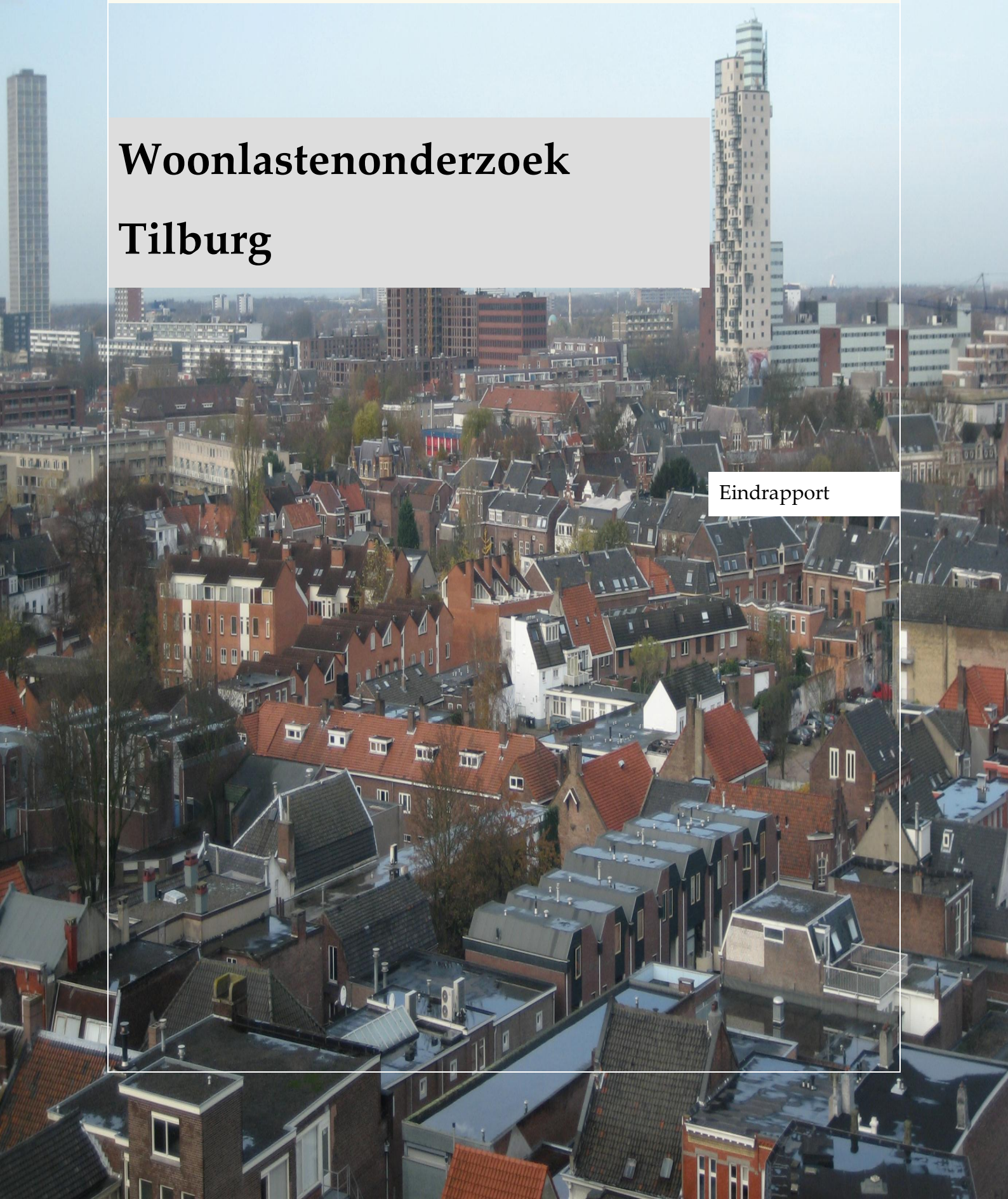




RIGO Research en Advies BV
De bewoonde omgeving

Woonlastenonderzoek Tilburg

Eindrapport



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldigen en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Woonlastenonderzoek Tilburg

Eindrapport

Opdrachtgever

Stuurgroep Convenant Wonen, Tilburg

Auteurs

Roy Kramer

Marlies van der Vlugt

Kees Leidelmeijer

Uitgave

december 2009

Rapportnummer

P12690

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 139

1011 AC Amsterdam

Telefoon 020 522 11 11

Fax 020 627 68 40

E-mail: info@rigo.nl

website: <http://www.rigo.nl>

build⁷desk[®]

R I G O

Inhoudsopgave

Samenvatting	I
Hoofdstuk 1 Inleiding	1
Hoofdstuk 2 Methode van onderzoek en uitgangspunten	1
2.1 Huidige situatie	1
2.2 Toekomstscenario's	2
Hoofdstuk 3 Actuele woonlasten huurders	5
3.1 Samenstelling huurvoorraad van woningcorporaties in Tilburg	5
3.2 Woonlasten van huurders in Tilburg in 2009	6
3.3 Normen voor huurquote en woonquote	8
3.4 Huurquote	9
3.5 Woonquote	10
3.6 Primaire doelgroep	12
3.7 Woonquote van de doelgroep tot modaal	16
3.8 Woonquote naar woningtype	17
3.9 Naar energielabel	18
3.10 Naar bouwjaar	19
3.11 Conclusies actuele situatie woonlasten	20
3.12 Aanbevelingen actuele situatie woonlasten	22
Hoofdstuk 4 Toekomstige woonlasten huurders	23
4.1 Gevoeligheidsanalyses	23
4.2 Toekomstscenario's	30
4.3 Ontwikkeling huur- en energiequote primaire doelgroep bij de toekomstscenario's	33
4.4 Doelgroep tot modaal en overige huishoudens	37
4.5 Conclusies toekomstige woonlasten huurders	39

Bijlagen

Samenvatting

Woonlastenonderzoek Tilburg

Inleiding

De gemeente Tilburg en de woningcorporaties Tiwos, WonenBreborg, 't Heem en TBV Wonen zijn op dit moment bezig met de voorbereidingen voor het Convenant Wonen 2010-2015. Zij willen in het nieuwe convenant woonlasten als thema meenemen in de afspraken. Om tot afspraken te kunnen komen moet eerst beter inzicht verkregen worden in de woonlasten van huurders in de gemeente. Het onderzoek geeft inzicht in de huidige en toekomstige woonlasten van huurders in Tilburg in relatie met hun inkomen. Dit moet informatie geven over de huishoudentypen en woningsegmenten waarin op dit moment of in de toekomst sprake is van knelpunten ten aanzien van de woonlasten.

Samenstelling huurvoorraad woningcorporaties

De huurvoorraad van de woningcorporaties in Tilburg wordt voor het grootste deel bewoond door de primaire doelgroep¹ (aandeel 49% en in totaal circa 14.000 huishoudens) en de doelgroep tot modaal² (aandeel 27% en in totaal bijna 8.000 huishoudens). Voor het overige deel (aandeel 24%) wordt de huurvoorraad van de corporaties bewoond door de huishoudens tot de oude ziekenfondsgrens geïndexeerd³ en de huishoudens tot en boven 1,5 * modaal. De primaire doelgroep en de doelgroep tot modaal bestaan voor respectievelijk 60% en 70% uit eenpersoonshuishoudens.

Huidige woonlasten

De woonlasten van een huurder bestaan uit de huur (verminderd met huurtoeslag en inclusief collectieve servicekosten), woninggerelateerde energielasten en lokale belastingen en de waterrekening. De totale maandelijkse woonlasten lopen uiteen van rond de €400 voor de primaire doelgroep tot ruim €500 voor de huishoudens tot en boven modaal. Het besteedbaar inkomen loopt echter veel verder uiteen van circa €1.000 voor de primaire doelgroep tot ruim €2.000 voor de huishoudens boven modaal. De primaire doelgroep heeft duidelijk minder te besteden aan overige uitgaven vergeleken met de andere huishoudens.

voetnoot

¹ Huishoudens die maximaal het norminkomen voor huurtoeslag hebben.

² De doelgroep tot modaal (€31.930) heeft een inkomen dat geen recht geeft op huurtoeslag.

³ De inkomensgrens was €33.000 in 2005 en ligt op €36.334 in 2009.

Huurquote, woonquote en belastingquote

Met een huurquote, energiequote, belastingquote en woonquote kan men aangeven welk deel van het besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan respectievelijk de huur, energie, lokale belastingen (inclusief waterrekening) en de totale woonlasten. Om te bepalen wat een acceptabele huur- of woonquote is, is het noodzakelijk om meer inzicht te krijgen in de normen die gehanteerd worden.

Bij de interpretatie van de resultaten spelen de normen uit de onderstaande tabel een belangrijke rol. De tabel is tot stand gekomen op basis van het combineren van de huurquotenormen van VROM en NIBUD. Er zijn nog geen woonquotenormen vastgesteld door het NIBUD of VROM. De tabellen zijn vastgesteld door de projectgroep. De tabellen kunnen als richting dienen in dit onderzoek voor het hanteren van acceptabele huurquote- en woonquotenormen voor de doelgroepen. De norm wat acceptabel is blijft echter een arbitraire maar vooral politieke keuze.

Tabel: Normen acceptabele huur- en woonquote gebaseerd op huurquotenormen van het NIBUD en VROM

	Eenpersoons- huishouden	Tweepersoons- huishouden	Gezin (4p)
Huurquote primaire doelgroep	30%	25%	20%
Huurquote doelgroep tot modaal	35%	30%	25%
Woonquote primaire doelgroep	40%	35%	30%
Woonquote doelgroep tot modaal	45%	40%	35%

Conclusies ten aanzien van de huidige woonlasten van huurders in Tilburgse corporatiewoningen

- Vooral bij de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning zit een groot aantal huishoudens in de knel door de hoge woonlasten. Van de eenpersoonshuishoudens, gezinnen en samenwonenden < 55 jaar zit circa 50% boven de acceptabele woonquotenorm. Voor samenwonenden > 55 jaar ligt dit op circa 30%. In totaal gaat het om zo'n 6.450 huishoudens (aandeel 45%) uit de primaire doelgroep die boven de norm zitten. Dit zijn vooral eenpersoonshuishoudens en in mindere mate gezinnen. De aandacht van de corporaties en de gemeente moet in eerste instantie gericht worden op deze huishoudens. De mediane⁴ woonquote van primaire huishoudens ligt op 36%.
- Het gaat hier overigens om een landelijk probleem. De landelijke mediane woonquote voor de primaire doelgroep is vergelijkbaar met die in Tilburg. Daarmee zal het probleem voor primaire huishoudens in veel andere (grotere) gemeenten in Nederland vergelijkbaar zijn met de situatie in Tilburg.

voetnoot

⁴ Mediaan = het midden van een verdeling; 50% van de huishoudens heeft een waarde die lager ligt en 50% heeft een waarde die hoger ligt dan de mediaan.

- Wanneer bekend is waar de huishoudens uit de primaire doelgroep wonen die boven de norm zitten dan kunnen corporaties specifiek sturen op verlaging van de woonlasten van deze huishoudens. Er zijn echter geen grote verschillen in de woonsituatie van de huishoudens die boven en onder de norm zitten vanuit de resultaten van het onderzoek. Binnen één complex kan een vergelijkbaar aantal huishoudens zitten die boven en onder de norm vallen. Dit maakt het lastig voor corporaties om op objectniveau gericht beleid te voeren om de woonlasten te verlagen.
- Omdat zowel de keuze voor de huurquotenormen als voor de daarvan afgeleide woonquotenormen arbitrair is, is in dit onderzoek een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd voor de woonquotenorm van de primaire doelgroep. Daarbij is uitgegaan van woonquotenormen die 5% hoger liggen (35% tot 45%). Bij hogere woonquotenormen zitten nog steeds 4.360 huishoudens (aandeel 31%) uit de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning boven de norm. Dit is wel ruim 2.000 huishoudens lager dan bij de lagere woonquotenormen. De normen bepalen dus voor een belangrijk deel de resultaten. Maar ook bij hogere normen blijft het aantal huishoudens in de primaire doelgroep dat boven de norm zit hoog. Ook bij een andere normkeuze blijft dit een belangrijk aandachtspunt voor de corporaties en de gemeente.
- Bij de doelgroep tot modaal is het aantal huishoudens woonachtig in een corporatiewoning dat in de knel zit door hoge woonlasten relatief laag. Afhankelijk van het huishoudentype ligt dit op een vijfde en minder. In totaal gaat het om ruim 850 huishoudens (aandeel 11%) uit de doelgroep tot modaal die buiten de norm vallen. Dit zijn vooral eenpersoonshuishoudens. Ondanks het feit dat ze geen huurtoeslag krijgen ligt het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt relatief laag. Dit komt met name door het hogere besteedbare inkomen. Opgemerkt moet worden dat bij eenpersoonshuishoudens sprake is van een grote bandbreedte in het inkomen (€19.800 tot €31.930). De meeste huishoudens die boven de norm zitten zijn eenpersoonshuishoudens die een inkomen hebben dat net boven de huursubsidiegrens ligt. Voor corporaties en gemeenten is het van belang om ook nog steeds aandacht te hebben voor deze doelgroep.
- Bij de huishoudens boven modaal woonachtig in een corporatiewoning zijn er bijna geen huishoudens waarbij de woonlasten een knelpunt zijn.
- Er is in dit onderzoek gerekend met energieprijzen van 1 januari 2009. Per 1 juli 2009 liggen de prijzen aanzienlijk lager door de lage olieprijs. Medio 2009 liggen de energielasten van de huishoudens dus ook lager. Daarmee zou ook een kleiner deel van de primaire doelgroep in de knel zitten t.a.v. de woonlasten. Vanaf 1 januari 2010 is de verwachting dat de energieprijzen weer gaan stijgen.
- Huur is voor een belangrijk deel bepalend voor de hoogte van de woonquote. De mediane huurquote voor de primaire doelgroep ligt op 25%. Daarom is blijvend aandacht houden voor het hanteren van betaalbare huren in de kernvoorraad belangrijk.
- Voor een relatief klein deel van de huishoudens geldt dat de energielasten bepalend zijn voor de hoge woonquote. In de toekomst kan dit aandeel toenemen. De mediane energiequote voor de primaire doelgroep ligt op circa 8%.
- Naast de huur en energie is het besteedbaar inkomen uiteraard sterk bepalend voor de woonquote. Binnen de primaire doelgroep zijn er bijvoorbeeld grote verschillen in het besteedbaar inkomen van eenpersoonshuishoudens (circa €10.000 per jaar) en samenwonenden > 55 jaar (circa €17.000 per jaar).
- De lokale belastingen en de waterrekening hebben een beperkte rol in de hoogte van de woonquote van de primaire doelgroep, omdat een groot deel van de huishoudens in de primaire doelgroep aanspraak kan maken op kwijschelding van lokale belastingen.

De mediane belastingquote voor de primaire doelgroep is 1,5% en voor de doelgroep tot modaal ligt dit op 3% in 2009.

- Doordat de woonquote wordt bepaald door de huurquote, energiequote, belastingquote en het besteedbaar inkomen kunnen de effecten elkaar min of meer neutraliseren. Het gevolg is dat:
 - per woningtype het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt min of meer vergelijkbaar is;
 - bij woningen met label A tot G een vergelijkbaar aantal huishoudens een hoge woonquote heeft.

Aanbevelingen naar aanleiding van het onderzoek naar de huidige woonlasten van huurders in Tilburg:

- Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat een groot aantal huishoudens in de primaire doelgroep in de knel zit. Voor gemeente en corporaties is het goed om nader te onderzoeken hoe groot het armoedeprobleem in werkelijkheid is bij deze huishoudens. Hierbij zal ook de afdeling voor minimabeleid van de gemeente betrokken moeten worden. Het blijft echter lastig om dit te onderzoeken, omdat het vaak gaat om 'verborgen armoede.'
- Vanuit het onderzoek is het niet mogelijk om op objectniveau aan te geven waar verschillen zitten tussen de huishoudens die boven en onder de acceptabele woonquotenorm zitten. De gemeente en woningcorporaties kunnen wel een nadere analyse uitvoeren waar voornamelijk huishoudens uit de primaire doelgroep wonen op basis van diverse gegevensbestanden. Daarbij kan op verschillende schaalniveaus gekeken worden: wijk, buurt en complex.
- Binnen de primaire doelgroep zijn het met name eenpersoonshuishoudens (circa 4.000 huishoudens) die boven de norm uitkomen. Eenpersoonshuishoudens wonen met name in meergezinswoningen. Wanneer de gemeente en corporaties zich in eerste instantie willen richten op eenpersoonshuishoudens kan de aandacht gericht worden op meergezinswoningen. Voor een aanzienlijk aantal gezinnen uit de primaire doelgroep geldt ook dat zij boven de woonquotenorm zitten (circa 1.300 huishoudens). Gezinnen wonen met name in eengezinswoningen en grotere etagewoningen. Allochtone gezinnen wonen bijvoorbeeld vaak in grotere portiekflats. Ook hier is een gerichte aanpak mogelijk.
- Vanwege de schaarse middelen moeten de corporaties keuzes maken. Bij een verbetering op objectniveau worden woonlasten verlaagd van een groot aantal huishoudens die al een zeer acceptabele woonquote hebben. Op subjectniveau kan effectiever beleid worden gevoerd, maar dan gaat een corporatie aan inkomenspolitiek doen. Dat is voor corporaties op dit moment niet mogelijk. Op de (middel)lange termijn is het voor corporaties wellicht wel mogelijk om op subjectniveau te sturen. Op subjectniveau zijn er de volgende mogelijkheden:
 - Selectieve woningtoewijzing. Woningen met lage woonlasten toewijzen aan de huishoudens uit de primaire doelgroep. Circa 70% van de woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Lastig blijft dat goedkope scheefheid voor een groot deel ontstaat door inkomensgroei.
 - Uitbreiden minimabeleid van de gemeente. Het knelpunt zit binnen de primaire doelgroep, voor een groot deel bij de minima. Gemeente en corporaties kunnen op termijn kijken naar de mogelijkheid om dit beleid uit te breiden met een mogelijke 'woonlastentoeslag'. Aangezien het om een landelijk probleem gaat zou de landelijke politiek hier ook een rol in kunnen vervullen.

- Voor eenpersoonshuishoudens boven de 55 jaar in eengezinswoningen kan mogelijk bemiddeling plaatsvinden om te verhuizen naar een huurappartement met lagere woonlasten.

- Huur is voor een belangrijk deel bepalend voor de hoogte van de woonquote. Dit betekent dat het belangrijk is dat de corporaties en de gemeente in het convenant afspraken maken over de betaalbare kernvoorraad. Deze afspraken moeten echter geen knelpunt vormen voor het realiseren van lagere woonlasten voor huurders.
- Zonder de kwijtschelding van gemeentelijke heffingen zou het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt aanzienlijk hoger liggen. Dit beleid blijkt effectief en noodzakelijk te zijn. Ook in de toekomst is het daarom van belang om hier een vervolg te geven vanuit de woonlastenproblematiek.

Toekomstige woonlasten van huurders

Algemene en variabele ontwikkelingen in de toekomst

Voor de toekomst worden de woonlasten van huurders verkend in relatie tot een aantal ontwikkelingen. Er is sprake van algemene ontwikkelingen die constant worden gehouden en variabele ontwikkelingen waarvoor verschillende varianten worden aangehouden in dit onderzoek. De algemene ontwikkelingen zijn demografie, woningvoorraad (sloop/verkoop/-nieuwbouw), harmonisatie van de huurprijs, prijs lokale belastingen en waterrekening en huurtoeslaggrenzen. De variabelen in ontwikkeling zijn economische ontwikkeling, energieprijsstijging, energiebeleid en huurverhoging voor verbetering van de energieprestatie.

Gevoeligheidsanalyses voor toekomstscenario's

Om inzicht te krijgen in de gevoeligheid van de resultaten voor verschillende variabele ontwikkelingen is een aantal gevoeligheidsanalyses voor de toekomst uitgevoerd voor de zichtjaren 2015 en 2025. We onderscheiden drie energiebeleidscenari'o's (streefniveau label C, streefniveau label B en CO₂-neutraal) en ook drie manieren om de verbetering van de energieprestatie tot uitdrukking te laten komen in een huurverhoging (via het WWS, doorberekening van 25% van de theoretische energiebesparing in de huur en door 75% daarvan in de huur te verrekenen). In combinatie met drie energieprijsscenario's (laag, midden, hoog) en twee economische scenario's (zware en lichte crisis) leidt dit tot een groot aantal combinaties.

Belangrijkste conclusies t.a.v. de gevoeligheidsanalyses voor toekomstscenario's

- Wanneer er geen energiebeleid wordt uitgevoerd neemt het aantal huishoudens uit de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning dat boven de acceptabele woonquotenormen uitkomt aanzienlijk toe bij de verschillende energieprijsscenario's. Het aandeel huishoudens dat boven de norm valt ligt op circa 66%, 75% en 85% in 2025 voor de energieprijsscenario's laag, midden en hoog. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat bewoners zich niet anders zullen gaan gedragen bij stijgende energieprijzen. Een deel van de toename (11%) van het aantal huishoudens dat boven de norm valt heeft overigens te maken met de 'autonome ontwikkeling' van de demografie, voorraadbeleid, huurbeleid (harmonisatie) en economie. Een reden waarom de energieprijsstijgingen een relatief groot effect hebben, is dat deze niet onder de huurtoeslag vallen. Elke euro moet betaald worden.
- Bij sterk stijgende energieprijzen is woningverbetering naar label C en B in combinatie met huurverhoging op de lange termijn niet voldoende om het aandeel huishoudens uit de primaire doelgroep dat boven de norm valt te laten dalen in 2025. Alleen het CO₂-neutrale beleid is tot op zekere hoogte effectief om een substantiële reductie van het aandeel huishoudens met te hoge woonlasten ten opzichte van het scenario zonder energiebeleid te krijgen in 2025. Het CO₂-neutrale scenario is voor de huurders het meest gunstig. Dit is voor de corporaties het meest kostbare scenario, waarbij de kosten voor een beperkt deel in de huur verrekend kunnen worden.
- Opvallend is dat de huurverhoging o.b.v. WWS-punten leidt tot vergelijkbare of slechtere uitkomsten in vergelijking met het scenario waarbij de theoretische energiebesparing voor 75% wordt doorberekend aan de huurder. Een corporatie kan in een aantal gevallen zelfs een huurverhoging vragen die hoger ligt dan de theoretische besparing. Voor de labelstap van F naar B kan een huurverhoging worden gevraagd van ruim 120 euro per maand. Op de middellange termijn kunnen de meeste huurders dit niet terugverdienen met energiebesparing. Bij een huurverhoging op basis van 75% van de ener-

giebesparing speelt dat de werkelijke energiebesparing vaak lager is dan de theoretische energiebesparing. Alleen op de lange termijn leidt dit tot een verbetering voor de huurder. Daarbij is het zo dat er een grote spreiding is in het energiegedrag en de uiteindelijke werkelijke energielasten van huurders. De theoretische energiebesparing kan sterk afwijken van de werkelijk haalbare energiebesparing als een huurder bijvoorbeeld alleen woont en veel afwezig is.

- Het lichte en zware economische scenario leiden tot vergelijkbare uitkomsten van het aantal huishoudens die boven de norm vallen. Alleen in de periode tot 2015 zijn beperkte verschillen waarneembaar.

Toekomstscenario's

Naast een nulscenario (geen energiebeleid) zijn vier toekomstscenario's doorgerekend en verder geanalyseerd voor de zichtjaren 2015 en 2025. De projectgroep heeft de volgende scenario's gekozen:

	Econ.	Energieprijs	Woningvoorraad	Doorrekening huurders
Basisscenario	1) LC	Midden ⁵	Label B	WWS
Worst case	2) ZC	Hoog ⁶	Label B	75%
Duurzaamheid	3) LC	Midden	CO2-neutraal	75%
Welvaart	4) LC	Laag ⁷	Label C	25%

Belangrijkste conclusies ten aanzien van de toekomstscenario's

- De vier toekomstscenario's leiden tot duidelijk andere uitkomsten. Het worst case scenario leidt tot ruim 10.000 huishoudens uit de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning die boven de norm vallen, terwijl het welvaarts scenario zelfs leidt tot een afname ten opzichte van het huidige aantal dat boven de norm zit. Basisscenario en duurzaamheidsscenario komen uit op respectievelijk circa 8.000 en ruim 7.000 huishoudens die boven de norm zitten. De stijging van de energieprijzen is bepalend voor het aantal huishoudens dat boven de norm komt. Het energiebeleid heeft daar in beperkte mate invloed op.
- Het energiebeleid leidt tot een verlaging van de energielasten van huurders. Energiebeleid label B en CO2-neutraal leiden tot een verlaging van de mediane energiequote van de primaire doelgroep met enkele procenten in 2025 ten opzichte van de scenario's zonder energiebeleid. Door de verbetering van de energieprestatie door te rekenen in de huur stijgt de mediane huurquote echter ook met enkele procenten. Uiteindelijk leidt het niet tot een aanzienlijke verlaging van de mediane woonlasten.
- Het uitvoeren van energiebeleid door corporaties is noodzakelijk en staat niet ter discussie. Ten eerste is aanpak van de bestaande voorraad van belang vanwege de ver-

voetnoot

⁵ Energieprijsscenario midden = jaarlijkse stijging gasprijs 5,75% en elektriciteitsprijs 3,75% bovenop de inflatie.

⁶ Energieprijsscenario hoog= jaarlijkse stijging gasprijs 9,75% en elektriciteitsprijs 7,75% bovenop de inflatie.

⁷ Energieprijsscenario laag= jaarlijkse stijging gasprijs 1,75% en elektriciteitsprijs 0,75% bovenop de inflatie.

minderung van de milieuproblematiek. Ten tweede zorgt energiebeleid voor een daling van de mediane energiequote van de primaire doelgroep met enkele procenten en een daling van de woonlasten als dit niet of nauwelijks gepaard gaat met een hogere huur. Het is daarnaast vooral van belang voor huishoudens die boven de mediaan zitten met (extreem) hoge energielasten. Dit kan een energierekening betekenen van bijvoorbeeld circa €250 in plaats circa €400 in 2025 voor een woning met respectievelijk label B of label F. Voor corporaties is het wel van belang om een weloverwogen keuze te maken betreffende het ambitieniveau en de huurverhoging die voor deze verbetering wordt gevraagd.

- Over het geheel valt op dat de netto mediane huurquote niet veel toeneemt (2,5% tot 6%) in de verschillende toekomstscenario's in de periode tot 2025. Dat heeft twee belangrijke redenen. Allereerst zijn de effecten van jaarlijkse huurverhoging, harmonisatie van de huren en voorraadbeleid voor de vier scenario's gelijk en leiden tot een hogere mediane huurquote (toename van 2,5%). De doorberekening van de huurverhoging leidt wel tot verschillen tussen scenario's (0-3,5%). De huurtoeslag vangt veel van de huurverhoging die samenhangt met de kwaliteitsverbetering weer op.
- Bij de ontwikkeling van de energiequote zijn de verschillen groot (tussen de 0% en 12%) voor de verschillende toekomstscenario's in de periode tot 2025. Bij energiekosten vindt allereerst geen compensatie plaats in de vorm van bijvoorbeeld een energietoeslag. De ontwikkeling van de energieprijzen verschilt sterk tussen de verschillende scenario's en leidt tot grote verschillen in de energiequota.
- In de onderstaande tabel is te zien dat in alle scenario's de mediane huurquote van de primaire doelgroep toeneemt met enkele procenten in de periode 2009-2025. De toename van de energiequote is voor een groot deel afhankelijk van de mate waarin de energieprijzen zullen gaan stijgen. De hoogte van de mediane woonquote van de primaire huishoudens zal in de toekomst toenemen in alle scenario's. Het energiebeleid heeft hier beperkt effect op, als dit gepaard gaat met een aanzienlijke verhoging van de huren.

	Stijging mediane huurquote 2009-2025 (%)	Stijging mediane energiequote 2009-2015 (%)
Basisscenario prijs:midden	5,5	4,0
Worst case prijs: hoog	6,0	11,5
Duurzaamheid prijs: midden	5,5	2,5
Welvaart Prijs: laag	4,0	-0,5
Geen energiebeleid prijs: laag	2,5	0,2
Geen energiebeleid prijs: midden	2,5	6,5
Geen energiebeleid Prijs: hoog	2,5	17

- Inzicht in de stijging van de woonlasten van de primaire doelgroep in absolute euro's is mogelijk door te kijken naar het besteedbaar inkomen in 2025, waarbij uitgegaan wordt van het besteedbaar inkomen van 2009 zonder dat de jaarlijkse stijging van het inkomen is doorgerekend. Een verhoging van de mediane huurquote van 5,5% en energiequote van 4,5% in het basisscenario leidt tot een toename van de woonlasten met circa €100 als men uitgaat van een besteedbaar inkomen van €1.000 voor een huishouden in de primaire doelgroep. De woonlasten stijgen daarmee van circa €350 naar €450. Deze €100 gaat ten koste van uitgaven aan voeding, eten, zorg etc. Voor huishoudens die al in de knel zitten, leidt dit tot een duidelijke verslechtering van de situatie.

Aanbevelingen naar aanleiding van het onderzoek naar de toekomstige woonlasten van huurders in Tilburg:

- Corporaties moeten een goede afweging maken tussen het ambitieniveau van het energiebeleid en de mate waarin een huurverhoging wordt gevraagd voor woningverbetering.
- Voor de primaire doelgroep zullen de woningcorporaties nadrukkelijk naar de mogelijkheid moeten kijken om huurverhogingen te beperken. Het is echter voor corporaties niet mogelijk om voor verschillende inkomensgroepen verschillende huurverhogingen te vragen bij verbetering van een complex. Financieel zal het bovendien lastig worden voor corporaties om geen of nauwelijks huurverhoging te vragen voor woningverbetering. Deze middelen kunnen mogelijk verkregen worden als een subjectgericht beleid wordt toegestaan, waarbij midden- en hogere inkomens meer gaan betalen en lagere inkomens minder.
- Vooral bij een sterke stijging van de prijzen kan de energiequote en daarmee de woonquote aanzienlijk stijgen. Dit zal veel huishoudens in de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning in de problemen brengen met woonquotes die echt niet aanvaardbaar zijn. Objectgericht beleid om de energieprestatie van woning te verbeteren is dan niet voldoende. Ook hier geldt dat subjectgericht beleid effectief kan zijn om tot acceptabele situaties te komen. Op de (middel)lange termijn bij sterk stijgende energieprijzen betekent dit voor de primaire doelgroep dat gekozen moet worden voor een 'energietoeslag' vanuit de overheid, of een systeem van 'Woonlasten op Maat' van de corporaties.

Hoofdstuk 1

Inleiding

De gemeente Tilburg en de woningcorporaties Tiwos, WonenBreborg, 't Heem en TBV Wonen zijn op dit moment bezig met de voorbereidingen voor het Convenant Wonen 2010-2015. In het huidige convenant zijn afspraken opgenomen over de kernvoorraad op basis van de kale huur. Voor de gemeente en corporaties is echter duidelijk dat in het denken over de kernvoorraad de kale huur alleen niet meer leidend kan zijn. Daarom willen zij in het nieuwe convenant woonlasten⁸ als thema meenemen in de afspraken. Om tot afspraken te komen moet eerst beter inzicht verkregen worden in de woonlasten van huurders in de gemeente.

RIGO heeft in samenwerking met Builddesk de methode 'Woonlastenverkenner' ontwikkeld waarmee inzicht gegeven kan worden in de huidige woonlasten en de toekomstige woonlasten van diverse huishoudens in de gemeente of regio. Deze gegevens kunnen gebruikt worden om de woonlastenontwikkeling te monitoren. Verder is op basis van deze gegevens duidelijk welk beleid ontwikkeld moet worden om in de toekomst tot een betaalbare woningvoorraad in de gemeente te komen. Het onderzoek geeft inzicht in de huidige en toekomstige woonlasten van huurders in Tilburg in relatie met hun inkomen.

Onderzoeksvragen

Onderstaand is een vertaling weergegeven van de onderzoeksvragen van de projectgroep ter voorbereiding van het Convenant Wonen 2010-2015.

Inzicht in de actuele situatie voor huurders in Tilburg:

- Wat zijn de woonlasten en woonquotes van de diverse huishoudens (op basis van inkomen, leeftijd en samenstelling) in de huursector in Tilburg?
- Bij welke huishoudentypen en woningsegmenten in de huursector is sprake van knelpunten ten aanzien van de woonlasten?

Inzicht in de toekomstige situatie voor huurders in Tilburg:

- Wat is de gevoeligheid van de woonlasten en de woonquote van huurders voor 2015 en 2025 op basis van verschillende scenario's voor de economie, energieprijzen en verbetering van de energieprestatie van de voorraad?
- Wat zijn de woonlasten en woonquotes van de diverse huishoudens in de huursector in Tilburg voor 2015 en 2025 op basis van een nulscenario (geen energiebeleid) en vier toekomstscenario's?
- Welke invloed hebben de verschillende factoren (economische ontwikkeling, demografische ontwikkeling, energieprijzen, energiegedrag, verandering woningvoorraad etc.) op de ontwikkeling van de woonlasten in de huursector in Tilburg over een periode van 10 tot 20 jaar?

voetnoot

⁸ Woonlasten huurder = rekenhuur + servicekosten + energieverbruik gerelateerd aan wonen + waterverbruik + rioolrechten + zuiveringsheffing + reinigings- en afvalstoffenheffing.

- Bij welke huishoudentypen en woningsegmenten in de huursector is in de toekomst sprake van knelpunten ten aanzien van de woonlasten?

Hoofdstuk 2

Methode van onderzoek en uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de methode van onderzoek en de gehanteerde uitgangspunten. Achtereenvolgens worden de stappen beschreven die in het onderzoek zijn doorlopen. In bijlage 4 zijn de gehanteerde uitgangspunten en aannames van dit onderzoek beschreven.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Gegevensverzameling en koppelen van bestanden

Van de gemeente en de woningcorporaties zijn gegevens verkregen, die vervolgens aan elkaar zijn gekoppeld om één bestand op adresniveau te verkrijgen met gegevens over woningtype, huishoudentype en de energieprestatie. Het gaat daarbij om de volgende gegevensbronnen die aan elkaar gekoppeld zijn:

- WOZ-bestand Tilburg per 1 januari 2009 met gegevens over de WOZ-waarde en woningtype op adresniveau van huur- en koopwoningen.
- Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) per 1 januari 2009 met gegevens over de huishoudensamenstelling en leeftijd op adresniveau.
- Verhuureenheidsgegevens (VHE-gegevens) van de woningcorporaties (2009) met gegevens over huur, servicekosten, oppervlakte, woningtype, bouwjaar etc.
- De energetische kwaliteit van de huurwoningvoorraad in de gemeente. Voor het merendeel van de huurwoningen⁹ in Tilburg zijn digitaal gegevens beschikbaar over energielabels, de energie-index en de aanwezige energiemaatregelen. Voor het beperkte aantal huurwoningen waarvan digitaal geen gegevens beschikbaar zijn, wordt de energieprestatie door RIGO geschat op basis van de kenmerken van de woningen (bouwjaar, woningtype) en de huurwoningvoorraad waarvan wel gegevens over de energieprestatie bekend zijn.

2.1.2 IJken van de gegevens aan WoON 2006 voor het weergeven van de actuele situatie

In het WoON¹⁰ 2006 staan gegevens over inkomen, huurtoeslaggebruik en werkelijk energieverbruik van huishoudens. Aan de respondentgegevens in het WoON zijn namelijk de werkelijke inkomens en vermogens (Belastingdienst) en gegevens over het energieverbruik (registratie door Energiebedrijven) toegevoegd. In het WoON zijn ook gegevens bekend van de woonsituatie van huishoudens (woningtype, bouwjaar, energie-index etc.). Op basis van de huishouden-

voetnoot

⁹ Builddesk heeft de beschikking over de digitale gegevens van Tiwos, WonenBreburch en TBV Wonen. Woningcorporatie 't Heem heeft EPA-gegevens op papier beschikbaar.

¹⁰ Het Woononderzoek Nederland (WoON) is een driejaarlijks onderzoek onder circa 60.000 huishoudens dat door het Ministerie van VROM wordt gehouden om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen.

samenstelling, leeftijd, leefstijl en temperatuurstelling van de thermostaat kan vanuit het WoON ook nog inzicht gegeven worden in het energiegedrag van verschillende typen huishouden.

De methode bestaat vervolgens uit het vertalen van de resultaten uit het WoonOnderzoek Nederland naar de werkelijke situatie in de gemeente Tilburg. De methode maakt gebruik van de wetenschap dat vergelijkbare huishoudens in vergelijkbare woningen in vergelijkbare gemeenten zich in grote lijnen hetzelfde gedragen. Er zijn in het WoON 2006 voldoende respondenten te vinden die zich in een met Tilburg vergelijkbare situatie bevinden. Het WoON-bestand is 'geijkt' aan de bevolkingssamenstelling (huishoudens naar leeftijd, samenstelling en inkomen) en de woningvoorraad in Tilburg (woningtype, bouwjaar, energieprestatie). Deze exercitie levert een bestand op dat representatief is voor Tilburg met resultaten voor het prijspeil van 2006.

Om het actuele bestand voor 2009 te verkrijgen zijn de prijzen geïndexeerd en is de economische ontwikkeling 2006-2009 doorgerekend. Vervolgens heeft een analyse van de actuele gegevens van woonlasten in 2009 plaatsgevonden.

2.2 Toekomstscenario's

2.2.1 Algemene en variabele ontwikkelingen in de toekomst

Voor de toekomst worden de woonlasten verkend in relatie tot een aantal mogelijke ontwikkelingen. Er is sprake van algemene ontwikkelingen die constant worden gehouden en variabele ontwikkelingen waarvoor verschillende varianten worden aangehouden in dit onderzoek. De algemene ontwikkelingen zijn demografie, voorraad, huurprijs, prijs lokale belastingen en waterrekeningen en huurtoeslaggrenzen. De variabelen in ontwikkeling zijn economische ontwikkeling, energieprijsstijging, energiescenario's en huurverhoging.

Op basis van doorrekening van deze ontwikkelingen is een nieuw bestand verkregen van de Tilburgse bevolkingssamenstelling en woningvoorraad in 2015 en 2025. De resultaten uit het WoON 2006 zijn vertaald naar de situatie in 2015 en 2025 in Tilburg. Deze exercitie levert uiteindelijk de resultaten voor de ontwikkeling van de woonlasten in 2015 en 2025.

Algemene ontwikkelingen (1 variant)

- 1) Demografie: hiervoor is de provinciale bevolkingsprognose gebruikt.
- 2) Ontwikkeling woningvoorraad voor 2015 en 2025:
 - a) Nieuwbouw: op basis van de opgave van de corporaties tot 2015 en het gemeentelijk bouwprogramma. De voorraad is vervolgens kloppend gemaakt ten opzichte van de provinciale prognose.
 - b) Sloop: opgave corporaties tot 2015. Deze aantallen zijn doorgetrokken naar de periode 2015-2025. Dit is kloppend gemaakt ten opzichte van de provinciale prognose.
 - c) Verkoop huurwoningen: op basis van verkooplijsten van de corporaties.
- 3) Huurprijs: jaarlijkse huurprijsstijging (inflatievolgend) + harmonisatie (schatting o.b.v. mutatiegraad en opgave corporaties) geeft een verandering in verdeling huurprijsklassen.
- 4) Prijsstijging lokale belastingen en de waterrekening is inflatievolgend.
- 5) Huurtoeslaggrenzen: inflatievolgend.

Variabele ontwikkelingen (onafhankelijk)

1) Er is gerekend met twee varianten voor economische ontwikkeling (2 scenario's):

tabel 2.1 Varianten economische ontwikkeling

a) Zware crisis:

koopkracht naar inkomstenbron:

	<i>Loon / winst</i>	<i>Uitkering</i>	<i>Pensioen</i>
periode 2008 - 2010	0,00	0,00	0,00
periode 2010 - 2015	-2,60	-2,60	-1,70
periode 2015 - 2020	0,00	0,00	0,00
periode 2020 - 2025	0,50	0,50	0,50

Ontwikkeling aantal banen per jaar in de regio Midden-Brabant o.b.v. landelijk ontwikkelingen, bewerking RIGO:

periode 2010 - 2015	-2.600
periode 2015 - 2020	+3.000
periode 2020 - 2025	+900

b) Lichte crisis:

koopkracht naar inkomstenbron:

	<i>Loon / winst</i>	<i>Uitkering</i>	<i>Pensioen</i>
periode 2008 - 2010	0,00	0,00	0,00
periode 2010 - 2015	-0,15	-0,15	-1,00
periode 2015 - 2020	0,50	0,50	0,50
periode 2020 - 2025	1,00	1,00	1,00

Ontwikkeling aantal banen per jaar in de regio Midden-Brabant o.b.v. landelijk ontwikkelingen, bewerking RIGO

periode 2010 - 2015	+400
periode 2015 - 2020	+3.600
periode 2020 - 2025	+500

- 2) Voor 2010 is door Builddesk een inschatting gemaakt van de hoogte van de energieprijzen op basis van de hoogte van de olieprijs (zie bijlage 4). Op basis van de energieprijzen in 2010 zijn de resultaten doorgerekend voor drie energieprijsscenario's (inclusief inflatie van 2,25%):
- Laag: 4% voor gas en 3% voor elektriciteit
 - Midden: 8% voor gas en 6% voor elektriciteit
 - Hoog: 12% voor gas en 9% voor elektriciteit
- 3) Voor de woonlastenverkenning is gewerkt met de volgende drie scenario's voor verbetering van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad:
- Bestaand beleid / label C
 - Beleid gericht op label B
 - Beleid gericht op CO2-neutraal in 2045
- 4) Voor de huurverhoging die doorgerekend wordt aan de huurders voor verbetering van de energieprestatie van de woning worden drie varianten aangehouden:

- a) Op basis van de toename van het aantal Wws-punten (nieuw voorstel¹¹)
- b) 25% van de theoretische energiebesparing
- c) 75% van de theoretische energiebesparing

2.2.2 Gevoeligheidsanalyses voor toekomstscenario's

Om inzicht te krijgen in de gevoeligheid van de resultaten voor de verschillende variabele ontwikkelingen is een aantal gevoeligheidsanalyses voor de toekomst uitgevoerd voor de zichtjaren 2015 en 2025. We onderscheiden drie energiebeleidscenari'o's en ook drie manieren om de verbetering van de woning tot uitdrukking te laten komen in een huurverhoging. In combinatie met de drie energieprijsscenario's en twee economische scenario's leidt dit tot 54¹² combinaties (voor 2 zichtjaren: 2015 en 2025 en onder constant houden van de demografische ontwikkeling, de voorraadontwikkeling etc.). Vervolgens is een analyse van deze combinaties uitgevoerd om de gevoeligheid van de resultaten te onderzoeken.

2.2.3 Scenario's voor de toekomst

Naast een nulscenario (geen energiebeleid) zijn uiteindelijk vier toekomstscenario's verder doorgerekend en geanalyseerd voor de woonlastenontwikkeling tot 2015 en 2025. Daarbij wordt een keuze gemaakt uit de combinaties van de variabelen economische ontwikkeling, stijging van de energieprijis, verbetering van de energieprestatie en doorrekening huurverhoging. De projectgroep heeft de volgende scenario's gekozen.

tabel 2.2 Scenario's

	Econ.	Energieprijs	Woningvoorraad	Doorrekening huurders
Basisscenario	5) LC	Midden	Label B	Wws
Worst case	6) ZC	Hoog	Label B	75%
Duurzaamheid	7) LC	Midden	CO2-neutraal	75%
Welvaart	8) LC	Laag	Label C	25%

voetnoot

¹¹ Brief van VROM van juli 2009.

¹² 54 combinaties = 3 energiebeleid scenario's * 3 huurverhogingsscenario's * 3 energieprijsscenario's * 2 economische scenario's.

Hoofdstuk 3

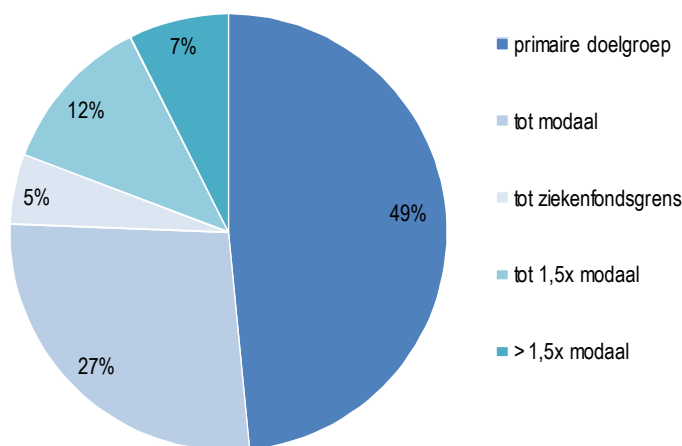
Actuele woonlasten huurders

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de huidige woonlasten van huurders in de sociale huurvoorraad in Tilburg. In de eerste paragraaf wordt inzicht gegeven in de bevolkingssamenstelling van de sociale huurvoorraad in Tilburg. Vervolgens wordt ingegaan op de absolute woonlasten en de huur- en woonquote van de huurders in Tilburg.

3.1 Samenstelling huurvoorraad van woningcorporaties in Tilburg

De huurvoorraad van corporaties in Tilburg wordt voor het grootste deel bewoond door de primaire doelgroep¹³ (aandeel 49%) en de doelgroep tot modaal¹⁴ (aandeel 27%). Voor het overige deel (aandeel 24%) wordt de huurvoorraad bewoond door huishoudens tot de oude ziekenfondsgrens geïndexeerd¹⁵ en huishoudens tot en boven 1,5 * modaal. Dit is weergegeven in figuur 3.1. Het gaat hier om huishoudens die zelfstandig wonen. De onzelfstandig wonende huishoudens zijn niet meegenomen in dit onderzoek.

Figuur 3.1 Samenstelling huurwoningvoorraad corporaties naar inkomen in 2009 (zelfstandig wonend)



De eenpersoonshuishoudens zowel boven als onder de 55 jaar zijn qua aandeel een belangrijke doelgroep in de huurwoningvoorraad van de corporaties in Tilburg. De primaire doelgroep

voetnoot

¹³ Huishoudens die maximaal het norminkomen voor huurtoeslag hebben.

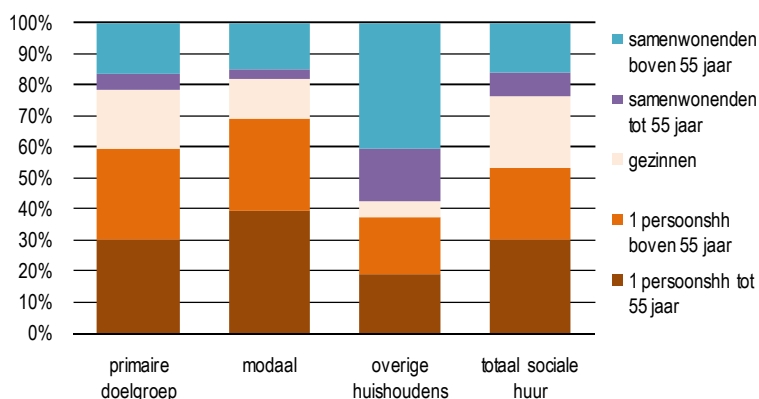
¹⁴ De doelgroep tot modaal (€31.930) heeft een inkomen dat geen recht geeft op huurtoeslag.

¹⁵ Was €33.000 en ligt nu op €36,334,-.

bestaat voor bijna drie vijfde uit eenpersoonshuishoudens, waarvan weer de helft ouder is dan 55 jaar (zie figuur 3.2). Voor een vijfde deel bestaat de primaire doelgroep uit gezinnen. En nog een vijfde deel bestaat uit samenwonenden, waarvan het grootste deel boven 55 jaar is.

De doelgroep tot modaal bestaat voor bijna 70% uit eenpersoonshuishoudens, waarvan iets minder dan de helft ouder is dan 55 jaar. De overige 30% zijn gezinnen en samenwonenden. De overige huishoudens (modaal of hoger) die in de corporatiewoningen wonen zijn met name samenwonenden die ouder zijn dan 55 jaar en in mindere mate eenpersoonshuishoudens. Gezinnen met een inkomen van modaal of hoger zijn er nauwelijks in de sociale huursector.

figuur 3.2 Huurders in corporatiewoningen naar huishoudensamenstelling in 2009 (zelfstandig wonend)



3.2 Woonlasten van huurders in Tilburg in 2009

De woonlasten van een huurder bestaan uit de huur (inclusief collectieve servicekosten), woninggerelateerde energielasten¹⁶ (gas-, warmte- en elektriciteitsgebruik) en lokale belastingen (rioolrecht, afvalstoffenreiniging, zuiveringsheffing) en de waterrekening. In de volgende tabel en figuur zijn de mediane woonlasten weergegeven van de primaire doelgroep en de doelgroep tot modaal t.o.v. het besteedbaar inkomen.

De primaire doelgroep heeft een mediane¹⁷ huur van €256 per maand (verminderd met huurtoeslag) en de doelgroep tot modaal heeft een mediane huur van €393,- huur per maand. Dit verschil van ruim honderddertig euro is met name te verklaren doordat de doelgroep tot modaal geen recht heeft op huurtoeslag. Daarnaast woont een deel van de huishoudens tot modaal in woningen met iets hogere huren.

De mediane woninggerelateerde energielasten van de primaire doelgroep zijn €90,-. Bij de doelgroep tot modaal ligt dit met €86 per maand iets lager. Een groot deel van de huishoudens in de primaire doelgroep kan aanspraak maken op kwijtschelding van lokale belastingen. Daarom komt de mediaan voor de lokale belastingen en de waterrekening voor de huishoudens uit de primaire doelgroep uit op €13. Dit bedrag bestaat bijna volledig uit de waterreke-

voetnoot

¹⁶ Woninggerelateerde energielasten = energieverbruik dat nodig is voor het verwarmen van woning en water, verlichting en woninggerelateerde apparaten als een HR-ketel en een WTW-installatie.

¹⁷ Mediaan= het midden van een verdeling; 50% van de huishoudens heeft een huur lager of hoger dan deze waarde.

ning. Voor de lokale belastingen en waterrekening betaalt de modale doelgroep €39 per maand. In bijlage 3 zijn de tarieven voor de lokale belastingen en water weergegeven voor 2009.

De mediane woonlasten van de doelgroep tot modaal zijn met €514 duidelijk hoger dan die van de primaire doelgroep met €356 per maand. Het mediane besteedbaar inkomen (zonder woninggerelateerde toeslagen) van de doelgroep tot modaal ligt echter beduidend hoger, waardoor deze doelgroep ruim tweehonderd vijftig euro meer kan besteden aan overige uitgaven in vergelijking met de primaire doelgroep.

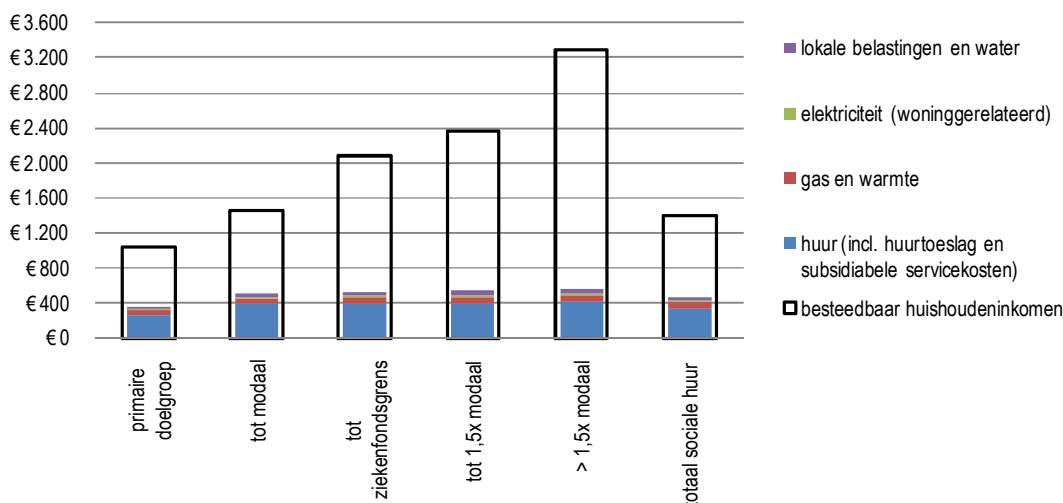
Voor de overige huishoudens (boven modaal en hoger) geldt dat de woonlasten iets hoger liggen dan bij de doelgroep tot modaal, terwijl het mediane besteedbaar inkomen veel hoger ligt dan bij de doelgroep tot modaal. Deze overige huishoudens kunnen daardoor veel meer besteden aan overige uitgaven.

Tabel 3.1 Absolute woonlasten van de primaire doelgroep en doelgroep modaal t.o.v. het besteedbaar inkomen in euro's per maand (2009, medianen)

	primaire doelgroep	tot modaal	tot ziekenfondsgrens	tot 1,5x modaal	> 1,5x modaal	totaal sociale huur
huur (incl. huurtoeslag en subsidiabele servicekosten)	€ 256	€ 393	€ 396	€ 400	€ 408	€ 345
gas en warmte	€ 71	€ 67	€ 71	€ 75	€ 83	€ 72
elektriciteit (woninggerelateerd)	€ 19	€ 19	€ 19	€ 19	€ 19	€ 19
lokale belastingen en water	€ 13	€ 39	€ 46	€ 46	€ 53	€ 39
totale woonlasten	€ 356	€ 514	€ 535	€ 527	€ 558	€ 477
besteedbaar huishoudeninkomen	€ 1.031	€ 1.454	€ 2.077	€ 2.366	€ 3.299	€ 1.397
woonquote ¹	36%	33%	26%	22%	16%	31%
energiequote ¹	8%	6%	4%	4%	3%	6%
huurquote ¹	25%	25%	19%	17%	12%	23%

¹ mediaan van alle individuele quotes

Figuur 3.3 Absolute woonlasten t.o.v. het besteedbaar inkomen naar inkomensklassen in euro's per maand (2009, medianen)



3.3 Normen voor huurquote en woonquote

Met een huurquote of woonquote kan men aangeven welk deel van het besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan respectievelijk de huur en de totale woonlasten. De huur- of woonquote kan goed gebruikt worden voor een vergelijking tussen verschillende doelgroepen. Om te bepalen wat een acceptabele huur- of woonquote is, is het noodzakelijk om meer inzicht te krijgen in de normen die gehanteerd worden.

3.3.1 Normen huurquote

Op basis van de normen die VROM aanhoudt voor berekening van de huurtoeslag en op basis van de normen die het NIBUD voor de huurquote aanhoudt, is de onderstaande tabel opgesteld [handboek huur op maat]. VROM heeft normen opgesteld op basis van het toetsingsinkomen (inkomen opgegeven aan de belastingdienst). Het NIBUD heeft normen opgesteld op basis van het besteedbaar inkomen (met uitzondering van woninggerelateerde toeslagen). Deze tabel kan als richting dienen voor het hanteren van acceptabele huurquotenormen voor de doelgroepen. Huurquotes boven deze normen zijn minder/niet acceptabel. Dit is overigens uiteindelijk een arbitraire maar vooral een politieke keuze. Wanneer de stuurgroep dit wenst, dan kan zelf daarin een keuze worden gemaakt. Voor de primaire doelgroep ligt de acceptabele huurquote tussen de 20% en 30% en voor de doelgroep tot modaal tussen de 25%-35% afhankelijk van de huishoudensamenstelling.

tabel 3.2 Normen acceptabele huurquote gebaseerd op normen van het NIBUD en VROM

	Eenpersoonshuishouden	Tweepersoonshuishouden	Gezin (4p)
Primaire doelgroep	30%	25%	20%
Tot modaal	35%	30%	25%

3.3.2 Normen woonquote

Er zijn nog geen normen voor de woonquote opgesteld door VROM en door het NIBUD. Als eerste vuistregel kan gelden dat de overige woonlasten leiden tot een verhoging van de huurquote met 10%. De onderstaande tabel geeft weer wat dan acceptabele woonquotes zijn. Boven deze norm is het minder/niet acceptabel. Dit blijft wederom een arbitraire en politieke keuze. Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden naar het vaststellen van normen voor woonquotes, omdat de bovenstaande vuistregel een grove benadering is. Voor de primaire doelgroep ligt de acceptabele huurquote tussen de 30% en 40% en voor de doelgroep tot modaal tussen de 35%-45% afhankelijk van de huishoudensamenstelling.

Tabel 3.3 Normen acceptabele woonquote gebaseerd op normen voor de huurquote van het NIBUD en VROM verhoogd met 10% voor de overige woonlasten

	Eenpersoonshuishouden	Tweepersoonshuishouden	Gezin (4p)
Primaire doelgroep	40%	35%	30%
Tot modaal	45%	40%	35%

3.3.3 Gevoeligheidsanalyse normen woonquote

Omdat zowel de keuze voor de huurquote- als de woonquotenormen arbitrair is, is in het onderzoek nog een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd voor de primaire doelgroep. Daarbij wordt uitgegaan van woonquotenormen die 5% hoger liggen.

Tabel 3.4 Normen acceptabele woonquote verhoogd met 5% voor een gevoeligheidsanalyse voor de primaire doelgroep

	Eenpersoonshuishouden	Tweepersoonshuishouden	Gezin (4p)
Primaire doelgroep	45%	40%	35%

3.4 Huurquote

3.4.1 Mediane huurquote

Zowel de primaire doelgroep als de doelgroep tot modaal in Tilburg hebben een mediane huurquote van 25% (tabel 1). Een groot deel van de huurders uit de primaire doelgroep valt dus buiten de acceptabele huurquotenorm van 20%-30%. Dit geldt in mindere mate voor de doelgroep tot modaal omdat de normen voor een acceptabele huurquote met 25%-35% hoger liggen. Landelijk ligt de mediane huurquote voor de primaire doelgroep op 25% en voor de doelgroep tot modaal op 24% en is daarmee vergelijkbaar met de huurquote in Tilburg.

tabel 3.5 Huurquoten landelijk en Tilburg

	primaire doelgroep	tot modaal	totaal sociale huur
huurquote landelijk	25%	24%	22%
huurquote Tilburg	25%	25%	23%

3.4.2 Huurquote naar inkomensklasse

Binnen inkomensgroepen in Tilburg is wel sprake van een aanzienlijke spreiding van de huurquote van huishoudens. Dit is af te lezen uit de volgende figuur.

Binnen de primaire doelgroep heeft bijna de helft van de huishoudens een huurquote van minder dan 20% en zij vallen daarmee onder de acceptabele huurquotenorm van 20%. Ruim een derde van de huishoudens heeft een huurquote die tussen de 20% en 30% ligt. Afhankelijk van het huishoudentype vallen deze huishoudens wel of niet buiten de norm. Circa een vijfde deel van de huishoudens heeft een huurquote van meer dan 30% en valt daarmee buiten de acceptabele huurquotenorm.

Omdat voor de doelgroep tot modaal hogere normen gelden voor een acceptabele huurquote in vergelijking met de primaire doelgroep, zijn er minder huishoudens die boven de norm zitten. Van de doelgroep tot modaal valt circa 70% van de huishoudens onder de acceptabele huurquotenorm van 25%. In de doelgroep tot modaal heeft minder dan 10% van de huishoudens een huurquote boven de 35% en valt daarmee buiten acceptabele norm.

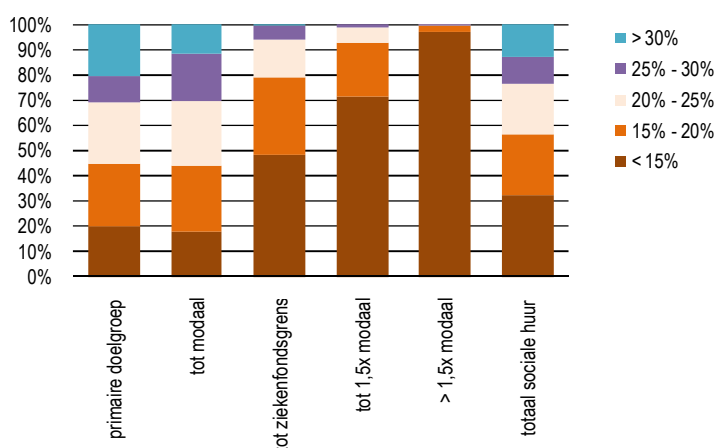
Bij de overige huishoudens (modaal of hoger) hebben bijna alle huishoudens een lage huurquote. Circa 90% van de huishoudens tot de oude ziekenfondsgrens heeft een huurquote van

onder de 25%. Van de inkomens van boven en onder de 1,5 * modaal heeft respectievelijk 72% en 97% een huurquote die onder de 15% ligt.

Tabel 3.6 Aandeel van huishoudens t.o.v. de acceptabele huurquotenormen in de primaire doelgroep en de doelgroep tot modaal

Primaire doelgroep Acceptabele huurquote norm	Percentage van de huishoudens	Doelgroep tot modaal Acceptabel huurquote norm	Percentage van de huishoudens
<20%	45%	<25%	70%
20-30%	35%	25%-35%	24%
>30%	20%	>35%	6%

figuur 3.4 Huurquote naar inkomensklasse (2009)



3.5 Woonquote

3.5.1 Mediane woonquote

De primaire doelgroep in Tilburg heeft een mediane woonquote van 36% (tabel 3.1). De norm voor een acceptabele woonquote ligt tussen de 30%-40% afhankelijk van het huishoudentype zoals aangegeven in paragraaf 3.3. Hieruit volgt dat een groot deel van de huishoudens in de primaire doelgroep boven deze norm uitkomt.

De doelgroep tot modaal heeft een mediane woonquote van 33% (tabel 3.1). De norm voor een acceptabele woonquote ligt tussen de 35% en 45%. Hieruit volgt dat een beperkt deel van de huishoudens in de doelgroep tot modaal boven deze norm uitkomt.

Voor de landelijke woonquote bestaan alleen gegevens waarbij het niet-woninggerelateerde energieverbruik (computer, televisie etc.) ook is meegenomen. De landelijke en Tilburgse woonquote kunnen daarom niet helemaal zuiver met elkaar vergeleken worden. In Tilburg is alleen woninggerelateerd energieverbruik meegenomen in de woonquote, waardoor de woonquote ook iets lager uitkomt. Bovendien geldt voor een groot deel van de primaire huishoudens in Tilburg dat aanspraak gemaakt kan worden op kwijtschelding van de lokale belastingen. Dit is in het landelijke onderzoek niet meegenomen. Voor de doelgroep tot modaal en

voor alle huishoudens in de sociale huur wijkt de woonquote in Tilburg niet veel af van de landelijke woonquote.

tabel 3.7 Woonquoten landelijk en Tilburg

	primaire doelgroep	tot modaal	totaal sociale huur
woonquote landelijk*	40%	34%	34%
woonquote Tilburg	36%	33%	31%

* Inclusief niet-woninggerelateerd energieverbruik

3.5.2 Woonquote naar inkomensklasse

De meeste huishoudens in de primaire doelgroep en in mindere mate in de doelgroep tot modaal hebben een hogere woonquote in vergelijking met de overige doelgroepen (modaal en hoger). Dit is weergegeven in figuur 3.5. De primaire doelgroep en de doelgroep tot modaal zijn qua aandeel de belangrijkste doelgroepen in de corporatiewoningen in Tilburg.¹⁸

Ruim een kwart van de huishoudens uit de primaire doelgroep heeft een woonquote die boven de 45% ligt, terwijl de acceptabele woonquotenorm tussen de 30%-40% ligt. Het is duidelijk dat de woonquote van deze groep huishoudens een knelpunt vormt en dat dit de aandacht van de Tilburgse woningcorporaties vergt. In dit hoofdstuk zullen we verder uitdiepen wie dit zijn en waar zij wonen. Verder heeft ongeveer iets minder dan een derde van de huishoudens in de primaire doelgroep een woonquote die tussen de 35% en 45% ligt en ruim 40% heeft een woonquote die onder de 35% ligt. Afhankelijk van het huishoudentype wordt dit als knelpunt ervaren.

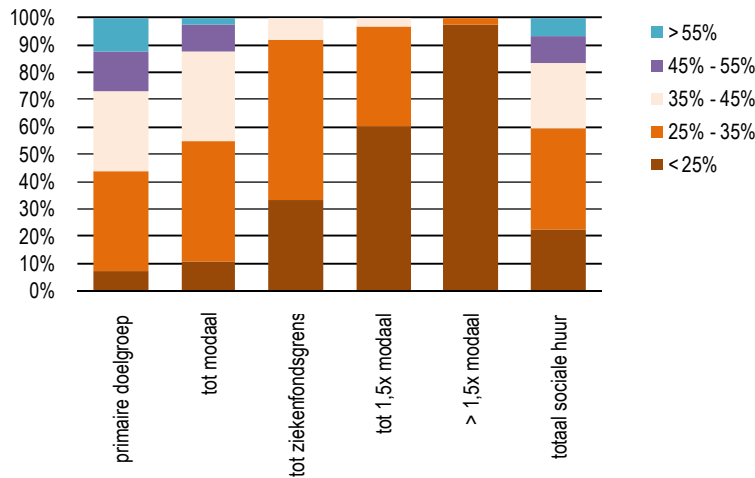
Voor de doelgroep tot modaal ziet het beeld er qua woonquote beter uit dan voor de primaire doelgroep. Bij de huurquote (figuur 3.4) was het beeld van deze doelgroep nog redelijk vergelijkbaar met dat van de primaire doelgroep. De norm voor een acceptabele woonquote ligt tussen de 35%-45% voor de doelgroep tot modaal afhankelijk van het huishoudentype. Ruim 10% heeft een woonquote boven de norm van 45% en circa een derde heeft een woonquote die tussen de 35-45% in ligt.

Bij de overige inkomensgroepen (modaal en hoger) is de woonquote over het algemeen relatief laag. Voor de huishoudens tot en boven 1,5 * modaal geldt dat respectievelijk 58% en 97% een woonquote heeft die onder de 25% ligt.

voetnoot

¹⁸ Paragraaf 3.1: aandeel primaire doelgroep (49%) en doelgroep tot modaal (27%).

figuur 3.5 woonquote naar inkomensklasse (2009)



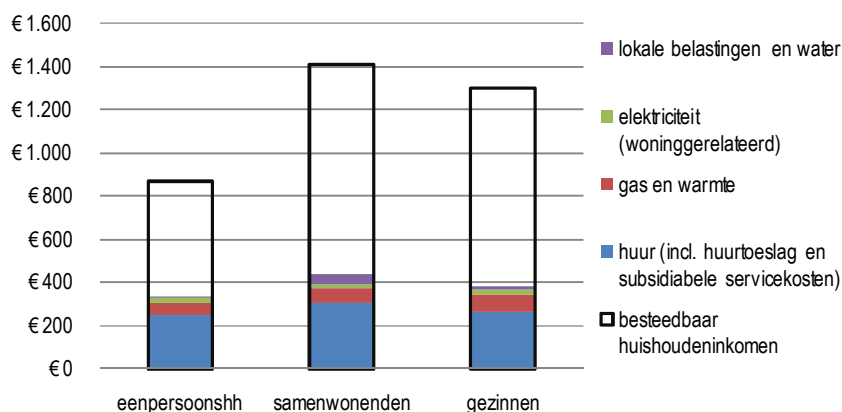
3.6 Primaire doelgroep

3.6.1 Absolute woonlasten t.o.v. besteedbaar inkomen naar huishoudentype

Het besteedbaar inkomen van samenwonenden in de primaire doelgroep ligt duidelijk hoger ten opzichte van gezinnen en zeker ten opzichte van de eenpersoonshuishoudens. De doelgroep samenwonenden in de primaire doelgroep bestaat voor het grootste deel uit huishoudens boven de 55 jaar (zie figuur 3.2) die over het algemeen een hoger inkomen hebben dan jongeren. De samenwonenden hebben daardoor ook meer te besteden aan overige uitgaven in vergelijking met eenpersoonshuishoudens en gezinnen.

De woonlasten van de huishoudens zitten rond de €400. Voor de eenpersoonshuishoudens ligt dit een stuk lager en voor de samenwonenden iets hoger dan €400. De samenwonenden betalen meer huur, omdat ze minder huurtoeslag ontvangen door de hogere inkomens.

Figuur 3.6 Absolute woonlasten t.o.v. het besteedbaar inkomen naar huishoudentype in de primaire doelgroep in euro's per maand (2009, medianen)



3.6.2 Woonquote naar huishoudentype

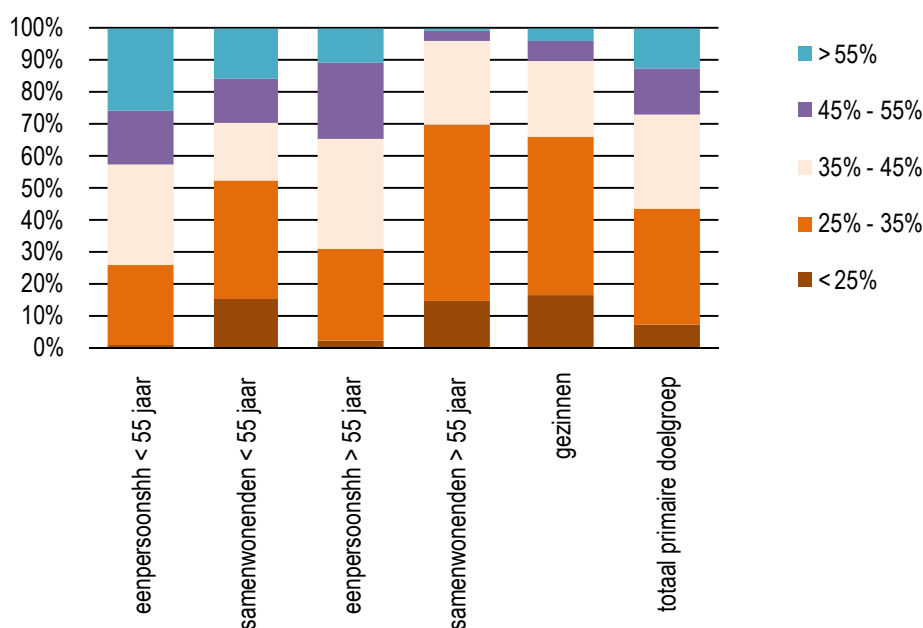
Het aantal huishoudens van de primaire doelgroep die boven de norm van de acceptabele woonquote zitten is hoog. Wanneer we de woonquote naar huishoudentype vergelijken met

de bijbehorende norm dan blijkt dat 6.450 primaire huishoudens in een corporatiewoning (aandeel 45%) boven de acceptabele woonquotenorm uit komen. Alleen bij samenwonenden boven de 55 jaar is het aantal huishoudens dat boven de norm valt beduidend lager met 30%, terwijl dit voor de overige huishoudentypen tussen de 51% en 47% ligt (zie figuur 3.6). Dit is te verklaren door de hogere inkomens die samenwonenden van boven de 55 jaar ontvangen. De primaire doelgroep bestaat voor het grootste deel uit eenpersoonshuishoudens en gezinnen (zie figuur 3.2). Dit zijn ook de huishoudentypen die het meest in de knel komen ten aanzien van de woonquote. Wanneer niet rekening gehouden wordt met kwijtschelding van lokale belastingen in Tilburg ligt het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt rond de 8.000. Hieruit blijkt dat het beleid voor kwijtschelding effectief is en ook in de toekomst nog hard nodig is.

Tabel 3.8 Percentage en aantal huishoudens in de primaire doelgroep die boven de norm zitten naar huishoudentype

	% boven de norm	Aantal huishoudens	Norm acceptabele woonquote
1-persoonshuishoudens < 55 jaar	51%	2.200	<40%
Samenwonenden < 55 jaar	47%	350	<35%
1-persoonshuishoudens > 55 jaar	47%	1.920	<40%
Samenwonenden > 55 jaar	30%	690	<35%
Gezinnen	47%	1.290	<30%
Totaal	45%	6.450	

figuur 3.7 Woonquote primaire doelgroep naar huishoudentype



In de volgende tabel zijn verschillende medianen gegeven per huishoudentype, waarbij een vergelijking is gemaakt tussen huishoudens die boven en onder de woonquotenorm zitten.

Voor alle huishoudentypen geldt dat de huishoudens die boven de woonquotenorm zitten zowel een hogere mediane huurquote als een hogere mediane energiequote hebben ten opzichte van de huishoudens die onder de norm zitten.

De eenpersoonshuishoudens en samenwonenden boven de 55 jaar hebben een vergelijkbaar inkomen boven en onder de norm. De hogere woonquote wordt voor deze huishoudens met name veroorzaakt door een hogere huur en een hogere energierekening. De hogere huur en energierekening is bij samenwonenden boven de 55 jaar te verklaren doordat de huishoudens die boven de norm zitten vaker in een eengezinswoning wonen. Voor eenpersoonshuishoudens is het percentage dat in een eengezinswoning woont geen verklaring voor de hogere huur en energierekening.

Voor samenwonenden onder de 55 jaar en gezinnen wordt het verschil tussen boven en onder de norm ook voor een belangrijk deel verklaard doordat de huishoudens boven de norm een beduidend lager inkomen hebben.

Tabel 3.9 Huishoudentype boven en onder de acceptabele woonquotenorm en de mediane woonquote, huurquote, energiequote, belastingquote, inkomen, leeftijd en % in een eengezinswoning

		woonquote	huurquote	energiequote	belastingquote	inkomen	leeftijd	% in egw.
eenpersoonshh < 55 jaar	> 39,9% norm	54%	38%	14%	3%	€ 9.418	37	26%
	< 40% norm	34%	26%	6%	1%	€ 9.520	31	16%
eenpersoonshh > 55 jaar	> 39,9% norm	48%	34%	11%	1%	€ 10.724	71	31%
	< 40% norm	33%	23%	8%	1%	€ 11.051	73	39%
samenwonenden < 55 jaar	> 34,9% norm	47%	35%	9%	4%	€ 12.238	28	59%
	< 35% norm	29%	19%	7%	2%	€ 16.725	31	41%
samenwonenden > 54 jaar	> 34,9% norm	37%	25%	8%	3%	€ 17.369	69	76%
	< 35% norm	27%	20%	6%	1%	€ 17.219	73	50%
gezinnen	> 29,9% norm	36%	26%	9%	2%	€ 14.806	39	72%
	< 30% norm	26%	17%	6%	1%	€ 16.857	39	85%

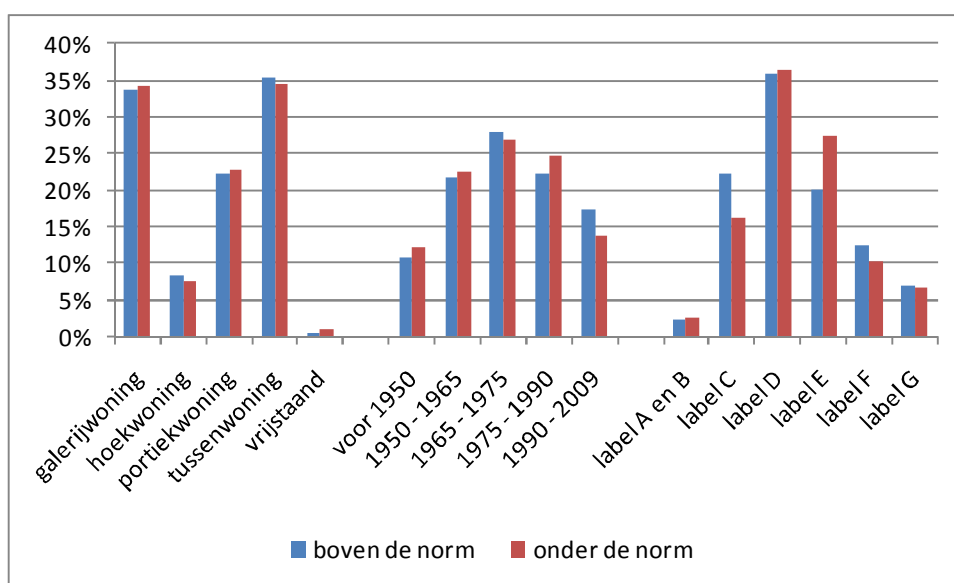
Om meer zicht te krijgen op de vraag waar de primaire huishoudens die boven de norm zitten wonen, hebben we hiervoor nadere analyses uitgevoerd. Deze informatie zou gebruikt kunnen worden in het beleid om te sturen op verlaging van de woonlasten van deze huishoudens.

Uit de volgende figuur is zowel voor de huishoudens die boven en onder de norm zitten de verdeling gegeven naar woningtype, bouwjaar en energielabel waar zijn woonachtig zijn. Hieruit blijkt dat er geen grote verschillen zijn tussen de woonsituatie van de primaire huishoudens die boven en onder de norm vallen. In één complex kunnen een vergelijkbaar aantal huishoudens zitten die boven de norm of onder norm vallen. Dit is vooral afhankelijk van de huur (woningduur van bewoners), besteedbaar inkomen, huishoudentype en energiegedrag. Dit maakt het lastig voor de corporaties om op objectniveau gericht beleid te voeren om de woonlasten om laag te brengen van de huishoudens die in de knel zitten. Bij een effectief beleid dienen dan bijvoorbeeld bijna alle complexen aangepakt te worden qua energieprestatie. Daarmee worden ook woningen opgeknapt van een groot aantal huishoudens die een zeer acceptabele woonquote hebben. Gezien de schaarse middelen van de corporaties zou het beter zijn om dit zou effectief mogelijk in te zetten voor de huishoudens die nu en in de toekomst in de knel zitten of komen.

Op subjectniveau liggen beter mogelijkheden om te sturen op woonlasten van de huishoudens. Hierbij kun je denken aan:

- Het initiatief voor ‘Huur op maat’. Op de lange termijn is er de intentie om hierbij ook naar woonlasten te gaan kijken.
- Onderscheid maken in het vragen van een huurverhoging voor woningverbetering bij primaire inkomens en overige inkomens.
- Selectie woningtoewijzing van huurwoningen met relatief lage woonlasten aan huishoudens uit de primaire doelgroep. Lastig is dat circa 70% van de woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep.
- De huidige kwijtscheldingsregeling voor minima.

Figuur 3.8 Verdeling van primaire huishoudens die boven en onder de norm zitten naar woningtype, bouwjaar en energielabel



3.6.3 Gevoeligheidsanalyse woonquotenormen

Omdat zowel de keuze voor de huurquotenormen en de daarvan afgeleide woonquotenormen arbitrair is, is in dit onderzoek een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd voor de woonquotenorm van de primaire doelgroep. Daarbij is uitgegaan van woonquotenormen die 5% hoger liggen. Bij hogere woonquotenormen zitten nog steeds 4.360 huishoudens (aandeel 31%) uit de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning boven de norm. Dit is wel ruim 2.000 huishoudens lager dan bij de woonquotenormen die 5% lager lagen. De normen bepalen dus voor een belangrijk deel de resultaten. Maar ook bij hogere normen blijft het aantal huishoudens in de primaire doelgroep dat boven de norm zit hoog. Ook bij een andere normkeuze blijft dit een belangrijk aandachtspunt voor de corporaties en de gemeente.

Tabel 3.10 Percentage en aantal huishoudens in de primaire doelgroep die boven de norm zitten naar huishoudentype (gevoeligheidsanalyse)

	% boven de norm	Aantal huishoudens	Norm acceptabele woonquote
1-persoonshuishoudens < 55 jaar	42%	1.830	<45%
Samenwonenden < 55 jaar	33%	250	<40%
1-persoonshuishouden > 55 jaar	29%	1.210	<45%
Samenwonenden > 55 jaar	7%	170	<40%
Gezinnen	33%	900	<35%
Totaal	31%	4.360	

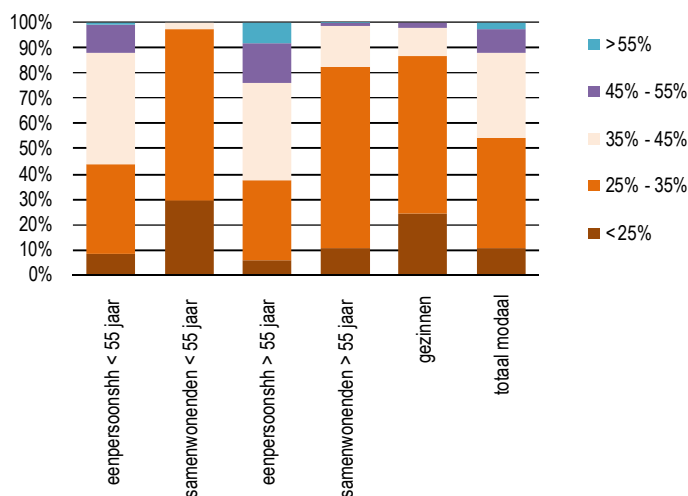
3.7 Woonquote van de doelgroep tot modaal

Wanneer we de woonquote naar huishoudentype vergelijken met de bijbehorende norm dan blijkt dat voor alle inkomensgroepen geldt dat een kwart of minder van de huishoudens in de doelgroep tot modaal boven de acceptabele woonquotenorm uitkomt (tabel 3.11 en figuur 3.9). Het aandeel huishoudens dat boven de woonquotenorm ligt, is duidelijk lager dan bij de primaire doelgroep. In totaal gaat het om 855 huishoudens die buiten de norm vallen. Dit zijn voornamelijk eenpersoonshuishoudens en in mindere mate gezinnen. De doelgroep tot modaal bestaat met name uit eenpersoonshuishoudens (zie figuur 3.2). Opgemerkt moet worden dat bij eenpersoonshuishoudens sprake is van een grote bandbreedte in het inkomen (€19.800 tot €31.930,-). Uit een nadere analyse blijkt dat de huishoudens die boven de norm zitten voornamelijk eenpersoonshuishoudens zijn met een inkomen dat net boven de huursubsidiegrens ligt.

Tabel 3.11 Huishoudens in de doelgroep tot modaal die buiten de norm vallen naar huishoudentype

	% boven de norm	Aantal huishoudens	Norm acceptabele woonquote
1-persoonshuishoudens < 55 jaar	7%	230	<45%
Samenwonenden < 55 jaar	0%	0	<40%
1-persoonshuishoudens > 55 jaar	19%	450	<45%
Samenwonenden > 55 jaar	4%	50	<40%
Gezinnen	12%	130	<35%
Totaal	11%	855	

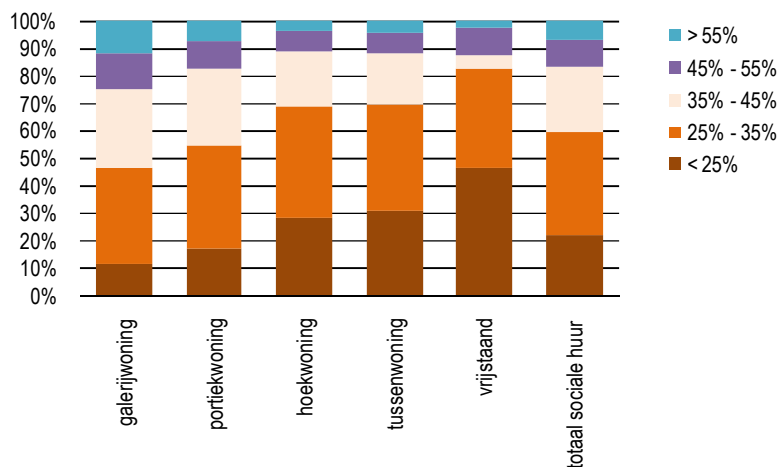
Figuur 3.9 Woonquote doelgroep tot modaal naar huishoudentype; de zwarte streep geeft het percentage van de huishoudens weer die onder en boven de acceptabele woonquotenorm zitten



3.8 Woonquote naar woningtype

In galerij- of portiekwoningen woont een groter aantal huishoudens met een hoge woonquote in vergelijking met de huishoudens die in een eengezinswoning wonen (figuur 3.10). Uit tabel 3.12 blijkt dat dit met name te verklaren is doordat huishoudens in een eengezinswoning een hoger inkomen hebben en uitkomen op een lagere huurquote. Ondanks het feit dat de huren in eengezinswoningen over het algemeen hoger zijn. Het hogere inkomen is te verklaren doordat in eengezinswoningen meer gezinnen en samenwonenden wonen (zie tabel 3.9). Voor samenwonenden (35%) en met name gezinnen (40%) geldt dat de acceptabele woonquotenorm hoger ligt dan bij eenpersoonshuishoudens (30%). Daardoor zal het aantal huishoudens dat per woningtype boven de norm uitkomt min of meer vergelijkbaar zijn. De energiequote en belastingquote (lokale belastingen en water) voor de woningtypen zijn vergelijkbaar. Dit betekent dat huishoudens in eengezinswoningen meer geld uitgeven aan huur, energie, water en lokale belastingen in vergelijking met huishoudens in meergezinswoningen, omdat het inkomen van deze huishoudens hoger ligt.

figuur 3.10 Woonquote naar woningtype in de sociale huur



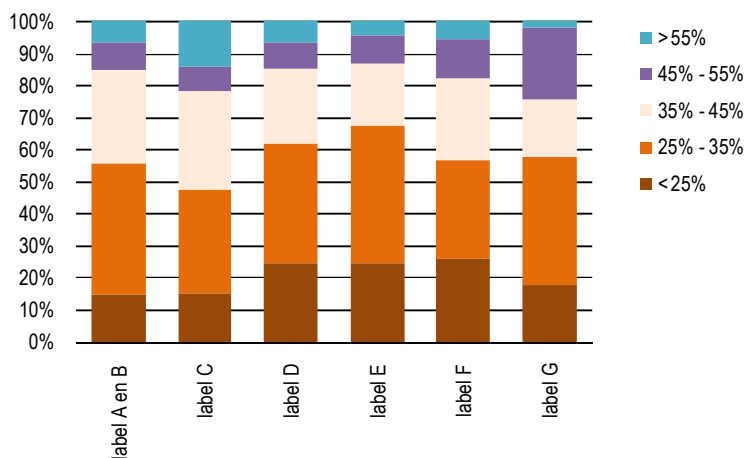
Tabel 3.12 Mediane woonquote, huurquote, energiequote, belastingquote (lokale belastingen en water), inkomen, % onder de 35 jaar en oppervlakte woning voor de verschillende woningtypen

	woonquote	huurquote	energiequote	belastingquote	inkomen	% < 30 jaar	opp. woning (m ²)
galerijwoning	35%	26%	6%	2%	€ 14.500	23%	70
portiekwoning	33%	24%	6%	2%	€ 14.740	25%	64
hoekwoning	28%	19%	6%	2%	€ 19.790	9%	96
tussenwoning	29%	20%	6%	2%	€ 19.730	7%	100
vrijstaand	27%	17%	6%	2%	€ 21.940	7%	75

3.9 Naar energielabel

In woningen met label A-G heeft een vergelijkbaar aantal huishoudens een hoge woonquote (figuur 3.11). Bij de woningen met een label A-B wordt dit veroorzaakt door hogere huren (tabel 3.13). Huishoudens zijn procentueel meer kwijt aan de huur ondanks het hogere inkomen. De energiequote van label A-B ligt wel lager. Bij woningen met het label F- G hangt de hoge woonquote samen met een verhoudingsgewijs wat hogere energiequote.

figuur 3.11 Woonquote naar energielabel



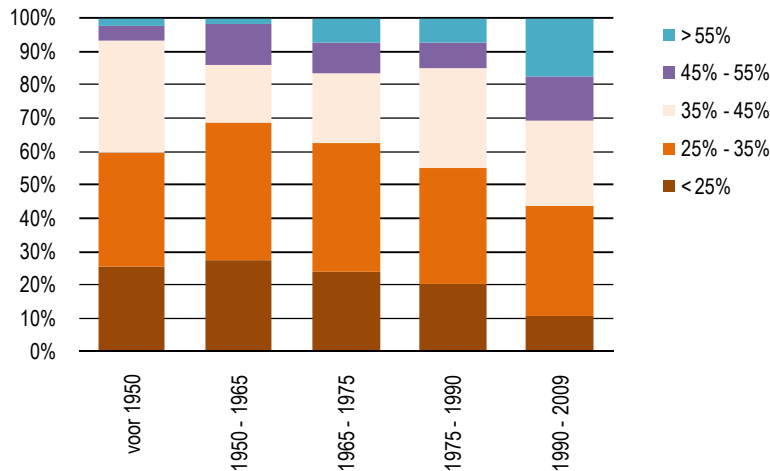
Tabel 3.13 Mediane woonquote, huurquote, energiequote, belastingquote (lokale belastingen en water), inkomen, leeftijd, opp. woning en % in een eengezinswoning voor de verschillende energielabels

	woonquote	huurquote	energiequote	belastingquote	inkomen	leeftijd	opp. woning (m ²)	% egw.
label A en B	33%	25%	5%	2%	€ 18.440	60	80	41%
label C	35%	25%	6%	3%	€ 15.370	51	65	28%
label D	31%	23%	6%	2%	€ 17.640	50	84	57%
label E	30%	22%	5%	2%	€ 16.950	49	80	59%
label F	32%	22%	6%	2%	€ 16.630	55	80	45%
label G	32%	23%	8%	3%	€ 14.260	51	73	35%

3.10 Naar bouwjaar

Er zijn meer huishoudens die in een woning wonen vanaf 1990 met een hoge woonquote ten opzichte van huishoudens die in oudere woningen wonen. Dit is te verklaren door de hogere huren die in deze woningen worden gevraagd. In oudere woningen zijn de huren lager en zit een groter aantal huishoudens met huren die nog niet geharmoniseerd zijn (figuur 3.12).

figuur 3.12 Woonquote naar bouwjaar



3.11 Conclusies actuele situatie woonlasten

- Vooral bij de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning zit een groot aantal huishoudens in de knel door de hoge woonlasten. Van de eenpersoonshuishoudens, gezinnen en samenwonenden < 55 jaar zit circa 50% boven de acceptabele woonquotenorm. Voor samenwonenden > 55 jaar ligt dit op circa 30%. In totaal gaat het om zo'n 6.450 huishoudens (aandeel 45%) uit de primaire doelgroep die boven de norm zitten. Dit zijn vooral eenpersoonshuishoudens en in mindere mate gezinnen. De aandacht van de corporaties en de gemeente moet in eerste instantie gericht worden op deze huishoudens. De mediane¹⁹ woonquote van primaire huishoudens ligt op 36%.
- Het gaat hier overigens om een landelijk probleem. De landelijke mediane woonquote voor de primaire doelgroep is vergelijkbaar met die in Tilburg. Daarmee zal het probleem voor primaire huishoudens in veel andere (grotere) gemeenten in Nederland vergelijkbaar zijn met de situatie in Tilburg.
- Wanneer bekend is waar de huishoudens uit de primaire doelgroep wonen die boven de norm zitten dan kunnen corporaties specifiek sturen op verlaging van de woonlasten van deze huishoudens. Er zijn echter geen grote verschillen in de woonsituatie van de huishoudens die boven en onder de norm zitten vanuit de resultaten van het onderzoek. Binnen één complex kan een vergelijkbaar aantal huishoudens zitten die boven en onder de norm vallen. Dit maakt het lastig voor corporaties om op objectniveau gericht beleid te voeren om de woonlasten te verlagen.
- Omdat zowel de keuze voor de huurquotenormen als voor de daarvan afgeleide woonquotenormen arbitrair is, is in dit onderzoek een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd voor de woonquotenorm van de primaire doelgroep. Daarbij is uitgegaan van woonquotenormen die 5% hoger liggen (35% tot 45%). Bij hogere woonquotenormen zitten nog steeds 4.360

voetnoot

¹⁹ Mediaan = het midden van een verdeling; 50% van de huishoudens heeft een waarde die lager ligt en 50% heeft een waarde die hoger ligt dan de mediaan.

huishoudens (aandeel 31%) uit de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning boven de norm. Dit is wel ruim 2.000 huishoudens lager dan bij de lagere woonquotenormen. De normen bepalen dus voor een belangrijk deel de resultaten. Maar ook bij hogere normen blijft het aantal huishoudens in de primaire doelgroep dat boven de norm zit hoog. Ook bij een andere normkeuze blijft dit een belangrijk aandachtspunt voor de corporaties en de gemeente.

- Bij de doelgroep tot modaal is het aantal huishoudens woonachtig in een corporatiewoning dat in de knel zit door hoge woonlasten relatief laag. Afhankelijk van het huishoudentype ligt dit op een vijfde en minder. In totaal gaat het om ruim 850 huishoudens (aandeel 11%) uit de doelgroep tot modaal die buiten de norm vallen. Dit zijn vooral eenpersoonshuishoudens. Ondanks het feit dat ze geen huurtoeslag krijgen ligt het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt relatief laag. Dit komt met name door het hogere besteedbare inkomen. Opgemerkt moet worden dat bij eenpersoonshuishoudens sprake is van een grote bandbreedte in het inkomen (€19.800 tot €31.930). De meeste huishoudens die boven de norm zitten zijn eenpersoonshuishoudens die een inkomen hebben dat net boven de huursubsidiiegrens ligt. Voor corporaties en gemeenten is het van belang om ook nog steeds aandacht te hebben voor deze doelgroep.
- Bij de huishoudens boven modaal woonachtig in een corporatiewoning zijn er bijna geen huishoudens waarbij de woonlasten een knelpunt zijn.
- Er is in dit onderzoek gerekend met energieprijzen van 1 januari 2009. Per 1 juli 2009 liggen de prijzen aanzienlijk lager door de lage olieprijs. Medio 2009 liggen de energielasten van de huishoudens dus ook lager. Daarmee zou ook een kleiner deel van de primaire doelgroep in de knel zitten t.a.v. de woonlasten. Vanaf 1 januari 2010 is de verwachting dat de energieprijzen weer gaan stijgen.
- Huur is voor een belangrijk deel bepalend voor de hoogte van de woonquote. De mediane huurquote voor de primaire doelgroep ligt op 25%. Daarom is blijvend aandacht houden voor het hanteren van betaalbare huren in de kernvoorraad belangrijk.
- Voor een relatief klein deel van de huishoudens geldt dat de energielasten bepalend zijn voor de hoge woonquote. In de toekomst kan dit aandeel toenemen. De mediane energiequote voor de primaire doelgroep ligt op circa 8%.
- Naast de huur en energie is het besteedbaar inkomen uiteraard sterk bepalend voor de woonquote. Binnen de primaire doelgroep zijn er bijvoorbeeld grote verschillen in het besteedbaar inkomen van eenpersoonshuishoudens (circa €10.000 per jaar) en samenwonenden > 55 jaar (circa €17.000 per jaar).
- De lokale belastingen en de waterrekening hebben een beperkte rol in de hoogte van de woonquote van de primaire doelgroep, omdat een groot deel van de huishoudens in de primaire doelgroep aanspraak kan maken op kwijtschelding van lokale belastingen. De mediane belastingquote voor de primaire doelgroep is 1,5% en voor de doelgroep tot modaal ligt dit op 3% in 2009.
- Doordat de woonquote wordt bepaald door de huurquote, energiequote, belastingquote en het besteedbaar inkomen kunnen de effecten elkaar min of meer neutraliseren. Het gevolg is dat:
 - per woningtype het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt min of meer vergelijkbaar is;
 - bij woningen met label A tot G een vergelijkbaar aantal huishoudens een hoge woonquote heeft.

3.12 Aanbevelingen actuele situatie woonlasten

- Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat een groot aantal huishoudens in de primaire doelgroep in de knel zit. Voor gemeente en corporaties is het goed om nader te onderzoeken hoe groot het armoedeprobleem in werkelijkheid is bij deze huishoudens. Hierbij zal ook de afdeling voor minimabeleid van de gemeente betrokken moeten worden. Het blijft echter lastig om dit te onderzoeken, omdat het vaak gaat om ‘verborgen armoede.’
- Vanuit het onderzoek is het niet mogelijk om op objectniveau aan te geven waar verschillen zitten tussen de huishoudens die boven en onder de acceptabele woonquotenorm zitten. Gemeente en woningcorporaties kunnen wel nadere analyse uitvoeren waar vooral huishoudens uit de primaire doelgroep wonen op basis van diverse gegevensbestanden. Daarbij kan op verschillende schaalniveaus gekeken worden: wijk, buurt en complex.
- Binnen de primaire doelgroep zijn het met name eenpersoonshuishoudens (circa 4.000 huishoudens) die boven de norm uitkomen. Eenpersoonshuishoudens wonen met name in meergezinswoningen. Wanneer de gemeente en corporaties zich in eerste instantie willen richten op eenpersoonshuishoudens kan de aandacht gericht worden op meergezinswoningen. Voor een aanzienlijk aantal gezinnen uit de primaire doelgroep geldt ook dat zij boven de woonquotenorm zitten (circa 1.300 huishoudens). Gezinnen wonen met name in eengezinswoningen en grotere etagewoningen. Allochtone gezinnen wonen bijvoorbeeld vaak in grotere portiekflats. Ook hier is een gerichte aanpak mogelijk.
- Vanwege de schaarse middelen moeten de corporaties keuzes maken. Bij een verbetering op objectniveau worden woonlasten verlaagd van een groot aantal huishoudens die al een zeer acceptabele woonquote hebben. Op subjectniveau kan effectiever beleid worden gevoerd, maar dan gaat een corporatie aan inkomenspolitiek doen. Dat is voor corporaties op dit moment niet mogelijk. Op de (middel)lange termijn is het voor corporaties wellicht wel mogelijk om op subjectniveau te sturen. Op subjectniveau zijn er de volgende mogelijkheden:
 - Selectieve woningtoewijzing. Woningen met lage woonlasten toewijzen aan de huishoudens uit de primaire doelgroep. Circa 70% van de woningen wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Lastig blijft dat goedkope scheefheid voor een groot deel ontstaat door inkomensgroei.
 - Uitbreiden minimabeleid van de gemeente. Het knelpunt zit binnen de primaire doelgroep, voor een groot deel bij de minima. Gemeenten en corporaties kunnen op termijn kijken naar de mogelijkheid om dit beleid uit te breiden met een mogelijke ‘woonlasten-toeslag’. Aangezien het om een landelijk probleem gaat zou de landelijke politiek hier ook een rol in kunnen vervullen.
 - Voor eenpersoonshuishoudens boven 55 jaar in eengezinswoningen kan mogelijk bemiddeling plaatsvinden om te verhuizen naar een huurappartement met lagere woonlasten.
- Huur is voor een belangrijk deel bepalend voor de hoogte van de woonquote. Dit betekent dat het belangrijk is dat de corporaties en de gemeente in het convenant afspraken maken over de betaalbare kernvoorraad. Deze afspraken moeten echter geen knelpunt vormen voor het realiseren van lagere woonlasten voor huurders.
- Zonder de kwijtschelding van gemeentelijke heffingen zou het aantal huishoudens dat boven de norm uitkomt aanzienlijk hoger liggen. Dit beleid blijkt effectief en noodzakelijk te zijn. Ook in de toekomst is het daarom van belang om hier een vervolg te geven vanuit de woonlastenproblematiek.

Hoofdstuk 4

Toekomstige woonlasten huurders

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de woonlasten van huurders in de toekomst. De resultaten zijn toegespitst op de ontwikkeling van de woonlasten van de huishoudens in de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning. Uit de analyse van de actuele situatie bleek dat dit de groep is die het meest in de knel zit t.a.v. woonlasten. Dit zal in de toekomst niet veranderen.

4.1 Gevoeligheidsanalyses

In verschillende toekomstscenario's wordt nagegaan wat de gevoeligheid is van de resultaten voor 2015 en 2025 op basis van verschillende scenario's voor de economie, energieprijzen, energiebeleid en doorrekening van de woningverbetering.

4.1.1 Verwachte ontwikkeling zonder energiebeleid

Om inzicht te krijgen in de effecten van de energiebeleid scenario's kunnen deze het beste worden afgezet tegen de ontwikkeling van de woonlasten van de primaire doelgroep in Tilburg als er *geen* energiebeleid zou worden ingezet. Deze ontwikkeling van de woonlasten wordt getoond voor verschillende energieprijsscenario's: hoog, midden en laag.

Wanneer we die woonlasten afzetten tegen daarvoor redelijk geachte woonquotenormen, kan de ontwikkeling worden verwacht zoals weergegeven in de volgende figuur. Bij het energieprijsscenario hoog²⁰ zal in 2025 zo'n 85% van de huishoudens in de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning een woonquote hebben die hoger ligt dan de acceptabele norm. Ten opzichte van de 45% in 2009 betekent dit een stijging van circa 40%. Daarbij moet worden opgemerkt dat we ervan uitgaan dat de bewoners zich verder 'niet anders' zullen gedragen en dat er dus bijvoorbeeld niet minder zal worden gestookt bij dergelijke prijsstijgingen of naar andere woonruimte zal worden gezocht. Maar ook bij het energieprijsscenario laag²¹ leidt het tot een situatie waarin in 2025 ongeveer tweederde van de huishoudens in de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning een woonquote heeft die uitkomt boven de norm. Dit betekent een stijging van circa 21% ten opzichte van 2009. Bij het energieprijsscenario midden²² ligt dit op ongeveer driekwart van de primaire huishoudens in 2025 met een stijging van 30% ten opzichte van 2009.

Een deel van die ontwikkeling - waarbij het aandeel boven de norm toeneemt - heeft overigens niet met de ontwikkeling van de energieprijzen boven het niveau van inflatie²³ te maken,

voetnoot

²⁰ Energieprijsscenario hoog= jaarlijkse stijging gasprijs 9,75% en elektriciteitsprijs 7,75% bovenop de inflatie.

²¹ Energieprijsscenario laag= jaarlijkse stijging gasprijs 1,75% en elektriciteitsprijs 0,75% bovenop de inflatie.

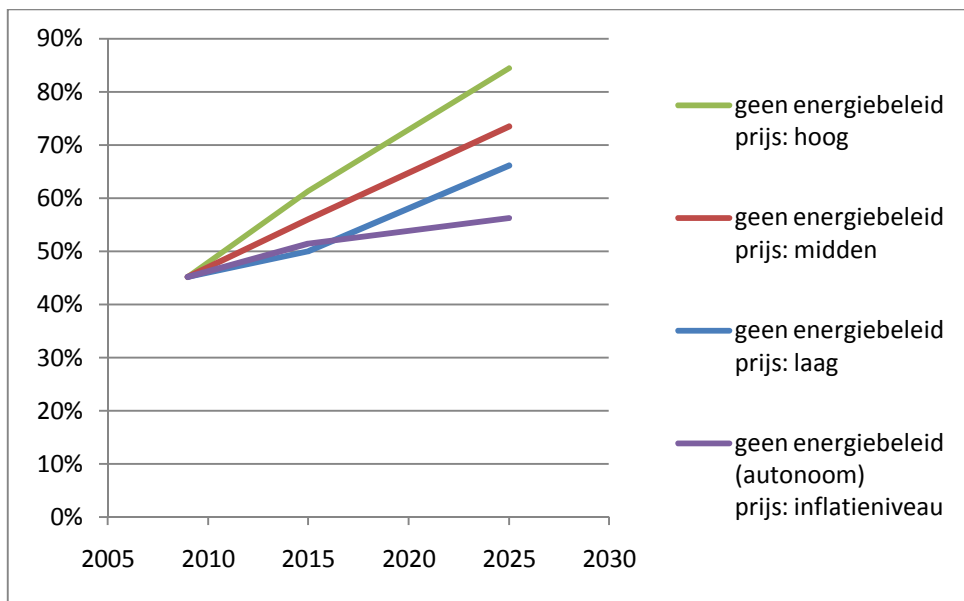
²² Energieprijsscenario midden= jaarlijkse stijging gasprijs 5,75% en elektriciteitsprijs 3,75% bovenop de inflatie.

²³ Jaarlijkse inflatie = 2,25%.

maar moet worden gezien in het licht van de ‘autonome’ ontwikkeling van de demografie, sloop/nieuwbouw, huurbeleid (harmonisatie) en economie. Deze ‘autonome’ ontwikkeling is eveneens weergegeven in figuur 4.1 en leidt tot een toename van het aandeel huishoudens dat boven de norm valt met 11% tot zo’n 56% in 2025.

Een van de redenen dat de energieprijsstijging een relatief groot effect heeft, is overigens dat deze niet onder de huurtoeslag valt. Elke euro meer aan energiekosten moet dan ook in z’n geheel door het huishouden worden betaald.

Figuur 4.1 Ontwikkeling van het aandeel huishoudens in de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning met een woonquote boven de woonquotenorm zonder energiebeleid (economisch scenario: lichte crisis)



4.1.2 Effecten van energiebeleid

Met de verbetering van de woningvoorraad van de corporaties kan in meer of mindere mate worden tegengegaan dat de woonlasten van de primaire doelgroep(en) de andere huishoudens) sterk zullen stijgen als gevolg van de ontwikkelingen in de energieprijzen. We onderscheiden drie energiebeleidscenari'o's: streefniveau C-label, streefniveau B-label en CO₂-neutraal en ook drie manieren om de verbetering van de woning tot uitdrukking te laten komen in een huurverhoging (via het WWS, door 25% van de theoretische besparing in energiekosten in de huur te verrekenen en door 75% daarvan in de huur te verrekenen). In combinatie met de drie energieprijsscenario's leidt dit tot 27²⁴ combinaties. Er wordt daarbij uitgegaan van de lichte crisisvariant. Dit leidt tot interessante resultaten.

Energiebeleidscenari'o's

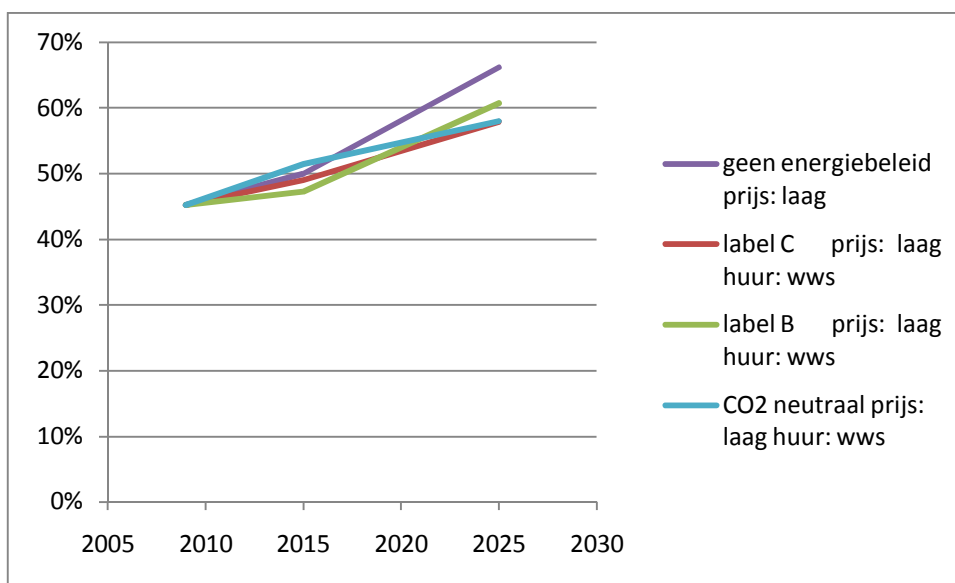
In figuur 4.2 is te zien dat het energetisch verbeteren van de woningvoorraad leidt tot een daling van het aandeel huishoudens uit de primaire doelgroep woonachtig in een corporatie-

voetnoot

²⁴ 27 combinaties = 3 energiebeleidscenari'o's * 3 huurverhogingscenari'o's * 3 energieprijsscenario's.

woning in 2025 in vergelijking met het scenario zonder energiebeleid. Hier is gerekend met het energieprijsscenario laag. Scenario C en energieneutraal komen uit op een aandeel van 58% in 2025. Dit ligt nog maar 2% boven de ‘autonome’ ontwikkeling zonder energiebeleid met een stijging van de energieprijzen op inflatieniveau, die op een aandeel van 56% lag in 2025 (zie figuur 4.2).

Figuur 4.2 Aandeel huishoudens in de primaire doelgroep boven de norm, afhankelijk van het energiebeleid, bij energieprijsscenario laag en een verrekening van de woningverbetering via WWS-punten



In de volgende figuur zijn dezelfde resultaten als in de bovenstaande figuur af te lezen, alleen nu wordt de reductie van het aandeel primaire huishoudens woonachtig in een corporatiewoning dat boven de norm valt getoond ten opzichte van het scenario dat er geen energiebeleid wordt uitgevoerd door de corporaties bij het energieprijsscenario laag (de paarse lijn in figuur 4.1).²⁵

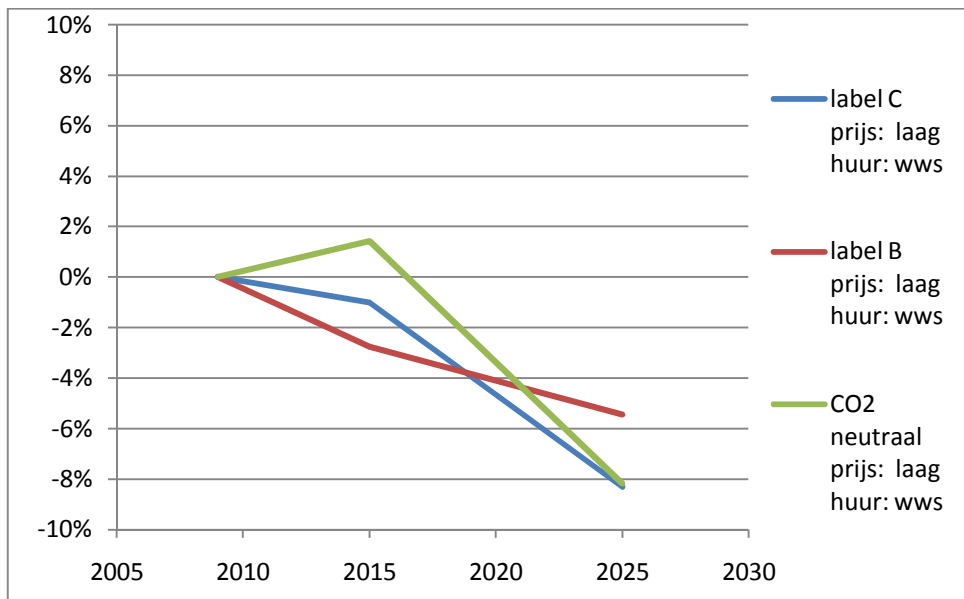
Zo zien we bijvoorbeeld dat het CO₂-neutrale beleid bij een energieprijsstijging van 4% en een verrekening via de WWS, leidt tot een toename van het aandeel huishoudens met een woonquote boven de norm in 2015 (figuur 4.3). De reden is dat het CO₂-neutrale energiebeleid relatief ‘kostbaar’ is – wat leidt tot hogere huren – terwijl de voordelen van de lagere energiekosten daar dan nog niet echt tegenop wegen als die niet meer dan 4% stijgen.

Op de langere termijn biedt het CO₂-neutrale scenario overigens – ook bij een beperkte prijsstijging – wel weer een substantiële reductie (8%) van het aandeel huishoudens met te hoge woonlasten ten opzichte van de ontwikkeling bij ‘geen energiebeleid’. Aardig is dat het gematigde beleid (streefniveau label C) tot een vergelijkbare uitkomst leidt als de energieprijzen niet meer dan 4% stijgen. Gemiddeld ligt het huurniveau in dit scenario lager en de energiekosten hoger dan in het CO₂-neutrale scenario, maar per saldo leidt het, bij deze prijsontwikkeling, tot een vergelijkbaar resultaat.

voetnoot

²⁵ Reductie van het aandeel primaire huishoudens boven de norm bij energiebeleid label C = aandeel primaire huishoudens boven de norm bij energiebeleid label C minus aandeel primaire huishoudens boven de norm zonder energiebeleid.

Figuur 4.3 Reductie van het aandeel huishoudens in de primaire doelgroep boven de norm, afhankelijk van het energiebeleid, bij het energieprijsscenario laag en een verrekening van de woningverbetering via WWS-punten



Als de energieprijzen meer stijgen dan in het energieprijsscenario laag, leiden het label C-beleid en het CO₂-neutrale beleid niet meer tot eenzelfde uitkomst. In figuur 4.4 kan worden gezien dat bij het energieprijsscenario midden, het label B-beleid in 2015 nog tot een vergelijkbare reductie leidt als het CO₂-neutrale beleid. Maar in 2025 loopt dat aardig uiteen en is alleen het CO₂-neutrale energiebeleid in staat om het aandeel huishoudens in de primaire doelgroep dat boven de woonlastennorm uitkomt met bijna een reductie van bijna 10% te beperken opzichte van het energieprijsscenario midden. In figuur 4.4 zijn de reducties weergegeven ten opzichte van de 'autonome' ontwikkeling van het aandeel huishoudens dat boven de norm valt zonder energiebeleid bij het energieprijsscenario midden.

Bij het interpreteren van de resultaten moet rekening gehouden worden met het feit dat de energielasten van label B en C zijn berekend op basis van werkelijke gebruiksgegevens en die van label CO₂-neutraal (label A+ en A++) zijn berekend op basis van theoretische gebruiksgegevens. Empirische gegevens over feitelijk gebruik van de CO₂-neutrale woningen zijn nog niet beschikbaar. De theoretische besparingen liggen gemiddeld iets hoger dan de werkelijke gebruiksgegevens. Dit is ook aangetoond in de rapportage 'Energiegedrag van huishoudens'²⁶ op basis van de WoON energiemodule. Het gevolg is dat de resultaten van het CO₂-neutrale beleid mogelijk iets negatiever uitvallen als met 'werkelijke gebruiksgegevens' zou zijn gerekend. Het toepassen van energiebeleid label B leidt niet tot een aanzienlijke reductie van het aantal huishoudens dat boven de norm zit in 2025. Dit geldt ook voor energiebeleid label C. Daarvoor kunnen meerdere redenen worden genoemd.

De woningverbetering naar label B is relatief 'duur'. Voor een woningverbetering van Label F naar label B kan met een toename van 28 WWS-punten en een huurverhoging van €123²⁷

voetnoot

²⁶ *Energiegedrag van huishoudens*, januari 2009, RIGO, rapportnr. 98930.

²⁷ Er is gerekend met het nieuwe voorstel voor wijziging van het woningwaarderingssysteem van juli 2009.

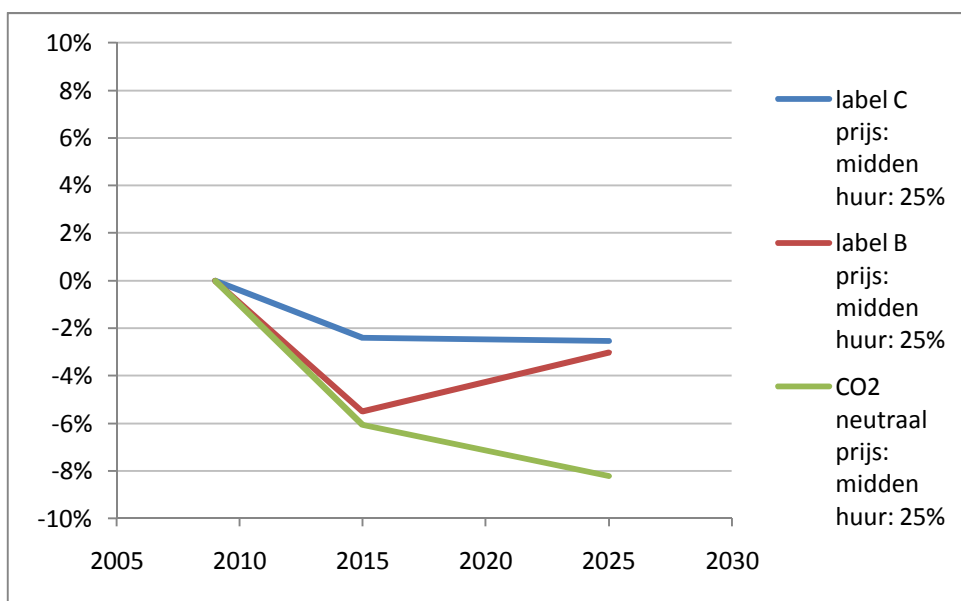
worden gevraagd.²⁸ Met als uitgangspunt een streefhuurpercentage van 75% is in dit onderzoek uitgegaan van €92,- huurverhoging per maand. Aangezien de werkelijke energiebesparing niet veel groter zal zijn dan de huurverhoging, leidt dit voor de huurders in beperkte mate tot een afname van de woonlasten.

Verder ontstaan er in dit scenario relatief veel huishoudens voor wie de huurverhoging plaatsvindt in het niet-subsidiabele of voor 50% subsidiabele deel van de huurtoeslag. Daardoor moeten ook veel doelgroep huishoudens die woningverbetering grotendeels zelf bekostigen.

In dit scenario stijgen de kosten voor energieverbruik snel. De woningverbetering naar label C en B is op de lange termijn niet voldoende om te voorkomen dat steeds meer huishoudens boven de norm uitkomen. Alleen het scenario energieneutraal is nog effectief om het aantal huishoudens boven de norm terug te brengen in 2025.

Energiebeleid B en in mindere mate label C hebben bij een grote energieprijsstijging wel tot resultaat dat er in 2025 minder primaire huishoudens zijn met 'extreem' hoge woonlasten in vergelijking met het scenario waarin er geen energiebeleid zou worden uitgevoerd.

Figuur 4.4 Reductie van het aandeel huishoudens in de primaire doelgroep boven de norm, afhankelijk van het energiebeleid, bij het energieprijsscenario midden en een verrekening van de woningverbetering met 25% van de verwachte besparing



De grootste reductie ten opzichte van de 'autonome' ontwikkeling in 2025 wordt bereikt met het CO2-neutrale energiebeleid, bij een prijsstijging van 4% en met een doorrekening van 25% van de theoretische besparing aan de huurders. In deze variant komen de voor de woonlastenontwikkeling meest gunstige elementen samen:

- Een sterke vermindering van het energiegebruik.

²⁸ Uitgaande van een puntprijs van €4,40.

- Een beperkte doorrekening van de woningverbetering aan de huurders doordat wordt uitgegaan van 25% en doordat de prijs waartegen de woningverbetering wordt gewaardeerd lager is dan als de energieprijzen meer stijgen.

Het scenario CO2-neutraal is voor de huurders het meest gunstige scenario. Dit is voor de corporatie echter het meest kostbare scenario, waarbij de kosten voor een beperkt deel in de huur kunnen worden verrekend. De kosten om van label B naar label A++ te gaan zijn aanzienlijk. De 8 tot 12 extra WWS-punten (van B naar A+ en A++) voor deze labelstap met een huurverhoging van respectievelijk €35,- en €50 per maand zullen in veel gevallen niet toereikend zijn.

Scenario's voor huurverhoging

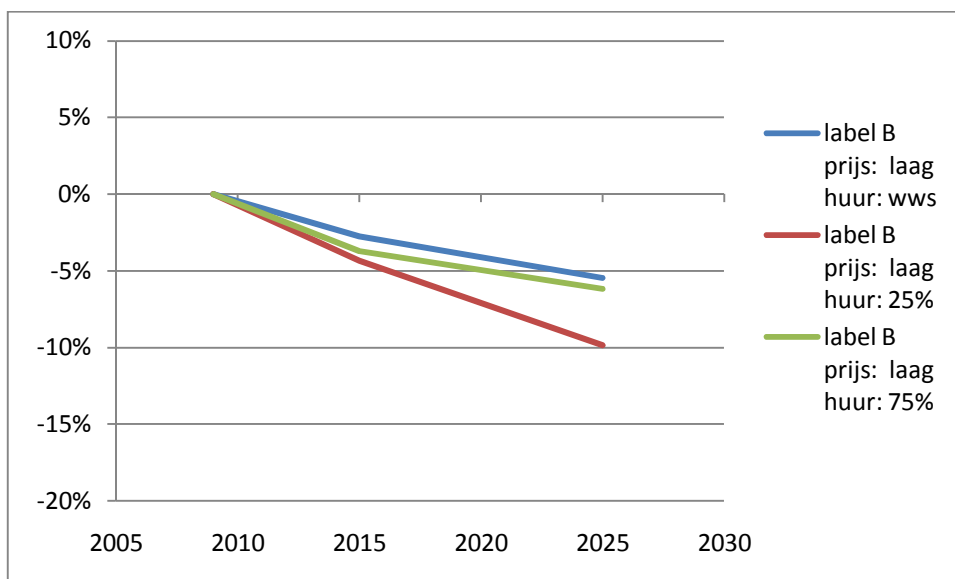
In figuur 4.5 zijn de resultaten weergegeven voor de drie scenario's voor huurverhoging bij het energiebeleid scenario B en het energieprijsscenario laag. De reducties zijn weergegeven ten opzichte van de ontwikkeling van het aandeel huishoudens boven de norm zonder energiebeleid bij het energieprijsscenario laag.

Het is logisch dat het scenario waarbij de theoretische energiebesparing voor 25% wordt doorgerekend leidt tot de grootste reductie van het aandeel huishoudens boven de norm. Opvallend is dat een huurverhoging o.b.v. WWS-punten leidt tot een vergelijkbare en zelfs iets slechtere uitkomst in vergelijking met het scenario waarbij de theoretische energiebesparing voor 75% wordt doorberekend aan de huurder. Ook bij andere energielabelscenario's en energieprijsscenario's wordt dit beeld verkregen. Het aangepaste woningwaarderingstelsel heeft geleid tot een verdubbeling van het aantal punten voor energiemaatregelen ten opzichte van het oude stelsel. Zoals eerder aangegeven kan de corporatie hiermee een aanzienlijke huurverhoging vragen die in een aantal gevallen zelfs hoger ligt dan de theoretische besparing.

Bij een huurverhoging op basis van 75% van de theoretische energiebesparing speelt dat de feitelijke energiebesparing vaak lager is dan de theoretische besparing. Dit maakt de woningverbetering relatief 'duur' voor de huurder. Alleen op de hele lange termijn met een aanzienlijke energieprijsstijging leidt dit tot een duidelijk voordeel voor de huurder.

Het verschil tussen het resultaat van het scenario 25% en 75% doorrekening van de theoretische energiebesparing komt uit op een reductie van circa 4% van het aandeel huishoudens in de primaire doelgroep. De keuze voor doorrekening van de woningverbetering heeft dus beperkte invloed op de reductie van het aandeel primaire huishoudens dat boven de norm valt.

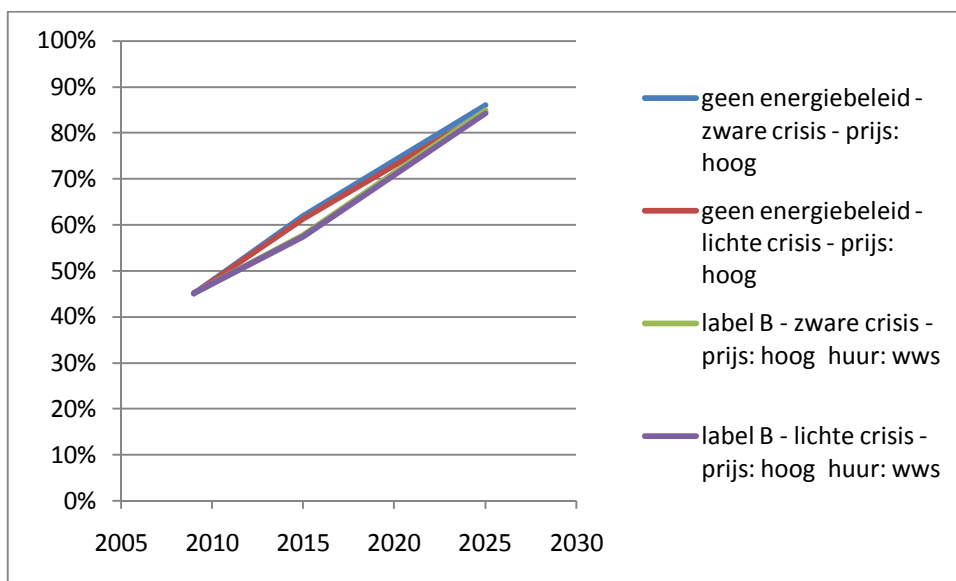
Figuur 4.5 Reductie van het aandeel huishoudens in de primaire doelgroep boven de norm, energiebeleid label B, bij het energieprijsscenario laag en afhankelijk van de verrekening van de woningverbetering in de huur



4.1.3 Lichte crises of zware crisis

Voor de omvang van de woonlasten ten opzichte van het besteedbaar inkomen van huishoudens in de primaire doelgroep maakt het niet veel verschil uit of gerekend wordt met het 'lichte' of 'zware' crisisscenario voor 2025. Alleen bij het energiebeleid label B in de lichte crisisvariant leidt dit tot een duidelijk kleiner aantal huishoudens boven de norm in 2015. Richting 2025 komt dit weer in de lijn te liggen met de zware crisisvariant. Het scenario lichte of zware crisis heeft een beperkte invloed op de resultaten in 2015 en een te verwaarlozen effect op de resultaten in 2025.

Figuur 4.6 Aandeel van de huishoudens in de primaire doelgroep boven de norm, energiebeleid geen en label B, bij het energieprijsscenario hoog en verrekening van de woningverbetering d.m.v. WWS



4.2 Toekomstscenario's

4.2.1 Algemeen

Om een nog wat scherper beeld te krijgen hoe de ontwikkelingen met betrekking tot woonlasten vorm kunnen krijgen in verschillende omstandigheden, werken we de volgende toekomstscenario's verder uit. De toekomstscenario's zijn opgesteld door de projectgroep en bevatten verschillende combinaties van de scenario's voor de ontwikkeling van de economie, energieprijzen, energiebeleid en doorrekening aan huurders.

tabel 4.1 Toekomstscenario's

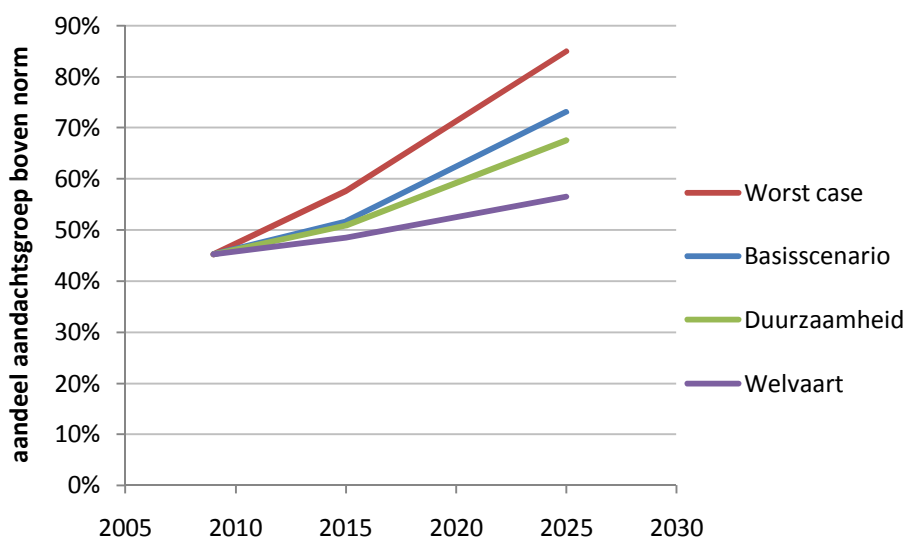
	Econ.	Energieprijs	Energiebeleid	Doorrekening huurders
Basisscenario	1) LC	Midden	Label B	Wws
Worst case	2) ZC	Hoog	Label B	75%
Duurzaamheid	3) LC	Midden	CO2-neutraal	75%
Welvaart	4) LC	Laag	Label C	25%

De vier scenario's leiden tot duidelijk andere uitkomsten. Het worst case scenario – met een sterk ongunstige economische ontwikkeling (waardoor de koopkracht daalt), een sterke stijging van de energieprijzen en een relatief 'duur' energiebeleid - leidt tot een situatie waarin 85% van de huishoudens woonlasten heeft die hoger zijn dan de norm. Dat is nagenoeg vergelijkbaar met het aandeel dat boven de norm uitkomt zonder energiebeleid (maar met ongunstig economisch tij en 12% stijging van de energieprijzen) van 86%.

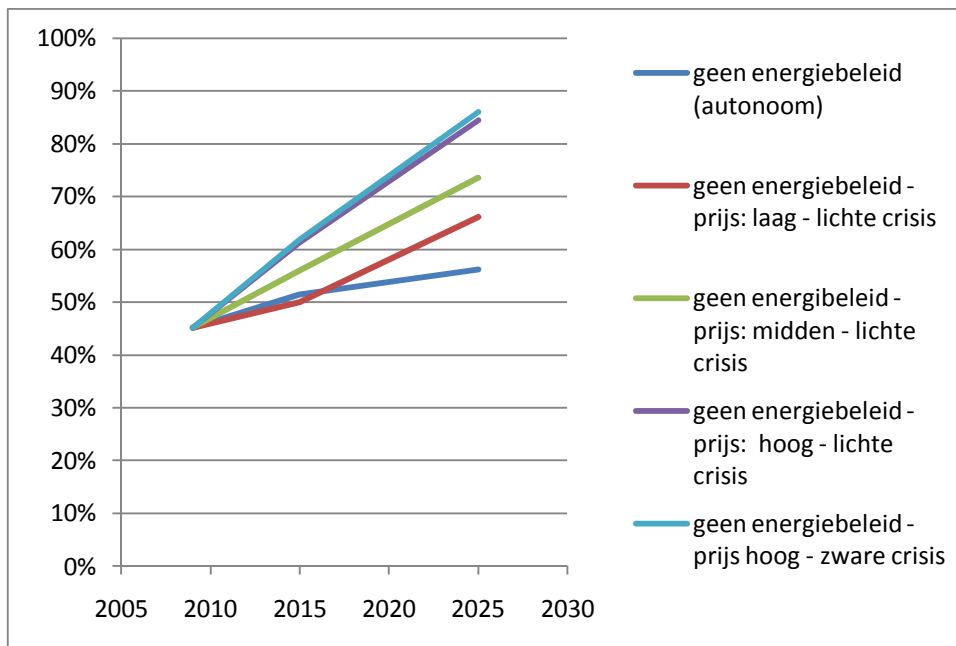
Het welvaartsценario komt in 2015 uit op een aandeel van 57% primaire huishoudens boven de norm. Dit ligt nog maar 1% boven het 'autonome' scenario zonder energiebeleid (figuur 4.7).

Het basisscenario komt in 2025 uit op een aandeel van 73% en het duurzaamheidsscenario op een aandeel van 68% van de primaire huishoudens boven de norm. Beide scenario's rekenen met het energieprijsscenario midden. Het scenario zonder energiebeleid met een energieprijsscenario midden komt uit op een aandeel van 74% in 2025. Dit is dus vergelijkbaar met het basisscenario. Het duurzaamheidsscenario leidt wel tot een aanzienlijke reductie van het aandeel t.o.v. het scenario zonder energiebeleid.

Figuur 4.7 Ontwikkeling van het aandeel huishoudens met woonlasten boven de norm in de vier toekomstscenario's

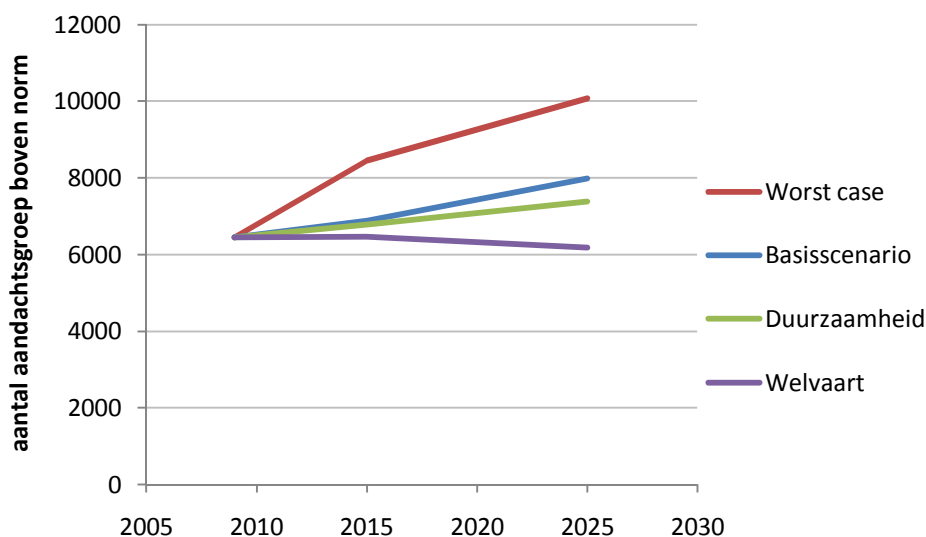


Figuur 4.8 Ontwikkeling van het aandeel huishoudens met woonlasten boven de norm in de vijf scenario's zonder energiebeleid



Het verschil tussen de scenario's wordt wellicht nog duidelijker als naar het aantal huishoudens in de primaire doelgroep dat boven de norm uitkomt wordt gekeken (figuur 4.9). Dan zien we het aantal in het 'worst case' scenario toenemen tot ruim 10.000, terwijl het in het 'welvaartsenario' zelfs afneemt ten opzichte van de huidige aantal dat boven de norm zit. Het basisscenario en het scenario 'duurzaamheid' liggen in hun uitkomsten redelijk dicht bij elkaar. In 2015 komt het scenario 'duurzaamheid' wat minder gunstig uit. Dat wordt vooral veroorzaakt door de huurverhoging die in 2015 nog relatief hoog is ten opzichte van de energiebesparing die met dit pakket wordt bereikt.

Figuur 4.9 Ontwikkeling van het aantal primaire huishoudens woonachtig in corporatiewoningen met woonlasten boven de norm in de vier basisscenario's



4.3 Ontwikkeling huur- en energiequote primaire doelgroep bij de toekomstscenario's

Ontwikkeling huurquote primaire doelgroep

Bij het vergelijken van de vier toekomstscenario's is het ook interessant om te kijken naar de ontwikkeling van de mediane huur- en energiequote. Naar de ontwikkeling van de belastingquote hebben we niet gekeken, omdat we ervan uitgaan dat de kwijtschelding van lokale heffingen in de toekomst blijft gelden voor het grootste deel van de huishoudens in de primaire doelgroep en de belastingquote daarmee zeer klein zal blijven in vergelijking met de huur- en energiequote. Voor de overige inkomensgroepen is de belastingquote ook relatief klein. Deze zal in de toekomst ook klein blijven voor deze huishoudens, omdat de lokale belastingen inflatievolgend zijn in dit onderzoek.

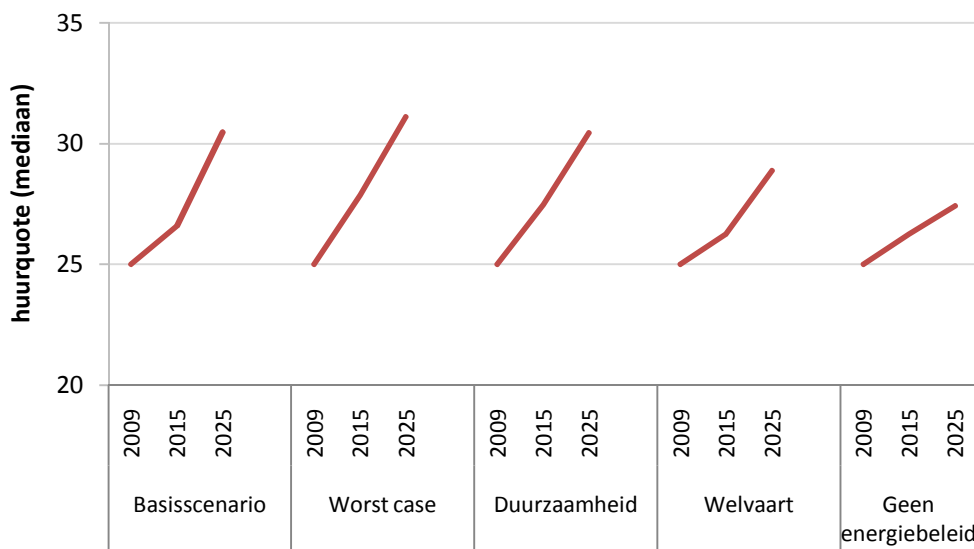
In alle scenario's stijgt de mediane netto huurquote in de periode van 2009 tot 2025. In het worst case scenario ligt de netto huurquote zowel in 2015 als in 2025 hoger dan in de andere scenario's. Dat wordt in dit geval niet alleen bepaald door de huur maar ook door de inkomens. Het inkomensniveau in dit scenario ligt (vooral in 2015) immers lager dan in de andere scenario's als gevolg van de zware economische crisis die hierbij is meegenomen.

Bij het welvaarts scenario ligt de netto huurquote zowel in 2015 als in 2025 lager dan in de andere scenario's. Dit wordt deels verklaard door de inkomens die in het lichte crisisscenario lager liggen. Maar dit geldt ook voor het basisscenario en het duurzaamheidsscenario, die ook zijn doorgerekend in het lichte crisisscenario. Voor een belangrijk deel moet de verklaring echter gezocht worden in de doorberekening van de woningverbetering die plaatsvindt op basis van 25% van de theoretische besparing bij het energiebeleid C. Zowel het duurzaamheidsscenario als het basisscenario komt in 2025 uit op een huurquote van zo'n 30,5%, terwijl het welvaarts scenario uitkomt op zo'n 29% in 2025. Dit is een verschil van circa 1,5% in de stijging van de huurquote die wordt veroorzaakt door een andere wijze van doorberekenen van de woningverbetering door energiebeleid. De invloed van het doorberekenen van het

energiebeleid is ook goed te zien wanneer we kijken naar de ontwikkeling van de huurquote bij het toekomstscenario zonder energiebeleid. De stijging van de mediane huurquote wordt in dit scenario veroorzaakt door harmonisatie van de huren en voorraadbeleid (sloop/verkoop/nieuwbouw). Daarnaast wonen er in 2025 voor een groot deel andere huishoudens in de woningen. Dit heeft ook invloed op de huurquote. De stijging door een jaarlijkse huurverhoging is voor alle scenario's gelijk. In het scenario zonder energiebeleid stijgt de mediane huurquote van de primaire doelgroep met circa 2,5%. Ten opzichte van het toekomstscenario welvaart is het verschil ruim 1%.

Over het geheel valt op dat de netto huurquote in de getoonde scenario's niet veel toeneemt (tussen de 2,5 en 6%) in de periode 2009-2015-2025. Dat heeft twee belangrijke redenen. Allereerst is de jaarlijkse huurontwikkeling in de vier scenario's gelijk (inflatievolgend) en leidt deze niet tot een hogere huurquote. Harmonisatie van de huren is voor de vier scenario's ook gelijk, maar dit leidt wel tot een hogere huurquote. De doorberekening van het energiebeleid leidt wel tot verschillen in de scenario's. Echter, de huurtoeslag vangt veel van de huurverhoging die samenhangt met de kwaliteitsverbetering op.

Figuur 4.10 Ontwikkeling van de netto huurquote 2009-2015-2025 voor de primaire doelgroep in de vier toekomstscenario's



Ontwikkeling energiequote primaire doelgroep

Bij de ontwikkeling van de energiequote zijn de verschillen groot (tussen de 0 en 10%) in de periode 2009 en 2025. Bij de energiekosten vindt allereerst geen compensatie plaats in de vorm van bijvoorbeeld een energietoeslag. Maar wat in de bovenstaande figuren ook sterk doorwerkt is dat de ontwikkeling van de gasprijzen in de scenario's sterk verschilt: van 1,75% boven inflatie in het scenario 'welvaart' tot 9,75% boven inflatie in het 'worst case' scenario.²⁹ De hoogte van de rekening voor woninggerelateerd energieverbruik wordt met name bepaald door het gasverbruik. De grote verschillen in de ontwikkeling van de energieprijzen leiden logischerwijs tot grote verschillen in de energiequota.

voetnoot

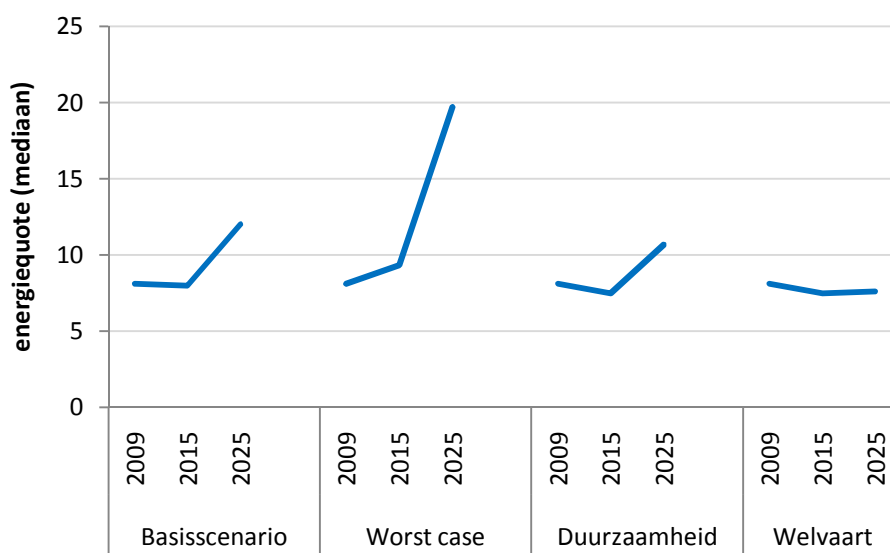
²⁹ Voor de elektriciteitsprijzen ligt de ontwikkeling op 0,75% boven inflatie in het scenario welvaart en 6,75% boven inflatie in het 'worst case scenario.'

In de periode 2009 tot 2015 vindt eerst een sterke daling van de energieprijzen plaats per januari 2010 in vergelijking met januari 2009, vanwege een daling van de olieprijs. Vanaf 2010 vindt een stijging plaats volgens het energieprijsscenario laag, midden en hoog. De werkelijke lijn loopt dus anders dan weergegeven in figuur 4.11. Er vindt in drie van de toekomstscenario's wel een daling plaats van de mediane energiequote in de periode 2015-2009. Alleen in het worst case scenario is dit niet het geval. In het energieprijsscenario laag (welvaart) zijn de energieprijzen in 2015 vergelijkbaar met de prijzen in 2009. Door voorraadbeleid (sloop/verkoop/nieuwbouw) en uitvoering van energiebeleid daalt de mediane energiequote met circa 0,5% in het welvaartscenario en duurzaamheidsscenario in 2015 ten opzichte van 2009.

In het worst case scenario neemt de mediane energiequote toe van 10% in 2015 tot 20% in 2025. In het welvaartscenario blijft deze liggen op circa 7,5% in de periode 2015 tot 2025.

Het basisscenario en het duurzaamheidsscenario hebben hetzelfde energieprijsscenario.³⁰ De mediane energiequote van het duurzaamheidsscenario ligt in 2025 iets lager op circa 11% ten opzichte van het basisscenario dat uitkomt op 12%.

Figuur 4.11 Ontwikkeling van de energiequote 2009-2015-2025 voor de primaire doelgroep in de vier toekomstscenario's



Ontwikkeling energiequote primaire doelgroep zonder energiebeleid

Het effect van het energiebeleid kan goed getoond worden wanneer we naar de ontwikkeling van de energiequote kijken in de scenario's als er geen energiebeleid wordt uitgevoerd. In de volgende figuur is dit weergegeven voor de energieprijsscenario's laag, midden en hoog.

De mediane energiequote neemt in deze scenario's wel af door voorraadbeleid (sloop/verkoop/nieuwbouw) die zorgt voor een vernieuwing van de voorraad en daarmee een verbetering van de energieprestatie. De afname is duidelijk te zien in de periode 2009-2015 waarin de mediane energiequote afneemt in het energieprijsscenario laag, waarna het vervolgens

voetnoot

³⁰ Ontwikkeling gasprijzen met 5,75% boven inflatie en van elektriciteitsprijzen met 3,75% boven inflatie.

weer licht stijgt tot 2025. De energiequote verandert ook doordat er in 2025 grotendeels andere huishoudens in de woningen wonen.

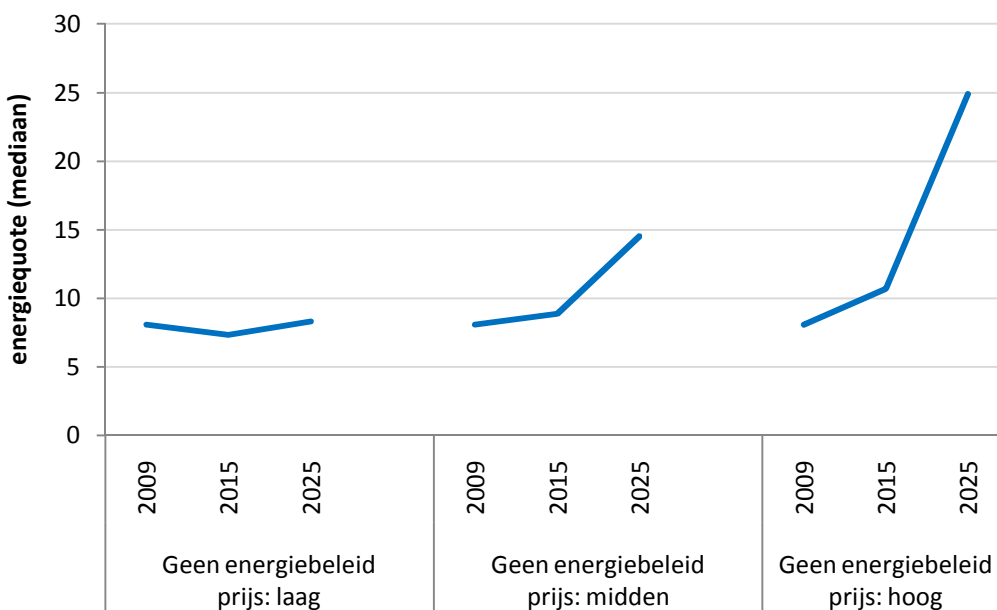
Wanneer we het scenario geen energiebeleid met het energieprijsscenario laag vergelijken met het welvaartscenario dan blijkt dat de mediane energiequote bijna 1% lager uitkomt in 2025 door het energiebeleid label C.

De mediane energiequote van het scenario geen beleid met het energieprijsscenario midden komt op 14,5% in 2025. Het basisscenario en duurzaamheids scenario (energieprijs scenario midden) komen respectievelijk 2,5% en 3,5% lager uit in 2025. Dit is het effect van het energiebeleid voor respectievelijk label B en CO2 neutraal. Het verschil tussen het effect van energiebeleid energielabel B en CO2 neutraal is beperkt gezien het verschil in ambitieniveau.

Het scenario geen energiebeleid met het energieprijsscenario hoog leidt tot een enorme toename van de mediane energiequote met bijna 17% tot 25% in 2025. Door inzet van het energiebeleid label B kan dit teruggebracht worden tot 20% in het worst case scenario (energieprijs scenario hoog). Dit leidt nog steeds tot onacceptabel hoge woonlasten voor de huishoudens in de primaire doelgroep.

Voor alle energiebeleidsscenario's geldt dat de mediane energiequote in 2025 met enkele procenten afneemt ten opzichte van het scenario zonder energiebeleid. Dit effect zal nog groter zijn voor de huishoudens die een energiequote hebben die boven de mediaan ligt. Het energiebeleid zorgt ervoor dat er minder huishoudens zullen zijn met extreem hoge energiequotes en energielasten.

Figuur 4.12 Ontwikkeling van de energiequote 2009-2015-2025 voor scenario's zonder energiebeleid afhankelijk van het energieprijsscenario



In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de mate waarin de mediane huurquote en energiequote toeneemt of afneemt. De belastingquote blijft min of meer gelijk. In alle scenario's neemt de mediane huurquote toe met een paar procent. De stijging van de mediane energiequote is voor afhankelijk van de stijging van de energieprijzen. Een combinatie van een stijging van de huren en aanzienlijke stijging energieprijzen leidt tot een duidelijke verslechtere

ring van de situatie van de primaire doelgroep t.a.v. de woonquote en de woonlasten in de toekomst.

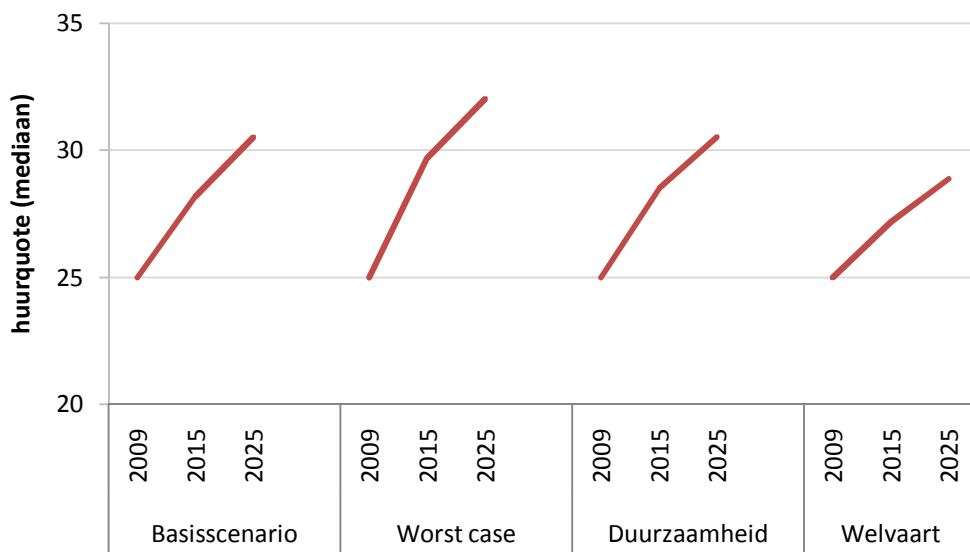
	Stijging mediane huurquote 2009-2025 (%)	Stijging mediane energiequote 2009-2015 (%)
Basisscenario prijs: midden	5,5	4,0
Worst case prijs: hoog	6,0	11,5
Duurzaamheid prijs: midden	5,5	2,5
Welvaart Prijs: laag	4,0	-0,5
Geen energiebeleid prijs: laag	2,5	0,2
Geen energiebeleid prijs: midden	2,5	6,5
Geen energiebeleid Prijs: hoog	2,5	17

4.4 Doelgroep tot modaal en overige huishoudens

Doelgroep tot modaal

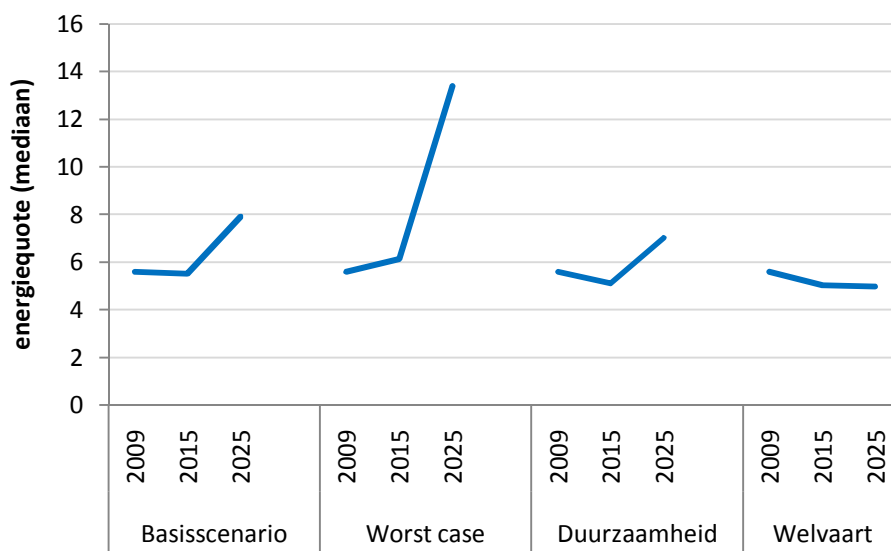
De toename van de mediane huurquote voor de doelgroep tot modaal is vergelijkbaar met de primaire doelgroep (3% tot 7% afhankelijk van het toekomstscenario in de periode 2009-2015). Ook voor de doelgroep tot modaal geldt dat de mediane huurquote uitkomt op circa 30% afhankelijk van het scenario. De doelgroep tot modaal heeft een hoger besteedbaar inkomen, maar ontvangt geen huurtoeslag. Daardoor zijn de mediane huurquotes voor beide doelgroepen vergelijkbaar. Voor de doelgroep tot modaal geldt echter dat de acceptabele huurquotenormen een stuk hoger liggen ten opzichte van de primaire doelgroep.

Figuur 4.13 Ontwikkeling van de netto huurquote 2009-2015-2025 voor de doelgroep tot modaal in de vier toekomstscenario's



In de ontwikkeling van de mediane energiequote van de doelgroep tot modaal is wel duidelijk een verschil waarneembaar met de primaire doelgroep. De verschillen van de mediane energiequote voor de doelgroep tot modaal zijn iets minder groot voor de toekomstscenario's (0-8%). Uiteindelijk is vooral van belang dat de mediane energiequote voor het basisscenario, worst case scenario en duurzaamheidsscenario zo'n 4-6% lager ligt in vergelijking met de primaire doelgroep. Bij het scenario welvaart ligt dit 2,5% lager.

Figuur 4.14 Ontwikkeling van de energiequote 2009-2015-2025 voor de doelgroep tot modaal in de vier toekomstscenario's



Ook voor de doelgroep tot modaal is sprake van een aanzienlijke toename van de mediane huurquote en energiequote in alle vier de scenario's. Voor de energiequote geldt dit alleen niet voor het scenario welvaart. De hogere huur in combinatie met een aanzienlijke stijging van de energieprijzen zal er toe leiden dat een groter aantal huishoudens boven de norm zullen vallen. Aangezien de stijging van de energiequote lager is en de woonquote normen hoger liggen, zal dit echter nog steeds in geen verhouding staan met de situatie in de primaire doelgroep. Ook in de toekomst is dit de primaire doelgroep die de meeste aandacht moet krijgen van de corporaties en de politiek. Meer aandacht is in de toekomst wellicht wel nodig voor eenpersoonshuishoudens uit de doelgroep modaal die net boven de huursubsidiegrenzen vallen.

Overige huishoudens

In bijlage 2 zijn de resultaten weergegeven van de ontwikkeling van de mediane huurquote en mediane energiequote in de periode 2009 tot 2025 voor de overige huishoudens (boven modaal). Ook hier zie je een aanzienlijke stijging van de mediane huurquote en energiequote in de periode tot 2025. De uiteindelijke huur- en energiequote die de meeste huishoudens boven modaal krijgen, blijven nog steeds relatief laag in 2025. In combinatie met hogere acceptabele woonquote normen zal het grootste deel van de huishoudens nog steeds onder deze normen blijven vallen in 2025. Alleen in het geval van de worst case scenario zal een aanzienlijk deel van de midden inkomens (tot 1,5* modaal) in de knel komen ten aanzien van de woonlasten.

4.5 Conclusies toekomstige woonlasten huurders

Belangrijkste conclusies t.a.v. de gevoeligheidsanalyses voor toekomstscenario's

- Wanneer er geen energiebeleid wordt uitgevoerd neemt het aantal huishoudens uit de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning dat boven de acceptabele woonquotenormen uitkomt aanzienlijk toe bij de verschillende energieprijsscenario's. Het aandeel huishoudens dat boven de norm valt ligt op circa 66%, 75% en 85% in 2025 voor de energieprijsscenario's laag, midden en hoog. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat bewoners zich niet anders zullen gaan gedragen bij stijgende energieprijzen. Een deel van de toename (11%) van het aantal huishoudens dat boven de norm valt heeft overigens te maken met de 'autonome ontwikkeling' van de demografie, voorraadbeleid, huurbeleid (harmonisatie) en economie. Een reden waarom de energieprijsstijgingen een relatief groot effect hebben, is dat deze niet onder de huurtoeslag vallen. Elke euro moet betaald worden.
- Bij sterk stijgende energieprijzen is woningverbetering naar label C en B in combinatie met huurverhoging op de lange termijn niet voldoende om het aandeel huishoudens uit de primaire doelgroep dat boven de norm valt te laten dalen in 2025. Alleen het CO2-neutrale beleid is tot op zekere hoogte effectief om een substantiële reductie van het aandeel huishoudens met te hoge woonlasten ten opzichte van het scenario zonder energiebeleid te krijgen in 2025. Het CO2-neutrale scenario is voor de huurders het meest gunstig. Dit is voor de corporaties het meest kostbare scenario, waarbij de kosten voor een beperkt deel in de huur verrekend kunnen worden.
- Opvallend is dat de huurverhoging o.b.v. WWS-punten leidt tot vergelijkbare of slechtere uitkomsten in vergelijking met het scenario waarbij de theoretische energiebesparing

voor 75% wordt doorberekend aan de huurder. Een corporatie kan in een aantal gevallen zelfs een huurverhoging vragen die hoger ligt dan de theoretische besparing. Voor de labelstap van F naar B kan een huurverhoging worden gevraagd van ruim 120 euro per maand. Op de middellange termijn kunnen de meeste huurders dit niet terugverdienen met energiebesparing. Bij een huurverhoging op basis van 75% van de energiebesparing speelt dat de werkelijke energiebesparing vaak lager is dan de theoretische energiebesparing. Alleen op de lange termijn leidt dit tot een verbetering voor de huurder. Daarbij speelt dat er een grote spreiding is in de energiegedrag en de uiteindelijke werkelijke energielasten van huurders. De theoretische energiebesparing kan sterk afwijken van het werkelijke haalbare energiebesparing als een huurder bijvoorbeeld alleen woont en veel afwezig is.

- Het lichte en zware economische scenario leiden tot vergelijkbare uitkomsten van het aantal huishoudens die boven de norm vallen. Alleen in de periode tot 2015 zijn beperkte verschillen waarneembaar.

Toekomstscenario's

Naast een nulscenario (geen energiebeleid) zijn vier toekomstscenario's doorgerekend en verder geanalyseerd voor de zichtjaren 2015 en 2025. De projectgroep heeft de volgende scenario's gekozen:

	Econ.	Energieprijs	Woningvoorraad	Doorrekening huurders
Basisscenario	5) LC	Midden ³¹	Label B	WWS
Worst case	6) ZC	Hoog ³²	Label B	75%
Duurzaamheid	7) LC	Midden	CO2-neutraal	75%
Welvaart	8) LC	Laag ³³	Label C	25%

Belangrijkste conclusies ten aanzien van de toekomstscenario's

- De vier toekomstscenario's leiden tot duidelijk andere uitkomsten. Het worst case scenario leidt tot ruim 10.000 huishoudens uit de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning die boven de norm vallen, terwijl het welvaarts scenario zelfs leidt tot een afname ten opzichte van het huidige aantal dat boven de norm zit. Basisscenario en duurzaamheidsscenario komen uit op respectievelijk circa 8.000 en ruim 7.000 huishoudens die boven de norm zitten. De stijging van de energieprijzen is bepalend voor het aantal huishoudens dat boven de norm komt. Het energiebeleid heeft daar in beperkte mate invloed op.
- Het energiebeleid leidt tot een verlaging van de energielasten van huurders. Energiebeleid label B en CO2-neutraal leiden tot een verlaging van de mediane energiequote van de primaire doelgroep met enkele procenten in 2025 ten opzichte van de scenario's zonder

voetnoot

³¹ Energieprijsscenario midden= jaarlijkse stijging gasprijs 5,75% en elektriciteitsprijs 3,75% bovenop de inflatie.

³² Energieprijsscenario hoog= jaarlijkse stijging gasprijs 9,75% en elektriciteitsprijs 7,75% bovenop de inflatie.

³³ Energieprijsscenario laag= jaarlijkse stijging gasprijs 1,75% en elektriciteitsprijs 0,75% bovenop de inflatie.

energiebeleid. Door de verbetering van de energieprestatie door te rekenen in de huur stijgt de mediane huurquote echter ook met enkele procenten. Uiteindelijk leidt het niet tot een aanzienlijke verlaging van de mediane woonlasten.

- Het uitvoeren van energiebeleid door corporaties is noodzakelijk en staat niet ter discussie. Ten eerste is aanpak van de bestaande voorraad van belang vanwege de vermindering van de milieuproblematiek. Ten tweede zorgt energiebeleid voor een daling van de mediane energiequote van de primaire doelgroep met enkele procenten en een daling van de woonlasten als dit niet of nauwelijks gepaard gaat met een hogere huur. Het is daarnaast vooral van belang voor huishoudens die boven de mediaan zitten met (extreem) hoge energielasten. Dit kan een energierekening betekenen van bijvoorbeeld circa €250 in plaats circa €400 in 2025 voor een woning met respectievelijk label B of label F. Voor corporaties is het wel van belang om een weloverwogen keuze te maken betreffende het ambitieniveau en de huurverhoging die voor deze verbetering wordt gevraagd.
- Over het geheel valt op dat de netto mediane huurquote niet veel toeneemt (2,5% tot 6%) in de verschillende toekomstscenario's in de periode tot 2025. Dat heeft twee belangrijke redenen. Allereerst zijn de effecten van jaarlijkse huurverhoging, harmonisatie van de huren en voorraadbeleid voor de vier scenario's gelijk en leiden tot een hogere mediane huurquote (toename van 2,5%). De doorberekening van de huurverhoging leidt wel tot verschillen tussen scenario's (0-3,5%). De huurtoeslag vangt veel van de huurverhoging die samenhangt met de kwaliteitsverbetering weer op.
- Bij de ontwikkeling van de energiequote zijn de verschillen groot (tussen de 0% en 12%) voor de verschillende toekomstscenario's in de periode tot 2025. Bij energiekosten vindt allereerst geen compensatie plaats in de vorm van bijvoorbeeld een energietoeslag. De ontwikkeling van de energieprijzen verschilt sterk tussen de verschillende scenario's en leidt tot grote verschillen in de energiequota.
- In de onderstaande tabel is te zien dat in alle scenario's de mediane huurquote van de primaire doelgroep toeneemt met enkele procenten in de periode 2009-2025. De toename van de energiequote is voor een groot deel afhankelijk van de mate waarin de energieprijzen zullen gaan stijgen.

	Stijging mediane huurquote 2009-2025 (%)	Stijging mediane energie- quote 2009-2015 (%)
Basisscenario prijs:midden	5,5	4,0
Worst case prijs: hoog	6,0	11,5
Duurzaamheid prijs: midden	5,5	2,5
Welvaart Prijs: laag	4,0	-0,5
Geen energiebeleid prijs: laag	2,5	0,2
Geen energiebeleid prijs: midden	2,5	6,5
Geen energiebeleid Prijs: hoog	2,5	17

De hoogte van de mediane woonquote van de primaire huishoudens zal in de toekomst toenemen in alle scenario's. Het energiebeleid heeft hier beperkt effect op, als dit gepaard gaat met een aanzienlijke verhoging van de huren.

- Inzicht in de stijging van de woonlasten van de primaire doelgroep in absolute euro's is mogelijk door te kijken naar het besteedbaar inkomen in 2025, waarbij uitgegaan wordt van het besteedbaar inkomen van 2009 zonder dat de jaarlijkse stijging van het inkomen is doorgerekend. Een verhoging van de mediane huurquote van de 5,5% en energiequote van 4,5% in het basisscenario leidt tot een toename van de woonlasten met circa €100 als men uitgaat van een besteedbaar inkomen van €1.000 voor een huishouden in de primaire doelgroep. De woonlasten stijgen daarmee van circa €350 naar €450. Deze €100 gaat ten koste van uitgaven aan voeding, eten, zorg etc. Voor huishoudens die al in de knel zitten, leidt dit tot een duidelijke verslechtering van de situatie.

Aanbevelingen naar aanleiding van het onderzoek naar de toekomstige woonlasten van huurders in Tilburg:

- Corporaties moeten een goede afweging maken tussen het ambitieniveau van het energiebeleid en de mate waarin een huurverhoging wordt gevraagd voor woningverbetering.
- Voor de primaire doelgroep zullen de woningcorporaties nadrukkelijk naar de mogelijkheid moeten kijken om huurverhogingen te beperken. Het is echter voor corporaties niet mogelijk om voor verschillende inkomensgroepen verschillende huurverhogingen te vragen bij verbetering van een complex. Financieel zal het bovendien lastig worden voor corporaties om geen of nauwelijks huurverhoging te vragen voor woningverbetering. Deze middelen kunnen mogelijk verkregen worden als een subjectgericht beleid wordt toegestaan, waarbij midden- en hogere inkomens meer gaan betalen en lagere inkomens minder.
- Vooral bij een sterke stijging van de prijzen kan de energiequote en daarmee de woonquote aanzienlijk stijgen. Dit zal veel huishoudens in de primaire doelgroep woonachtig in een corporatiewoning in de problemen brengen met woonquotes die echt niet aanvaardbaar zijn. Objectgericht beleid om de energieprestatie van woning te verbeteren is dan niet voldoende. Ook hier geldt dat subjectgericht beleid effectief kan zijn om tot acceptabele situaties te komen. Op de (middel)lange termijn bij sterk stijgende energieprijzen betekent dit voor de primaire doelgroep dat gekozen moet worden voor een 'energietoeslag' vanuit de overheid, of een systeem van 'Woonlasten op Maat' van de corporaties

Bijlage 1

Begrippen

Besteedbaar inkomen

Het inkomen inclusief zorgtoeslag, kinderbijslag, kindertoeslag en exclusief huurtoeslag.

Energieverbruik gerelateerd aan de woning

Energieverbruik dat benodigd is voor verwarmen van woning en water, verlichting en woning-gerelateerde apparaten als een HR-ketel en WTW-installatie.

Kernvoorraad

Dit is de betaalbare huurvoorraad met een huurgrens die ligt op de 2^e aftoppingsgrens (voor 3- of meerpersoonshuishoudens). In het vorige convenant zijn ook afspraken gemaakt ten aanzien van de 1^e aftoppingsgrens (voor 1- en 2-persoonshuishoudens). Deze grenzen lagen per 1 januari 2009 op:

1 ^e aftoppingsgrens	€499,50
2 ^e aftoppingsgrens	€535,31

Primaire doelgroep

Huishoudens met een laag inkomen (maximaal norminkomen voor huurtoeslag), hierbij wordt onderscheid gemaakt naar leeftijd en huishoudensamenstelling. Maximaal norminkomen voor huurtoeslag per 1 januari 2009:

Alleenstaande tot 65 jaar	tot €20.975,- per jaar
Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar	tot €28.475,- per jaar
Alleenstaande 65+	tot €19.800,- per jaar
Meerpersoonshuishouden 65+	tot €27.075,- per jaar

Doelgroep tot modaal

Huishoudens die qua inkomen geen recht hebben op huurtoeslag en een inkomen hebben van maximaal bruto modaal (€31.930 bruto per jaar).

Overige inkomensgroepen

Daarnaast worden de volgende inkomensgroepen meegenomen in dit onderzoek:

- Tot de ziekenfondsgrens. Deze grens is gebaseerd op de oude ziekenfondsgrens van €33.000 in 2005 die is geïndexeerd tot €36.334 bruto per jaar in 2009. Huishoudens tot deze inkomensgrens zijn door oud-minister Dekker benoemd als doelgroep voor woningcorporaties
- Onder de 1,5 * modaal (€47.895 bruto per jaar)
- Boven de 1,5 * modaal

Servicekosten:

Collectieve servicekosten die doorberekend worden door verhuurders zijn meegenomen in dit onderzoek naar woonlasten. Hieronder vallen de schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten, energieverbruik voor gemeenschappelijke ruimten, administratieve kosten, verzekeringen (glas etc.), tuinonderhoud, huismeester, kapitaal onderhoudskosten gemeenschappelijke ruimten. Individuele servicekosten voor water, energie en diensten vallen hier niet onder en zijn niet meegenomen in dit onderzoek.

Woonlasten huurder

Rekenhuur + servicekosten + energieverbruik gerelateerd aan de woning + waterverbruik + rioolrechten + zuiveringsheffing + reinigings- en afvalstoffenheffing.

WoON 2006

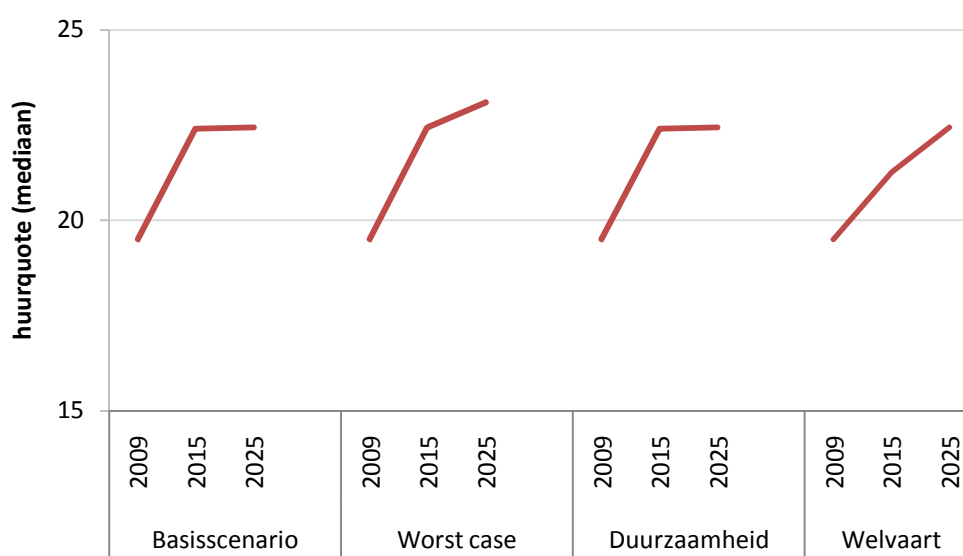
Het Woononderzoek Nederland (WoON) is een driejaarlijks onderzoek onder circa 60.000 huishoudens dat door het Ministerie van VROM wordt gehouden om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Op basis van die gegevens worden combinaties van typen woning en huishouden (inclusief hun gedrag en energieverbruik) geconstrueerd die worden gebruikt om een inschatting van lokale situaties te kunnen maken.

Bijlage 2

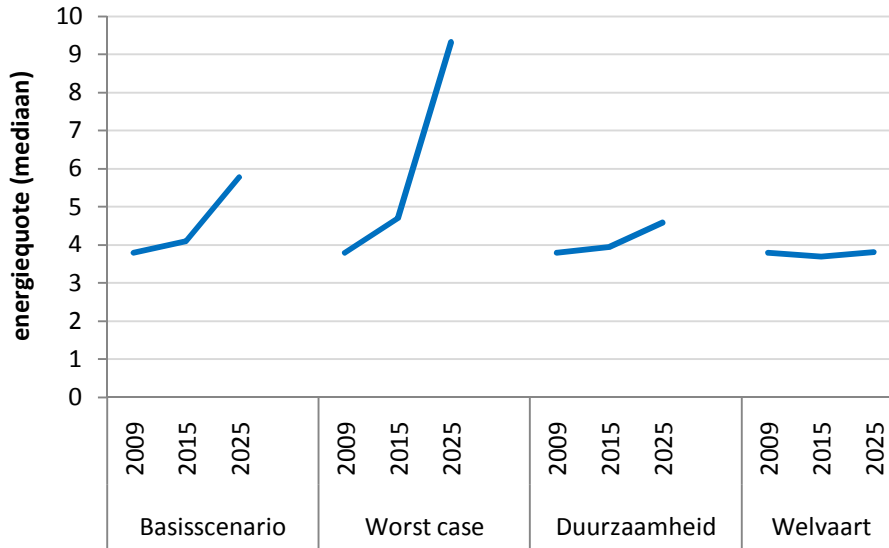
Overige resultaten van het onderzoek

Huishoudens tot de Ziekenfondsgrens

Figuur B2.1 Ontwikkeling van de huurquote 2009-2015-2025 voor de huishoudens tot de ziekenfondsgrens in de vier toekomstscenario's

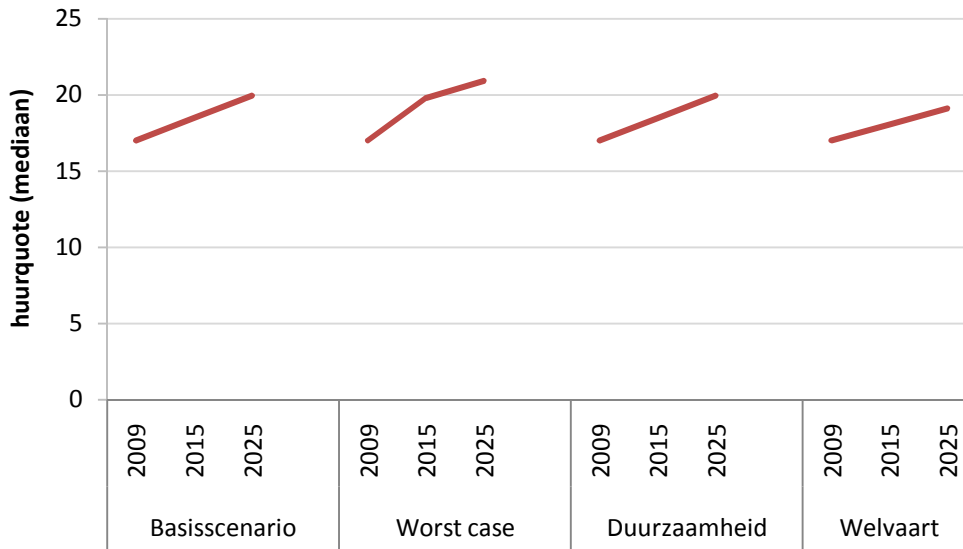


Figuur B2.2 Ontwikkeling van de energiequote 2009-2015-2025 voor de huishoudens tot de ziekenfondsgrens in de vier toekomstscenario's

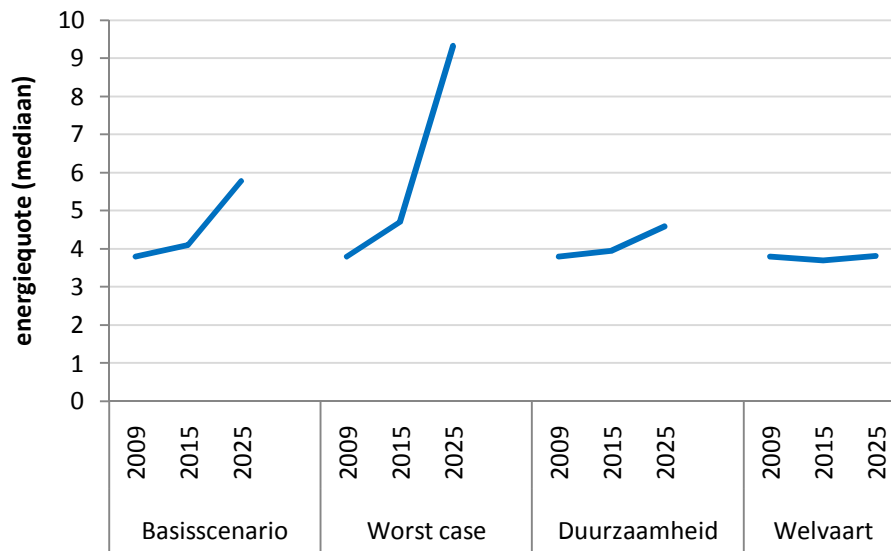


Doelgroep tot 1,5*modaal

*Figuur B2.3 Ontwikkeling van de huurquote 2009-2015-2025 voor de huishoudens tot 1,5*modaal in de vier toekomstscenario's*

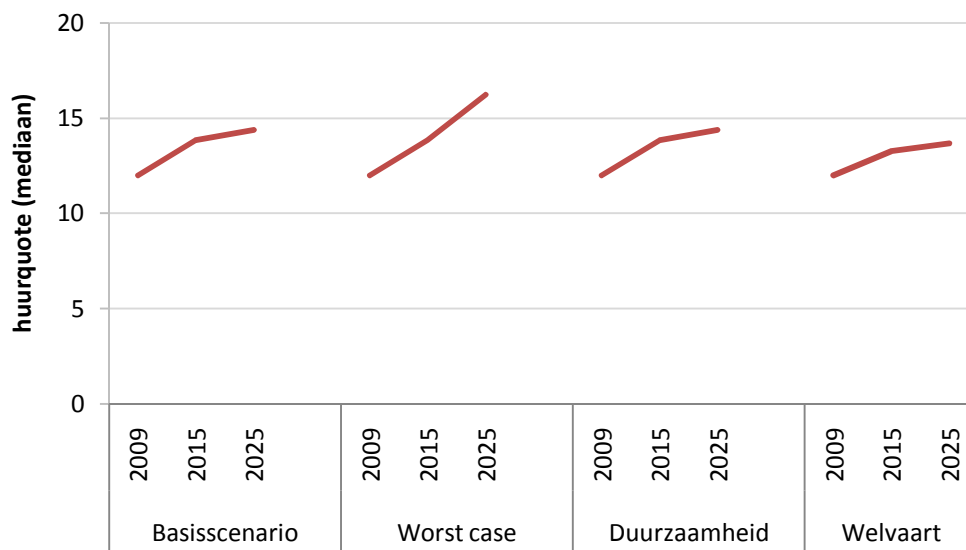


*Figuur B2.4 Ontwikkeling van de energiequote 2009-2015-2025 voor de huishoudens tot 1,5*modaal in de vier toekomstscenario's*

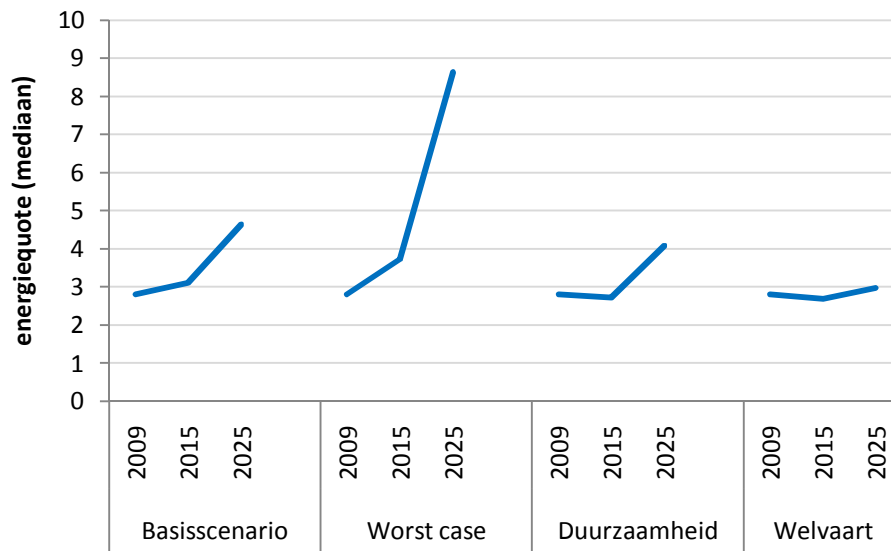


Huishoudens boven 1,5*modaal

*Figuur B2.5 Ontwikkeling van de huurquote 2009-2015-2025 voor de huishoudens boven 1,5*modaal in de vier toekomstscenario's*



Figuur B2.6 Ontwikkeling van de energiequote 2009-2015-2025 voor de huishoudens boven 1,5*modaal in de vier toekomstscenario's



Bijlage 3

Lokale belastingen en waterrekening

Afvalstoffenheffing 2009

2009:

€260,03 per jaar per woning

Tilburg kent geen tarief voor éénpersoonshuishoudens

Rioolrechten

2009:

€26,36 per woning voor gebruik tot 250 m³ water

Voor woningen geldt doorgaans dit tarief

Zuiveringsheffing

Tilburg valt in het gebied van waterschap De Dommel en waterschap Brabantse Delta. Het grootste deel van Tilburg valt onder waterschap De Dommel. Daarom worden de tarieven van dit waterschap aangehouden (tarieven zijn iets lager dan van Brabantse Delta).

2009:

Zuiveringsheffing per vervuilingseenheid (= per persoon): €42,24

Zuiveringsheffing per woonruimte : €27,40

Waterrekening

Een gemiddelde Nederlander gebruikt 128 liter per dag in 2007 [Vewin Waterleidingstatistieken 2007]. Dit is gelijk aan 46,7 m³ water per jaar per persoon. Kleinere huishoudens gebruiken per persoon iets meer water dan grotere huishoudens. Het verschil tussen het waterverbruik van een 1-persoons- en 4-persoonshuishoudens is kleiner dan 10 liter per persoon [www.waternet.nl/nederlands watermuseum]. Ter vereenvoudiging wordt daarom uitgegaan van een verbruik van 46,7 m³ per jaar per persoon

2009: Vastrecht per perceel: €70,98 (incl. BTW)

Kleinverbruik t/m 300 m³ is de m³ prijs €0,89 (incl. BTW)

Verbruik per persoon = $46,7 * 0,89 = €41,6$

Vanaf 2009:

De lokale belastingen en de waterrekening worden geïndexeerd op basis van de inflatie

Kwijtschelding

In de gemeente Tilburg kunnen minima kwijtschelding aanvragen voor de lokale belastingen bij de gemeente en het Waterschap. Deze kwijtschelding is meegenomen in het onderzoek.

Inkomensgrenzen voor kwijtschelding zijn netto (excl. vakantiegeld):

- Alleenstaand €853,77 per maand
- Samenwonenden €1219,67 per maand
- Alleenstaande ouder €1097 pm
- 65+ alleen €936,15 pm
- 65+ samenwonend €1286,22 pm

Bijlage 4

Uitgangspunten onderzoek

Uitgangspunten

Demografische prognose:

Hiervoor wordt de provinciale bevolkingsprognose gebruikt.

Economische prognose:

Ontwikkeling van de economie: koopkracht en werkgelegenheid

Prognoses omtrent de economische ontwikkelingen in Nederland volgen elkaar momenteel in hoog tempo op. Niemand kan exact voorspellen welke effecten de kredietcrisis uiteindelijk op de reële economie zal hebben. RIGO werkt momenteel met twee scenario's:

Zware crisisvariant (ZWC), waarbij de crisis een flinke impact heeft op de korte en langere termijn;

Lichte crisisvariant (LC), waarbij na een relatief korte dip in de economische ontwikkeling de groei weer doorzet.

a) Zware crisis:

koopkracht naar inkomstenbron:

	<i>Loon / winst</i>	<i>Uitkering</i>	<i>Pensioen</i>
periode 2008 - 2010	0,00	0,00	0,00
periode 2010 - 2015	-2,60	-2,60	-1,70
periode 2015 - 2020	0,00	0,00	0,00
periode 2020 - 2025	0,50	0,50	0,50

Ontwikkeling aantal banen per jaar in de regio Midden-Brabant o.b.v. landelijk ontwikkelingen, bewerking RIGGO:

periode 2010 - 2015	-2.600
periode 2015 - 2020	+3.000
periode 2020 - 2025	+900

b) Lichte crisis:

koopkracht naar inkomstenbron:

	<i>Loon / winst</i>	<i>Uitkering</i>	<i>Pensioen</i>
periode 2008 - 2010	0,00	0,00	0,00
periode 2010 - 2015	-0,15	-0,15	-1,00
periode 2015 - 2020	0,50	0,50	0,50
periode 2020 - 2025	1,00	1,00	1,00

Ontwikkeling aantal banen per jaar in de regio Midden-Brabant o.b.v. landelijk ontwikkelingen, bewerking RIGGO

periode 2010 - 2015	+400
periode 2015 - 2020	+3.600
periode 2020 - 2025	+500

Prognose nieuwbouw:

Er wordt gerekend met één scenario voor nieuwbouw volgens de provinciale prognose. Het is niet waarschijnlijk dat het al dan niet doorzetten van de economische crisis ook serieuze gevolgen heeft voor de nieuwbouw. Het is voornamelijk alleen voor het woonlastenonderzoek van belang om naar de knelpunten in de bestaande bouw te kijken. Bovendien levert het veel extra werk op om met meerdere scenario's voor nieuwbouw te werken, omdat dan ook met andere prognosecijfers gewerkt moet worden en een groot deel van het onderzoek opnieuw moet worden uitgevoerd. Vanwege de eenvoud en omdat dit extra werk in beperkte mate tot extra inzichten leidt, is voorgesteld om met één scenario voor nieuwbouw te werken.

Energiescenario's:

Voor de woonlastenverkenning in de gemeente Tilburg is gewerkt met de volgende drie scenario's:

- 1, bestaand beleid / label C;
2. beleid gericht op label B;
3. beleid gericht op CO₂-neutraal in 2045.

De resultaten worden doorgerekend voor drie energieprijsscenario's: 4%, 8% en 12% jaarlijkse prijsstijging van gas en 3%, 6%, 9% jaarlijkse prijsstijging van elektriciteit.

De scenario's worden doorgerekend voor de perioden 2010-2015 en 2015-2025; dit betekent dat niet alle woningen c.q. alle complexen doorgerekend kunnen worden met hetzelfde pakket aan maatregelen en dat zoveel mogelijk moet worden aangesloten op de 'natuurlijke momenten'. Voor de korte termijn tot 2015 kan dit meestal goed gebeuren op basis van de meerjarenraming van de corporaties; de complexen die (ingrijpend) aangepakt (groot onderhoud/ renovatie en planmatig onderhoud) gaan worden zijn veelal bekend. Voor de periode daarna worden modelmatig aard en tijdstip c.q. periode van ingrepen bepaald op basis van de exploitatiestrategie en levensduur van het complex. (Want ook in de komende 15 jaar zal niet de gehele voorraad ingrijpend onder handen worden genomen.)

Voor huurverhoging bij het nemen van energiemaatregelen is gekozen voor:

- 25% van de theoretische energiebesparing door te rekenen aan de huurders;
- 75% van de theoretische energiebesparing door te rekenen aan de huurders;
- Op basis van verhoging van het aantal WWS-punten * puntprijs*0,75% (streefhuurpercentage).

Stadverwarming

Stadsverwarming: voor de inschatting van de kosten wordt dezelfde kostenontwikkeling aangenomen als voor gasprijzen.

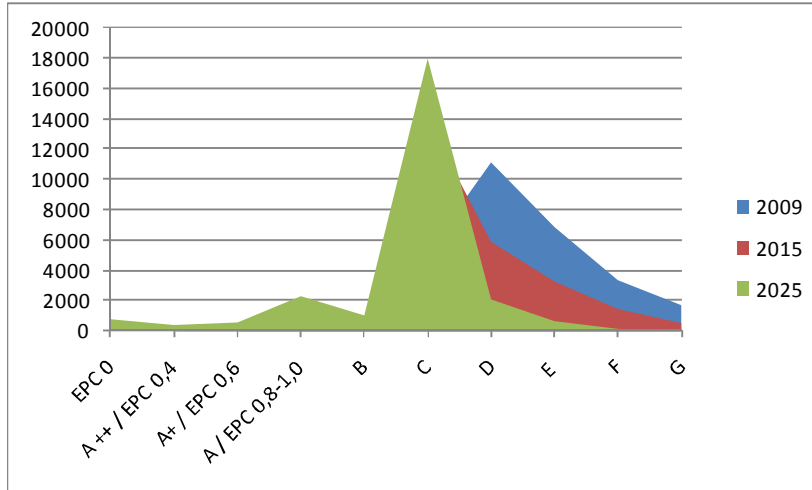
Studentenhuisvesting

Studentenhuisvesting wordt niet meegenomen omdat er geen betrouwbare gegevens zijn over gedrag. Het energieverbruik van studenten kan sterk verschillen. Er zijn geen energieprestatiegegevens van studentencomplexen. Bovendien zijn er geen gegevens om betrouwbare scenario's voor de toekomst te maken. Er zijn wel gegevens over werkelijk verbruik, maar dat is niet voldoende voor het onderzoek. Vanuit zelfstandige woningen kan wellicht wel een voorbeeld van studenten worden getoond.

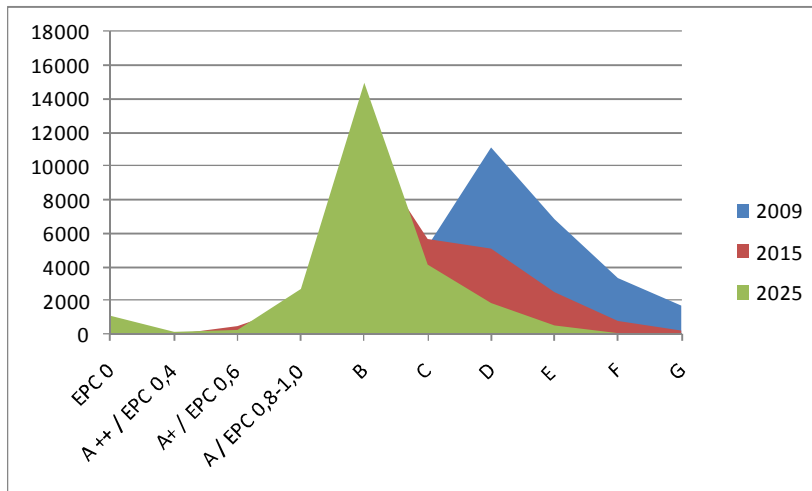
Nieuwbouw

De verschillende eindbeelden n.a.v. de voorraadsenario's zijn weergegeven in navolgende figuren.

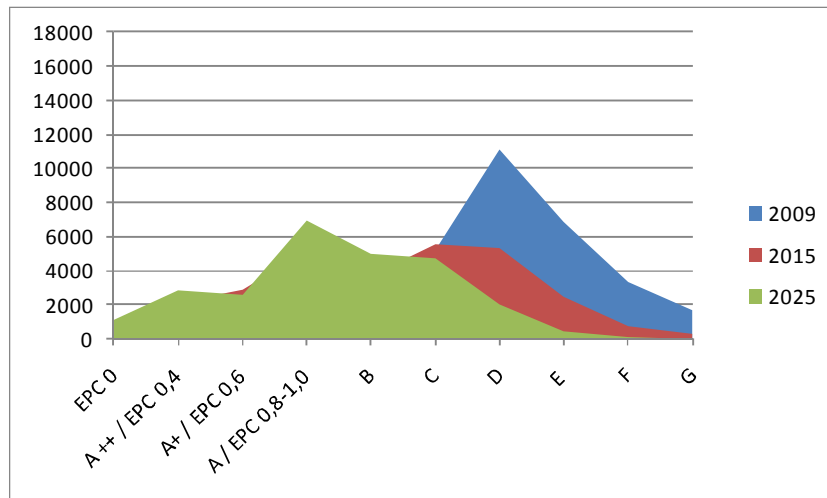
Figuur: Verdeling woningen over label-klassen in C-scenario



Figuur: Verdeling woningen over label-klassen in B-scenario



Figuur: Verdeling woningen over label-klassen in CO2-neutraal scenario



Olieprijs en energietarieven in 2010

Vanwege de sterk schommelende olieprijs is een prijsinschatting gemaakt voor de energieprijzen in 2010.

Prijsbepaling

Sinds de ontdekking van de gasbel in 1959 in Slochteren is de prijs van aardgas (nog) gekoppeld aan de olieprijs. Om de gasprijs voor huishoudens wat te stabiliseren hebben de energieleveranciers (zo'n 30 jaar geleden) afgesproken om de gasprijs één keer per half jaar vast te stellen. Hiervoor wordt gekeken naar de gemiddelde prijs van olie in een voorgaande periode van zes maanden.

Dit gaat als volgt in z'n werk:

Voor de tariefbepaling van 1 januari wordt de gekeken naar de olieprijsontwikkeling over de maanden mei t/m oktober. In november en december kunnen de energieleveranciers hun administratie op het nieuwe tarief inrichten.

Wat feiten over olie:

Eén jaar geleden (21 juli 2008) bedroeg de prijs van een vat olie ongeveer \$ 142,-.

Een half jaar geleden (1 januari 2009) bedroeg de prijs van een vat olie zo'n \$ 46,-.

De actuele prijs van een vat olie (21 juli 2009) bedraagt bijna \$ 65,-.

De olieprijsstijging van het afgelopen jaar wordt weergegeven in onderstaande grafiek.

Figuur B5.4 Olieprijs



Zoals aangegeven zijn de maanden mei t/m oktober nodig voor het berekenen van een relatief goede schatting van de aardgasprijs op 1 januari 2010. Alleen de maanden mei, juni en juli zijn hierbij bruikbaar. De prijs van een vat ruwe olie bedroeg aan het begin van deze maanden respectievelijk zo'n \$61,-, \$68,- en \$61,-. **We gaan ervan uit (aanname) dat de olieprijs in de maanden augustus, september en oktober dezelfde schommeling door zal maken.** Gemiddeld komen we dan uit op een prijs van \$ 63,- per vat.

In Noord-Brabant (qua leveringstarief de meest gemiddelde regio) wordt door Nuon en Eneco voor de volgende tarieven gas geleverd bij een gemiddeld huishouden (ca. 1.600 m3 gas):

Energie-leverancier	Leveringstarief (€ / m3)	Energiebelasting (€ / m3)	Regiotoeslag (€ / m3)	Gasprijs excl. BTW (€ / m3)	Gasprijs incl. BTW (€ / m3)
Nuon	0,2748	0,1580	0,0099	0,4427	0,5268
Eneco	0,28632 incl. regiotoeslag	0,1580	-	0,4443	0,5287

Als we het tarief van Nuon nemen (deze splitst namelijk leveringstarief en regio-toeslag op), dan is **de stijging** van \$46,- naar \$63,- zo'n **37 procent**. Ervan uitgaande dat Nuon dit doorberekent aan haar klanten levert dit het volgende tarief op:

€ 0,3765 + € 0,1580 + € 0,0099 = € 0,5444 / m3 exclusief BTW = **0,6478 / m3 inclusief BTW**.

Huurtoeslag

Het is denkbaar dat als gevolg van de huurverhogingen, de huur een niveau bereikt dat ligt boven de maximale huurgrens in de huurtoeslagregeling. Normaal zou het betreffende huishouden dan uit de regeling vallen. Omdat we in deze modellering het gedragseffect uitschake-

len (er gaat niemand verhuizen omdat de woningen na aanpassing duurder worden), gaan we er vanuit dat dit niet gebeurt en dat deze huishoudens recht blijven houden op huurtoeslag volgens de nu geldende regeling. Als de huurverhoging leidt tot een huur die valt binnen de grenzen van de regeling, gaan we er verder vanuit dat die huurverhoging ook onder de toeslag valt. Daarbij hanteren we de grenzen die zijn weergegeven in de onderstaande tabel. We gaan er daarbij vanuit dat - als de huurverhoging terecht komt tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurgrens - de 50% vergoeding altijd van toepassing is (indien het huishouden huurtoeslag ontvangt).

Tabel B5.14 Huurgrenzen en toeslag percentages in de regeling huurtoeslag (1-7-2009)

grenzen		Toeslag percentage
Tot minimum basishuur:		0%
eenpersoons-/meerpersoons huishouden	€ 204,86	
eenpersoons ouderenuishouden	€ 203,04	
meerpersoons ouderenuishouden	€ 201,23	
Basishuur – kortingsgrens:	€ 348,99	100%
Kortingsgrens – aftoppingsgrens		75%
1 / 2 personen	€ 499,51	
3 en meer personen	€ 535,33	
Aftoppingsgrens- maximale huurgrens	€ 631,73	50%
	€ 348,99 (<23 jaar)	
Boven maximale huurgrens		0%

Samenvatting Ontwikkelingen tot 2009, 2015 en 2025

In het volgende schema zijn de aannames en kengetallen gegeven voor de ontwikkelingen tot 2009, 2015 en 2025.

Thema	Onderwerp	2006-2009	2009-2015	2015-2025
Energie	Gasprijs per m ³	€0,72 per m ³ (incl. BTW) per 1 januari 2009	€0,65 per m ³ gas (incl. BTW) per 1 januari 2010. Daarna scenario 4%, 8%, 12% stijging per jaar	€0,65 per m ³ gas (incl. BTW) per 1 januari 2010. Daarna scenario 4%, 8%, 12% stijging per jaar
	Elektriciteitsprijs per kWh	€0,195 per kWh (incl. BTW) per 1 januari 2009. Heffingskorting van €379 op energierekening in 2009 is verrekend tot een korting van €0,05 cent per kWh uitgaande van de vaste netwerkkosten van €211 per jaar en gebruik van 3000 kWh per jaar (379-211)/3000.	€0,17 per kWh (incl. BTW) per 1 januari 2010. Daarna scenario 3%, 6%, 9% stijging per jaar. Blijvende heffingskorting van €0,05 per jaar (uitgangspunt heffingskorting en netwerkkosten zullen beide stijgen; dit effect heft elkaar op).	€0,17 per kWh (incl. BTW) per 1 januari 2010. Daarna scenario 3%, 6%, 9% stijging per jaar. Blijvende heffingskorting van €0,05 per jaar (uitgangspunt heffingskorting en netwerkkosten zullen beide stijgen; dit effect heft elkaar op).
Huur	Jaarlijkse huurprijsstijging	Niet van toepassing. huur = prijspeil 2009	Stijging met inflatie 2,25% jaarlijks	Stijging met inflatie 2,25% jaarlijks
	Huurharmonisatie		Bij harmonisatie naar streefhuur van corporatie. In periode tot en 2015 harmoniseert: 25% van de eengezinswoningen, 60% van de portiekwoningen en 50% van de galerijwoningen; deze zijn at random geselecteerd	Bij harmonisatie naar streefhuur van corporatie. In periode tot en 2025 harmoniseert: 60% van de eengezinswoningen, 95% van de portiekwoningen en 90% van de galerijwoningen; deze zijn at random geselecteerd

Economisch	Inkomen	Koopkrachtontwikkeling	LC en ZWC scenario	LC en ZWC scenario
	Werkloosheidstoename (aantal geregistreerde werklozen)		LC en ZWC scenario	LC en ZWC scenario
Demografisch	Demografische ontwikkeling	Niet van toepassing. Gegevens over huishoudens van 2009	Provinciale prognose	Provinciale prognose
overige woonlasten	Servicekosten	Niet van toepassing. servicekosten = prijspeil 2009	Stijging met inflatie 2,25% jaarlijks	Stijging met inflatie 2,25% jaarlijks
	Afvalstoffenheffing per maand	2009: €21,6 per huishoudens	Stijging met inflatie 2,25% jaarlijks	Stijging met inflatie 2,25% jaarlijks
	Rioolrechten per maand	2009: €2,2 per huishoudens	Stijging met inflatie 2,25% jaarlijks	Stijging met inflatie 2,25% jaarlijks
	Zuiveringsheffing per maand	2009: €3,5 per persoon en €2,3 per huishouden	Stijging met inflatie 2,25% jaarlijks	Stijging met inflatie 2,25% jaarlijks
	Waterrekening	2009: €3,46 per persoon €5,9 per huishouden	Stijging met inflatie 2,25% jaarlijks	Stijging met inflatie 2,25% jaarlijks
Voorraad	Verkoop huurwoningen	Niet van toepassing. Voorraadgegevens 2009	Verkooplijst TIWOS, TBV en WB (totaal 5912 woningen); daarvan zijn er 35% verkocht tot en met 2015; deze zijn at random geselecteerd; dit betekent verkoop van 295 woningen per jaar tot en met 2015	Verkooplijst TIWOS, TBV en WB (totaal 5912 woningen); daarvan zijn er 80% tot en met 2025 verkocht; deze zijn at random geselecteerd; dit betekent verkoop van 266 woningen per jaar in periode 2015-2025
	Sloop huurwoningen	Niet van toepassing. Voorraadgegevens 2009	slooplijst van TBV, TIWOS en WB. Komt neer op circa 150 zelfstandige woningen per jaar tot en met 2015	150 zelfstandige woningen per jaar worden gesloopt. Complexen van corporaties door RIGO geselecteerd o.b.v. bouwjaar, woningtype, restlevensduur en energielabel; staan niet op verkoop/slooplijst van corporaties

Nieuwbouw huur	Niet van toepassing; Voorraadgegevens 2009	Projectlijst van TBV, TIWOS, WonenBregburg. Nieuwbouw circa 1900 zelfstandige huurwoningen tot en met 2015	Uitgangspunten Nota Wonen 2009; tot 2020 1000 woningen per jaar (incl. vervangen); na 2020 500 woningen per jaar (incl. vervangen); koop/huur (65%/35%);huur egw/mgw (40%/60%); huur <€535/€535-632 />€632 (60%/30%/10%). Nieuwbouw circa 2000 zelfstandige huurwoningen in de periode 2015 tot en met 2025
Nieuwbouw koop		Uitgangspunt Nota Wonen 2009; 650 woningen per jaar	Uitgangspunt Nota wonen; tot 2020 650 woningen per jaar; daarna 325 per jaar