

Woonlastenonderzoek 2022

Huurders Mijande Wonen

Huurdersraad Mijande Wonen

21 maart 2023

Definitief



Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	21 maart 2023
TITEL	Woonlastenonderzoek 2022
OPDRACHTGEVER	Huurdersraad Mijande Wonen
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Valentine Reijers
PROJECTNUMMER	7852.101
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

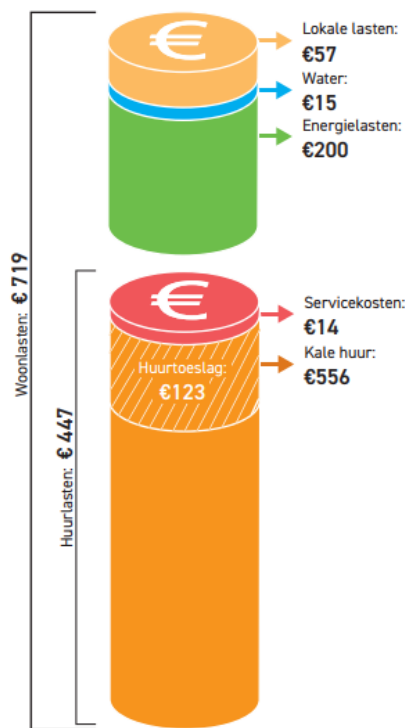
Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	6
2 Huidige woonlasten in beeld	7
2.1 Samenstelling woningvoorraad	7
2.2 Netto huurlasten	8
2.3 Netto woonlasten	8
3 Inkomenssituatie en passende woonlasten	11
3.1 Huidige inkomenssituatie huurders	11
3.2 Huur- en woonquotes	12
3.3 Passende woonlasten voor huishoudens	13
4 Beleving van huurders	16
4.1 Achtergrond respons	16
4.2 Moeite met rondkomen	17
4.3 Geld achter de hand en bezuinigingen	18
4.4 Behoefte aan ondersteuning	20
4.5 Geldzorgen	20
5 Conclusies en aanbevelingen	23
Bijlage: Netto huurlasten per wijk	26
Bijlage: Netto woonlasten per wijk	27
Bijlage: Gasverbruik per wijk	28
Bijlage: Netto huur- en woonquote	29

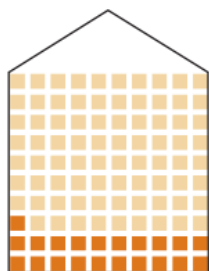
Samenvatting

Huurders zijn gemiddeld € 719 per maand kwijt aan woonlasten

Huurders zijn gemiddeld € 447 per maand kwijt aan huurlasten



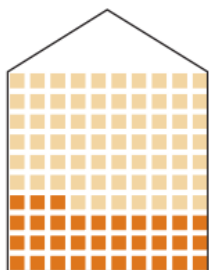
Eenpersoonshuishoudens hebben gemiddeld de hoogste huur- en woonquote



Huurders geven gemiddeld **21%** van hun netto besteedbaar inkomen uit aan **huurlasten**.

Eenpersoonshuishoudens hebben gemiddeld genomen een hogere **huurquote**.

Gemiddeld geven zij ruim **26%** van hun netto besteedbaar inkomen uit aan huurlasten.



Huurders geven gemiddeld **33%** van hun netto besteedbaar inkomen uit aan **woonlasten**.

Eenpersoonshuishoudens hebben gemiddeld genomen een hogere **woonquote**.

Gemiddeld geven zij ruim **41%** van hun netto besteedbaar inkomen uit aan woonlasten.

84% huurders heeft een inkomen tot € 40.765



55% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (2021)



1- en 2-persoonshuishoudens van 67 jaar en ouder en 1-oudergezinnen hebben relatief vaak een laag inkomen

De meeste huurders geven aan dat het inkomen gelijk is gebleven



21% van de huurders geeft aan onvoldoende inkomen te hebben om rond te komen



30% van de huurders maakt zich (heel)vaak zorgen over het kunnen betalen van de rekeningen



Top 3

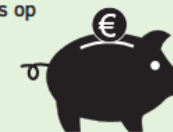
redenen waarom huurders moeilijk rond kunnen komen



- 1 Uitgaven stijgen en inkomsten blijven gelijk
- 2 Vaste lasten zijn te hoog
- 3 Heb te weinig inkomsten

Top 3

waar huurders op bezuinigen



- 1 Gasverbruik
- 2 Kopen van kleding
- 3 Dagelijkse boodschappen

1 Inleiding

Aanleiding en achtergrond

De betaalbaarheid van het wonen staat al enige jaren hoog op de maatschappelijke agenda. De afgelopen jaren zijn de huurprijzen gestegen en ondanks jaren van economische voorspoed zijn inkomens van veel huishoudens in de sociale huurvoorraad nauwelijks gestegen. Daar speelt mee dat veel huishoudens in onzekere tijden leven. De uitbraak van de Coronacrisis zorgde voor veel onzekerheid en zorgen onder huurders. En de huidige oorlog tussen Oekraïne en Rusland heeft deze onzekerheid versterkt. De prijzen van elektriciteit, gas en voedsel zijn in het afgelopen jaar sterk gestegen. Hierdoor lopen steeds meer huishoudens het risico om in de knel te komen. De Huurdersraad van Mijande Wonen maakt zich zorgen over deze ontwikkelingen en wil daarom inzicht in de woonlasten van huurders van Mijande Wonen.

Centrale vraagstelling

De centrale onderzoeksvragen in dit onderzoek luiden als volgt:

1. Wat geven huurders van Mijande Wonen uit aan woonlasten zoals huur, gas, elektra en gemeentelijke heffingen en hoe verhoudt zich dat ten opzichte van het inkomen?
2. Wat zijn passende woonlasten voor verschillende inkomensgroepen en huishoudentypen?
3. Hoeveel en welke huurders zijn financieel kwetsbaar en waar wonen zij?
4. Hoe ervaren huurders hun woonlasten in relatie tot hun inkomen en welke keuzes maken zij om rond te komen?

Onderzoekopzet

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een analyse van bestaande bronnen en een enquête onder huurders van Mijande Wonen.

Bestaande bronnen die voor dit onderzoek gebruikt zijn:

- Gegevens van Mijande m.b.t. de woningvoorraad.
- Enexis, Coteq (netwerkleveranciers), gaslicht.com en MilieuCentraal voor het in beeld brengen van het energieverbruik.
- Het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO) voor het in beeld brengen van de gemeentelijke lasten.
- Lokale Monitor Wonen voor het in beeld brengen van de huishoudenssamenstelling naar inkomen, de hoogte van de huurtoeslag per ontvanger en de huur- en woonquote.
- Het NIBUD voor het in beeld brengen van referentiebudgetten per huishoudentype.

Enquête onder huurders

In de oktober en november 2022 zijn alle huurders van Mijande Wonen uitgenodigd om deel te nemen aan het onderzoek via een vragenlijst. Zij zijn aangeschreven per email of per brief. In de email en brief zat een link die verwees naar de online vragenlijst. Huurders die liever een schriftelijke vragenlijst wilden invullen konden deze aanvragen.

Tabel 1.1: Responsoverzicht woonlastenonderzoek Mijande Wonen

	Aantal aangeschreven	Respons	Respons %
Totaal	4.436	413	9%

Bron: Enquête woonlastonderzoek 2022

In totaal zijn 4.436 huurders aangeschreven en hebben 413 respondenten deelgenomen aan het onderzoek. Van de 413 respondenten hebben 57 respondenten een schriftelijke vragenlijst ingevuld. Het overige deel heeft de vragenlijst via internet ingevuld. Het responspercentage komt daarmee uit op 9%. Op basis van deze respons kunnen we op totaalniveau uitspraken doen met een betrouwbaarheid van 95% en een nauwkeurigheidsmarge van 5%.

2 Huidige woonlasten in beeld

2.1 Samenstelling woningvoorraad

Mijande Wonen heeft 4.650 woningen verdeeld over twee gemeenten; de gemeente Dinkelland en de gemeente Twenterand. In dit onderzoek zijn de woonlasten van 4.436 huurders in beeld gebracht. Leegstaande woningen en zorgwoningen zijn niet meegenomen in deze analyse.

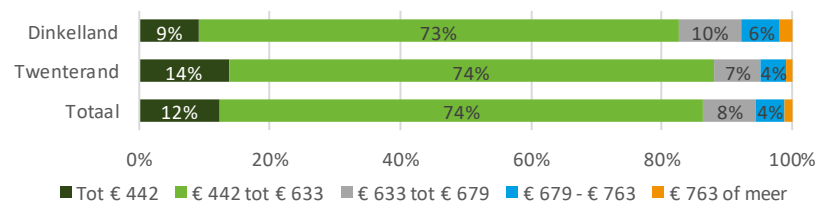
Tabel 2.1: Samenstelling naar huurprijsklasse (huidige huurprijs), 2022

	Tm €442,46	€422,47- €633,25	€633,26- €678,66	€678,67- €763,47	€763,48 en hoger	Totaal
Dinkelland	117	942	124	76	23	1.282
Twenterand	432	2.344	225	121	32	3.154
Totaal	549	3.286	349	197	55	4.436

Bron: VHE-registratie Mijande Wonen, 2022.

Circa 86% van de huurders heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (tot € 633) en 8% heeft een huur tussen € 633 en € 679 per maand. De huurprijzen van huurders in Dinkelland liggen iets hoger dan van huurders in Twenterand.

Figuur 2.1: Samenstelling naar huurklasse (huidige huurprijs), 2022

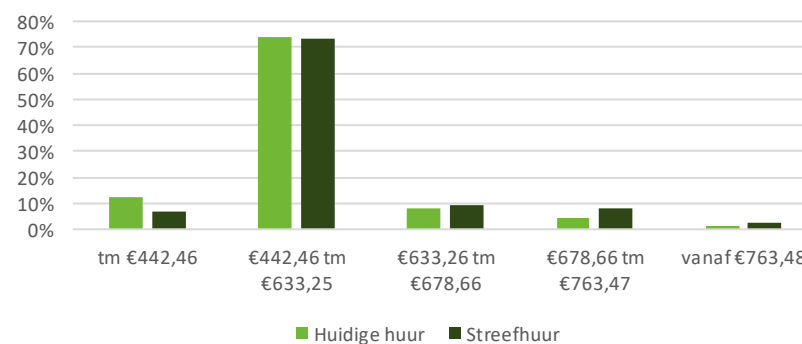


Bron: VHE-registratie Mijande Wonen, 2022.

Streefhuur woningvoorraad

Als woningen opnieuw worden verhuurd wordt de nieuwe huurprijs bepaald. Deze nieuwe huur wordt mede bepaald op basis van de kwaliteit van de woning en de beoogde doelgroep. Dit wordt ook wel de streefhuur genoemd. Bij uitvoering van het streefhuurbeleid neemt het aantal woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens iets af.

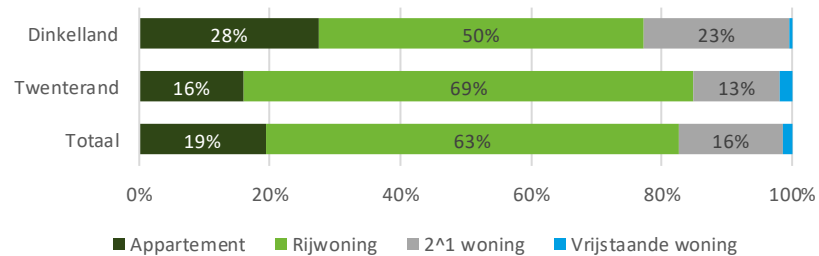
Figuur 2.2: Huidige huur en streefhuur, 2022



Bron: VHE-registratie Mijande Wonen, 2022.

Het merendeel van de woningen van Mijande Wonen zijn rijwoningen (63%). Daarnaast bestaat de voorraad voor 19% uit appartementen en 16% uit twee-onder-een-kapwoningen. Tot slot heeft Mijande Wonen een beperkt aantal vrijstaande woningen. In de gemeente Dinkelland staan naar verhouding meer appartementen en twee-onder-een-kapwoningen dan in de gemeente Twenterand.

Figuur 2.3: Voorraad naar woningtype per gemeente, 2022



Bron: VHE-registratie Mijande Wonen, 2022.

2.2 Netto huurlasten

De netto huurlasten bestaan uit de kale huurprijs aangevuld met de servicekosten en verminderd met de huurtoeslag die men ontvangt. Huurders van Mijande Wonen zijn gemiddeld € 447 per maand kwijt aan netto huurlasten. Deze bestaan uit € 556 voor de kale huur en gemiddeld € 14 per maand voor de servicekosten. Huurders ontvangen gemiddeld € 123 per maand aan huurtoeslag. Huurders in vrijstaande woningen hebben de laagste huurlasten (€ 442), terwijl huurders in appartementen naar schatting € 480 netto per maand kwijt zijn aan huurlasten.

Tabel 2.2: Gemiddelde netto huurlasten naar woningtype, 2022

	Appartement	Rijwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Totaal
Kale huur	€ 550	€ 560	€ 551	€ 539	€ 556
Servicekosten	€ 54	€ 5	€ 5	€ 4	€ 14
Huurtoeslag	€ 124	€ 123	€ 120	€ 121	€ 123
Netto huurlasten	€ 480	€ 442	€ 436	€ 422	€ 447

Bron: VHE-registratie Mijande Wonen 2022, Lokale Monitor Wonen 2022

Per gemeente zien de netto huurlasten er als volgt uit:

Tabel 2.3: Gemiddelde netto huurlasten naar gemeente, 2022

	Dinkelland	Twenterand	Totaal
Kale huur	€ 577	€ 548	€ 556
Servicekosten	€ 5	€ 10	€ 14
Huurtoeslag	€ 126	€ 121	€ 123
Netto huurlasten	€ 476	€ 437	€ 447

Bron: VHE-registratie Mijande Wonen 2022, Lokale Monitor Wonen 2022

2.3 Netto woonlasten

De netto woonlasten van een huishouden is het totale bedrag dat men kwijt is aan 'wonen'. Deze bestaan uit de netto huurlasten aangevuld met de maandelijkse lasten voor energie (gas en elektra), water en lokale lasten voor de gemeente en waterschap.

Netto woonlasten huurders

Gemiddeld geven huurders van Mijande Wonen € 719 per maand uit aan woonlasten. Dit bedrag bestaat uit € 447 aan netto huurlasten, € 200 energielasten, € 15 water en € 57 lokale lasten. Bij het bepalen van de hoogte van de lokale lasten gaan we uit van een huishouden met twee personen. Voor minima-huishoudens geldt overigens dat zij mogelijk in aanmerking komen voor kwijtschelding van de lokale lasten. Huurders in een appartementen zijn doorgaans iets minder kwijt aan energielasten. In vrijstaande woningen zijn de energielasten het hoogst.

Tabel 2.4: Gemiddelde netto woonlasten naar woningtype, 2022

	Appartement	Rijwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Totaal
Netto huurlasten	€ 480	€ 442	€ 436	€ 422	€ 447
Energielasten	€ 143	€ 206	€ 232	€ 252	€ 200
Water	€ 15	€ 15	€ 15	€ 15	€ 15
Lokale lasten	€ 57	€ 57	€ 57	€ 58	€ 57
Netto woonlasten	€ 695	€ 720	€ 740	€ 747	€ 719

Bron: VHE-registratie Mijande Wonen 2022, enquête 2022, COELO 2022

De gemiddelde woonlasten van huurders in de gemeente Dinkelland (€ 740) zijn hoger dan voor huurders in Twenterand (€ 712). Dit komt voornamelijk door de hogere netto huurlasten. De overige lasten zijn redelijk vergelijkbaar.

Tabel 2.5: Gemiddelde netto woonlasten naar gemeente, 2022

	Dinkelland	Twenterand	Gemiddeld
Netto huurlasten	€ 476	€ 437	€ 447
Energielasten	€ 194	€ 202	€ 200
Water	€ 15	€ 15	€ 15
Lokale lasten	€ 55	€ 58	€ 57
Netto woonlasten	€ 740	€ 712	€ 719

Bron: VHE-registratie Mijande Wonen 2022, enquête 2022, COELO 2022

Gemiddeld gasverbruik naar woningtype

Gas wordt doorgaans gebruikt om het huis te verwarmen, water te verwarmen en te koken. Hierbij geldt dat het gasgebruik vooral afhankelijk is van het type woning waarin men woont en minder afhankelijk is van het aantal personen. Zoals bij elektriciteit wel het geval is. Gemiddeld verbruiken huurders van Mijande Wonen 1.533 m² gas per jaar. Huurders in appartementen verbruiken over het algemeen minder gas dan huurders in eengezinswoningen. Bewoners van vrijstaande woningen verbruiken het meest gas.

¹ 6-positie postcodeniveau is een postcode bestaande uit vier cijfers en twee letter. Bijvoorbeeld 1100AB. Dit geeft het gemiddelde weer van circa 15 tot 20 woningen.

Tabel 2.6: Gemiddeld gasverbruik naar woningtype, 2022

	Appar- tament	Rijwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Totaal
Dinkelland	1.507	1.678	1.837	2.021	1.668
Twenterand	1.300	1.469	1.665	1.911	1.478
Totaal	1.388	1.517	1.736	1.918	1.533
<i>Referentie Nibud</i>	<i>800</i>	<i>1.330</i>	<i>1.550</i>	<i>2.050</i>	<i>1.190</i>

Bron: Eneco 2022, Coteq 2022, Nibud 2022

Verbruikscijfers op postcodeniveau

De netwerkbeheerders stellen verbruikscijfers van gas- en elektra beschikbaar op 6-positie postcodeniveau¹. Dit geeft inzicht in het feitelijke gas- en elektraverbruik van huurders van Mijande Wonen in de verschillende buurten en dorpen. Uit de gemiddelde verbruikscijfers blijkt dat huishoudens in Denekamp-Diepenhoor, Deurningen, Ootmarsum, Rossum, Saasveld, Weerselo en Den Ham naar verhouding hogere verbruikscijfers hebben. Een mogelijke verklaring kan zijn dat in deze buurten en dorpen naar verhouding iets grotere woningen staan. In de bijlage zijn gemiddelde verbruikscijfers per buurt opgenomen.

Grote verschillen in energielasten

Er zijn op dit moment grote verschillen in de energielasten die huurders per maand betalen. Dit is sterk afhankelijk van het type contract, de looptijd van het contract en het moment waarop men het contract heeft afgesloten. Huurders die afgelopen jaar een vast contract hebben afgesloten bij hun leverancier betalen fors minder voor hun gas- en elektraverbruik dan huurders met een variabel contract of waarvan het contract onlangs is verlopen. Vanwege deze verschillen gaan we bij het in beeld brengen van de huidige woonlasten uit wat huurders in de enquête hebben aangeven. De komende

maanden zal het aantal huurders met een vast contract afnemen en neemt het aantal huurders met een variabel contract toe. Dit betekent dat de energielasten voor veel huurders zal stijgen. Uit de enquête blijkt dat 17% van de huurders aangeeft dat hun contract binnen drie maanden afloopt en bijna 10% binnen drie tot zes maanden. Een kleine 20% van de huurders heeft een contract dat langer dan 6 maanden doorloopt.

Prijsplafond energie 2023

In 2023 geldt er een prijsplafond op energie voor huishoudens. Dit betekent dat tot een verbruik van 1.200 m³ gas, 2.900 kWh elektriciteit en 37 GJ stadsverwarming er maximale tarieven gelden. Deze tarieven zijn inclusief belastingen:

- € 0,40 per kWh elektriciteit;
- € 1,45 per m³ gas;
- € 47,38 per GJ stadswarmte.

Verbruiken huishoudens meer dan het verbruiksplafond dan betaalt men over dat gedeelte het marktconforme tarief. In de onderstaande tabel is een doorrekening gemaakt van de hoogte van de energielasten als een huishoudens nu (prijspeil december 2022) een nieuw contract zou moeten afsluiten. Daarnaast is inzichtelijk gemaakt wat de kosten in 2023 zijn als we rekening houden met het prijsplafond. In de huidige situatie zouden de gemiddelde energielasten meer dan verdubbelen; van gemiddeld € 200 per maand naar € 420. Het prijsplafond zorgt ervoor dat de gemiddelde kosten in 2023 dalen naar € 320 per maand. Dit is overigens nog altijd fors hoger dan de huidige gemiddelde energielasten.

Tabel 2.7: Energielasten naar woningtype: huidig, nieuw contract en prijsplafond

	Appartement	Rijwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Totaal
Huidige energielasten	€ 143	€ 206	€ 232	€ 252	€ 200
<i>Afsluiten nieuw contract</i>	€ 395	€ 415	€ 475	€ 520	€ 420
Energiekosten o.b.v. Prijsplafond	€ 290	€ 315	€ 385	€ 435	€ 320

Bron: Gaslicht.com 12-12-2022, Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen 2022

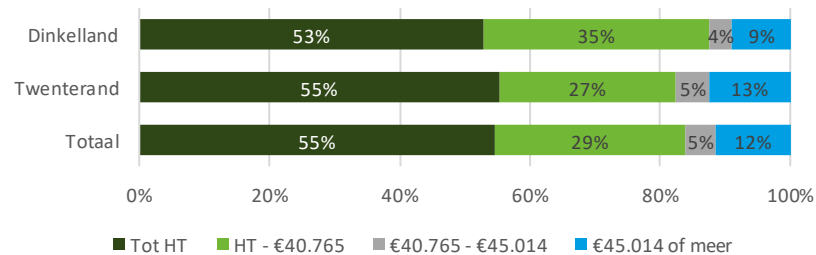
3 Inkomenssituatie en passende woonlasten

In dit hoofdstuk gaan we verder in op de inkomenspositie van huurders van Mijande Wonen en de kwetsbare groep huishoudens met een verhoogd betaalbaarheidsrisico.

3.1 Huidige inkomenssituatie huurders

De Lokale Monitor Wonen biedt inzicht in de inkomenspositie en woonsituatie van zelfstandig wonende huurders in de sociale voorraad in het werkgebied van Mijande Wonen. Van alle huurders heeft naar schatting 84% een inkomen tot € 40.765 en heeft circa 16% een inkomen van € 45.014 of hoger. Ongeveer 55% van de huurders heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens uit 2021. Dit is ook wel de grens die wordt gebruikt voor passend toewijzen.

Figuur 3.1: Huidige bewoning woningvoorraad naar inkomensklasse

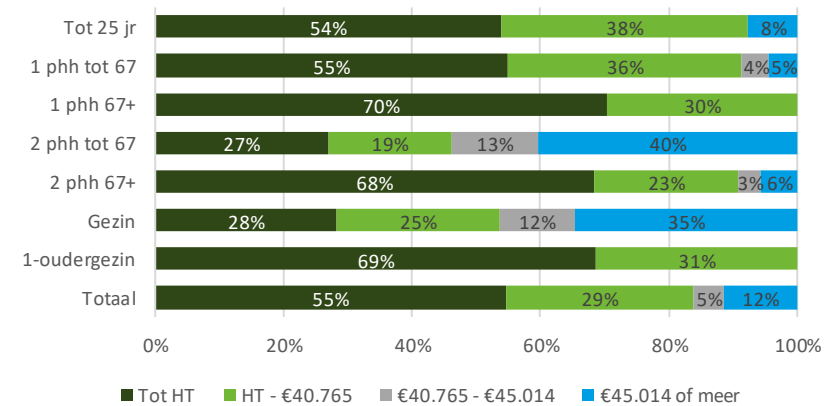


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022

Inkomensniveau naar huishoudenstype

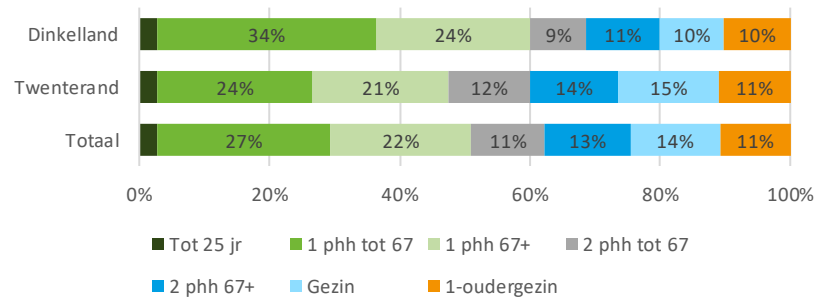
Kleine huishoudens van 67 jaar of ouder en eenoudergezinnen hebben relatief vaak een inkomen tot de huurtoeslaggrens (2021). Tweepersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen hebben doorgaans een hoger inkomen. Van alle tweepersoonshuishoudens in de leeftijd 25 tot 67 jaar heeft 40% een inkomen boven de € 45.014. Bij gezinnen met kinderen is dit 35%.

Figuur 3.2: Kenmerken huurders naar huishoudenstype



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022

Figuur 3.3: Kenmerken huurders naar huishoudenstype



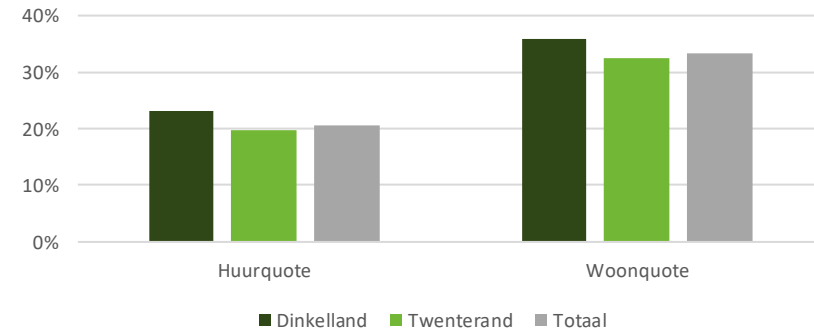
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022

3.2 Huur- en woonquotes

De huurquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto huur. De netto huur betreft de kale huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten verminderd met eventuele huurtoeslag. De woonquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto woonlasten. Het gaat hierbij om de netto huur, de kosten voor energie- en waterverbruik en gemeentelijke en waterschapheffingen.

Gemiddeld besteden huurders van Mijande Wonen 21% van hun netto besteedbaar inkomen aan netto huurlasten en 33% van hun inkomen aan netto woonlasten. Huurders in Dinkelland hebben een iets hogere huur- en woonquote dan huurders in Twenterand.

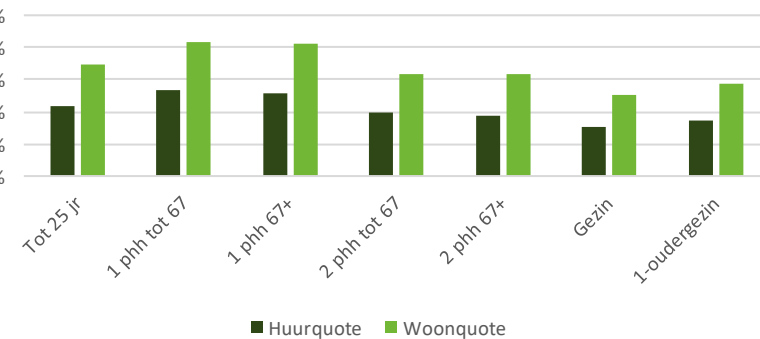
Figuur 3.4: Netto huur- en woonquote per gemeente



Bron: Lokale Monitor Wonen 2022, bewerking Companen

Als we kijken naar de huur- en woonquotes naar huishoudenstype dan valt op dat jongeren en éénpersoonshuishoudens relatief het meest kwijt zijn aan netto huur- en woonlasten. Jongeren tot 25 jaar geven gemiddeld 35% van hun inkomen uit aan woonlasten. Bij éénpersoonshuishoudens tot 67 jaar is dat 42% en bij éénpersoonshuishoudens vanaf 67 jaar is dat 41%.

Figuur 3.5: Netto huur- en woonquote naar huishoudenstype



Bron: Lokale Monitor Wonen 2022, bewerking Companen

Op basis van de Lokale Monitor Wonen is een vergelijking gemaakt tussen de netto huur- en woonquote van huurders in Dinkelland, Twenterand en Nederland. Hieruit blijkt dat in 2021 de huur- en woonquote van huurders in Dinkelland vergelijkbaar is met het landelijke gemiddelde. Huurders in Twenterand hebben een lagere huur- en woonquote dan gemiddeld.

Tabel 3.1: Huur- en woonquote Dinkelland, Twenterand en Nederland, 2021

	Huurquote 2021	Woonquote 2021
Dinkelland	22,8%	30,8%
Twenterand	20,4%	28,6%
Nederland	22,4%	30,5%

Bron: Lokale Monitor Wonen 2022, bewerking Companen

Er zijn geen cijfers beschikbaar over 2022 voor Nederland, daarom presenteren we de gegevens uit 2021. De woonquote uit 2021 wijkt af van de hiervoor gepresenteerde cijfers uit 2022. Dit komt omdat de woonquote in 2022 is gecorrigeerd voor de feitelijke huur en de energielasten in 2022.

3.3 Passende woonlasten voor huishoudens

Om in beeld te brengen wat passende woonlasten zijn, maken we gebruik van de NIBUD-budgetbegrotingen. Dit zijn begrotingen die zijn opgesteld voor verschillende huishoudenstypen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee type begrotingen, namelijk het basisbudget en het gemiddelde budget. In het basisbudget zijn de minimale kosten opgenomen om volgens het NIBUD, ook op langere termijn, rond te kunnen komen. Hierbij geldt dat het uiteraard mogelijk is om met minder rond te komen, maar dan neemt de kans toe dat een huishouden in de knel komt te zitten bij financiële tegenslag. Het gemiddelde budget is gebaseerd op de huishoudenssamenstelling en de hoogte van het inkomen. Hierbij geldt hoe hoger het inkomen, hoe meer men

doorgaans uitgeeft aan de verschillende uitgavenposten. In deze analyse gebruiken we het niet-veel-maar-toereikend-budget van het NIBUD als vertrekpunt.

Hoe zijn de NIBUD-budgetten opgebouwd?

Het NIBUD heeft voor verschillende huishoudenstypen budgetten opgesteld. Deze budgetten bestaan uit drie groepen uitgavenposten:

1. Vaste lasten

Dit zijn lasten die maandelijks terugkomen en waarvoor steeds hetzelfde bedrag wordt betaald. Denk hierbij aan de huur, energielasten, belastingen, zorgverzekering, telefoon en internet, abonnementen en contributies.

2. Reserveringsuitgaven

Dit zijn bedragen die niet elke maand terugkomen, maar periodiek van aard zijn. Denk hierbij aan uitgaven voor kleding, schoenen, het vervangen van meubilair, elektrische apparatuur en vakanties. Hiervoor zouden huishoudens in principe maandelijks een bedrag voor moeten reserveren. De praktijk leert overigens dat huishoudens met weinig bestedingsruimte juist als eerste op deze uitgaven bezuinigen en daarin creatieve oplossingen zoeken. Denk bijvoorbeeld aan giften van familie of vrienden of de aanschaf van tweedehands meubels of kleding.

3. Huishoudelijke uitgaven

Huishoudelijke uitgaven zijn uitgaven die men in principe iedere week doet. Hieronder vallen de uitgaven voor dagelijkse boodschappen, maar ook kleine uitgaven bij de drogist, kapper of het kopen van cadeautjes.

Wat zijn passende woonlasten voor huishoudens?

Het basisbudget voor een eenpersoonshuishoudens bedraagt volgens Nibud € 965 per maand en voor een tweepersoonshuishouden € 1.535 per maand. Dit is dus het minimale budget om rond te komen. In dit budget zijn de kosten voor de huur niet meegenomen. Door het netto besteedbaar maandinkomen te verminderen met het basisbudget stellen we vast welk budget er maandelijks nog overblijft om de huurlast te kunnen betalen.

- Een eenpersoonshuishouden dat moet rondkomen van het sociaal minimum heeft ongeveer € 1.215 netto per maand te besteden. Dit bedrag bestaat uit € 1.105 (bijstandsuitkering) aangevuld met € 110 zorgtoeslag. Na aftrek van het basisbudget (€ 965) blijft er nog € 250 'ruimte' over. Rekening houdend met huurtoeslag kan dit huishouden circa € 500 per maand betalen aan huur.
- Een tweepersoonshuishouden rond het sociaal minimum heeft circa € 1.685 netto per maand te besteden. Voor dit huishouden blijft na aftrek van het minimumbudget (€ 1.535) nog € 150 ruimte per maand over. Als we rekening houden met huurtoeslag dan kan dit huishouden circa € 442 per maand betalen aan huur.

Tabel 3.2: Besteedbaar inkomen afgezet tegen het minimumbudget

	Besteedbaar inkomen p.m. (Sociaal min.)	Budget exclusief huur	Ruimte
1phh 23 tot 66 jaar	€ 1.215	€ 965	€ 250
Stel 23 tot 66 jaar	€ 1.685	€ 1.535	€ 150

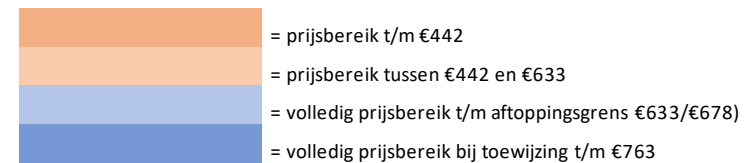
Bron: Nibud 2022, bewerking Companen

Voor de verschillende huishoudensgroepen en inkomensklassen is, op dezelfde wijze als hierboven, berekend welke huurprijs men kan betalen. Hierbij houden we rekening met de effecten van de huurtoeslag. De uitkomst van deze benadering geeft de maximale huur weer die een huishoudens-/

inkomensgroep maandelijks aankan zonder op alle andere levensterreinen in de (betalings)problemen te hoeven raken. Dit betekent overigens niet dat de corporatie de 'sluitpost' is op het huishoudboekje van de huurder. In veel gevallen is er sprake van een maatschappelijk probleem waarbij geldt dat de kosten voor levensonderhoud hoger zijn dan inkomsten. Per huishoudenstype geeft dit het volgende beeld:

Tabel 3.3: Huurprijsbereik huishoudenstypen naar inkomen

	Sociaal minimum	Overige Lage inkomens (oude HT-grens)		Overige corporatie-doelgroep (€40.765)	Lage midden-inkomens (€45.014)	Midden-inkomens (€56.000)
Jongeren <23 jaar	€ 442	€ 442	€ 442	€ 715	€ 745	€ 865
1phh 23 tot 66 jaar	€ 500	€ 600	€ 633	€ 720	€ 745	€ 865
Stel 23 tot 66 jaar	€ 442	€ 490	€ 633	€ 705		€ 825
Gezin (2 kinderen)	€ 442	€ 500	€ 625	€ 715		€ 810
1-oudergezin (2 kinderen)	€ 625	€ 633	€ 633	€ 763+		€ 930
1phh 67+ jaar	€ 610	€ 633	€ 633	€ 763	€ 800	€ 910
Ouder stel 67+ jaar	€ 500	€ 633	€ 633	€ 735	€ 720	€ 865



Bron: Woonbudgettool Companen 2021, Nibud 2021

Uit de analyse over het huurprijsbereik naar huishoudenstype en inkomen blijkt dat:

- Huishoudens tot 23 jaar met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een maximale huur van € 442 kunnen betalen. Daarboven komen ze niet in aanmerking voor huurtoeslag.
- Eenpersoonshuishoudens tot de AOW-gerechtigde leeftijd met een minima-inkomen kunnen een huur betalen van maximaal € 500.

- Stellen zonder kinderen en gezinnen met kinderen behorende tot de minima kunnen op basis van deze methodiek een huur van maximaal € 442 betalen. De praktijk leert dat er niet of nauwelijks betaalbaar aanbod is voor deze groep en dat dit ook lastig te realiseren is.
- Eenoudergezinnen zijn juist in staat om iets meer aan huur te kunnen betalen. Een belangrijke verklaring hiervoor is dat het NIBUD voor deze groep minder uitgaven aan verzekeringen, kleding en schoenen en voedsel inrekent.
- Ook voor stellen van 65 jaar en ouder behorende tot de minima-groep kunnen eigenlijk geen huur hoger dan € 500 per maand dragen.
- Daarnaast is een belangrijke constatering dat gezinnen met een inkomen tot circa € 45.000 qua huurprijs aangewezen zijn op de sociale huurvoorraad.

Uit deze analyse komt duidelijk naar voren dat voor bepaalde groepen de inkomsten eigenlijk te laag zijn om rond te kunnen komen. In de praktijk probeert deze groep de eindjes aan elkaar te knopen door extra zuinig te leven, gebruik te maken van (gemeentelijke) minima-regelingen of eventueel de voedselbank. Hier is dan ook sprake van een maatschappelijk probleem.

De invoering van het passend toewijzen heeft er overigens voor gezorgd dat de betaalbaarheid voor veel nieuwe huurders in de afgelopen jaren is verbeterd. De analyse over het huurprijsbereik van de verschillende huishoudentypen laat echter ook zien dat wanneer het prijsniveau rond de aftoppingsgrenzen ligt de betaalbaarheid voor een (klein) deel van de huurders nog steeds onder druk staat. Deze specifieke groepen zijn hierboven benoemd.

4 Beleving van huurders

Het begrip betaalbare woonlasten is niet enkel te vatten in een rekenkundige exercitie van het verschil tussen inkomen, uitgaven en referentiebegrotingen. De beleving van de huurders speelt hierin ook een belangrijke rol. In hoeverre geven huurders aan dat ze moeite hebben om rond te komen? Maakt men zich wel eens zorgen over het betalen van de huur? Waarop bezuinigt men? Deze vragen komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.1 Achtergrond respons

In totaal zijn alle huurders van Mijande Wonen aangeschreven om deel te nemen aan een vragenlijst voor het woonlastenonderzoek. Circa een op de tien van de aangeschreven huurders heeft de vragenlijst ingevuld (responspercentage 9%, 413 respondenten). Op basis van deze respons kunnen we betrouwbare uitspraken doen over de beleving van woonlasten van huurders van Mijande Wonen.

Op basis van de achtergronden van de respondenten zien we een goede deelname van verschillende leeftijdsgroepen, naar huishoudenssamenstelling en opleidingsniveau. Naar verhouding hebben iets meer gezinnen deelgenomen aan de enquête dan er in de praktijk wonen in een huurwoning van Mijande Wonen.

Tabel 4.1: Responsoverzicht naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en opleidingsniveau

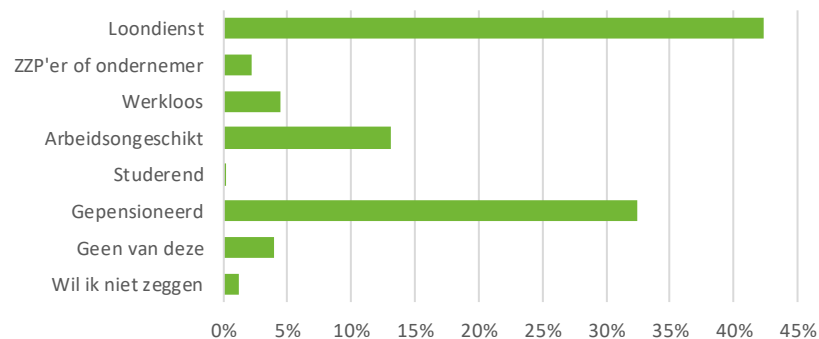
	Aantal	Percentage
Tot 35 jaar	72	17%
35 - 64 jaar	192	46%
65 jaar en ouder	149	36%
Totaal	413	100%

	Aantal	Percentage
Alleenstaand	174	42%
Paar zonder kinderen	59	14%
Gezin	111	27%
Eenoudergezin	52	13%
Overig	17	4%
Totaal	413	100%

	Aantal	Percentage
Geen opleiding	15	4%
Basisonderwijs (lagere school)	31	8%
LBO (b.v. LTS, LEAO, huishoudschool)	102	25%
VMBO, MAVO (MULO)	72	17%
HAVO, VWO (HBS / MULO-B)	26	6%
MBO (b.v. MTS, MEAO, UTS)	120	29%
HBO (b.v. HTS, HEAO, Kweekschool, etc.)	42	10%
Universiteit (wetenschappelijk onderwijs)	5	1%
Totaal	413	100%

Bron: Enquête Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen, 2022.

Figuur 4.1: Belangrijkste bron van inkomen



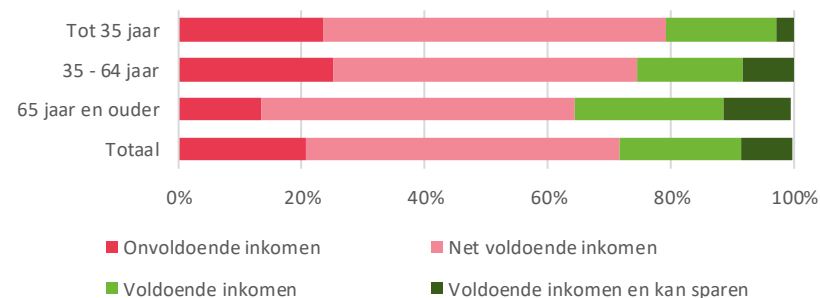
Bron: Enquête Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen, 2022.

Ongeveer twee op de vijf huurders van Mijande Wonen heeft een inkomen uit loondienst en daarnaast heeft circa een derde een inkomen uit AOW eventueel aangevuld met pensioen. Ongeveer 4% geeft aan zonder werk te zitten en 13% van de respondenten is arbeidsongeschikt.

4.2 Moeite met rondkomen

De meeste huurders geven aan dat ze (net) voldoende inkomen hebben om alle rekeningen en andere uitgaven te kunnen betalen. Toch geeft slechts een kleine groep (8%) aan voldoende inkomen te hebben om te kunnen sparen. Ongeveer 20% van de huurders geeft aan onvoldoende inkomen te hebben. Naar verhouding geven 65-plussers iets vaker aan dat ze voldoende inkomen hebben dan jongere huishoudens.

Figuur 4.2: Verhouding inkomen en geld om alle rekeningen en andere uitgaven te betalen.



Bron: Enquête Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen, 2022.

Huurders die onvoldoende of net voldoende inkomen hebben om de rekeningen te betalen geven aan dat dit komt omdat de uitgaven stijgen en het inkomen gelijk blijft. Bijna 80% van deze huurders geeft dit aan. Daarnaast geeft 54% aan dat de vaste lasten te hoog zijn.

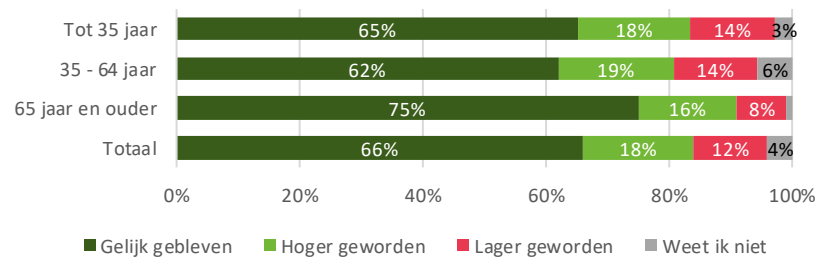
Figuur 4.3: Wat is de reden waarom men moeite heeft om rekeningen/uitgaven te betalen?



Bron: Enquête Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen, 2022.

Ongeveer tweederde van de huurders geeft aan dat hun inkomen in het afgelopen jaar gelijk is gebleven. Van bijna twee op de vijf huurders is het inkomen juist gestegen. Bij circa 12% is het inkomen gedaald. Met name huishoudens tot 35 jaar en tussen 35 en 65 jaar geven relatief vaak aan dat hun inkomen is gedaald.

Figuur 4.4: Is het inkomen afgelopen jaar veranderd?

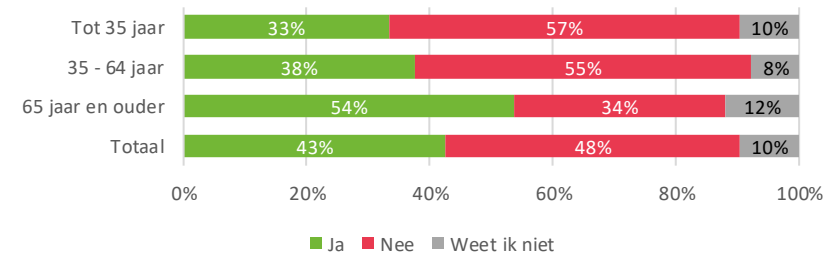


Bron: Enquête Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen, 2022.

4.3 Geld achter de hand en bezuinigingen

Bijna de helft van de huurders geeft aan geen geld achter de hand te hebben om onvoorziene uitgaven op te kunnen vangen. Ongeveer ruim twee op de vijf huurders geeft aan dit wel te hebben. Er zijn wel verschillen tussen de leeftijdsgroepen. Zo geven jongere huurders tot 35 jaar en huurders in de leeftijd 35 tot 65 jaar vaker aan dat zij geen geld achter de hand hebben om onvoorziene uitgaven op te kunnen vangen. Dit is kwetsbaar als de inflatie en de lasten verder toenemen. Van de groep ouderen geeft circa 54% aan geld achter de hand te hebben voor onvoorziene uitgaven.

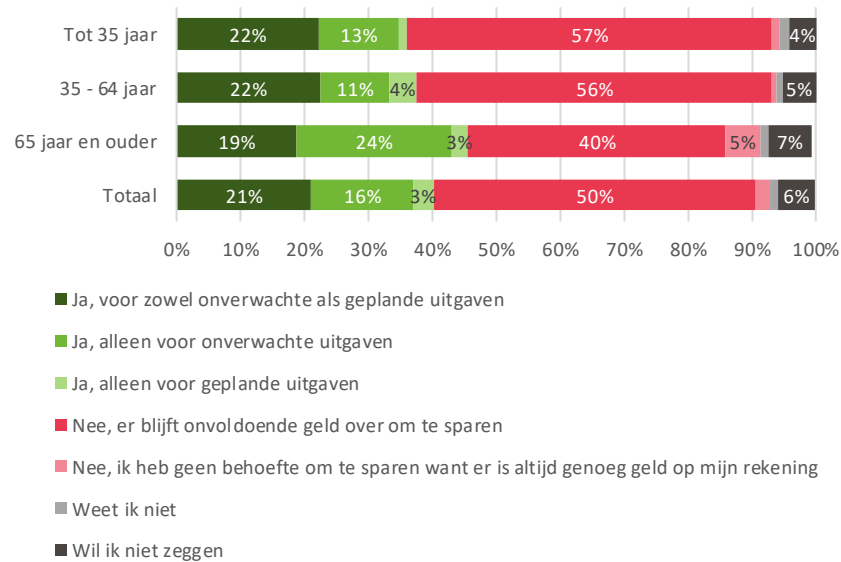
Figuur 4.5: Geld achter de hand om onvoorziene uitgaven op te kunnen vangen?



Bron: Enquête Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen, 2022.

Van alle huurders geeft ongeveer 40% aan te sparen voor onverwachte en of geplande uitgaven. Daar staat tegenover dat ruim de helft van de huurders aangeeft niet de financiële ruimte te hebben om te kunnen sparen. Met name huurders tot 35 jaar en tussen 35 en 65 jaar geven dit aan.

Figuur 4.6: Kunt u sparen voor toekomstige uitgaven?

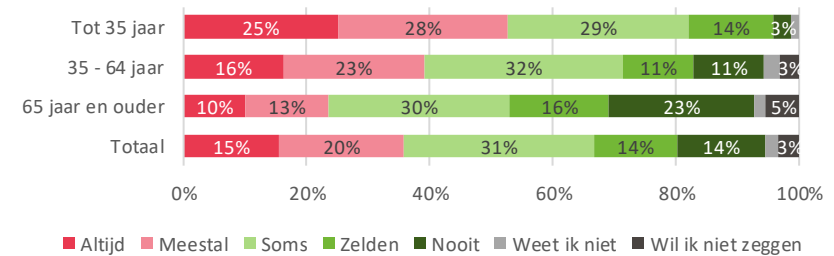


Bron: Enquête Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen, 2022.

Geld op aan het einde van de maand

Circa 15% van de huurders geeft aan dat hun geld altijd op is voor het einde van de maand. Daarnaast geeft 20% aan dat dit meestal het geval is en bij 31% is dit soms het geval. Ouderen geven vaker aan dat het zelden tot nooit voorkomt dat hun geld aan het einde van de maand op is. Bij jongere huishoudens zien we juist het omgekeerde beeld. Van de huishoudens tot 35 jaar geeft ruim de helft aan dat hun geld altijd of meestal op is voor het einde van de maand. Bij de leeftijdsgroep 35 tot 65 jaar is dit bijna 40%.

Figuur 4.7: Geld op voor einde van de maand?

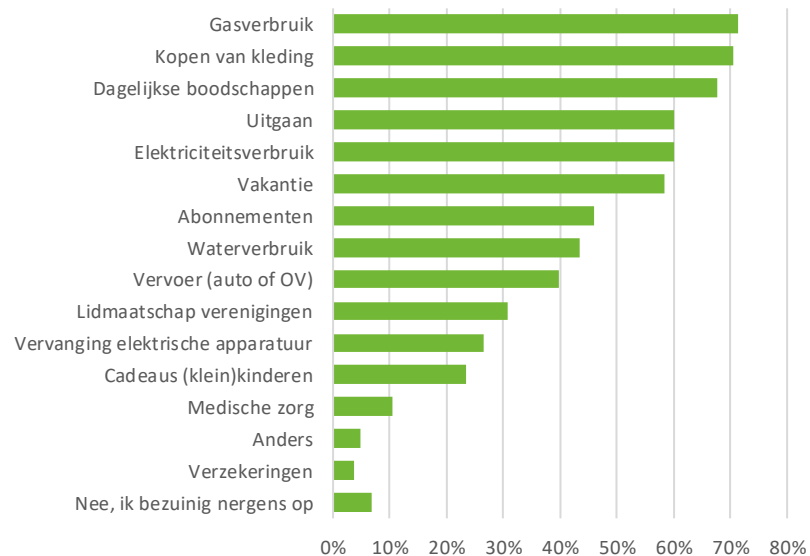


Bron: Enquête Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen, 2022.

Waarop bezuinigt men?

Huurders bezuinigen om te compenseren voor de toegenomen lasten. Zij bezuinigen gemiddeld op zes aangegeven items uit de vragenlijst. De meeste huurders bezuinigen vanwege de sterk gestegen energieprijzen logischerwijs op het gasverbruik. Ruim 70% van de huurders geeft dit aan. Daarnaast bezuinigen huurders op voor de hand liggende zaken als het kopen van kleding (70%), dagelijkse boodschappen (68%), uitgaan (60%), elektriciteit (60%) en vakantie (58%). Huurders bezuinigen het minst op medische zorg en verzekeringen. Deze huurders stellen desalniettemin de zorg wel zo lang mogelijk uit. Zij mijden huisarts, tandarts, fysiotherapeut of specialist en kiezen komend jaar vaker voor een basisverzekering i.p.v. een aanvullende verzekering.

Figuur 4.8: Zijn er zaken waar de huurders op bezuinigen?

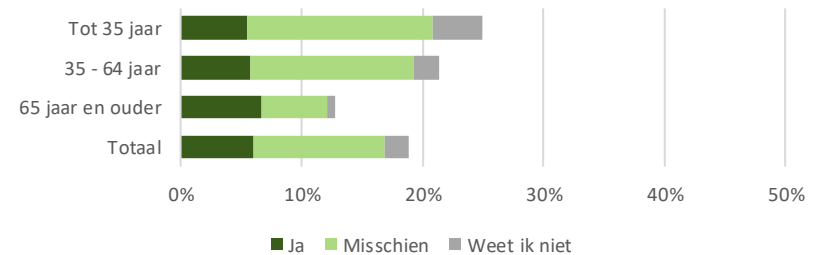


Bron: Enquête Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen, 2022.

4.4 Behoeftte aan ondersteuning

Aan alle respondenten is gevraagd of ze hulp kunnen gebruiken bij het op orde krijgen en houden van de financiën. Een groot deel van de huurders, ruim 80%, geeft aan geen behoefte te hebben aan hulp. Van de huurders wenst 6% hulp, 11% wenst misschien hulp en 2% weet dit niet. Huishoudens tot 35 jaar lijken naar verhouding iets meer open te staan voor hulp dan andere leeftijdsgroepen.

Figuur 4.9: Hulp gewenst bij op orde krijgen of houden van financiën?

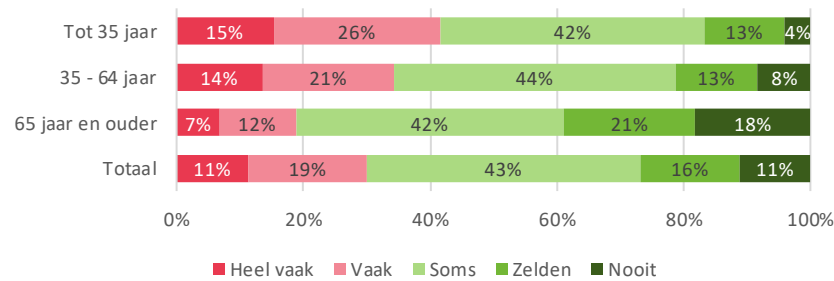


Bron: Enquête Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen, 2022.

4.5 Geldzorgen

In paragraaf 4.2 zagen we dat 20% van de huurders aangaf onvoldoende inkomen te hebben om alle rekeningen en andere uitgaven te kunnen betalen. Van de huurders maakt dan ook een derde zich (heel) vaak zorgen over het kunnen betalen van de rekeningen. Jongeren maken zich vaker zorgen om de rekeningen te betalen dan de andere leeftijdsgroepen. Ruim vier op de tien huurders maakt zich soms zorgen over het kunnen betalen van de rekeningen. Eén op de tien huurders hoeft zich nooit zorgen te maken over de rekeningen. De 65-plus huurders geven daarbij vaker aan zich zelden tot nooit zorgen te maken. Zij hebben ook vaker spaargeld achter de hand om onvoorziene rekeningen op te vangen.

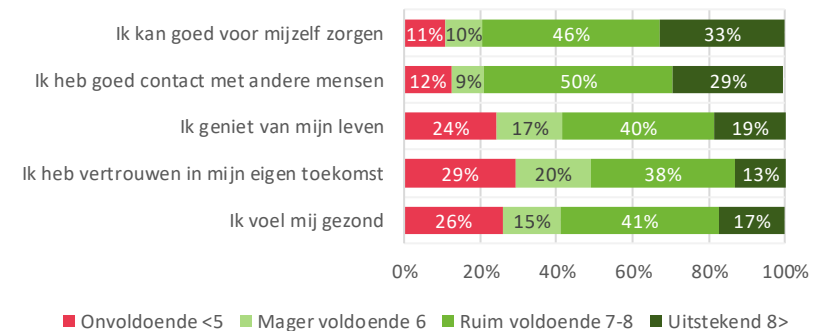
Figuur 4.10: Zorgen maken over het kunnen betalen van de rekeningen.



Bron: Enquête Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen, 2022.

Daarnaast is gevraagd wat de invloed is van de geldzorgen op het leven van huurders. De meeste huurders (circa 80%) geven aan dat zij goed voor zichzelf kunnen zorgen. Ook is het contact met andere mensen bij het merendeel van de huurders goed gewaardeerd. Huurders zijn minder positief over de eigen gezondheid, vertrouwen in de eigen toekomst en het gevoel van genieten van het leven. Circa 25% van de huurders geeft zijn/haar gezondheid en het genieten van het leven een onvoldoende. Een derde heeft geen vertrouwen in de toekomst.

Figuur 4.11: Invloed van geldzorgen op uw leven. Hoe voelt u zich en of kunt u zich voldoende redden?



Bron: Enquête Betaalbaarheidsonderzoek Mijande Wonen, 2022.

Welke acties neemt Mijande Wonen?

Uit de enquête komt naar duidelijk naar voren dat een deel van huurders zich zorgen maakt over het betalen van hun rekeningen. Mijande Wonen doet verschillende dingen om te voorkomen dat huurders een huurachterstand oplopen en ervoor te zorgen dat de energielasten betaalbaar blijven. Dit doet Mijande Wonen op de volgende wijze:

- Het incassoproces is gericht op vroegtijdige signalering en een persoonlijke aanpak. In de praktijk betekent dit dat Mijande Wonen bij een (dreigende) achterstand direct contact opneemt met de huurder. Het contact is erop gericht om te voorkomen dat de achterstand verergert, de huurders ondersteunen bij een oplossing en eventuele inschakeling van hulpverlening.
- Mijande Wonen versnelt de verduurzaming van de woningvoorraad en hierbij ligt de nadruk op het isoleren van woningen. Woningen met een slecht energielabel worden als eerste opgepakt. Naast het verduurzamen van de woningvoorraad worden zonnepanelen aangeboden, tegen een

bedrag van € 2,50 per maand. Daarnaast worden energiecoaches ingezet om huurders te informeren over energiebesparende maatregelen. En sinds kort rijdt er een Energiebespaarbus rond.

5 Conclusies en aanbevelingen

Huurders zijn gemiddeld € 719 per maand kwijt aan woonlasten

Huurders van Mijande Wonen zijn gemiddeld € 447 per maand kwijt aan netto huurlasten en € 719 aan totale woonlasten. Dit bedrag bestaat uit € 556 kale huur, € 14 servicekosten, € 200 energielasten, € 15 kosten voor water en € 57 per maand aan lokale lasten. Het gemiddelde bedrag dat een huurder aan huurtoeslag ontvangt, bedraagt ongeveer € 123 per huishouden.

De gemiddelde woonlasten van huurders in de gemeente Dinkelland (€ 740) zijn iets hoger dan voor huurders in Twenterand (€ 712). Dit komt omdat de gemiddelde huurprijs in de gemeente Dinkelland iets hoger is dan in Twenterand. De overige lasten zijn redelijk vergelijkbaar.

Engielasten drukken zwaar op het huishoudboekje

De energielasten zijn in het afgelopen jaar sterk gestegen en er zijn grote verschillen in de energielasten tussen huurders. Huurders die afgelopen jaar een vast contract hebben afgesloten bij hun leverancier betalen fors minder voor hun gas- en elektraverbruik dan huurders die een variabel contract hebben of waar het contract onlangs is verlopen.

Uit de enquête komt naar voren dat huurders gemiddeld € 200 per maand kwijt zijn aan energielasten. Huurders die in december 2022 een nieuw contract afsloten waren gemiddeld € 420 per maand kwijt. Dit is ruim een verdubbeling van de kosten. Per 1 januari geldt er een prijsplafond voor 2023 op gas- en elektra. Het prijsplafond zorgt ervoor dat de gemiddelde kosten in 2023 bij het afsluiten van een nieuw contract dalen naar € 320 per maand. Dit is overigens nog altijd fors hoger dan de huidige energielasten.

Circa 84% huurders heeft inkomen tot €40.765

Van alle huurders heeft naar schatting 84% een inkomen tot € 40.765. Daarnaast heeft circa 55% een inkomen tot de huurtoeslaggrens (2021). Eenpersoonshuishoudens van 67 jaar en ouder en eenoudergezinnen hebben relatief vaak een inkomen tot deze huurtoeslaggrens. Tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en gezinnen met kinderen hebben doorgaans een hoger inkomen, vaak ook meer dan € 45.014.

Huurders besteden gemiddeld 33% aan woonlasten

Gemiddeld besteden huurders van Mijande Wonen 21% van hun besteedbaar inkomen aan netto huurlasten en 33% van hun inkomen aan netto woonlasten. De huur- en woonquote van huurders in Dinkelland ligt iets hoger dan van huurders in Twenterand. Jongeren en éénpersoonshuishoudens zijn relatief het meest kwijt zijn aan netto huur- en woonlasten. Jongeren tot 25 jaar geven gemiddeld 35% van hun inkomen uit aan woonlasten. Bij éénpersoonshuishoudens tot 67 jaar is dat 42% en bij éénpersoonshuishoudens vanaf 67 jaar 41%.

Huishoudens rond het sociaal minimum zijn aandachtsgroepen

Op basis van Nibud-budgetten is in beeld gebracht wat verschillende huishoudentypen met verschillende inkomens kunnen betalen aan huurlasten. In veel situaties zijn woningen tot en met de eerste aftoppingsgrens betaalbaar en bereikbaar voor nieuwe huurders. Ook wat duurdere woningen zijn voor veel huurdersgroepen (met huurtoeslag) bereikbaar. Toch zijn er wel een aantal groepen te benoemen die aandacht vragen. Het gaat hierbij om:

- Jongeren tot 25 jaar rond het sociaal minimum
- Tweepersoonshuishoudens tussen 25 jaar en AOW-leeftijd rond het sociaal minimum
- Gezinnen rond het sociaal minimum

Deze huurdersgroepen kunnen op basis van de Nibud-budgetten een huur betalen van circa € 442 per maand. Hier is overigens sprake van een maatschappelijk probleem. Voor deze groepen zijn de kosten voor het dagelijks levensonderhoud namelijk te hoog in vergelijking tot het inkomen. In de praktijk is het voor gezinnen niet haalbaar om huurwoningen in deze prijsklasse aan te bieden. Door aanvulling van bijvoorbeeld gemeentelijke minima-regelingen, de voedselbank en extra zuinig te leven is deze groep in staat om de eindjes aan elkaar te knopen.

Meeste huurders kunnen net rondkomen

De meeste huurders geven aan dat ze (net) voldoende inkomen hebben om alle rekeningen en andere uitgaven te kunnen betalen. Toch geeft slechts een kleine groep (8%) aan voldoende inkomen te hebben om te kunnen sparen. Ongeveer 20% van de huurders geeft aan onvoldoende inkomen te hebben. Naar verhouding geven 65-plussers iets vaker aan dat ze voldoende inkomen hebben dan jongere huishoudens. Huurders geven vooral aan dat de uitgaven stijgen terwijl hun inkomsten gelijk blijven.

Bijna helft huurders heeft geen geld achter de hand

Uit de enquête komt naar voren dat bijna de helft van de huurders aangeeft geen geld achter de hand te hebben om onvoorziene uitgaven op te kunnen vangen. En ruim twee op de vijf huurders geeft aan dit wel te hebben. Dit verschilt wel per leeftijdsgroep. Zo geven jongere huurders tot 35 jaar en huurders in de leeftijd 35 tot 65 jaar vaker aan dat zij geen geld achter de hand hebben om onvoorziene uitgaven op te kunnen vangen.

Geld op aan het einde van de maand

Circa 15% van de huurders geeft aan dat hun geld altijd op is voor het einde van de maand. Daarnaast geeft 20% aan dat dit meestal het geval is en bij 31% is dit soms het geval. Ouderen geven vaker aan dat het zelden tot nooit

voorkomt dat hun geld aan het einde van de maand op is. Bij jongere huishoudens zien we juist het omgekeerde beeld. Van de huishoudens tot 35 jaar geeft ruim de helft aan dat hun geld altijd of meestal op is voor het einde van de maand. Bij de leeftijdsgroep 35 tot 65 jaar is dit bijna 40%. De meeste huurders bezuinigen vanwege de sterk gestegen energieprijzen logischerwijs op het gasverbruik, ruim 70% van de huurders geeft dit aan. Daarnaast bezuinigen huurders op voor de hand liggende zaken als het kopen van kleding (70%), dagelijkse boodschappen (68%), uitgaan (60%), elektriciteit (60%) en vakantie (58%).

Huurders maken zich zorgen over betalen van de rekeningen

Van de huurders maakt dan ook een derde zich (heel) vaak zorgen over het kunnen betalen van de rekeningen. Jongeren maken zich vaker zorgen om de rekeningen te betalen dan de andere leeftijdsgroepen. Ruim vier op de tien huurders maakt zich soms zorgen over het kunnen betalen van de rekeningen. Eén op de tien huurders hoeft zich nooit zorgen te maken over de rekeningen.

Aanbevelingen

De uitkomsten van dit onderzoek lasten duidelijk zien dat veel huishoudens van Mijande Wonen in onzekere tijden leven. De vaste lasten (en dan met name energielasten) en de overige uitgaven zijn in het afgelopen jaar sterk gestegen. Naast financiële problemen kan dit leiden tot sociale en gezondheidsproblemen. Oplossingen om de lasten te verlagen of de inkomens van huishoudens te verhogen zijn in de praktijk lastig. Toch zijn er een aantal interventies die huurders kunnen helpen.

Verduurzamen woningvoorraad

Voor veel huurders zijn de huidige hoge energielasten een acuut probleem. Het ingestelde prijsplafond helpt om erger te voorkomen, maar is zeker niet voor ieder huishouden toereikend. Investeren in het verduurzamen van de

woningvoorraad en energiebesparende maatregelen zorgen voor verlaging van de energielasten en hebben daarmee een direct effect op de woonlasten van huurders. Mijande Wonen zet hier nu al op in door versneld haar woningvoorraad te verduurzamen en huurders te ondersteunen met energiecoaches en de Energiebespaarbus. Hierbij strekt het tot de aanbeveling om woningen met de slechtste energielabels als eerste aan te pakken.

Zorg voor voldoende prijsdifferentiatie in de huurprijsofbouw

Voor de betaalbaarheid van het wonen is het van belang dat de prijsdifferentiatie van de woningvoorraad aansluit bij de huidige (en toekomstige) inkomensopbouw van huurders. Hierbij is aandacht gevraagd voor voldoende aanbod aan woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Jongeren tot 25 jaar, maar ook gezinnen tot het bijstandsniveau blijken in de praktijk lastig meer huur te kunnen dragen. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid van het wonen wenselijk om een 'knip' te leggen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens bij circa € 500 tot € 550. Op deze manier wordt de betaalbaarheid van het wonen voor de laagste inkomens vergroot.

Informeel huishoudens over financiële regelingen

Veel financiële regelingen zijn complex en er is vaak onwetendheid over het bestaan van verschillende regelingen. De gemeenten Dinkelland en Twenterand hebben diverse miniregelingen ter beschikking om de laagste inkomens te ondersteunen. Het gaat om regelingen die de laagste inkomens helpen bij ondersteuning voor school, cultuur en sport. Het blijft belangrijk om, in samenwerking met de gemeenten, continue aandacht te hebben voor de beschikbaarheid van deze regelingen. Een gerichte inzet van een instrument als de Voorzieningswijzer kan huishoudens helpen om optimaal gebruik te maken van deze beschikbare regelingen en subsidies en daarnaast de uitgaven te beperken. Het strekt hierbij tot de aanbeveling om dit op te pakken in

gezamenlijkheid met de gemeente. Van belang is om huishoudens te blijven informeren over de mogelijkheden die er zijn.

Jonge huishoudens staan open voor hulp

Uit de enquête komt naar voren dat jonge huishoudens tot 35 jaar zich het meeste zorgen maken of het kunnen betalen van hun rekeningen. Deze groep heeft doorgaans vaker moeite om de rekening te kunnen betalen. Daarnaast hebben zij minder geld achter de hand voor onvoorziene uitgaven. Hoewel het aandeel huishoudens met een hulpvraag beperkt is, geven jonge huishoudens vaker aan hulp te willen ontvangen dan andere groepen. Hier liggen kansen voor extra ondersteuning en communicatie.

Samengevat

- ✓ Investeren in het verduurzamen van de woningvoorraad en energiebesparende maatregelen heeft direct effect op het verlagen van de woonlasten van huurders.
- ✓ De prijsopbouw van de sociale huurvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige inkomensopbouw van huurders. Hierbij is aandacht gevraagd voor behoud van aanbod van woningen tot de kwaliteitskortingsgrens.
- ✓ Niet alle huishoudens zijn goed op de hoogte van de verschillende regelingen die ondersteuning bieden. Blijf huishoudens daarom informeren over het bestaan van deze regelingen. Zodat zij gebruik maken van de regelingen waar zij recht op hebben.
- ✓ Er liggen kansen in het bieden van ondersteuning aan jonge huishoudens. Zij staan iets vaker open voor hulp dan andere leeftijdsgroepen.

Bijlage: Netto huurlasten per wijk

Tabel 0.1: Netto huurlasten per wijk gemeente Dinkelland, 2022

CBS-Wijk	Aantal VHE	Kale huur	Service-kosten	Huur-toeslag	Netto huurlast en
Denekamp	797	€ 568	€ 28	€ 133	€ 463
Denekamp - Centrum	128	€ 576	€ 101	€ 133	€ 544
Denekamp - Kerkeres	111	€ 566	€ 59	€ 133	€ 492
Denekamp - Klokkenberg	22	€ 543	€ 7	€ 133	€ 417
Denekamp - Dorper-Es	43	€ 544	€ 6	€ 133	€ 417
Denekamp - Veldkamp en Borchert	200	€ 541	€ 5	€ 133	€ 413
Denekamp - Janskamp	233	€ 581	€ 4	€ 133	€ 452
Denekamp - Diepengoor	16	€ 613	€ 4	€ 133	€ 484
Denekamp - 't Pierik	27	€ 584	€ 8	€ 133	€ 459
Denekamp - Sombeek	13	€ 711	€ 4	€ 133	€ 582
Denekamp - Noord Deurningen kern	4	€ 553	€ 4	€ 133	€ 424
Deurningen	75	€ 567	€ 4	€ 119	€ 452
Lattrop	5	€ 575	€ 3	€ 126	€ 452
Ootmarsum	185	€ 614	€ 43	€ 131	€ 526
Rossum	66	€ 578	€ 4	€ 108	€ 474
Saasveld	22	€ 585	€ 6	€ 78	€ 513
Tilligte	8	€ 645	€ 4	€ 126	€ 523
Weerselo	124	€ 579	€ 13	€ 95	€ 497
Gemeente Dinkelland	1282	€ 577	€ 25	€ 126	€ 476

Tabel 0.2: Netto huurlasten per wijk gemeente Twenterand, 2022

CBS-Wijk	Aantal VHE	Kale huur	Service-kosten	Huur-toeslag	Netto huurlast en
Bruinehaar	5	€ 623	€ 4	€ 121	€ 506
Den Ham	240	€ 549	€ 5	€ 117	€ 437
Vriezenveen	1205	€ 557	€ 14	€ 119	€ 452
Vriezenveen - West ten westen Kanaal	79	€ 481	€ 3	€ 119	€ 365
Vriezenveen - Midden	172	€ 622	€ 37	€ 119	€ 540
Vriezenveen - Westeinde	8	€ 537	€ 28	€ 119	€ 446
Vriezenveen - Elzenhoek	268	€ 543	€ 4	€ 119	€ 428
Vriezenveen - Centrum	589	€ 562	€ 15	€ 119	€ 458
Vriezenveen - Oosteinde en Slot	66	€ 524	€ 4	€ 119	€ 409
Vriezenveen - Verspr. huizen De Pollen	23	€ 500	€ 4	€ 119	€ 385
Vroomshoop	1000	€ 548	€ 6	€ 126	€ 428
Vroomshoop - Geerdijk-West	14	€ 523	€ 30	€ 126	€ 427
Vroomshoop-West	789	€ 547	€ 6	€ 126	€ 427
Vroomshoop-Oost	197	€ 551	€ 5	€ 126	€ 430
Westerhaar - Vriezenveensewijk	704	€ 531	€ 9	€ 120	€ 420
Westerhaar-West	439	€ 538	€ 6	€ 120	€ 424
Vriezenveensewijk	265	€ 520	€ 16	€ 120	€ 416
Gemeente Twenterand	3154	€ 548	€ 10	€ 121	€ 437

Bijlage: Netto woonlasten per wijk

Tabel 0.3: Netto woonlasten per wijk gemeente Dinkelland, 2022

CBS-Wijk	Netto huurlasten	Energie -lasten*	Water	Lokale lasten	Netto woonlasten
Denekamp	€ 463	€ 180	€ 15	€ 55	€ 713
Denekamp - Centrum	€ 544	€ 180	€ 15	€ 55	€ 794
Denekamp - Kerkeres	€ 492	€ 180	€ 15	€ 55	€ 742
Denekamp - Klokkenberg	€ 417	€ 180	€ 15	€ 55	€ 667
Denekamp - Dorper-Es	€ 417	€ 180	€ 15	€ 55	€ 667
Denekamp - Veldkamp en Borchert	€ 413	€ 180	€ 15	€ 55	€ 663
Denekamp - Janskamp	€ 452	€ 180	€ 15	€ 55	€ 702
Denekamp - Diepengoor	€ 484	€ 180	€ 15	€ 55	€ 734
Denekamp - 't Pierik	€ 459	€ 180	€ 15	€ 55	€ 709
Denekamp - Sombeek	€ 582	€ 180	€ 15	€ 55	€ 832
Denekamp - Noord Deurningen kern	€ 424	€ 180	€ 15	€ 55	€ 674
Deurningen	€ 452	€ 230	€ 15	€ 55	€ 752
Lattrop	€ 452	€ 194	€ 15	€ 55	€ 716
Ootmarsum	€ 526	€ 205	€ 15	€ 55	€ 801
Rossum	€ 474	€ 195	€ 15	€ 55	€ 739
Saasveld	€ 513	€ 245	€ 15	€ 55	€ 828
Tilligte	€ 523	€ 194	€ 15	€ 55	€ 787
Weerselo	€ 497	€ 190	€ 15	€ 55	€ 757
Gemeente Dinkelland	€ 476	€ 194	€ 15	€ 55	€ 740

* De energielasten zijn gebaseerd op basis van de enquête en op kernniveau indicatief.

Tabel 0.4: Netto woonlasten per wijk gemeente Twenterand, 2022

CBS-Wijk	Netto huurlasten	Energie -lasten*	Water	Lokale lasten	Netto woonlasten
Bruinehaar	€ 506	€ 202	€ 15	€ 58	€ 781
Den Ham	€ 437	€ 245	€ 15	€ 58	€ 755
Vriezenveen	€ 452	€ 175	€ 15	€ 58	€ 700
Vriezenveen - West ten westen Kanaal	€ 365	€ 175	€ 15	€ 58	€ 613
Vriezenveen - Midden	€ 540	€ 175	€ 15	€ 58	€ 788
Vriezenveen - Westeinde	€ 446	€ 175	€ 15	€ 58	€ 694
Vriezenveen - Elzenhoek	€ 428	€ 175	€ 15	€ 58	€ 676
Vriezenveen - Centrum	€ 458	€ 175	€ 15	€ 58	€ 706
Vriezenveen - Oosteinde en Slot	€ 409	€ 175	€ 15	€ 58	€ 657
Vriezenveen - Verspr. huizen De Pollen	€ 385	€ 175	€ 15	€ 58	€ 633
Vroomshoop	€ 428	€ 220	€ 15	€ 58	€ 721
Vroomshoop - Geerdijk-West	€ 427	€ 220	€ 15	€ 58	€ 720
Vroomshoop-West	€ 427	€ 220	€ 15	€ 58	€ 720
Vroomshoop-Oost	€ 430	€ 220	€ 15	€ 58	€ 723
Westerhaar - Vriezenveensewijk	€ 420	€ 195	€ 15	€ 58	€ 688
Westerhaar-West	€ 424	€ 215	€ 15	€ 58	€ 712
Vriezenveensewijk	€ 416	€ 195	€ 15	€ 58	€ 684
Gemeente Twenterand	€ 437	€ 202	€ 15	€ 58	€ 712

* De energielasten zijn gebaseerd op basis van de enquête en op kernniveau indicatief.

Bijlage: Gasverbruik per wijk

Tabel 0.5: Gemiddeld gas- en elektraverbruik per wijk gemeente Dinkelland, 2022

CBS-Wijk	Aantal VHE	Gasverbruik (m3)	Elektra-verbruik (kWh)
Denekamp	797	1.481	2.591
Denekamp - Centrum	128	1.620	2.689
Denekamp - Kerkeres	111	1.621	2.320
Denekamp - Klokkenberg	22	1.422	2.644
Denekamp - Dorper-Es	43	1.017	1.685
Denekamp - Veldkamp en Borchert	200	1.364	2.535
Denekamp - Janskamp	233	1.493	2.679
Denekamp - Diepengoor	16	1.808	3.322
Denekamp - 't Pierik	27	1.325	2.892
Denekamp - Sombeek	13	1.577	3.233
Denekamp - Noord Deurningen kern	4	*	*
Deurningen	75	2.136	3.834
Lattrop	5	*	*
Ootmarsum	185	1.952	4.603
Rossum	66	2.144	4.122
Saasveld	22	2.007	3.634
Tilligte	8	*	*
Weerselo	124	1.797	3.306
Gemeente Dinkelland	1.282	1.668	3.136

* Te weinig waarnemingen.

Tabel 0.6: Gemiddeld gas- en elektraverbruik per wijk gemeente Twenterand, 2022

CBS-Wijk	Aantal VHE	Gasverbruik (m3)	Elektra-verbruik (kWh)
Bruinehaar	5	*	*
Den Ham	240	1.719	2.967
Vriezenveen	1.205	1.380	2.557
Vriezenveen - West ten westen Kanaal	79	1.377	3.278
Vriezenveen - Midden	172	1.338	2.695
Vriezenveen - Westeinde	8	*	*
Vriezenveen - Elzenhoek	268	1.441	2.511
Vriezenveen - Centrum	589	1.337	2.329
Vriezenveen - Oosteinde en Slot	66	1.402	2.548
Vriezenveen - Verspr. huizen De Pollen	23	1.781	*
Vroomshoop	1.000	1.443	2.799
Vroomshoop - Geerdijk-West	14	1.586	3.247
Vroomshoop-West	789	1.506	2.813
Vroomshoop-Oost	197	1.180	2.712
Westerhaar - Vriezenveensewijk	704	1.617	2.908
Westerhaar-West	439	1.611	2.817
Vriezenveensewijk	265	1.628	3.060
Gemeente Twenterand	3.154	1.478	2.751

* Te weinig waarnemingen.

Bijlage: Netto huur- en woonquote

Tabel 0.7: Netto huur- en woonquote per wijk gemeente Dinkelland, 2022

CBS-Wijk	Huurquote	Woonquote
Denekamp	23%	35%
Denekamp - Centrum	-	-
Denekamp - Kerkeres	-	-
Denekamp - Klokkenberg	-	-
Denekamp - Dorper-Es	-	-
Denekamp - Veldkamp en Borchert	-	-
Denekamp - Janskamp	-	-
Denekamp - Diepengoor	-	-
Denekamp - 't Pierik	-	-
Denekamp - Sombeek	-	-
Denekamp - Noord Deurningen kern	-	-
Deurningen	21%	35%
Lattrop	-	-
Ootmarsum	26%	40%
Rossum	22%	34%
Saasveld	20%	35%
Tilligte	-	-
Weerselo	22%	34%
Gemeente Dinkelland	23%	36%

* Er zijn geen cijfers beschikbaar op CBS-buurtniveau.

Tabel 0.8: Netto huur- en woonquote per wijk gemeente Twenterand, 2022

CBS-Wijk	Huurquote	Woonquote
Bruinehaar	-	-
Den Ham	21%	36%
Vriezenveen	20%	32%
Vriezenveen - West ten westen Kanaal	-	-
Vriezenveen - Midden	-	-
Vriezenveen - Westeinde	-	-
Vriezenveen - Elzenhoek	-	-
Vriezenveen - Centrum	-	-
Vriezenveen - Oosteinde en Slot	-	-
Vriezenveen - Verspr. huizen De Pollen	-	-
Vroomshoop	20%	33%
Vroomshoop - Geerdijk-West	-	-
Vroomshoop-West	-	-
Vroomshoop-Oost	-	-
Westerhaar - Vriezenveensewijk	19%	31%
Westerhaar-West	-	-
Vriezenveensewijk	-	-
Gemeente Twenterand	20%	32%

* Er zijn geen cijfers beschikbaar op CBS-buurtniveau.