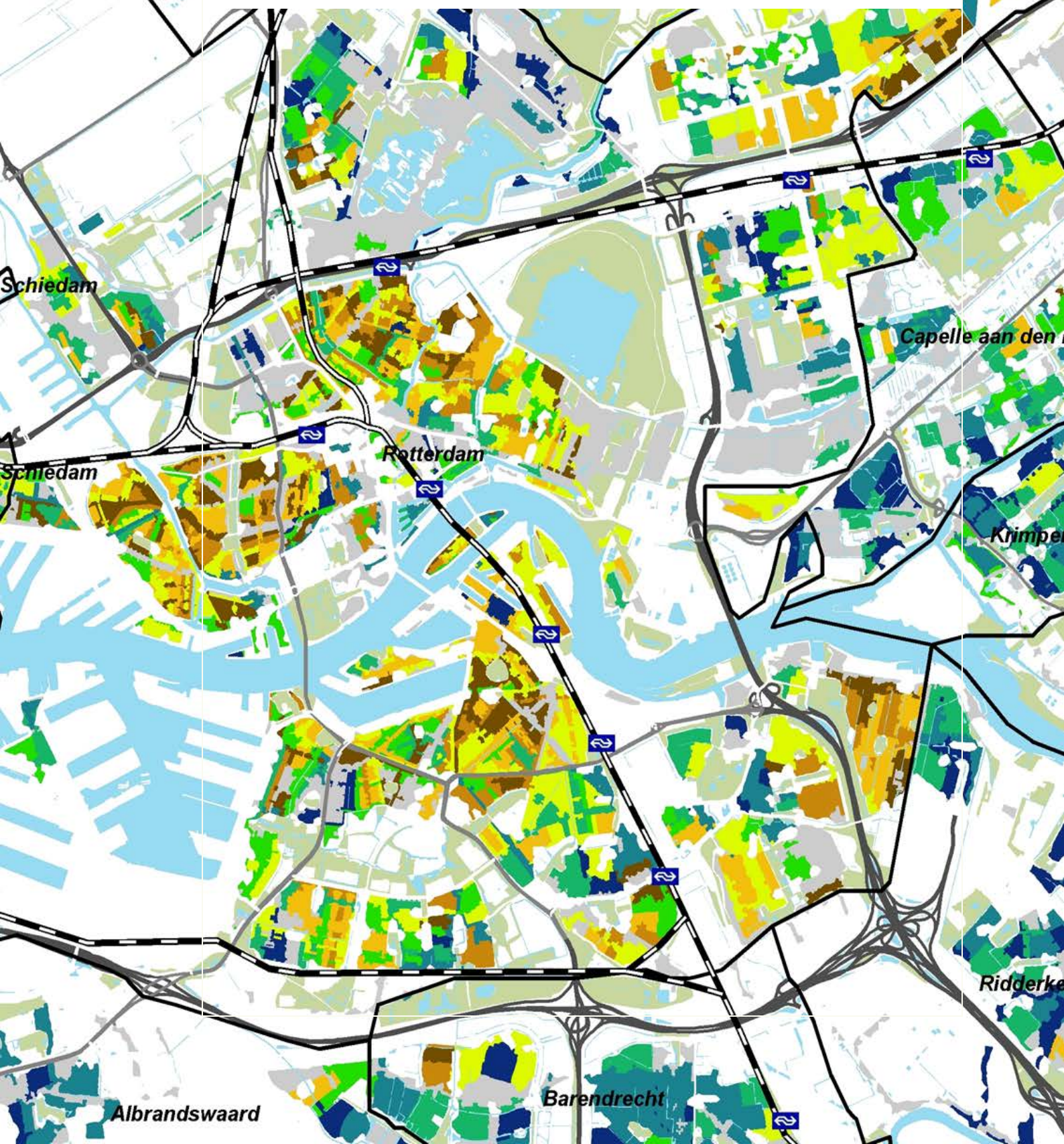


RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Inzoomen op betaalbaarheid

Woonlasten in de regio Rotterdam



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

Inzoomen op betaalbaarheid

Woonlasten in de regio Rotterdam

Opdrachtgever

Gemeente Rotterdam, Stadsregio Rotterdam, Maaskoepel e.a.

Auteurs

Steven Kromhout

Wilma Bakker

René Schulenberg

Rapportnummer

P28330

Uitgave

18 november 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	1
1	Inleiding	4
1.1	Leeswijzer	4
1.2	Methode	6
2	Woonlasten ontleed	7
2.1	Energielasten	8
2.2	Huurlasten	11
2.3	Woonlasten	14
2.4	Nieuwe huurders	16
3	Betaalbaarheid	17
3.1	Budgetbenadering	17
3.2	Bestedingsruimte en woonlasten	19
3.3	Betaalbaarheidsrisico	20
4	Inzoomen naar een laag schaalniveau	24
4.1	Naoorlogse stadsuitbreiding	24
4.2	Betaalbaarheid corporatiewoningen	25
4.3	Huurlasten of energielasten?	27
4.4	Energielasten verklaard	28
5	Scenario's van huurbeleid	31
5.1	Huidige huurprijzen	31
5.2	Huurprijsscenario's	32

Bijlage 1 Afbakening doelgroepen	36
Bijlage 2 Cijfers per subregio en gemeente	37
Bijlage 3 Achtergrondkenmerken	45
Bijlage 4 Kaartlagen	47

Samenvatting en conclusies

De samenwerkende gemeenten en corporaties in de regio Rotterdam maken zich zorgen over de betaalbaarheid van het wonen. Daarom hebben zij gezamenlijk onderzoek laten doen naar de woonlasten van huishoudens in de regio.

Voor het onderzoek zijn registratiegegevens uit verschillende bronnen (waaronder microdata van het CBS) op adresniveau gecombineerd, zodat per huishouden een compleet beeld van het inkomen en de woonlasten kon worden verkregen.

Op basis van dit unieke databestand zijn analyses uitgevoerd, waarvan de resultaten op twee manieren worden gepubliceerd: ten eerste via dit rapport en ten tweede via een online woonlastenatlas voor de regio Rotterdam.

Hoofdconclusies

- Huurders van woningcorporaties betalen na aftrek van huurtoeslag gemiddeld €508 per maand aan huur en energie. De woonlasten beslaan 28% van hun besteedbaar inkomen.
- De hoogte van de woonlasten hangt vooral samen met de grootte van de woning en het huishouden. De invloed van het energielabel op de energielasten is beperkt. Voor de huurlasten is met name het recht op huurtoeslag van belang.
- 3% tot 13% van alle huurders van woningcorporaties houdt na aftrek van de woonlasten onvoldoende over om overige noodzakelijke uitgaven te kunnen betalen en loopt daarmee een betaalbaarheidsrisico.
- Het aandeel huurders met een betaalbaarheidsrisico verschilt aanzienlijk tussen en binnen buurten en gemeenten. Zo liggen de percentages in 'bloemkoolwijk' Beverwaard, Zevenkamp en Spijkenisse fors hoger dan in vergelijkbare wijken elders in de regio. Uit de gegevens blijken vooral de inkomens lager.
- Nieuwe huurders van woningcorporaties betalen over het algemeen een hogere huurprijs dan huurders die al lange tijd een corporatiewoning huren. Een relatief groot deel van hen loopt risico op betaalbaarheidsproblemen.
- Momenteel bedraagt de huurprijs van corporatiewoningen gemiddeld 78% van de maximale huur, terwijl 73% van de woningen een huur heeft onder de aftoppingsgrens. Als dit percentage zou stijgen naar 85% of 95%, dan zou het aandeel huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens (€557) fors afnemen tot respectievelijk 63% en 41%.

Woonlasten en betaalbaarheid

Woonlasten zijn in dit onderzoek gedefinieerd als de optelsom van energielasten en netto huurlasten, rekening houdend met belastingen en toeslagen. Gemiddeld betalen huurders van woningcorporaties €508 per maand aan woonlasten: 28% van hun besteedbaar inkomen. Nieuwe huurders, die recent verhuisd zijn naar een corpora-

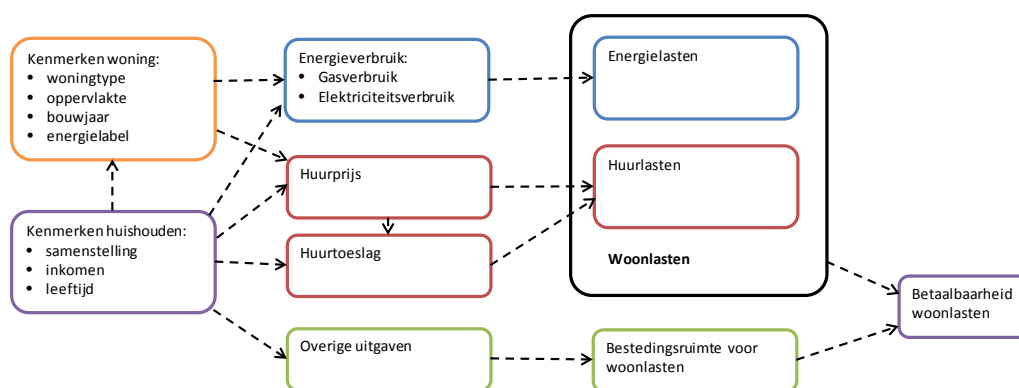
tiewoning, zijn meer kwijt aan woonlasten: gemiddeld €517 per maand, 31% van hun besteedbaar inkomen. Huurders van particuliere verhuurders betalen naar schatting gemiddeld €616 per maand en hebben een woonquote van 27%.

Betaalbaarheid is een normatief begrip. In dit onderzoek is gebruikgemaakt van de budgetbenadering om per huishouden de maximale bestedingsruimte voor woonlasten te bepalen en deze te vergelijken met de werkelijke woonlasten. Daarbij is rekening gehouden met de minimale kosten voor andere noodzakelijke uitgaven. Wanneer de woonlasten te hoog zijn om de overige noodzakelijke uitgaven te kunnen betalen, spreken we van een ‘betaalbaarheidsrisico’.

Afhankelijk van de vraag of kosten voor sociale participatie ook tot de noodzakelijke kosten worden gerekend, komt ruim 3% tot 13% van de huurders van woningcorporaties niet uit met zijn budget en heeft daarmee een betaalbaarheidsrisico. Bij nieuwe huurders liggen deze percentages hoger: 8% tot 26%. Het gaat in beide gevallen met name om huurders met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag (primaire doelgroep).

Binnen de primaire doelgroep hebben vooral gezinnen en alleenstaanden tot 65 jaar een betaalbaarheidsrisico. Gezinnen hebben te maken met hoge kosten voor andere noodzakelijke uitgaven. Van de huurders uit de primaire doelgroep met een gezin houdt 70% na aftrek van de huidige woonlasten te weinig over voor deze uitgaven (inclusief sociale participatie). Naast de gezinnen vormen alleenstaanden tot 65 jaar uit de primaire doelgroep (en daarbinnen met name jongeren) een risicogroep: 47% kan niet rondkomen zonder te bezuinigen op de minimale uitgaven; 61% bij nieuwe huurders. Deze groep heeft relatief lage woonlasten en overige noodzakelijke kosten, maar ook weinig bestedingsruimte als gevolg van een laag inkomen.

Figuur S-1 Factoren die de woonlasten en betaalbaarheid beïnvloeden



Woonlasten ontleed

Zoals het bovenstaande schema illustreert, worden de woonlasten en de betaalbaarheid daarvan beïnvloed door diverse factoren. Daarbij spelen zowel kenmerken van de woning als bewoners een rol.

De energielasten worden (deels) bepaald door het gas- en elektriciteitsverbruik. Uit de verbruikscijfers van het CBS blijkt dat vooral de oppervlakte en het woningtype van

invloed heeft op het verbruik en daarmee de energielasten. Daarmee samenhangend betalen grote huishoudens gemiddeld meer aan energielasten dan kleine. Het verschil in gemiddelde energielasten tussen huurders van zuinige (label A) en onzuinige (label G) corporatiewoningen bedraagt ongeveer €25.

Ook de huur- en koopprijzen zijn hoger naarmate de woningen groter zijn. Daarnaast zijn woningen die recent gebouwd zijn relatief duur. Zo hebben corporatiewoningen die vanaf 2000 gebouwd zijn een subsidiabele huur van gemiddeld €633, terwijl het totale gemiddelde in de corporatiesector €500 bedraagt. Gezinnen wonen veelal in duurere corporatiewoningen (gemiddeld €529) dan alleenstaanden (€474). Ook nieuwe huurders betalen een relatief hoge huurprijs (€536).

Voor huurders die recht hebben op huurtoeslag liggen de netto huurlasten en totale woonlasten veel lager dan bij huurders met een hoger inkomen. Desondanks besteden deze huurders een relatief groot deel van hun inkomen aan woonlasten, net als de overige huurders die onder de inkomensgrens van €34.678 vallen.

Gezien het voorgaande is het logisch dat vooral huurders van grote woningen hoge woonlasten hebben. Ondanks het feit dat de energetische kwaliteit van de nieuwbouw de afgelopen decennia verbeterd is, zijn de totale woonlasten van recent gebouwde huurwoningen gemiddeld hoger dan van oudere woningen, die veelal minder energiezuinig maar ook kleiner zijn.

Scenario's huurbeleid

De huurprijzen van corporatiewoningen staan, mede als gevolg van kabinetsbeleid, onder druk en zijn in veel gemeenten onderwerp van prestatieafspraken. Om de lokale en regionale discussie te voeden zijn enkele beleidsscenario's doorgerekend, waarbij gevarieerd is met het streefhuurpercentage: het percentage van de maximale huur dat de corporatie hanteert in haar huurbeleid.

Gemiddeld liggen de huidige huurprijzen van corporatiewoningen in de regio Rotterdam op 78% van de maximale huur. Op basis van deze huurprijzen valt 73% van de corporatievoorraad onder de eerste aftoppingsgrens (€557). Bij een streefhuurpercentage van 75% zou 80% van de woningen tot dit segment behoren. Uitgaande van een hoger streefhuurpercentage, namelijk 85% of 95%, kan dit segment (op lange termijn) afnemen tot respectievelijk 63% of 41%.

Woonlastenatlas

Het gebruik van registratiegegevens op adresniveau (in plaats van enquêtes) maakt het mogelijk om de uitkomsten op een zeer laag schaalniveau weer te geven. Op basis van de resultaten van het onderzoek is een online woonlastenatlas samengesteld, waarin de uitkomsten zijn weergegeven op het schaalniveau van 5 positie-postcodegebieden. De online tool maakt het mogelijk om letterlijk in te zoomen op straten en complexen in de regio Rotterdam.

In de atlas is een groot aantal kaartlagen opgenomen die inzicht bieden in de woonlasten en de factoren die daarbij een rol spelen. Lokale partijen kunnen deze gegevens gebruiken om de mogelijkheden te verkennen om de woonlasten te beïnvloeden.

1 Inleiding

De betaalbaarheid van het wonen is een actueel onderwerp. Veel gemeenten en woningcorporaties maken zich zorgen over de gevolgen van stijgende woonlasten voor huishoudens die het toch al niet breed hebben. Ook in de regio Rotterdam leven deze zorgen. Daarom hebben de Gemeente Rotterdam, de Stadsregio Rotterdam, Maas-koepel en een aantal woningcorporaties besloten tot een gezamenlijk onderzoek.

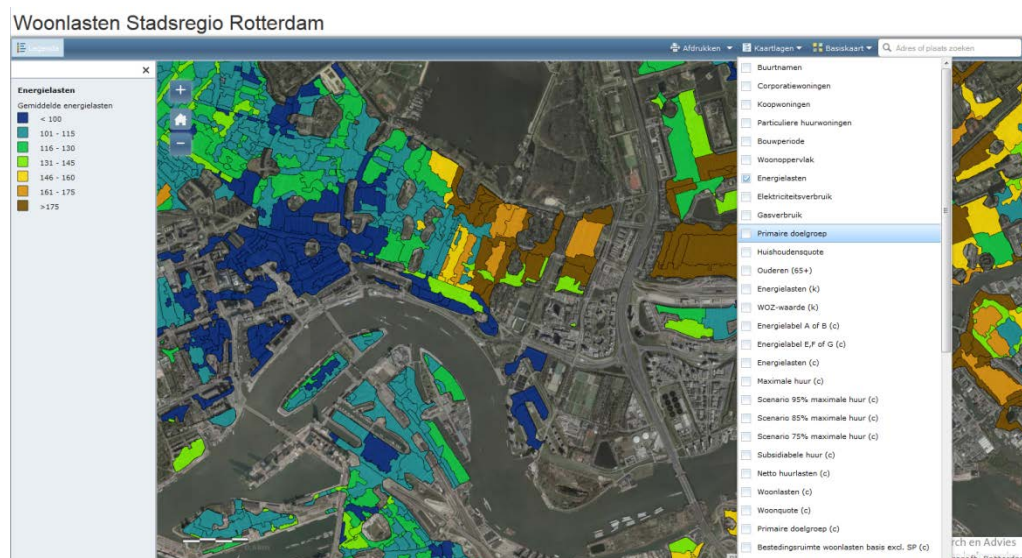
Doel van het onderzoek is om de woonlasten en betaalbaarheid op een zo laag mogelijk schaalniveau in beeld te brengen, om daarmee handvatten te kunnen bieden voor buurt- en complexgericht beleid. Daarnaast kunnen de uitkomsten gebruikt worden voor beleid en (prestatie)afspraken op lokaal of regionaal niveau.

1.1 Leeswijzer

De resultaten van het onderzoek worden op twee manieren gepubliceerd. Naast dit rapport is er een *online woonlastenatlas* samengesteld.

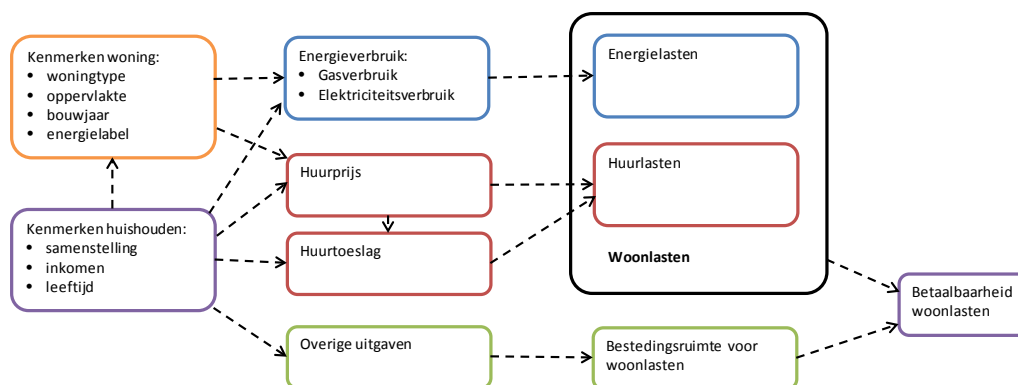
De woonlastenatlas biedt een groot aantal kaartlagen met gegevens die ook in dit rapport (op hogere schaalniveaus) worden beschreven. Met behulp van deze kaartlagen kunnen de verschillende kenmerken van woningen en huishoudens die de woonlasten en betaalbaarheid beïnvloeden op een laag schaalniveau in beeld worden gebracht. Dit maakt het mogelijk om de hoogte van de woonlasten en de mate waarin bewoners betaalbaarheidsproblemen ondervinden te verklaren aan de hand van achterliggende gegevens.

Figuur 1-1 Screenshot van de online woonlastenatlas



Dit rapport is mede bedoeld om de gebruiker van de woonlastenatlas daarbij op weg te helpen. Daarbij maken we gebruik van het onderstaande analysekader:

Figuur 1-2 Analyse kader woonlasten en betaalbaarheid van huurders



De opbouw van het rapport is gebaseerd op dit analysekader:

- In hoofdstuk 2 ontleden we de woonlasten van bewoners van de regio Rotterdam in verschillende componenten en analyseren we door welke factoren de woningprijzen en energielasten beïnvloed worden.
- In hoofdstuk 3 zetten we de woonlasten van huurders van woningcorporaties af tegen hun bestedingsruimte, om uitspraken te kunnen doen over de betaalbaarheid.
- In hoofdstuk 4 zoomen we met behulp van de woonlastenatlas in op een klein deel van de regio, op de grens van Rotterdam en Ridderkerk. Aan de hand van diverse kaarten analyseren we de woonlasten en betaalbaarheid in de bloemkoolwijk Beverwaard en Bolnes.
- In hoofdstuk 5 gaan we in op het huidige huurbeleid van de woningcorporaties en vergelijken dit met enkele beleidsscenario's waarin gevarieerd wordt met het streefhuurpercentage.

De bijlagen bevatten (1) definities, (2) cijfers per subregio en gemeente, (3) percentages over de achtergrondkenmerken en (4) een overzicht van de kaartlagen in de woonlastenatlas.

Het grootste deel van het rapport beperkt zich tot de huurwoningen van woningcorporaties, omdat alleen van deze woningen alle benodigde gegevens beschikbaar zijn. Waar de cijfers dit toelaten, bieden we ook inzicht in de woonlasten van huurders van particuliere huurwoningen en eigenaar-bewoners van koopwoningen.

De cijfers in dit rapport hebben betrekking op de vijftien gemeenten in de Stadsregio Rotterdam plus vier gemeenten in de Krimpenerwaard: Bergambacht, Nederlek, Ouderkerk en Schoonhoven.

1.2 Methode

Om inzicht te krijgen in de betaalbaarheid wordt de laatste jaren op lokaal en regionaal niveau veel onderzoek gedaan naar woonlasten. De meeste van deze onderzoeken zijn gebaseerd op steekproefgegevens zoals het Woon Onderzoek Nederland (WoON), waardoor inzoomen op een laag schaalniveau slechts beperkt mogelijk is. Andere openbare bronnen, zoals CBS Statline, bieden alleen geaggregeerde gegevens (bijv. gemiddelden op buurtniveau), waardoor het niet mogelijk is om de betaalbaarheid voor individuele huishoudens te bepalen.

Om de woonlasten en betaalbaarheid in de regio Rotterdam toch op een laag schaalniveau in beeld te kunnen brengen maken we in dit onderzoek gebruik van een combinatie van verschillende registratiegegevens op huishoudens- en adresniveau:

- Het woningvoorraadbestand van Maaskoepel, waarin gegevens (waaronder de huurprijzen) van alle woningcorporaties in de regio Rotterdam staan;
- De Basis Administraties Gebouwen (BAG), waarin de gemeentelijke basisgegevens (waaronder oppervlakte en bouwjaar) over alle gebouwen en adressen staan;
- Het Sociaal Statistisch Bestand (SSB) en andere microdata van het CBS, waarin diverse kenmerken van huishoudens (waaronder inkomensgegevens) en woningen (waaronder energieverbruik) geregistreerd zijn.

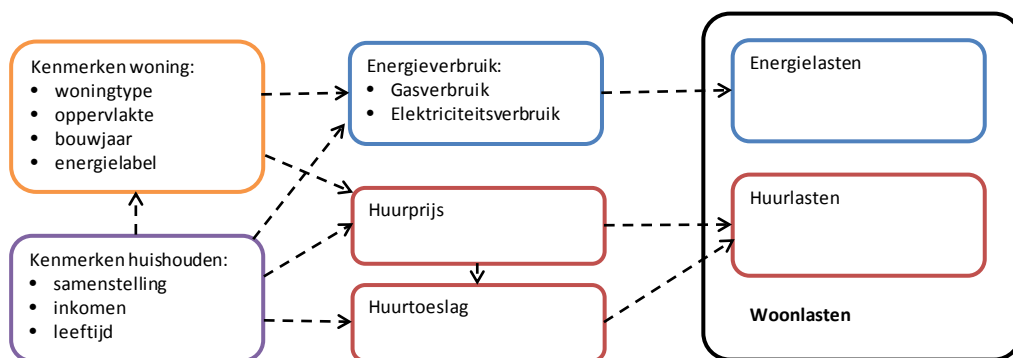
Om deze gegevens te kunnen combineren zijn de gegevens uit de BAG en het woningvoorraadbestand door RIGO aan elkaar gekoppeld en daarna door het CBS versleuteld en geïmporteerd in een beveiligde CBS-omgeving, waar RIGO onder stikte voorwaarden toegang toe heeft. Vervolgens heeft RIGO het geanonimiseerde importbestand verrijkt met gegevens uit diverse microbestanden van het CBS. Op basis van dit verrijkte bestand met registratiegegevens heeft RIGO diverse analyses uitgevoerd op huishoudens-/ adresniveau. De uitkomsten zijn vervolgens geaggregeerd naar groepen huishoudens, woningen en gebieden en na controle op onthulling van privacygevoelige informatie door het Centrum voor Beleidsstatistiek (CvB) van het CBS vrijgegeven voor publicatie.

2 Woonlasten ontleed

Woonlasten van huishoudens bestaan uit diverse componenten. In dit onderzoek beperken we ons tot de kosten voor het huren of in bezit hebben van een woning en de kosten voor het verbruik van gas en elektriciteit. Dat betekent dat andere uitgaven die volgens soms onder woonlasten worden geschaard, zoals water en lokale heffingen, in dit onderzoek niet tot de woonlasten worden gerekend.

Zowel de huur- of hypotheeklasten als de energielasten worden beïnvloed door diverse factoren die samenhangen met kenmerken van de woning en het huishouden dat daarin woont. Figuur 2-1 biedt een schematisch overzicht van deze factoren voor de woonlasten van huurders.

Figuur 2-1 Analyse kader woonlasten van huurders



Het bovenstaande schema vormt de leidraad voor dit hoofdstuk:

- In paragraaf 2.1 gaan we in op het energieverbruik en de energielasten van alle woningen (zowel huur als koop) in de regio Rotterdam en de mate waarin deze beïnvloed worden door kenmerken van de woning en het huishouden.
- In paragraaf 2.2 gaan we in op de huurlasten, die bepaald worden door de huurprijzen en de eventuele huurtoeslag. In hoeverre worden die verklaard door de kenmerken van de woning en het huishouden?
- In paragraaf 2.3 laten we zien hoe de totale woonlasten, de optelsom van huur- en energielasten, uitpakken voor verschillende groepen huurwoningen en huurders. Daarbij drukken we de woonlasten ook uit in woonquotes.

In dit hoofdstuk vergelijken we de gemiddelde huur-, energie- en woonlasten van diverse groepen woningen en bewoners. Het is belangrijk om te realiseren dat binnen de groepsgemiddelden nog een flinke spreiding mogelijk is. Dat betekent dat de woonlasten voor sommige huishoudens binnen de groepen veel hoger of lager kunnen liggen dan de gemiddelden aangeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omvang en samenstelling van de groepen die een betaalbaarheidsrisico lopen.

2.1 Energielasten

De energierekening van huishoudens bestaat uit zowel variabele kosten, die afhankelijk zijn van het energieverbruik, als vaste kosten, zoals netbeheer en vastrecht. Een deel van de energielasten staat dus vast en kan niet beïnvloed worden door energiebesparing.

Om de energielasten van huishoudens in 2014 te kunnen inschatten hebben we gebruikgemaakt van CBS-microdata op adresniveau over het standaard jaarverbruik van gas en elektriciteit (peiljaar 2012), die gebaseerd zijn op de aansluitingenregisters van energienetbedrijven. Vervolgens zijn de totale energielasten berekend met behulp van de gemiddelde tarieven (per juli 2014) uit de modelcontracten van drie grote energiebedrijven en de netbeheerder in de regio Rotterdam, inclusief BTW en energiebelastingteruggave.

Woningkenmerken

Een gemiddeld huishouden in de regio Rotterdam verbruikt op jaarbasis 1331 kubieke meter aan gas en 2908 kilowattuur aan stroom en heeft daarmee een energierekening van €133 per maand, inclusief vaste kosten zoals netbeheer en vastrecht.

Tabel 2-1 toont het energieverbruik en de energielasten van alle woningen in de regio, uitgesplitst naar verschillende kenmerken van de woning.

Tabel 2-1 Gas- en elektriciteitsverbruik per jaar en energielasten per maand, gemiddelden per woning naar oppervlakte, woningtype en bouwjaar

	gasverbruik in m ³	elektriciteitsverbruik in kWh	energielasten in euro's
tot 60 m ² (9%)	986	1813	€ 94
60 tot 70 m ² (10%)	1054	2033	€ 103
70 tot 80 m ² (14%)	1095	2199	€ 108
80 tot 90 m ² (14%)	1140	2546	€ 117
90 tot 100 m ² (12%)	1244	2876	€ 129
100 tot 110 m ² (10%)	1334	3240	€ 141
110 tot 120 m ² (9%)	1414	3518	€ 151
120 tot 140 m ² (11%)	1563	3713	€ 163
140 m ² of meer (11%)	2074	4463	€ 202
Vrijstaande woning (3%)	2668	4920	€ 240
2-onder-1-kap (3%)	2015	4200	€ 195
Hoekwoning (11%)	1655	3579	€ 164
Tussen-/geschakelde woning (34%)	1362	3321	€ 144
Appartement (49%)	1069	2292	€ 107
tot 1945 (18%)	1494	2714	€ 139
1945 tot 1960 (10%)	1260	2401	€ 122
1960 tot 1970 (15%)	1346	2737	€ 132
1970 tot 1980 (14%)	1538	3129	€ 146
1980 tot 1990 (19%)	1234	2901	€ 127
1990 tot 2000 (13%)	1218	3243	€ 135
vanaf 2000 (12%)	1078	3250	€ 125
Totaal (100%)	1331	2908	€ 133

De oppervlakte van de woning heeft de meeste invloed op het energieverbruik. Dit geldt met name voor het gasverbruik. Daarvoor is een eenvoudige verklaring: hoe groter de woning hoe groter de ruimte die verwarmd moet worden. Het verbruik per vierkante meter neemt overigens wel af naarmate de woning groter is.

Naast de oppervlakte is het ook het type woning van belang. (Half) vrijstaande woningen zijn niet alleen vaak groter dan rijwoningen of appartementen maar hebben ook meer muren en ramen die grenzen aan de buitenlucht waardoor de warmte binnen eerder verloren gaat.

De afgelopen decennia is de energetische kwaliteit van nieuwbouwwoningen sterk verbeterd. Tegelijkertijd is de oppervlakte van nieuwe woningen toegenomen. Daardoor is de verbeterde energiezuinigheid niet direct terug te zien in de energielasten.

Energielabel corporatiewoningen

Het energielabel van een woning geeft de energiezuinigheid weer. Voor dit onderzoek hebben we alleen voor de corporatiewoningen de beschikking over informatie over de energielabels, afkomstig uit het woningvoorraadbestand van Maaskoepel.

In Tabel 2-2 zijn het energieverbruik en de energielasten afgebeeld van de corporatiewoningen, inclusief de woningen met blokverwarming en stadsverwarming. Bij woningen met blokverwarming heeft het CBS het collectieve gasverbruik toebedeeld aan individuele woningen. Bij woningen met stadsverwarming wordt geen gas gebruikt om de woning te verwarmen, maar de bewoners moeten wel betalen voor de warmte die geleverd wordt. Het gaat om ongeveer 10% van alle woningen, die vooral te vinden zijn in Capelle aan den IJssel en Rotterdam.

Om de energielasten voor de woningen met stadsverwarming (bij benadering) in beeld te kunnen brengen hebben we per woning een schatting gemaakt van het gasverbruik als deze woning wél met behulp van gas zou worden verwarmd. Daarvoor hebben we eerst voor de corporatiewoningen waarvoor het gasverbruik wel bekend is, een regressiemodel geschat waarin het gasverbruik voorspeld wordt op basis van kenmerken van bewoners en woningen, waaronder het energielabel. Vervolgens is dit model gebruikt om het gasverbruik van woningen met stadsverwarming te schatten. Dit fictieve gasverbruik is vervolgens gebruikt om de energielasten te berekenen.

Tabel 2-2 Gas- en elektriciteitsverbruik per jaar en energielasten per maand, gemiddelden per corporatiewoning naar energielabel

	gasverbruik (bijgeschat) in m3	elektriciteits- verbruik in kWh	energielasten in euro's
A (4%)	826	2465	€ 100
B (12%)	924	2278	€ 102
C (33%)	1034	2296	€ 108
D (29%)	1130	2356	€ 115
E (12%)	1179	2401	€ 118
F (6%)	1281	2437	€ 124
G (4%)	1322	2295	€ 124
Totaal (100%)	1084	2339	€ 112

Het elektriciteitsverbruik hangt nauwelijks samen met de energiezuinigheid van de woning, het gasverbruik duidelijk wel. Dit is ook terug te zien in de energielasten. Huurders van een corporatiewoning met energielabel A of B betalen gemiddeld genomen enkele tientjes in de maand minder dan huurders van een woning met energielabel F of G.

Bewonerskenmerken

Niet alleen de kenmerken van de woning maar ook die van de bewoner hebben invloed op de energielasten.

Hoe groter het huishouden, hoe hoger de energierekening. Dit wordt deels verklaard door het feit dat gezinnen met kinderen vaker in een grote (eengezins)woning wonen. Daarnaast heeft de samenstelling van het huishouden ook een direct effect op het energieverbruik. Naarmate een huishouden uit meer personen bestaat, verbruiken zij meer gas en (vooral) elektriciteit.

Het effect van de (woning- en) huishoudengrootte is ook terug te zien bij de gemiddelden naar leeftijd. In de leeftijdsklasse tussen de 35 en 65 jaar zijn gezinnen oververtegenwoordigd. Daarnaast wonen deze huishoudens vaker in grote woningen. Hierdoor hebben zij gemiddeld genomen ook een hogere energierekening dan andere leeftijdsgroepen.

De energielasten van huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep zijn duidelijk lager dan van de midden- en hogere inkomens (zie definities in bijlage 1). Huishoudens uit de doelgroep zijn en wonen niet alleen kleiner, maar zijn ook zuiniger in het verbruik. Ze hebben bijvoorbeeld minder elektronische apparatuur in huis.

Tabel 2-3 Gas- en elektriciteitsverbruik per jaar en energielasten per maand, gemiddelden per huishouden naar samenstelling, leeftijd en inkomen

	gasverbruik in m3	elektriciteits- verbruik in kWh	energielasten in euro's
alleenstaande (35%)	1105	1993	€ 103
paar zonder kinderen (28%)	1375	3119	€ 139
paar met kinderen (26%)	1544	4041	€ 167
eenoudergezin (10%)	1359	2906	€ 135
overig huishouden (1%)	1206	2257	€ 115
tot 25 jaar (2%)	1147	2192	€ 110
25 tot 35 jaar (14%)	1142	2400	€ 115
35 tot 45 jaar (18%)	1327	3124	€ 138
45 tot 55 jaar (21%)	1416	3499	€ 149
55 tot 65 jaar (18%)	1386	3244	€ 142
65 tot 75 jaar (15%)	1336	2791	€ 130
vanaf 75 jaar (12%)	1357	2190	€ 117
primaire doelgroep (29%)	1188	2265	€ 112
secundaire doelgroep (13%)	1174	2271	€ 113
middeninkomens (13%)	1254	2696	€ 126
hogere inkomens (45%)	1483	3633	€ 156
Totaal (100%)	1331	2908	€ 133

2.2 Huurlasten

De netto huur- of hypotheeklasten vormen bij de meeste huishoudens het grootste deel van de woonlasten. De netto huurlasten worden gevormd door het verschil tussen de huurprijs die huurders aan de woningcorporaties betalen en de eventuele huurtoeslag die zij van de Belastingdienst krijgen. Bij eigenaar-bewoners gaat het om het verschil tussen de bruto hypotheeklasten (rente, aflossing, verzekeringen) en het belastingvoordeel via de hypotheekrenteaftrek. De cijfers waarover we voor dit onderzoek beschikken, bieden helaas geen inzicht in de hypotheeklasten. Daarom komt de koopsector in deze paragraaf alleen zijdelings aan de orde.

De huurprijzen van woningcorporaties kennen we uit het woningvoorraadbestand van Maaskoepel. De huurprijzen van particuliere huurwoningen zijn niet bekend. Om toch een indicatie te kunnen geven hebben we op basis van het Woononderzoek Nederland 2012 een regressiemodel geschat waarin de huurprijzen van particuliere huurwoningen in de Stadsregio Rotterdam voorspeld worden op basis van onder meer de oppervlakte en het bouwjaar. Dit model hebben we vervolgens toegepast op de gegevens over particuliere huurwoningen die wel bekend zijn uit de BAG en bij het CBS. Als indicatie van de prijzen van koopwoningen maken we gebruik van de WOZ-waarden uit 2012.

Woningkenmerken

Tabel 2-4 biedt inzicht in de relatie tussen de prijzen van huur- en koopwoningen en de kenmerken van woningen.

Tabel 2-4 Gemiddelde huur- en koopprijzen woningen naar eigendom, oppervlakte, woningtype en bouwjaar

	subsidiabele huur corporatiewoning	huur* particuliere huurwoning	WOZ-waarde koop- woning (x 1000)
tot 60 m2	€ 404	€ 459	€ 106
60 tot 70 m2	€ 454	€ 502	€ 126
70 tot 80 m2	€ 483	€ 527	€ 146
80 tot 90 m2	€ 520	€ 549	€ 167
90 tot 100 m2	€ 546	€ 563	€ 189
100 tot 120 m2	€ 579	€ 591	€ 214
120 m2 of meer	€ 639	€ 644	€ 336
Vrijstaande woning	€ 522	€ 691	€ 521
2-onder-1-kap	€ 473	€ 623	€ 364
Hoekwoning	€ 531	€ 607	€ 255
Tussen- of geschakelde woning	€ 514	€ 568	€ 235
Appartement	€ 490	€ 534	€ 172
tot 1945	€ 438	€ 472	€ 238
1945 tot 1960	€ 431	€ 509	€ 182
1960 tot 1970	€ 479	€ 544	€ 195
1970 tot 1980	€ 528	€ 587	€ 236
1980 tot 1990	€ 517	€ 603	€ 210
1990 tot 2000	€ 538	€ 650	€ 282
vanaf 2000	€ 633	€ 686	€ 310
Totaal	€ 500	€ 555	€ 241

De prijzen van huur- en koopwoningen hangen (uiteraard) samen met de kwaliteit van die woningen. Tabel 2-4 laat zien dat de huur- en koopprijzen over het algemeen hoger liggen naarmate de woningen groter zijn. En (gedeeltelijk) vrijstaande woningen zijn meestal duurder (en groter) dan tussenwoningen en appartementen. De woningen die sinds 2000 gebouwd zijn, hebben de hoogste gemiddelde huur- en koopprijzen. De (relatieve) prijsverschillen zijn bij huurwoningen veel kleiner dan bij koopwoningen, als gevolg van de huurprijsregulering.

Overigens komen zeer grote woningen en luxe woningtypen in de corporatiesector nauwelijks voor. Zie bijlage 3 voor de (afgeronde) percentages.

Bewonerskenmerken

De meeste kenmerken van bewoners hebben geen directe relatie met de woningprijzen. Wel is sprake van een indirect effect via de kenmerken van de woningen die zij bewonen. Zo wonen gezinnen vaker in een grote (eengezins)woning dan alleenstaanden. Vanwege de hoge gemiddelde prijzen van grote woningen wonen gezinnen in relatief dure woningen. In de corporatiesector betalen paren met kinderen gemiddeld €529 per maand, terwijl alleenstaanden maandelijks €474 betalen aan de woningcorporatie (zie Tabel 2-5). De WOZ-waarden van koopwoningen die bewoond worden door gezinnen liggen gemiddeld €68.000 hoger dan die van alleenstaanden.

Tabel 2-5 Gemiddelde huur- en koopprijzen woningen naar eigendom van de woning, huishoudensamenstelling, leeftijd en inkomensgroep

	subsidiabele huur corporatiewoning	huur* particuliere huurwoning	WOZ-waarde koop- woning (x 1000)
alleenstaande	€ 474	€ 537	€ 195
paar zonder kinderen	€ 519	€ 567	€ 258
paar met kinderen	€ 529	€ 593	€ 263
eenoudergezin	€ 515	€ 564	€ 221
overig huishouden	€ 495	€ 524	€ 189
tot 25 jaar	€ 463	€ 504	€ 177
25 tot 35 jaar	€ 501	€ 532	€ 172
35 tot 45 jaar	€ 508	€ 564	€ 225
45 tot 55 jaar	€ 497	€ 573	€ 257
55 tot 65 jaar	€ 497	€ 571	€ 262
65 tot 75 jaar	€ 501	€ 572	€ 273
vanaf 75 jaar	€ 501	€ 565	€ 277
primaire doelgroep	€ 483	€ 525	€ 211
secundaire doelgroep	€ 496	€ 543	€ 195
middeninkomens	€ 512	€ 552	€ 202
hogere inkomens	€ 537	€ 592	€ 261
Totaal	€ 499	€ 558	€ 243

In de koopsector zien we een duidelijke relatie tussen de waarde van de woningen en de leeftijd van de bewoners: hoe ouder de bewoner, hoe hoger de WOZ-waarde. In de huursector ontbreekt deze samenhang grotendeels, hoewel jongeren gemiddeld wel wat minder huur betalen. Dit verschil tussen de huur- en de koopsector wordt veroorzaakt door het feit dat huurders alleen duurder kunnen gaan huren als hun inkomen

dat toelaat, terwijl eigenaar-bewoners in de loop der tijd vermogen (kunnen) opbouwen, waarmee zij een duurder woning kunnen kopen. Het feit dat oudere eigenaar-bewoners in duurder woningen wonen, betekent dus niet dat zij hogere hypotheeklasten hebben.

Het ligt voor de hand dat huishoudens een duurder woning kunnen betalen naarmate zij een hoger inkomen hebben. Huurders van corporatiewoningen die tot de hogere inkomens behoren, betalen gemiddeld €54 meer dan huurders uit de primaire doelgroep. In de koopsector kunnen sommige huishoudens uit de primaire doelgroep toch in een relatief dure woning wonen, omdat de hypotheek al (grotendeels) is afbetaald.

Netto huurlasten

Huishoudens uit de primaire doelgroep hebben recht op huurtoeslag. Hierdoor liggen de netto huurlasten voor hen veel lager dan de subsidiabele huurprijs.

Voor alle huurders uit de primaire doelgroep is berekend hoeveel huurtoeslag zij in 2014 kunnen krijgen op basis van hun inkomen, leeftijd, huishoudengrootte en de subsidiabele huurprijs van hun woning. Na aftrek van deze huurtoeslag betalen huurders uit de primaire doelgroep gemiddeld €270 als ze huren van een woningcorporatie en €301 als ze huren van een particuliere verhuurder.

Alleenstaanden en eenoudergezinnen behoren relatief vaak tot de primaire doelgroep. Daarom is het verschil tussen de bruto en netto huurlasten bij deze huishoudentypen groter dan bij de paren met of zonder kinderen.

Ook binnen de primaire doelgroep hebben alleenstaanden de laagste en (eenouder)gezinnen de hoogste netto huurlasten. De verschillen tussen de gemiddelden bedragen echter niet meer dan €25 per maand.

Tabel 2-6 Gemiddelde netto huurlasten van woningen naar eigendom van de woning, inkomensgroep en type huishouden

	corporatiewoningen		particuliere huurwoningen	
	subdiabele huur	netto huurlasten	subdiabele huur	netto huurlasten
primaire doelgroep	€ 483	€ 270	€ 525	€ 301
secundaire doelgroep	€ 496	€ 496	€ 543	€ 543
middeninkomens	€ 512	€ 512	€ 552	€ 552
hogere inkomens	€ 537	€ 537	€ 592	€ 592
alleenstaande tot 65 jaar	€ 463	€ 354	€ 524	€ 443
alleenstaande vanaf 65 jaar	€ 488	€ 339	€ 560	€ 437
paar tot 65 jaar	€ 515	€ 463	€ 560	€ 521
paar vanaf 65 jaar	€ 522	€ 404	€ 581	€ 496
eenoudergezin	€ 515	€ 364	€ 564	€ 463
gezin	€ 529	€ 473	€ 593	€ 569
alleenstaande tot 65 jaar (pr. dg)	€ 457	€ 264	€ 504	€ 301
alleenstaande vanaf 65 jaar (pr. dg)	€ 474	€ 262	€ 542	€ 290
paar tot 65 jaar (pr. dg)	€ 484	€ 279	€ 509	€ 306
paar vanaf 65 jaar (pr. dg)	€ 494	€ 269	€ 549	€ 293
eenoudergezin (pr. dg)	€ 512	€ 281	€ 543	€ 316
gezin (pr. dg)	€ 514	€ 285	€ 541	€ 315

2.3 Woonlasten

De woonlasten van huurders worden gevormd door de optelsom van huur- en energielasten. Huurders van woningcorporaties in de regio Rotterdam betalen in totaal gemiddeld €508 per maand aan woonlasten, huurders van particuliere huurwoningen €616.

Vaak worden de woonlasten ook uitgedrukt als percentage van het besteedbaar inkomen (excl. huurtoeslag). Hiervoor hebben we gebruikgemaakt van CBS-microdata over het besteedbaar inkomen en uitgekeerde huurtoeslag van huishoudens in 2012.

Een doorsnee huurder van een corporatiewoning is 28% van zijn besteedbaar inkomen kwijt aan woonlasten, tegenover 27% bij een particuliere huurwoning.

Woningkenmerken

Gezien de hiervoor beschreven effecten van de woningkenmerken op de huur- en energielasten is het niet verwonderlijk dat huurders van de grootste woningen en woningtypen de hoogste gemiddelde woonlasten hebben. Ook is terug te zien in de woonlasten dat woningen die recent gebouwd zijn een relatief hoge huur hebben.

Tabel 2-7 laat zien dat hoge woonlasten niet altijd gepaard gaan met een hoge woonquote. Waar de woonlasten toenemen naarmate de woning groter is, blijft de woonquote gelijk. Kennelijk hebben huurders van grotere woningen ook een hoger besteedbaar inkomen. Bij de woningtypen valt op dat huurders van appartementen met 28% de hoogste woonquote hebben, terwijl hun woonlasten het laagst zijn.

Tabel 2-7 Gemiddelde woonlasten en mediane woonquote huurwoningen naar eigendom, oppervlakte, woningtype en bouwjaar

	corporatiewoningen		particuliere huurwoningen	
	woonlasten	woonquote	woonlasten	woonquote
tot 60 m2	€ 400	29%	€ 473	29%
60 tot 70 m2	€ 441	28%	€ 515	29%
70 tot 80 m2	€ 469	28%	€ 554	28%
80 tot 90 m2	€ 524	28%	€ 580	28%
90 tot 100 m2	€ 570	28%	€ 616	28%
100 tot 120 m2	€ 623	28%	€ 673	26%
120 m2 of meer	€ 709	28%	€ 779	25%
Vrijstaande woning	€ 640	24%	€ 895	26%
2-onder-1-kap	€ 538	26%	€ 767	25%
Hoekwoning	€ 583	28%	€ 723	26%
Tussen- of geschakelde woning	€ 545	27%	€ 655	26%
Appartement	€ 481	28%	€ 557	28%
tot 1945	€ 457	27%	€ 534	27%
1945 tot 1960	€ 455	27%	€ 543	28%
1960 tot 1970	€ 493	27%	€ 613	29%
1970 tot 1980	€ 550	28%	€ 714	28%
1980 tot 1990	€ 510	29%	€ 706	26%
1990 tot 2000	€ 521	28%	€ 744	27%
vanaf 2000	€ 626	30%	€ 767	26%
Totaal	€ 508	28%	€ 616	27%

Uitgesplitst naar bouwperioden lopen de woonlasten en woonquotes bij de corporatiewoningen meer gelijk op. Huurders van woningen die sinds 2000 gebouwd zijn, hebben niet alleen de hoogste woonlasten maar ook de hoogste woonquote: 30%.

Bewonerskenmerken

Huurders uit de primaire doelgroep hebben zowel qua netto huur als qua energie de laagste gemiddelde lasten en dus ook de laagste woonlasten. Gemiddeld betalen deze huurders €376 per maand voor een corporatiewoning en €416 per maand voor een particuliere huurwoning. Desondanks zijn zij een relatief groot deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan woonlasten: respectievelijk 30% en 33%.

Huurders uit de secundaire doelgroep hebben de hoogste woonquotes: 33% bij corporatiewoningen en 36% bij particuliere huurwoningen. Zij hebben (net) geen recht op huurtoeslag, waardoor zij hoge woonlasten hebben in verhouding tot hun inkomen.

Hoe groter het huishouden van de huurder, des te hoger de totale woonlasten zijn. Gezinnen die huren van een woningcorporatie betalen gemiddeld €612 per maand, terwijl alleenstaanden tot 65 jaar €450 per maand kwijt zijn aan woonlasten. De verschillen in bedragen zijn veel kleiner als we de gemiddelden binnen de primaire doelgroep vergelijken.

De woonquotes van typen huishoudens geven het omgekeerde beeld: alleenstaanden tot 65 jaar hebben de hoogste woonquote (35%), gezinnen de laagste (22%). Ook binnen de primaire doelgroep bedraagt het verschil 13%-punt. Alleenstaanden huurders geven dus een veel groter deel van hun besteedbaar inkomen uit aan woonlasten dan gezinnen. Of dat problematisch is, wordt in het volgende hoofdstuk belicht.

Tabel 2-8 Gemiddelde woonlasten en mediane woonquote huurwoningen naar eigendom van de woning, inkomensgroep en type huishouden

	corporatiewoningen		particuliere huurwoningen	
	woonlasten	woonquote	woonlasten	woonquote
primaire doelgroep	€ 376	30%	€ 416	33%
secundaire doelgroep	€ 599	33%	€ 655	36%
middeninkomens	€ 627	27%	€ 670	29%
hogere inkomens	€ 665	20%	€ 730	20%
alleenstaande tot 65 jaar	€ 450	35%	€ 534	35%
alleenstaande vanaf 65 jaar	€ 433	31%	€ 563	33%
paar tot 65 jaar	€ 583	24%	€ 636	22%
paar vanaf 65 jaar	€ 518	23%	€ 634	25%
eenoudergezin	€ 491	27%	€ 597	28%
gezin	€ 612	22%	€ 725	20%
alleenstaande tot 65 jaar (pr. dg)	€ 358	38%	€ 403	42%
alleenstaande vanaf 65 jaar (pr. dg)	€ 355	30%	€ 406	32%
paar tot 65 jaar (pr. dg)	€ 392	28%	€ 413	29%
paar vanaf 65 jaar (pr. dg)	€ 380	21%	€ 423	23%
eenoudergezin (pr. dg)	€ 407	28%	€ 444	30%
gezin (pr. dg)	€ 416	25%	€ 451	29%

2.4 Nieuwe huurders

De afgelopen jaren hebben veel woningcorporaties in Nederland hun streefhuren verhoogd. Huurders die recent zijn verhuisd hebben als eerste te maken gekregen met de hogere streefhuren.

Om de effecten daarvan in beeld te brengen hebben we op basis van verhuurgegevens van Maaskoepel een selectie gemaakt van huurders die in 2012 of 2013 een corporatiewoning hebben gekregen. Gemiddeld betaalt deze groep €536 aan subsidiabele huur terwijl het gemiddelde van alle huurders €500 bedraagt.

Van de nieuwe huurders behoort een groter deel (58%) tot de primaire doelgroep dan van alle huurders (50%). Dat betekent dat relatief veel nieuwe huurders huurtoeslag ontvangen, waardoor hun netto huurlasten worden gedempt. Gemiddeld betalen nieuwe huurders van woningcorporaties €517 per maand aan woonlasten tegenover €508 bij alle huurders.

Tabel 2-9 toont de gemiddelde woonlasten van nieuwe huurders naar bewonerskenmerken. In elke inkomensgroep liggen de bedragen en quotes hoger dan bij alle huurders (Tabel 2-8). Bij de paren tot 65 jaar en gezinnen is dat niet zo. Dit is het gevolg van het relatief grote verschil in inkomenssamenstelling tussen nieuwe huurders en zittende huurders bij deze groepen: nieuwe huurders behoren veel vaker tot de primaire doelgroep, waardoor de gemiddelde netto huurlasten van nieuwe huurders lager zijn dan bij zittende huurders. Binnen de primaire doelgroep zijn de woonlasten van nieuwe huurders bij bijna alle typen huishoudens hoger dan bij zittende huurders.

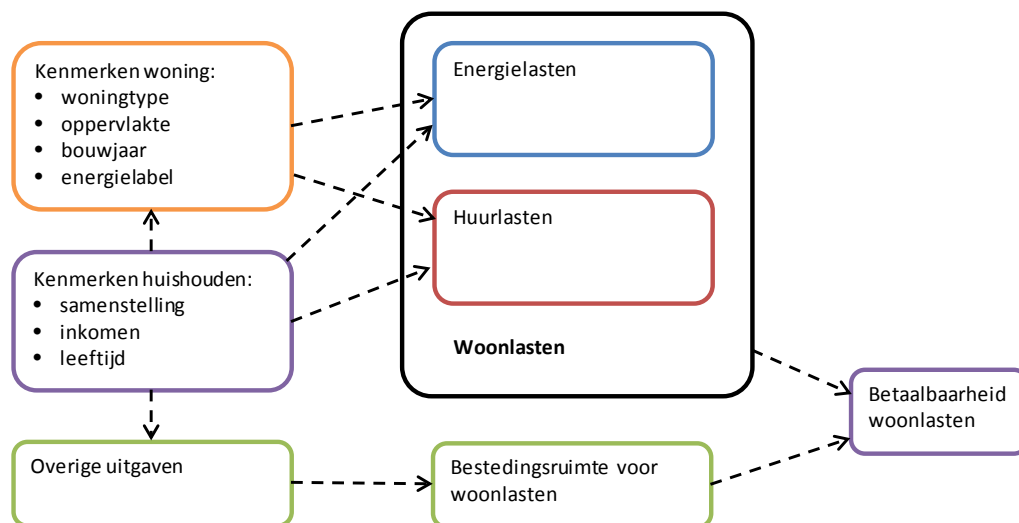
Tabel 2-9 Gemiddelde woonlasten van nieuwe huurders van corporatiewoningen naar inkomensgroep en type huishouden

	subsiabiabele huur	netto huur	woonlasten	woonquote
primaire doelgroep	€ 523	€ 294	€ 388	34%
secundaire doelgroep	€ 528	€ 528	€ 621	36%
middeninkomens	€ 550	€ 550	€ 649	29%
hogere inkomens	€ 568	€ 568	€ 670	18%
alleenstaande tot 65 jaar	€ 503	€ 358	€ 446	40%
alleenstaande vanaf 65 jaar	€ 530	€ 348	€ 435	33%
paar tot 65 jaar	€ 549	€ 464	€ 556	25%
paar vanaf 65 jaar	€ 569	€ 411	€ 506	24%
eenoudergezin	€ 553	€ 374	€ 477	29%
gezin	€ 561	€ 497	€ 604	22%
alleenstaande tot 65 jaar (pr. dg)	€ 494	€ 283	€ 371	41%
alleenstaande vanaf 65 jaar (pr. dg)	€ 524	€ 281	€ 367	32%
paar tot 65 jaar (pr. dg)	€ 509	€ 297	€ 386	27%
paar vanaf 65 jaar (pr. dg)	€ 557	€ 297	€ 390	22%
eenoudergezin (pr. dg)	€ 553	€ 306	€ 411	31%
gezin (pr. dg)	€ 566	€ 318	€ 427	26%

3 Betaalbaarheid

Inzicht in de feitelijke woonlasten biedt geen antwoord op de vraag in hoeverre de woonlasten betaalbaar zijn. Om die vraag te kunnen beantwoorden moeten we niet alleen kijken naar de woonlasten, maar ook naar de bestedingsruimte van bewoners. In dit hoofdstuk zetten we de bestedingsruimte voor woonlasten af tegen de werkelijke woonlasten. Daarbij maken we gebruik van het onderstaande analysekader.

Figuur 3-1 Analyse kader betaalbaarheid van huurders



We beperken de analyse in dit hoofdstuk tot de huurders van woningcorporaties. Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd:

- In paragraaf 3.1 lichten we toe op welke manier we de bestedingsruimte van huurders hebben bepaald, gebruikmakend van referentiecijfers van het Nibud.
- In paragraaf 3.2 vergelijken we de werkelijke woonlasten van huurders met hun bestedingsruimte. Welk bedrag houden huurders gemiddeld over of komen zij tekort?
- In paragraaf 3.3 richten we ons specifiek op de huurders die hogere woonlasten hebben dan hun bestedingsruimte. Om hoeveel procent en welke groepen gaat het?

3.1 Budgetbenadering

Om te kunnen bepalen of woonlasten betaalbaar zijn, hebben we normen nodig. 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 bepalen andere partijen op verschillende manieren wat zij betaalbare woonlasten vinden.

De *budgetbenadering* is een gangbare benadering die RIGO in verschillende onderzoeken heeft toegepast. Hierbij wordt de ruimte voor betaalbare woonlasten bepaald door de overige noodzakelijke uitgaven van het (besteedbaar) inkomen af te trekken. In deze benadering vormen de woonlasten dus een resultante van het inkomen en de overige uitgaven. Dit om te zorgen dat huishoudens na aftrek van hun woonlasten nog voldoende budget overhouden om de overige uitgaven te kunnen bekostigen.

Voor het bepalen van de overige uitgaven is van belang a) welke uitgavenposten worden meegenomen en b) hoe hoog de kosten van die uitgaven worden ingeschat. Daarvoor maken we gebruik van cijfers van het Nibud.

De uitgaven die het Nibud standaard meeneemt zijn vaste lasten (telefoon/kabel/internet, verzekeringen, scholing), reserveringsuitgaven (kleding, inventaris, ziektekosten) en huishoudelijke uitgaven (voeding, openbaar vervoer, overig). Lokale heffingen worden in veel gemeenten kwijtgescholden voor minima en worden daarom niet meegerekend. Ook kosten voor *sociale participatie* worden niet altijd meegenomen. Daarom hanteren we in dit onderzoek twee varianten: één waarin we de kosten van sociale participatie wel meenemen en één waarin we deze kosten buiten beschouwing laten.

Voor de hoogte van de uitgaven maken we gebruik van de zogenaamde *basisbedragen* van het Nibud. Dat zijn de minimale kosten die door het Nibud jaarlijks worden vastgesteld. Deze hoogte van de basisbedragen is onafhankelijk van het inkomen, maar verschilt wel per type huishouden. Daarbij houdt het Nibud rekening met de leeftijd en de samenstelling van het huishouden.

Tabel 3-1 toont de optelsom van de basisbedragen voor alle noodzakelijke uitgaven behalve de woonlasten. De minimale kosten voor de uitgaven liggen bij gezinnen meer dan twee keer zo hoog als bij alleenstaanden. Ook de kosten voor sociale participatie nemen toe naarmate het huishouden groter is.

Tabel 3-1 Basisbedragen voor noodzakelijke uitgaven excl. woonlasten per maand, met en zonder sociale participatie

	basisbedrag excl.		basisbedrag incl.
	sociale participatie	sociale participatie	sociale participatie
alleenstaande tot 65 jaar	€ 619	€ 94	€ 713
alleenstaande vanaf 65 jaar	€ 587	€ 97	€ 684
paar tot 65 jaar	€ 1.067	€ 145	€ 1.212
paar vanaf 65 jaar	€ 1.017	€ 150	€ 1.167
eenoudergezin	€ 1.022	€ 193	€ 1.215
gezin	€ 1.385	€ 244	€ 1.629

Op basis van het inkomen en huishoudentype van huurders kan worden vastgesteld hoeveel bestedingsruimte zij na aftrek van de basisbedragen (excl. of incl. sociale participatie) overhouden voor huur- en energielasten. Daarbij gaan we er vanuit dat alle huishoudens minimaal dezelfde woonlasten kunnen betalen als huishoudens met alleen een bijstandsuitkering of AOW.

3.2 Bestedingsruimte en woonlasten

Tabel 3-2 laat zien hoe de gemiddelde bestedingsruimte voor woonlasten, al dan niet rekening houdend met sociale participatie, zich verhoudt tot de werkelijke woonlasten van corporatiehuurders. De tabel toont alleen gemiddelden. Binnen de groepen die worden onderscheiden kunnen de cijfers flink uiteenlopen.

In de tweede kolom is de maximale bestedingsruimte te zien op basis van de basisbedragen, waarbij de kosten voor sociale participatie niet zijn meegerekend. Zo hebben huurders uit de primaire doelgroep na aftrek van de basisuitgaven gemiddeld nog €638 te besteden aan woonlasten en andere zaken. Huurders uit hogere inkomensgroepen hebben over het algemeen meer te besteden.

In de derde kolom zijn de werkelijke woonlasten van corporatiehuurders (zie hoofdstuk 2) van de bestedingsruimte afgetrokken. We zien dat huurders uit de primaire doelgroep gemiddeld nog €267 overhouden voor andere uitgaven waaronder sociale participatie.

Als de (minimale) kosten voor sociale participatie ook van de bestedingsruimte worden afgetrokken (vierde kolom), dan houden huurders uit de primaire doelgroep gemiddeld nog €146 in de maand over voor andere of hogere uitgaven.

Tabel 3-2 Gemiddelde bestedingsruimte per maand van huurders corporatiewoningen na aftrek van basisbedragen Nibud excl. en incl. sociale participatie en werkelijke woonlasten

	bestedingsruimte na aftrek basisbedragen (excl. sociale participatie)	na aftrek basis- bedragen (excl. sociale participatie) en woonlasten	na aftrek basis- bedragen (incl. sociale participatie) en woonlasten
primaire doelgroep	€ 638	€ 267	€ 146
secundaire doelgroep	€ 1.072	€ 474	€ 363
middeninkomens	€ 1.371	€ 744	€ 604
hogere inkomens	€ 2.102	€ 1.404	€ 1.186
alleenstaande tot 65 jaar	€ 866	€ 410	€ 325
alleenstaande vanaf 65 jaar	€ 782	€ 345	€ 257
paar tot 65 jaar	€ 1.513	€ 904	€ 756
paar vanaf 65 jaar	€ 1.124	€ 598	€ 461
eenoudergezin	€ 1.230	€ 730	€ 552
gezin	€ 1.477	€ 829	€ 564
alleenstaande tot 65 jaar (pr. dg)	€ 469	€ 114	€ 30
alleenstaande vanaf 65 jaar (pr. dg)	€ 611	€ 256	€ 168
paar tot 65 jaar (pr. dg)	€ 588	€ 198	€ 70
paar vanaf 65 jaar (pr. dg)	€ 788	€ 408	€ 272
eenoudergezin (pr. dg)	€ 880	€ 475	€ 302
gezin (pr. dg)	€ 552	€ 138	€ -82

Als we kijken naar de bestedingsruimte van de verschillende typen huishoudens die het Nibud onderscheidt, dan lijkt het alsof gezinnen meer te besteden hebben dan alleenstaanden. Over het algemeen is dat ook zo, omdat zij relatief vaak tot de hogere inkomensgroepen behoren. Maar als we ons tot de primaire doelgroep beperken, dan

blijkt dat gezinnen juist relatief weinig overhouden. Na aftrek van de basisbedragen inclusief sociale participatie en woonlasten komen gezinnen uit de primaire doelgroep gemiddeld zelfs in de min terecht.

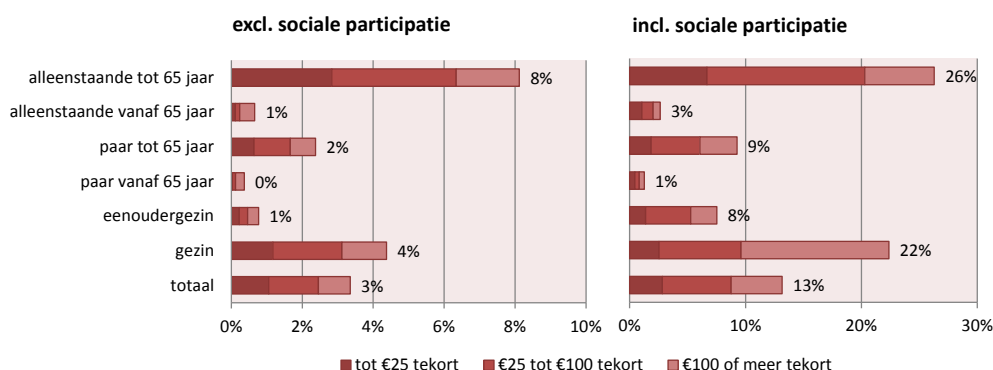
3.3 Betaalbaarheidsrisico

Bij huishoudens die onvoldoende bestedingsruimte hebben om zowel de werkelijke woonlasten als de overige noodzakelijke kosten te betalen is de betaalbaarheid in het geding. Dat betekent niet automatisch dat zij hun woonlasten niet kunnen of zullen betalen. In de praktijk zien we dat huurders eerder op andere noodzakelijke uitgaven bezuinigen. Wie zijn huur of energierekening niet betaalt, kan immers letterlijk in de kou komen te staan. Daarnaast kan het zijn dat huishoudens aanvullende inkomensbronnen hebben die niet uit de cijfers naar voren komen, bijvoorbeeld giften van vrienden of familie. Daarom spreken we hier van huishoudens met een *betaalbaarheidsrisico*.

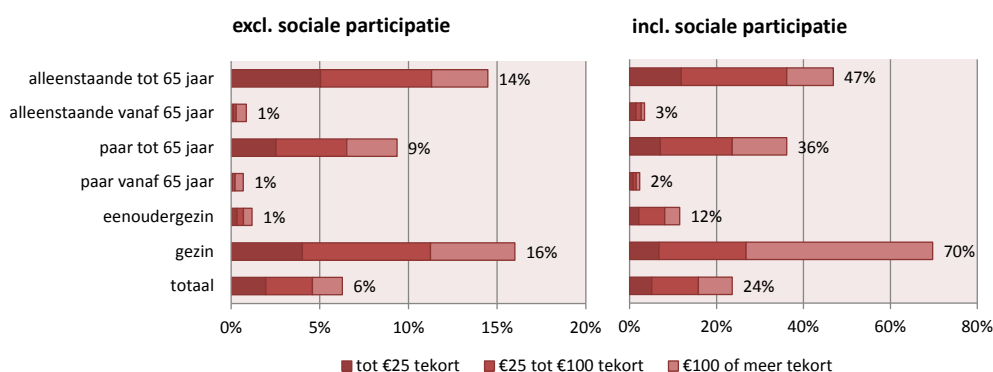
Voor het in beeld brengen van risico's op betaalbaarheidsproblemen kunnen we niet volstaan met gemiddelden. Achter de gemiddelden gaat namelijk een grote spreiding in woonlasten en inkomens schuil. Daarom laten we in deze paragraaf zien hoeveel procent van de huurders van woningcorporaties na aftrek van de basisuitgaven (excl. of incl. sociale participatie) onvoldoende overhouden om de woonlasten te kunnen betalen en daarmee het risico lopen om betaalbaarheidsproblemen te krijgen.

Van alle huurders van woningcorporaties in de regio Rotterdam loopt 3% tot 13% een betaalbaarheidsrisico. Figuur 3-2 laat zien dat het met name gaat om alleenstaanden tot 65 jaar (8% tot 26%) en, in mindere mate gezinnen (4% tot 22%). In de figuur is ook te zien hoe groot de tekorten zijn. Als de kosten voor sociale participatie worden meegerekend, hebben de meeste gezinnen met een betaalbaarheidsrisico een tekort van meer dan €100.

Figuur 3-2 Percentage huurders van woningcorporaties met een betaalbaarheidsrisico, naar type huishouden en verschil tussen bestedingsruimte en woonlasten o.b.v. basisbedragen Nibud, excl. of incl. sociale participatie



Figuur 3-3 Percentage huurders van woningcorporaties uit de primaire doelgroep met een betaalbaarheidsrisico, naar type huishouden en verschil tussen bestedingsruimte en woonlasten o.b.v. basisbedragen Nibud, excl. of incl. sociale participatie



Figuur 3-3 toont dezelfde informatie als de vorige figuur, maar dan alleen voor huurders van corporaties uit de primaire doelgroep. Binnen de primaire doelgroep komen de gezinnen nog duidelijker naar voren als groep met een relatief groot risico op betaalbaarheidsproblemen. Bijna 70% van deze groep houdt na aftrek van basisuitgaven inclusief sociale participatie onvoldoende over voor de woonlasten die zij hebben.

Ook jongeren tot 25 jaar springen eruit als groep met een verhoogde kans op betaalbaarheidsproblemen (zie Tabel 3-3). Dit kan deels veroorzaakt zijn door het feit dat de inkomensgegevens van het CBS (peiljaar 2012) achterlopen bij de feitelijke inkomensontwikkeling.

Tabel 3-3 Percentage huurders van woningcorporaties met een betaalbaarheidsrisico o.b.v. basisbedragen Nibud, excl. of incl. sociale participatie

	% van alle huurders corporaties		% van primaire doelgroep	
	excl. soc. part.	incl. soc. part.	excl. soc. part.	incl. soc. part.
alleenstaande	5%	16%	8%	26%
paar zonder kinderen	1%	5%	3%	11%
paar met kinderen	4%	22%	16%	70%
eenoudergezin	1%	8%	1%	12%
tot 25 jaar	23%	53%	28%	65%
25 tot 35 jaar	7%	24%	11%	40%
35 tot 45 jaar	4%	18%	8%	31%
45 tot 55 jaar	4%	16%	8%	34%
55 tot 65 jaar	4%	16%	9%	40%
65 tot 75 jaar	1%	5%	2%	8%
vanaf 75 jaar	1%	2%	1%	3%
primaire doelgroep	6%	24%		
secundaire doelgroep	1%	4%		
middeninkomens	0%	2%		
hogere inkomens	0%	0%		
totaal	3%	13%	6%	24%

Woningkenmerken

Tabel 3-4 toont de betaalbaarheidsrisico's van huurders van corporatiewoningen, uitgesplitst naar de woningkenmerken die we in hoofdstuk 2 hebben gebruikt om de hoogte van de woonlasten te verklaren.

Eerder zagen we al de woonlasten hoger worden naarmate de oppervlakte toeneemt. We zagen echter geen samenhang tussen de oppervlakte en de woonquote. Toch blijkt: hoe groter de woning, hoe groter het percentage van de huurders met een betaalbaarheidsrisico. De samenhang met woningtype en bouwperiode is minder eenduidig.

Tabel 3-4 Percentage huurders van woningcorporaties met een betaalbaarheidsrisico o.b.v. basisbedragen Nibud, excl. of incl. sociale participatie

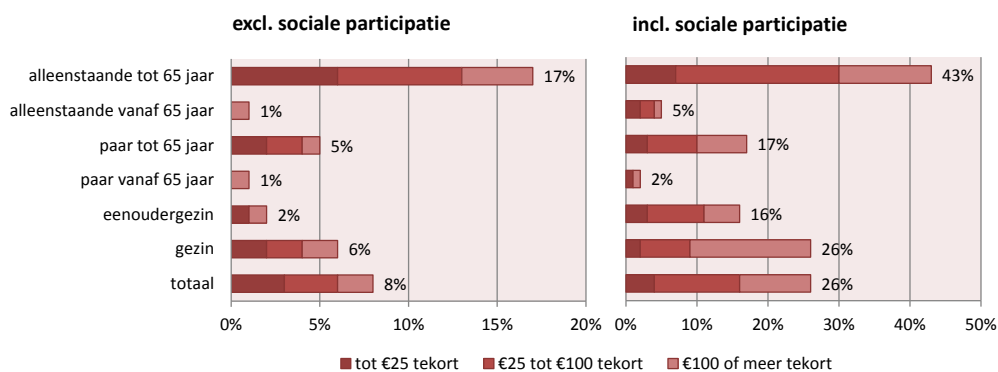
	% van alle huurders corporaties		% van primaire doelgroep	
	excl. soc. part.	incl. soc. part.	excl. soc. part.	incl. soc. part.
tot 60 m2	2%	13%	3%	21%
60 tot 70 m2	2%	12%	4%	21%
70 tot 80 m2	3%	13%	5%	22%
80 tot 90 m2	3%	13%	7%	23%
90 tot 100 m2	4%	14%	9%	28%
100 tot 120 m2	5%	14%	11%	31%
120 m2 of meer	7%	16%	19%	40%
Vrijstaande woning	4%	9%	13%	31%
2-onder-1-kap	3%	9%	7%	22%
Hoekwoning	4%	12%	9%	26%
Tussen- of geschakelde woning	4%	13%	8%	26%
Appartement	3%	13%	6%	23%
tot 1945	4%	18%	7%	30%
1945 tot 1960	3%	13%	5%	24%
1960 tot 1970	3%	12%	5%	22%
1970 tot 1980	3%	10%	6%	19%
1980 tot 1990	4%	15%	7%	26%
1990 tot 2000	3%	10%	6%	18%
vanaf 2000	5%	11%	11%	22%
totaal	3%	13%	6%	24%

Nieuwe huurders

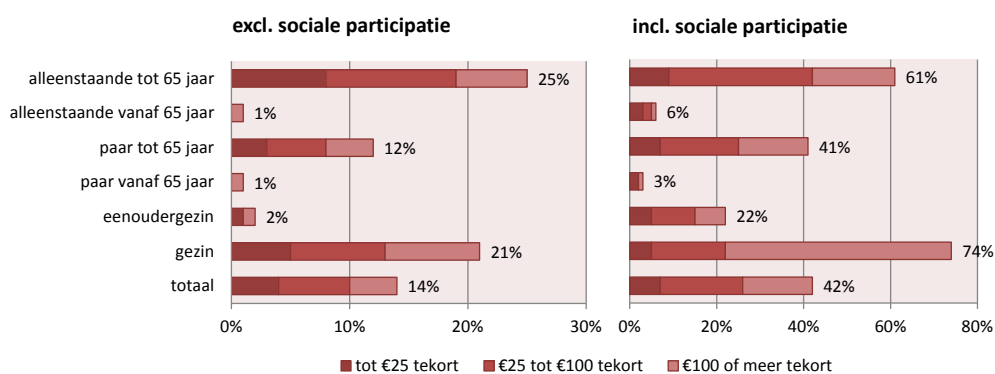
In paragraaf 2.4 zagen we dat huurders die recent (in 2012 of 2013) hun huidige corporatiewoning hebben gevonden, hogere huurprijzen en daardoor hogere woonlasten betalen dan huurders die een langere woonduur hebben. Daarom kijken we ook hier apart naar de betaalbaarheidsrisico's van nieuwe huurders.

De onderstaande figuren tonen dezelfde informatie als Figuur 3-4 en Figuur 3-5. De patronen in de uitkomsten lijken ook sterk op elkaar, met dien verstande dat de percentages huurders met een betaalbaarheidsrisico bij de nieuwe huurders in alle gevallen hoger zijn. Van alle nieuwe huurders loopt 8% tot 26% risico, binnen de primaire doelgroep gaat het om 14% tot 42%.

Figuur 3-4 Percentage nieuwe huurders van woningcorporaties met een betaalbaarheidsrisico, naar type huishouden en verschil bestedingsruimte en woonlasten o.b.v. basisbedragen Nibud, excl. of incl. sociale participatie



Figuur 3-5 Percentage nieuwe huurders van woningcorporaties uit de primaire doelgroep met een betaalbaarheidsrisico, naar type huishouden en verschil tussen bestedingsruimte en woonlasten o.b.v. basisbedragen Nibud, excl. of incl. sociale participatie



4 Inzoomen naar een laag schaalniveau

Naast deze rapportage is een online woonlastenatlas samengesteld, waarin de uitkomsten van de analyses op een laag schaalniveau worden gepresenteerd: 5 positie-postcodegebieden.

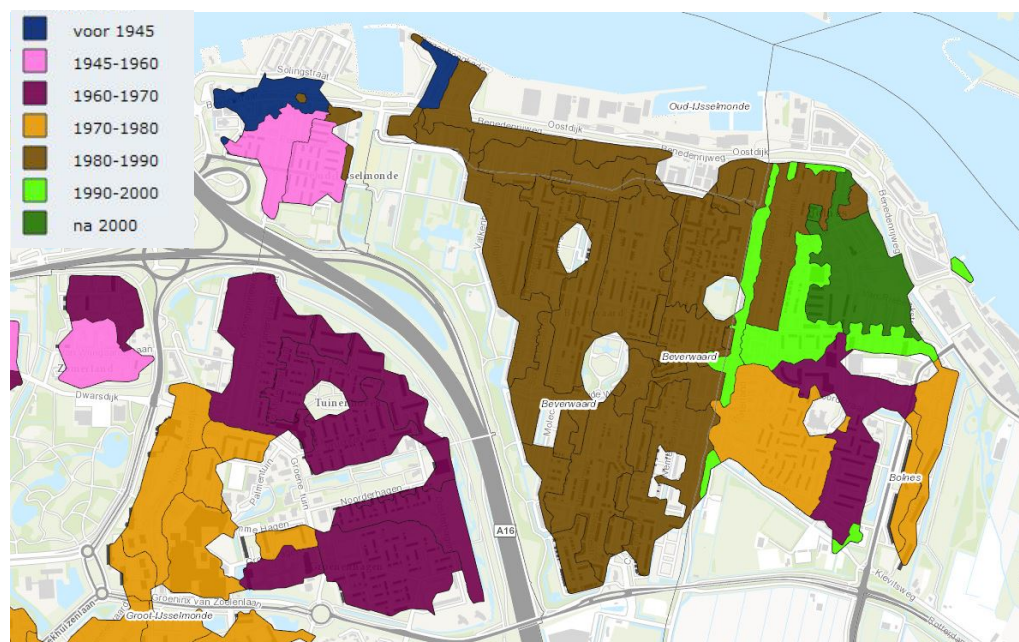
Met behulp van de online atlas kan worden ingezoomd op gebieden binnen de regio Rotterdam. Vervolgens kunnen diverse kaartlagen worden bekeken. Daarmee is het niet alleen mogelijk is om te zien waar in de regio de woonlasten van huurders het hoogst zijn en de betaalbaarheidsrisico's het grootst, maar ook welke achterliggende factoren dit kunnen verklaren voor het betreffende gebied. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van het analysekader (zie Figuur 1-2).

Om een voorbeeld te geven zoomen we in dit hoofdstuk in op de woonlasten in het oostelijk deel van de Rotterdamse deelgemeente IJsselmonde (o.a. Beverwaard), waarbij we ook een stukje Ridderkerk meenemen (Bolnes).

4.1 Naoorlogse stadsuitbreiding

Linksboven in de kaarten ligt de oude dorpskern van IJsselmonde. Direct na de oorlog is het dorp flink uitgebreid. Linksonder ligt het centrum van IJsselmonde en de buurten Tuinenhoven en Groenenhagen, die grotendeels in de jaren zestig en zeventig verrezen. In het midden van de kaarten ligt Beverwaard, een zogenaamde bloemkoolwijk die in de jaren tachtig is gebouwd. Aan de andere kant van de gemeentegrens, in Ridderkerk, werd vanaf de jaren zestig de wijk Bolnes gebouwd. Deze wijk is de afgelopen decennia naar het noorden toe uitgebreid.

Figuur 4-1 Dominante bouwperiode



Figuur 4-2 Percentage corporatiewoningen



Een groot deel van woningen in het gebied is gebouwd door woningcorporaties. Nog altijd is een groot deel van de woningvoorraad in hun bezit.

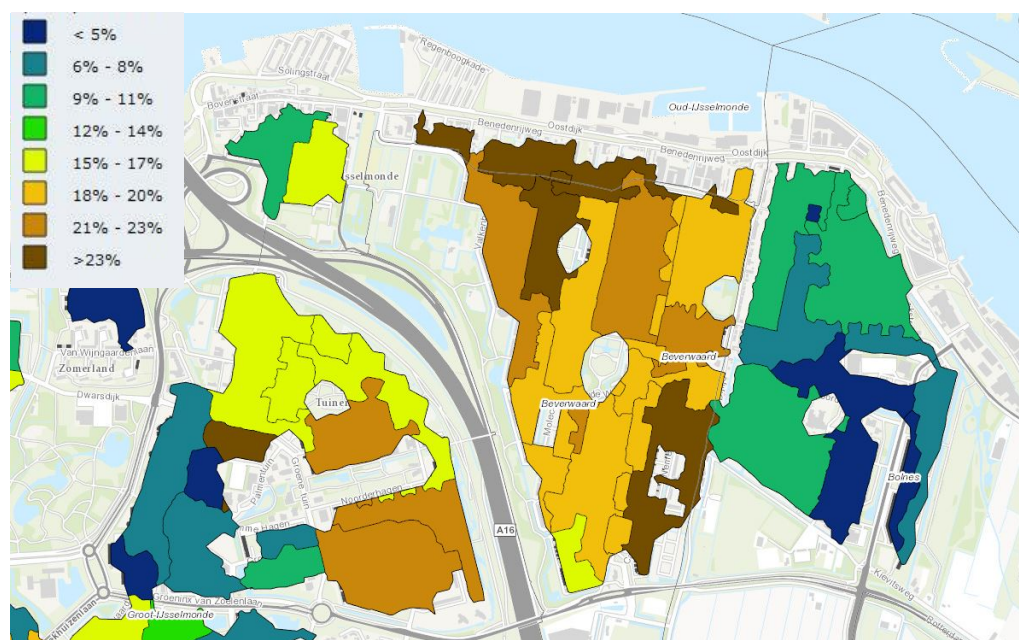
4.2 Betaalbaarheid corporatiewoningen

Figuur 4-3 laat zien hoeveel procent van de huurders van woningcorporaties in een bepaald gebied een betaalbaarheidsrisico hebben. Zij houden na aftrek van hun woonlasten te weinig bestedingsruimte over om de basisbedragen voor basisbehoeften inclusief sociale participatie te kunnen betalen. In Beverwaard geldt dit in bijna alle postcodegebieden voor meer dan 18% van de huurders, met uitschieters boven 23%, terwijl overal in Bolnes minder dan 12% van de huurders een risico loopt.

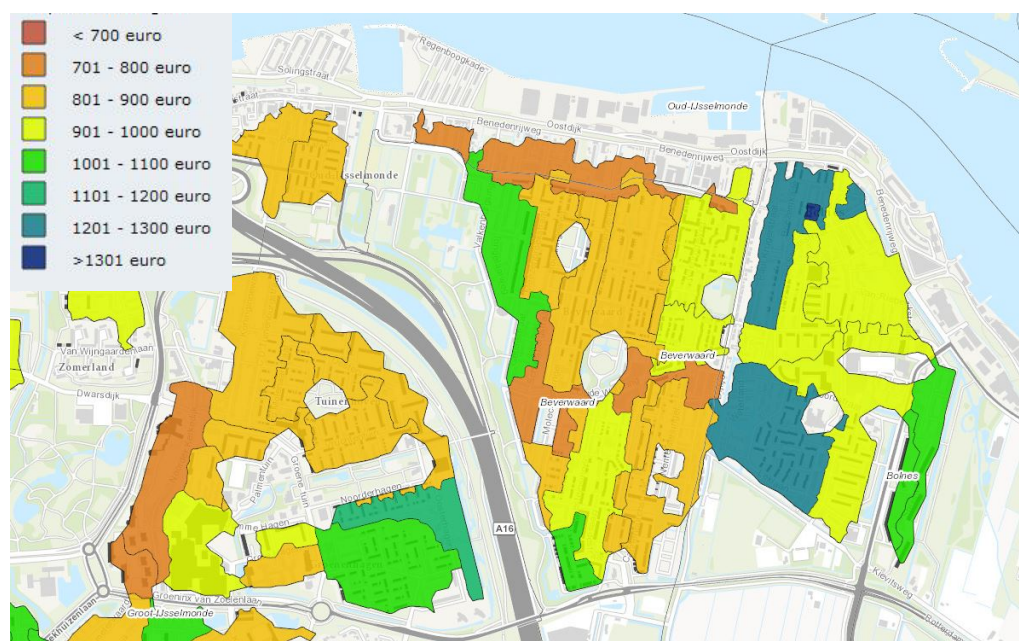
Om de verschillen te verklaren ligt het voor de hand om te kijken naar de kaarten die de bestedingsruimte voor woonlasten (Figuur 4-4) en de werkelijke woonlasten (Figuur 4-5) in beeld brengen. Daarbij moet bedacht worden dat deze kaarten per pc5-gebied gemiddelden laten zien, terwijl de cijfers voor individuele huurders sterk uiteen kunnen lopen.

De bestedingsruimte voor woonlasten van huurders van corporatiewoningen in Beverwaard is gemiddeld genomen relatief laag, zeker in vergelijking met Bolnes. Ook in Tuinenhoven komen gebieden voor met een lage bestedingsruimte, terwijl het percentage huurders met een betaalbaarheidsrisico toch laag is. In die gebieden zijn de gemiddelde woonlasten over het algemeen lager dan in Beverwaard.

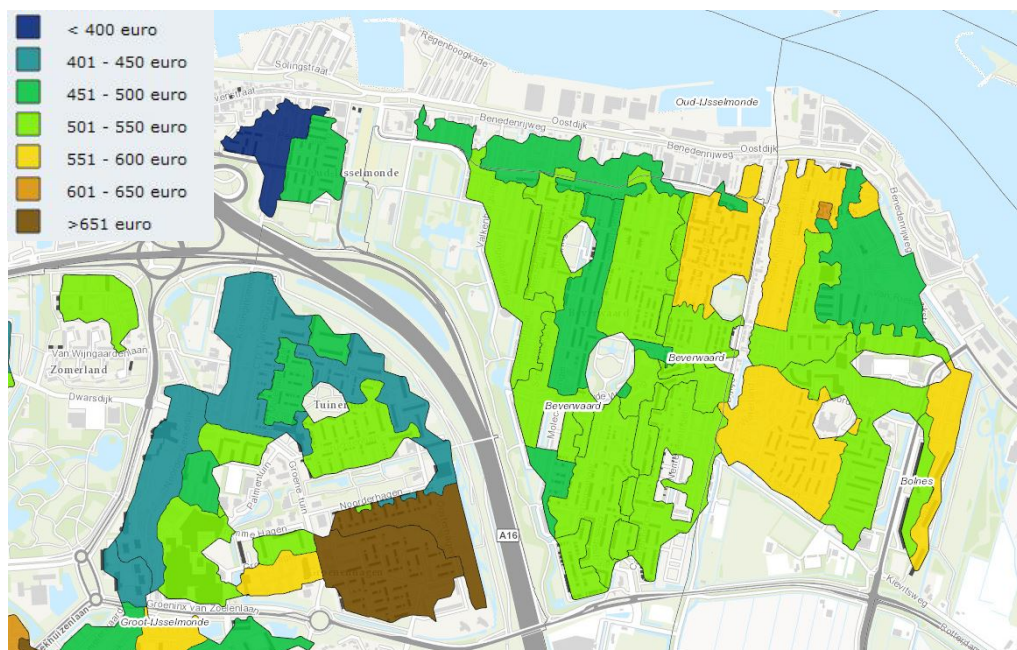
Figuur 4-3 Percentage huurders van corporatiewoningen met een betaalbaarheidsrisico o.b.v. basisbedragen Nibud incl. sociale participatie



Figuur 4-4 Gemiddelde bestedingsruimte corporatiewoningen



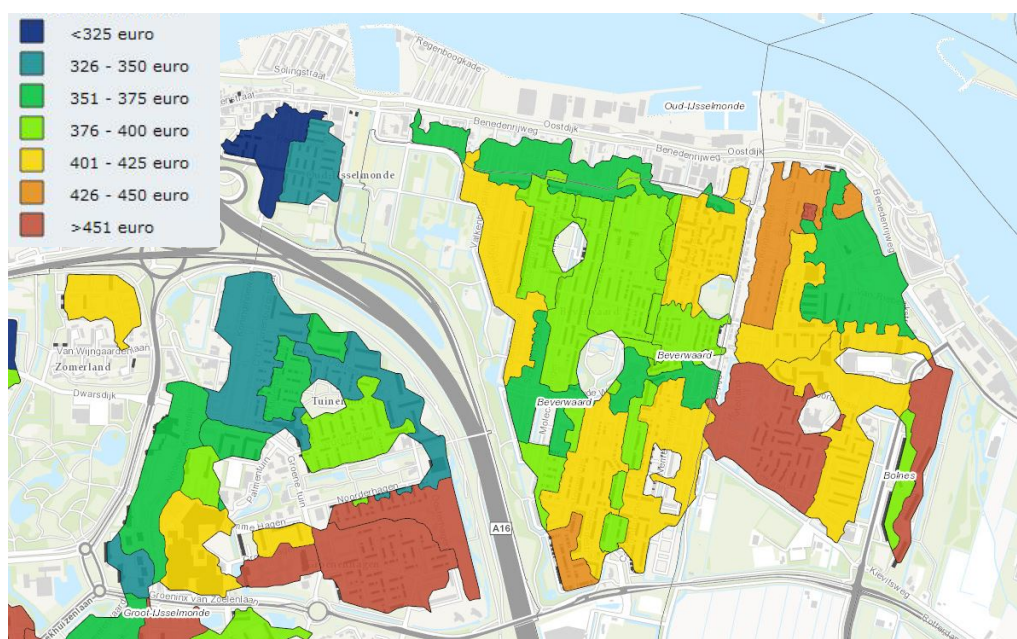
Figuur 4-5 Gemiddelde woonlasten corporatiewoningen



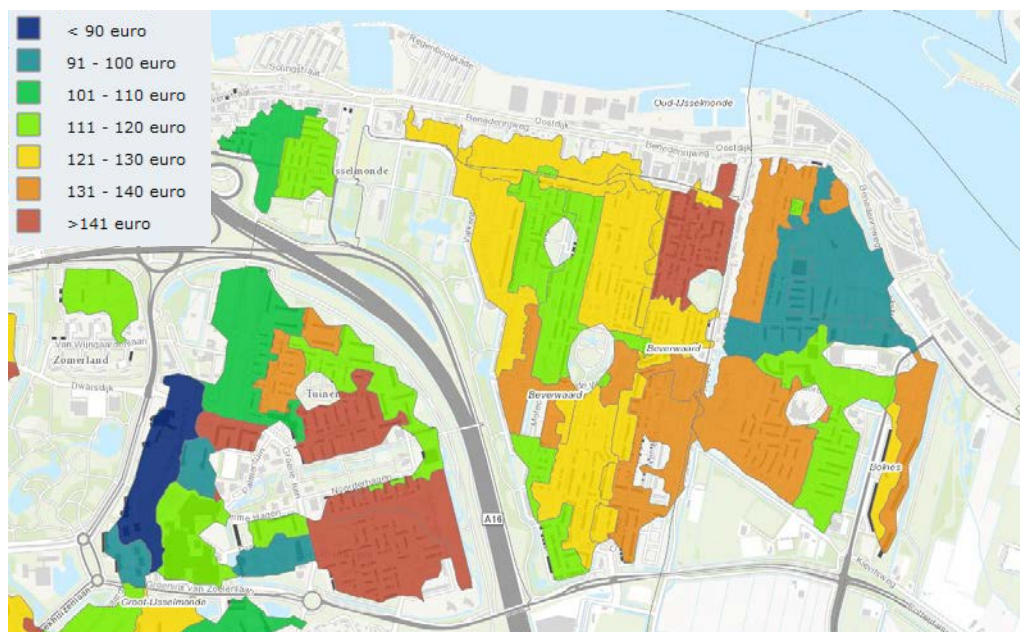
4.3 Huurlasten of energielasten?

Figuur 4-5 laat enkele gebieden zien waar de gemiddelde woonlasten relatief hoog (Groenendijk) of laag (Oud-IJsselmonde) zijn. Een interessante vraag is: worden de verschillen in woonlasten vooral verklaard door de netto huurlasten (Figuur 4-6) of door de energielasten (Figuur 4-7)?

Figuur 4-6 Gemiddelde netto huurlasten corporatiewoningen



Figuur 4-7 Gemiddelde energielasten corporatiewoningen



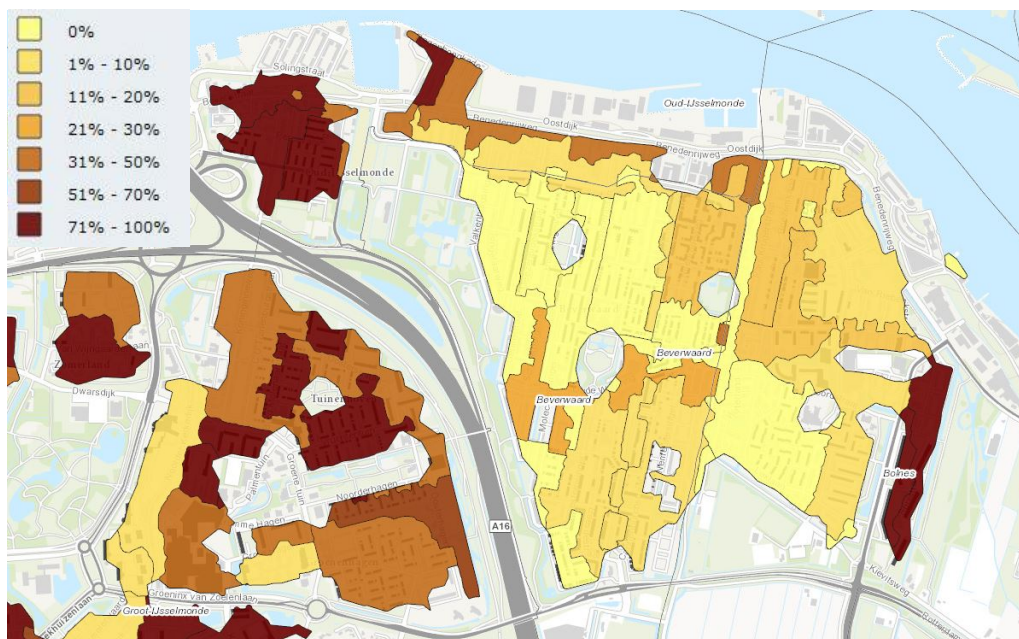
De verschillen in woonlasten lijken vooral samen te hangen met de verschillen in netto huurlasten. In Groenenhagen blijken zowel de netto huurlasten als de energielasten relatief hoog te zijn. De lage woonlasten in Oud-IJsselmonde worden met name verklaard door de lage huurlasten.

4.4 Energielasten verklaard

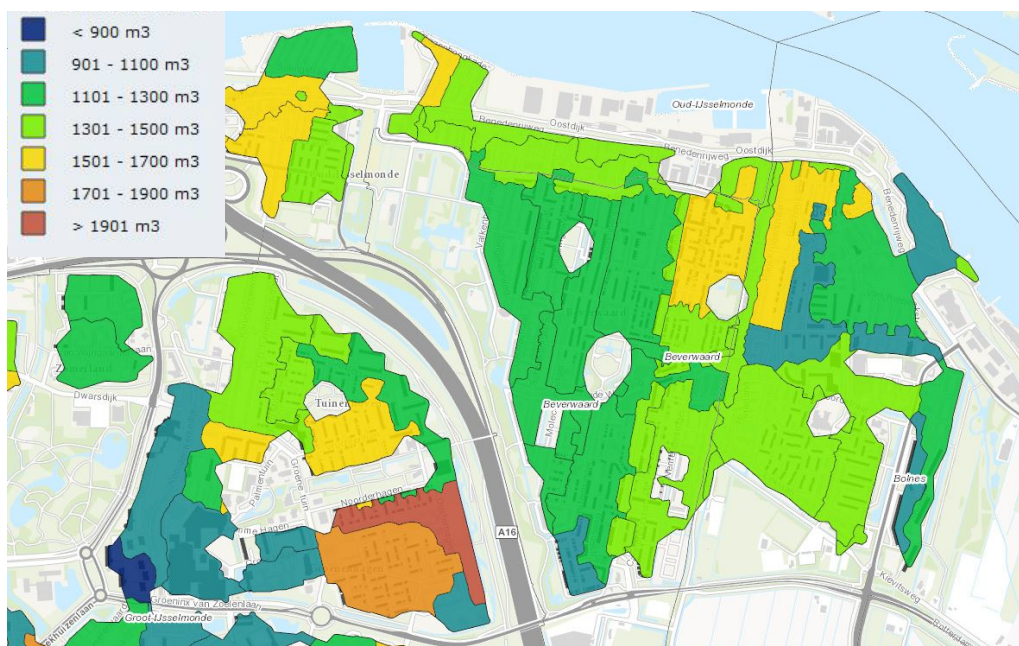
Om de energielasten nader te analyseren kunnen in de woonlastenatlas diverse kaartlagen worden bekeken, waaronder het percentage corporatiewoningen met onzuinige labels (Figuur 4-8), het gemiddelde gasverbruik (Figuur 4-9), de gemiddelde oppervlakte (Figuur 4-10) en de gemiddelde huishoudengrootte (Figuur 4-11). De laatste drie kaarten hebben betrekking op alle woningen, dus niet alleen op corporatiewoningen.

Het gasverbruik speelt een belangrijke rol in de hoogte van de energielasten. Een vergelijking tussen Figuur 4-8 en Figuur 4-9 leert dat de gebieden met het hoogste percentage woningen met een onzuinig energielabel (waaronder Oud-IJsselmonde) niet automatisch overeenkomen met de gebieden met het hoogste gemiddelde gasverbruik (met name Groenenhagen). Zoals we in hoofdstuk 2 al zagen, zijn naast de energiezuinigheid ook andere factoren van invloed op het gasverbruik, zoals de oppervlakte van de woning en de grootte van het huishouden. De huishoudengrootte is ook een belangrijke factor voor het elektriciteitsverbruik: hoe meer personen in een woning, hoe meer er gebruik wordt gemaakt van elektrische apparatuur. We zien dan ook dat die de gemiddelde energielasten het laagst zijn in gebieden (linksonder in de kaarten) waar de huishoudens relatief klein zijn.

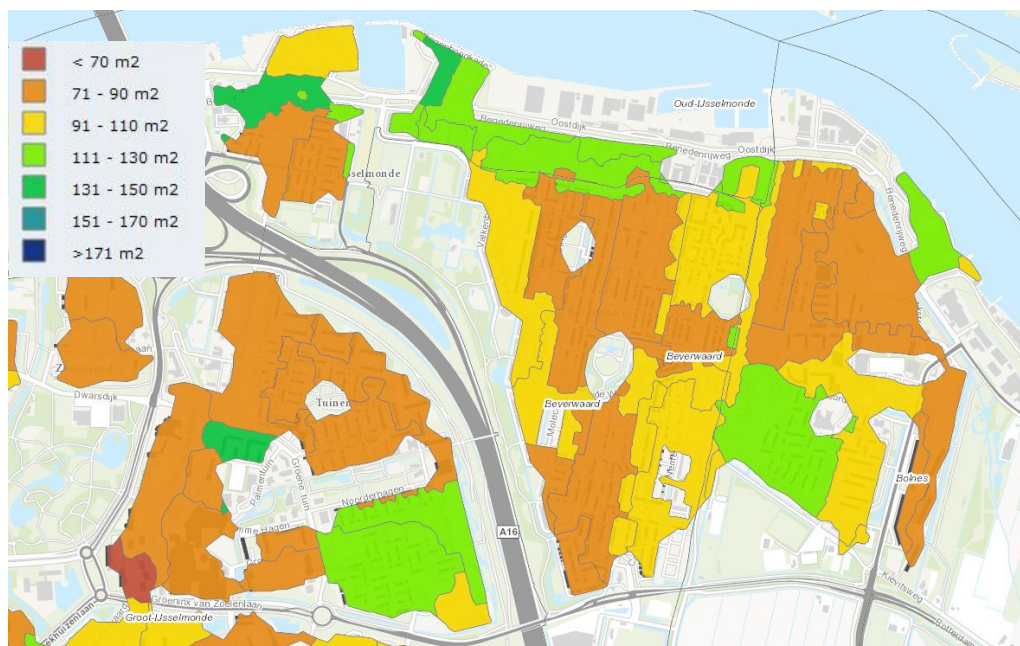
Figuur 4-8 Percentage corporatiewoningen met energielabel E, F of G



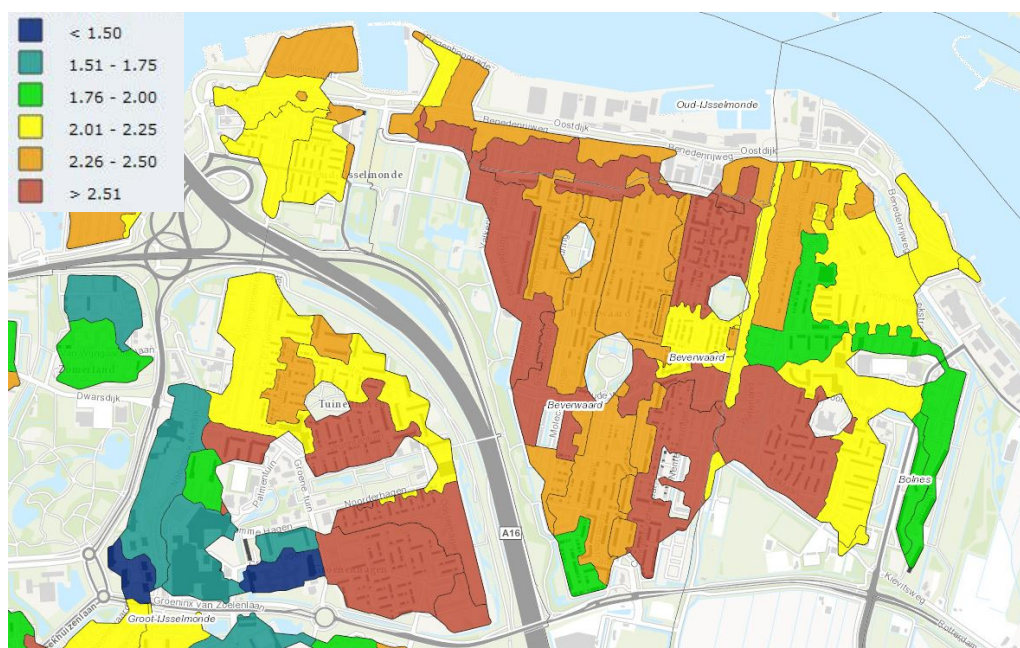
Figuur 4-9 Gemiddeld gasverbruik alle woningen



Figuur 4-10 Gemiddelde oppervlakte alle woningen



Figuur 4-11 Gemiddelde huishoudengrootte alle woningen



5 Scenario's van huurbeleid

Naast inzicht in de woonlasten en betaalbaarheid hebben de gemeenten en woningcorporaties in de regio Rotterdam ook behoefte aan input voor lokale en regionale discussies over het huurbeleid. Om hieraan tegemoet te komen vergelijken we in dit hoofdstuk de huidige huurprijzen van corporatiewoningen met de maximale huur (5.1). Vervolgens laten we aan de hand van enkele beleidsscenario's zien hoe de huurprijzen (op termijn) veranderen bij verschillende streefhuurpercentages (5.2).

5.1 Huidige huurprijzen

Tabel 5-1 vergelijkt de huidige huurprijzen van corporatiewoningen in de regio Rotterdam met de maximale huurprijzen volgens het huidige woningwaarderingstelsel (dat het kabinet binnenkort wil wijzigen). Verhuurders mogen geen hogere huur vragen dan de maximale huur, tenzij de woning een maximale huurprijs heeft die boven de huurtoeslaggrens ligt (€699) en daarmee in de vrije sector valt. Bovendien mogen verhuurders de huur jaarlijks slechts beperkt verhogen.

Tabel 5-1 Gemiddelde huurprijs, maximale huur en percentage van maximale huur van huurwoningen van woningcorporaties, naar oppervlakte, bouwjaar en energielabel

	subsidiabele huur	maximale huur	% van max. huur
tot 60 m2	€ 397	€ 478	80%
60 tot 70 m2	€ 450	€ 552	79%
70 tot 80 m2	€ 479	€ 591	79%
80 tot 90 m2	€ 520	€ 649	78%
90 tot 100 m2	€ 545	€ 709	76%
100 tot 120 m2	€ 578	€ 783	73%
120 m2 of meer	€ 637	€ 860	74%
tot 1945	€ 434	€ 584	73%
1945 tot 1960	€ 425	€ 556	76%
1960 tot 1970	€ 472	€ 602	76%
1970 tot 1980	€ 526	€ 660	78%
1980 tot 1990	€ 515	€ 640	79%
1990 tot 2000	€ 537	€ 656	80%
vanaf 2000	€ 639	€ 768	81%
A	€ 644	€ 787	80%
B	€ 536	€ 701	75%
C	€ 501	€ 637	77%
D	€ 491	€ 617	78%
E	€ 465	€ 572	79%
F	€ 451	€ 557	79%
G	€ 406	€ 537	74%
Totaal	€ 498	€ 629	78%

Gemiddeld liggen de huidige huurprijzen van corporatiewoningen in de regio Rotterdam op 78% van de maximale huur. De oppervlakte speelt een belangrijke rol in het woningwaarderingstelsel. Kleine woningen krijgen weinig punten en hebben hierdoor een relatief lage maximale huur. Dit werkt ook door in de subsidiabele huurprijzen die huurders daadwerkelijk aan corporaties betalen. Het effect van de woninggrootte op de huurprijs wordt enigszins gedempt door het feit dat huurders van kleine woningen gemiddeld genomen een lager percentage van de maximale huur betalen.

Corporatiewoningen hebben over het algemeen een lagere maximale huurprijs naarmate ze ouder zijn. Tabel 5-1 laat zien dat dit effect van de bouwperiode op de huurprijzen nog versterkt wordt door het feit dat huurders voor oudere woningen een lager percentage van de maximale huur betalen. Dit effect kan deels verklaard worden de mutatiegraad en de historische ontwikkeling van de huurprijzen. Sommige oudere corporatiewoningen worden al decennialang bewoond door dezelfde huurders, die nog een lage huurprijs betalen.

In het woningwaarderingstelsel worden ook punten toegekend aan woningen op basis van het energielabel. Dit is duidelijk terug te zien in de maximale huren. Bij de (meerdere recent gebouwde) woningen met energielabel A (of beter) is de huurprijs ook een relatief hoog percentage van de maximale huur. Een groot deel van deze woningen heeft overigens een maximale huurprijs in de vrije sector.

5.2 Huurprijsscenario's

Het streefhuurbeleid is een van de belangrijkste knoppen die bepalen hoe hoog de woonlasten van huurders in de toekomst zullen zijn. De streefhuur is de huurprijs die de woningcorporatie idealiter zou willen vragen. Bij mutatie kan de huurprijs van de woning direct worden aangepast aan de streefhuur ('harmoniseren'). Bij zittende huurders kan de huurprijs jaarlijks worden verhoogd met een bepaald (door het Rijk vastgesteld) percentage, totdat de streefhuur is bereikt. De meeste corporaties baseren hun streefhuurbeleid op (een percentage van) de maximale huur. Sommige corporaties kiezen ervoor om bij een deel van de woningen huurprijzen 'af te toppen' op de huurtoeslaggrens.

Voor dit onderzoek beschikken we niet over gegevens over het huidige streefhuurbeleid van de woningcorporaties in de regio Rotterdam. Daarom hanteren we enkele theoretische beleidsscenario's, waarbij we gebruik maken van informatie over de maximale huur. Op voorspraak van de werkgroep die het onderzoek heeft begeleid, zijn drie scenario's doorgerekend waarbij de streefhuur 75%, 85% en 95% van de maximale huur bedraagt.

Er is bewust voor gekozen om niet de effecten van de beleidsscenario's op de totale woonlasten en betaalbaarheid in beeld te brengen. Ten eerste vanwege de veranderingen in het huurbeleid die de komende jaren op stapel staan (nieuw woningwaarderingstelsel, huursombenadering). Ten tweede omdat de woonlasten en betaalbaarheid mede afhankelijk zijn van de (toekomstige) bewoners. Voor dit onderzoek voert het te ver om per beleidsscenario aannames te doen over de bewoning van corporatiewoningen bij een ander huurbeleid.

Tabel 5-2 laat zien hoe de huurprijzen in de beleidsscenario's veranderen ten opzichte van de huidige huur. Het 75%-scenario ligt vrij dicht bij de huidige huurprijzen. Naarmate het percentage hoger ligt, nemen de verschillen ten opzichte van de huidige huren toe. De verschillen zijn logischerwijs groter bij woningen waarvan de huidige huurprijs een lager percentage van de maximale huur vormt. De verschillen tussen oude en nieuwe huur bij de 85%- en 95%-scenario's zijn het grootst bij de grote woningen, zowel in absolute als in relatieve zin.

Tabel 5-2 Gemiddelde huurprijs in 2014 en bij verschillende beleidsscenario's (o.b.v. een percentage van de maximale huur) van huurwoningen van woningcorporaties, naar oppervlakte, bouwjaar en energielabel

	subsidiabele huur	75%	85%	95%
tot 60 m2	€ 397	€ 358	€ 406	€ 454
60 tot 70 m2	€ 450	€ 414	€ 469	€ 524
70 tot 80 m2	€ 479	€ 443	€ 502	€ 562
80 tot 90 m2	€ 520	€ 486	€ 551	€ 616
90 tot 100 m2	€ 545	€ 532	€ 603	€ 674
100 tot 120 m2	€ 578	€ 588	€ 666	€ 744
120 m2 of meer	€ 637	€ 645	€ 731	€ 817
tot 1945	€ 434	€ 438	€ 496	€ 555
1945 tot 1960	€ 425	€ 417	€ 473	€ 529
1960 tot 1970	€ 472	€ 452	€ 512	€ 572
1970 tot 1980	€ 526	€ 495	€ 561	€ 627
1980 tot 1990	€ 515	€ 480	€ 544	€ 608
1990 tot 2000	€ 537	€ 492	€ 557	€ 623
vanaf 2000	€ 639	€ 576	€ 653	€ 729
A	€ 644	€ 590	€ 669	€ 748
B	€ 536	€ 526	€ 596	€ 666
C	€ 501	€ 478	€ 541	€ 605
D	€ 491	€ 463	€ 525	€ 587
E	€ 465	€ 429	€ 486	€ 544
F	€ 451	€ 418	€ 474	€ 529
G	€ 406	€ 403	€ 457	€ 510
Totaal	€ 498	€ 472	€ 535	€ 598

Afspraken tussen gemeenten en corporaties over huurbeleid gaan meestal niet over gemiddelde huurprijzen maar over huurklassen. Tabel 5-3 toont per scenario de percentages corporatiewoningen in twee relevante huurklassen: huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens (€557) en boven de huurtoeslaggrens (€699).

Op basis van de huidige subsidiabele huurprijzen valt 73% van de corporatievoorraad onder de eerste aftoppingsgrens, die door het Rijk passend worden geacht voor alle huurtoeslagontvangers. Bij een streefhuurpercentage van 75% zou 80% van de woningen tot dit segment behoren. Uitgaande van een hoger streefhuurpercentage, 85% of 95%, kan dit segment (op lange termijn) afnemen tot respectievelijk 63% of 41%.

Tabel 5-3 Percentage van huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€557) en boven de huurtoeslaggrens (€699), in 2014 en bij verschillende scenario's (o.b.v. percentages van de maximale huur), naar oppervlakte, bouwjaar en energielabel

	% tot eerste aftoppingsgrens				% vrije sector			
	2014	75%	85%	95%	2014	75%	85%	95%
tot 60 m2	97%	98%	95%	88%	0%	0%	0%	2%
60 tot 70 m2	93%	98%	89%	72%	0%	0%	0%	3%
70 tot 80 m2	83%	96%	82%	52%	1%	0%	1%	5%
80 tot 90 m2	68%	86%	60%	21%	4%	0%	3%	17%
90 tot 100 m2	57%	67%	34%	8%	7%	2%	14%	37%
100 tot 120 m2	42%	37%	11%	3%	11%	7%	37%	67%
120 m2 of meer	25%	15%	5%	2%	23%	26%	66%	87%
tot 1945	86%	92%	77%	52%	2%	1%	3%	9%
1945 tot 1960	92%	94%	81%	63%	1%	0%	2%	7%
1960 tot 1970	82%	87%	72%	51%	1%	1%	6%	15%
1970 tot 1980	65%	69%	57%	36%	6%	5%	21%	33%
1980 tot 1990	69%	80%	60%	34%	2%	1%	10%	22%
1990 tot 2000	66%	81%	57%	28%	4%	1%	8%	22%
vanaf 2000	33%	45%	16%	5%	26%	12%	28%	59%
A	31%	36%	12%	5%	28%	14%	33%	69%
B	63%	68%	38%	16%	8%	4%	16%	36%
C	73%	81%	63%	37%	3%	2%	10%	21%
D	75%	82%	67%	46%	3%	1%	9%	19%
E	83%	92%	80%	54%	1%	0%	3%	9%
F	85%	94%	83%	62%	1%	0%	2%	6%
G	90%	95%	84%	68%	1%	1%	2%	5%
Totaal	73%	80%	63%	41%	4%	2%	10%	22%

Slechts 4% van de corporatiewoningen in het woningvoorraadbestand van Maaskoepel heeft een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. Wanneer de streefhuurpercentages worden verhoogd naar 85% tot 95% van de maximale huur, kan de vrije sector groeien tot 10% tot 22% van de corporatievoorraad. Het gaat daarbij vooral om grote woningen, recent gebouwde woningen en woningen met een gunstig energielabel.

In bijlage 2 zijn deze cijfers ook te vinden voor verschillende gemeenten en subregio's in de regio Rotterdam.

Bijlagen

Bijlage 1 Afbakening doelgroepen

Inkomensgroepen

In dit onderzoek worden vier inkomensgroepen onderscheiden:

1. *Primaire doelgroep*: huishoudens die op grond van hun inkomen en vermogen in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. De maximuminkomensgrenzen 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 jaarinkomen hebben tot € 34.678.
3. *Middeninkomens*: huishoudens met een jaarinkomen tussen € 34.678 en € 44.359.
4. *Hogere inkomens*: huishoudens met een jaarinkomen van meer dan € 44.359.

Bij de indeling van huishoudens in inkomensgroepen hebben we gebruikgemaakt van het bruto huishoudeninkomen uit de microdata van het CBS in 2012 en de inkomensgrenzen uit 2012. Het bruto inkomen van het CBS is inclusief werkgeverslasten en huurtoeslag. Hiervoor heeft een correctie plaatsgevonden.

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;
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.

Bijlage 2 Cijfers per subregio en gemeente

Tabel B2-1 Gas- en elektriciteitsverbruik per jaar en energielasten per maand, gemiddelden per woning naar subregio en gemeente

	gasverbruik in m3	elektriciteits- verbruik in kWh	energielasten in euro's
Hart van Rotterdam	1123	2168	€ 107
Krimpenerwaard	1637	3324	€ 158
Noordrand	1399	3008	€ 140
Oost/IJsseloevers	1363	2905	€ 129
Rechter Maasoever	1257	2693	€ 126
Voorne Putten	1382	3411	€ 146
Zuidrand	1281	2830	€ 129
Albrandswaard	1461	3428	€ 151
Barendrecht	1391	3586	€ 150
Bergambacht	1696	3486	€ 163
Bernisse	1596	3750	€ 161
Brielle	1506	3472	€ 153
Capelle aan den IJssel	1410	3118	€ 138
Hellevoetsluis	1380	3452	€ 146
Krimpen aan den IJssel	1611	3193	€ 154
Lansingerland	1485	3703	€ 156
Maassluis	1306	2990	€ 134
Nederlek	1644	3314	€ 159
Ouderkerk	1720	3439	€ 165
Ridderkerk	1367	3117	€ 140
Rotterdam	1252	2600	€ 122
Schiedam	1217	2760	€ 125
Schoonhoven	1535	3144	€ 150
Spijkenisse	1255	3309	€ 138
Vlaardingen	1338	2759	€ 131
Westvoorne	1917	3730	€ 178
Totaal	1331	2908	€ 133

Tabel B2-3 Gemiddelde huur- en koopprijzen woningen naar eigendom, subregio en gemeente

	subsidiabele huur corporatiewoning	huur* particuliere huurwoning	WOZ-waarde koop- woning (x 1000)
Hart van Rotterdam	€ 484	€ 519	€ 177
Krimpenerwaard	€ 454	€ 590	€ 298
Noordrand	€ 480	€ 543	€ 252
Oost/IJsseloevers	€ 537	€ 604	€ 240
Rechter Maasoever	€ 484	€ 518	€ 208
Voorne Putten	€ 525	€ 612	€ 244
Zuidrand	€ 497	€ 593	€ 245
Albrandswaard	€ 529	€ 646	€ 312
Barendrecht	€ 529	€ 666	€ 294
Bergambacht	€ 462	€ 636	€ 353
Bernisse	€ 518	€ 614	€ 275
Brielle	€ 522	€ 603	€ 288
Capelle aan den IJssel	€ 525	€ 600	€ 239
Hellevoetsluis	€ 524	€ 624	€ 244
Krimpen aan den IJssel	€ 519	€ 612	€ 274
Lansingerland	€ 516	€ 661	€ 328
Maassluis	€ 511	€ 579	€ 239
Nederlek	€ 453	€ 579	€ 281
Ouderkerk	€ 623	€ 587	€ 290
Ridderkerk	€ 512	€ 585	€ 240
Rotterdam	€ 495	€ 536	€ 217
Schiedam	€ 477	€ 506	€ 200
Schoonhoven	€ 450	€ 573	€ 277
Spijkenisse	€ 533	€ 580	€ 197
Vlaardingen	€ 477	€ 541	€ 217
Westvoorne	€ 650	€ 666	€ 390
Totaal	€ 500	€ 555	€ 241

Tabel B2-4 Gemiddelde netto huurlasten van woningen naar eigendom van de woning, subregio en gemeente

	<i>corporatiewoningen</i>		<i>particuliere huurwoningen</i>	
	woonlasten	woonquote	woonlasten	woonquote
Hart van Rotterdam	€ 484	€ 370	€ 519	€ 459
Krimpenerwaard	€ 454	€ 382	€ 590	€ 519
Noordrand	€ 480	€ 383	€ 543	€ 481
Oost/IJsseloevers	€ 537	€ 431	€ 604	€ 542
Rechter Maasoever	€ 484	€ 386	€ 518	€ 454
Voorne Putten	€ 525	€ 427	€ 612	€ 569
Zuidrand	€ 497	€ 392	€ 593	€ 540
Albrandswaard	€ 529	€ 444	€ 646	€ 609
Barendrecht	€ 529	€ 434	€ 666	€ 632
Bergambacht	€ 462	€ 394	€ 636	€ 602
Bernisse	€ 518	€ 438	€ 614	€ 578
Brielle	€ 522	€ 451	€ 603	€ 563
Capelle aan den IJssel	€ 525	€ 423	€ 600	€ 538
Hellevoetsluis	€ 524	€ 414	€ 624	€ 590
Krimpen aan den IJssel	€ 519	€ 429	€ 612	€ 561
Lansingerland	€ 516	€ 422	€ 661	€ 624
Maassluis	€ 511	€ 429	€ 579	€ 538
Nederlek	€ 453	€ 383	€ 579	€ 496
Ouderkerk	€ 623	€ 469	€ 587	€ 504
Ridderkerk	€ 512	€ 425	€ 585	€ 525
Rotterdam	€ 495	€ 386	€ 536	€ 473
Schiedam	€ 477	€ 373	€ 506	€ 439
Schoonhoven	€ 450	€ 374	€ 573	€ 502
Spijkensisse	€ 533	€ 428	€ 580	€ 529
Vlaardingen	€ 477	€ 392	€ 541	€ 479
Westvoorne	€ 650	€ 580	€ 666	€ 621
Totaal	€ 500	€ 397	€ 555	€ 495

Tabel B2-5 Gemiddelde woonlasten en mediane woonquote huurwoningen naar subregio en gemeente

	corporatiewoningen		particuliere huurwoningen	
	woonlasten	woonquote	woonlasten	woonquote
Hart van Rotterdam	€ 473	29%	€ 531	28%
Krimpenerwaard	€ 499	26%	€ 709	27%
Noordrand	€ 490	27%	€ 586	28%
Oost/IJsseloevers	€ 538	29%	€ 682	28%
Rechter Maasoever	€ 497	27%	€ 574	28%
Voorne Putten	€ 542	29%	€ 727	27%
Zuidrand	€ 505	28%	€ 682	27%
Albrandswaard	€ 559	27%	€ 759	25%
Barendrecht	€ 547	27%	€ 780	25%
Bergambacht	€ 515	25%	€ 753	28%
Bernisse	€ 563	27%	€ 749	25%
Brielle	€ 571	28%	€ 720	27%
Capelle aan den IJssel	€ 533	29%	€ 676	28%
Hellevoetsluis	€ 528	29%	€ 745	26%
Krimpen aan den IJssel	€ 546	27%	€ 700	28%
Lansingerland	€ 536	27%	€ 766	27%
Maassluis	€ 550	27%	€ 670	29%
Nederlek	€ 503	26%	€ 697	26%
Ouderkerk	€ 556	34%	€ 746	29%
Ridderkerk	€ 540	27%	€ 664	28%
Rotterdam	€ 494	28%	€ 574	28%
Schiedam	€ 476	27%	€ 554	28%
Schoonhoven	€ 489	26%	€ 680	27%
Spijkenisse	€ 542	29%	€ 659	29%
Vlaardingen	€ 508	27%	€ 611	28%
Westvoorne	€ 658	34%	€ 846	25%
Totaal	€ 508	28%	€ 616	27%

Tabel B2-6 Percentage huurders van woningcorporaties met een betaalbaarheidsrisico o.b.v. basisbedragen Nibud, excl. of incl. sociale participatie naar subregio en gemeente

	% van alle huurders corporaties		% van primaire doelgroep	
	excl. soc. part.	incl. soc. part.	excl. soc. part.	incl. soc. part.
Hart van Rotterdam	4%	18%	7%	29%
Krimpenerwaard	2%	8%	5%	18%
Noordrand	3%	12%	6%	21%
Oost/IJsseloevers	3%	12%	7%	22%
Rechter Maasoever	3%	13%	6%	24%
Voorne Putten	3%	11%	6%	21%
Zuidrand	4%	14%	6%	24%
Albrandswaard	2%	7%	5%	17%
Barendrecht	2%	9%	5%	18%
Bergambacht	2%	6%	6%	15%
Bernisse	2%	8%	5%	17%
Brielle	2%	8%	6%	19%
Capelle aan den IJssel	4%	13%	7%	24%
Hellevoetsluis	3%	11%	6%	20%
Krimpen aan den IJssel	3%	8%	6%	17%
Lansingerland	3%	9%	6%	18%
Maassluis	3%	10%	6%	22%
Nederlek	2%	7%	5%	17%
Ouderkerk	0%	8%	0%	0%
Ridderkerk	2%	7%	4%	14%
Rotterdam	4%	16%	7%	26%
Schiedam	2%	12%	4%	20%
Schoonhoven	2%	10%	5%	20%
Spijkenisse	3%	12%	6%	23%
Vlaardingen	2%	10%	5%	20%
Westvoorne	13%	19%	28%	38%
totaal	3%	13%	6%	24%

Tabel B2-7 Gemiddelde huurprijs, maximale huur en percentage van maximale huur van huurwoningen van woningcorporaties, naar subregio en gemeente

	subsidiabele huur	maximale huur	% van max. huur
Hart van Rotterdam	€ 481	€ 597	78%
Krimpenerwaard	€ 464	€ 690	67%
Noordrand	€ 474	€ 626	75%
Oost/IJsseloevers	€ 536	€ 650	80%
Rechter Maasoever	€ 481	€ 600	78%
Voorne Putten	€ 525	€ 686	76%
Zuidrand	€ 494	€ 631	77%
Albrandswaard	€ 530	€ 701	75%
Barendrecht	€ 530	€ 719	73%
Bergambacht	€ 485	€ 699	68%
Bernisse	€ 521	€ 770	72%
Brielle	€ 535	€ 741	71%
Capelle aan den IJssel	€ 524	€ 651	78%
Hellevoetsluis	€ 524	€ 671	77%
Krimpen aan den IJssel	€ 523	€ 729	70%
Lansingerland	€ 509	€ 758	66%
Maassluis	€ 512	€ 619	81%
Nederlek	€ 460	€ 689	67%
Ouderkerk	€ 623	€ 818	72%
Ridderkerk	€ 514	€ 722	70%
Rotterdam	€ 491	€ 608	79%
Schiedam	€ 477	€ 588	79%
Schoonhoven	€ 456	€ 685	66%
Spijkenisse	€ 532	€ 677	78%
Vlaardingen	€ 474	€ 585	79%
Westvoorne	€ 651	€ 805	79%
Totaal	€ 498	€ 629	78%

Tabel B2-8 Gemiddelde huurprijs in 2014 en huurprijs bij verschillende scenario's (o.b.v. een percentage van de maximale huur) van huurwoningen van woningcorporaties, naar subregio en gemeente

	subsidiabele huur	75%	85%	95%
Hart van Rotterdam	€ 481	€ 448	€ 507	€ 567
Krimpenerwaard	€ 464	€ 517	€ 586	€ 655
Noordrand	€ 474	€ 470	€ 532	€ 595
Oost/IJsseloevers	€ 536	€ 487	€ 552	€ 617
Rechter Maasoever	€ 481	€ 450	€ 510	€ 570
Voorne Putten	€ 525	€ 515	€ 583	€ 652
Zuidrand	€ 494	€ 473	€ 536	€ 599
Albrandswaard	€ 530	€ 526	€ 596	€ 666
Barendrecht	€ 530	€ 539	€ 611	€ 683
Bergambacht	€ 485	€ 525	€ 594	€ 664
Bernisse	€ 521	€ 577	€ 654	€ 731
Brielle	€ 535	€ 556	€ 630	€ 704
Capelle aan den IJssel	€ 524	€ 488	€ 553	€ 618
Hellevoetsluis	€ 524	€ 503	€ 571	€ 638
Krimpen aan den IJssel	€ 523	€ 547	€ 620	€ 693
Lansingerland	€ 509	€ 569	€ 645	€ 720
Maassluis	€ 512	€ 464	€ 526	€ 588
Nederlek	€ 460	€ 517	€ 586	€ 655
Ouderkerk	€ 623	€ 613	€ 695	€ 777
Ridderkerk	€ 514	€ 541	€ 614	€ 686
Rotterdam	€ 491	€ 456	€ 517	€ 578
Schiedam	€ 477	€ 441	€ 500	€ 559
Schoonhoven	€ 456	€ 514	€ 582	€ 651
Spijkenisse	€ 532	€ 508	€ 576	€ 643
Vlaardingen	€ 474	€ 439	€ 498	€ 556
Westvoorne	€ 651	€ 604	€ 684	€ 764
Totaal	€ 498	€ 472	€ 535	€ 598

Tabel B2-9 Percentage van huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€557) en boven de huurtoeslaggrens (€699), in 2014 en bij verschillende scenario's (o.b.v. percentages van de maximale huur), naar subregio en gemeente

	% tot eerste aftoppingsgrens				% vrije sector			
	2014	75%	85%	95%	2014	75%	85%	95%
Hart van Rotterdam	79%	92%	75%	45%	3%	1%	3%	9%
Krimpenerwaard	83%	59%	44%	24%	1%	3%	15%	43%
Noordrand	79%	75%	58%	47%	4%	4%	14%	27%
Oost/IJsseloevers	63%	76%	59%	35%	8%	3%	13%	26%
Rechter Maasoever	78%	87%	73%	49%	4%	1%	7%	14%
Voorne Putten	64%	67%	44%	25%	4%	2%	17%	36%
Zuidrand	73%	80%	62%	41%	4%	3%	10%	22%
Albrandswaard	66%	65%	34%	14%	4%	2%	16%	39%
Barendrecht	62%	54%	32%	19%	4%	6%	20%	49%
Bergambacht	76%	60%	36%	17%	4%	2%	12%	43%
Bernisse	63%	44%	21%	10%	5%	15%	38%	60%
Brielle	62%	47%	21%	14%	10%	2%	28%	57%
Capelle aan den IJssel	69%	76%	58%	33%	5%	2%	13%	25%
Hellevoetsluis	67%	75%	46%	19%	2%	1%	8%	28%
Krimpen aan den IJssel	67%	56%	29%	12%	6%	6%	21%	50%
Lansingerland	69%	46%	20%	12%	2%	9%	36%	56%
Maassluis	70%	77%	71%	45%	8%	1%	13%	23%
Nederlek	82%	62%	46%	24%	0%	2%	16%	40%
Ouderkerk	0%	0%	0%	0%	31%	0%	46%	100%
Ridderkerk	68%	58%	45%	25%	4%	14%	32%	44%
Rotterdam	75%	86%	70%	46%	4%	1%	6%	15%
Schiedam	81%	91%	78%	53%	3%	1%	5%	10%
Schoonhoven	86%	55%	45%	26%	1%	4%	15%	46%
Spijkenisse	61%	70%	48%	28%	4%	1%	16%	34%
Vlaardingen	78%	88%	72%	57%	3%	2%	7%	15%
Westvoorne	41%	29%	29%	29%	51%	31%	71%	71%
Totaal	73%	80%	63%	41%	4%	2%	10%	22%

Bijlage 3 Achtergrondkenmerken

Tabel B3-1 Zelfstandige woningen naar oppervlakte, woningtype en bouwjaar

	corporatie- woningen	particuliere huurwoningen	koopwoningen	alle woningen
tot 60 m2	14%	16%	4%	9%
60 tot 70 m2	16%	12%	5%	10%
70 tot 80 m2	21%	12%	7%	14%
80 tot 90 m2	20%	11%	9%	14%
90 tot 100 m2	13%	11%	11%	12%
100 tot 120 m2	12%	18%	13%	10%
120 m2 of meer	4%	20%	51%	30%
Vrijstaande woning	0%	3%	5%	3%
2-onder-1-kap	0%	2%	5%	3%
Hoekwoning	8%	7%	15%	11%
Tussen- of geschakelde woning	28%	25%	41%	34%
Appartement	63%	63%	34%	50%
tot 1945	15%	31%	18%	18%
1945 tot 1960	12%	14%	8%	10%
1960 tot 1970	17%	13%	13%	15%
1970 tot 1980	15%	10%	14%	14%
1980 tot 1990	23%	11%	17%	19%
1990 tot 2000	10%	10%	15%	13%
vanaf 2000	7%	11%	16%	12%
totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel B3-2 Zelfstandig wonende huishoudens naar samenstelling, leeftijd en inkomen

	corporatie- woningen	particuliere huurwoningen	koopwoningen	alle woningen
alleenstaande	45%	45%	23%	35%
paar zonder kinderen	23%	26%	32%	28%
paar met kinderen	16%	19%	38%	26%
eenoudergezin	15%	8%	5%	10%
overig huishouden	1%	2%	1%	1%
tot 25 jaar	2%	5%	1%	2%
25 tot 35 jaar	13%	22%	14%	14%
35 tot 45 jaar	14%	17%	23%	18%
45 tot 55 jaar	18%	16%	24%	21%
55 tot 65 jaar	18%	13%	19%	18%
65 tot 75 jaar	17%	12%	13%	15%
vanaf 75 jaar	18%	16%	6%	12%
primaire doelgroep	51%	32%	9%	29%
secundaire doelgroep	16%	15%	9%	13%
middeninkomens	12%	13%	13%	13%
hogere inkomens	21%	39%	69%	45%
alleenstaande tot 65 jaar	27%	29%	18%	23%
alleenstaande vanaf 65 jaar	19%	17%	5%	13%
paar tot 65 jaar	10%	17%	21%	16%
paar vanaf 65 jaar	13%	10%	12%	12%
eenoudergezin	15%	8%	5%	10%
gezin	16%	19%	39%	27%
totaal	100%	100%	100%	100%

Bijlage 4 Kaartlagen

Een overzicht van de kaartlagen die in de woonlastenatlas zijn opgenomen en de bronnen waarop deze gebaseerd zijn.

Geografische kaarten:

- Buurtnamen: Namen volgens CBS-buurtindeling
- Corporatiewoningen: Panden in bezit van woningcorporaties (alleen zichtbaar bij inzoomen op laag schaalniveau)

Kaarten met gegevens over alle woningen:

- Coporatiewoningen: Percentage van alle woningen (Bron: Maaskoepel, CBS)
- Koopwoningen: Percentage van alle woningen (Bron: CBS)
- Particuliere huurwoningen: Percentage van alle woningen (Bron: CBS)
- Bouwperiode: Dominante bouwperiode (Bron: BAG)
- Oppervlakte: Gemiddelde oppervlakte van de woning (Bron: BAG)
- Energielasten: Gemiddelde energielasten o.b.v. verbruik op adres in 2012 en tarieven vanaf juli 2014 (Bron: CBS; bewerking RIGO)
- Elektriciteitsverbruik: Gemiddeld elektriciteitsverbruik op adres in 2012 (Bron: CBS)
- Gasverbruik: Gemiddeld gasverbruik op adres in 2012 (Bron: CBS, bijschatting RIGO)
- Primaire doelgroep: Percentage huishoudens tot inkomensgrenzen huurtoeslag in 2012 (Bron: CBS; bewerking RIGO)
- Huishoudengrootte: Gemiddeld aantal personen per huishouden (Bron: CBS)
- Ouderen (65+): Percentage huishoudens vanaf 65 jaar (Bron: CBS)

Kaarten met gegevens over koopwoningen:

- Energielasten (K): Gemiddelde energielasten van koopwoningen o.b.v. verbruik op adres in 2012 en tarieven vanaf juli 2014 (Bron: CBS; bewerking RIGO)
- WOZ-waarde (K): Mediaan WOZ-waarde van koopwoningen (Bron: CBS)

Kaarten met gegevens over corporatiewoningen:

- Energielabel A of B (C): Percentage van corporatiewoningen met energielabel A of B (Bron: Maaskoepel)
- Energielabel E, F of G (C): Percentage van corporatiewoningen met energielabel E, F of G (Bron: Maaskoepel)

- Energielasten (C): Gemiddelde energielasten van huurders corporatiewoningen o.b.v. verbruik op adres in 2012 en tarieven vanaf juli 2014 (Bron: CBS; bewerking RIGO)
- Maximale huur (C): Gemiddelde maximale huur van corporatiewoningen (Bron: Maaskoepel)
- Scenario 95% maximale huur (C): Gemiddelde huur van corporatiewoningen bij 95% van maximale huur (Bron: Maaskoepel; bewerking RIGO)
- Scenario 85% maximale huur (C): Gemiddelde huur van corporatiewoningen bij 85% van maximale huur (Bron: Maaskoepel; bewerking RIGO)
- Scenario 75% maximale huur (C): Gemiddelde huur van corporatiewoningen bij 75% van maximale huur (Bron: Maaskoepel; bewerking RIGO)
- Subsidiabele huur (C): Gemiddelde huur van corporatiewoningen incl. subsidiabele servicekosten (Bron: Maaskoepel; bewerking RIGO)
- Netto huurlasten (C): Gemiddelde huurlasten corporatiewoningen na aftrek huurtoeslag (Bron: Maaskoepel, CBS; bewerking RIGO)
- Primaire doelgroep (C): Percentage van huurders corporatiewoningen met inkomen tot grenzen huurtoeslag in 2012 (Bron: CBS; bewerking RIGO)
- Woonlasten (C): Gemiddelde woonlasten (netto huur plus energie) van huurders corporatiewoningen (Bron: Maaskoepel, CBS; bewerking RIGO)
- Woonquote (C): Mediaan verhouding tussen woonlasten en besteedbaar inkomen (excl. huurtoeslag) van huurders corporatiewoningen (Bron: Maaskoepel, CBS; bewerking RIGO)
- Bestedingsruimte woonlasten basis excl. SP (C): Gemiddelde bestedingsruimte huurders corporatiewoningen o.b.v. basisbedragen Nibud excl. sociale participatie (Bron: CBS, Nibud; bewerking RIGO)
- Bestedingsruimte woonlasten basis incl. SP (C): Gemiddelde bestedingsruimte huurders corporatiewoningen o.b.v. basisbedragen Nibud incl. sociale participatie (Bron: CBS, Nibud; bewerking RIGO)
- Betaalbaarheidsrisico basis excl. SP (C): Percentage van huurders corporatiewoningen met betaalbaarheidsrisico o.b.v. basisbedragen Nibud excl. sociale participatie (Bron: Maaskoepel, CBS, Nibud; bewerking RIGO)
- Betaalbaarheidsrisico basis incl. SP (C): Percentage van huurders corporatiewoningen uit primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico o.b.v. basisbedragen Nibud incl. sociale participatie (Bron: Maaskoepel, CBS, Nibud; bewerking RIGO)
- Verschil woonlasten en bestedingsruimte basis excl. SP (C): Gemiddelde verschil tussen woonlasten en bestedingsruimte van huurders corporatiewoningen o.b.v. basisbedragen Nibud excl. sociale participatie (Bron: Maaskoepel, CBS, Nibud; bewerking RIGO)

- Verschil woonlasten en bestedingsruimte basis incl. SP (C): Gemiddelde verschil tussen woonlasten bestedingsruimte van huurders corporatiewoningen o.b.v. basisbedragen Nibud incl. sociale participatie (Bron: Maaskoepel, CBS, Nibud; bewerking RIGO)
- Goedkope scheefheid (C): Percentage van huurders corporatiewoningen tot de huurtoeslaggrens met een hoger jaarinkomen dan €34.678 (prijspeil 2014) (Bron: Maaskoepel, CBS; bewerking RIGO)

Kaarten met gegevens over huurders corporatiewoningen uit de primaire doelgroep:

- Energielasten (C.pd): Gemiddelde energielasten van corporatiehuurders uit primaire doelgroep o.b.v. verbruik op adres in 2012 en tarieven vanaf juli 2014 (Bron: CBS; bewerking RIGO)
- Subsidiabele huur (C.pd): Gemiddelde huur van corporatiewoningen met huurders uit primaire doelgroep incl. subsidiabele servicekosten (Bron: Maaskoepel, CBS; bewerking RIGO)
- Netto huurlasten (C.pd): Gemiddelde huurlasten corporatiewoningen na aftrek huurtoeslag (Bron: Maaskoepel, CBS; bewerking RIGO)
- Woonlasten (C.pd): Gemiddelde woonlasten (netto huur plus energie) van corporatiehuurders uit primaire doelgroep (Bron: Maaskoepel, CBS; bewerking RIGO)
- Woonquote (C.pd): Mediaan verhouding tussen woonlasten en besteedbaar inkomen (excl. huurtoeslag) van corporatiehuurders uit primaire doelgroep (Bron: Maaskoepel, CBS; bewerking RIGO)
- Bestedingsruimte woonlasten basis excl. SP (C.pd): Gemiddelde bestedingsruimte van corporatiehuurders uit primaire doelgroep o.b.v. basisbedragen (Bron: Maaskoepel, CBS, Nibud; bewerking RIGO)
- Bestedingsruimte woonlasten basis incl. SP (C.pd): Gemiddelde bestedingsruimte van corporatiehuurders uit primaire doelgroep corporatiewoningen o.b.v. basisbedragen Nibud incl. sociale participatie (Bron: Maaskoepel, CBS, Nibud; bewerking RIGO)
- Betaalbaarheidsrisico basis excl. SP (C.pd): Percentage van corporatiehuurders uit primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico o.b.v. basisbedragen Nibud excl. sociale participatie (Bron: Maaskoepel, CBS, Nibud; bewerking RIGO)
- Betaalbaarheidsrisico basis incl. SP (C.pd): Percentage van corporatiehuurders uit primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico o.b.v. basisbedragen Nibud incl. sociale participatie (Bron: Maaskoepel, CBS, Nibud; bewerking RIGO)
- Verschil woonlasten en bestedingsruimte basis excl. SP (C.pd): Gemiddelde verschil tussen woonlasten en bestedingsruimte van corporatiehuurders uit primaire doelgroep o.b.v. basisbedragen Nibud excl. sociale participatie (Bron: Maaskoepel, CBS, Nibud; bewerking RIGO)

- Verschil woonlasten en bestedingsruimte basis incl. SP (C.pd): Gemiddelde verschil tussen woonlasten bestedingsruimte van corporatiehuurders uit primaire doelgroep o.b.v. basisbedragen Nibud incl. sociale participatie (Bron: Maaskoepel, CBS, Nibud; bewerking RIGO)

Kaarten met gegevens over particuliere huurwoningen:

- Energielasten (PV): Gemiddelde energielasten van huurders particuliere huurwoningen o.b.v. verbruik op adres in 2012 en tarieven vanaf juli 2014 (Bron: CBS; bewerking RIGO)
- Subsidiabele huur (PV): Gemiddelde huur van particuliere huurwoningen incl. subsidiabele servicekosten (schatting RIGO o.b.v. WoON 2012, CBS, Nibud)
- Netto huurlasten (PV): Gemiddelde huurlasten van huurders particuliere huurwoningen na aftrek huurtoeslag (schatting RIGO o.b.v. WoON 2012, CBS)
- Woonlasten (PV): Gemiddelde woonlasten (netto huur plus energie) van huurders particuliere huurwoningen (schatting RIGO o.b.v. WoON 2012, CBS)
- Betaalbaarheidsrisico basis excl. SP (PV): Percentage van huurders particuliere huurwoningen met betaalbaarheidsrisico o.b.v. basisbedragen Nibud excl. sociale participatie (schatting RIGO o.b.v. WoON 2012, CBS, Nibud)
- Betaalbaarheidsrisico basis incl. SP (PV): Percentage van huurders particuliere huurwoningen uit primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico o.b.v. basisbedragen Nibud incl. sociale participatie (schatting RIGO o.b.v. WoON 2012, CBS, Nibud)