



Betaalbaarheid van het Wonen

Op zoek naar het
'nieuwe noorden'
in de sociale huursector

Opleiding:
Onderdeel:

WO Master of Science, Executive Master of Real Estate (MRE)
MASTERTHESIS Betaalbaarheid van het Wonen,
op zoek naar het 'nieuwe noorden' in de sociale huursector
Tias School for Business and Society

Instelling:

Auteur:
Studentnummer:

Ing. W.M.J. Dircken
U962467

Eerste begeleider:

Dr. J.J.A.M. Smeets, Universitair Hoofddocent
Technische Universiteit Eindhoven

Tweede begeleider:

Mr. A. B. Ringersma, bestuurder Stadlander

Voorzitter examencommissie:

Dr. ir. ing. I.I. Janssen PhD

Abstract in 100 woorden

De betaalbaarheid van huurwoningen is de afgelopen jaren verslechterd. Betaalbaarheid komt tot stand vanuit de relatie tussen het huishouden en de karakteristieken van de woning. Recent onderzoek richt zich vooral op betaalbaarheidsrisico's. In dit onderzoek zijn de verbanden onderzocht tussen de karakteristieken van woningen, de kenmerken van huishoudens, betaalbaarheidsrisico's en schulden. Ik concludeer dat 42% van de respondenten een betaalbaarheidsrisico heeft en dat 42% daarvan schulden heeft. Dit zijn vooral huishoudens uit de primaire doelgroep. De omvang van het betaalbaarheidsrisico, de organisatiegraad in het dagelijks beheren van geld en het spaargedrag, hebben een significante samenhang met het hebben van schuld.

Sleutelwoorden

Betalbaarheid
Huurwoningen
Woonlasten
Betalbaarheidsrisico's
Schuld
Schaarste
Woondiensten

Contactgegevens

naam: Ing. W.M.J. (William) Dircken
e-mail: william.dircken@planet.nl
telefoon: 06-53336345
internet: <https://nl.linkedin.com/pub/william-dircken/27/7a6/320>

Alle resultaten uit dit onderzoek mogen worden gekopieerd, openbaar gemaakt worden of opgeslagen door middel van druk, fotokopieën of welke wijze dan ook, zonder mijn uitdrukkelijke toestemming. Ik vind het wel fijn, wanneer je mij als bron vermeldt.

Managementsamenvatting

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen is de afgelopen jaren verslechterd. De werkloosheid is toegenomen, de zorgpremies zijn gestegen en er vond een negatieve loonontwikkeling plaats. Daarnaast verhoogden corporaties de huren de afgelopen twee jaar met gemiddeld 9,2%. Dit nog los van de harmonisatie van huurprijzen bij mutatie. Uit onderzoek naar woonlasten blijkt dat grote groepen huishoudens een betaalbaarheidsrisico lopen. Corporaties staan dan ook voor de opgave om de betaalbaarheid te verbeteren. Omdat er onvoldoende informatie beschikbaar is over de effecten van betaalbaarheidsrisico's, is onder de huurders van TBV Wonen een onderzoek uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de relatie tussen de door de corporatie geleverde woondiensten, de kenmerken van de huishoudens, de aanwezigheid van betaalbaarheidsrisico's en het hebben van schulden.

Betaalbaar wonen komt tot stand vanuit de relatie tussen kenmerken van het huishouden en de karakteristieken van de woning. Zowel de inkomsten, de woonlasten als het bestedingspatroon spelen een rol (Stone, 2006). Er is sprake van betaalbaarheid als een huishouden naar geschiktheidsnormen een woning kan bewonen tegen een zodanige prijs, dat er genoeg inkomen resteert om te kunnen leven op minimaal een armoedestandaard (Bramley, 1990). Er is sprake van een betaalbaarheidsrisico als het inkomen onvoldoende is om in de betaling van de woonlasten en de overige consumptie op het niveau van een armoedestandaard te voorzien. In Nederland ontbreekt het aan normen om de betaalbaarheid te toetsen.

Uit de resultaten van het onderzoek, blijkt dat van de 588 respondenten 42% een betaalbaarheidsrisico heeft. Dit geldt met name voor eenpersoonshuishoudens en gezinnen uit de primaire doelgroep. Van de zogenaamde minima komt driekwart van de respondenten maandelijks gemiddeld € 297,-- te kort om in de betaling van de woonlasten en de consumptie op het niveau 'basis plus sociale participatie' te voorzien. Ook onder huishoudens die een woning huren met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens of aftoppingsgrens, komen betaalbaarheidsrisico's voor. Van de huishoudens met een betaalbaarheidsrisico heeft 42% daadwerkelijk een schuld.

Onderzocht is in hoeverre het hebben van een schuld, samenhangt met karakteristieken van de woning, kenmerken van het huishouden en het betaalbaarheidsrisico. De volgende drie verklarende variabelen zijn gevonden: de hoogte van het betaalbaarheidsrisico, de mate waarin een huishouden zich associeert met 'georganiseerd zijn in het van dag tot dag beheren van mijn geld' en het sparen voor onvoorziene uitgaven. Uit de toetsing van hypothesen, blijken de volgende uitspraken geldig:

- Er is geen samenhang tussen de kenmerken van de woning en het hebben van een schuld;
- Er is samenhang tussen de hoogte van het betaalbaarheidsrisico en het hebben van een schuld;
- Bij huishoudens die volgens de nieuwe passendheidstoets 'passend' wonen, is er geen relatie tussen het betaalbaarheidsrisico en het hebben van een schuld en;
- Er is samenhang tussen gedrag gerelateerd aan betaalbaarheid en het hebben van een schuld.

Om de betaalbaarheid te verbeteren, zijn de belangrijkste aanbevelingen voor TBV Wonen:

- Benader betaalbaarheidsvraagstukken vanuit de integrale woonlastenbenadering;
- Beperk de jaarlijkse huurverhoging tot inflatieniveau;
- Ontzie de groep minima door aan te sluiten bij het inkomensbeleid van de gemeente Tilburg;
- Baseer de prijsstelling van nieuw te bouwen woningen op de integrale woonlasten, die de doelgroep voor de woningen op basis van een nader vast te stellen norm, kan dragen zonder dat een betaalbaarheidsrisico ontstaat;
- Laat houding en gedrag deel uitmaken van woonlastenadviezen;
- Ondersteun huishoudens bij het beheren van hun financiën en;
- Ontwikkel producten die de woonlasten verlagen, waarbij de huurder de planning bepaalt.

Woord vooraf

Voor u ligt mijn masterthesis over de betaalbaarheid van het wonen in de sociale huursector. Het is geschreven als afsluiting van het programma Executive Master of Real Estate (MRE) van Tias School for Business and Society Tilburg.

Ik ben sinds 1997 werkzaam in de corporatiesector en heb in de loop der jaren zowel de huren van nieuwe als bestaande sociale huurwoningen fors zien stijgen. Dit was geen probleem omdat de algemene opvatting was dat te hoge huren voor lage inkomens gecompenseerd werden door huurtoeslag. Bij de ontwikkeling van het nieuwbouwproject "De Bongerd" in Steenbergen in 2012, ontstond er bij mij twijfel over de betaalbaarheid van deze nieuwe woningen. Dit was voor mij het startpunt van mijn verdieping in het onderwerp 'betaalbaarheid'. Het lezen van het boek "Schaarste, hoe gebrek aan tijd en geld ons gedrag bepalen" van Mullainathan en Shafir (2013) gaf voor mij de doorslag om op dit onderwerp af te studeren. De keuze van mijn titel symboliseert de zoektocht in onze sector om betaalbaarheid opnieuw te definiëren.

Ik wil mijn vorige werkgever Stadlander bedanken voor de mogelijkheid om deze masteropleiding te volgen. Daarnaast ben ik dank verschuldigd aan mijn collega's van TBV Wonen die mij onder andere de faciliteiten boden om de opleiding af te ronden en het onderzoek uit te voeren. Bedankt voor de ondersteuning, discussies en verzameling van de data. Ik wil de huurders, vrienden en familie bedanken, die de vragenlijst hebben getest en verbetervoorstellen hebben aangeleverd.

Mijn speciale dank gaat uit naar mijn begeleiders Jos Smeets en Ton Ringersma. In dit rijtje mag Marieke Leussink zeker niet ontbreken. Onze gesprekken en jullie kritische vragen tijdens onze afspraken op de TU/e over het onderwerp en de benodigde onderzoekstechnieken heb ik als zeer waardevol ervaren. Verder wil ik iedereen bedanken die zijn kritische feedback op dit rapport heeft gegeven.

Ik ben alle huurders die de enquête hebben ingevuld veel dank verschuldigd. Zonder deze gegevens was het niet mogelijk om dit onderzoek te doen en het betaalbaarheidsbeleid te verbeteren. Sommige vragen gingen over privacygevoelige onderwerpen. Ik waardeer het enorm dat u voldoende vertrouwen had in TBV Wonen en mij om deze informatie te delen. Mijn laatste woord van dank gaat uit naar mijn vrouw Chantal en mijn kinderen Shauna en Yllias. Bedankt voor de steun en de ruimte die jullie mij gaven om deze studie af te ronden.

De uitvoering van mijn onderzoek heeft mijn inzicht over 'betaalbaarheid' vergroot. Ik ben trots op het eindresultaat en verwacht dat ik de rest van mijn carrière profijt zal hebben van de kennis die ik heb opgedaan. Ik heb mijn persoonlijke opvatting over het 'noorden' gevonden. Daarnaast hoop ik dat ik met deze thesis anderen kan inspireren om de inzichten te gebruiken bij het ontwikkelen van beleid om de woonlasten van sociale huurwoningen te verbeteren of kennis over en inzicht in dit onderwerp te vergroten.

William Dircken, 8 november 2015

Inhoudsopgave

1. Het noorden kwijt?	7
1.1. Inleiding	7
1.2. Aanleiding	8
1.3. Probleemstelling en onderzoeksvragen	9
1.4. Methodologische verantwoording	9
1.5. Afbakening	10
1.6. Relevantie	10
1.7. Leeswijzer	11
2. Bestaat het noorden wel?	12
2.1. Inleiding	12
2.2. Betaalbaarheid	12
2.2.1. Definitie betaalbaarheid van wonen	12
2.2.2. Meten	12
2.2.3. Normen	13
2.2.4. Conclusies	15
2.3. Kenmerken van woningen	15
2.3.1. Inleiding	15
2.3.2. Kenmerken van woningen, vaste woonlasten	15
2.3.3. Kenmerken van woningen, variabele woonlasten	15
2.2.4. Conclusies	16
2.4. Kenmerken huishoudens	16
2.4.1. Inleiding	16
2.4.2. Kenmerken samenstelling huishouden	16
2.4.3. Inkomen van het huishouden	17
2.4.4. Bestedingspatroon	17
2.4.5. Conclusies	19
2.5. Risico	19
2.5.1. Begrip risico	19
2.5.2. Conclusies	20
2.6. Mitigatie van de risico's	20
2.6.1. Maatregelen	20
2.6.2. Experimenten en initiatieven	21
2.6.3. TBV Wonen	22
2.6.4. Conclusies	22
2.7. Conceptueel model en hypothesen	23
3. De samenstelling van een kompas	25
3.1. Inleiding	25
3.2. Operationaliseren kenmerken woondiensten	25
3.3. Operationaliseren kenmerken huishouden	26
3.4. Risico	26
3.5. Gedrag	28
3.6. Schuld	28
3.7. Proces dataverzameling	29
3.8. Representativiteit	30
4. Een blik op het kompas	31
4.1. Inleiding	31
4.2. Samenhang	31
4.3. Descriptieve analyse	31

4.3.1.	Verdeling huishoudens	31
4.3.2.	Woonlasten en risico	32
4.3.3.	Gedrag.....	34
4.3.4.	Betaalbaarheidsrisico en schuld.....	39
4.4.	Samenhang en toetsen hypotheses.....	41
5.	Op koers?	43
6.	Bijsturen	45
6.1.	Inleiding.....	45
6.2.	Aanbevelingen voor TBV Wonen	45
6.3.	Aanbevelingen voor huurders	46
6.4.	Aanbevelingen voor de overheid.....	46
6.5.	Aanbevelingen voor vervolgonderzoek	46
7.	Reflectie en beperkingen	47
7.1.	Inleiding	47
7.2.	Model en data	47
7.3.	Resultaten en conclusies.....	48
8.	Bibliografie	49
9.	Bijlagen.....	52
	Bijlage A Werking huurtoeslag.....	53
	Bijlage B Uitnodigingsbrief	54
	Bijlage C Vragenlijst.....	56
	Bijlage D Overzicht variabelen	65
	Bijlage E Representativiteitstoetsen per onderdeel	66
	Bijlage F Descriptieve analyse	67
	Bijlage G Samenhang	68
	Bijlage H Verdeling huishoudens.....	70
	Bijlage I Logistische regressieanalyse passend toegewezen	72
	Bijlage J Logistische regressieanalyse woningkenmerken schuld	73

Lijst tabellen en figuren

Tabellen:

Tabel 2.1	Niet beïnvloedbare woonlasten	15
Tabel 3.1	Kosten per eenheid warmte, elektriciteit, gas en water	26
Tabel 3.2	Budget basis plus sociale participatie eenpersoonshuishouden SCP	27
Tabel 3.3	Representativiteit	30
Tabel 4.1	Verdeling huishoudentypen naar inkomensklassen	31
Tabel 4.2	Verdeling woonlasten en risico naar inkomenscategorieën	32
Tabel 4.3	Verdeling woonlasten en risico naar woningtypen	32
Tabel 4.4	Verdeling woonlasten en risico naar energielabels	33
Tabel 4.5	Verdeling woonlasten en risico naar huishoudentypen	33
Tabel 4.6	Verdeling woonlasten en risico naar huurklassen	34
Tabel 4.7	Houding	34
Tabel 4.8	Financiële bekwaamheid, bijhouden bestedingen	35
Tabel 4.9	Verdeling weten nauwkeurigheid saldo bankrekening	35
Tabel 4.10	Verdeling spaargedrag	35
Tabel 4.11	Verdeling inkomensondersteuning	36
Tabel 4.12	Verdeling schuld	37
Tabel 4.13	Vergelijk groepen huurders op basis van risico en schuld	38
Tabel 4.14	Verdeling van risico en schuld naar netto-huurklassen	40
Tabel 4.15	Logistische regressieanalyse betaalbaarheidsrisico-gedrag-schuld	41
Tabel 9.1	Representativiteit per onderdeel	66
Tabel 9.2	Descriptieve analyse	67
Tabel 9.3	Samenhang variabelen kenmerken woning	68
Tabel 9.4	Samenhang variabelen kenmerken huishouden	68
Tabel 9.5	Samenhang variabelen gedrag	69
Tabel 9.6	Verdeling huishoudentypen naar huurklassen	70
Tabel 9.7	Verdeling huishoudentypen naar energielabel	70
Tabel 9.8	Verdeling huishoudentypen naar woningtypen	70
Tabel 9.9	Verdeling huishoudens naar bruto inkomen en huurklassen	71
Tabel 9.10	Verdeling huishoudens naar bruto inkomen en energielabel	71
Tabel 9.11	Verdeling bruto inkomen naar woningtypen	71
Tabel 9.12	Logistische regressieanalyse passend toewijzen	72
Tabel 9.13	Logistische regressieanalyse woningkenmerken – schuld	73

Figuren:

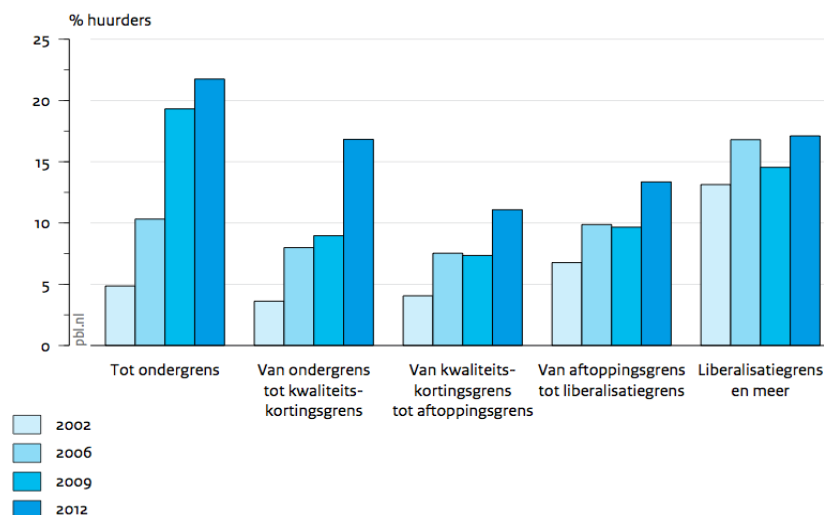
Figuur 1.1	Aandeel huurders met een betaalrisico naar huurprijsklasse	7
Figuur 2.1	Schema ruimte voor woonlasten	14
Figuur 2.2	Model financiële bekwaamheid	18
Figuur 2.3	Conceptueel model betaalbaarheidsrisico – schuld	23
Figuur 4.1	Kwaliteitsconsumptie naar huishoudentypen	36
Figuur 4.2	Kwaliteitsconsumptie naar inkomenscategorieën	36
Figuur 9.1	Werking huurtoeslag	53

1. Het noorden kwijt?

1.1. Inleiding

De betaalbaarheid binnen de sociale huursector is de afgelopen jaren verslechterd. Volgens een landelijk onderzoek van PBL, De Groot, Schilder, Daalhuizen & Verwest (2014), daalde het besteedbare inkomen de afgelopen jaren door de toegenomen werkloosheid, stijgende zorgpremies en een negatieve reële loonontwikkeling. Daarnaast vond er in 2012 een versobering plaats van de huurtoeslagregeling waardoor huishoudens die recht hebben op deze toeslag geen 75% maar 65% van de huur gecompenseerd krijgen tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06) en de aftoppingsgrens (€ 576,87 voor één of twee persoonshuishoudens en € 618,24 voor drie- en meerpersoonshuishoudens). Aanvullend op deze verlaging van het reële inkomen, verhoogden corporaties de afgelopen twee jaren de huren met 9,2% ter compensatie van de saneringssteun en de door de overheid opgelegde verhuurdersheffing. Daarnaast worden woningen die leegkomen tegen aanzienlijke hogere huren verhuurd. Volgens een recent onderzoek van De Jong & Yalcinkaya (2015) ligt de gemiddelde prijs van een aangeboden woning 29% hoger dan de gemiddelde prijs van de bestaande voorraad van sociale huurwoningen. Het is dan ook niet vreemd dat betaalbaarheidsrisico's de afgelopen jaren zijn toegenomen.

Aandeel huurders met betaalrisico naar huurprijsklasse



Figuur 1.1: Aandeel huurders met betaalrisico naar huurprijsklasse, Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten (pagina 77) Planbureau voor de Leefomgeving 2014 Den Haag

Corporaties zien de huurachterstanden stijgen. Volgens Aedes (2015), de vereniging van woningcorporaties, steeg de huurachterstand van corporaties onder zittende huurders van € 126 mln. eind 2013 naar € 171 mln. eind 2014.

Ook de politiek maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. In de nieuwe Woningwet die 1 juli 2015 van kracht is geworden, is opgenomen dat corporaties vanaf 1 januari 2016 95% van huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens een woning moeten toewijzen met een kale huur tot en met de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Dit moet ervoor zorgen dat huishoudens betaalbaar gaan wonen en dat de overheidsuitgaven aan huurtoeslag beperkt worden. Daarnaast is de minister voor Wonen en Rijksdienst bezig met de uitwerking van een wetsvoorstel waarbij de huursom van corporaties, inclusief de harmonisaties bij mutaties, jaarlijks mag stijgen met een percentage van inflatie + 1%.

1.2. Aanleiding

In de Woningwet is vastgelegd dat corporaties moeten zorgen voor voldoende en betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Tot voor kort was de algemene opvatting in de corporatiesector dat woningen onder de liberalisatiegrens (€ 710,68 in 2015) als betaalbaar konden worden gezien. Huurders met een laag inkomen kregen immers compensatie voor hun hoge woonlasten via huurtoeslag. Door onderzoek naar woonlasten is de afgelopen jaren duidelijk geworden dat voor een groot deel van deze huurders het inkomen onvoldoende is om de woonlasten en overige noodzakelijke uitgaven te kunnen betalen.

TBV Wonen is een corporatie, gevestigd in Tilburg, die zich met name richt op mensen die een helpende hand nodig hebben om in hun huisvesting te kunnen voorzien. Ze investeert in de kwaliteit en betaalbaarheid van woningen en werkt met partners samen aan het leveren van maatschappelijke prestaties.

In navolging van 2009 is ter voorbereiding van de prestatieafspraken tussen de Tilburgse corporaties en de gemeente Tilburg door RIGO Research en Advies in 2014 een woonlastenonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat 48% van de huurders van corporatiewoningen uit de primaire doelgroep¹ en 17% van de overige huurders met een inkomen beneden modaal² hogere veronderstelde woonlasten heeft dan een bepaalde norm. In 2009 lagen deze percentages op respectievelijk 45% en 11%. In totaal gaat het om 8800 huishoudens. Ondanks de inspanningen van corporaties in de afgelopen jaren, door te investeren in de verbetering van de energieprestatie van woningen met een slecht energielabel in buurten met lage inkomens, is het aantal huishoudens met verondersteld te hoge woonlasten met 1500 gestegen. Bij ongeveer 1800 huishoudens liggen de woonlasten zelfs meer dan € 100,-- per maand boven de norm.

Corporaties zoals TBV Wonen, staan dan ook voor de opgave om de betaalbaarheid van hun woondiensten te verbeteren. Recent onderzoek naar woonlasten heeft vooral betrekking op het verkrijgen van inzicht in welke doelgroepen betaalbaarheidsrisico's lopen. Dit zijn vaak onderzoeken die de woonlasten residueel benaderen en op basis van veronderstelde woonlasten en arbitraire normen bepalen of er voldoende over blijft om de overige noodzakelijke uitgaven te betalen. Deze normen zijn arbitrair omdat er in Nederland geen normen voor de betaalbaarheid van het wonen worden vastgesteld.

TBV Wonen vraagt zich af wat de effecten zijn van het hebben van een betaalbaarheidsrisico. Blijkbaar lukt het een groot deel van deze huishoudens om maandelijks rond te komen of in elk geval om een huurachterstand bij de corporatie te voorkomen. Er is onvoldoende informatie beschikbaar over wat de effecten zijn van een betaalbaarheidsrisico en welke omstandigheden ervoor zorgen dat een betaalbaarheidsrisico niet tot een huurachterstand leidt. Onderzoek op basis van primaire data naar deze relaties ontbreekt. Corporaties kunnen daarom niet bepalen welk deel bij hun verantwoordelijkheid past en welke maatregelen effectief zijn.

In dit onderzoek wordt onder het begrip woondiensten het volgende verstaan:
het recht op het gebruik van een woning met een bijbehorend dienstenpakket.

¹ De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

² modaal inkomen is het meest voorkomende inkomen in Nederland en bedroeg in 2014 ongeveer € 35.000,-- (vakantietoeslag meegerekend).

1.3. Probleemstelling en onderzoeksvragen

De huurachterstanden van huurders van TBV Wonen en het aantal uitzettingen als gevolg daarvan, nemen toe. In 2010 werden 12 huishoudens uitgezet wegen huurachterstand. In 2014 liep het aantal op tot 19 huishoudens, een stijging van ruim 58% in vijf jaar tijd. TBV Wonen vermoedt dat de kenmerken van haar woondiensten, zoals de hoogte van de huur, de oppervlakte en de energieprestatie van de woning hierin een rol spelen.

De onderzoeken naar woonlasten die tot op heden in de gemeente Tilburg zijn uitgevoerd, beschrijven op basis van secundaire data en arbitraire normen de aanwezigheid van betaalbaarheidsrisico's onder huurders van sociale huurwoningen in de gemeente Tilburg.

TBV Wonen wil vanuit haar missie voorkomen dat schulden mogelijk het gevolg zijn van de woondiensten die zij haar klanten biedt. Er is daarom de bereidheid en daarnaast ook de financiële ruimte om actie te ondernemen. Er is echter onvoldoende kennis over de aanwezigheid van daadwerkelijke betaalbaarheidsrisico's onder haar huurders en de samenhang met het ontstaan van schulden door de blootstelling aan deze risico's. Daarnaast ontbreekt het inzicht in de relatie tussen kenmerken van de woondiensten zoals bijvoorbeeld de hoogte van de huur en de energieprestatie van de woningen en de kenmerken van huishoudens bij het hebben van schulden. Hierdoor kan TBV Wonen niet bepalen welk deel van het probleem bij haar verantwoordelijkheid past en welke interventies het meeste effect hebben.

Probleemstelling

Welke maatregelen kan TBV Wonen nemen om betaalbaarheidsrisico's van huishoudens die in haar sociale huurwoningen wonen, te verminderen en daarmee de kans op huurachterstand en schulden, die mogelijk samenhangen met de aanwezigheid van deze risico's, te verkleinen.

Doelstelling

Het doel is inzicht te verkrijgen in de relatie tussen de door de corporatie geleverde woondiensten en kenmerken van de huishoudens die in sociale huurwoningen wonen, om corporaties in het algemeen en TBV Wonen in het bijzonder te helpen bij het bepalen van beleid om betaalbaarheidsrisico's te verminderen.

Om deze vraag te beantwoorden zijn de volgende deelvragen gesteld:

- Hoe komt betaalbaar wonen binnen de sociale huursector tot stand?
- Wat houdt het begrip betaalbaarheidsrisico in?
- Welke interventies kunnen effectief zijn om de betaalbaarheidsrisico's te verminderen?
- Welke huurders van TBV Wonen hebben een betaalbaarheidsrisico?
- In welke mate leiden betaalbaarheidsrisico's daadwerkelijk tot schulden?
- Wat is de relatie tussen de woondiensten van een corporatie en de kenmerken van huishoudens bij het ontstaan van schulden?

De antwoorden op de eerste drie vragen zullen vanuit de theorie worden gezocht. Voor de laatste drie vragen wordt empirisch onderzoek ingezet.

1.4. Methodologische verantwoording

Omdat het onderzoek gericht is op de relatie en samenhang tussen de verschillende kenmerken, is gekozen voor een toegepast deductief kwantitatief onderzoek dat zowel een theoretisch als empirisch deel bevat. In het theoretische deel is relevante literatuur onderzocht en een conceptueel

model ontwikkeld. Om te kunnen toetsen of het model werkt, is primaire data verzameld, omdat er geen gegevens beschikbaar zijn die voldoende informatie bevatten.

Onder huurders van zelfstandige sociale huurwoningen van TBV Wonen is een enquête uitgezet om de kenmerken van huishoudens te verzamelen. Aan deze data is informatie uit de primaire systemen van TBV Wonen toegevoegd voor wat betreft de kenmerken van de woondiensten en de aanwezigheid van schulden bij TBV Wonen. Op basis van een norm over betaalbaarheid, is per huishouden bepaald of er een betaalbaarheidsrisico aanwezig is.

In het onderzoek zijn de verbanden onderzocht tussen kenmerken van de woning, kenmerken van de huishoudens, de aanwezigheid van betaalbaarheidsrisico's en schulden. Bij de zoektocht naar variabelen die van belang zijn bij het beantwoorden van de onderzoeksvragen, is zoveel mogelijk aangesloten bij eerder onderzoek over het onderwerp 'betaalbaarheid'.

1.5. Afbakening

De relatie tussen kenmerken van woondiensten, de kenmerken van huishoudens, de aanwezigheid van betaalbaarheidsrisico's en het hebben van schulden, is onderzocht onder huurders van sociale huurwoningen van TBV Wonen in de gemeente Tilburg. Onzelfstandige eenheden werden niet in het onderzoek meegenomen. Deze woningen maken maar een klein deel uit van de sociale woningvoorraad van TBV Wonen en worden veelal door studenten bewoond. Deze doelgroep heeft een positief perspectief op inkomensgroei, waarmee betaalbaarheidsrisico's in de toekomst snel afnemen.

De interventies die onderzocht zijn, beperken zich tot het niveau waarop TBV Wonen, de huurders van TBV Wonen of de gemeente Tilburg direct invloed kunnen uitoefenen.

1.6. Relevantie

Het onderzoek is relevant omdat de resultaten corporaties in het algemeen en TBV Wonen in bijzonder kan helpen bij het ontwikkelen van beleid om de betaalbaarheid te verbeteren. Voor corporaties zijn de resultaten daarnaast ook relevant omdat de door de politiek gevraagde maatregel om de huren te verlagen grote financiële consequenties heeft. Een verlaging van de huur leidt tot een lagere waarde van de woning en een beperking van de investeringscapaciteit. Het is daarom waardevolle informatie om de juiste samenstelling van woondiensten te kennen, zodat er geen onnodige waarde of investeringscapaciteit verloren gaat en huishoudens toch betaalbaar kunnen wonen.

De overheid heeft hierin ook een belang. Elke euro die niet aan huur ontvangen wordt, kan niet geïnvesteerd worden. Voor de kasstroom aan huur van één euro per maand kan ongeveer € 15,- worden geïnvesteerd. Voor de overheid levert elke euro investering minstens € 0,28 (en daarmee dus vijftien maal € 0,28 = € 4,20 per euro huur) aan belastingen op. Een investering van één euro levert namelijk € 0,17 op aan B.T.W. (21%). Als van de overgebleven € 0,83 omzet voor de bouw 30% aan bruto loon wordt uitgegeven waarover 40% belasting wordt geheven, levert dit de overheid € 0,10 op. De 25% vennootschapsbelasting die overheid heft over de winst, uitgaande van 5% op de omzet, levert € 0,01 op. Dit naast andere effecten zoals het verminderen van de werkloosheid, waardoor uitkeringen verminderen.

Het verlagen van de huur heeft ook effect op de overheidsuitgaven aan huurtoeslag. Bij een verlaging van de huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen levert dit maximaal een vermindering op van € 0,65 per euro huurverlaging.

Ook voor huurders is het onderzoek relevant want wonen is een primaire levensbehoefte en de gevolgen van schulden en huisuitzettingen zijn groot. Volgens Mullainathan & Shafir (2013) leidt het ervaren van een tekort aan geld, tijd, calorieën of sociale contacten tot een afname van de beschikbare cognitieve capaciteit en een afname de executieve controle.

Schulden zijn voor de hele maatschappij een last. Er zijn zowel niet-materiële als materiële kosten. Volgens Madern (2015) heeft het ervaren van armoede een negatief effect op de sociale participatie, fysieke en mentale gezondheid en spanningen binnen relaties. De materiële kosten hebben betrekking op de uitvoeringskosten van schuldhulpverlening, de belemmering van arbeidsparticipatie, huisuitzettingen en afsluitingen en het afschrijven van vorderingen. Madern (2015) heeft op basis van recent onderzoek een schatting gemaakt van schuld gerelateerde kosten van een huishouden in een schuldrisicogroep in een periode van tien jaar. Zij komt op een bedrag van € 103.787,-- per huishouden. Hiervan komt volgens APE, Aarts, Douma, Frierson & Schrijvershof (2011) 52% voor rekening van de gemeente, 2% komt ten laste van de crediteuren, de rest zijn kosten voor de rest van de maatschappij. Volgens Partners + Pröpper, Bogman en Van Summeren (2010) zijn de financiële consequenties voor een corporatie € 6850,-- (prijspeil 2010) per ontruiming als gevolg van de oninbare huur, kosten deurwaarder, gerechtelijke kosten, ontruimingskosten, kosten inboedelverwijdering, kosten van schadeherstel aan de woning en de kosten van de ondersteuning van medewerkers.

Het onderzoek is theoretisch relevant omdat de relatie onderzocht wordt tussen karakteristieken van de woondiensten, kenmerken van huishoudens, betaalbaarheidsrisico's en het hebben van een schuld. Onderzoek naar deze relaties op het gebied van betaalbaarheid ontbreekt tot op heden.

1.7. Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt het theoretisch onderzoek besproken. Op basis van een literatuurstudie wordt een theoretisch model ontwikkeld en worden hypothesen geformuleerd. Het empirisch deel wordt in hoofdstuk drie besproken. In hoofdstuk vier komen de resultaten aan bod. In de hoofdstukken vijf en zes vindt u de conclusies en aanbevelingen terug. Een reflectie op het onderzoek en de beperkingen ervan, worden in hoofdstuk zeven besproken. Hoofdstuk acht bestaat uit de verwijzingen en hoofdstuk negen uit de bijlagen.

2. Bestaat het noorden wel?

2.1. Inleiding

Dit onderzoek bestaat uit een theoretisch en empirisch deel. In dit hoofdstuk wordt het begrip betaalbaarheid aan de hand van relevante literatuur onderzocht en wordt bepaald welke variabelen van invloed zijn. Aan de hand van de bevindingen is een conceptueel model ontwikkeld dat in het tweede deel van het onderzoek wordt getoetst. Het onderzoek heeft niet tot doel gedrag te verklaren of te veranderen. Om die reden is er geen literatuur over gedragsverandering onderzocht. Ook de wijze waarop de kenmerken van woningen het meest effectief gewijzigd kunnen worden om de betaalbaarheid te verbeteren, is beperkt bestudeerd. Daarnaast is de 'betaalbaarheid' van dit moment onderzocht. De dynamiek in de tijd en mogelijke toekomstscenario's zijn niet verkend.

2.2. Betaalbaarheid

2.2.1. Definitie betaalbaarheid van wonen

Onderzoek naar de betaalbaarheid van woonlasten wordt al sinds het eind van de 19e eeuw uitgevoerd. In de literatuur worden verschillende definities gevonden. MacLennan & Williams (1990) spreken van betaalbaarheid indien een gegeven standaard van huisvesting kan worden genoten tegen een prijs of huur die in de ogen van een derde partij (meestal de overheid) geen onredelijk deel van het gezinsinkomen belast. Bramley (1990) is specifiek door te stellen dat er sprake is van betaalbaarheid als een huishouden naar geschiktheidsnormen (huishoudentype en grootte) een woning kan bewonen tegen een zodanige prijs dat er genoeg inkomen resteert om te kunnen leven op minimaal een armoedestandaard.

Volgens Stone (2006) komt betaalbaar van het wonen tot stand vanuit de relatie tussen het huishouden en de karakteristieken van de woning. Zowel de inkomsten, de woonlasten als het bestedingspatroon spelen een rol.

Uit bovenstaande definities blijkt dat er normen nodig zijn. Dit geldt zowel voor het bepalen van de geschiktheid van de woning voor het huishouden op het gebied van de kwaliteit en de grootte als voor het beoordelen van de verhouding tussen de woonlasten en het inkomen. Bij onderzoek naar betaalbaarheid, spelen variabelen een rol die betrekking hebben op:

- de woonlasten;
- de karakteristieken van de woning en;
- de kenmerken van het huishouden, waaronder het inkomen en het bestedingspatroon.

2.2.2. Meten

Lange tijd werd de ratio tussen, het bedrag dat een huishouden aan huur- of hypotheeklasten uitgeeft en het inkomen van het huishouden, gebruikt om de betaalbaarheid van het wonen in beeld te brengen. Deze ratio wordt de woonquote genoemd. Door de quote te vergelijken met normquotes kon bepaald worden of er sprake was van betaalbaarheid.

Deze benadering geeft echter geen duidelijk antwoord op de vraag of wonen nu wel of niet betaalbaar is (Haffner, 2010). Voor iemand met een inkomen van meer dan een miljoen euro per jaar is een woonquote van 60% geen enkel probleem, er blijft immers voldoende geld over om van te leven. Dat is bij een huishouden met een laag inkomen niet het geval. Bij hetzelfde percentage kunnen de minimaal noodzakelijke uitgaven voor een huishouden niet betaald worden vanuit het resterende huishoudenbudget na de betaling van de woonlasten.

De residuele benadering geeft een beter inzicht. Bij deze benadering wordt het resterende inkomen gebruikt, dat over blijft na de betaling van de woonlasten (Stone, 2006). Het voordeel is dat er absolute consumptiemogelijkheden van een huishouden in beeld worden gebracht. Vervolgens kan bepaald worden of er voldoende over blijft om de overige noodzakelijke uitgaven te kunnen betalen.

2.2.3. Normen

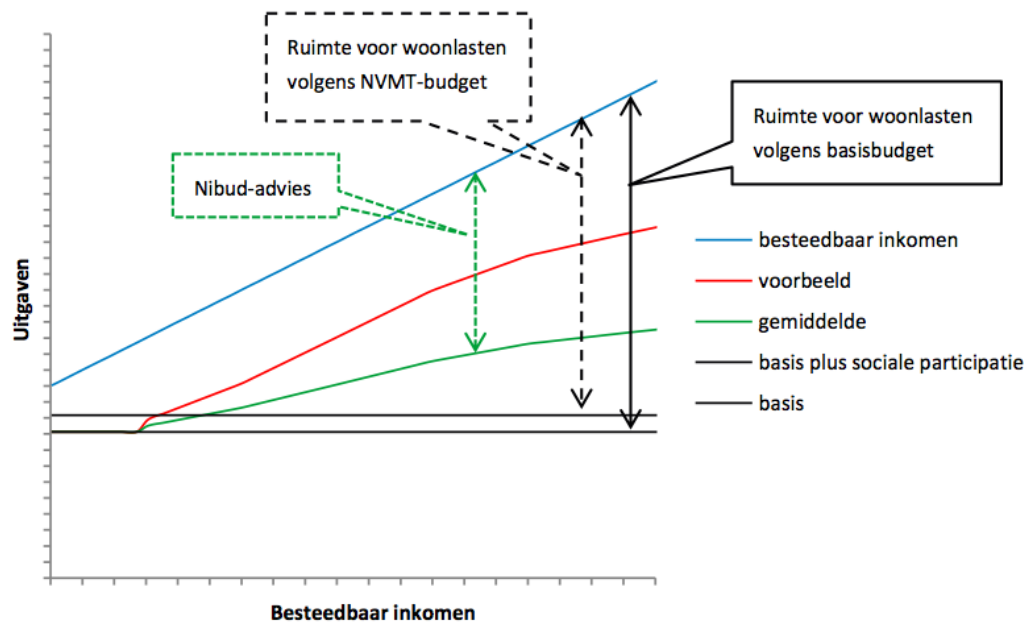
Uit bovenstaande definities blijkt dat er normen nodig zijn. Zowel voor het bepalen van de geschiktheid van de woning voor het huishouden, als voor het bepalen van de woonlasten tegenover het inkomen van het huishouden. Bij het meten van betaalbaarheid worden de woonlasten afgezet tegen het huishoudeninkomen. Zonder een norm over hoeveel een huishouden minimaal over moet houden, kan er geen uitspraak worden gedaan over de betaalbaarheid.

In Nederland zijn volgens OTB, Boelhouwer, P., Elsinga, M., Gruis, V., Priemus, H., Schaar, J. van der, & Thomsen, A. (2014) geen normen voor de betaalbaarheid van het wonen vastgesteld. Er zijn weliswaar beleidsmatige normen vastgelegd, maar deze veranderen jaarlijks met de huurstijgingen en er zijn geen normstellingen over wat een huishouden na het betalen van de woonlasten van een genormeerde kwaliteit minimaal over zou moeten houden voor haar overige minimaal noodzakelijke uitgaven. Minister Blok schrijft op 28 oktober 2013 naar aanleiding van een Kamervraag over een betaalbaarheidsonderzoek in Den Bosch het volgende (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, kenmerk 2013-0000663347):

"Het NIBUD³ hanteert referentiebedragen, die als een richtlijn voor huishoudens zijn bedoeld. Zo kunnen huishoudens, onder meer, inzicht krijgen in hoe hun uitgaven zich verhouden tot de uitgaven van vergelijkbare huishoudens. Het RIGO gebruikt deze referentiebedragen echter ten onrechte als een uitgavennorm. Ook het armoedecriterium van het SCP, waaraan het RIGO refereert, hanteert de referentiebedragen van het NIBUD. Het NIBUD legt echter geen normen op met betrekking tot een maximale woonquote in een sociale huurwoning."

Het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) gebruikt normen om de armoede in Nederland te meten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een basisbudget voor de noodzakelijke kosten die een huishouden moet maken om in de basale basisbehoefte te voorzien. Aanvullend hierop is een minimaal budget samengesteld voor sociale participatie. Uit onderzoek van Hoff, Van Gaalen, Soede, Luiten, Vrooman & Lamers (2010), blijkt dat deze pakketten aansluiten bij de opvattingen van de deelnemers aan het onderzoek. De normen die in recente onderzoek van het RIGO Research en Advies voor de gemeente Tilburg zijn gebruikt, zijn gebaseerd op gegevens van het NIBUD. Als de verwachte woonlasten van een huishouden hoger zijn dan het restant van het beschikbare inkomen en de bestedingen (buiten de woonlasten) van een gemiddeld huishouden met dezelfde kenmerken, is er volgens de onderzoekers sprake van te hoge woonlasten (groene pijl). Als de minimumbudgetten van het SCP worden gehanteerd (de lijnen 'basis' en 'basis plus sociale participatie'), dan blijft er bij een hoger besteedbaar inkomen een groter bedrag aan woonlasten over dat besteed kan worden, voordat de woonlasten te hoog worden.

³ "NIBUD" staat voor het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting en is een onafhankelijke stichting die informeert en adviseert over de financiën van huishoudens.



Figuur 2.1: Schema ruimte voor woonlasten. Overgenomen uit advies-bestuursadviescommissie-discussie-.pdf (Aedes, 2014, p. 9)

TBV Wonen heeft in maart 2014 ingestemd met het advies van de Bestuurscommissie Discussie Betaalbaarheid van Aedes⁴. In het advies werd de betaalbaarheid, de beschikbaarheid en kwaliteit van het wonen voor de doelgroep omschreven als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporaties en de overheid. Corporaties zorgen hierbij voor voldoende goede betaalbare woningen. Het Rijk legt helder vast wat voor de doelgroep van corporaties betaalbaar is en brengt de betaalbaarheid van deze groep voor woningen onder de aftoppingsgrens tot stand via de huurtoeslag. Corporaties en gemeenten leggen in de prestatieafspraken minimaal vast hoeveel woningen onder de aftoppingsgrens er in die gemeente moeten zijn en of deze bestaande woningen van voldoende kwaliteit zijn (Aedes, 2014). Uit deze omschrijving blijkt dat de corporaties van mening zijn dat de overheid moet bepalen wat voor doelgroepen betaalbaar is en dat in de prijsklasse tot aan de aftoppingsgrenzen de betaalbaarheid met de ondersteuning van huurtoeslag tot stand moet worden gebracht.

Zoals eerder geschetst, heeft de overheid geen normen vastgesteld voor de betaalbaarheid van huurwoningen. Toch zet zij op korte termijn instrumenten in om de betaalbaarheid te verbeteren of in ieder geval te stabiliseren. Zo wordt na zes jaar de passendheidstoets opnieuw ingevoerd. Corporaties worden verplicht om 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden bij een woningtoewijzing te huisvesten onder de aftoppingsgrens. Daarnaast heeft het kabinet de intentie om in 2016 de huursombenadering te implementeren. Met dit systeem worden zowel de totale stijging van de huursom als de maximale stijging per woning begrenst. Binnen de grenzen kan de corporatie bepalen of zij de huurverhogingen via de jaarlijkse huurverhoging of harmonisatie realiseert en of zij daarbij de verhouding tussen de huidige prijs en kwaliteit een rol laat spelen. Verder krijgen gemeenten meer mogelijkheden om invloed uit te oefenen op het beleid van corporaties. Dit geldt ook op het gebied van betaalbaarheid. Woningcorporaties moeten volgens de nieuwe wet naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de gemeente jaarlijks inzicht geven in deze bijdrage. De woonvisie is het belangrijkste instrument in de wet voor gemeenten om de betaalbaarheid te waarborgen. Er zijn in Nederland buiten de normen voor de huurprijs zoals eerder geschetst geen normen voor de kwaliteit van woningen in relatie tot de kenmerken van huishoudens.

⁴ Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties.

2.2.4. Conclusies

Betaalbaar wonen komt tot stand vanuit de relatie tussen het huishouden en de karakteristieken van de woning. Zowel de inkomsten, de woonlasten als het bestedingspatroon spelen een rol. Er is sprake van betaalbaarheid als een huishouden naar geschiktheidsnormen een woning kan bewonen tegen een zodanige prijs dat er genoeg inkomen resteert om te kunnen leven op minimaal een armoedestandaard. De beste meetsystematiek is de residuele benadering. Er zijn in Nederland geen normen voor betaalbaarheid. Er wordt alleen gestuurd op basis van huurprijzen in relatie tot het verkrijgen van huurtoeslag. Bij onderzoek naar betaalbaarheid spelen variabelen een rol die betrekking hebben op de woonlasten, de karakteristieken van de woning en de kenmerken van het huishouden, waaronder het inkomen en het bestedingspatroon.

2.3. Kenmerken van woningen

2.3.1. Inleiding

Tot enkele jaren terug werd in het kader van de betaalbaarheid van het wonen vooral gekeken naar de hoogte van de huur- of hypotheeklasten. Doordat de prijzen van energie de afgelopen jaren flink zijn gestegen, wordt in onderzoek naar betaalbaarheid steeds vaker de integrale woonlastenbenadering toegepast. Alle kosten die bij het bewonen van een woning onvermijdbaar zijn, worden in deze benadering meegenomen. Dat houdt in dat voor bewoners van huurwoningen onder de woonlasten de volgende kosten worden verstaan:

- bruto huur;
- uitgaven nutsvoorzieningen (inclusief belastingen) en;
- heffingen overige publieke lichamen.

2.3.2. Kenmerken van woningen, vaste woonlasten

Elk huishouden dat zelfstandig woont, krijgt met onvermijdbare kosten te maken. In onderstaande tabel worden deze weergegeven. Voor een eenpersoonshuishouden dat in Tilburg woont, betekent dat een bedrag van gemiddeld € 37,70 per maand (prijsspeil 2015).

Tabel 2.1 Niet beïnvloedbare woonlasten

Heffingen en vastrecht per jaar voor een eenpersoonshuishouden	bedrag
Rioolrecht Gemeente Tilburg huishouden	€ 33,65
Afvalstoffenheffing gemeente Tilburg	€ 252,95
Watersysteemheffing	€ 37,10
Zuiveringsheffing eenpersoonshuishouden (tarief meerpersoonshuishouden is € 147,96)	€ 49,32
Netwerkkosten stroom	€ 228,--
Aansluitkosten gas	€ 154,--
Vastrecht water	€ 74,67
Vermindering energiebelasting (heffingskorting)	-/- € 377,33
Totaal	€ 452,36

Er zijn woningen die qua energievoorziening zelfvoorzienend zijn en bijvoorbeeld niet aan het gasnet zijn gekoppeld. Omdat een huurder van een corporatiewoning hier vrijwel geen invloed op kan uitoefenen, worden deze netwerkkosten als 'niet-beïnvloedbaar' gekwalificeerd.

2.3.3. Kenmerken van woningen, variabele woonlasten

Een woningzoekende kiest bij de keuze van een woning de prijs en kwaliteit die aansluit bij de woonbehoefte en bestedingsruimte. Er is daarbij een afhankelijkheid van de aangeboden prijs, kwaliteit en beschikbaarheid van aanbod. De servicekosten maken deel uit van de huurprijs die in de huurovereenkomst tussen de huurder en verhuurder worden overeengekomen. Deze kosten worden in de advertentie en bij de aanbieding van de woning bij het adverteren en/of aanbieden van de

woning gespecificeerd. Ondanks dat een huurder de hoogte van de servicekosten individueel niet kan beïnvloeden, worden de servicekosten toch bij de beïnvloedbare woonlasten meegenomen. Een woningzoekende hoeft een woning met hoge servicekosten niet te accepteren.

Naast de huurprijs hebben de fysieke kenmerken invloed op de gebruikskosten van de woning. Uit onderzoek blijkt dat 42% van de spreiding in het energieverbruik wordt verklaard door woningkenmerken, terwijl bewonerskenmerken en gedrag verantwoordelijk zijn voor 4,2% (Guerra Santin & Itard 2010). Na de invoering van de EPC-normering (in 1996) wordt 3% tot 12% verklaard door bewonersgedrag. ECN, RIGO, Tigchelaar & Leidelmeijer (2013), komen op basis van de energiemodule WoON 2012 tot de conclusie dat 50% van de variatie in gasverbruik wordt bepaald door het aantal buitenzijden van de woning, 25% door het woonoppervlak en het aantal kamers, 25% procent door de energetische kwaliteit van de woning en 16% door gedrag. De invloed van gedrag wordt groter geacht dan uit regressieanalyses blijkt, omdat de woning- en huishoudenkenmerken niet onafhankelijk zijn van elkaar. In een gezinswoning wordt meer gas verbruikt dan in appartementen, omdat ze gemiddeld groter zijn en een minder gunstige bouwgeometrie hebben (meer buitenmuren), maar ook omdat er gemiddeld grotere huishoudens in wonen. En het elektriciteitsgebruik in grotere woningen is hoger doordat huishoudens in grotere woningen gemiddeld meer elektrische apparaten in huis hebben. Het verbruik van water is alleen afhankelijk van gedrag van huishoudens. De variabele kosten van het waterverbruik maken een beperkt deel uit van de totale kosten van nutsvoorzieningen.

Naast de omvang van energieverbruik, is ook de prijs waartegen het wordt ingekocht van belang. Volgens de Autoriteit Consument en Markt (2014) bedraagt het voordeel voor een huishouden dat nog niet is overgestapt maximaal € 390,- per jaar. Van alle huishoudens in Nederland is 38% nog nooit overgestapt.

2.2.4. Conclusies

Woonlasten bestaan uit de bruto huur, de uitgaven aan nutsvoorzieningen en heffingen van overige publieke voorzieningen. Een deel daarvan is niet beïnvloedbaar door een huishouden. Het deel wat wel door een huurder te beïnvloeden is, bestaat uit de hoogte van de brutohuur, het energie- en waterverbruik en de prijs waartegen de energie wordt ingekocht.

2.4. Kenmerken huishoudens

2.4.1. Inleiding

Uit de definiëring van betaalbaarheid blijkt dat de kenmerken van huishoudens van belang zijn. Deze kenmerken spelen een rol bij de bepaling of de kwaliteit van de woning volgens normen passend is voor het huishouden. Het inkomen van het huishouden is relevant om te kunnen bepalen of er van het inkomen voldoende budget overblijft nadat de woonlasten zijn betaald. Tot slot is het van belang om te weten wat het bestedingsgedrag van het huishouden is. Dit gedrag heeft namelijk invloed op het daadwerkelijk ontstaan van achterstanden ten opzichte van een theoretisch berekend maandelijks tekort of overschot.

2.4.2. Kenmerken samenstelling huishouden

Om het huishoudentype te kunnen bepalen is het nodig om de leeftijd van de hoofdbewoner te kennen en het aantal volwassenen en kinderen in het huishouden. Deze aantallen zijn ook nodig om het budget per huishouden te kunnen bepalen dat nodig is om in een bepaalde levensstandaard te voorzien.

2.4.3. Inkomen van het huishouden

De absolute consumptiemogelijkheden hangen samen met het inkomen van een huishouden. Om de bestedingsruimte te kunnen bepalen moet het netto inkomen bekend zijn. In Nederland wordt het armoedebeleid steeds vaker uitgevoerd via toeslagen en kortingen op heffingen. Volgens Soede (2011) ontvingen huishoudens op het minimumniveau in 2009 € 1711,-- per jaar aan inkomensondersteuning. Het bedrag aan toeslagen laat al jaren een stijgende trend zien.

Omdat de toeslagen en kortingen op heffingen de bestedingsruimte van huishoudens verhogen, worden deze meegenomen in het inkomensbegrip. Dit geldt ook voor de huurtoeslag. Deze toeslag wordt in sommige onderzoeken van de huur afgetrokken. In dit onderzoek is dat niet het geval en wordt er aangesloten bij de benadering van de Europese armoedegrens (Citro & Michael, 1995).

Omdat huurtoeslag een belangrijk instrument is om de woonlasten te beperken, wordt in bijlage A de werking van de wet op de huurtoeslag uitgelegd. In de Rijksbegroting 2016 is € 3,5 mrd (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2015) opgenomen voor huurtoeslag. Door de wijze waarop de wetgeving werkt, is het verlagen van huren voor huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag, een bot instrument. Als een corporatie de huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens met € 100,-- verlaagd, dalen de woonlasten slechts met € 35,--.

Een gemeente kan inkomensbeleid voeren door belastingen kwijt te schelden voor met name de groep met de laagste inkomens. Veel gemeenten hebben de volgende regelingen die invloed hebben op het besteedbaar inkomen van deze huishoudens:

1. Langdurigheidstoeslag;
2. Bijzondere bijstand;
3. Categoriele bijzondere bijstand;
4. Collectieve zorgverzekering voor minima en;
5. Kwijtschelding gemeentelijke belastingen.

2.4.4. Bestedingspatroon

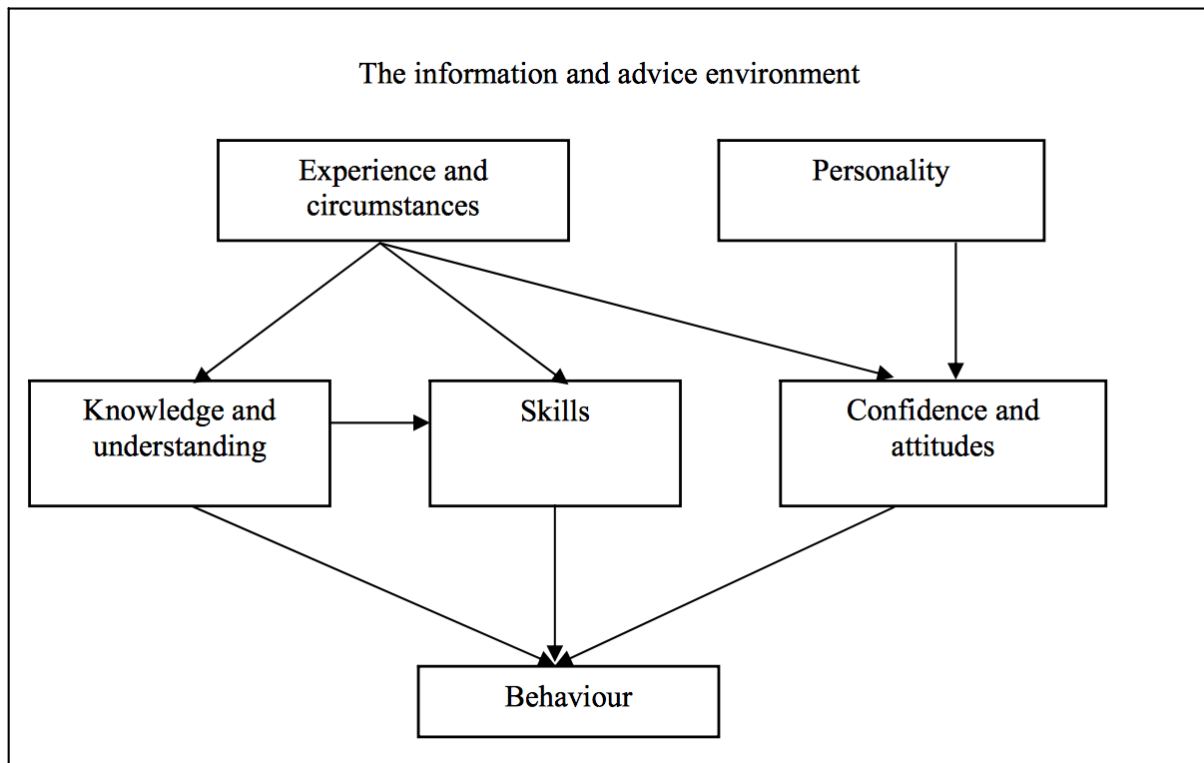
Het bestedingspatroon speelt een rol bij de totstandkoming van betaalbaarheid. Bij de preventie van en hulp bij het oplossen van schulden worden de begrippen 'financieel gezond' en 'financieel gezond gedrag' steeds vaker gebruikt (Madern 2015). De status waarbij er geen sprake is van achterstand in betalingen wordt geduid als 'financieel gezond'. Het gedrag dat bijdraagt aan deze situatie wordt gedefinieerd als 'financieel gezond gedrag'. Jungmann, Moerman, Schruer & Berg (2012) definiëren dit gedrag als volgt:

"Financieel gezond gedrag is gedrag dat voorkomt dat er achterstanden in betalingen ontstaan nu en in de toekomst. Om dit gedrag te vertonen is het noodzakelijk dat de uitgaven in lijn zijn met de inkomsten en dat er goed financieel beheer wordt gepleegd".

Voor het operationaliseren van 'financieel gezond gedrag' is aansluiting gezocht met het model 'financial capacity' (hierna te noemen financiële bekwaamheid) van de Financial Service Authority (FSA). Als aanvulling op andere modellen, neemt dit model naast de aanwezigheid van voldoende motivatie, kennis en vaardigheden ook de omstandigheden mee. Volgens FSA & Taylor (2009) blijkt dat omstandigheden twintig procent van de variantie van de mate van financiële bekwaamheid verklaren. Er zijn drie elementen die de 'financiële bekwaamheid' beïnvloeden:

- kennis en begrip;
- vaardigheden;
- vertrouwen en houding.

Deze factoren worden op hun beurt weer beïnvloedt door de ervaring van het individu, zijn omstandigheden en zijn persoonlijkheid, zie figuur 2.2.



Figuur 2.2: Model 'financiële bekwaamheid'. Overgenomen uit *Measuring financial capability: an exploratory study* (FSA, 2005, p. 49)

In het model van FSA worden vier domeinen benoemd die relevant zijn voor het meten van 'financiële bekwaamheid'. Dit zijn de domeinen 'managing money', 'planning ahead', 'making choices' en 'staying informed'.

'Managing money'

Dit domein is het hart van 'financiële bekwaamheid' en heeft betrekking op het gedrag dat ervoor zorgt dat de inkomsten en uitgaven in balans zijn. Dit moet voorkomen dat er schulden ontstaan. Om dit te realiseren moet een huishouden haar bestedingen zorgvuldig bijhouden.

'Planning ahead'

Het is belangrijk om te kunnen anticiperen op onvoorziene en voorziene omstandigheden. Iemand die 'financieel bekwaam' is, houdt hiermee rekening en zorgt ervoor dat afspraken kunnen worden nagekomen. Een voorbeeld van zo'n afspraak is de betaling van een verzekering waarvoor één factuur per jaar wordt verstuurd.

'Making choices'

Dit domein heeft betrekking op het aanschaffen van financiële producten. Dit deel is voor huurders van minder belang omdat zijn vanwege het ontbreken van een eigendomssituatie niet te maken met complexe financiële producten zoals een hypotheek. Ook hoeven ze geen opstalverzekering af te sluiten.

'Staying informed'

Het is belangrijk om geïnformeerd te blijven over ontwikkelingen. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van de economie, de wijziging van de hoogte van uitkeringen, de mogelijkheden om toeslagen en kortingen te ontvangen en de aanwezigheid van nieuwe financiële producten. Daarnaast is het van belang om bij een (dreigende) schuldensituatie te weten waar hulp en advies kan worden ingewonnen.

2.4.5. Conclusies

Om de kenmerken van huishoudens te meten is het nodig om te weten hoeveel volwassenen en kinderen deel uitmaken van het huishouden. Voor het bepalen van het inkomen is het van belang om ook de toeslagen en kortingen te kennen. Deze bepalen namelijk mede het te besteden huishoudenbudget. Om bestedingspatronen te leren kennen is het belangrijk om te kunnen bepalen in hoeverre het huishouden erin slaagt om maandelijks rond te komen en in welke mate zij haar bestedingen bijhoudt en of zij vooruit plant.

2.5. Risico

2.5.1. Begrip risico

De onderzoeken die naar betaalbaarheid worden uitgevoerd, geven geen inzicht in de absolute betaalbaarheid, er zijn immers geen normen, maar geven een indicatie of huishoudens betaalbaarheidsrisico's lopen. Risico's hoeven niet per definitie te leiden tot schulden. Er kan wellicht spaargeld aanwezig zijn of financiële ondersteuning van familie of vrienden. Ook kan er bewust gekozen worden voor overconsumptie aan wonen en wordt er op andere uitgaven bezuinigd.

Een risico kan omschreven worden als een gebeurtenis en het effect (de oorzaak), de blootstelling aan het effect en het mogelijke schadelijke gevolg van deze blootstelling (Halman, 2014). Bij betaalbaarheid is de gebeurtenis de relatie tussen de kenmerken van de woning en het huishouden en een eventuele veranderingen van een of meerdere kenmerken. Het effect is de situatie dat het inkomen bij het aanwezige bestedingspatroon onvoldoende is om alle minimaal noodzakelijke lasten te betalen. Indien het huishouden haar inkomen of bestedingspatroon onvoldoende kan aanpassen, wordt zij blootgesteld aan de kans dat schulden ontstaan. Het schadelijke gevolg, een betalingsachterstand bij een corporatie, kan tot een ontruiming leiden. Ook andere schadelijke effecten zijn mogelijk zoals bijvoorbeeld het bezuinigen op gezondheidszorg, sociale participatie en onderwijs.

In dit onderzoek wordt het begrip betaalbaarheidsrisico als volgt gedefinieerd:

Er is sprake van een betaalbaarheidsrisico als het residuele bedrag na betaling van de huur en geprognostiseerde overige woonlasten lager is dan budgettair nodig is om een zelfstandig huishouden te kunnen voeren op de armoedegrens 'basis plus sociale participatie' van het SCP.

Er is gekozen voor de referentie 'basis plus sociale participatie' om het risico te kunnen afmeten, omdat dit budget aansluit bij internationaal onderzoek naar armoede. Daarnaast blijkt uit onderzoek met focusgroepen (Hoff et al., 2010) dat er consensus is over het budget onder de deelnemers aan deze onderzoeken.

Het begrip 'schuld' kan volgens Betti, Dourmashkin, Rossi & Yin (2007) op verschillende manieren gedeut worden:

1. Een objectief kwantitatief model definieert schuldenproblematiek als een onmogelijkheid om schulden af te lossen als een bepaald niveau van schulden is bereikt (bepaald door inkomen en bezittingen)
2. Een subjectief model stelt dat schuldenproblematiek wordt bepaald door de beleving van mensen die ervaren dat door schulden hun levensstandaard in gevaar wordt gebracht
3. In het geval van een administratief model is er sprake van schuldenproblematiek indien de schulden niet worden afgelost en deze officieel worden geregistreerd of via een rechtszaak worden afgehandeld, bijvoorbeeld bij een faillissementsaanvraag.

Het kwantitatieve model wordt in het werkveld van schulpverlening gebruikt en sluit het best aan bij het doel van dit onderzoek.

2.5.2. Conclusies

In dit onderzoek wordt gesproken over een betaalbaarheidsrisico als er is sprake als het residuele bedrag na betaling van de huur en geprognoseerde overige woonlasten lager is dan budgettair nodig is om een zelfstandig huishouden te kunnen voeren op de armoedegrens 'basis plus sociale participatie' van het SCP. Schuld kan het best gedefinieerd worden als de onmogelijkheid om schulden af te lossen (bepaald door inkomen en bezittingen) als een bepaald niveau van schulden is bereikt.

2.6. Mitigatie van de risico's

2.6.1. Maatregelen

In paragraaf 2.2.3 zijn de maatregelen besproken die de overheid neemt om de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren. Aanvullend op de (her)invoering van de passendheidstoets, invoering van de huursombenadering en de extra mogelijkheden van lokale overheden, wordt de invoering van een woonlastenfonds als instrument benoemd. Met een woonlastenfonds past de gemeente tijdelijk bij waar huishoudens financieel in de problemen zijn gekomen door baanverlies, scheiding of arbeidsongeschiktheid, huurverhoging of gebrek aan passende goedkopere woonruimte. In Tilburg is onlangs gestart met de inzet van een woonlastenfonds.

Daarnaast wil de overheid meewerken aan de ontwikkeling van flexibele woon- en huurconcepten om de doorstroming te verbeteren. De betaalbaarheid wordt verbeterd als goedkope woningen sneller vrijkomen voor diegenen die hier qua inkomen op zijn aangewezen. Tot slot is het volgens Minister Blok wenselijk dat gemeenten en verhuurders niet alleen afspraken maken over het aantal woningen dat gebouwd moet worden, maar ook over de kwaliteit. Als de kwaliteit vermindert, kunnen ook de huren lager blijven. Daarbij zouden corporaties ook nieuwe vormen van betaalbare woningen kunnen ontwikkelen, bijvoorbeeld door het herbestemmen van bestaande gebouwen.

Bruijns (2015) onderzocht de maatregelen die corporaties nemen om de betaalbaarheid te verbeteren. De conclusie is dat er vooral geïnvesteerd wordt in de verbetering van de energieprestatie van woningen. PBL & Middelkoop (2014) onderzochten voor wie energiebesparing loont. Geconcludeerd wordt dat bij huurders die zuinig omgaan met energie de woonlasten stijgen bij energiebesparende maatregelen door de verhuurder. Ook huurders zonder recht op huurtoeslag lopen meer risico dat de woonlasten stijgen, omdat de huurverhoging niet wordt gecompenseerd door een hogere toeslag. Ouderen zijn extra kwetsbaar voor een slechte energieprestatie van hun woning omdat zij gezien hun leeftijd en leefpatroon op de woning op een hogere temperatuur verwarmen en voor een langere tijdsduur. Hierdoor stijgt het verbruik. Door de vergrijzing zal het huishoudelijk energieverbruik bij ongewijzigd investerings- en verhuisgedrag stijgen.

Corporaties kunnen met hun huurbeleid de woonlasten beïnvloeden. Hierin zijn de volgende elementen te onderscheiden:

- De jaarlijkse huurverhoging op 1 juli;
- Het harmonisatiebeleid, de huurprijsaanpassing als een woning wordt opgezegd en;
- De prijsstelling bij investeringen zoals de verbetering van de energieprestatie en de bepaling van de huur van nieuwe woningen.

Uit de analyses van drie huurstrategieën (Conijn, De Groot & Schilder, 2015), blijkt dat het weinig efficiënt is om via generiek huurbeleid de risico's te verlagen. Het afzien van boven inflatoire huurverhogingen verkleint het aandeel huurders met een betaalbaarheidsrisico met maximaal 1%. Bij het bevroren van huren daalt het aantal huurders met een risico met maximaal 2 procentpunt. In de derde strategie werd uitgegaan van een taakstelling om de groep huurders met een betaalbaarheidsrisico met 33% af te laten nemen. Hiervoor moeten corporaties afzien van de harmonisatie en huurverhogingen. Slechts 30% van de onderzochte corporaties kan dit uitvoeren zonder in financiële problemen te komen.

2.6.2. Experimenten en initiatieven

De afgelopen jaren zijn er in Nederland verschillende experimenten uitgevoerd en initiatieven gestart rondom het thema "betaalbaarheid". Hieronder een aantal voorbeelden.

'Huur op Maat'

In 2008 startten dertien woningcorporaties het experiment 'huur op maat'. Bij dit experiment werd door de corporaties op basis van tabellen, korting gegeven op de marktconforme huur. De korting was gebaseerd op het huishoudinkomen. Op deze manier betaalden huurders met een laag inkomen een lagere huur voor een vergelijkbare woning dan huurders met een hoger inkomen. Elk jaar moesten huurders hun inkomensgegevens aanleveren om opnieuw de korting te berekenen. Het experiment moest onder andere zorgen voor meer betaalbare woningen, meer keuzevrijheid en gemengde wijken. In 2012 heeft minister Spies aangegeven dat het experiment niet mocht worden doorgezet. Inkomensbeleid hoort volgens de overheid bij de overheid thuis.

'Flexibel Huren'

In Amsterdam zijn drie corporaties gestart met de pilot 'flexibel huren'. Huurders met een inkomen tussen de € 29.900,-- en € 44.656,-- en die in een sociale huurwoning wonen, kunnen met korting een woning uit de vrije sector huren. Dit moet ervoor zorgen dat er meer doorstroming komt in de sociale huursector en er meer goedkopere huurwoningen vrijkomen.

'Compensatie huurverhoging'

Woningcorporatie Havensteder uit Rotterdam gaf in 2014 huurders met een laag inkomen eenmalig een tegemoetkoming van € 200,--. Dit om de huurverhoging te compenseren. In 2015 heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) laten weten dat er sprake is van inkomenspolitiek. Dat hoort thuis bij de overheid en daarom mag Havensteder de uitkeringen niet meer toepassen. Woningcorporatie Stadlander uit Bergen op Zoom geeft huurders die kwijtschelding krijgen van de gemeentelijke heffingen, een eenmalige korting op de huur. Hierdoor ontvangen deze huishoudens over 2015 geen huurverhoging. Omdat aangesloten wordt bij het gemeentelijk kwijtscheldingsbeleid voert Stadlander geen eigen inkomensbeleid.

'Reimarkt'

Reimarkt is een initiatief van KAW en KUUB en heeft als doel om via een retailformule de energiebesparing en verbetering van het wooncomfort van zowel particuliere- als huurwoningen te versnellen. Zij werken daarbij intensief samen partners, waaronder woningcorporaties. Het idee achter de formule is dat bewoners op eigen initiatief de energieprestatie van de woning kunnen verbeteren, waardoor de woonlasten dalen. Dit is een verschil met veel energiebesparingsprojecten waarbij het initiatief en daarmee de timing vaak bij de corporatie ligt. Reimarkt is op dit moment actief in Enschede en West-Brabant.

'Zonnepanelen zonder huurverhoging'

Woningcorporatie Actium bracht bij ongeveer 600 huurwoningen in 2014 zonnepanelen aan zonder de kosten aan de huurders door te rekenen. Door deze maatregel zullen bij een gelijkblijvende verbruik door het huishouden, de woonlasten dalen. Daarnaast levert de maatregel een bijdrage aan het verbeteren van de energieprestatie van de woningen.

'Community Woonlasten de Baas, Den Bosch'

Deze community bestaat uit een brede groep bewoners, professionals en bestuurders. Zij zetten zich gezamenlijk in tegen het woonlasten- en armoedeprobleem in 's-Hertogenbosch. De kracht zit in de bundeling van de expertise en het integraal benaderen van woonlasten en armoedeproblemen. Via de website www.woonlastendebaas.nl bieden zij huishoudens hulp bij het verbeteren van de betaalbaarheid.

'Goedkope nieuwbouw'

Door conceptueel te bouwen, ontstaan mogelijkheden om voor een huur van € 550,-- per maand rendabele nieuwbouwwoningen te bouwen. Het gaat om het gebruik van gestandaardiseerde oplossingen en inzet van prefab bouwsystemen om de bouwsnelheid te verhogen en de faalkosten te verlagen. Woningen met een oppervlak van circa 110 m² GBO kunnen inclusief bijkomende kosten worden aangeboden vanaf circa € 80.000,-- (exclusief BTW)(Kools, Vlek & Klaasse, 2014).

'Nul op de meter'

Bij de renovatie en bouw van '0 op de meter woningen' is het uitgangspunt dat de woning op jaarbasis meer energie oplevert dan dat er wordt verbruikt. Het idee is om de energierekening van de huurder te gebruiken om investeringen mogelijk te maken. Een corporatie vraagt bovenop de huur een vergoeding voor de energie. De wetgeving die nodig is om dit mogelijk te maken, is in ontwikkeling.

2.6.3. TBV Wonen

In dit onderzoek zijn woondiensten gedefinieerd als het recht op het gebruik van een woning met een bijbehorend dienstenpakket. TBV Wonen biedt haar huurders een dienstenpakket dat de woonlasten kan verminderen:

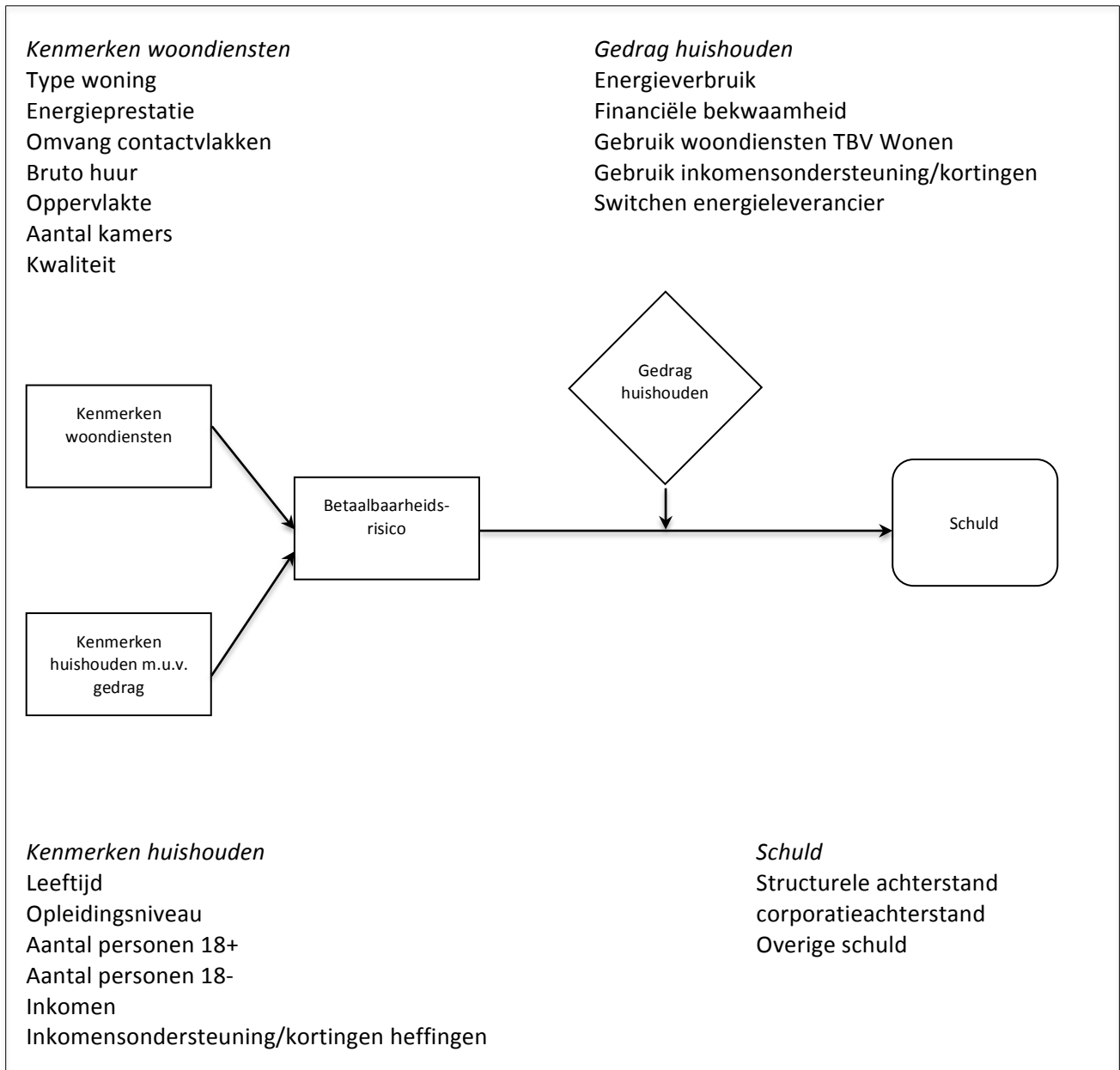
- Glas- en onstopplingsverzekering (kosteloos);
- Huurdersonderhoud wordt kosteloos door TBV Wonen uitgevoerd;
- Korting via collectieve energie inkoop;
- Aanbod om met korting energiebesparende producten aan te schaffen en;
- Woonlastenadvies via www.woninginzicht.nl.

2.6.4. Conclusies

Corporaties zetten vooral in op de verbetering van de energieprestatie van woningen om de betaalbaarheid te verbeteren. Dit is niet voor alle huishoudens lonend. Generiek huurbeleid om de betaalbaarheid fors te verbeteren is ineffectief en voor veel corporaties niet haalbaar. Er zijn initiatieven om de betaalbaarheid op andere manieren te verbeteren. TBV Wonen biedt aanvullende woondiensten aan om de betaalbaarheid te verbeteren.

2.7. Conceptueel model en hypothesen

Met het conceptueel model worden schematisch de verbanden tussen de variabelen weergegeven. Vanuit de kenmerken van de woondiensten en die van de huishoudens met uitzondering van gedragscomponenten, wordt op basis van de daadwerkelijke huurlasten en geprognostiseerde overige woonlasten bepaald of er een betaalbaarheidsrisico aanwezig is. Vervolgens wordt onderzocht welke relatie het gedrag van het huishouden heeft met het hebben van een schuld. Uit de literatuur blijkt dat per onderdeel de volgende variabelen relevant zijn.



Figuur 2.3: Conceptueel model betaalbaarheidsrisico - schuld.

De gedachte achter het model is dat het betaalbaarheidsrisico bepaald wordt vanuit de kenmerken van het huishouden en de karakteristieken van de woning. Een hogere huur, slechtere energieprestatie, meer contactvlak en grotere oppervlakte, zorgen bij een gelijk inkomen van het huishouden tot een groter betaalbaarheidsrisico. Een lager besteedbaar inkomen en meer personen in een huishouden in een woning met gelijke kenmerken, zorgt ook voor een toename van het betaalbaarheidsrisico. Of een betaalbaarheidsrisico daadwerkelijk tot een schuld leidt, is afhankelijk van de hoogte van het risico en gedrag van het huishouden. Een huishouden kan de kans op het ontstaan van een schuld verkleinen door het energieverbruik te beperken en de energie goedkoper in te kopen, 'financieel bekwaam' gedrag te vertonen, gebruik te maken van de woondiensten van de corporatie en gebruik te maken van de mogelijke inkomensondersteuning waar het huishouden recht op heeft. Op basis van de aanwezigheid van een betaalbaarheidsrisico en schuld worden vier kwadranten onderscheiden:

1. Betaalbaarheidsrisico en schuld;
2. Betaalbaarheidsrisico en geen schuld;
3. Geen betaalbaarheidsrisico en schuld en;
4. Geen betaalbaarheidsrisico en geen schuld.

Door de groepen met elkaar te vergelijken ontstaat inzicht in de mogelijke relaties tussen de variabelen. Afhankelijk van het meetniveau van de variabelen kan bepaald worden welke relaties significant zijn.

Onderstaande hypothesen worden met de beschikbare data getoetst:

Lange tijd was de opvatting binnen de corporatiesector dat betaalbaarheid tot stand kwam doordat corporaties woningen onder de huurtoeslaggrens aanboden. Door de inzet van huurtoeslag kwam betaalbaarheid tot stand. Vandaar dat met de gegevens uit het onderzoek de volgende hypothese wordt onderzocht:

H1₀ Er is geen samenhang tussen de kenmerken van de woning en het hebben van een schuld;

H1_A Er is samenhang tussen de kenmerken van een woning en het hebben van een schuld.

Doordat in recente onderzoeken naar betaalbaarheid uitgegaan wordt van betaalbaarheidsrisico's is de tweede hypothese die wordt getoetst de volgende:

H2₀ Er is geen samenhang tussen de hoogte van het betaalbaarheidsrisico en het hebben van een schuld;

H2_A Er is wel samenhang tussen de hoogte van het betaalbaarheidsrisico en het hebben van een schuld.

Volgens de invoering van de nieuwe passendheidstoets wordt de betaalbaarheid van sociale huurwoningen verbeterd door huishoudens, die afhankelijk zijn van huurtoeslag, een woning aan te bieden onder de aftoppingsgrenzen. De volgende hypothese wordt getoetst:

H3₀ Bij huishoudens die volgens de nieuwe passendheidstoets 'passend wonen' is er geen samenhang tussen de hoogte van het betaalbaarheidsrisico en het hebben van een schuld;

H3_A Bij huishoudens die volgens de nieuwe passendheidstoets 'passend wonen' is er wel samenhang tussen de kenmerken van een woning en het hebben van een schuld.

In het conceptueel model wordt uitgegaan van het feit dat het gedrag van het huishouden een relatie heeft met het ontstaan van een schuld. De vierde te toetsen hypothese luidt:

H4₀ Er is samenhang tussen gedrag gerelateerd aan betaalbaarheid en het hebben van een schuld;

H4_A Er is geen samenhang tussen gedrag gerelateerd aan betaalbaarheid en het hebben van een schuld.

3. De samenstelling van een kompas

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt omschreven hoe de verschillende variabelen zijn geoperationaliseerd en hoe de data is verkregen. Aangezien het onderzoek gericht is op de samenhang tussen verschillende kenmerken is dit deel van het onderzoek kwantitatief van aard. Omdat slechts een gedeelte van de benodigde informatie bekend is uit beschikbare databronnen (secundaire data), is een enquête uitgezet onder de huurders van sociale huurwoningen van TBV Wonen om de ontbrekende gegevens te verzamelen (primaire data). In bijlage F vindt u een overzicht van alle gebruikte variabelen, hun bron en het meetniveau.

3.2. Operationaliseren kenmerken woondiensten

Uit de literatuurstudie blijkt dat voor onderzoek naar betaalbaarheid de volgende kenmerken van de woondiensten relevant zijn:

- Type woning
- Energieprestatie
- Omvang contactvlakken
- Bruto huur
- Oppervlakte
- Aantal kamers
- Kwaliteit

TBV Wonen heeft bovenstaande gegevens in haar administratiesystemen op woningniveau vastgelegd. Alle woningen van TBV Wonen zijn voorzien van een energiecertificaat. Wijzigingen van karakteristieken van de woningen die relevant zijn voor de energieprestatie en die zijn uitgevoerd na de uitgifte van het certificaat zijn administratief verwerkt. Hiermee is van elke woning een actuele energie-index bekend. Dit is een indicator van de energieprestatie van de woning. Hoe lager de waarde des te beter de energieprestatie. Om een relatie te kunnen leggen tussen de kwaliteitsaspecten van de woning en de energiekosten van een huishouden, dat ook afhankelijk is van gedrag, is per woning ook het theoretisch energieverbruik meegenomen. In deze prognose is de omvang van de contactvlakken meegenomen. Het theoretische energieverbruik is berekend volgens de EPA-methodiek (methodiek volgens het Energie- prestatieadvies ISSO 82.3, 2009) met de correctie dat uitgegaan is van een gemiddelde woningtemperatuur van 16 graden in plaats van 18 graden. Uit de praktijk blijkt dat met deze aanpassing beter wordt aangesloten bij het daadwerkelijke verbruik. Deze primaire energie is de energie die jaarlijks met het verwarmings- en ventilatiesysteem aan de woning moet worden toegevoegd om het warmteverlies bij een gemiddelde binnentemperatuur in de woning van 16 graden te compenseren.

De bruto huurprijs is de prijs die de huurder maandelijks aan de corporatie betaald voor de afgenomen woondiensten. In dit bedrag zijn ook de servicekosten opgenomen. Aangezien een aantal huurders gebruik maakt van collectieve warmtesystemen, zijn de elementen in de servicekosten die daarop betrekking hebben uit het bedrag gehaald.

Om inzicht te krijgen in de kwaliteitsconsumptie is gebruik gemaakt van het woningwaarderingssysteem (WWS) dat geldig was op 17 september 2015. Dit systeem bepaalt de maximale huur van sociale huurwoningen. Elk onderdeel, zoals bijvoorbeeld de oppervlakte van ruimtes, de aanwezigheid sanitair en de kwaliteit van de omgeving, levert punten op. Bij elkaar opgeteld, leveren de punten een maximale huurprijs. In de woningwaardering is ook het aantal kamers opgenomen.

TBV Wonen biedt haar huurders meer dan alleen een woning met haar kenmerken. Er worden aanvullende diensten aangeboden. Omdat een huurder zelf kan kiezen of de diensten worden afgenomen, is het gebruik van aanvullende woondiensten bij het onderdeel 'gedrag' meegenomen.

3.3. Operationaliseren kenmerken huishouden

Uit het theoretisch onderzoek kwamen de volgende relevante kenmerken van een huishouden naar voren:

- Leeftijd
- Opleidingsniveau
- Aantal personen 18+
- Aantal personen 18-
- Inkomen
- Inkomensondersteuning/kortingen heffingen

TBV Wonen heeft geen actuele gegevens van de kenmerken van de huishoudens. Deze gegevens zijn verzameld door gebruik te maken van een enquête. Voor wat betreft de kenmerken van het huishouden is gevraagd naar het aantal volwassenen en het aantal minderjarigen in het huishouden, de leeftijd van de bewoners, het opleidingsniveau en het besteedbare- en bruto inkomen van het huishouden. Deze laatste variabele is meegenomen omdat binnen de volkshuisvesting vaak beleid wordt gemaakt op deze inkomensregistratie. Omdat het lastig is om netto inkomens om te rekenen naar bruto inkomens, is ook het bruto inkomen in de vragenlijst opgenomen. Het besteedbare inkomen is het bedrag dat het huishouden daadwerkelijk maandelijks kan besteden. Toeslagen en kortingen op heffingen vergroten het besteedbare inkomen en zijn om die reden ook opgevraagd.

3.4. Risico

Het risico per huishouden is een samengestelde variabele die als volgt is berekend. Allereerst zijn de woonlasten van de woning bepaald door de bruto huur, de theoretische primaire energiekosten, de gemiddelde verbruikskosten van water en niet-beïnvloedbare woonlasten gesommeerd. Vervolgens is het budget dat het huishouden op basis van het basis-plus-sociale-participatie-budget van het SCP (exclusief woonlasten) nodig heeft aan de woonlasten toegevoegd. Dit bedrag is afgezet tegenover het besteedbare inkomen van het huishouden. Als het inkomen onvoldoende is, is er sprake van een risico (negatief getal). Is het inkomen voldoende dan is er geen sprake van een risico (positief getal). Het risico wordt dus uitgedrukt in een getal dat zowel een negatieve als positieve waarde kan hebben. Hieronder is de formule weergegeven waarmee het risico is berekend.

$$R = I - (H + E + V + NVMT)$$

R	=	risico
I	=	te besteden huishoudinkomen
H	=	bruto huur
E	=	theoretische primaire energiekosten
V	=	vaste woonlasten (niet beïnvloedbaar) inclusief verbruikskosten water
$NVMT$	=	budget huishouden op basis van basis plus sociale participatie

De primaire energiekosten zijn bepaald door het theoretische energieverbruik te vermenigvuldigen met de gemiddelde energietarieven 2015 volgens MilieuCentraal en voor wat betreft de complexen die aangesloten zijn op een collectief verwarmingssysteem dat geen gebruik maakt van gas op basis van de prijs per MJ van Ennatuurlijk BV.

Tabel 3.1 - Kosten per eenheid warmte, elektriciteit, gas en water

Tarieven inclusief heffingen	bedrag
1 GJ	€ 22,64
1 kWh	€ 0,22
1 m3 gas	€ 0,62
1 m3 water	€ 0,84

Uit de bestudeerde literatuur blijkt dat er geen normen zijn om te kunnen bepalen of er sprake is van betaalbaarheid. Om toch een referentie te hebben, is gebruik gemaakt van het basis-plus-sociale-participatie-budget van het SCP dat ook wel het 'Niet Veel Maar Toereikend' budget (NVMT) wordt genoemd. Het voorziet in de basale uitgaven van een huishouden en mogelijkheden voor sociale participatie.

Tabel 3.2 - Budget basis plus sociale participatie eenpersoonshuishouden 2014 (SCP)

Onderdelen exclusief woonlasten	bedrag
Inventaris, onderhoud huis en tuin	€ 99,--
Telefoon, kabel en internet	€ 51,--
Verzekeringen	€ 40,--
Ziektekostenverzekering	€ 78,50
Niet vergoede ziektekosten	€ 20,--
Voeding	€ 180,--
Kleding	€ 53,--
Was- en schoonmaakartikelen	€ 9,--
Persoonlijke verzorging	€ 21,--
Vervoer	€ 13,--
Diversen	€ 20,--
Bezoek ontvangen	€ 20,--
Op bezoek gaan	€ 6,--
Vakantie	€ 24,--
Uitgaan	€ 17,--
Extra vervoer	€ 7,--
Sport en hobby	€ 17,--
Bibliotheek	€ 2,--
Totaal	€ 677,50

Het totaalbedrag is voor 2015 gecorrigeerd met de inflatie over 2014 van 1% (CBS, 2015). Er is gerekend met een budget van € 684,28 per maand voor een eenpersoonshuishouden. Om het budget aan te kunnen passen aan andere huishoudensamenstellingen is gebruik gemaakt van de CBS-equivalentiefactoren. Deze equivalentiefactoren geven de schaalvoordelen weer van het voeren van een gemeenschappelijk huishouden. Deze kennen een duidelijke empirische basis (Soede, 2011). De CBS-equivalentiefactoren (E) worden berekend aan de hand van het aantal volwassenen (V) en het totale aantal minderjarige kinderen (K) in het huishouden volgens de volgende formule:

$$E = \sqrt{V + 0,8 * K}$$

De equivalentiefactoren zijn gebaseerd op het totaalbudget, inclusief de kosten van het wonen. De kosten van wonen kennen andere schaalvoordelen dan de uitgaven van kleding en voeding. Iemand kan alleen in een eengezinswoning wonen maar ook met vijf personen. Voor voeding en kleding geldt dat niet of in mindere mate. Niet iedereen in het huishouden kan dezelfde kleding dragen.

Het PBL heeft daarom voor haar studie naar woonlastenrisico's (PBL, 2014) de correctiefactor bepaald die nodig is om de equivalentiefactor aan te passen naar het huishoudenbudget minus de woonlasten.

$$Ew = E * \sqrt[n-1]{(0,884)}$$

E = Equivalentiefactor gemeenschappelijk huishouden

Ew = Equivalentiefactor exclusief woonlasten gemeenschappelijke huishouden

3.5. Gedrag

In het conceptuele model wordt uitgegaan van de veronderstelling dat gedrag invloed heeft op het daadwerkelijk ontstaan van achterstanden bij de aanwezigheid van een risico. Om dit gedrag te kunnen meten, zijn vragen opgenomen in de enquête. Deze hebben betrekking op de volgende onderdelen:

- Gebruik inkomensondersteuning;
- Voorschot energiekosten huishouden;
- Gebruik service om reparaties kosteloos door TBV Wonen te laten uitvoeren;
- Gebruik aangeboden woonlastencheck;
- Gebruik aanbod om met korting energiebesparende producten te kopen;
- Gebruik aanbod TBV Wonen om goedkoop energie in te kopen;
- Houding en gedrag voor de onderdelen 'making ends meet' en 'planning ahead' en;
- Switchen energieleverancier.

Gezien de omvang van de gevraagde gegevens van huurders, zijn voor wat betreft het meten van de 'financiële bekwaamheid' alleen vragen opgenomen uit de twee belangrijkste pijlers van financiële bekwaamheid, namelijk 'making end meets' en 'planning ahead'.

3.6. Schuld

Om te kunnen bepalen of er sprake is van schuld of schuldenproblematiek is het nodig om te kunnen bepalen hoe hoog het niveau van schulden is en of het mogelijk is om met het inkomen en de bezittingen de schuld af te lossen. Bij de ontwikkeling van de enquête is uitgebreid met een groep van 16 huurders gesproken over dit deel van het onderzoek. Het delen van deze informatie werd als zeer privacygevoelig ervaren. Men was unaniem van mening dat huurders deze data niet met de corporatie zouden gaan delen.

Om de aanwezigheid van een schuld te kunnen meten is in dit onderzoek sprake van een structurele achterstand als er minimaal sprake is van een van de volgende situaties:

- de aanwezigheid van een huurachterstand op de peildatum 17 september 2015 bij TBV Wonen. De achterstanden zijn geschoond op de aanwezigheid van huurders die de huur structureel te laat betalen, de zogenaamde 'slepers';
- het antwoord "altijd" of "meestal" op de vraag of de afgelopen twaalf maanden het geld opraakte voor het eind van de maand;
- het antwoord "ja" is op de vraag of het huishouden het afgelopen jaar geldproblemen had. Geldproblemen werden toegelicht als de situatie dat het huishouden twee maanden of meer achter liep met betalingen van belangrijke uitgaven zoals huur, energie- en/of zorgverzekering.

Omdat hierdoor schuld alleen op 'nominaal' niveau kan worden gemeten, een schuld is wel of niet aanwezig, zijn de statistische toetsen die gebruikt kunnen worden beperkt. Alleen een logistische regressieanalyse is mogelijk.

3.7. Proces dataverzameling

Hieronder kunt u de chronologische volgorde nalezen van de verzameling van de data:

- Begin juli 2015 werd op basis van het conceptuele model en bestaand woonlastenonderzoek een concept-vragenlijst ontwikkeld;
- Op 8 juli 2015 werden 373 huurders van TBV Wonen die aangegeven hebben dat ze mee willen werken aan digitale enquêtes, benaderd met de vraag of ze mee wilden werken aan de ontwikkeling van een vragenlijst over woonlasten;
- Op 22 juli 2015 vond een bijeenkomst bij TBV Wonen plaats met 16 huurders. Onderzocht werd of de vragen duidelijk waren, er vragen of antwoordmogelijkheden werden gemist en of zij bereid waren om de vragen in te vullen. Daarnaast werd in de praktijk getest hoeveel tijd het invullen in beslag zou nemen. Na 23 minuten hadden alle huurders de vragenlijst ingevuld. Het delen van privacygevoelige informatie werd door een deel van de huurders als reden aangegeven om de vragenlijst bij een verzoek vanuit TBV Wonen niet in te vullen. Een deel van de huurders was wel bereid om inkomstgegevens te delen, maar over het delen van informatie over schulden en bezittingen was men unaniem. Deze informatie wenste men niet te delen;
- Op basis van de ervaringen van huurders werd de enquête medio augustus aangepast en opgevoerd in het programma NetQ, versie 6.6. Met dit programma kunnen enquêtes digitaal ingevuld worden;
- In het weekend van 29 en 30 augustus 2015 heeft een testgroep de vragenlijst getest en zijn de laatste wijzigingen doorgevoerd;
- Op 1 september ontvingen 2600 huurders die ad random waren geselecteerd uit de groep van 5089 actieve contracten een uitnodigingsbrief (zie bijlage B) met het verzoek de vragenlijst digitaal in te vullen. Huurders werden verwezen naar de website www.tbvwonen.nl. Op deze site stond een link naar de digitale enquête. Om later gegevens van de woningen toe te kunnen voegen, ontving iedereen die uitgenodigd werd een unieke code. Het was ook mogelijk om de vragenlijst op papier toegestuurd te krijgen. Hiervan hebben 93 huurders gebruik gemaakt. In totaal zijn 41 vragenlijsten teruggestuurd naar TBV Wonen;
- Op 2 september 2015 ontvingen 373 huurders, die aangegeven hebben dat ze mee willen werken aan digitale enquêtes, een uitnodiging per e-mail om de vragenlijst in te vullen;
- Op 3 september 2015 is per e-mail een uitnodiging verstuurd aan 1008 huurders waarvan het e-mailadres bekend was. Deze groep werd geschoond op basis van eerder verstuurd uitnodigingen, zodat huurders niet meerdere uitnodigingen ontvingen;
- Op 11 september 2015 is vanwege de beperkte respons een herinneringsmail gestuurd naar alle huurders die gestart waren met het invullen van de vragenlijst, maar deze nog niet hadden afgerond;
- Op 11 september 2015 is een mail ter herinnering gestuurd naar alle huurders waarvan een e-mailadres bekend was, uitgezonderd de huurders die al een herinnering kregen omdat ze de vragenlijst al hadden ingevuld of een herinnering ontvingen omdat ze de vragenlijst nog niet hadden;
- De uiterste datum om de vragenlijst in te vullen was 15 september 2015. Op 20 september 2015 zijn de gegevens vanuit NetQ, versie 6.6. geëxporteerd en heeft de koppeling met de data uit de andere bronnen met peildata 28 augustus en 17 september 2015 plaatsgevonden.

De vragenlijst is 1683 keer benaderd. Hiervan zijn 1264 respondenten daadwerkelijk begonnen met het invullen van de vragen. Uiteindelijk hebben 705 respondenten alle vragen beantwoordt. In totaal zijn 3972 unieke huurders benaderd. De respons bedroeg 17,7%. De gemiddelde doorlooptijd van de vragenlijst bedroeg 1 uur en 21 minuten. Gemiddeld waren 1,2 sessies om de vragenlijst af te ronden. De meeste respondenten die de vragenlijst niet afgemaakt hebben, haakten af bij de privacygevoelige vragen.

Om de kwaliteit van de data te beoordelen is allereerst gecontroleerd of de door de huurder opgegeven postcode en huisnummer overeen kwam met de gegevens die gekoppeld waren aan de unieke code. Respondenten waarbij dat niet het geval was, zijn uit het bestand gehaald. Vervolgens zijn de respondenten verwijderd die alfanumerieke antwoorden gaven op antwoorden die alleen numeriek beantwoord konden worden. In de vervolgstap zijn alle inkomens onder de € 900,-- en boven de € 6000,-- per maand verwijderd. Vervolgens is een controle uitgevoerd op onlogische combinaties van antwoorden. Voorbeelden hiervan zijn het ontvangen van kinderbijslag terwijl er geen minderjarigen in het huishouden aanwezig waren en netto inkomens die niet aansloten bij de bruto-inkomens.

Na de koppeling van alle data is bij 60 respondenten gecontroleerd of de data van de woningkenmerken overeen kwam met die uit het primaire systeem van TBV Wonen. Dat was het geval en daarmee was er geen aanleiding om de steekproef uit te breiden.

3.8. Representativiteit

Na de controles en opschoning zijn er 588 bruikbare datasets overgebleven. Voor een betrouwbaarheidsniveau van 95% waren er minimaal 358 benodigd. Het niveau van 95% is dus ruimschoots gehaald.

Om te toetsen of de respondenten representatief zijn, is bepaald of onderstaande kenmerken voldoende terugkomen. Verhoudingsgewijs moeten de kenmerken van de respondenten evenveel voorkomen als in de populatie. Omdat TBV Wonen alleen van de woningkenmerken van de gehele populatie kent, heeft de representativiteitstoets alleen op deze onderdelen kunnen plaatsvinden. Zie voor de volledige toetsen bijlage E.

Tabel 3.3 - Representativiteit

Onderdeel	Chi-kwadraat	grenswaarde	conclusie
Energie-index	9.903	12.592	Representatief
Bruto huur	19.376	14.067	Niet representatief
Huurprijzen verdeeld naar grenzen huurtoeslag	18.304	7.815	Niet representatief
Geografische verdeling	5.643	12.592	Representatief
Theoretische woonlasten	16.584	14.067	Niet representatief
Huurachterstanden bij TBV Wonen	1.018	3.841	Representatief
Woningwaardering	5.330	16.919	Representatief
Aantal kamers	4.350	11.070	Representatief
Woningtype	2.727	9.488	Representatief

Totaal aantal respondenten: N = 588

De gegevens zijn niet op elk onderdeel representatief. Het aandeel huurders met hogere huren en theoretische woonlasten is oververtegenwoordigd. Dit kan mogelijk verklaard worden doordat zij de woonlasten als 'hoog' ervaren en daarom eerder geneigd waren om met het onderzoek mee te doen.

4. Een blik op het kompas

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek besproken. Er wordt eerst ingegaan op de samenhang tussen de variabelen. Vervolgens komt de descriptieve analyse van de resultaten aan bod. Deze bestaat uit de bespreking van de verdeling van de huishoudens, de verdeling van de woonlasten en het betaalbaarheidsrisico, een vergelijking van de respondenten op basis van de aanwezigheid van een betaalbaarheidsrisico en de aan- of afwezigheid van schuld. Tot slot wordt ingegaan op de toetsing van de hypothesen. De resultaten zijn voor wat betreft het inkomen en de huur, gepresenteerd op basis van de inkomens- en huurgrenzen vanuit de huurtoeslagwetgeving.

4.2. Samenhang

In het conceptuele model zijn er drie groepen variabelen, waarbinnen de samenhang van de variabelen kan worden onderzocht. Dit zijn de kenmerken van de woning, de kenmerken van de huishoudens en de associaties van respondenten met bepaalde begrippen. Variabelen die sterk samenhangen meten hetzelfde en kunnen daarom de verklaringskracht van het model beïnvloeden. Dit kan voorkomen worden, door voor sterk samenhangende variabelen slechts één variabele in het model op te nemen. Er is sprake van een sterke samenhang bij een waarde van meer dan 0,8 (of minder dan -0,8 bij een negatieve samenhang). In bijlage G kunt u de resultaten van de volledige toetsen op samenhang terugvinden.

In de groep woningkenmerken hangen de bruto- en netto huur sterk samen. Dit wordt verklaard omdat de bruto huur is opgebouwd uit de netto huur en de bijkomende servicekosten. Verder hangen de woningwaarderingspunten en oppervlakte sterker samen dan 0,8. Bij de kenmerken van de huishoudens hangt alleen het aantal personen onder de 18 jaar meer dan 0,8 en significant samen met het totaal aantal leden van het huishouden. Bij gedrag hangen geen onderdelen significant samen met meer dan 0,8. Bij de vergelijking van bepaalde associaties mocht een sterke negatieve samenhang verwacht worden. Impulsiviteit en sparen zijn hier een voorbeeld van. Dat is in de toets op samenhang niet teruggevonden. Het geven van sociaal wenselijke antwoorden is hiervan wellicht de oorzaak.

4.3. Descriptieve analyse

4.3.1. Verdeling huishoudens

Van alle respondenten behoort 64% tot de primaire doelgroep. 32% van daarvan behoort tot de zogenaamde minima (bruto inkomen onder de € 15.658). De groep alleenstaanden, zowel jonger als ouder dan 55 jaar, is onder de minima het meest vertegenwoordigd. In onderstaande tabel is de verdeling van de typen huishouden naar bruto inkomen uitgesplitst.

Tabel 4.1 – Verdeling huishoudentypen naar inkomensklassen

Onderdeel	< € 15.658		€ 15.658 – € 21.600		€ 21.600 – € 29.400		€ 29.400 – € 34.678		€ 34.678 – € 38.950		€ 38.950 – € 43.062		> € 43.062	
Alleenstaand tot 55 jaar	62	11%	41	7%	26	4%	17	3%	4	1%	2	0%	4	1%
Alleenstaand vanaf 55 jaar	58	10%	39	7%	21	4%	12	2%	1	0%	3	1%	1	0%
Paar tot 55 jaar	12	2%	7	1%	9	2%	9	2%	6	1%	3	1%	8	1%
Paar vanaf 55 jaar	18	3%	26	4%	34	6%	15	3%	11	2%	4	1%	1	0%
Eenoudergezin	25	4%	19	3%	4	1%	3	1%	1	0%	0	0%	0	0%
Gezin	14	2%	27	5%	14	2%	7	1%	7	1%	5	1%	8	1%
Totaal	189	32%	159	27%	108	18%	63	11%	30	5%	17	3%	22	4%

Totaal aantal respondenten: N = 588

In bijlage H zijn de tabellen weergegeven van de verdeling van de huishoudens naar huishoudentypen, inkomen, huurprijzen, energielabels en type woningen.

De grootste groep respondenten (66%), woont onder de eerste aftoppingsgrens. Huishoudens die een woning boven de eerste aftoppingsgrens bewonen, zijn vooral gezinnen en paren met een leeftijd boven de 55 jaar. In de woningen met slechte energielabels (E, F en G) vormen alleenstaanden de grootste groep. Zij wonen relatief vaak in een portiekwoning en deze woningen hebben vaker een slechter energielabel. Uit de verdeling van de typen huishoudens naar woningtypen blijkt dat 38% van de gezinnen in een galerij- of portiekwoning woont. Alleenstaanden onder de 55 jaar zijn de grootste groep onder bewoners van portiekflats. Van de groep uit de laagste inkomenscategorie, de zogenaamde minima, woont 10% boven de eerste aftoppingsgrens. De helft van deze groep, heeft een huur van boven de tweede aftoppingsgrens. Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep horen, wonen beperkt in woningen onder de eerste aftoppingsgrens.

4.3.2. Woonlasten en risico

In deze paragraaf worden de woonlasten en de risico's weergegeven. Op basis van de theoretische woonlasten, het budget dat nodig is voor de basisconsumptie inclusief sociale participatie en inkomen wordt beschreven of er binnen de groep gemiddeld sprake is van een betaalbaarheidsrisico. Vervolgens is in de tabellen aangegeven hoe groot het aandeel respondenten is met een betaalbaarheidsrisico en hoe hoog het risico gemiddeld is.

Tabel 4.2 – Verdeling woonlasten en risico naar inkomenscategorieën

Bruto inkomen	N	H	E	V	T	NVMT	I	R	Nr	%	Rr
< € 15.658	189	544	86	53	683	783	1332	-134	140	74%	-297
€ 15.658 tot € 21.600	159	561	85	55	701	851	1575	23	72	45%	-300
€ 21.600 tot € 29.400	108	560	89	55	704	835	1801	262	23	21%	-244
€ 29.400 tot € 34.678	63	568	80	55	703	819	1973	452	6	10%	-287
€ 34.678 tot € 38.950	30	573	86	59	718	927	2381	736	2	7%	-213
€ 38.950 tot € 43.062	17	604	85	57	745	917	2485	823	1	6%	-19
> € 43.062	22	611	91	59	761	949	3164	1453	1	5%	-22

N=588, N is aantal, H = bruto huur, E = theoretische energielasten, V = vaste woonlasten, T = totale woonlasten, I = inkomen, NVMT is basis budget plus sociale participatie exclusief woonlasten, R = gemiddeld risico, Nr = aantal met risico, % is deel van de groep met een betaalbaarheidsrisico en Rr = gemiddelde risico van huurders met een risico

Hogere inkomens hebben hogere woonlasten. Alleen de laagste inkomenscategorie, de zogenaamde minima, hebben als totale groep gemiddeld een betaalbaarheidsrisico. Bijna driekwart van alle huishoudens uit deze groep komt op basis van het inkomen, maandelijks tekort om te voorzien in de woonlasten en de consumptie op basis-plus-niveau. Het gemiddelde risico bedraagt € 297,--. Daarmee heeft deze groep niet het hoogste gemiddelde tekort. De groep met een inkomen tussen € 15.658,-- en € 21.600,-- heeft een maandelijks risico van gemiddeld € 300,--. Van deze groep heeft 45% een maandelijks tekort. Naarmate het inkomen oploopt, neemt het percentage huurders met een tekort af.

Tabel 4.3 – Verdeling woonlasten en risico naar woningtypen

Type woning	N	H	E	V	T	NVMT	I	R	Nr	%	Rr
Appartement galerijflat	247	584	77	54	714	793	1739	232	86	35%	-233
Appartement portiekflat	154	477	94	52	623	762	1601	217	61	40%	-238
Rijwoning hoek	52	586	103	59	747	973	1783	62	26	50%	-426
Rijwoning tussen	135	599	87	58	744	931	1746	71	72	53%	-317

N=588, N is aantal, H = bruto huur, E = theoretische energielasten, V = vaste woonlasten, T = totale woonlasten, I = inkomen, NVMT is basis budget plus sociale participatie exclusief woonlasten, R = gemiddeld risico, Nr = aantal met risico, % is deel van de groep met een betaalbaarheidsrisico en Rr = gemiddelde risico van huurders met een risico

Rijwoningen hebben de hoogste woonlasten. In deze woningen heeft meer dan de helft van de huishoudens een maandelijks tekort. Het risico is het grootst bij hoekwoningen (gemiddeld €426,-- per maand). Het grote verschil tussen een hoek- en rijwoning is verklaarbaar vanuit een hoger theoretisch energieverbruik vanwege een groter contactoppervlak met de buitenlucht. Daarnaast zijn de huishoudens in hoekwoningen gemiddeld groter waardoor meer budget nodig is. Het inkomen is weliswaar gemiddeld het hoogste maar onvoldoende om het risico te drukken. Opvallend is dat de primaire energiekosten van portiekflats gemiddeld hoger zijn dan die van een 'rijwoning-tussen'. De oorzaak hiervan is slechte energetische kwaliteit van deze woningen, 58% heeft een energielabel E of slechter.

Tabel 4.4 – Verdeling woonlasten en risico naar energielabels

Energielabel	N	H	E	V	T	NVMT	I	R	Nr	%	Rr
A of beter	63	657	55	55	766	837	1717	114	29	46%	-273
B	66	612	65	58	734	950	1746	62	33	50%	-351
C	194	575	84	55	713	831	1753	210	72	37%	-252
D	121	538	86	54	677	805	1671	188	46	38%	-288
E	73	506	102	53	661	788	1730	281	32	44%	-244
F	48	473	109	54	636	819	1544	89	25	52%	-264
G	23	492	151	53	696	804	1676	176	8	35%	-398

N=588, N is aantal, H = bruto huur, E = theoretische energielasten, V = vaste woonlasten, T = totale woonlasten, I = inkomen, NVMT is basis budget plus sociale participatie exclusief woonlasten, R = gemiddeld risico, Nr = aantal met risico, % is deel van de groep met een betaalbaarheidsrisico en Rr = gemiddelde risico van huurders met een risico

Huishoudens die in woningen wonen met een betere energieprestatie hebben gemiddeld hogere woonlasten. Dit wordt veroorzaakt door de hogere huur van deze woningen. De energielasten dalen, weliswaar, maar kunnen niet vermijden dat de totale woonlasten stijgen. Woningen met energielabel G vallen op in dit rijtje. De woonlasten van de huishoudens die in deze woningen wonen zijn gemiddeld zelfs hoger dan die van een D, E of F label. Het percentage huishoudens dat een betaalbaarheidsrisico heeft, daalt niet naarmate de energieprestatie verbetert. Ook bij woningen met een energielabel A of B bedraagt het aantal huishoudens met een risico bijna 50%. Gezien de recente investeringen in energetische verbeteringen zou verwacht mogen worden dat de theoretische woonlasten bij energetisch betere woningen lager zouden zijn.

Tabel 4.5 – Verdeling woonlasten en risico naar huishoudentypen

Type huishouden	N	H	E	V	T	NVMT	I	R	Nr	%	Rr
Alleenstaand tot 55 jaar	156	518	84	48	649	684	1439	106	77	49%	-221
Alleenstaand vanaf 55 jaar	135	550	82	48	681	684	1478	113	54	40%	-206
Paar tot 55 jaar	54	557	85	59	702	855	2249	691	13	24%	-219
Paar vanaf 55 jaar	109	593	87	59	739	855	2004	409	17	16%	-217
Eenoudergezin	52	588	87	61	737	960	1601	-96	34	65%	-310
Gezin	82	596	93	65	754	1229	1916	-67	50	61%	-466

N=588, N is aantal, H = bruto huur, E = theoretische energielasten, V = vaste woonlasten, T = totale woonlasten, I = inkomen, NVMT is basis budget plus sociale participatie exclusief woonlasten, R = gemiddeld risico, Nr = aantal met risico, % is deel van de groep met een betaalbaarheidsrisico en Rr = gemiddelde risico van huurders met een risico

Alleenstaanden en beide typen gezinnen, hebben het grootste percentage huishoudens met een betaalbaarheidsrisico. Zowel eenoudergezinnen als gezinnen komen gemiddeld maandelijks inkomen tekort om de woonlasten te voldoen en het basispakket te consumeren. In beide categorieën heeft meer dan 60% een betaalbaarheidsrisico. Ook absoluut hebben zij het hoogste risico. Gezinnen met een betaalbaarheidsrisico komen maandelijks gemiddeld € 466,-- te kort.

Tabel 4.6 – Verdeling woonlasten en risico naar huurklassen

Type huishouden	N	H	E	V	T	NVMTI	I	R	Nr	%	Rr
Huur onder 403,06	51	393	83	50	526	740	1489	223	17	33%	-186
Huur tussen 403,06 en 576,87	336	528	88	53	669	797	1661	195	133	40%	-256
Huur tussen 576,87 en 618,24	84	615	79	56	750	885	1669	34	47	56%	-300
Huur boven 618,24	117	686	85	58	829	936	1966	201	48	41%	-358

N=588, N is aantal, H = bruto huur, E = theoretische energielasten, V = vaste woonlasten, T = totale woonlasten, I = inkomen, NVMTI is basis budget plus sociale participatie exclusief woonlasten, R = gemiddeld risico, Nr = aantal met risico, % is deel van de groep met een betaalbaarheidsrisico en Rr = gemiddelde risico van huurders met een risico

In elke huurklasse heeft een derde of meer van alle huishoudens een betaalbaarheidsrisico. Betaalbaarheidsrisico's zijn dus in elke huurklasse ruim aanwezig. Binnen de huishoudens die in een woning wonen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen, zitten procentueel de meeste huishoudens met een betaalbaarheidsrisico, een percentage van 56%. Huurders boven de tweede aftoppingsgrens met een betaalbaarheidsrisico, hebben absoluut het hoogste betaalbaarheidsrisico, namelijk een tekort van € 358,-- per maand.

De hoogste betaalbaarheidsrisico's, zowel relatief als absoluut, aanwezig bij huishoudens met een laag inkomen, huishoudens die in een rij- of hoekwoning wonen en huishoudens die tot het type, alleenstaand onder de 55 jaar of een van de gezinstypen, behoren. Vandaar dat op deze groepen een nadere analyse heeft plaatsgevonden. Van de 60 gezinnen (beide typen) met een inkomen tot € 29.400,-- die in een rij- of hoekwoning wonen, hebben 50 huishoudens een betaalbaarheidsrisico. Dat is 83% van de huishoudens. Het gemiddelde risico bedraagt €452,--. Van de 25 alleenstaanden jonger dan 55 jaar die in een rij- of hoekwoning wonen, heeft 68% een betaalbaarheidsrisico van gemiddeld € 225,-- per maand.

4.3.3. Gedrag

Huishoudens betalen gemiddeld € 26,02 meer dan de theoretische energielasten. De meerkosten zijn gebaseerd op het maandelijkse voorschot en kunnen dus zowel het gevolg zijn van het verbruik van meer energie als van het tarief waartegen de energie wordt ingekocht. Van de respondenten betaalt 32% van de huishoudens minder aan voorschot dan vanuit de theoretische energiekosten verwacht mocht worden. Bij 60% van de huishoudens is het langer dan twee jaar geleden dat er van energieleverancier is veranderd. Van de huishoudens die de afgelopen jaren wel zijn veranderd, bedragen de percentages 26% voor het afgelopen jaar en 15% voor tussen de één en twee jaar.

In onderstaande tabellen zijn de scores van de respondenten weergegeven op associaties met uitspraken van anderen die te maken hebben met financiële bekwaamheid.

I: "Ik ben impulsief en heb de neiging om dingen te kopen, zelfs als ik ze me eigenlijk niet kan veroorloven"

S: "Ik ben meer een spaarder dan een uitgever van geld"

A "Ik koop liever op afbetaling dan dat ik ga sparen en wacht tot ik het zelf kan betalen"

B "Ik bezuinig liever op mijn alledaagse uitgaven dan dat ik zou moeten gaan lenen"

G "Ik ben zeer georganiseerd als het gaat om het van dag tot dag beheren van mijn geld"

Tabel 4.7 - Houding

Associatie met uitspraak	I	S	A	B	G
Helemaal mee eens	1%	11%	2%	44%	25%
Mee eens	5%	20%	5%	41%	38%
Neutraal	18%	49%	12%	11%	29%
Mee oneens	29%	15%	26%	2%	7%
Helemaal mee oneens	46%	4%	55%	2%	2%

Totaal aantal respondenten: N = 588

Tabel 4.8 – Financiële bekwaamheid, bijhouden bestedingen

Houdt u bij hoeveel u wekelijks kunt besteden aan voedsel en andere dagelijkse uitgaven?	
Ja, ik houd een kasboek bij	29%
Ja ik bewaar mijn bonnetjes	23%
Nee	45%
Weet ik niet	3%
Totaal aantal respondenten: N = 588	

Een van de pijlers van financiële bekwaamheid is het bijhouden van bestedingen. Bijna de helft van de respondenten geeft aan dat niet te doen. In onderstaande tabel is een ander element van maandelijks rond kunnen komen weergegeven, namelijk de nauwkeurigheid van het weten hoeveel geld er op de bankrekening staat. Meer dan een derde van alle respondenten weet het op € 10,-- of nauwkeuriger.

Tabel 4.9- Verdeling weten nauwkeurigheid saldo bankrekening

Hoe nauwkeurig weet u hoeveel geld er op uw betaalrekening staat?	
Geen idee	7%
Ik weet het ongeveer op € 250,-- nauwkeurig	7%
Ik weet het ongeveer op € 100,-- nauwkeurig	19%
Ik weet het op € 50,-- nauwkeurig	21%
Ik weet het op € 25,-- nauwkeurig	11%
Ik weet het op € 10,-- nauwkeurig	14%
Ik weet het op € 1,-- of € 2,-- nauwkeurig	21%
Totaal aantal respondenten: N = 588	

De andere pijler van financiële bekwaamheid, is het vooruit plannen. Huishoudens moeten sparen om onvoorziene en voorziene kosten te kunnen betalen. Van de respondenten, spaart 22% niet. Minder dan de helft (41%) spaart zowel voor onvoorziene als geplande grote uitgaven.

Tabel 4.10 - Verdeling spaargedrag

Spaart u voor toekomstige grote uitgaven?	
Ja, zowel voor onvoorziene als voor geplande grote uitgaven	41%
Ja, alleen voor onvoorziene uitgaven	18%
Ja, alleen voor geplande uitgaven	10%
Nee, ik spaar niet	22%
Nee, ik heb geen behoefte om te sparen, er is altijd genoeg geld op mijn rekeningen	5%
Weet ik niet	5%
Totaal aantal respondenten: N = 588	

Van de aanvullende woondiensten die TBV Wonen haar huurders biedt, wordt door een klein deel van de respondenten gebruik gemaakt. Van de collectieve korting op energie heeft 15% gebruik gemaakt, de woonlastencheck is door 14% gebruikt en 14% van de respondenten heeft één of meerdere artikelen gekocht. Van de reparatieservice maakt 47% altijd gebruik. Een derde deel (33%) gebruikt de service soms en 20% gebruikt deze nooit. In de enquête is ook gevraagd waarom er geen gebruik gemaakt wordt van deze services. Hieruit komt het beeld dat de respondenten vaak niet weten dat ze van deze service gebruik kunnen maken.

Het gebruik van inkomensondersteuning verhoogt het inkomen en kan daarmee het betaalbaarheidsrisico beïnvloeden. Van de respondenten ontvangt 60% een inkomensondersteuning. Onder de groep die geen inkomensondersteuning ontvangt, zijn ook huishoudens uit de primaire doelgroep. Op basis van hun inkomen zouden ze wel voor toeslagen in aanmerking komen. Het gaat om 28% van de respondenten uit de primaire doelgroep. Het kan zijn dat deze huishoudens de toeslagen niet hebben aangevraagd. Er kan ook sprake zijn van een te hoog vermogen waardoor

toeslagen niet worden toegekend. Van de huurders die inkomensondersteuning ontvangen, is deze als volgt verdeeld:

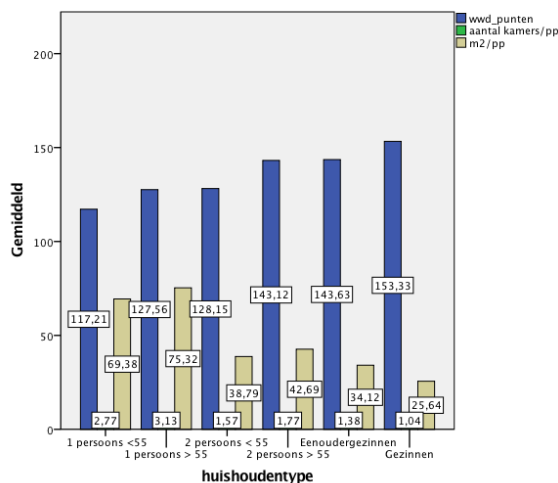
Tabel 4.11 - Verdeling inkomensondersteuning

Type inkomensondersteuning	
Huurtoeslag	87%
Bijdrage belastingdienst kosten ziektekostenverzekering	57%
Kinderbijslag	27%
Kwijtschelding belastingen	19%
Collectieve ziektekostenverzekering gemeente Tilburg	14%
Anders	8%
Bijdrage langdurigheidstoeslag gemeente Tilburg	7%
Bijdrage kinderopvang	3%

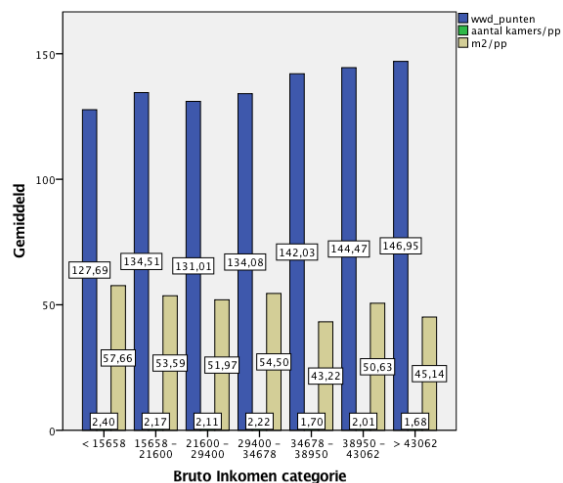
Totaal aantal respondenten: N = 588

De meest gebruikte toeslag is huurtoeslag. Van de respondenten maakt 87% daarvan gebruik. Ook krijgt meer dan de helft van de respondenten een bijdrage van de belastingdienst voor de kosten van de ziektekostenverzekering.

In onderstaande figuur is de kwaliteitsconsumptie van huishoudens weergegeven. Gezinnen gebruiken de meeste kwaliteit met ruim 153 woningwaarderingspunten. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat zij vaker in eengezinswoningen wonen. Deze hebben een grotere oppervlakte dan appartementen en daardoor ook vaak meer woningwaarderingspunten. Alleenstaanden boven de 55 jaar hebben zowel de meeste vierkante meters per persoon als het meeste aantal kamers. Deze laatste hoge score wordt veroorzaakt omdat alleenstaanden uit deze categorie vaak in een vierkamerwoning wonen. Uit de kwaliteitsverdeling naar inkomenscategorieën blijkt dat huishoudens met een hoger inkomen meer kwaliteit verwonen. Omdat gezinnen een groot deel uitmaken van de hogere inkomenscategorieën, is het aantal kamers per persoon het laagst.



Figuur 4.1: Kwaliteitsconsumptie naar huishoudtypen



Figuur 4.2: Kwaliteitsconsumptie naar inkomenscategorieën

Tabel 4.12 - Verdeling schuld

Onderdeel	
Huurachterstand bij TBV Wonen	5%
Geldproblemen het afgelopen jaar	16%
Het afgelopen jaar raakte mijn geld altijd of meestal op voor het einde van de maand	26%
Achter met een aantal of veel rekeningen	5%
Aanwezigheid van een of meerdere bovenstaande waarden	32%
Geen achterstanden	68%

Totaal aantal respondenten: N = 588

Van alle respondenten heeft 32% een schuld op basis van de specifieke definitie van schuld in dit onderzoek. Vijf procent heeft een huurachterstand bij TBV Wonen, 16% had geldproblemen het afgelopen jaar en 26% geeft aan dat het afgelopen jaar altijd of meestal het geld op was aan het eind van de maand.

Masterthesis 'Betaalbaarheid van het Wonen, op zoek naar het nieuwe noorden in de sociale huursector'

Tabel 4.13. Vergelijk groepen huurders op basis van risico en schuld

Totaal aantal waarnemingen N = 588								
Aantal waarnemingen	Huurders met betaalbaarheidsrisico				Huurders zonder betaalbaarheidsrisico			
	Met schuld 102		zonder schuld 143		Met schuld 89		zonder schuld 254	
	Gemiddelde	St. dev.	Gemiddelde	St. dev.	Gemiddelde	St. dev.	Gemiddelde	St. dev.
Woningkenmerken:								
Energie-index	1,63	0,562	1,73	0,550	1,67	0,530	1,70	0,528
Bruto huur	565,01	81,601	561,51	91,554	564,62	102,915	555,32	93,974
Theoretische energielasten	88,07	30,720	84,79	28,632	83,62	26,287	86,14	28,342
Niet beïnvloedbare woonlasten	56,39	8,701	53,66	7,285	55,83	6,898	53,86	6,054
Totale theoretische woonlasten	709,47	88,823	699,97	93,445	704,07	104,903	695,32	96,265
Oppervlakte	82,68	23,489	77,57	19,527	79,50	21,289	78,45	18,619
Aantal kamers	3,33	0,848	3,22	0,806	3,24	0,853	3,19	0,755
Wwd-punten	139,33	32,458	131,72	28,047	134,44	30,475	130,13	26,266
Type woning (%)								
- Appartement galerijflat	30% (31)		39% (56)		36% (32)		51% (129)	
- Appartement portiekflat	21% (21)		27% (39)		29% (26)		26% (67)	
- Rijwoning hoek	15% (15)		8% (11)		10% (9)		7% (17)	
- Rijwoning tussen	34% (35)		26% (37)		25% (22)		16% (41)	
Huishoudenkenmerken:								
Leeftijd invuller	44,07	13,566	47,89	17,824	45,84	16,617	55,94	19,927
Aantal leden huishouden 18+	1,490	0,741	1,371	0,624	1,618	0,683	1,480	0,546
Aantal leden huishouden 18-	0,853	1,458	0,420	0,899	0,360	0,757	0,126	0,417
Totaal aantal leden huishouden	2,34		1,79		1,98		1,61	
Type huishouden (%)								
- Alleenstaand tot 55	32% (33)		31% (44)		27% (24)		22% (56)	
- Alleenstaand vanaf 55	14% (14)		28% (40)		12% (11)		28% (70)	
- Tweepersoons tot 55	5% (5)		6% (8)		15% (13)		10% (26)	
- Tweepersoons vanaf 55	6% (6)		8% (11)		29% (26)		30% (75)	
- Eenoudergezin	18% (18)		11% (16)		6% (5)		5% (12)	
- Gezin	25% (26)		17% (24)		4% (4)		6% (15)	
Gebruik inkomensondersteuning (%)								
- Ja	86% (88)		79% (113)		52% (46)		43% (108)	
- Nee	14% (14)		21% (30)		48% (43)		57% (146)	
inkomen	1286,22	279,418	1279,20	281,609	2018,42	531,930	1968,64	601,452
Bruto inkomen (%)								
- < 15658	60% (61)		55% (79)		19% (17)		13% (32)	
- 15658 - 21600	28% (29)		30% (43)		29% (26)		24% (61)	
- 21600 - 29400	9% (9)		10% (14)		22% (20)		26% (65)	
- 29400 - 34678	2% (2)		2% (3)		16% (14)		17% (43)	
- 34678 - 38950	1% (1)		1% (1)		6% (5)		9% (23)	
- 38950 - 43062	0% (0)		1% (1)		3% (3)		5% (13)	
- > 43062	0% (0)		1% (1)		4% (4)		7% (17)	
Betaalbaarheidsrisico (negatief = tekort):	-344,55	288,47	-233,10	192,40	455,35	412,29	516,49	543,74
Gedrag:								
Aantal kamers per persoon	2,02	1,079	2,31	1,066	1,98	0,858	2,27	0,894
Meerconsumptie theoretische energiekosten	25,61	62,969	20,55	50,879	30,09	61,813	27,84	47,658
Associaties (1 zeer mee eens 5 zeer oneens)								
Associatie met impulsiviteit (schaal 1 - 5)	3,8	1,072	4,3	0,857	4,0	1,043	4,3	0,905
Associatie met sparen (schaal 1 - 5)	2,5	0,879	2,7	0,912	2,0	1,080	2,6	0,933
Associatie met betalen op afbetaling (schaal 1 - 5)	4,0	1,099	4,4	0,904	4,0	1,103	4,4	0,876
Associatie met bezuinigen (schaal 1 - 5)	1,9	0,937	1,7	0,921	1,8	0,864	1,8	0,858
Associatie met zeer georganiseerd zijn (schaal 1 - 5)	2,6	1,020	2,0	0,843	2,5	1,012	2,1	0,898
Mate van bijhouden bestedingen (%)								
- Ja kasboek	30% (31)		31% (45)		27% (24)		28% (70)	
- Ja, bonnetjes	25% (25)		24% (35)		26% (23)		20% (52)	
- Nee	37% (38)		40% (57)		44% (39)		51% (129)	
- Weet ik niet	8% (8)		4% (6)		3% (3)		1% (3)	
Nauwkeurigheid bedrag op rekening (%)								
- Geen idee	13% (13)		7% (10)		6% (5)		5% (13)	
- 250 euro nauwkeurig	4% (4)		4% (6)		4% (4)		11% (27)	
- 100 euro nauwkeurig	8% (8)		18% (26)		22% (20)		23% (59)	
- 50 euro nauwkeurig	17% (17)		23% (33)		15% (13)		24% (61)	
- 25 euro nauwkeurig	11% (11)		11% (16)		13% (12)		9% (23)	
- 10 euro nauwkeurig	20% (20)		8% (12)		17% (15)		13% (32)	
- 1 of 2 euro nauwkeurig	28% (29)		27% (38)		21% (19)		15% (39)	
Sparen (%)								
- Ja onvoorzien en voorzien	14% (14)		42% (60)		38% (34)		52% (133)	
- Ja voor onvoorzien	11% (11)		24% (35)		15% (13)		19% (47)	
- Ja voor gepland	14% (14)		9% (13)		9% (8)		8% (21)	
- Nee	53% (54)		18% (26)		30% (27)		9% (24)	
- Nee geen behoefte	1% (1)		3% (5)		0% (0)		8% (21)	
- Weet ik niet	8% (8)		3% (4)		8% (7)		3% (8)	
Gebruik service TBV reparaties enz. (%)								
- Ja altijd	37% (38)		45% (65)		42% (37)		54% (138)	
- Ja soms	40% (41)		32% (46)		35% (31)		30% (75)	
- Nee	23% (23)		22% (32)		24% (21)		16% (41)	
Energieinkoop via TBV Wonen (%)								
- Ja	16% (16)		16% (23)		11% (10)		16% (41)	
- Nee	84% (86)		84% (120)		89% (79)		84% (213)	
Gebruik website woonlastencheck (%)								
- Ja	15% (15)		13% (19)		16% (14)		13% (34)	
- Nee	84% (84)		87% (124)		84% (75)		87% (220)	
Producten energiebesparing via TBV Wonen (%)								
- Ja 1	3% (3)		2% (3)		1% (1)		2% (4)	
- Ja 2	0% (0)		0% (0)		0% (0)		0% (1)	
- Ja 3	0% (0)		0% (0)		0% (0)		0% (0)	
- Nee	97% (99)		98% (140)		99% (88)		96% (245)	
Switchen energieleverancier (%)								
- Korter dan een jaar	33% (34)		27% (39)		25% (22)		22% (55)	
- Tussen de een en twee jaar	15% (15)		18% (26)		25% (22)		10% (25)	
- Langer dan 2 jaar	52% (53)		55% (78)		51% (45)		69% (174)	

4.3.4. Betaalbaarheidsrisico en schuld

In deze paragraaf worden vier groepen respondenten besproken en vervolgens met elkaar vergeleken op basis van de aanwezigheid van een betaalbaarheidsrisico en schuld. In tabel 4.13. vindt u de karakteristieken van de vier groepen op basis van de gemeten variabelen in het onderzoek.

Risico met schuld

Huishoudens uit deze categorie wonen gemiddeld in de woningen met de beste energieprestatie en consumeren de meeste woonkwaliteit. Dit komt omdat het aandeel gezinnen in deze groep het hoogst is en gezinnen wonen vaak in eengezinswoningen die meer oppervlakte en daarmee vaak meer woningwaarderingpunten hebben. De theoretische woonlasten zijn in deze groep met € 709,47 het hoogst. In deze groep is het aandeel gebruikers van toeslagen het grootst, namelijk 86%. Dit wordt verklaard vanuit het grote aandeel van 60% van de groep. Het risico bedraagt - € 344,55 en is hoger dan het gemiddelde maandelijkse voorschot van € 113,68 (optelsom van theoretische energielasten en afwijking daarvan). Deze groep heeft het laagste percentage voor wat betreft het deel van de huishoudens dat haar bestedingen niet bijhoudt. Verder is het aandeel huishoudens dat niet spaart in deze groep het sterkst vertegenwoordigd met 53%. De service om reparaties altijd door TBV Wonen uit te laten voeren, is onder deze groep met 37% het laagst. Een derde van de huishoudens is het afgelopen jaar van energieleverancier gewijzigd. Daarmee scoren zij het hoogst van de vier categorieën.

Risico zonder schuld

De huishoudens in deze categorie wonen gemiddeld in de woningen met een slechtere energieprestatie. In deze groep is het aantal alleenstaanden boven de 55 jaar hoog vertegenwoordigd. De gemiddelde huishoudengrootte is met gemiddeld 1,79 personen het laagst. Het gemiddelde risico bedraagt - € 233,10 en het meerverbruik ten opzichte van de theoretische energiekosten is in deze groep met € 20,55 het laagst. Gemiddeld associeert de groep zich het minst met impulsiviteit en onder huurders met een risico maar zonder schuld is het gebruik van een kasboek het hoogst met 31%.

Zonder risico met schuld

In deze groep valt op dat het aantal tweepersoonshuishoudens boven de 55 jaar sterk vertegenwoordigd is. Het gemiddelde inkomen is met € 2018,24 per maand het hoogst van alle vier de categorieën. De huishoudens uit deze groep, hebben maandelijks € 455,35 meer te besteden dan volgens het referentiebudget nodig is. Sparen wordt door 30% van de huishoudens niet gedaan, maar de associatie met sparen is in deze groep het hoogst met een gemiddelde score van 2,0.

Zonder risico zonder schuld

De gemiddelde leeftijd ligt met bijna 56 jaar hoger dan in de andere groepen. Door deze groep wordt de minste woningkwaliteit van de vier groepen geconsumeerd. Dat wordt veroorzaakt door het lage percentage gezinnen en huishoudens dat in een eengezinswoning woont. Bestedingen worden in deze groep het minst goed bijgehouden, 51% geeft aan dat ze dagelijkse bestedingen niet bijhouden. De associatie met kopen op afbetaling is in deze groep het laagst. Binnen deze groep wordt het meest gespaard voor onvoorziene- en onvoorziene zaken. Het veranderen van energieleverancier hebben huishoudens zonder risico en zonder schuld het afgelopen jaar het minst gedaan met 22%.

Risico met en zonder schuld

Het risico van de groep met een betaalbaarheidsrisico en schuld ligt ruim € 111,-- hoger dan die van de groep zonder schuld (€ -344,55 versus € -233,10) en de spreiding is groter. Dit verschil wordt verklaard vanuit het feit dat in beide groepen het inkomen ongeveer gelijk is, maar dat dit inkomen met meer gezinsleden moet worden gedeeld. In de groep met schuld bedraagt het gemiddeld aantal personen per huishouden 2,34 personen. In de groep zonder schuld is dat 1,79 personen. Grotere huishoudens wonen vaker in eengezinswoningen, dat is zichtbaar in de verdeling naar woningtypen. De gemiddelde hoogte van het betaalbaarheidsrisico van beide groepen met een betaalbaarheidsrisico is € 279,50 hoger dan het gemiddelde voorschot van € 108,77 dat maandelijks aan de energiemaatschappij wordt betaald. Op het gebied van gedrag valt op dat de groep met een schuld meer associatie heeft met impulsiviteit (3,8 versus 4,3), er meer associatie is met op afbetaling betalen (4,0 versus 4,4) en minder associatie is met zeer georganiseerd zijn (2,6 versus 2,0). Van de groep met schuld spaart 39% in meer of mindere mate. Van de groep zonder schuld is dat 75%.

Zonder risico met en zonder schuld

In de vergelijking tussen deze twee groepen valt op dat de groep zonder schuld € 61,14 meer per maand heeft te besteden (€ 455,35 versus € 516,49) en de huishoudengrootte met 1,61 kleiner is dan die bij de groep met schuld. In die groep is de gemiddelde huishoudengrootte 1,98 personen. Op het gebied van gedrag zien we een vergelijkbaar patroon als bij de groep met een betaalbaarheidsrisico. Op de stellingen met de associaties wordt door huishoudens met een schuld, slechter gescoord, met uitzondering van 'bezuinigen', daar wordt even hoog op gescoord. Het percentage dat spaart ligt hoger dan bij de groepen met een betaalbaarheidsrisico, maar er is een aanzienlijk verschil tussen de groep met schuld (62% spaart min of meer) en groep zonder schuld. Van deze groep spaart 88%.

In onderstaande tabel zijn de vier groepen verdeeld naar de netto huur zoals deze in de huurtoeslagwetgeving wordt gebruikt.

Vanaf 1 januari 2016 zijn corporaties verplicht om 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag, een woning onder de aftoppingsgrenzen toe te wijzen. Ook in woningen met een huur onder deze grenzen wonen huishoudens met een betaalbaarheidsrisico.

Tabel 4.14 - Verdeling van risico en achterstand naar netto-huurklassen

Onderdeel	Risico en schuld		Risico zonder schuld		Zonder risico met schuld		Zonder risico zonder schuld	
Huur < € 403	8	1%	9	2%	12	2%	22	4%
Huur tussen € 403 - € 576	54	9%	79	13%	43	7%	158	27%
Huur tussen € 576 - € 618	19	3%	27	5%	12	2%	25	4%
Huur € 618 - € 710	21	4%	28	5%	22	4%	49	8%
Totaal	102	17%	143	24%	89	15%	254	43%

Totaal aantal respondenten: N = 588

4.4. Samenhang en toetsen hypothesen

In deze paragraaf worden de resultaten van de toets op het conceptuele model besproken. Omdat de afhankelijke variabele 'schuld' nominaal is gedefinieerd (wel of geen schuld), is gebruik gemaakt van een logistische regressietoets. Onderzocht is in hoeverre de aan- of afwezigheid van schuld een significante relatie vertoont met de onafhankelijke variabelen. Deze variabelen zijn de hoogte van het risico en de verschillende gedragsvariabelen die zijn gemeten. Het gebruik van inkomensondersteuning kon niet gebruikt worden, omdat data over het vermogen ontbreekt. Hierdoor kan niet getoetst worden of het huishouden recht heeft op toeslagen.

Tabel 4.15 Logistische regressieanalyse betaalbaarheidsrisico, gedrag en schuld

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
zeer georganiseerd	,546	,164	11,081	1	,001	1,726
risico	-,001	,001	4,740	1	,029	,999
sparen			35,177	5	,000	
Onvoorzien en voorzien	-1,847	,703	6,897	1	,009	,158
Onvoorzien	-1,526	,729	4,378	1	,036	,218
Voorzien	-,561	,756	,549	1	,459	,571
Niet	,212	,682	,096	1	,756	1,236
Niet nodig, voldoende saldo	-1,927	1,278	2,272	1	,132	,146
Constant	-1,177	,774	2,311	1	,128	,308

Er zijn drie verklarende variabelen gevonden, die voldoende significant zijn (met een p van $< 0,05$). Dit zijn de volgende variabelen:

- de hoogte van het betaalbaarheidsrisico;
- de mate waarin iemand zich associeert met georganiseerd zijn in het van dag tot dag beheren van geld en;
- het sparen voor onvoorziene uitgaven.

De uitkomsten van een logistische regressie, kunnen niet alleen gebruikt worden om een samenhang te toetsen, maar ook om de kans op het hebben van een schuld modelmatig te benaderen. De kans op een schuld (P) kan als volgt berekend worden:

$$\frac{P}{(1 - P)} = e^{-1,177 + (-0,001 \times R) + (0,546 \times G) + (-1,847 \times S)}$$

P = de kans op het hebben van een schuld

$e \approx 2,71828$

R = de hoogte van het risico (risico wordt als een negatief getal genoteerd)

G = de score (Likertschaal van 1 tot 5) op de associatie met georganiseerd zijn in het van dag tot dag beheren van geld (1 is zeer mee eens, 5 is zeer mee oneens)

S = de score of men spaart voor onvoorziene en voorziene uitgaven (Nee is 0, Ja is 1)

Het sparen voor onvoorziene en voorziene uitgaven heeft de grootste verklaringskracht. Een huishouden zonder betaalbaarheidsrisico, een score van 1 op georganiseerd zijn en spaargedrag voor onvoorziene uitgaven, heeft volgens deze formule een kans van 7% op het hebben van een schuld.

Wijzigt het spaargedrag, naar niet meer sparen voor onvoorziene en voorziene uitgaven, dan stijgt de kans naar 35%. Een hogere score van 1 naar 5 op de schaal van georganiseerd zijn, verhoogt de kans op het hebben van een schuld van 7% naar 43% bij een vergelijkbaar betaalbaarheidsrisico en spaargedrag. Een verhoging van een betaalbaarheidsrisico van -€ 100,-- naar -€ 500,-- zorgt voor een stijging van de kans op het hebben van een schuld met ongeveer 8%.

Uit de toets blijkt dat het conceptuele model werkt als de drie significante variabelen worden opgenomen. De mate waarin huishoudens hun bestedingen bijhouden, ze weten hoeveel geld er op hun rekening staat en hun associatie met impulsiviteit, sparen, kopen op afbetaling en bezuinigen op alledaagse uitgaven, bleken onvoldoende verklaringskracht te hebben voor het hebben van een schuld. Dat geldt ook voor het gebruik van de aanvullende woondiensten die TBV Wonen aanbiedt.

Ook onder de groep zonder betaalbaarheidsrisico is een regressieanalyse uitgevoerd om de samenhang met het hebben van een schuld te bepalen. Alleen de associatie met 'kopen op afbetaling' blijkt voldoende verklaringskracht te hebben.

Om de eerste van onderstaande hypothesen te toetsen, is eveneens gebruik gemaakt van een logistisch regressiemodel, waarbij er samenhang is gezocht tussen de kenmerken van de woning, kenmerken van het huishouden en de aanwezigheid van schuld. U kunt deze vinden in bijlage K.

De resultaten van de toetsingen zijn als volgt.

H1₀ Er is geen samenhang tussen de kenmerken van de woning en het hebben van een schuld;

H1_A Er is samenhang tussen de kenmerken van een woning en het hebben van een schuld.

Er is geen significante samenhang gevonden (zie bijlage K). De hypothese kan niet verworpen worden.

H2₀ Er is geen samenhang tussen de hoogte van het betaalbaarheidsrisico en het hebben van een schuld;

H2_A Er is wel samenhang tussen de hoogte van het betaalbaarheidsrisico en het hebben van een schuld.

Er is een significante samenhang (zie tabel 4.15) gevonden. Hypothese H2₀ kan verworpen worden, H2_A is geldig.

H3₀ Bij huishoudens die volgens de nieuwe passendheidstoets 'passend wonen' is er geen samenhang tussen de hoogte van het betaalbaarheidsrisico en het hebben van een schuld;

H3_A Bij huishoudens die volgens de nieuwe passendheidstoets 'passend wonen' is er wel samenhang tussen de kenmerken van een woning en het hebben van een schuld.

Er is geen significante samenhang (zie bijlage J) gevonden. De hypothese H3₀ is geldig.

H4₀ Er is samenhang tussen gedrag gerelateerd aan betaalbaarheid en het hebben van een schuld;

H4_A Er is geen samenhang tussen gedrag gerelateerd aan betaalbaarheid en het hebben van een schuld.

Er is een significante samenhang gevonden (zie tabel 4.15). De hypothese H4₀ kan niet verworpen worden en is geldig.

5. Op koers?

In dit hoofdstuk worden de conclusies besproken. Het doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen in de samenhang tussen de door de corporatie geleverde woondiensten en kenmerken van huishoudens die in sociale huurwoningen wonen. De groep respondenten is niet representatief genoeg om op basis van de data uitspraken te doen voor de gehele groep huurders van sociale huurwoningen van TBV Wonen. Dit omdat huurders met hogere huren en hogere theoretische woonlasten oververtegenwoordigd zijn. Desondanks levert het onderzoek waardevolle informatie op over de groep die betaalbaarheidsrisico's heeft.

Aan de hand van de deelvragen zijn de volgende conclusies getrokken:

Hoe komt betaalbaar wonen in de sociale huursector tot stand?

Betaalbaar wonen komt tot stand vanuit de relatie tussen het huishouden en de karakteristieken van de woning. Zowel de inkomsten, de woonlasten als het bestedingspatroon spelen een rol. Er is sprake van betaalbaarheid als een huishouden naar geschiktheidsnormen een woning kan bewonen tegen een zodanige prijs dat er genoeg inkomen resteert om te kunnen leven op minimaal een armoedestandaard. De beste meetsystematiek om betaalbaarheid te meten is de residuele benadering. Er zijn in Nederland vanuit de overheid geen geschiktheidsnormen om te kunnen bepalen of een huishouden geschikt woont naar kwaliteit en grootte en het ontbreekt ook aan normen voor betaalbaarheid. Vandaar dat bij het bespreken van dit onderwerp altijd de volgende vragen gesteld moeten worden:

- Betaalbaar volgens wie?
- Betaalbaar voor wie?
- En betaalbaar op welk moment?

Wat houdt het begrip betaalbaarheidsrisico in?

Er is sprake van een betaalbaarheidsrisico als het residuele bedrag na betaling van de huur en geprognoseerde overige woonlasten lager is, dan budgettair nodig is om een zelfstandig huishouden te kunnen voeren op een armoedestandaard.

Welke interventies kunnen effectief zijn om de betaalbaarheidsrisico's te verminderen?

Huurders die al gebruik maken van de toeslagen en kortingen waarop ze recht hebben, kunnen hun woonlasten vrijwel alleen verbeteren door te verhuizen naar een goedkopere woning of hun energiekosten te verminderen. Dit laatste kan door minder energie te verbruiken of de energie voordeliger in te kopen. Generiek huurbeleid van corporaties is niet effectief, tenzij afgezien wordt van huurverhogingen en de harmonisatie van de huur bij de mutatie van een woning. Er zijn mogelijkheden om een inkomensafhankelijke huurverhoging aan te laten sluiten bij het inkomensbeleid van de gemeente. Hierdoor kunnen minima ontzien worden.

Investeren in de verbetering van de energieprestatie, is vanuit betaalbaarheid lonend als de huurprijsverhoging gerelateerd kan worden aan het daadwerkelijke verbruik. De gemiddelde hoogte van het betaalbaarheidsrisico is met € 279,50 hoger dan het gemiddelde voorschot van € 108,77 dat maandelijks aan de energiemaatschappij wordt betaald. Het verbeteren van de energieprestatie is dus niet toereikend om het betaalbaarheidsrisico te mitigeren, tenzij een woning energieleverend wordt.

Passend toewijzen zorgt ervoor dat de absolute risico's dalen, maar ook onder huishoudens die een woning onder de aftoppingsgrenzen huren, komen betaalbaarheidsrisico's voor.

De maatregel 'passend toewijzen' is ook empirisch getoetst met het conceptueel model. Het zorgt voor een betekenisvolle verbetering van de betaalbaarheid. Bij huishoudens die passend wonen is er namelijk geen significante samenhang meer tussen de mate van het betaalbaarheidsrisico en het hebben van een schuld. Dat is wel het geval als alle respondenten, dus ook de huishoudens met een huur van boven de aftoppingsgrenzen op dezelfde wijze getoetst worden.

Welke huurders van TBV Wonen hebben een betaalbaarheidsrisico?

Gezien de representativiteit kan geen uitspraak gedaan worden voor alle huurders van TBV Wonen. Van de respondenten heeft 42% van de huishoudens een betaalbaarheidsrisico als het referentiebudget 'basis plus sociale participatie' van het SCP wordt aangehouden. Vooral alleenstaanden en beide typen gezinnen uit de primaire doelgroep hebben een betaalbaarheidsrisico. Van alle groepen respondenten verdeeld naar het inkomen, heeft de groep minima als complete groep, gemiddeld onvoldoende inkomen om in de betaling van de woonlasten en de consumptie op het niveau 'basis plus sociale participatie' te voorzien.

In welke mate leiden betaalbaarheidsrisico's daadwerkelijk tot structurele betalingsachterstanden?

Van de groep met een betaalbaarheidsrisico volgens het referentiebudget 'basis plus sociale participatie' heeft 42% een schuld. Vanuit een conceptueel model is getoetst, welke variabelen de meeste samenhang hebben met het hebben van een schuld. De hoogte van het betaalbaarheidsrisico, de mate van georganiseerd zijn in het dagelijks beheren van geld en de houding tegenover sparen, vertonen een significante samenhang. Een hoger betaalbaarheidsrisico, het minder georganiseerd zijn en niet sparen voor onvoorziene uitgaven, heeft een positieve samenhang met het hebben van een schuld. Deze constatering sluit aan bij de theorie dat 'financiële bekwaamheid' steunt op twee belangrijke pijlers, namelijk het bijhouden van bestedingen en vooruit plannen.

Wat is de relatie tussen de woondiensten van een corporatie en de kenmerken van huishoudens bij het ontstaan van schulden?

Het gebruik van de aanvullende woondiensten heeft geen significante samenhang met de aan- of afwezigheid van schuld. Vanuit de directe confrontatie van de kenmerken van woningen en het hebben van een schuld, bleek dat er geen significante samenhang is tussen de kenmerken van de woning en de aanwezigheid van schuld. De kenmerken beïnvloeden wel de hoogte van het betaalbaarheidsrisico. Omdat het betaalbaarheidsrisico samenhangt met de aanwezigheid van een schuld is er indirect dus wel een relatie. Deze kan door de complexe totstandkoming van woonlasten niet aangetoond worden. De oorzaak hiervan is de werking van huurtoeslag. De hoogte van de huurtoeslag en daarmee ook het inkomen, is namelijk afhankelijk van de huur van een woning.

Uit de toetsing van de hypothesen blijkt dat de volgende uitspraken geldig zijn:

- *Er is geen samenhang tussen de kenmerken van de woning en het hebben van een schuld;*
- *Er is samenhang tussen de hoogte van het betaalbaarheidsrisico en het hebben van een schuld;*
- *Bij huishoudens, die volgens de nieuwe passendheidstoets 'passend' wonen, is er geen samenhang tussen de hoogte van het betaalbaarheidsrisico en het hebben van een schuld en;*
- *Er is samenhang tussen gedrag gerelateerd aan betaalbaarheid en het hebben van een schuld.*

6. Bijsturen

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk vindt u de aanbevelingen verdeeld naar de verschillende partijen die betrokken zijn bij de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Dit zijn TBV Wonen, de huurders en de overheid. Afgesloten wordt met aanbevelingen voor vervolgonderzoek. Een aanbeveling die voor alle partijen geldt, is het benaderen van betaalbaarheidsvraagstukken vanuit de integrale woonlastenbenadering. Betaalbaarheid is meer dan passend toewijzen, ook onder de aftoppingsgrenzen komen betaalbaarheidsrisico's voor en niet elk huishouden kan snel verhuizen.

6.2. Aanbevelingen voor TBV Wonen

Het grootste deel van de huurders van TBV Wonen, bestaat uit de primaire doelgroep. Deze groep heeft de grootste betaalbaarheidsrisico's. Op dit moment geeft TBV Wonen bij de keuze om te investeren in energetische verbeteringen, de prioriteit aan complexen met een hoge concentratie lage inkomens. Aanbevolen wordt om dit beleid voor te zetten, Voorgesteld wordt om dit voor te zetten, mits de daadwerkelijke besparing, hoger is dan de huurverhoging. Omdat het een tijd duurt voordat alle complexen zijn aangepakt, is de belangrijkste aanbeveling om een inflatievolgend huurbeleid te volgen, zodat de betaalbaarheidsrisico's niet stijgen vanuit de huurlasten. Daarnaast wordt het volgende aanbevolen:

- Benut de mogelijkheden om bij het inkomensbeleid van de gemeente Tilburg aan te sluiten, zodat de huishoudens die behoren tot de minima, ontzien kunnen worden bij huurverhogingen;
- Stem jaarlijks in het bestuurlijk overleg met de andere corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente Tilburg, de verwachte ontwikkeling van de posten van de integrale woonlasten, af. Dit geeft inzicht in de ontwikkeling van betaalbaarheidsrisico's en daarmee de mogelijkheid om bij te sturen;
- Baseer de prijsstelling van nieuw te bouwen woningen op de integrale woonlasten, die de doelgroep voor de woningen op basis van een nader vast te stellen norm, kan dragen zonder dat een betaalbaarheidsrisico ontstaat. TBV Wonen zal deze norm zelf vast moeten stellen;
- Zet het investeren in energiebesparende maatregelen voort en blijf daarbij de prijsstelling, baseren op het daadwerkelijke gebruik van huurders;
- Investeer in de ontwikkeling van energiebesparende maatregelen, waarbij een huurder zelf het moment van afname kan bepalen en niet afhankelijk is van de planning van TBV Wonen;
- Promoot de woondiensten die de betaalbaarheid vergroten beter. Vooral de inkoop van energie kan voor huishoudens een flinke besparing opleveren;
- Onderzoek maatregelen die de woonlasten direct verlagen. Brongebieden hierbij zijn bijvoorbeeld de inkoop van diensten die via servicekosten worden verrekend en de verwijdering van de gasaansluiting bij woningen met collectieve verwarmingssystemen;
- Gebruik de beschikbare data vanuit het woonlastenfonds om het inzicht in de samenhang tussen betaalbaarheidsrisico's, gedrag en het hebben van een schuld te verbeteren;
- Neem het gedrag en de houding van het huishouden mee in de woonlastenadvisering bij woningtoewijzingen;
- Ontwikkel een aanvullende woonservice waarmee huurders geholpen worden in het van dag tot dag beheren van hun geld en waarmee sparen wordt bevorderd;
- Informeer (kandidaat)huurders over de mogelijkheden om het inkomen te vergroten met toeslagen en kortingen en ontzorg ze daarin. Bijvoorbeeld door bij de ondertekening van het huurcontract ook het aanvraagformulier huurtoeslag in te vullen en te versturen.

6.3. Aanbevelingen voor huurders

Huurders hebben in eerste instantie vooral baat bij het goed beheren van hun dagelijkse bestedingen in combinatie met het sparen voor voorziene en onvoorziene uitgaven. Als het overzicht in de administratie ontbreekt, kan er in Tilburg gebruikt gemaakt worden van de dienst Thuisadministratie. Vrijwilligers brengen weer orde in de administraties van huishoudens. Indien nodig wordt hiervoor gebruik gemaakt van professionals.

Daarnaast is het voor een huishouden belangrijk om te volgen voor welke toeslagen en kortingen het in aanmerking komt en deze ook daadwerkelijk aan te vragen. Als het betalen van de woonlasten problematisch is of dreigt te worden, wordt geadviseerd om contact op te nemen met het Tilburgs Ondersteuningsfonds. Vanuit dit fonds kunnen huishoudens hulp krijgen bij het tijdelijk verlichten van de woonlasten, zodat gezocht kan worden naar een woning die qua woonlasten beter bij het inkomen past.

De huurdersbelangenorganisatie HBO wordt aanbevolen om in hun communicatie uitingen over het onderwerp 'betaalbaarheid' vaker op te nemen en aandacht te besteden aan de acties die huurders zelf kunnen ondernemen op dit onderwerp.

6.4. Aanbevelingen voor de overheid

De overheid heeft het grootste belang bij het voorkomen van schulden. De materiële kosten van schulden komen namelijk voor het grootste deel bij de overheid terecht. Aangezien betaalbaarheid het best via de integrale woonlastenbenadering gezien kan worden, wordt aanbevolen om naast de huur ook de theoretische energiekosten mee te nemen in de huurtoeslageregeling. Energiekosten worden namelijk maar beperkt beïnvloedt door gedrag.

Gemeenten kunnen de betaalbaarheid van de groep minima verbeteren, door informatie met de corporaties te delen, zodat deze kunnen aansluiten bij het inkomensbeleid van de gemeente.

Daarnaast wordt aanbevolen om de bijstandsondersteuning niet te versoberen, zodat de risico's niet toenemen.

6.5. Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

Aanbevolen wordt om dit onderzoek uit te breiden naar meerdere corporaties, zodat er meer data ontstaat, waardoor het model sterker gemaakt kan worden. Daarnaast kan dan ook ontdekt worden of er regionale verschillen zijn, die invloed hebben op de relaties tussen de onderzochte variabelen. Verder is het waardevol om aan de enquête ook de resultaten van interviews toe te voegen. Het is interessant om te ontdekken hoe huishoudens in de praktijk omgaan met het hebben van een betaalbaarheidsrisico.

Omdat dit onderzoek de weergave is van een momentopname, is het interessant om de ontwikkelingen in de tijd te volgen. Tot op heden wordt alleen gevolgd hoeveel huishoudens een betaalbaarheidsrisico hebben, maar nu is het ook mogelijk om de invloed van gedrag te volgen.

Daarnaast is voor TBV Wonen vervolgonderzoek gewenst naar het beïnvloeden van gedrag. Zo kan er inzicht verkregen worden in welke acties vanuit de corporatie mogelijk zijn om de 'financiële bekwaamheid' van huurders te bevorderen. Verder is onderzoek nodig naar de mogelijkheden om huurders zelf het moment van afname te kunnen laten kiezen. Tot slot wordt aanbevolen om te onderzoeken welke maatregelen genomen kunnen worden om de woonlasten direct te verlagen via bijvoorbeeld de inkoop van diensten die via de servicekosten worden verrekend.

7. Reflectie en beperkingen

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk leest u een terugblik op het verloop en de wijze waarop het onderzoek is opgezet. Het geeft een beeld van de af- en overwegingen die tijdens de opzet en het uitvoeren van het onderzoek zijn gemaakt.

7.2. Model en data

Voor het onderzoek is gewerkt met een enquête. Om de tijd voor het invullen van de vragen te beperken tot zo'n 20 minuten, moest een afweging gemaakt worden om voor elk onderdeel de meest relevante vragen op te nemen. Om deze reden zijn er voor het onderdeel 'financiële bekwaamheid' alleen vragen over de eerste twee pijlers 'making ends meet' en 'planning ahead' opgenomen. De andere twee onderdelen zijn voor huurders minder van belang. Vanwege de beperkte tijd om het onderzoek uit te voeren, is de keuze gemaakt om alleen het resultaat van gedrag mee te nemen in het onderzoek. In de vragenlijst stonden bijvoorbeeld ook vragen over het energieverbruik. Het doel van het opnemen van deze vragen, was om de afwijking tussen de theoretische energiekosten en de daadwerkelijke energiekosten te kunnen verklaren. Dit is op zich waardevolle informatie, omdat het inzicht geeft in hoeverre energiekosten samenhangen met gedrag. Om deze data om te zetten in informatie, is dus vervolgonderzoek nodig.

Bij de ontwikkeling van de enquête bleek dat huurders het bezwaarlijk vinden om informatie over schulden en bezittingen te delen met de corporatie. Om die reden kon het begrip schuld alleen nominaal gemeten worden. Dit heeft de statistische toetsing beperkt. De samenhang kon alleen met een logistische regressieanalyse onderzocht worden. Een ander nadeel van het ontbreken van gegevens over het vermogen, is het feit dat daarmee niet getoetst kan worden of een huishouden recht heeft op toeslagen of kwijscheldingen. Daarmee kon het gedrag of een huishouden gebruikt maakt van de inkomensondersteuning waarop zij recht heeft, niet gemeten worden. In dit onderzoek is de referentie 'basis plus sociale participatie' van het SCP aangehouden om het betaalbaarheidsrisico van het huishouden te berekenen. Als de normen van het NIBUD aangehouden zouden worden, dan zouden de risico's hoger zijn uitgevallen. Het NIBUD verhoogt namelijk het budget bij een stijgend inkomen. Bij het hanteren van deze norm, zullen ook de relaties veranderen. De resultaten van dit onderzoek moeten dus altijd in de context besproken worden van de gebruikte referentie.

Het inkomen van het huishouden bepaalt of er uiteindelijk een betaalbaarheidsrisico aanwezig is. Het is voor een corporatie niet mogelijk om de inkomstengegevens te toetsen op betrouwbaarheid. Daarnaast komt het inkomen op een complexe wijze tot stand door de vele subsidies, toeslagen en kortingen. De kans dat een respondent bij het invullen van het besteedbare inkomen een fout maakt is dus aanwezig. De berekening van het budget dat het huishouden nodig heeft om in een bepaalde consumptie te voorzien, komt ook op een complexe wijze tot stand. Dit is berekend met zogenaamde equivalentiefactoren. Vandaar dat de absolute score van het risico als getal van minder belang is, dan de richting die de resultaten laten zien, namelijk dat een toename van het risico de kans op het hebben van een schuld verhoogt. Uit de resultaten bij de vragen over associaties met uitspraken van anderen, blijkt dat er weinig spreiding zit in de antwoorden. Vermoedt wordt dat veel respondenten sociaal wenselijke antwoorden hebben gegeven. Hierdoor ontstaan kleinere verschillen tussen de respondenten en neemt de mogelijke verklaringskracht van deze associaties af. Zo bleek de associatie met 'sparen' onvoldoende samenhang te vertonen met de aanwezigheid van een schuld. Het gemeten spaargedrag deed dat wel.

Helaas bleek de groep van respondenten niet representatief voor alle huurders van TBV Wonen. Bij vervolgonderzoek op dit onderwerp, zouden meer huurders uitgenodigd moeten worden die wonen in een woning met lagere woonlasten.

7.3. Resultaten en conclusies

Uit de resultaten blijkt dat er een significante samenhang is tussen een aantal variabelen en dat de kans op schuld modelmatig berekend kan worden. De bepaling van de waarde van het betaalbaarheidsrisico komt op een zeer complexe wijze tot stand. Daarnaast kan niet vastgesteld worden of de inkomensgegevens betrouwbaar zijn. Het is daarom niet verstandig om de effecten van beleidswijzigingen op de kans op een schuld, op de uitkomsten van het model te baseren. Zo zou met de formule het effect van een boven inflatoir huurbeleid berekend kunnen worden. Ook kan berekend worden welke gedrag huishoudens moeten veranderen om een bepaald niveau van betaalbaarheidsrisico's te managen. Omdat het model gebaseerd is op slechts 245 waarnemingen en een momentopname is, kan het model alleen gebruikt worden om de richting en de sterkte te duiden.

Huishoudens die niet georganiseerd zijn in het van dag tot dag beheren van hun geld en niet sparen voor onvoorziene uitgaven, kunnen hun gedrag het best aanpassen door ervoor te zorgen dat bij een betaalbaarheidsrisico schulden worden voorkomen. Hier ontstaat de kans op een cirkelredenering. Volgens Mullainathan & Shafir (2013) is juist het ervaren van schaarste de oorzaak dat personen gedrag vertonen dat niet in hun eigen belang is. Door de financiële problemen focussen mensen zich steeds meer op de korte termijn. Daarnaast kan het feit dat een huishouden niet spaart, het gevolg zijn van een te klein budget om maandelijks rond te komen en is het 'niet sparen' niet de oorzaak van het hebben van een schuld.

Het onderzoek had niet het doel om de literatuur over gedragsverandering te bestuderen. Toch ben ik tijdens de literatuurstudie interessante inzichten tegengekomen, die huishoudens kunnen helpen om het opbouwen van schulden te voorkomen. Madern (2015) geeft als een van de belangrijkste aanbevelingen uit haar onderzoek, dat huishoudens die met schulden te maken hebben, gebaat zijn bij kleine haalbare tussendoelstellingen op weg naar het grote doel van financiële zelfredzaamheid. Het gevoel van succes versterkt de motivatie om door te zetten. Corporaties kunnen bijvoorbeeld beter een betalingsregeling afspreken die met kleine bedragen begint dan een regeling met maandelijks hetzelfde bedrag.

Omdat dit onderzoek benaderd is vanuit een corporatie, ligt de focus op de maatregelen die een corporatie kan nemen om de betaalbaarheid te verbeteren. Het probleem kan ook vanuit de inkomsten gezien worden. Ligt het bijstandsniveau en het minimumloon in Nederland niet te laag om niet met armoede te maken te krijgen? Als de inkomens stijgen, verbetert de betaalbaarheid van sociale huurwoningen direct.

8. Bibliografie

- Aedes. (2014). *Advies Bestuursadviescommissie Discussie Betaalbaarheid*. Geraadpleegd van <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/vereniging/verenigingscongres-17-april-2014/20140320-advies-bestuursadviescommissie-discussie-.pdf>
- Aedes.(2014). *Corporatiemonitor huisuitzettingen en huurachterstanden maart 2014*. Geraadpleegd van <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/schuldhulpverlening/aedes-corporatiemonitor-huisuitzettingen-en-huurac.pdf>
- Aedes. (2015). *Corporatiemonitor huisuitzettingen en huurachterstanden maart 2015*. Geraadpleegd van http://www.aedes.nl/binaries/downloads/schuldhulpverlening/corporatiemonitor_v2-3_huisuitzettingen-en-huurach.pdf
- APE, Aarts, H., Douma, K., Frierson, R., & Schrijvershof, C. (2011). *Kosten en baten van schuldhulpverlening*. Geraadpleegd van <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/schuldhulpverlening/2011114-op-weg-naar-een-effectieve-schuldhulpverle.pdf>
- Autoriteit Consument en Markt. (2014, 19 november). Tien jaar concurrentie op energiemarkt maakt van meeste Nederlanders overstappers. Geraadpleegd van <https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/13536/Tien-jaar-concurrentie-op-energiemarkt-maakt-van-meeste-Nederlanders-overstappers/>
- Betti, G., Dourmashkin, N., Rossi, M.C., & Yin, Y.P. (2007) Consumer overindebtedness in the EU: measurement and characteristics. *Journal of Economic Studies*, 34(2), 136-156.
Doi:10.11108/01443580710745371
- Bramley, G. (1990) Bridging the affordability gap. *Housing Review*, 39(3), 66-70.
- Bruijns, E. M. (2015). *Betaalbaarheid van de huur*. Vlissingen, Nederland: HZ University of Applied Sciences.
- CBS. (2015, 8 januari). CBS: Inflatie 2014 laagste in ruim 25 jaar. Geraadpleegd van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2015/2015-4241-wm.htm>
- Citro, C. F., & Michael, R. T. (1995). *Measuring Poverty: A new approach*. Washington DC, United States: National Academy Press.
- Conijn, J., Groot, C. de & Schilder, F. (2015). *Corporaties en betaalrisico's van huurders*. Geraadpleegd van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2015_Corporaties%20en%20betaalrisico's%20van%20huurders_1793.pdf
- ECN, RIGO, Tigchelaar, C., & Leidelmeijer, K. (2013). *Energiebesparing: een samenspel van woning en bewoner - Analyse van de module Energie WoON 2012*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2013/12/02/energiebesparing-een-samenspel-van-woning-en-bewoner-analyse-van-de-module-energie-woon-2012>

- FSA. (2005). *Measuring financial capability: an exploratory study*. Geraadpleegd van <http://www.bristol.ac.uk/media-library/sites/geography/migrated/documents/pfrc0510.pdf>
- FSA, Atkinson, A., McKay, S., Kempson, E., & Collard, S. (2006). *Levels of Financial Capability in the UK: results of a baseline survey*. Geraadpleegd van <http://www.fsa.gov.uk/pubs/consumer-research/crpr47.pdf>
- FSA, & Taylor, M. P. (2009). *The impact of life events on financial capability: Evidence from the BHPS*. Geraadpleegd van <http://www.fca.org.uk/static/fca/documents/research/fsa-crpr79>
- Guerra Satin, O., & Itard, L. (2010). Occupants' behavior: deterrents and effects on residential heating consumption. *Building Research & Information*, 38(3), 318-338.
- Haffner, M., & Heylen, K. (2010, oktober). Wat is betaalbaar wonen? *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, pp. 48-52.
- Halman, J. (september 18th, 2014). Risicomanagement, *Presentatie gepresenteerd dag 2 module Gebiedsontwikkeling MRE15*, Tilburg
- Hoff, S., Gaalen, C. van, Soede, A., Luten, A., Vrooman, C., & Lamers, S. (2010). *The minimum agreed upon. Consensual budget standards for the Netherlands*. Geraadpleegd van <http://www.scp.nl/english/dsresource?objectid=24373&type=org>
- De Jong, K., & Yalcinkaya, C. (2014, april). Aanbod betaalbare huurhuizen nog maar 57%. *Woonbondig*, pp. 8-9.
- Jungmann, N., Moerman, A.J. Schruer, H.D.L.M., & Berg, I. Van den (2012). *Paritas passé. Debiteuren en crediteuren in de knel door ongelijke incassobevoegdheden*. Den Haag, Nederland: KBvG.
- Kools, J., Vlek, J., & Klaasse, D. (2014). *de rendabele sociale huurwoning*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2014/08/27/de-rendabele-sociale-huurwoning/de-rendabele-sociale-huurwoning.pdf>
- MacLennan, D. & Williams, R.U. (1990). *Affordable Housing in Britain and the United States*, Joseph Rowntree Foundation, York, pp. 25-45
- Madern, T. (2015). *Op weg naar een schuldenvrij leven, gezond financieel gedrag noodzakelijk om financiële problemen te voorkomen*. Utrecht: Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2015). *Rijksbegroting 2016, XVIII Wonen en Rijksdienst*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/prinsjesdag/inhoud/miljoenennota-rijksbegroting-en-troonrede/onderwerpen-rijksbegroting-2016-uitgelicht/binnenlandse-zaken-en-koninkrijksrelaties>
- Mullainathan, S., & Shafir, E. (2013). *Schaarste, hoe gebrek aan tijd en geld ons gedrag bepalen*. Amsterdam, Nederland: Maven Publishing
- OTB, Boelhouwer, P., Elsinga, M., Gruis, V., Priemus, H., Schaar, J. van der, & Thomsen, A. (2014). *Wonen 6.0*. Geraadpleegd van http://www.bk.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/OTB/publicaties/Rapporten/2014_Wonen_6.0_Toekomst_vd_sociale_huisvesting_in_Nederland.pdf

Partners + Pröpper, Bogman, R., & Summeren, F. van. (2010). *Rapportage preventieve woonbegeleiding, evaluatie van de pilot woonbegeleiding*. Geraadpleegd van http://www.st-neos.nl/Bijlagen/neos_evaluatie_pilot_preventieve_woonbegeleiding.pdf

PBL, Groot, C. de, Schilder, F., Daalhuizen, F., & Verwest, F. (2014). *Kwetsbaarheid van Regionale Woningmarkten, financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt*. Geraadpleegd van <http://www.pbl.nl/publicaties/kwetsbaarheid-van-regionale-woningmarkten-financiële-risico's-van-huishoudens-en-hun-toegang-tot-de-woningmarkt>

PBL, & Middelkoop, M. (2014). *Energiebesparing: voor wie loont dat?* Geraadpleegd van http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/PBL_2014-Energiebesparing-voor-wie-loont-dat_1221.pdf

RIGO, Kromhout, S., Bakker, W., & Van der Vlugt, M., (2014), *Doelgroepen en woonlasten, betaalbaarheid van het wonen in Tilburg in 2013*. Amsterdam, Nederland: RIGO Research en Advies

Soede, A. (2011). *Armoedegrens op basis van de budgetbenadering - revisie 2010*. Geraadpleegd van <http://www.scp.nl/dsresource?objectid=27872&type=org>

Stone, M.E. (2006). What is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151-184. Geraadpleegd van <http://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/10511482.2006.9521564>

Woonbond. (z.j.). Normen en grenzen huurtoeslag. Geraadpleegd op 1 november, 2015, van <https://www.woonbond.nl/beleid-belangen/huurtoeslag/normen-en-grenzen-huurtoeslag>

9. Bijlagen

Bijlage A Werking huurtoeslag

Indien een huurder voor huurtoeslag in aanmerking wil komen, kan hij of zij dit aanvragen bij de Belastingdienst. Of een huurder in aanmerking komt voor huurtoeslag, hangt af van een aantal voorwaarden. Ten eerste moet er een sociale huurwoning worden gehuurd. Dat houdt in dat de huur niet hoger mag zijn dan € 710,68. Wanneer een huurder jonger is dan 23 bedraagt de huurtoeslaggrens € 403,06. Alleen huurders met een laag inkomen en beperkt spaargeld kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Welk jaarinkomen een huishouden maximaal mag hebben om huurtoeslag te kunnen krijgen, hangt af van het aantal personen dat het huishouden telt en van het al dan niet bereikt hebben van de AOW-leeftijd. De inkomensgrenzen worden ieder kalenderjaar aangepast. Ook het maximum dat een huishouden aan spaargeld mag hebben verandert ieder jaar.

Voor elk huishouden dat in aanmerking komt voor huurtoeslag wordt eerst de zogenaamde 'basishuur' vastgesteld. Dat deel van de huur moet het huishouden zelf betalen, er is geen toeslag over mogelijk. De hoogte van de basishuur is afhankelijk van het inkomen. Hoe lager het inkomen, hoe lager het bedrag dat het huishouden zelf moet betalen. De overheid heeft minimumbedragen vastgesteld die ieder huishouden (ook huishoudens met een zeer laag inkomen) hoe dan ook zelf moeten betalen. De minimumbedragen voor de basishuur worden elk jaar op 1 januari aangepast. Voor huishoudens die de AOW-leeftijd al bereikt hebben ligt het minimumbedrag marginaal lager dan voor jongeren. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06 in 2015) wordt voor 100% vergoed. Huishoudens jonger dan 23 jaar, krijgen geen huurtoeslag als de huur boven dit bedrag ligt. Huishoudens ontvangen voor de huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens die van toepassing is 65% van de huur vergoed. De lage aftoppingsgrens van € 576,87 geldt voor 1-persoonshuishoudens en 2-persoonshuishoudens tussen de 23 jaar en de AOW-gerechtigde leeftijd. De hoge aftoppingsgrens van € 618,24 geldt voor huishoudens van 3 of meer personen. De grens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd. En voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

Over het bedrag tussen de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens is maximaal 40% huurtoeslag mogelijk. Veel meerpersoonshuishoudens moeten het bedrag tussen de voor hen geldende aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens volledig zelf betalen. De volgende huishoudens krijgen 40% vergoed: 1-persoonshuishoudens, meerpersoonshuishoudens waarvan minstens 1 bewoner ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd en meerpersoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

			
huurtoeslaggrens	0%	0%	0%
hoge aftoppingsgrens	40%	40% 	40%  0%
lage aftoppingsgrens			65%
kwaliteitskortingsgrens	65%	65%	
basishuur	100%	100%	100%
	0%	0%	0%

Figuur 9.1: Werking huurtoeslag. Overgenomen van Normen en grenzen huurtoeslag (Woonbond z.j.)

Bijlage B Uitnodigingsbrief



De heer M.P.A. Kuijpers
Voorschotenstraat 101
5036 WE TILBURG

Tilburg, 25 augustus 2015
onderwerp: maak kans op een maand **gratis huur**.

referentie: 1138164

Geachte heer Kuijpers,

De betaalbaarheid van huurwoningen staat de laatste tijd regelmatig ter discussie. TBV Wonen wil graag beter inzicht in de betaalbaarheidsrisico's en het ontstaan van betalingsproblemen onder haar huurders. Met dit inzicht kunnen wij bepalen wat TBV Wonen moet doen om de betaalbaarheid te verbeteren. Daarom vragen wij u om onze vragenlijst over woonlasten in te vullen.

Vult u de vragenlijst in?

Ik nodig graag degene uit die binnen uw huishouden de geldzaken regelt. U vindt de link naar de vragenlijst op www.tbvwonen.nl. Wilt u de vragen liever op papier invullen? Dat kan, bel (013) 594 05 00 en u ontvangt de vragenlijst met een antwoordenvolp.

Voor het invullen heeft u, naast deze brief, ook informatie nodig over de hoogte van uw inkomen en uw maandelijkse uitgaven zoals energiekosten. Het is handig dat u uw inkomstgegevens zoals bijvoorbeeld uw belastingaangifte 2014 en uw administratie bij de hand heeft als u de vragen gaat beantwoorden.

Uw toegangscode om de vragenlijst op onze website www.tbvwonen.nl in te vullen is: **16814**

Win een bedrag ter waarde van een maand huur!

Onder iedereen die de vragenlijst compleet heeft ingevuld, verloot TBV Wonen een bedrag ter waarde van de huur van één maand.

TBV Wonen garandeert u dat de resultaten vertrouwelijk worden verwerkt en alleen voor dit onderzoek worden gebruikt. Het onderzoek is niet anoniem. De antwoorden worden ook gekoppeld aan de kenmerken van uw huurwoning. U kunt de vragen beantwoorden tot en met 15 september 2015. Het invullen van de vragenlijst duurt ongeveer 20 minuten. De uitkomsten van het onderzoek verwachten wij voor het einde van het jaar. Deze worden besproken met de Huurdersbelangenorganisatie HBO.

Postbus 356
5000 AJ Tilburg
www.tbvwonen.nl

NL36 RABO 0151 2169 75
BTW nr. NL 8019.00.876.B.01
K.v.K. 180.140.93



Ik wil u alvast bedanken voor uw tijd en het delen van uw antwoorden.
Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op. Via e-mail wdircken@tbvwonen.nl of bel (013) 594 05 00.

TBV Wonen
bezoekadres Spoorlaan 430
5038 CG Tilburg
telefoon 013-5940594
fax 013-5940599
e-mail info@tbvwonen.nl

Met vriendelijke groet,

W.M.J. Dircken
Manager Woonservice

Bijlage C Vragenlijst

Vragenlijst

Bedankt voor het feit dat u wil meewerken aan het invullen van onze vragenlijst. Met uw bijdrage krijgen wij beter inzicht in de betaalbaarheidsrisico's en het ontstaan van betalingsachterstanden onder onze huurders en kunnen wij bepalen welke maatregelen nodig zijn.

Het invullen van de vragenlijst duurt ongeveer 20 minuten. Voor het invullen heeft u informatie nodig over de hoogte van uw inkomen en uw maandelijkse energielasten. Het is handig dat u uw inkomensgegevens zoals bijvoorbeeld uw belastingaangifte 2014 en uw administratie bij de hand heeft.

Wij verloten onder iedereen die de vragenlijst uiterlijk 15 september heeft teruggestuurd en compleet heeft ingevuld een bedrag ter waarde van de huur van één maand. De vragenlijst is niet anoniem, maar wel vertrouwelijk. TBV Wonen garandeert u dat de resultaten alleen voor dit onderzoek gebruikt worden en na afloop worden vernietigd. Voor het terugsturen kunt u de antwoordenvolp gebruiken.

William Dircken, manager Woonservice.

Unieke enquête-nummer:
Postcode en huisnummer:

Vragenlijst

De volgende vragen gaan over de kenmerken van uw huishouden.

Q1 Wat is uw leeftijd?

..... jaar

Q2 Wat is uw geslacht?

☐ man

☐ vrouw

Q3 Uit hoeveel personen van achttien jaar of ouder bestaat uw huishouden?

.....

Q4 Uit hoeveel personen jonger dan achttien jaar bestaat uw huishouden?

☐ 0 (u mag door naar vraag Q9)

☐ 1 (u mag door naar Q6)

☐ 2 (u mag door naar Q7)

☐ 3 (u mag door naar Q7)

☐ Meer dan 3 kinderen (u mag door naar Q5)

Q5 Uit hoeveel personen jonger dan achttien jaar bestaat uw huishouden?

.....

Q6 Hoe oud is de persoon jonger dan 18 jaar in jaren?

..... (u mag door naar Q9)

Q7 Hoe oud is de oudste persoon jonger dan 18 jaar in jaren?

.....

Q8 Hoe oud is de jongste persoon jonger dan 18 jaar in jaren?

.....

Q9 Als u samenwoont met uw partner/echtgenoot, wat is dan zijn/haar leeftijd?

☐ jaar

☐ Niet van toepassing

Q10 Wat is de hoogste opleiding die u of uw partner/echtgenoot heeft afgerond?

- | | |
|---|--------------------------|
| Basisschool | ☐ |
| Lager/middelbaar voortgezet
Onderwijs (MULO, MAVO, VGLO, LAVO
VMBO) | ☐ |
| Lager beroepsonderwijs (Ambachts-
School, LTS, LHNO, huishoudschool,
LEAO, LAS) | ☐ |
| Middelbaar beroepsonderwijs (MTS
KMBO, UTS, MEAO, MBO) | ☐ |
| Hoger voortgezet onderwijs
(HBS, HAVO, VWO, MMS, Atheneum,
Gymnasium e.d.) | ☐ |
| Hoger beroeps/wetenschappelijk
Onderwijs (HTS, HEAO, HBO,
Universiteit) | ☐ |

Q11 Wat is uw netto-maandinkomen in euro's (dit is het bedrag dat u daadwerkelijk kunt besteden)? Als u met uw partner/echtgenoot samenwoont, tel dan zijn/haar inkomen er bij op. Een uitkering, studiebeurs, AOW, pensioen en alimentatie zijn ook inkomsten.

Subsidies en toeslagen mag u in dit bedrag meenemen.

€ per maand

- Q12 Als u de vorige vraag niet of niet exact wilde invullen, kunt u bij deze vraag de klasse waarin uw inkomen valt invullen. Als u met uw partner/echtgenoot samenwoont, tel dan zijn/haar inkomen er bij op. Een uitkering, studiebeurs, AOW, pensioen en alimentatie zijn ook inkomsten. Als u de vorige vraag heeft beantwoord, kunt u "niet van toepassing" kiezen.

Subsidies en toeslagen mag u in dit bedrag meenemen.

- ☐ Niet van toepassing
- ☐ Minder dan € 800 per maand
- ☐ € 800 tot € 1.000 per maand
- ☐ € 1.000 tot € 1.200 per maand
- ☐ € 1.200 tot € 1.400 per maand
- ☐ € 1.400 tot € 1.600 per maand
- ☐ € 1.600 tot € 1.800 per maand
- ☐ € 1.800 tot € 2.000 per maand
- ☐ € 2.000 tot € 2.200 per maand
- ☐ € 2.200 tot € 2.400 per maand
- ☐ € 2.400 tot € 2.600 per maand
- ☐ € 2.600 tot € 2.800 per maand
- ☐ € 2.800 tot € 3.000 per maand
- ☐ € 3.000 tot € 3.200 per maand
- ☐ € 3.200 tot € 3.400 per maand
- ☐ € 3.400 tot € 3.600 per maand
- ☐ € 3.600 tot € 3.800 per maand
- ☐ € 3.800 tot € 4.000 per maand
- ☐ € 4.000 of meer per maand

- Q13 Krijgt u inkomensondersteuning in de vorm van toeslagen of subsidies zoals bijvoorbeeld huurtoeslag? Meerdere antwoorden zijn mogelijk.

- ☐ Nee (ga door naar vraag Q17)
- ☐ Ja, in de vorm van huurtoeslag (ga door naar vraag Q15)
- ☐ Ja, in de vorm van kwijtschelding van belastingen zoals bijvoorbeeld rioolrechten, OZB en hondenbelasting (ga door naar vraag Q15)
- ☐ Ja, bijdrage Belastingdienst voor kosten zorgverzekering (ga door naar vraag Q15)
- ☐ Ja, bijdrage Langdurigheidstoeslag van de gemeente Tilburg (ga door naar vraag Q15)
- ☐ Ja, collectiviteitskorting van de collectieve (en aanvullende) ziektekostenverzekering via de gemeente Tilburg (ga door naar vraag Q15)
- ☐ Kinderbijslag (ga door naar vraag Q15)
- ☐ Bijdrage kinderopvang (ga door naar vraag Q14)
- ☐ Anders, namelijk (ga door naar vraag Q15)

- Q14 De maandelijkse bijdrage voor kinderopvang bedraagt in euro's?
€

- Q15 Hoe hoog is de totale inkomensondersteuning per maand in euro's?
€
- Q16 Dit bedrag is meegerekend in het inkomen van huishouden van vraag Q11 of Q12
☐ Ja
☐ Nee
- Q17 In welke categorie valt uw gezinsinkomen (bruto) volgens de Belastingdienst? U kunt dit bedrag uitrekenen door van alle gezinsleden boven de 23 jaar de belastbare inkomens uit de aangifte 2014 bij elkaar op te tellen. Als u bij de Belastingdienst onlangs een inkomensverklaring heeft aangevraagd, kunt het bedrag daarin ook terugvinden. Indien u geen aangifte voor inkomstenbelasting heeft gedaan, kunt u uw fiscaal loon overnemen van uw jaaropgave(n).
- ☐ Minder dan € 15.658,--
☐ Meer dan € 15.658,-- en minder dan € 21.600,--
☐ Meer dan € 21.600 en minder dan tot € 29.400 per jaar
☐ € 29.400 tot € 34.678 per jaar
☐ € 34.678 tot € 38.950 per jaar
☐ € 38.950 tot 43.062 per jaar
☐ Meer dan 43.062 per jaar

De volgende vragen gaan over aanvullende woondiensten op de woning die TBV Wonen biedt.

- Q18 U heeft bij TBV Wonen een glas- en verstoppingsverzekering en kleine reparaties kunt u door TBV Wonen kosteloos laten uitvoeren. Maakt u bij schade of een verstopping altijd gebruik van deze verzekering/service?
- ☐ Ja, altijd
☐ Ja, soms
☐ Nee, omdat
- Q19 Koopt u uw energie via TBV Wonen door gebruik te maken van de collectieve korting van Woonenergie?
- ☐ Ja
☐ Nee, omdat
- Q20 TBV Wonen biedt drie artikelen waaronder een stand-by-killer, bewegingsmelder en timer met spaarlamp van € 5,-- per stuk aan om energie te besparen. Heeft u van dit aanbod gebruik gemaakt?
- ☐ Ja
☐ Nee, omdat
- Q21 Op de website www.woninginzicht.nl kunt u controleren of uw woonlasten volgens bepaalde normen te hoog of te laag zijn. Heeft u hiervan ooit gebruik gemaakt?
- ☐ Ja
☐ Nee, omdat

De volgende vragen hebben te maken met het gebruik van energie.

Q22 Hoeveel Kilowattuur (KWh) stroom heeft u het afgelopen jaar verbruikt? U kunt dit terugvinden op uw jaarafrekening van uw energieleverancier.

..... KWh

Q23 Hoeveel kubieke meter (m3) gas heeft u het afgelopen jaar verbruikt? U kunt dit terugvinden op uw jaarafrekening van uw energieleverancier. Woont u nog geen volledig jaar op uw huidige adres, dan mag u bij deze vragen een schatting maken.

..... m3 gas

Als u stadsverwarming heeft en met Ennatuurlijk afrekent, vragen wij u het verbruik van uw laatste afrekening te noteren met daarvoor de letters SV. Voorbeeld SV 34.840

.....

Als u uw warmte via TBV Wonen afneemt en afrekent, hoeft u deze vraag niet in te vullen.

Q24 Hoeveel kubieke meter (m3) water heeft u het afgelopen jaar verbruikt? U kunt dit terugvinden op uw jaarafrekening van Brabant Water.

..... m3

Q25 Welk voorschot betaalt u maandelijks aan energiekosten (gas/warmte en elektriciteit)?

€

Q26 Hoe lang is het geleden dat u van energieleverancier bent veranderd?

- ☐ Korter dan 1 jaar geleden
- ☐ Tussen de 1 en 2 jaar geleden
- ☐ Langer dan 2 jaar geleden

Q27 Hoe regelt u de temperatuur in uw woning?

- ☐ Met de knoppen op de radiator
- ☐ Met een handmatige thermostaat
- ☐ Met een programmeerbare thermostaat
- ☐ Op een andere wijze, namelijk

Q28 Op hoeveel graden verwarmt u de woonkamer tijdens het stookseizoen (winter) 's avonds?

.....graden

Q29 Op hoeveel graden verwarmt u de woonkamer tijdens het stookseizoen (winter) overdag?

.....graden

Q30 Op hoeveel graden verwarmt u de woonkamer tijdens het stookseizoen (winter) 's nachts?

.....graden

Q31 Hoeveel vertrekken (kamers zoals woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamers) verwarmt u tijdens het stookseizoen (winter)? De combinatie van een open keuken met woonkamer mag u als twee vertrekken meetellen.

.....vertrekken

Q32 In mijn woning is door de week vrijwel altijd iemand aanwezig

- ☐ Ja
☐ Nee

Q33 In mijn woning is in het weekend vrijwel altijd iemand aanwezig

- ☐ Ja
☐ Nee

Q34 Gebruikt u de volgende apparaten?

	Ja	Nee
Vaatwasser	☐	☐
Televisie	☐	☐
Wasmachine	☐	☐
Wasdroger	☐	☐
Magnetron	☐	☐
Koelkast	☐	☐
Diepvrieskist	☐	☐

Hieronder kunt u een aantal stellingen lezen van andere mensen gezegd hebben over het beheren van geld. Kunt u aangeven hoe sterk u het met hen eens of oneens bent?

Q35 "Ik ben impulsief en hebben de neiging om dingen te kopen, zelfs als ik ze eigenlijk niet kan veroorloven."

Helemaal mee eens Mee eens Neutraal Oneens Helemaal oneens
☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Q36 "Ik ben meer een spaarder dan een uitgever van geld"

Helemaal mee eens Mee eens Neutraal Oneens Helemaal oneens
☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Q37 "Ik koop liever op afbetaling dan dat ik wacht en ga sparen"

Helemaal mee eens Mee eens Neutraal Oneens Helemaal oneens
☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Q38 "Ik bezuinig liever op mijn alledaagse uitgaven dan dat ik er voor zou moeten gaan lenen"

Helemaal mee eens Mee eens Neutraal Oneens Helemaal oneens
☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Q39 "Ik ben zeer georganiseerd als het gaat om het van dag tot dag beheren van mijn geld"

Helemaal mee eens Mee eens Neutraal Oneens Helemaal oneens
☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Q40 "Ik ben nooit te laat bij het betalen van mijn rekeningen."

Helemaal mee eens

☐

Mee eens

☐

Neutraal

☐

Oneens

☐

Helemaal oneens

☐

Q41 In de afgelopen 12 maanden raakte mijn geld op voor het einde van de maand?

☐ Altijd

☐ Meestal

☐ Soms

☐ Nauwelijks

☐ Nooit

☐ Ik weet het niet

Q42 Welke van de volgende uitspraken beschrijft het best hoe goed u (en/of uw partner/echtgenoot) bent/zijn in het bijhouden van het betalen van uw facturen?

☐ Ik kan mijn facturen zonder problemen betalen

☐ Het bijhouden van mijn betalingen is soms een strijd

☐ Het bijhouden van mijn betalingen is een constante strijd

☐ Ik loop achter met een aantal rekeningen

☐ Ik ben achterop geraakt met het betalen van veel rekeningen

☐ Ik weet het niet

Q43 Heeft u het afgelopen jaar geldproblemen gehad? Daarmee bedoelen we dat u twee maanden of meer achter liep met uw betalingen van belangrijke uitgaven zoals uw huur, energie- en/of zorgverzekering?

☐ Ja

☐ Nee

☐ Weet ik niet

Q44 Houdt u bij hoeveel u wekelijks kunt besteden aan voedsel en andere dagelijkse uitgaven?

☐ Ja, ik houdt een kasboek bij

☐ Ja, ik bewaar mijn bonnetjes

☐ Nee

☐ Weet ik niet

Q45 Hoe nauwkeurig weet u hoeveel geld er op uw betaalrekening staat? Wij zijn niet geïnteresseerd in hoeveel geld u hebt, maar in de nauwkeurigheid.

☐ Ik heb geen idee

☐ Ik weet het ongeveer, maar kan er maximaal 250 euro naast zitten

☐ Ik weet het ongeveer, maar kan er maximaal 100 euro naast zitten

☐ Ik weet het op 50 euro nauwkeurig

☐ Ik weet het op 25 euro nauwkeurig

☐ Ik weet het op 10 euro nauwkeurig

☐ Ik weet het op 1 of 2 euro nauwkeurig

Q46 Spaart u voor toekomstige uitgaven?

- ☐ Ja, zowel voor onvoorziene maar noodzakelijke kosten (zoals bijvoorbeeld het vervangen van kapotte wasmachine) als voor geplande uitgaven
- ☐ Ja, alleen voor onvoorziene uitgaven
- ☐ Ja, alleen voor geplande uitgaven
- ☐ Nee, ik spaar niet
- ☐ Nee, ik heb geen behoefte om vooruit te plannen, want er is altijd genoeg geld op mijn rekeningen
- ☐ Weet het niet

Q47 Als u te maken heeft gekregen met een flinke terugval in inkomen, welke van onderstaande dingen heeft u dan gedaan om beter rond te kunnen komen?

- ☐ Geen actie ondernomen
- ☐ Bezuinigen op uitgaven
- ☐ Geld op lopende rekening gebruikt
- ☐ Geld van de spaarrekening gebruikt
- ☐ Verzekeringen opgezegd
- ☐ Gebruik gemaakt van mogelijkheid om rood te staan bij de bank
- ☐ Geld geleend van familie/vrienden
- ☐ Familie/vrienden om geld gevraagd (schenking)
- ☐ Toeslagen (subsidies) aangevraagd
- ☐ Gezorgd voor nieuwe inkomsten (extra werk)
- ☐ Andere manier, namelijk

Hartelijk dank voor het invullen van de vragenlijst. Voor 15 oktober 2015 nemen wij contact op met de winnaar van de maand huur. De resultaten van het onderzoek worden voor het eind van het jaar verwacht. Deze worden besproken met de Huurdersbelangenvereniging HBO.

Bijlage D Overzicht variabelen

Variabele	meetniveau	bron
Bruto huurprijs van de woning	ratio	Export Dynamics Wonen 17 september 2015
Woningwaarderingpunten van de woning	ratio	Export Dynamics Wonen 17 september 2015
Aantal kamers van de woning.	ratio	Export Dynamics Wonen 17 september 2015
m2 woning	ratio	Export Vabi Assets Energie 28 augustus 2015
WOZ-waarde woning	ratio	Export Dynamics Wonen 17 september 2015
Energie-index (E.I.)	ratio	Export Vabi Assets Energie 28 augustus 2015Vabi Assets
Primaire energie woning	ratio	Export Vabi Assets Energie 28 augustus 2015
Type woning	nominaal	Export Vabi Assets Energie 28 augustus 2015
Leeftijd	ratio	Enquête
Aantal personen 18+	ratio	Enquête
Aantal personen 18-	ratio	Enquête
Type huishouden	nominaal	Enquête
Besteedbaar inkomen per maand	ratio	Enquête
Risico	interval	Bewerking
Aanwezigheid schuld	nominaal	Bewerking
Gebruik inkomensondersteuning	nominaal	Enquête
Aantal kamers per persoon	ratio	Bewerking
Verschil primaire energiekosten en voorschot	interval	Bewerking
Gebruik service reparaties	nominaal	Enquête
Gebruik service woonlastencheck	nominaal	Enquête
Gebruik aanbod energiebesparende producten	nominaal	Enquête
Gebruik aanbod goedkope energie	nominaal	Enquête
Associatie impulsiviteit	interval	Enquête
Associatie spaarder	interval	Enquête
Associatie kopen afbetaling	interval	Enquête
Associatie bezuinigen op alledaagse uitgaven	interval	Enquête
Associatie georganiseerd beheren geld	interval	Enquête
Bijhouden bestedingen	ordinaal	Enquête
Nauwkeurigheid saldo	ordinaal	Enquête
Sparen toekomstige uitgaven	ordinaal	Enquête
Switchen energieleverancier	ordinaal	Enquête

Bijlage E Representativiteitstoetsen per onderdeel

Energieindex											
	Totaal	N observed	N expected	%	verdeling tot	verdeling respons	afwijking	$((f-e)^2)/e$	Xkwadraat	df	alfa=.05
1,0 < 1,05	352	63	52	18%	9%	11%	0,20-	2,1506399			
2,0 1,06 - 1,3	366	66	54	18%	9%	11%	0,21-	2,440978			
3,0 1,31 - 1,6	1361	194	203	14%	34%	33%	0,04	0,3607634			
4,0 1,61 - 2	974	121	145	12%	25%	21%	0,17	3,9583604			
5,0 2,1 - 2,4	470	73	70	16%	12%	12%	0,04-	0,1332688			
6,0 2,41 - 2,9	286	48	43	17%	7%	8%	0,13-	0,6944135			
7,0 > 2,9	142	23	21	16%	4%	4%	0,09-	0,1649631			
Totaal	3951	588	588	15%					9,903387	6,0	12.592 representatief
Huurprijs											
	Totaal	N observed	N expected	%	verdeling tot	verdeling respons	afwijking	$((f-e)^2)/e$	Xkwadraat	df	alfa=.05
1,0 < 400	443	44	66	10%	11%	7%	0,33	7,2937153			
2,0 400 - 450	453	69	67	15%	11%	12%	0,02-	0,0371768			
3,0 450 - 500	561	74	83	13%	14%	13%	0,11	1,0786395			
4,0 500 - 550	880	127	131	14%	22%	22%	0,03	0,1200004			
5,0 550 - 600	833	124	124	15%	21%	21%	0,00-	7,441E-06			
6,0 600 - 650	412	76	61	18%	10%	13%	0,24-	3,5170122			
7,0 650 - 700	324	67	48	21%	8%	11%	0,39-	7,3153814			
8,0 > 700	45	7	7	16%	1%	1%	0,05-	0,0137054			
Totaal	3951	588	588	15%					19,37564	7,0	14.067 niet representatief
Huurprijs andere verdeling											
	Totaal	N observed	N expected	%	verdeling tot	verdeling respons	afwijking	$((f-e)^2)/e$	Xkwadraat	df	alfa=.05
1,0 tot kwaliteitskortingsgrens	473	51	70	11%	12%	9%	0,28	5,3428479			
2,0 kwaliteits tot 1e aftoppingsgrens	2322	330	346	14%	59%	56%	0,05	0,7012751			
3,0 eerste aftoppingsgrens tot tweede aftoppingsgrens	569	87	85	15%	14%	15%	0,03-	0,0635431			
4,0 boven tweede aftoppingsgrens	587	120	87	20%	15%	20%	0,37-	12,195919			
Totaal	3951	588	588	15%					18,30359	3,0	7.815 niet representatief
Geografisch											
	Totaal	N observed	N expected	%	verdeling tot	verdeling respons	afwijking	$((f-e)^2)/e$	Xkwadraat	df	alfa=.05
1,0 Centrum Noord	544	90	81	17%	14%	15%	0,11-	1,0094644			
2,0 Centrum Zuid	1341	196	200	15%	34%	33%	0,02	0,063924			
3,0 Centrum	106	20	16	19%	3%	3%	0,27-	1,131427			
4,0 Noord	567	73	84	13%	14%	12%	0,13	1,5354522			
5,0 West	671	91	100	14%	17%	15%	0,09	0,7861455			
6,0 Zuid	278	44	41	16%	7%	7%	0,06-	0,1668267			
7,0 Reeshof	444	74	66	17%	11%	13%	0,12-	0,9498977			
Totaal	3951	588	588	15%					5,643137	6,0	12.592 representatief
Type woning											
	Totaal	N observed	N expected	%	verdeling tot	verdeling respons	afwijking	$((f-e)^2)/e$	Xkwadraat	df	alfa=.05
1,0 rest	11	1	1,637054	9%	0%	0%	0,39	0,2479073			
2,0 rijwoning hoek	292	52	43,45634	18%	7%	9%	0,20-	1,6797117			
3,0 rijwoning tussen	976	135	145,2513	14%	25%	23%	0,07	0,7235028			
4,0 portiekwoning	1006	153	149,716	15%	25%	26%	0,02-	0,0720331			
5,0 galerijwoning	1666	247	247,9393	15%	42%	42%	0,00	0,0035581			
Totaal	3951	588	588	15%					2,726713	4,0	9.488 representatief
Aantal kamers											
	Totaal	N observed	N expected	%	verdeling tot	verdeling respons	afwijking	$((f-e)^2)/e$	Xkwadraat	df	alfa=.05
1,0 1	50	5	7	10%	1%	1%	0,33	0,800848			
2,0 2	641	101	95	16%	16%	17%	0,06-	0,3292536			
3,0 3	1742	256	259	15%	44%	44%	0,01	0,0407378			
4,0 4	1355	210	202	15%	34%	36%	0,04-	0,345314			
5,0 5	140	14	21	10%	4%	2%	0,33	2,2423744			
6,0 6	23	2	3	9%	1%	0%	0,42	0,5915201			
Totaal	3951	588	588	15%					4,350048	5,0	11.070 representatief
Woonlasten											
	Totaal	N observed	N expected	%	verdeling tot	verdeling respons	afwijking	$((f-e)^2)/e$	Xkwadraat	df	alfa=.05
1,0 < 600	694	84	103	12%	18%	14%	0,19	3,6002223			
2,0 600 - 650	561	66	83	12%	14%	11%	0,21	3,6638191			
3,0 650 - 700	915	152	136	17%	23%	26%	0,12-	1,8394974			
4,0 700 - 750	927	133	138	14%	23%	23%	0,04	0,1782534			
5,0 750 - 800	411	67	61	16%	10%	11%	0,10-	0,5563883			
6,0 800 - 850	307	60	46	20%	8%	10%	0,31-	4,4828099			
7,0 850 - 900	107	19	16	18%	3%	3%	0,19-	0,5941538			
8,0 > 900	29	7	4	24%	1%	1%	0,62-	1,6693177			
Totaal	3951	588	588	15%					16,58446	7,0	14.067 niet representatief
Achterstand											
	Totaal	N observed	N expected	%	verdeling tot	verdeling respons	afwijking	$((f-e)^2)/e$	Xkwadraat	df	alfa=.05
1,0 Met achterstand TBV Wonen	150	27	22	18%	4%	5%	0,21-	0,9796869			
2,0 Zonder achterstand	3801	561	566	15%	96%	95%	0,01	0,0386617			
Totaal	3951	588	588	15%					1,018349	1,0	3.841 representatief
Woningwaardering											
	Totaal	N observed	N expected	%	verdeling tot	verdeling respons	afwijking	$((f-e)^2)/e$	Xkwadraat	df	alfa=.05
1,0 < 90	202	29	30	14%	5%	5%	0,04	0,0375355			
2,0 90 - 100	239	30	36	13%	6%	5%	0,16	0,8718506			
3,0 100 - 110	526	83	78	16%	13%	14%	0,06-	0,2844819			
4,0 110 - 120	724	94	108	13%	18%	16%	0,13	1,7541415			
5,0 120 - 130	449	64	67	14%	11%	11%	0,04	0,1191415			
6,0 130 - 140	304	44	45	14%	8%	7%	0,03	0,0341076			
7,0 140 - 150	449	76	67	17%	11%	13%	0,14-	1,260726			
8,0 150 - 160	266	45	40	17%	7%	8%	0,14-	0,7401739			
9,0 160 - 170	326	51	49	16%	8%	9%	0,05-	0,1271457			
10,0 > 170	466	72	69	15%	12%	12%	0,04-	0,1011405			
Totaal	3951	588	588	15%					5,330445	9,0	16.919 representatief

Bijlage F Descriptieve analyse

Tabel 9.2 Descriptieve analyse

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	Variance
Leeftijd invuller	588	20,0	96,0	50,396	18,6014	346,011
Aantal 18+	588	1,0	4,0	1,476	0,6269	0,393
Aantal 18_	588	0,0	6,0	0,359	0,8884	0,789
totaal aantal	588	1,0	8,0	1,835	1,1564	1,337
Totaal Netto Inkomen	588	900,00	6000,00	1707,89	596,31048	355586,189
EI	588	0,68	3,29	1,68	0,53930	0,291
Oppervlakte	588	30,06	130,97	79,13	20,1874	407,533
kamer_aantal	588	1,0	6,0	3,226	0,7992	0,639
wwd_punten	588	62,0	198,0	132,77	28,6238	819,324
kale_huur	588	291,20	747,23	536,62	91,6210	8394,417
Gebouwgeb. energie	588	38,58	230,94	85,76	28,5025	812,396
Bruto huur	588	317,64	779,18	559,91	92,6562	8585,175
risico	588	-1299,87	4844,56	175,57	570,9966	326037,124
impulsief	588	1,0	5,0	4,146	0,9639	0,929
spaarder	588	1,0	5,0	2,816	0,9664	0,934
afbetaling	588	1,0	5,0	4,282	0,9777	0,956
bezuining	588	1,0	5,0	1,781	0,8878	0,788
zeer georganiseerd	588	1,0	5,0	2,224	0,9523	0,907
afwijking	588	-95,92	345,18	25,78	53,5036	2862,641
energieverbruik	588	-95,92	345,18	25,78	53,5036	2862,641
BudgetNVMT	588	684,28	1753,22	832,09	205,8324	42366,996
Valid N (listwise)	588					

Bijlage G Samenhang**Tabel 9.3 Samenhang variabelen kenmerken woning**

		El	kale_huur	wwd_punten	Oppervlakte	energie	Bruto huur
El	Pearson Correlation	1	-,500**	-,587**	-,296**	,706**	-,515**
	Sig. (2-tailed)		,000	,000	,000	,000	,000
	N	588	588	588	588	588	588
kale_huur	Pearson Correlation		1	,707**	,576**	-,076	,984**
	Sig. (2-tailed)			,000	,000	,066	,000
	N		588	588	588	588	588
wwd	Pearson Correlation			1	,859**	-,014	,635**
	Sig. (2-tailed)				,000	,726	,000
	N			588	588	588	588
Opp.	Pearson Correlation				1	,276**	,493**
	Sig. (2-tailed)					,000	,000
	N				588	588	588
energie	Pearson Correlation					1	-,139**
	Sig. (2-tailed)						,001
	N					588	588
Brutohuur	Pearson Correlation						1
	Sig. (2-tailed)						
	N						588

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Tabel 9.4 Samenhang variabelen kenmerken huishouden

		Leeftijd invuller	Aantal 18+	Aantal 18_	totaal aantal	Netto Inkomen
Leeftijd invuller	Pearson Correlation	1	,078	-,244**	-,146**	,023
	Sig. (2-tailed)		,060	,000	,000	,580
	N	588	588	588	588	588
Aantal 18+	Pearson Correlation		1	,139**	,649**	,390**
	Sig. (2-tailed)			,001	,000	,000
	N		588	588	588	588
Aantal 18_	Pearson Correlation			1	,844**	,062
	Sig. (2-tailed)				,000	,134
	N			588	588	588
totaal aantal	Pearson Correlation				1	,259**
	Sig. (2-tailed)					,000
	N				588	588
Totaal Netto Inkomen	Pearson Correlation					1
	Sig. (2-tailed)					
	N					588

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Tabel 9.5 Samenhang variabelen gedrag

		impulsief	spaarder	afbetaling	bezuinigen	zeer georganiseerd
impulsief	Pearson Correlation	1	-,362**	,381**	-,235**	-,364**
	Sig. (2-tailed)		,000	,000	,000	,000
	N	588	588	588	588	588
spaarder	Pearson Correlation		1	-,167**	,243**	,404**
	Sig. (2-tailed)			,000	,000	,000
	N		588	588	588	588
afbetaling	Pearson Correlation			1	-,305**	-,258**
	Sig. (2-tailed)				,000	,000
	N			588	588	588
bezuining	Pearson Correlation				1	,284**
	Sig. (2-tailed)					,000
	N				588	588
zeer georganiseerd	Pearson Correlation					1
	Sig. (2-tailed)					
	N					588

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Bijlage H Verdeling huishoudens

Tabel 9.6 Verdeling huishoudentypen naar huurklassen

Onderdeel	< € 403,06		€ 403,06 - € 576,87		€ 576,87 - € 618,24		€ 618,24 - € 710,68	
Alleenstaand tot 55 jaar	25	4%	102	17%	15	3%	14	2%
Alleenstaand vanaf 55 jaar	16	3%	85	14%	17	3%	17	3%
Paar tot 55 jaar	3	1%	32	5%	8	1%	11	2%
Paar vanaf 55 jaar	3	1%	59	10%	19	3%	28	5%
Eenoudergezin	1	0%	28	5%	9	2%	14	2%
Gezin	3	1%	30	5%	16	3%	33	6%
Totaal	51	9%	336	57%	84	14%	117	20%

Totaal aantal respondenten: N = 588

Tabel 9.7 Verdeling Huishoudentypen naar energielabels

Onderdeel	A en beter		B		C		D		E		F		G	
Alleenstaand tot 55 jaar	11	2%	10	2%	47	8%	35	6%	26	4%	16	3%	11	2%
Alleenstaand vanaf 55 jaar	17	3%	10	2%	46	8%	32	5%	17	3%	10	2%	3	1%
Paar tot 55 jaar	6	1%	7	1%	13	2%	11	2%	9	2%	6	1%	2	0%
Paar vanaf 55 jaar	14	2%	12	2%	47	8%	21	4%	10	2%	4	1%	2	0%
Eenoudergezin	8	1%	5	1%	14	2%	12	2%	6	1%	5	1%	1	0%
Gezin	7	1%	22	4%	27	5%	10	2%	5	1%	7	1%	4	1%
Totaal	63	11%	66	11%	194	33%	121	21%	73	12%	48	8%	23	4%

Totaal aantal respondenten: N = 588

Tabel 9.8 Verdeling huishoudentypen naar woningtypen

Onderdeel	galerijwoning		portiekwoning		rijwoning hoek		rijwoning tussen	
Alleenstaand tot 55 jaar	47	8%	79	13%	10	2%	20	3%
Alleenstaand vanaf 55 jaar	86	15%	25	4%	4	1%	20	3%
Paar tot 55 jaar	19	3%	19	3%	3	1%	13	2%
Paar vanaf 55 jaar	64	11%	11	2%	12	2%	22	4%
Eenoudergezin	14	2%	9	2%	4	1%	25	4%
Gezin	17	3%	11	2%	19	3%	35	6%
Totaal	247	42%	154	26%	52	9%	135	23%

Totaal aantal respondenten: N = 588

Tabel 9.9 Verdeling huishoudens naar bruto inkomen en huurklassen

Onderdeel	< € 403,06		€ 403,06 - € 576,87		€ 576,87 - € 618,24		€ 618,24 - € 710,68	
< € 15.658	22	4%	113	19%	27	5%	27	5%
€ 15.658 tot € 21.600	10	2%	97	16%	25	4%	27	5%
€ 21.600 tot € 29.400	12	2%	63	11%	10	2%	23	4%
€ 29.400 tot € 34.678	4	1%	37	6%	11	2%	11	2%
€ 34.678 tot € 38.950	2	0%	12	2%	6	1%	10	2%
€ 38.950 tot € 43.062	0	0%	7	1%	2	0%	8	1%
> € 43.062	1	0%	7	1%	3	1%	11	2%
Totaal	51	9%	336	57%	84	14%	117	20%

Totaal aantal respondenten: N = 588

Tabel 9.10 Verdeling huishoudens naar bruto inkomen en energielabels

Onderdeel	A en beter		B		C		D		E		F		G	
< € 15.658	18	3%	17	3%	60	10%	40	7%	27	5%	20	3%	7	1%
€ 15.658 tot € 21.600	19	3%	19	3%	52	9%	32	5%	16	3%	14	2%	7	1%
€ 21.600 tot € 29.400	10	2%	11	2%	34	6%	26	4%	13	2%	7	1%	7	1%
€ 29.400 tot € 34.678	7	1%	8	1%	25	4%	10	2%	10	2%	3	1%	0	0%
€ 34.678 tot € 38.950	5	1%	2	0%	12	2%	6	1%	2	0%	2	0%	1	0%
€ 38.950 tot € 43.062	2	0%	3	1%	7	1%	3	1%	1	0%	1	0%	0	0%
> € 43.062	2	0%	6	1%	4	1%	4	1%	4	1%	1	0%	1	0%
Totaal	63	11%	66	11%	194	33%	121	21%	73	12%	48	8%	23	4%

Totaal aantal respondenten: N = 588

Tabel 9.11 Verdeling huishoudens naar bruto inkomen naar woningtypen

Onderdeel	galerijwoning		portiekwoning		rijwoning hoek		rijwoning tussen	
< € 15.658	69	12%	61	10%	16	3%	43	7%
€ 15.658 tot € 21.600	74	13%	34	6%	17	3%	34	6%
€ 21.600 tot € 29.400	48	8%	33	6%	5	1%	22	4%
€ 29.400 tot € 34.678	33	6%	11	2%	6	1%	13	2%
€ 34.678 tot € 38.950	8	1%	8	1%	4	1%	10	2%
€ 38.950 tot € 43.062	7	1%	3	1%	2	0%	5	1%
> € 43.062	8	1%	4	1%	2	0%	8	1%
Totaal	247	42%	154	26%	52	9%	135	23%

Totaal aantal respondenten: N = 588

Bijlage I Logistische regressieanalyse passend toegewezen**Tabel 9.12 Logistische regressieanalyse passend toewijzen**

		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1 ^a	risico	-,001	,001	1,062	1	,303	,999
	impulsief	-,190	,235	,651	1	,420	,827
	spaarder	,305	,248	1,513	1	,219	1,357
	afbetaling	-,057	,229	,062	1	,803	,945
	bezuinigen	-,174	,243	,517	1	,472	,840
	zeer georganiseerd	,588	,240	5,972	1	,015	1,800
	bijhouden						
	bestedingen			3,170	3	,366	
	bijhouden						
	bestedingen(1)	,863	,865	,996	1	,318	2,371
	bijhouden						
	bestedingen(2)	,605	,852	,504	1	,478	1,831
	bijhouden						
	bestedingen(3)	,031	,824	,001	1	,970	1,032
	sparen			17,624	5	,003	
	sparen(1)	-2,165	1,139	3,615	1	,057	,115
	sparen(2)	-1,756	1,138	2,383	1	,123	,173
	sparen(3)	-,999	1,154	,750	1	,387	,368
	sparen(4)	-,287	1,140	,064	1	,801	,750
	sparen(5)	-2,000	1,529	1,711	1	,191	,135
	afwijking						
	energieverbruik	,004	,004	1,126	1	,289	1,004
	Constant	-,717	1,686	,181	1	,671	,488

a. Variable(s) entered on step 1: risico, impulsief, spaarder, afbetaling, bezuinigen, zeer georganiseerd, bijhouden bestedingen, sparen, afwijking energieverbruik.

Bijlage J Logistische regressieanalyse woningkenmerken schuld

Tabel 9.13 Logistische regressieanalyse woningkenmerken en schuld

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 1 ^a						
totaalaantal	,344	,104	10,991	1	,001	1,411
TotaalNettoInkomen	,000	,000	3,746	1	,053	1,000
EI	,017	,461	,001	1	,970	1,018
Oppervlaktotaal	-,009	,011	,656	1	,418	,991
wwd_punten	,010	,010	1,126	1	,289	1,011
gebouwgebondenenergielasten	-,001	,007	,032	1	,859	,999
Brutohuurgecorrigeerd	-,001	,001	,384	1	,536	,999
zeer georganiseerd	,486	,107	20,540	1	,000	1,626
sparen			51,479	5	,000	
sparen(1)	-1,300	,443	8,619	1	,003	,273
sparen(2)	-1,338	,473	8,008	1	,005	,262
sparen(3)	-,603	,505	1,428	1	,232	,547
sparen(4)	,235	,450	,272	1	,602	1,264
sparen(5)	-3,117	1,107	7,934	1	,005	,044
Constant	-1,100	1,312	,703	1	,402	,333

a. Variable(s) entered on step 1: totaalaantal, TotaalNettoInkomen, EI, Oppervlaktotaal, wwd_punten, gebouwgebondenenergielasten, Brutohuurgecorrigeerd, zeergeorganiseerd, sparen.

36°



CHITRAL

7200

18480

18760

Chitral R.

Lahore

Lahore Pass

Patrak

Dukin

Sutkud

Dir

Dudhina

Banda

Tal

Lamutis

Kalkot

Diir

Bandar

Bandar

Bandar

Bandar

Bandar

Bandar

Bandar

Bandar