



# Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



## De achtergronden van hoge huurquotes - kiezen tussen prijs en kwaliteit?

5 oktober 2015

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



DATUM 5 oktober 2015

TITEL De achtergronden van hoge huurquotes - kiezen tussen prijs en kwaliteit?

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga  
Josien Westgeest

PROJECTNUMMER 2700.177/G

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291





# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en vraagstelling	7
1.2 Werkwijze	8
1.3 Leeswijzer	9
<b>2 Huurders met een hoge huurquote</b>	<b>10</b>
2.1 Inkomen in relatie tot huurquote	10
2.2 Achtergronden huurders met een hoge huurquote	13
2.3 Huidige woonsituatie	16
<b>3 Oorzaken en achtergronden van het ontstaan van hoge huurquotes</b>	<b>19</b>
3.1 De keuze voor de huidige woning	19
3.2 Verandering in het inkomen	21
<b>4 Verhuishwensen</b>	<b>25</b>
4.1 Verhuisplannen	25
4.2 Woonwensen	26
4.3 Redenen om niet te verhuizen	29
<b>5 Omgaan met een hoge huurquote</b>	<b>31</b>
5.1 Bezuinigen	31
5.2 Prioriteiten kostenposten	32
5.3 Betalingsproblemen	33
<b>6 Huurders met een lage huurquote</b>	<b>35</b>
6.1 Inkomen in relatie tot de huurquote	35
6.2 Achtergronden van lage huurquotes	37
6.3 Huidige woonsituatie	39
6.4 De keuze voor de huidige woning	41
6.5 Verhuishwensen	43
6.6 Bezuinigingen en betalingsgedrag	45
<b>Bijlage 1: Onderzoeksverantwoording panelonderzoek</b>	<b>1</b>
<b>Bijlage 2: Vragenlijst enquête internetpanel</b>	<b>3</b>

# Samenvatting

## Aanleiding en vraagstelling

In de huursector worden de huren de laatste jaren boveninflatoir verhoogd, hebben huurders van een sociale huurwoning met een hoger inkomen te maken met inkomensafhankelijke huurverhogingen en worden huren door verhuurders bij mutatie vaker dan in het verleden geharmoniseerd. Tegelijkertijd is onder invloed van de economische omstandigheden het inkomen van veel mensen achtergebleven. Het beeld is dat meer huurders te maken hebben met hoge huurquotes; een naar verhouding groot deel van hun besteedbaar inkomen moet uitgeven worden aan de huur van hun woning. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft aanvullend onderzoek laten uitvoeren naar de achtergronden van de keuzes die huurders maken ten aanzien van hun woonlasten.

### De hoofdvraag van het onderzoek luidt als volgt:

Geef inzicht in de achtergronden van de keuzes die huurders maken ten aanzien van hun woonlasten. Wat zijn de verschillen in kenmerken, woonsituatie, financiële situatie en het gedrag en de beweegredenen van huurders met hogere huur- en woonquotes?

## Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de volgende bronnen:

- Een nadere analyse van de inkomens van huurders met een hoge- dan wel een lage huurquote op basis van het WoON2012.
- Een enquête onder een internetpanel van huurders met hoge- en lage huurquotes.
- Een tiental verdiepende gesprekken met huurders die te maken hebben met hoge- en lage huurquotes.

## Inkomen in relatie tot de huurquote

- In dit onderzoek is gebruik gemaakt van een verdeling van de huurquotes in vier kwartielen om te bepalen wat hoge en wat lage huurquotes zijn. Huurquotes die in het vierde kwartiel vallen zijn aangemerkt als hoge huurquotes, huurquotes die in het eerste kwartiel vallen als lage huurquotes. Op basis van het WoON2012 is bepaald bij welke netto huurquote volgens deze benadering de grens ligt tussen het derde en het vierde kwartiel. Dit is een huurquote van 30%. Huurquotes van 30% of hoger zijn in dit onderzoek daarom als 'hoog' aangemerkt. De grens tussen het eerste en het tweede kwartiel ligt bij 17%; huurquotes van 17% of lager worden in dit onderzoek aangemerkt als 'laag'.
- Een huurquote op zichzelf zegt niet alles over de hoogte van de huur die een huurder betaalt of over het inkomen van de huurder. Een huurder met een hoog inkomen en een hoge huur kan een even grote huurquote hebben als een huurder met een veel lager inkomen en een lage huur.
- Omdat een huurquote een percentage uitdrukt van het inkomen, bepaalt de hoogte van het inkomen sterk hoeveel geld er na het betalen van de huur over blijft. Een huurder met een huurquote van 40% en een inkomen van € 1.500 houdt na het betalen van de huur € 900 over. Een huurder met eenzelfde huurquote, maar een inkomen van € 2.400, houdt € 1.440 over. De eerste huurder heeft na het betalen van de huur beduidend minder geld voor de overige uitgaven dan de tweede huurder.

## Achtergronden van huurders met een hoge huurquote

- Huurders met een hoge huurquote die in het kader van dit onderzoek zijn geëncquêteerd, betalen gemiddeld 38% van hun netto inkomen (na huurtoeslag) aan de kale huur.

- De helft van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote betreft alleenstaanden; huishoudens die uit één persoon bestaan en dus per definitie ook maar één inkomen hebben.
- Onder de alleenstaanden met een hoge huurquote bevinden zich naar verhouding veel mensen die een uitkering genieten; het betreft de helft van deze groep.
- Bij de meerpersoonshuishoudens vormen de huishoudens met een inkomen uit betaald werk of eigen onderneming de grootste groep (38%). Onder de meerpersoonshuishoudens bevinden zich naar verhouding ook meer huishoudens met AOW / pensioen (29%) dan onder de eenpersoonshuishoudens (22%). Daarnaast heeft 30% van de geënquêteerde meerpersoonshuishoudens een uitkering.
- Huurders met een hoge huurquote beschikken doorgaans niet over veel eigen vermogen. Driekwart van hen geeft aan niet over spaargelden of tegoeden te beschikken hoger dan het heffingsvrije vermogen.

### Huidige woonsituatie

- Ongeveer de helft (51%) van de eenpersoonshuishoudens met een hoge huurquote die zijn geënquêteerd, woont in een appartement. Een aanzienlijk deel woont in een eengezinswoning (39%). Dit suggereert een behoorlijke 'mismatch'. Zoals verderop in deze rapportage zal blijken, zijn er uiteenlopende redenen waarom huishoudens een hoge huurquote hebben, zijn er verschillen in de beleving van de huurquote en zijn er verschillen in de mate waarin huishoudens die een hoge huurquote als problematisch ervaren, in de eigen beleving in staat zijn daar verbetering in aan te brengen.
- Bij de meerpersoonshuishoudens woont de meerderheid (63%) in een eengezinswoning.
- Geënquêteerde huurders met een hoge huurquote ervaren in grote meerderheid hun huur (82%) en hun totale woonlasten (86%) als hoog ten opzichte van het huishoudensinkomen.
- Een grote groep van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote (ruim 60%) geeft aan dat zij een woning huren met een hoge kwaliteit. Ruim een derde beoordeelt de kwaliteit van hun woning juist als matig of zelfs slecht.

### Beoordeling prijs-kwaliteitverhouding

- Vrijwel alle geënquêteerde huurders met een hoge huurquote beoordelen hun huurprijs ook als hoog.
- Bijna twee derde beoordeelt de kwaliteit ook als redelijk tot hoog.
- Over de prijs-kwaliteitverhouding zijn de meningen duidelijk verdeeld. Een grote groep van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote ervaart de prijs-kwaliteitverhouding duidelijk als negatief. Bijna een derde van hen (32%) geeft aan dat ze veel huur betalen voor een woning met een matige kwaliteit.
- Onder huurders die voor hun gevoel veel huur betalen maar de kwaliteit van hun woning ook als positief beoordelen, zijn de meningen over de prijs-kwaliteitverhouding van de woning óók verdeeld. Er is een groep die de prijs-kwaliteitverhouding als positief beoordeelt, dit betreft 21% van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote. Een bijna even grote groep (18%) ervaart de prijs-kwaliteitverhouding juist als negatief. Ze hebben in hun beleving weliswaar een goede woning, maar betalen daar ook erg veel huur voor.
- En dan is er nog een groep van 21% van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote die tevreden is over de prijs-kwaliteitverhouding van hun woning omdat ze in hun beleving een redelijke huur betalen voor een goede woning. Die huur is echter wel hoog in verhouding tot hun inkomen.

### De keuze voor de huidige woning

- Het merendeel van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote was bij het aanvaarden van de huidige huurwoning van mening dat de huur in goede verhouding stond tot het huishoudensinkomen op dat moment. Het betreft 60% van de eenpersoonshuishoudens en 59% van de meerpersoonshuishoudens. Zoals aangegeven ervaart *op dit moment* meer dan 80% van de geënquêteerde huurders de huur als hoog ten opzichte van het inkomen. Zoals zal blijken heeft een aanzienlijk deel van hen sinds het betrekken van de woning een negatieve inkomensontwikkeling doorgemaakt.
- Ongeveer vier op de tien huurders met een hoge huurquote was bij het aanvaarden van de woning al van mening dat de huur hoog is ten opzichte van het inkomen.
- Van de alleenstaande huurders die de huur bij het betrekken van de woning hoog vonden, heeft twee derde (66%) getwijfeld of zij de huur wel zouden kunnen opbrengen. Bij de meerpersoonshuishoudens was dit 58%, een bijna even grote groep. Desondanks hebben zij de stap gezet om de woning met de hoge huur te aanvaarden.
- De reden om toch de 'sprong in het donker' te nemen en een woning te aanvaarden met een huur die hoog is ten opzichte van het inkomen, en waarvan men twijfelt of de huur wel is op te brengen, komt voort uit gebrek aan keuzemogelijkheden (in elk geval in de eigen beleving). Van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote geeft 80% aan geen keuze te hebben gehad tussen verschillende prijsklassen toen zij hun huidige woning aanvaardden.
- Uit de gevoerde diepte-interviews komt het beeld naar voren dat het gebrek aan keuze dat door veel huurders wordt genoemd, geïnterpreteerd moet worden als een gebrek aan keuze *binnen de grenzen die men aan de kwaliteit stelt*. Als men op zoek gaat naar een nieuwe woning is dat in de meeste gevallen omdat men een stap in woonkwaliteit wil zetten, bijvoorbeeld van een appartement naar een grondgebonden woning. Vaak zoekt men dan de grens op van de maximale kwaliteit die nog betaalbaar is. Goedkopere alternatieven worden niet overwogen omdat die niet de woonkwaliteit hebben waar men de pijlen op heeft gericht.
- In de beleving van de huurders hadden zij ook op het gebied van kwaliteit weinig keuzemogelijkheden. Ongeveer één op de vijf huurders kon kiezen uit woningen met een verschillend kwaliteitsniveau; 80% had in de eigen beleving geen keuzemogelijkheden.

### Ontwikkeling van het inkomen

- Maar bij een zeer beperkt deel van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote is sprake van een flinke inkomensstijging sinds het betrekken van de huidige huurwoning. Voor het overgrote deel van hen geldt dat het inkomen ongeveer gelijk is gebleven of flink is gedaald.
- Geënquêteerde huurders met een hoge huurquote waren bij het betrekken van hun huidige woning behoorlijk positief over de ontwikkeling van hun huishoudensinkomen. Van de meerpersoonshuishoudens ging 47% ervan uit dat het inkomen (sterk) zou stijgen, van de alleenstaande huurders ging 37% hiervan uit.
- De realiteit is de afgelopen jaren vaak anders geweest. Van de huurders met een hoge huurquote die bij het betrekken van de woning de verwachting hadden dat hun inkomen (sterk) zou stijgen, heeft 6% gelijk gekregen. Bij 40% van hen is het inkomen gelijk gebleven en meer dan de helft (54%) kreeg te maken met een inkomensdaling.
- De belangrijkste reden voor de inkomensdaling die veel huishoudens met een hoge huurquote hebben doorgemaakt is het verliezen van de baan geweest. Dit betreft ongeveer de helft van de geënquêteerde huurders. Het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd speelt bij meerpersoonshuishoudens een grote rol (35%), alleenstaanden hebben juist vaker te maken gehad met een echtscheiding / het verbreken van de relatie.

*Een hoge huurquote is voor veel mensen geen keuze, maar iets wat hen overkomt; omdat er wordt geanticipeerd op een inkomensstijging die uitblijft, of door een verandering in de persoonlijke situatie. Daarnaast is er een groep die bereid is een groot deel van het inkomen te betalen voor een woning met een hoge kwaliteit.*

### **Verhuishwensen**

- Het overgrote deel van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote heeft de komende jaren geen verhuisplannen. Ongeveer één op de zeven geënquêteerde huurders met een hoge huurquote kiest er uit eigen beweging voor om de komende twee jaar te verhuizen. Daarmee is de verhuigeneidheid van huurders met een hoge huurquote zeker niet hoger dan die van een gemiddeld Nederlands huishouden.
- Als huurders met een hoge huurquote willen verhuizen, zijn de huidige woonlasten de belangrijkste reden om te willen verhuizen.
- De meeste huurders met een hoge huurquote die van plan zijn binnen afzienbare tijd te verhuizen, gaan ervan uit dat zij een woning vinden met lagere woonlasten. Het is de vraag hoe realistisch dat is als geen concessies worden gedaan aan de woningkwaliteit; minder dan 20% geeft aan zich te richten op een woning met een lagere kwaliteit en een lagere huurprijs.
- De meeste geënquêteerde huurders met een hoge huurquote die willen verhuizen, zouden een woning willen met dezelfde kwaliteit maar tegen een lagere prijs.

### **Niet verhuizen**

- Er is een grote groep huurders met een hoge huurquote die hun woonlasten ook als hoog ervaren in relatie tot het inkomen, maar die niet overwegen te verhuizen om verandering in die situatie aan te brengen.
- Verreweg de meest genoemde reden om niet te verhuizen is de overtuiging dat het niet mogelijk is voor minder huur een woning te krijgen met dezelfde kwaliteit als de huidige woning. Kennelijk wil men de kwaliteit die men heeft niet loslaten, en accepteert men daarom de huidige hoge huurquote.
- Maar ook de kosten van een verhuizing zijn voor bijna de helft van de huurders met een hoge huurquote mede reden om geen verbetering van de situatie na te streven.

*Per saldo is de beslissing om niet te verhuizen en de huidige situatie te accepteren voor de meeste huurders met een hoge huurquote ingegeven door beperkingen en belemmeringen (deels zelfopgelegd), en niet omdat men niet anders zou willen.*

### **Bezuinigen**

- Het overgrote deel van de huurders met een hoge woonquote (85%) geeft aan dat zij bezuinigen.
- Verreweg de meeste huurders die bezuinigen doen dat om de woonlasten (58%) en de overige vaste lasten (68%) te kunnen betalen. Ongeveer een derde (31%) bezuinigt ook om te kunnen sparen.
- Het betalen van de huur heeft voor de meeste huurders met een hoge huurquote hoge prioriteit; 91% van hen geeft van alle vaste lasten de hoogste prioriteit aan het betalen van de huur.

### **Betalingsproblemen**

- Ongeveer de helft van de huurders met een hoge huurquote maakt zich zorgen over het kunnen betalen van de huur.



- De zorg over het kunnen betalen van de huur is voor een deel van de huurders met een hoge huurquote ook op ervaring gestoeld. Ruim een kwart (26%) van de alleenstaande huishoudens en ruim een derde (35%) van de meerpersoonshuishoudens heeft in de huidige woning meegemaakt dat de huur niet tijdig kon worden betaald.
- En ongeveer één op de vijf geënquêteerde huurders met een hoge huurquote die wel eens betalingsproblemen heeft, kampt op dit moment naar eigen zeggen met een huurachterstand.

### Huurders met een lage huurquote

- Onder de geënquêteerde huurders met een lage huurquote komen veel minder alleenstaanden voor dan onder de huurders met een hoge huurquote. Deze groep is onder de huurders met een hoge huurquote tweemaal zo groot (50% respectievelijk 24%). De grootste groep onder de huurders met een lage huurquote zijn meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (48%).
- De geënquêteerde groep huurders met een lage huurquote is ook jonger dan de groep huurders met een hoge huurquote; het aandeel huurders in de leeftijd van 23 - 34 jaar is driemaal zo hoog als bij de huurders met een hoge huurquote.
- Huurders met een lage huurquote hebben veel vaker een betaalde baan of inkomen uit eigen onderneming (65%) dan huurders met een hoge huurquote (32%), en juist veel minder vaak een uitkering (10% respectievelijk 40%).
- Ondanks de lage huurquote ervaart bijna een derde van de geënquêteerde huurders met een lage huurquote de huur als hoog ten opzichte van het inkomen. Er zijn maar weinig huurders die zelf vinden dat hun huur en hun woonlasten laag of redelijk zijn in relatie tot hun inkomen. Opmerkelijk is dat een deel van de huurders met een lage huurquote op dit punt dus eenzelfde beleving heeft als huurders met een hoge huurquote. Mogelijk speelt hierbij de kwaliteit van de woning ook een rol; zoals zal blijken is een deel van de huurders met een lage huurquote ontevreden over de kwaliteit van de woning in relatie tot de prijs. Huurders maken hun eigen afwegingen tussen huurprijs, inkomen en woningkwaliteit, los van de hoogte van de huurquote. Wellicht ook is de huur in de beleving van een deel van de huurders een onvermijdelijke last, die begrenst wat er met het besteedbaar inkomen kan worden gedaan; niet iets waar ze graag geld aan uitgeven. Daarnaast is onder de huurders met een lage huurquote de spreiding van de inkomens groter dan bij de huurders met een hoge huurquote; een deel heeft een laag inkomen (en een lage huur).
- De beleving van de hoogte van de huur in verhouding tot het inkomen wordt sterk bepaald door de ontwikkeling van het inkomen sinds het betrekken van de woning. Van de huurders met een lage huurquote die vinden dat zij een hoge huur betalen in verhouding met hun inkomen, heeft een relatief groot deel (47%) een negatieve inkomensontwikkeling doorgemaakt. Van de huurders die hun huur passend vinden in relatie tot hun inkomen is in de meeste gevallen het inkomen gelijk gebleven of flink gestegen.
- De beleving van de verhouding tussen prijs en kwaliteit van huurders met een lage huurquote loopt behoorlijk uiteen. Ruim een derde (34%) van de geënquêteerde huurders met een lage huurquote is tevreden met de prijs-kwaliteitverhouding van hun woning omdat zij in hun beleving een redelijke huur betalen voor een kwalitatief goede woning. Dit zijn vaak mensen die de huur van hun woning passend vinden in verhouding met hun inkomen.
- Toch is er ook een groep (27%) die in de eigen beleving een hoge huur betalen voor een kwalitatief matige woning. Dit zijn vaak huurders die, ondanks hun lage huurquote, vinden dat zij een hoge huur betalen in verhouding tot hun inkomen.
- Veel geënquêteerde huurders met een lage huurquote hadden, net als de huurders met een hoge huurquote, in de eigen beleving geen keuzemogelijkheden toen ze kozen voor hun huidige woning.

Ook naar kwaliteit waren er in de eigen beleving weinig keuzemogelijkheden voor mensen met een lage huurquote.

- De meeste huurders met een lage huurquote hadden bij het betrekken van hun huidige woning de verwachting dat hun inkomen zou stijgen (48%) of gelijk zou blijven (43%). Deze verwachtingen zijn realistischer gebleken dan bij de huurders met een hoge huurquote. Van de huurders met een lage huurquote, die bij het betrekken van de woning de verwachting hadden dat hun inkomen (sterk) zou stijgen, heeft 39% inderdaad een positieve inkomensontwikkeling doorgemaakt. Bij 42% bleef het inkomen gelijk en bij 19% was tegen de verwachting in sprake van een inkomensdaling.
- Van de huurders met een lage huurquote met verhuisplannen, is 69% bereid om meer te betalen voor een woning met meer kwaliteit.
- Als huurders met een lage huurquote die hun huidige woonlasten als passend of laag ervaren niet van plan zijn te verhuizen, is dat meestal omdat zij gewoon een kwalitatief goede woning huren voor een aantrekkelijke huur. Een kwart geeft aan dat zij weliswaar een woning met een mindere kwaliteit huren, maar dat zij verwachten voor dezelfde prijs geen betere woning te kunnen vinden. Een vrijwel even grote groep bevindt zich in dezelfde situatie maar verwacht geen vergelijkbare woning te vinden op de gewenste locatie. Een klein deel van de huurders geeft aan weliswaar een kwalitatief mindere woning te hebben, maar voor meer kwaliteit geen hogere huur over te hebben.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

De afgelopen jaren is steeds meer aandacht ontstaan voor de betaalbaarheid van het wonen. In de huursector worden de huren de laatste jaren boveninflatoir verhoogd, hebben huurders van een sociale huurwoning met een hoger inkomen te maken met inkomensafhankelijke huurverhogingen en worden huren door verhuurders bij mutatie vaker dan in het verleden geharmoniseerd. Tegelijkertijd is onder invloed van de economische omstandigheden het inkomen van veel mensen achtergebleven. Het beeld is dat meer huurders te maken hebben met hoge huurquotes; een naar verhouding groot deel van hun besteedbaar inkomen moeten uitgeven worden aan de huur van hun woning. Verwacht zou worden dat dit voor de betreffende huurders een ongewenste situatie is en dat huurders met een hoge huurquote minder tevreden zijn dan huurders met een lagere huurquote. Uit onderzoek op basis van het WoON2012 blijkt echter dat dure scheefwoners bovengemiddeld tevreden zijn over hun woonsituatie en minder verhuisgeneigd zijn dan huurders met een lagere huurquote. Als zij willen verhuizen, is dat vaak niet naar een goedkopere woning. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft daarom aanvullend onderzoek laten uitvoeren naar de achtergronden van de keuzes die huurders maken ten aanzien van hun woonlasten.

### De hoofdvraag van het onderzoek luidt als volgt:

Geef inzicht in de achtergronden van de keuzes die huurders maken ten aanzien van hun woonlasten. Wat zijn de verschillen in kenmerken, woonsituatie, financiële situatie en het gedrag en de beweegredenen van huurders met hogere huur- en woonquotes?

In het verlengde daarvan zijn de volgende vragen relevant:

- Wat zijn de kenmerken van huurders (huishoudenssamenstelling, inkomen, leeftijd, arbeidssituatie en financiële situatie) naar hoogte van de huur- en woonquote?
- Wat zijn de achtergronden van een hoge of juist lage huur- en woonquote? Komt dat voort uit een gedwongen situatie (gebrek aan meer betaalbaar woningaanbod) of uit een bewuste keuze (gekozen voor een goedkopere woning met minder kwaliteit). Daarbij is inzicht gewenst in hoe men de eigen keuzeruimte ervaart.
- Hoe ontwikkelen de huur- en woonquote zich en wat zijn daarvan de achtergronden (huurverhoging, inkomensdaling etc.)?
- Hoe wordt de huurquote zelf ervaren (in relatie tot het eigen inkomen en in relatie tot de woonkwaliteit die men krijgt)?
- Is men tevreden over de eigen woonsituatie; heeft men een verhuishwens? Heeft dit te maken met de huurquote? Wat zijn de wensen ten aanzien van de huurprijs van een nieuwe woning?
- Hoe wordt de huurquote gefinancierd? Zijn er naast het inkomen andere middelen die worden aangewend om de huur te kunnen betalen? Bezuinigt men om de huur te kunnen betalen? Op welke posten?
- Welke prioriteit geeft men aan het betalen van de huur binnen het totaal van maandelijkse uitgaven?
- Welke rol speelt de huurtoeslag bij het kunnen betalen van de huur?

Het zwaartepunt in deze rapportage ligt bij de huurders met een hoge huurquote, de groep die naar verhouding een groot deel van het inkomen uitgeeft aan de huur van hun woning.

## 1.2 Werkwijze

### Wat zijn hoge en lage huurquotes?

De huurquote is het deel van het netto besteedbaar inkomen dat een huurder betaalt aan de huur na aftrek van de eventueel ontvangen huurtoeslag. Er zijn verschillende methoden denkbaar om te bepalen wat een 'normale' huurquote is en welke huurquotes als hoog of juist als laag kunnen worden gezien. Een mogelijkheid zou bijvoorbeeld zijn om aan te sluiten bij grenzen die al worden gebruikt. Nadeel van zo'n benadering is dat het uitnodigt tot een discussie over de uitgangspunten voor de keuze van de grenzen. In dit onderzoek is daarom gekozen voor een statistische benadering. Daartoe is gebruik gemaakt van een verdeling van de huurquotes in vier kwartielen. Huurquotes die in het vierde kwartiel vallen zijn aangemerkt als hoge huurquotes, huurquotes die in het eerste kwartiel vallen als lage huurquotes. Op basis van het WoON2012 is bepaald bij welke netto huurquote volgens deze benadering de grens ligt tussen het derde en het vierde kwartiel. Dit is een huurquote van 30%. Huurquotes van 30% of hoger zijn in dit onderzoek daarom als 'hoog' aangemerkt. De grens tussen het eerste en het tweede kwartiel ligt bij 17%; huurquotes van 17% of lager worden in dit onderzoek aangemerkt als 'laag'. Omdat de indeling in hoge, normale en lage huurquotes is gebaseerd op kwartielen, heeft volgens deze indeling een kwart van de bevolking een 'hoge' huurquote, een kwart een 'lage' huurquote en de helft een 'normale' huurquote. Zo bepaald hebben ruim 725.000 huishoudens een hoge huurquote en heeft een even grote groep een lage huurquote.

### Analyse WoON2012

De huurquote is een verhoudingsgetal tussen twee variabelen; de netto huur die wordt betaald voor een woning (na aftrek van eventuele huurtoeslag) en het netto besteedbaar inkomen. Omdat het een verhoudingsgetal betreft, zegt de huurquote op zich niets over de hoogte van de huur respectievelijk het inkomen. Het is mogelijk een hoge huurquote te hebben met een hoog inkomen, als de huur ook hoog is. Andersom is het mogelijk een lage huurquote te hebben met een naar verhouding laag inkomen, als de huur ook laag is. Om een beeld te geven van de spreiding van inkomens binnen de groepen hoge en lage huurquotes, zijn nadere analyses uitgevoerd op het WoON2012. Deze geven een eerste beeld van de situatie van huurders met een hoge of juist een lage huurquote.

### Enquête onder internetpanel huurders met hoge- en lage huurquotes

Om inzicht te krijgen in de situatie van huurders met een hoge huurquote en de mate waarin de huurquote een keuze is geweest bij het betrekken van de woning, of een situatie is die later is ontstaan, zijn een 667 geslaagde enquêtes afgenomen onder een internetpanel van huurders met een hoge huurquote. Ter referentie zijn eveneens huurders met een lage huurquote geënquêteerd. Onder deze groep zijn 307 geslaagde enquêtes afgenomen. In bijlage 1 is de werkwijze van het panelonderzoek nader beschreven.

### Diepte-interviews met huurders met hoge- en lage huurquotes

Een nadere verdieping op de enquête-uitkomsten is verkregen door met een tiental huurders die aan de enquête hadden deelgenomen diepte-interviews te houden. Tijdens de gesprekken is verder doorgepraat over de beleving van hun woonsituatie en hun persoonlijke situatie en over de keuzes die zij hebben gemaakt. De gesprekken zijn gevoerd op locatie bij de mensen thuis. De gesprekken zijn in de rapportage opgenomen als casussen en vertellen de verhalen achter de statistieken van de hoge en de lage huurquotes.

## 1.3 Leeswijzer

- Voor in het rapport is een uitgebreide samenvatting opgenomen.
- Hoofdstuk 2 handelt over de huurders met een hoge huurquote. Welke combinaties van huren en inkomens komen voor, wat zijn de achtergrondkenmerken van huurders met een hoge huurquote, hoe is hun huidige woonsituatie en hoe beleven en waarderen zij die situatie.
- In hoofdstuk 3 wordt nader ingezoomd op de oorzaken en achtergronden van het ontstaan van hoge huurquotes. In hoeverre is sprake van een bewuste keuze, al dan niet uit gebrek aan keuzemogelijkheden, en in hoeverre is een hoge huurquote iets wat mensen overkomt.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de verhuishwensen van mensen met een hoge huurquote. Daarbij komen de afwegingen die worden gemaakt tussen de huidige hoge huur en de kwaliteit van de woning uitgebreid aan bod en wordt ook nader ingegaan op de argumenten om ondanks een hoge huurquote niet te verhuizen.
- Hoofdstuk 5 gaat over de wijze waarop mensen met een hoge huurquote omgaan met hun hoge huur. In welke mate is het nodig te bezuinigen, waarop wordt bezuinigd, welke prioriteiten stelt men bij het betalen van de rekeningen en in welke mate komen betalingsproblemen voor.
- Hoofdstuk 6 ten slotte is geheel gewijd aan de situatie en het woningmarktgedrag van huurders met juist een lage huurquote. Waar relevant en illustratief worden vergelijkingen gemaakt met de situatie van huurders met een hoge huurquote.

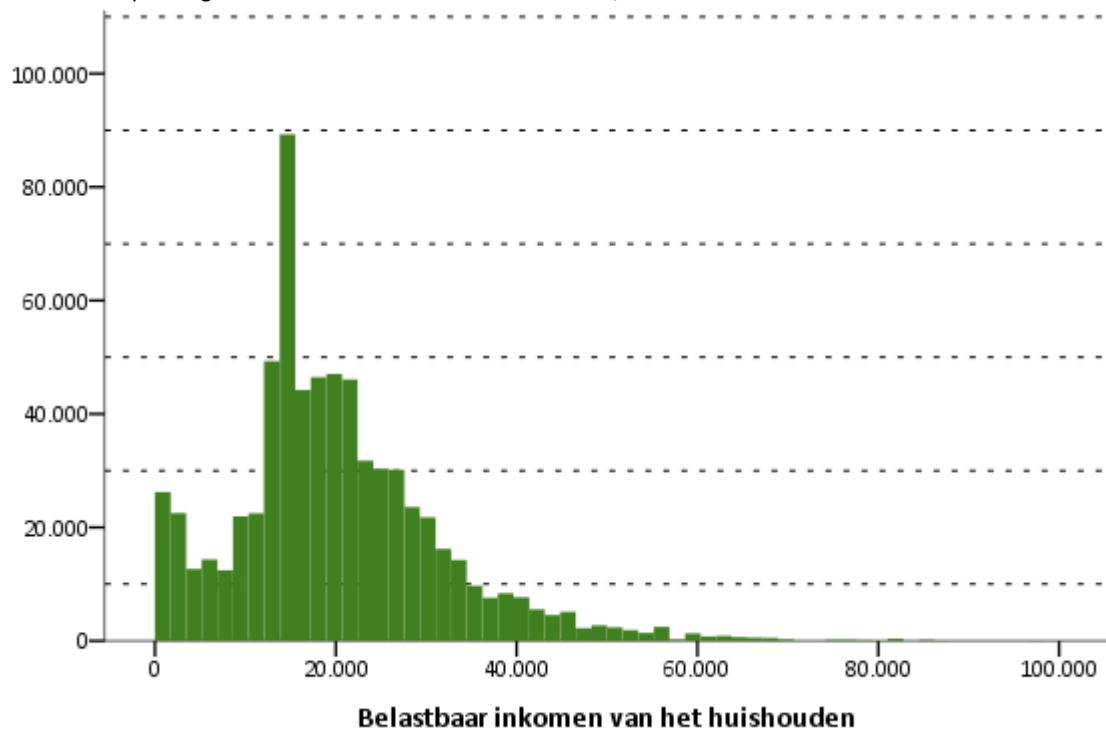
## 2 Huurders met een hoge huurquote

Huurders met een huurquote van 30% of hoger (zij geven minstens 30% van hun netto besteedbaar inkomen uit aan de huur van hun woning) hebben volgens de in dit onderzoek gehanteerde definitie een hoge huurquote. Voordat wordt gekeken naar de achtergronden van die hoge huurquote en de verklaringen voor het ontstaan ervan, wordt in dit hoofdstuk eerst in beeld gebracht wie de huishoudens zijn met een hoge huurquote.

### 2.1 Inkomen in relatie tot huurquote

Zoals aangegeven zegt een huurquote op zichzelf niet alles over de hoogte van de huur die een huurder betaalt of over het inkomen van de huurder. Een huurder met een hoog inkomen en een hoge huur kan een even grote huurquote hebben als een huurder met een veel lager inkomen en een lage huur. De situatie van twee huurders met dezelfde huurquote kan dus enorm verschillen. Een hoge huurquote zou voor de huurder als problematisch gezien kunnen worden. Maar of dit zo is, hangt weer in hoge mate samen met de hoogte van het inkomen van de huurder. Omdat een huurquote een percentage uitdrukt van het inkomen, bepaalt de hoogte van het inkomen weer sterk hoeveel geld er na het betalen van de huur over blijft. Een voorbeeld verduidelijkt dit. Een huurder met een huurquote van 40% en een inkomen van € 1.500 houdt na het betalen van de huur € 900 over. Een huurder met eenzelfde huurquote, maar een inkomen van € 2.400, houdt € 1.440 over. De eerste huurder heeft na het betalen van de huur beduidend minder geld voor de overige uitgaven dan de tweede huurder. Uiteraard spelen meer factoren een rol, maar in de basis geeft de huurquote pas in combinatie met het inkomen van de huurder inzicht in de financiële ruimte die de huurder heeft.

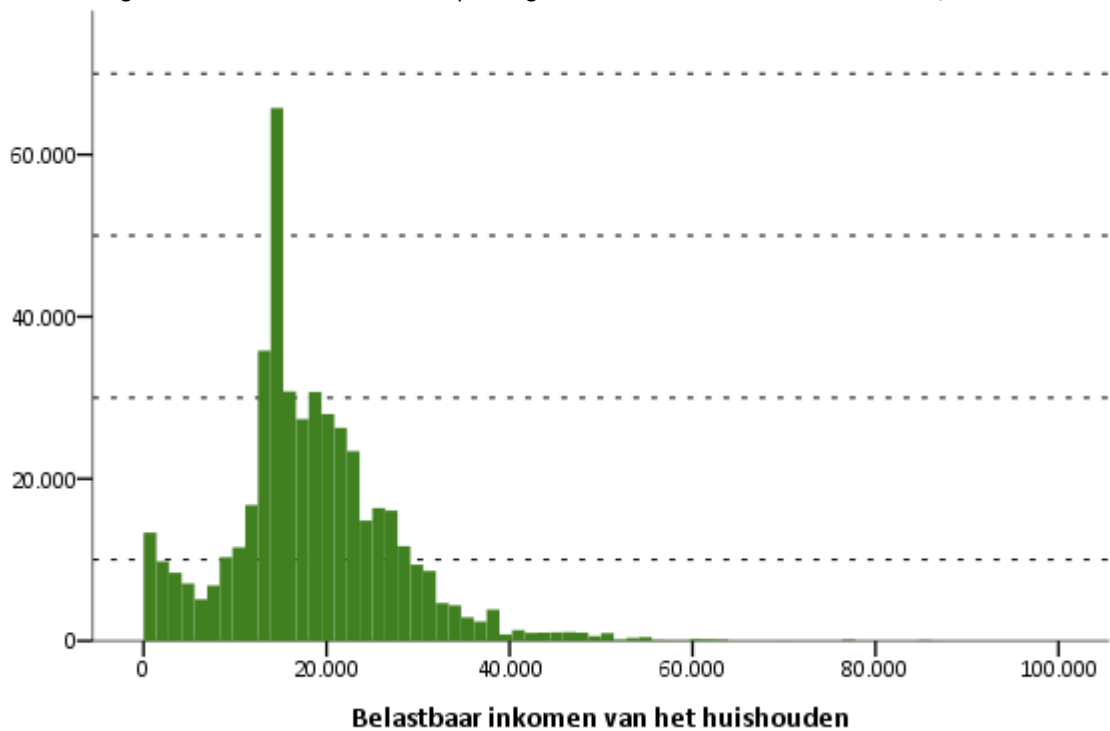
Figuur 2.1: Aantal huurders met een hoge huurquote. Zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurcontracten. Spreiding van het belastbaar huishoudensinkomen, 2012



Bron: WoON2012.

De spreiding van het belastbaar inkomen van huurders met een hoge huurquote laat zien dat de meeste huurders met een hoge huurquote toch een lager inkomen hebben. Hoewel de spreiding van de inkomens aanzienlijk is, ligt het zwaartepunt in de verdeling aan de linkerkant van de schaal. Het gemiddelde belastbare inkomen van huurders met een hoge huurquote bedraagt op basis van het WoON2012 € 20.410. De mediaan ligt bij € 18.518. Dit betreft zowel huurders van een corporatiewoning als van een commerciële huurwoning, en zowel huurders van een woning met een gereguleerd huurcontract als huurders met een geliberaliseerd huurcontract. Zoals uit de figuur blijkt komen ook zeer lage belastbare inkomens of zelfs nul-inkomens voor. Dit zijn veelal studenten, ZZP-ers of kleine ondernemers met sterk wisselende inkomsten etc.

Figuur 2.2: Aantal huurders van een *corporatiewoning* met een hoge huurquote. Zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurcontracten. Spreiding van het belastbaar huishoudensinkomen, 2012

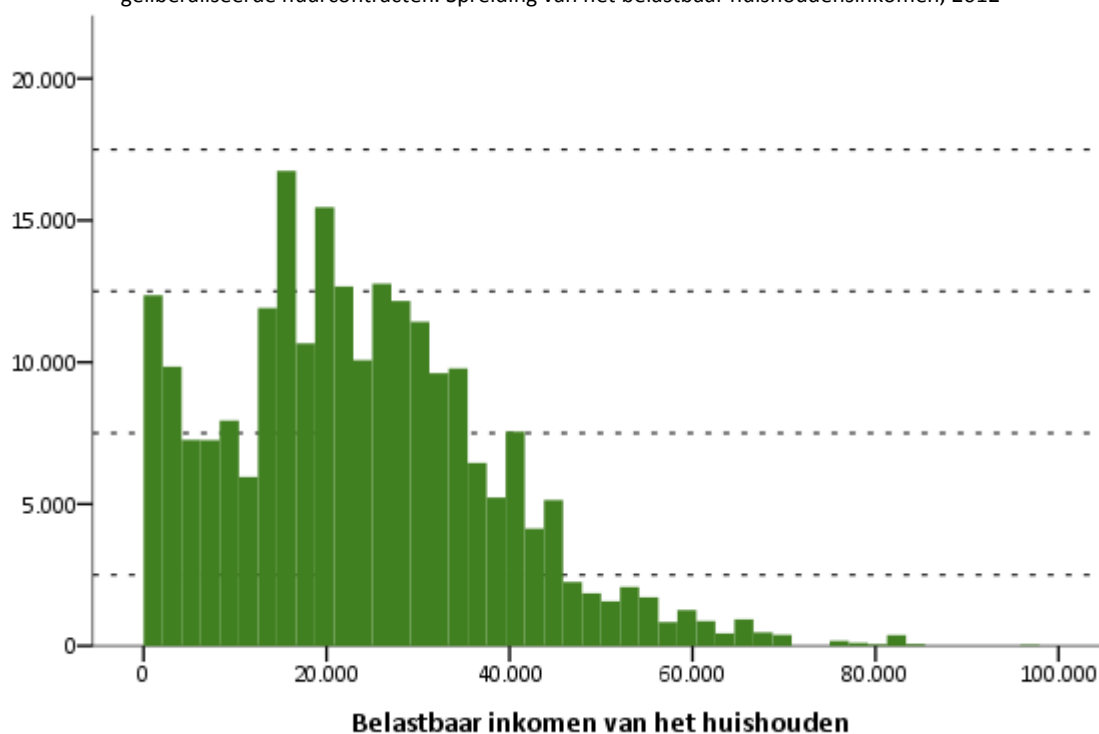


Bron: WoON2012.

Veel huurders met een hoge huurquote wonen in een woning van een woningcorporatie. Het beeld in deze sector van de huurmarkt laat ook grotendeels hetzelfde beeld zien als de totale Nederlandse huurwoningenmarkt, hoewel de inkomens wat lager liggen dan gemiddeld. Het gemiddelde inkomen van huurders met een hoge huurquote die in een corporatiewoning wonen, bedraagt € 18.428. De mediane waarde ligt op € 17.092.



Figuur 2.3: Aantal huurders van een *commerciële huurwoning* met een hoge huurquote. Zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurcontracten. Spreiding van het belastbaar huishoudensinkomen, 2012



Bron: WoON2012.

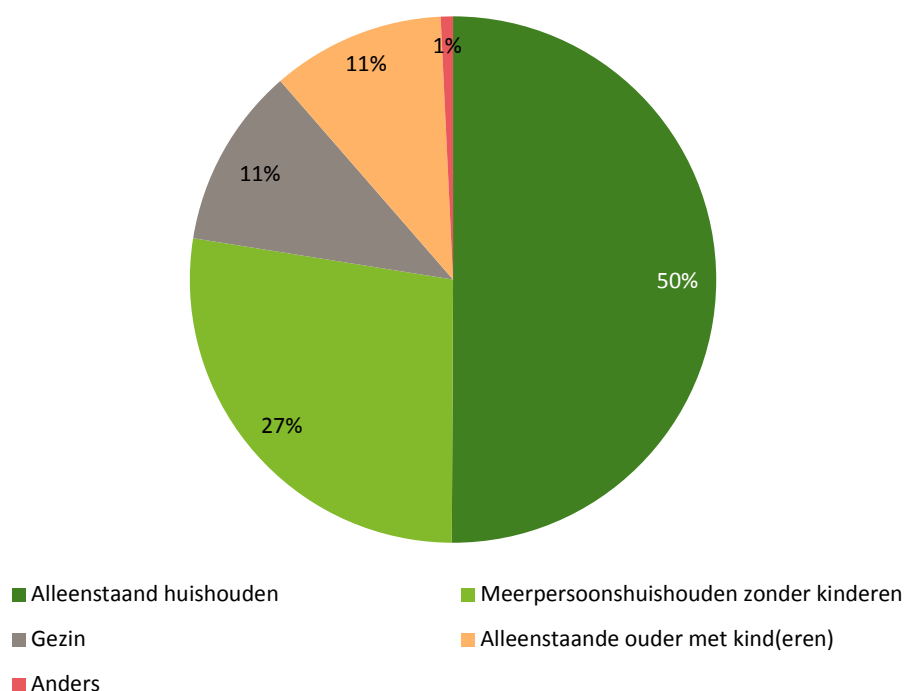
In de commerciële huursector is de spreiding van inkomens van huurders met een hoge huurquote groter dan in de sociale huursector. De verdeling leunt in deze sector ook naar de linkerkant, maar het gemiddelde inkomen ligt hoger; € 24.414.

De mate waarin een hoge huurquote voor een huur problematisch is, is zoals aangegeven van veel variabelen afhankelijk. Vast staat dat een huurder met een hoge huurquote en een laag inkomen na betaling van de huur minder geld overhoudt dan een huurder met een hoge huurquote en een hoger inkomen. De kans dat een huurder met een hoge huurquote daardoor financiële problemen ondervindt is groter bij huurders met een lager inkomen. Gezien de verdeling van de inkomens binnen de groep huurders met een hoge huurquote, mag verwacht worden dat voor een groot deel van de huurders die het betreft de hoge huurquote een knelpunt vormt.

## 2.2 Achtergronden huurders met een hoge huurquote

Huurders met een hoge huurquote die in het kader van dit onderzoek zijn geënquêteerd, betalen gemiddeld 38% van hun netto inkomen (na huurtoeslag) aan de kale huur.

Figuur 2.1: Huurders met een hoge huurquote. Gezinsamenstelling, 2015

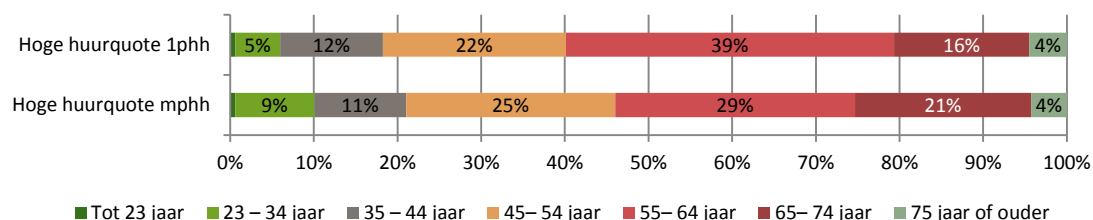


Bron: Enquête Companen 2015.

De helft van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote betreft alleenstaanden; huishoudens die uit één persoon bestaan en dus per definitie ook maar één inkomen hebben. Ruim een kwart (27%) betreft meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Ongeveer één op de tien huishoudens (11%) zijn gezinnen met kinderen en een even grote groep zijn alleenstaande ouders.

Gezien de grote groep alleenstaanden onder de huishoudens met een hoge huurquote wordt in de analyses waar mogelijk en relevant een uitsplitsing gemaakt tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens.

Figuur 2.2: Huurders met een hoge huurquote. Leeftijd naar huishoudensgrootte, 2015

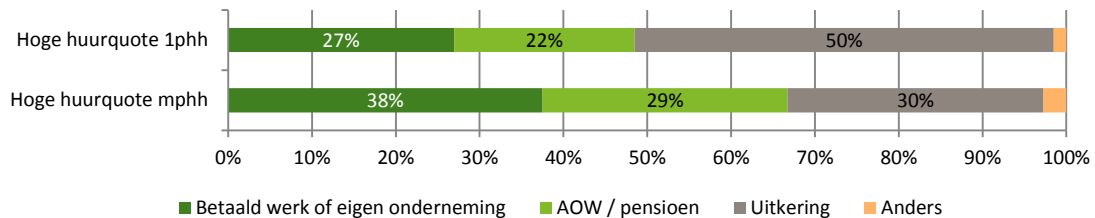


Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

De grootste groep geënquêteerde huurders met een hoge huurquote heeft een leeftijd van 55 - 64 jaar. Onder de alleenstaande huurders (39%) is deze groep nog groter dan onder de huurders die met meerdere personen in hun woning wonen (29%). De leeftijdscategorie daaronder, 45 - 54-jarigen, is

eveneens ruim vertegenwoordigd (22% respectievelijk 25%). Van de meerspessoonshuishoudens met een hoge huurquote is een kwart 65 jaar of ouder. Bij de alleenstaanden is deze groep iets kleiner, 20%.

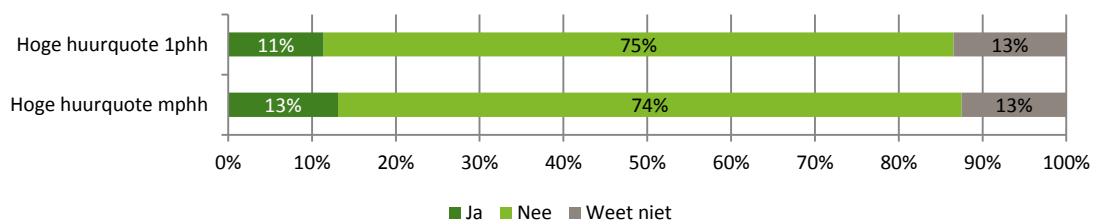
Figuur 2.3: Huurders met een hoge huurquote. Belangrijkste inkomstenbron van het huishouden naar huishoudensgrootte, 2015



Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Onder de alleenstaanden met een hoge huurquote bevinden zich naar verhouding veel mensen die een uitkering genieten; het betreft de helft van deze groep. Onder meerspessoonshuishoudens betreft het 30% van de geënquêteerden. Bij de meerspessoonshuishoudens vormen de huishoudens met een inkomen uit betaald werk of eigen onderneming de grootste groep (38%). Onder de meerspessoonshuishoudens bevinden zich naar verhouding ook meer huishoudens met AOW / pensioen (29%) dan onder de eenpersoonshuishoudens (22%).

Figuur 2.4: Huurders met een hoge huurquote. Spaargelden en tegoeden hoger dan heffingsvrije vermogen naar huishoudensgrootte, 2015

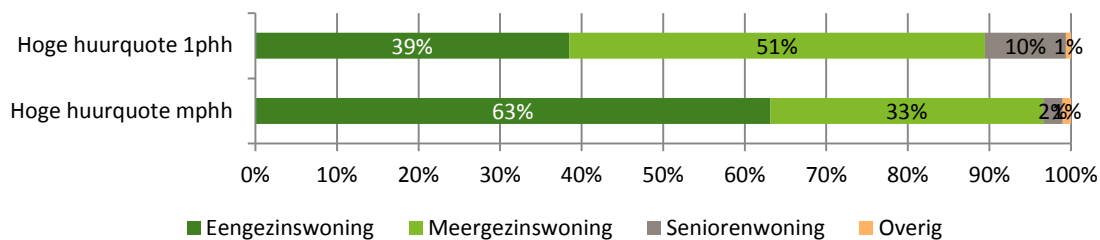


Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Huurders met een hoge huurquote beschikken doorgaans niet over veel eigen vermogen. Driekwart van hen geeft aan niet over spaargelden of tegoeden te beschikken hoger dan het heffingsvrije vermogen. Er zijn op dit punt nauwelijks verschillen tussen eenpersoons- en meerspessoonshuishoudens.

## 2.3 Huidige woonsituatie

Figuur 2.5: Huurders met een hoge huurquote. Woningtype naar huishoudensgrootte, 2015



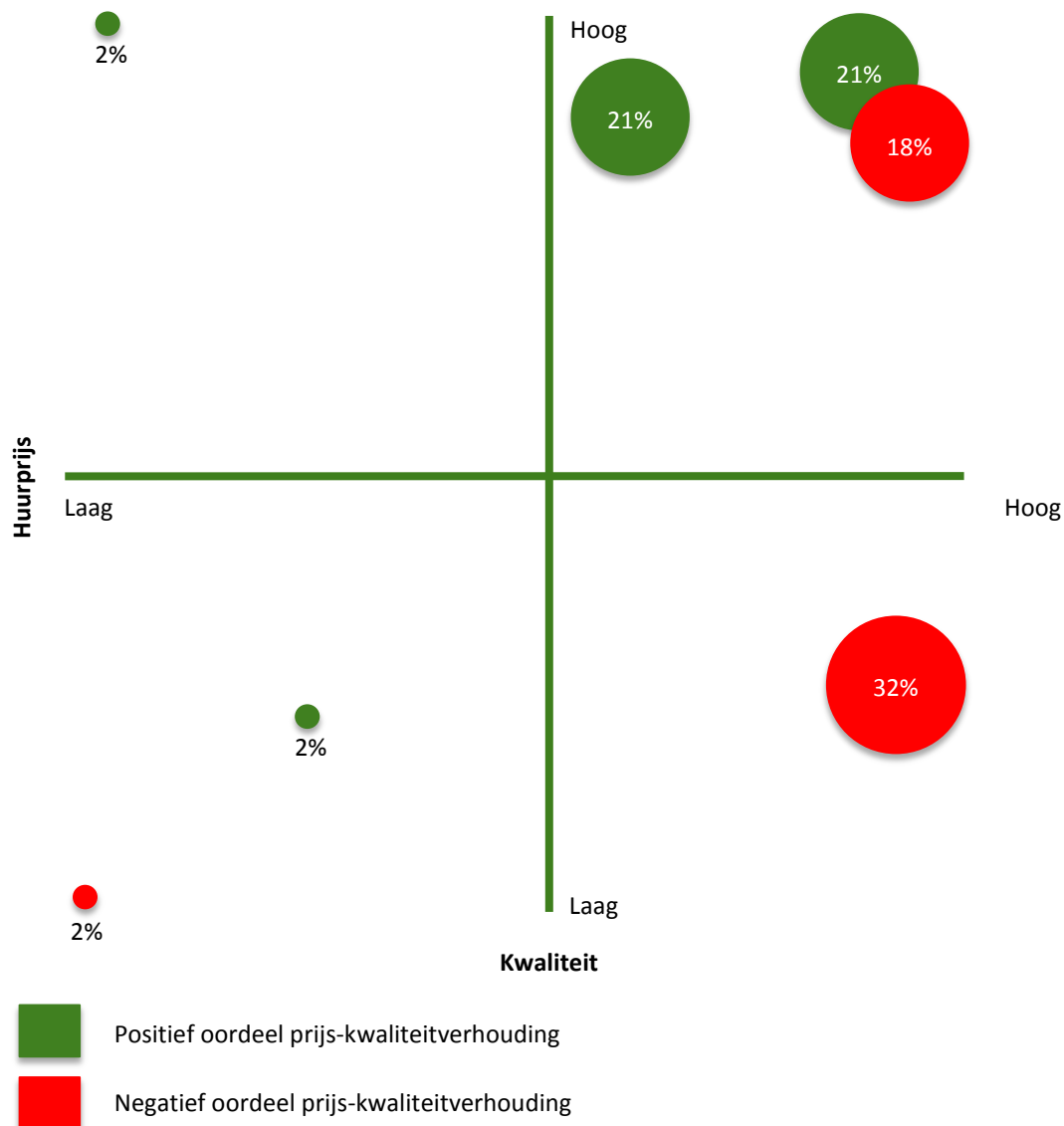
Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Ongeveer de helft (51%) van de eenpersoonshuishoudens met een hoge huurquote die zijn geënquêteerd, woont in een appartement. Dit suggereert een behoorlijke 'mismatch'. Zoals verderop in deze rapportage zal blijken, zijn er uiteenlopende redenen waarom huishoudens een hoge huurquote hebben, zijn er verschillen in de beleving van de huurquote en zijn er verschillen in de mate waarin huishoudens die een hoge huurquote als problematisch ervaren, in de eigen beleving in staat zijn daar verbetering in aan te brengen. Bij de meerpersoonshuishoudens woont de meerderheid (63%) in een eengezinswoning. Een klein deel van de geënquêteerden woont in een specifieke seniorenwoning. Geënquêteerde huurders met een hoge huurquote ervaren in grote meerderheid hun huur (82%) en hun totale woonlasten (86%) ook als hoog ten opzichte van het huishoudensinkomen.

### Oordeel over de prijs-kwaliteitverhouding

Een hoge huur ten opzichte van het inkomen kan een bewuste keuze zijn, als de kwaliteit van de woning in de ogen van de huurder de naar verhouding hoge huurprijs rechtvaardigt. Het kan ook het gevolg zijn van een gebrek aan keuzemogelijkheden, of een situatie die is ontstaan doordat de huurder met een inkomensdaling te maken heeft gekregen. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de oorzaken en de achtergronden van het ontstaan van hoge huurquotes. Hier geeft het oordeel over de prijs-kwaliteitverhouding een eerste inzicht in de positieve of negatieve beleving van de huurquote in het licht van de kwaliteit van de woning.

Figuur 2.6: Huurders met een hoge huurquote. Oordeel prijs-kwaliteitverhouding, 2015\*



\* Omdat 3% van de huurders geen oordeel had over de prijs-kwaliteitverhouding, tellen de percentages niet op tot 100%

Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Een grote groep van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote (ruim 60%) geeft aan dat zij een woning huren met een hoge kwaliteit. Ruim een derde beoordeelt de kwaliteit van hun woning juist als matig of zelfs slecht. Vrijwel alle geënquêteerde huurders met een hoge huurquote beoordelen hun huurprijs ook als hoog. Over de prijs-kwaliteitverhouding zijn de meningen duidelijk verdeeld. Een aanzienlijke groep van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote ervaart de prijs-kwaliteitverhouding duidelijk als negatief. Bijna een derde (32%) geeft aan dat ze veel huur betalen voor een woning met een matige kwaliteit. Onder huurders die voor hun gevoel veel huur betalen maar de kwaliteit van hun woning ook als positief beoordelen, zijn de meningen over de prijs-kwaliteitverhouding van de woning óók verdeeld. Er is een groep die de prijs-kwaliteitverhouding als positief beoordeelt, dit betreft 21% van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote. Een bijna even

grote groep (18%) ervaart de prijs-kwaliteitverhouding juist als negatief. Ze hebben in hun beleving weliswaar een goede woning, maar betalen daar ook erg veel huur voor. En dan is er nog een groep van 21% van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote die tevreden is over de prijs-kwaliteitverhouding van hun woning omdat ze in hun beleving een redelijke huur betalen voor een goede woning. Die huur is echter wel hoog in verhouding tot hun inkomen. Nog enkele observaties:

- de meeste huurders met een hoge huurquote ervaren de kwaliteit van hun woning als hoog (62%);
- van de huurders die de kwaliteit van hun woning hoog vinden heeft de grootste groep een positief oordeel over de prijs-kwaliteitverhouding van de woning.

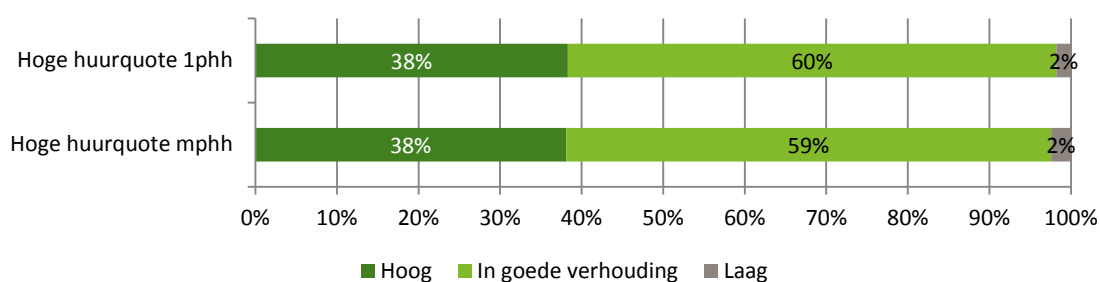
### 3 Oorzaken en achtergronden van het ontstaan van hoge huurquotes

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ontstaan van de hoge huurquotes. Is een hoge huurquote een bewuste keuze omdat men kiest voor een kwalitatief hoogwaardige woning? Is het een sprong in het donker omdat men geen andere keuze heeft dan het aanvaarden van een woning die eigenlijk te duur is? Of is een hoge huurquote een situatie die later ontstaat door het terugvallen van het huishoudensinkomen?

#### 3.1 De keuze voor de huidige woning

##### Beleving van de aanvangshuur

Figuur 3.1: Huurders met een hoge huurquote. Oordeel over verhouding tussen huurprijs en huishoudensinkomen bij het betrekken huidige woning naar huishoudensgrootte, 2015

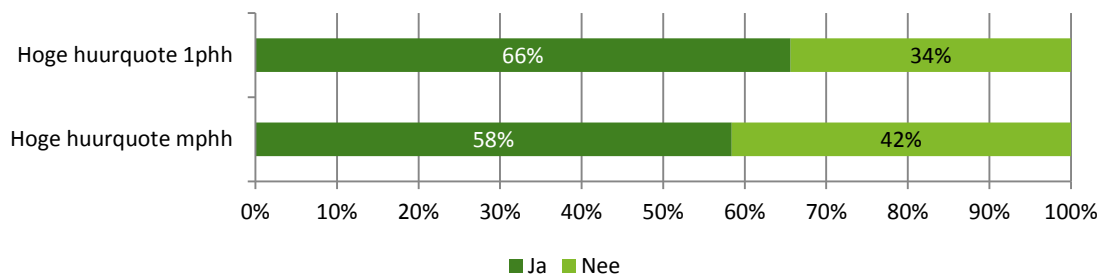


Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Het merendeel van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote was bij het aanvaarden van de huidige huurwoning van mening dat de huur in goede verhouding stond tot het huishoudensinkomen op dat moment. Het betreft 60% van de eenpersoonshuishoudens en 59% van de meerpersoonshuishoudens. Ongeveer vier op de tien huurders met een hoge huurquote was bij het aanvaarden van de woning al van mening dat de huur hoog is ten opzichte van het inkomen.

## Twijfel over de betaalbaarheid

Figuur 3.2: Huurders met een hoge huurquote die de huur bij het betrekken van de woning hoog vonden in verhouding tot het inkomen. Mate waarin men heeft getwijfeld over de betaalbaarheid van de huur bij het betrekken van de woning, naar huishoudensgrootte, 2015

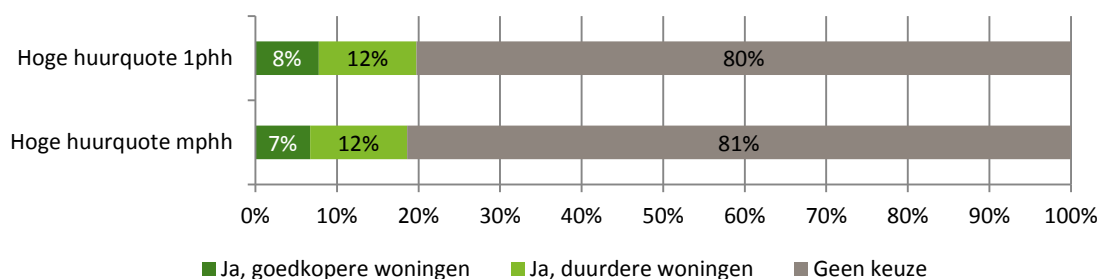


Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Aan de huurders die de huur bij het aanvaarden van de woning al hoog vonden in relatie tot hun inkomen, is gevraagd of zij getwijfeld hebben of de huur voor hen wel betaalbaar zou zijn. Voor de meerderheid van deze groep huurders blijkt dit het geval te zijn. Van de alleenstaande huurders die de huur bij het betrekken van de woning hoog vonden, heeft twee derde (66%) getwijfeld of zij de huur wel zouden kunnen opbrengen. Bij de meerpersoonshuishoudens was dit 58%, een bijna even grote groep. Desondanks hebben zij de stap gezet om de woning met de hoge huur te aanvaarden.

## Keuzemogelijkheden: prijs

Figuur 3.3: Huurders met een hoge huurquote. Mate waarin men bij het zoeken van de huidige huurwoning keuze had uit meerdere prijsklassen, naar huishoudensgrootte, 2015



Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

De reden om toch de 'sprong in het donker' te nemen en een woning te aanvaarden met een huur die hoog is ten opzichte van het inkomen, en waarvan men twijfelt of de huur wel is op te brengen, komt voort uit gebrek aan keuzemogelijkheden (in elk geval in de eigen beleving). Van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote geeft 80% aan geen keuze te hebben gehad toen zij hun huidige woning aanvaardden. De overige huurders hadden ook de mogelijkheid om voor een goedkopere of een duurdere woning te kiezen. Vaker was het alternatief dan duurder. Van de huurders met een hoge huurquote die bij het zoeken naar de huidige woning geen keuzemogelijkheden hadden, vond 40% de huur van de woning die zij aanvaardden al hoog ten opzichte van hun inkomen.

Uit de gevoerde diepte-interviews komt het beeld naar voren dat het gebrek aan keuze dat door veel huurders wordt genoemd, geïnterpreteerd moet worden als een gebrek aan keuze *binnen de grenzen die men aan de kwaliteit stelt*. Als men op zoek gaat naar een nieuwe woning is dat in de meeste gevallen omdat men een stap in woonkwaliteit wil zetten, bijvoorbeeld van een appartement naar een



grondgebonden woning. Vaak zoekt men dan de grens op van de maximale kwaliteit die nog betaalbaar is. Goedkopere alternatieven worden niet overwogen omdat die niet de woonkwaliteit hebben waar men de pijlen op heeft gericht. Als de grote wens is een grondgebonden woning te betrekken, is een appartement met een iets lagere huur geen alternatief. Hierbij speelt uiteraard ook dat in delen van het land nog steeds lange wachttijden bestaan voor het in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

#### **De rol van huurtoeslag bij het aanvaarden van de huurwoning**

Zoals aangegeven vonden veel huurders die te maken hebben met een hoge huurquote bij het aanvaarden van hun woning de huur hoog in relatie tot het inkomen, en had een aanzienlijk deel van hen twijfels bij de betaalbaarheid van de huur. Huurders die huurtoeslag ontvangen, is gevraagd naar de rol van de huurtoeslag bij de beslissing om de woning met hoge huur te aanvaarden. Meer dan de helft van de ondervraagde huurders met huurtoeslag (61%) geeft aan dat de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen doorslaggevend was bij het aanvaarden van de huidige huurwoning. Een kwart van de huurders met huurtoeslag geeft aan dat het zonder huurtoeslag niet mogelijk zou zijn geweest de woning te huren. Ruim 10% twijfelt of het mogelijk zou zijn geweest. Deze uitkomsten behoeven een nadere toelichting. Ze impliceren namelijk dat een groot deel van de huurders hun woning ook had kunnen huren zonder huurtoeslag. Dit is niet zonder meer het geval. Een groot deel van de huurders die zonder huurtoeslag hun woning konden huren, heeft namelijk een sterke inkomensdaling doorgemaakt. Op dit moment kunnen zij zonder huursubsidie hun huur niet betalen, destijds bij het aanvaarden van de woning lag dat anders.

#### **Keuzemogelijkheden: kwaliteit**

Geënquêteerde huurders met een hoge huurquote is ook gevraagd of zij bij het zoekproces naar de huidige woning de keuze hadden uit meerdere alternatieven met variaties in kwaliteit. In de beleving van de huurders hadden zij ook op het gebied van kwaliteit weinig keuzemogelijkheden. Ongeveer één op de vijf huurders kon kiezen uit woningen met een verschillend kwaliteitsniveau; 80% had in de eigen beleving geen keuzemogelijkheden. Van de huurders die wél keuzemogelijkheden hadden kon de helft ook uit woningen met een hogere kwaliteit kiezen en de helft ook uit woningen met een lagere kwaliteit.

Als men, ondanks dat een kwalitatief betere woning binnen de mogelijkheden lag, toch voor minder kwaliteit koos, dan deed men dit vooral vanwege:

- de lagere huur;
- unieke kenmerken van de buurt die doorslaggevend waren;
- unieke kenmerken van de woning die doorslaggevend waren;
- de snelle beschikbaarheid van de woning met minder kwaliteit.

Als men, ondanks dat een kwalitatief mindere (en daarom goedkopere) woning beschikbaar was, toch voor de hogere kwaliteit koos, was dat vaak vanwege:

- de betere onderhoudsstaat van de woning waarvoor men heeft gekozen;
- de hogere kwaliteit van de woning zelf (comfort, grootte, aanwezigheid tuin);
- de hogere kwaliteit van de leefomgeving (buurt waar men persé wilde wonen, aanwezigheid voorzieningen).

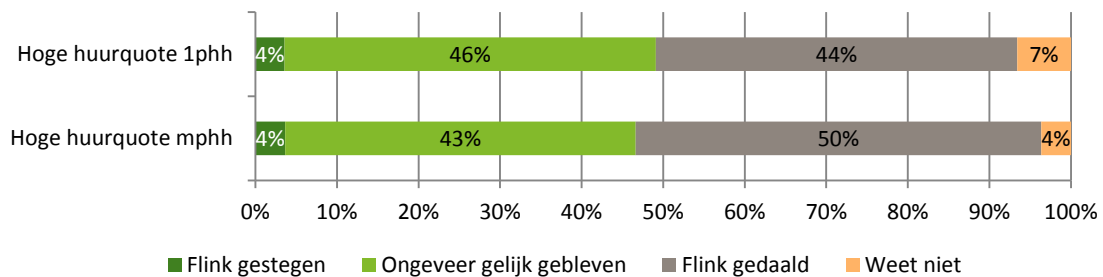
## **3.2 Verandering in het inkomen**

Een groot deel van de huurders met een hoge huurquote vond bij het aanvaarden van de huidige woning de huur in goede verhouding tot het inkomen (zie ook figuur 3.1). Ook is vastgesteld dat het overgrote deel van de huurders met een hoge huurquote *op dit* moment ervaart dat de huur hoog is ten

opzichte van het inkomen. Kennelijk is de situatie voor hen veranderd en is het inkomen gedaald. Huurders met een hoge huurquote is daarom gevraagd naar de ontwikkeling die het huishoudensinkomen heeft doorgemaakt sinds het betrekken van de huidige huurwoning.

### Inkomensontwikkeling sinds het betrekken van de woning

Figuur 3.4: Huurders met een hoge huurquote. Veranderingen in het huishoudensinkomen sinds de intrek in huidige woning naar huishoudensgrootte, 2015

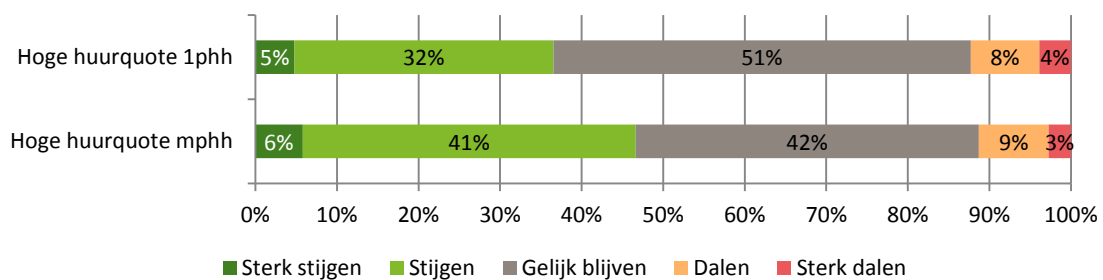


Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Maar bij een zeer beperkt deel van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote is sprake van een flinke inkomensstijging sinds het betrekken van de huidige huurwoning. Voor het overgrote deel van hen geldt dat het inkomen ongeveer gelijk is gebleven of flink is gedaald. De groep waarvan het inkomen ongeveer gelijk is gebleven, heeft bij het aanvaarden van de huidige huurwoning met een hoge huurquote mogelijk geanticipeerd op een inkomensstijging die is uitgebleven, of is ervan uitgegaan dat de hoge huur met het huidige inkomen wel zou zijn op te brengen. Van de alleenstaande huurders met een hoge huurquote heeft 44% een flinke inkomensdaling doorgemaakt; bij de meerpersoonshuishoudens is dit 50%.

### Verwachtingen over de inkomensontwikkeling

Figuur 3.5: Huurders met een hoge huurquote. Verwachting ten tijde van het betrekken huidige woning van de ontwikkeling van het inkomen, naar huishoudensgrootte, 2015



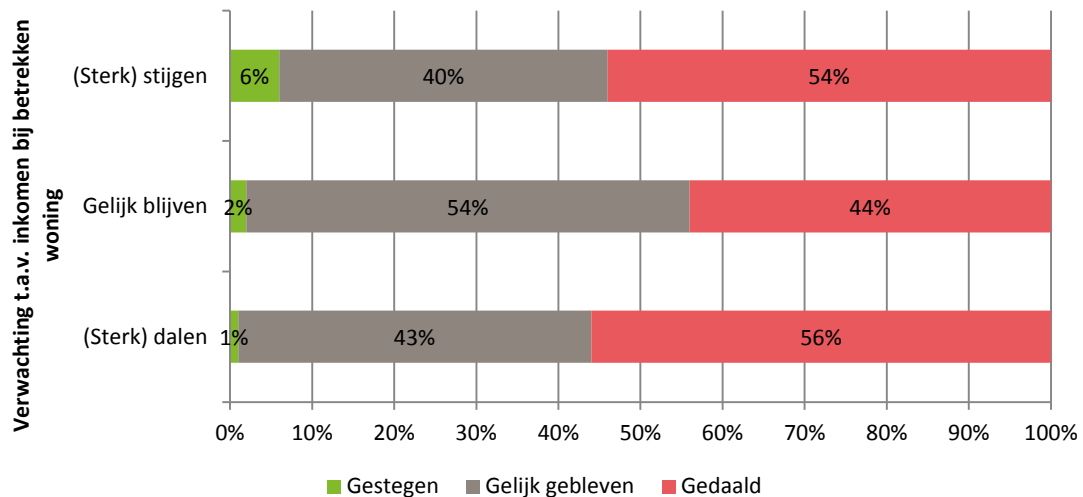
Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Geënquêteerde huurders met een hoge huurquote waren bij het betrekken van hun huidige woning behoorlijk positief over de ontwikkeling van hun huishoudensinkomen. Van de meerpersoonshuishoudens ging 47% ervan uit dat het inkomen (sterk) zou stijgen, van de alleenstaande huurders ging 37% hiervan uit. Maar een klein deel ging ervan uit dat het inkomen (sterk) zou dalen. Huurders die verwachtten dat hun inkomen gelijk zou blijven of zou stijgen, is gevraagd of zij er bij het betrekken van

hun woning ook rekening mee hebben gehouden dat hun inkomen zou kunnen dalen. Voor driekwart van hen is dat niet het geval.

De realiteit is de afgelopen jaren vaak anders geweest.

Figuur 3.6: Huurders met een hoge huurquote. Verwachting ten tijde van het betrekken huidige woning van de ontwikkeling van het inkomen versus de werkelijke inkomensontwikkeling, 2015

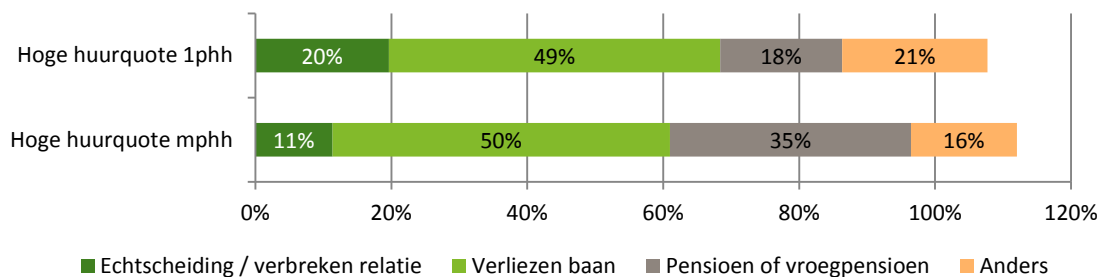


Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Van de huurders met een hoge huurquote die bij het betrekken van de woning de verwachting hadden dat hun inkomen (sterk) zou stijgen, heeft 6% gelijk gekregen. Bij 40% van hen is het inkomen gelijk gebleven en meer dan de helft (54%) kreeg te maken met een inkomensdaling. Van de huurders die een daling van hun inkomen verwachtten, kreeg 56% gelijk; bij 43% van hen bleef het inkomen ongeveer gelijk. Van de huurders die ervan uitgingen dat het inkomen gelijk zou blijven, kreeg 44% toch te maken met een inkomensdaling; in het geval van 54% bleef het inkomen inderdaad ongeveer gelijk.

### Achtergronden inkomensdaling

Figuur 3.7: Huurders met een hoge huurquote die sinds het betrekken van hun woning een flinke inkomensdaling hebben doorgemaakt. Redenen voor de inkomensdaling naar huishoudensgrootte, 2015<sup>1)</sup>



1) Omdat respondenten meer dan één antwoord konden geven, kunnen de totalen uitkomen op meer dan 100%.

Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

De belangrijkste reden voor de inkomensdaling die veel huishoudens met een hoge huurquote hebben doorgemaakt is het verliezen van de baan geweest. Dit betreft ongeveer de helft van de geënquêteerde huurders. Het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd speelt bij meerpersoonshuishoudens een

grotere rol (35%) dan bij alleenstaanden (18%). Alleenstaanden hebben juist vaker te maken gehad met een echtscheiding / het verbreken van de relatie. Eén op de vijf alleenstaande huurders met een hoge huurquote noemt dit als een van de redenen voor de inkomensdaling. Bij de meerpersoonshuishoudens is dit 11%. Uit de bovenstaande figuur mag worden geconcludeerd dat de economische tegenslag van de afgelopen jaren een grote rol heeft gespeeld bij het ontstaan van veel hoge huurquotes.

### Casus: Jan

Eén volwassene en een kind

Rijwoning van een corporatie

Huurquote: 30%

In 1996 is Jan met zijn tweede vrouw in deze eengezinsrijwoning in Rosmalen komen wonen. Een jaar daarvoor had hij vanwege een stukgelopen relatie zijn vorige woning verkocht en woonde hij sindsdien bij zijn moeder. Met zijn nieuwe partner wilde hij graag op korte termijn weer een woning kopen, toch zijn ze eerst op zoek gegaan naar een huurwoning. Gezien het dubbele inkomen hoefden ze niet zozeer op de prijs te letten en konden ze de woning kiezen die hen het meeste aansprak. De centrale, rustige ligging vlakbij de basisschool heeft de doorslag gegeven voor de huidige woning. Inmiddels is Jan weer gescheiden en woont hij hier – samen met zijn dochter – naar zijn zin. Een minpunt is dat de woning slecht geïsoleerd is, maar de ruime voor- (en vooral) achtertuin zijn een groot pluspunt gezien zijn duivenopvang.

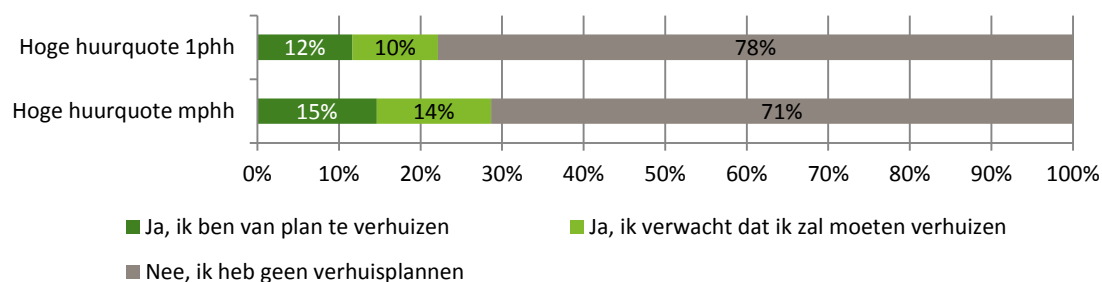
Jan ontvangt WAO aangevuld met een arbeidsongeschiktheidsuitkering van de verzekering van zijn laatste werkgever en heeft wat bijverdiensten (onder andere van de duivenopvang). In totaal komt zijn netto inkomen maandelijks uit op 1.750 euro. In verhouding tot dit inkomen vindt hij de huur van 729 euro veel geld. Met z'n tweeën was dit makkelijk op te brengen maar in z'n eentje is dit erg veel. Door de huurtoeslag (206 euro) die hij ontvangt omdat zijn dochter bij hem woont, is het voor hem betaalbaar. Ook ten aanzien van de kwaliteit van de woning vindt Jan de huur hoog. "Er zit geen grens meer aan en het staat niet meer in verhouding tot de kwaliteit". Behalve zijn woonlasten heeft Jan twee schulden (á 300 euro) die hij maandelijks moet aflossen. Daarom heeft hij geen abonnementen op tijdschriften en alleen de basisziektekostenverzekering. In ruil voor een lagere huur (200 á 300 euro minder) zou Jan best naar een andere huurwoning willen verhuizen. Een appartement met balkon zou dan voldoende zijn. Hij wil echter wel genoeg zonlicht in zijn woning en een rustige buurt. "Ik wil niet in een achterstandswijk wonen, dat is een ander slag volk en daar voel ik me niet bij thuis". Ook een huisje op de camping kopen, zoals in de omgeving veel gebeurt, zou hij wel interessant vinden.

## 4 Verhuishwensen

In de vorige hoofdstukken is vastgesteld dat huurders die een hoge huurquote hebben, zeer geregeld niet voor de hoge huurquote hebben gekozen. Vaak is het een situatie die later is ontstaan omdat men met tegenslag te maken kreeg. Als men bewust koos voor een hoge huur ten opzichte van het inkomen, dan is dat vaak gedaan in de verwachting dat het inkomen zou stijgen. Dit hoofdstuk gaat nader in op de wensen (en mogelijkheden) van mensen om verandering in hun situatie te brengen. In delen van dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de groep huurders met verhuisplannen. Omdat dit een kleinere groep betreft dan de totale groep geënquêteerden, hebben de uitkomsten die betrekking hebben op de huurders met verhuisplannen een meer indicatief karakter dan de uitkomsten die gaan over de totale groep huurders met een hoge huurquote.

### 4.1 Verhuisplannen

Figuur 4.1: Huurders met een hoge huurquote. Verhuisplannen binnen komende twee jaar naar huishoudensgrootte, 2015

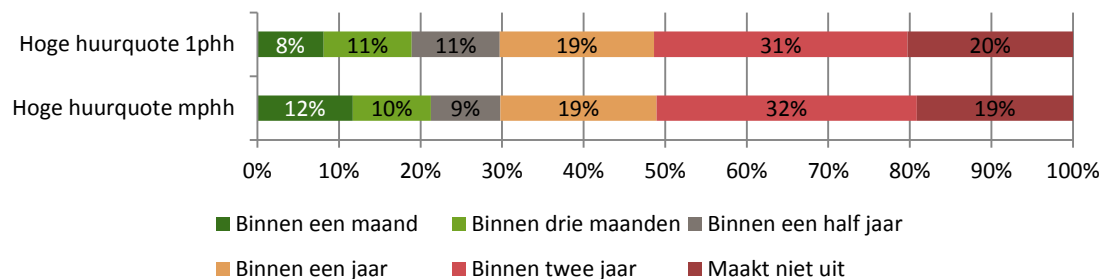


Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Het overgrote deel van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote heeft de komende jaren geen verhuisplannen. Van de alleenstaanden heeft 78% geen plannen om te verhuizen; bij de meerpersoonshuishoudens is dat 71%. Een klein deel van de huurders met een hoge huurquote verwacht dat zij zullen *moeten* verhuizen (10% respectievelijk 14%). Ongeveer één op de zeven geënquêteerde huurders met een hoge huurquote kiest er uit eigen beweging voor om de komende twee jaar te verhuizen (bij de alleenstaanden betreft dit 12% van de huurders, bij de meerpersoonshuishoudens 15%). Daarmee is de verhuishgeneigdheid van huurders met een hoge huurquote zeker niet hoger dan die van een gemiddeld Nederlands huishouden.

## Urgentie van de gewenste verhuizing

Figuur 4.2: Huurders met een hoge huurquote die verwachten de komende twee jaar te zullen verhuizen. Termijn van de verhuisplannen, naar huishoudensgrootte, 2015



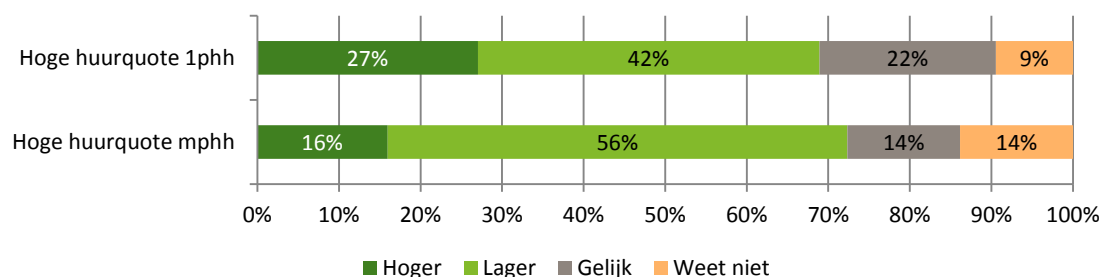
Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Bijna de helft van de huurders die verwachten te zullen verhuizen, zou binnen een jaar willen verhuizen; bijna een derde zelfs binnen een half jaar. Rond de 20% van de huurders wil binnen drie maanden verhuizen en rond de 10% zelfs binnen een maand. Bij meerpersoonshuishoudens lijkt de urgentie iets hoger dan bij alleenstaande huurders. Ongeveer één op de vijf huurders met verhuisplannen maakt het niet uit op welke termijn zij verhuizen.

## 4.2 Woonwensen

### Gewenste ontwikkeling woonlasten

Figuur 4.3: Huurders met een hoge huurquote die verwachten de komende twee jaar te zullen verhuizen. Verwachtingen ten aanzien van de woonlasten bij de keuze voor een nieuwe woning, naar huishoudensgrootte, 2015

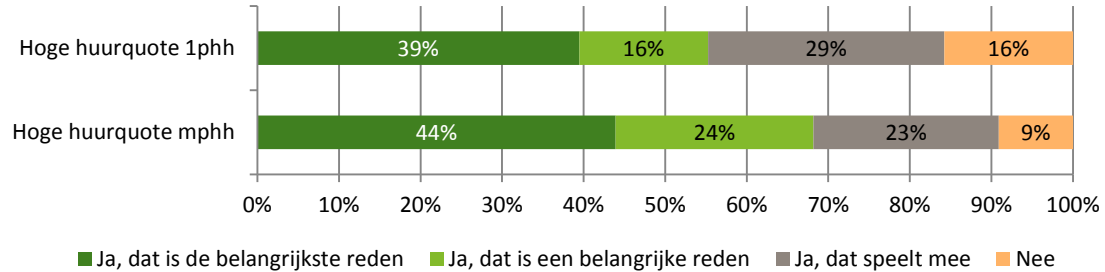


Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

De meeste huurders met een hoge huurquote die van plan zijn binnen afzienbare tijd te verhuizen, gaan ervan uit dat zij een woning vinden met lagere woonlasten. Onder meerpersoonshuishoudens gaat meer dan de helft van de huurders hiervan uit (56%). Onder alleenstaanden is dit aandeel wat lager (42%). Alleenstaanden verwachten vaker dat zij hogere (27%) of even hoge (22%) woonlasten zullen hebben. Van de mensen die lagere woonlasten nastreven, vindt iedereen zijn huidige woonlasten hoog. Maar van de mensen die verwachten bij verhuizing meer woonlasten te gaan betalen vindt ook 76% de huidige woonlasten al hoog. Het is de vraag hoe realistisch het is lagere woonlasten na te streven als geen concessies worden gedaan aan de woningkwaliteit.

## Huurprijs als reden om te willen verhuizen

Figuur 4.4: Huurders met een hoge huurquote die verwachten de komende twee jaar te zullen verhuizen en goedkoper willen wonen of dat nog niet weten. Huurprijs als reden om te verhuizen, naar huishoudensgrootte, 2015

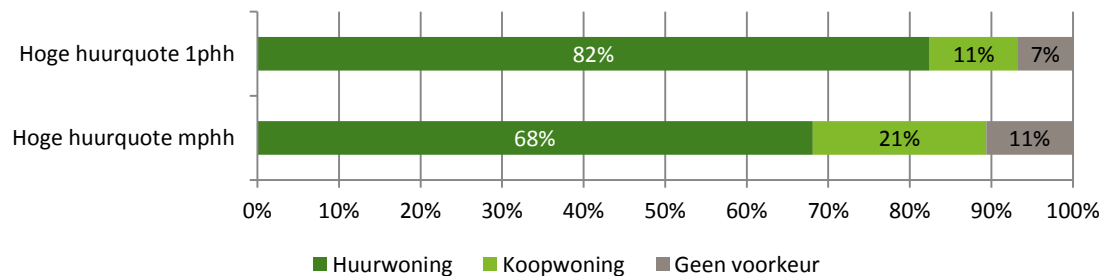


Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Voor een aanzienlijk deel van de geënquêteerde huurders met een hoge huurquote, zijn de huidige woonlasten de belangrijkste reden om te willen verhuizen. Bij de meerpersoonshuishoudens betreft het 44% van deze groep, bij de alleenstaanden 39%. Voor nog eens 24% respectievelijk 16% was het een belangrijke reden. Slechts een kleine minderheid geeft aan dat de huidige woonlasten geen rol spelen bij de gewenste verhuizing.

## Gewenste kwaliteit

Figuur 4.5: Huurders met een hoge huurquote die verwachten de komende twee jaar te zullen verhuizen. Voorkeur voor huur- of koopwoning, naar huishoudensgrootte, 2015



Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Verreweg de meeste geënquêteerde huurders richten zich bij een verhuizing opnieuw op een huurwoning. Van de meerpersoonshuishoudens wil ongeveer één op de vijf (21%) bij voorkeur een woning kopen. Onder alleenstaande huurders is dat 11%.

Tabel 4.1: Huurders met een hoge huurquote die verwachten de komende twee jaar te zullen verhuizen. Afwegingen met betrekking tot de prijs-kwaliteit bij de keuze voor een nieuwe woning, naar huishoudensgrootte, 2015

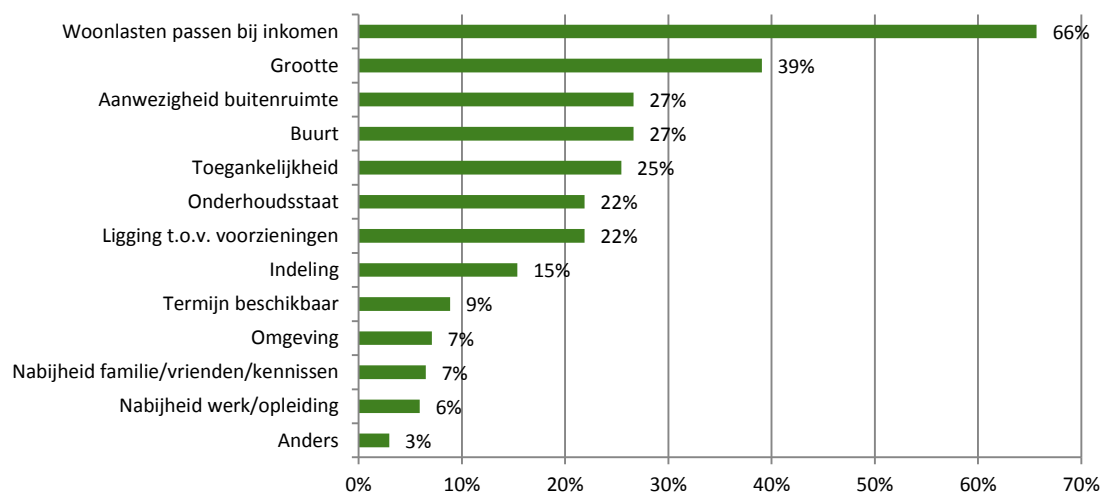
	Hoge huurquote 1pvh	Hoge huurquote mpvh
Bereid meer te betalen voor meer kwaliteit	18%	12%
Zelfde kwaliteit en prijsklasse	19%	23%
Zelfde kwaliteit in lagere prijsklasse	30%	35%
Lagere prijsklasse en lagere kwaliteit	16%	18%
Anders	17%	12%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

De meeste geënquêteerde huurders met een hoge huurquote die willen verhuizen, zouden een woning willen met dezelfde kwaliteit maar tegen een lagere prijs. Onder meerpersoonshuishoudens streeft 35% dit na, onder alleenstaanden 30%. Ook een aanzienlijk deel zoekt een woning met een vergelijkbare kwaliteit en een vergelijkbare prijs (23% respectievelijk 19%). Van de alleenstaanden is bijna één op de vijf (18%) bereid om meer te betalen voor een woning met meer kwaliteit. Dit zijn huurders die vaker in appartementen wonen dan de meerpersoonshuishoudens, en het zijn huurders die vaker met een echtscheiding of het verbreken van een relatie te maken hebben gehad. Zij zullen meer dan gemiddeld snel een nieuwe woning hebben moeten accepteren, waarbij beschikbaarheid belangrijker was dan prijs-kwaliteitverhouding. Ook is er een groep huurders die bereid is een lagere kwaliteit te accepteren voor een lagere prijs. Het betreft 18% van de meerpersoonshuishoudens en 16% van de alleenstaande huurders.

### Afwegingen bij de keuze voor een woning

Figuur 4.6: Huurders met een hoge huurquote die verwachten de komende twee jaar te zullen verhuizen. Drie belangrijkste redenen om voor een woning te kiezen, 2015<sup>1)</sup>



1) Omdat respondenten meer dan één antwoord konden geven, kunnen de totalen uitkomen op meer dan 100%.  
Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Twee derde van de huurders met een hoge huurquote die van plan zijn de komende jaren te verhuizen, kiest een woning in de eerste plaats op de prijs in relatie tot het inkomen. Dit sluit aan bij het beeld dat naar voren komt uit de diepte-interviews; wonen is duur, de meeste huishoudens zoeken naar de maximale kwaliteit die zij kunnen krijgen binnen hun financiële mogelijkheden, waarbij zij duidelijk een



ondergrens hanteren aan de kwaliteit die acceptabel is (vaak ingegeven door de wens om de woon-situatie te verbeteren). Na de prijs van de woning worden kwaliteitsaspecten als de grootte van de woning, de aanwezigheid van buitenruimte bij de woning en de aantrekkelijkheid van de buurt genoemd. Door oudere huurders wordt ook de toegankelijkheid van de woning geregeld als criterium opgevoerd. De onderhoudsstaat van de woning is eveneens voor veel huishoudens belangrijk.

### Casus: Ieke

Eén volwassene en een kind

Maisonnettewoning van een corporatie in Utrecht

Huurquote: 33%

Samen met haar dochter woont Ieke al bijna twintig jaar in deze maisonnettewoning in Utrecht. Hiervoor woonde Ieke in een tweekamerappartement aan de overkant van de straat. De slechte isolatie van de woning en het gebrek aan ruimte, in combinatie met haar zwangerschap, deed haar besluiten op zoek te gaan naar iets anders. Door een vergissing van de corporatie mocht Ieke dit vierkamerappartement bezichtigen. De huur was aan de hoge kant, maar door de huurtoeslag was het net te betalen en koos ze ervoor om deze woning te betrekken. Op dit moment verdient Ieke ongeveer € 1.500 netto per maand, daarnaast krijgt ze € 80 huurtoeslag. In haar beleving is € 580 huur "vet duur" gezien de kwaliteit van de woning. Ook in verhouding met haar inkomen vindt ze het veel geld. Door de huurverhoging is de huurprijs door de jaren heen flink gestegen. Het inkomen van Ieke is wel iets toegenomen, maar dat ging veel geleidelijker dan de huurverhogingen. Ieke geeft aan goed met geld om te kunnen gaan, maar "het is geen vetpot". Ze zorgt dat ze altijd eerst haar rekeningen betaalt en dan pas de overige uitgaven. Ze bezuinigt op uitgaven aan kleding, sportabonnementen en vakanties. Ze heeft wel eens meegemaakt dat ze haar huur niet kon betalen, maar door tijdelijk geld van haar moeder te lenen is dit toen opgelost. Het liefst zou Ieke verhuizen naar een koopappartement of -rijwoning. Enerzijds omdat ze de huur nu te hoog vindt en anderzijds omdat ze niets opbouwt voor zichzelf en haar dochter (in tegenstelling tot in een koopwoning). Op grond van haar inkomen kan ze echter niet genoeg geld lenen van de bank. Daarnaast zou ze haar burens niet willen missen en ziet ze op tegen "het gedoe" dat bij een verhuizing komt kijken. De vraag is dus hoe realistisch haar wens is.

## 4.3 Redenen om niet te verhuizen

Er is een groep huurders met een hoge huurquote die hun woonlasten ook als hoog ervaren in relatie tot het inkomen, maar die niet overwegen te verhuizen om verandering in die situatie aan te brengen. Huurders is gevraagd wat de afwegingen zijn om niet op zoek te gaan naar een woning met een huurprijs die beter past bij het inkomen.

Tabel 4.2: Huurders met een hoge huurquote die hun woonlasten als hoog ervaren, maar niet overwegen te verhuizen. Redenen om niet te verhuizen, naar huishoudensgrootte, 2015<sup>1)</sup>

	Hoge huurquote 1pvh	Hoge huurquote mphp
Ik heb een aantrekkelijke woning en heb het er voor over mijn huidige huur te betalen	16%	21%
Ik verwacht niet dat ik voor minder huur een woning met dezelfde kwaliteit kan vinden	58%	60%
Ik verwacht dat mijn inkomen zal gaan stijgen	3%	6%
Ik zie op tegen verhuizen vanwege de rompslomp	20%	21%
Ik zie op tegen verhuizen vanwege de kosten	47%	46%

1) Omdat respondenten meer dan één antwoord konden geven, kunnen de totalen uitkomen op meer dan 100%.

Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Verreweg de meest genoemde reden om niet te verhuizen is de overtuiging dat het niet mogelijk is voor minder huur een woning te krijgen met dezelfde kwaliteit als de huidige woning. Kennelijk wil men de kwaliteit die men heeft niet loslaten, en accepteert men daarom de huidige hoge huurquote. Dit geldt (mede) voor ongeveer 60% van de geënquêteerde huurders. Maar ook de kosten van een verhuizing zijn voor bijna de helft van de huurders met een hoge huurquote mede redenen om geen verbetering van de

situatie na te streven. Ongeveer één op de vijf huurders ziet op tegen de rompslomp die een verhuizing met zich meebrengt. Ongeveer één op de zeven alleenstaande huurders (16%) en ongeveer één op de vijf meerpersoonshuishoudens is gewoon tevreden met de kwaliteit van de huidige woning en heeft de huidige, naar verhouding hoge, huur voor de woning over. Per saldo is de beslissing om niet te verhuizen en de huidige situatie te accepteren voor de meeste huurders met een hoge huurquote ingegeven door beperkingen en belemmeringen (deels zelfopgelegd), en niet omdat men niet anders zou willen.

### **Casus: Johan en Christa**

Twee volwassen en een kind

Rijwoning van een corporatie in Almere

Huurquote: 36%

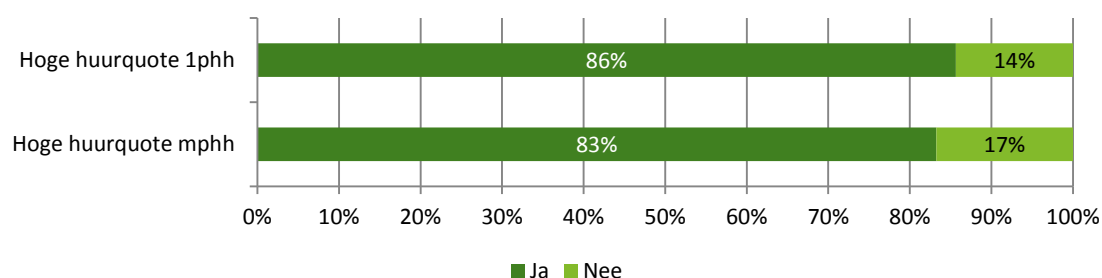
Johan woont met zijn vrouw Christa en zijn dochtertje in een ruime corporatiewoning in Almere. Toen ze de woning in 2004 betrokken had Johan een goede baan bij een bank. De woning was een geschenk uit de hemel, want Johan en zijn vrouw kwamen van een krap appartement in Amsterdam. De huur was prima op te brengen, de woning bood meer dan voldoende ruimte voor gezinsuitbreiding en de ligging was gunstig ten opzichte van groen, school en dagelijkse voorzieningen. Helaas ging het met de carrière van Johan minder goed. Hij raakte zijn baan kwijt, vond een nieuwe baan die beduidend minder goed betaalde en raakte daarna opnieuw werkloos. Inmiddels is Johan vier jaar zonder werk en is het gezin afhankelijk van bijstand. Het spaargeld is op. Het netto inkomen bedraagt € 1.200 per maand, de huur inmiddels € 702. Met € 265 huurtoeslag lukt het om de huur te betalen, maar het is zeer krap. Er worden alleen nog maar tweedehandsspullen gekocht. Bezuinigd wordt er op de zorgverzekering. "Als je het echt nodig hebt krijg je toch wel zorg." Er zijn wel geregeld problemen met incassobureaus. Regelmatig zijn er huurachterstanden, die weer worden opgelost doordat Johans ouders af en toe bijspringen. Onlangs wonnen zijn ouders een leuk bedrag in een loterij en konden zij een paar duizend euro aan Johan geven. Door dit soort meevallers houdt het gezin steeds het hoofd boven water, maar het kan ook een keer verkeerd gaan. Toch wil Johan niet verhuizen. De woning is zo fijn en hij verwacht dat hij binnenkort toch echt wel weer werk zal vinden. Bovendien: waar vind je zo'n woning voor minder geld? En verhuizen is ook erg duur. Terug naar een appartement is voor Johan en zijn vrouw geen optie. Toch, als Johan had geweten hoe het zou lopen, had hij in 2004 voor een goedkopere woning gekozen.

## 5 Omgaan met een hoge huurquote

Wonen is belangrijk. Voor een kwalitatief goede woning hebben mensen veel over. Verhuizen is voor veel mensen met een hoge huurquote geen optie, want een alternatief met dezelfde kwaliteit voor een lagere huurprijs is in de beleving niet te vinden. En een lagere woonkwaliteit accepteren is voor de meeste mensen alleen een optie als het echt niet meer gaat. Veel mensen accepteren dus de hoge huurquote. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de concessies die mensen doen om hun woning te kunnen betalen, de prioriteiten die zij stellen bij het betalen van de vaste lasten, waaronder de huur, en op eventuele betalingsproblemen waarmee men kampt.

### 5.1 Bezuinigen

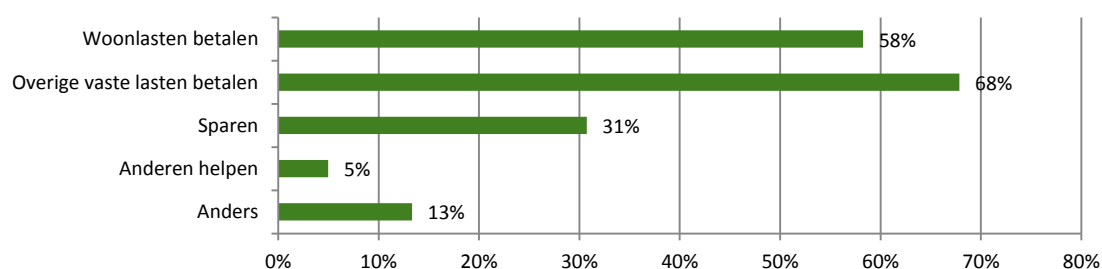
Figuur 5.1: Huurders met een hoge huurquote. Mate waarin men bezuinigt, naar huishoudensgrootte, 2015



Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Het overgrote deel van de huurders met een hoge woonquote geeft aan dat zij bezuinigen. Er zijn op dit punt weinig verschillen tussen alleenstaande huishoudens en meerpersoonshuishoudens.

Figuur 5.2: Huurders met een hoge huurquote die bezuinigen. Redenen voor bezuinigingen, 2015<sup>1)</sup>

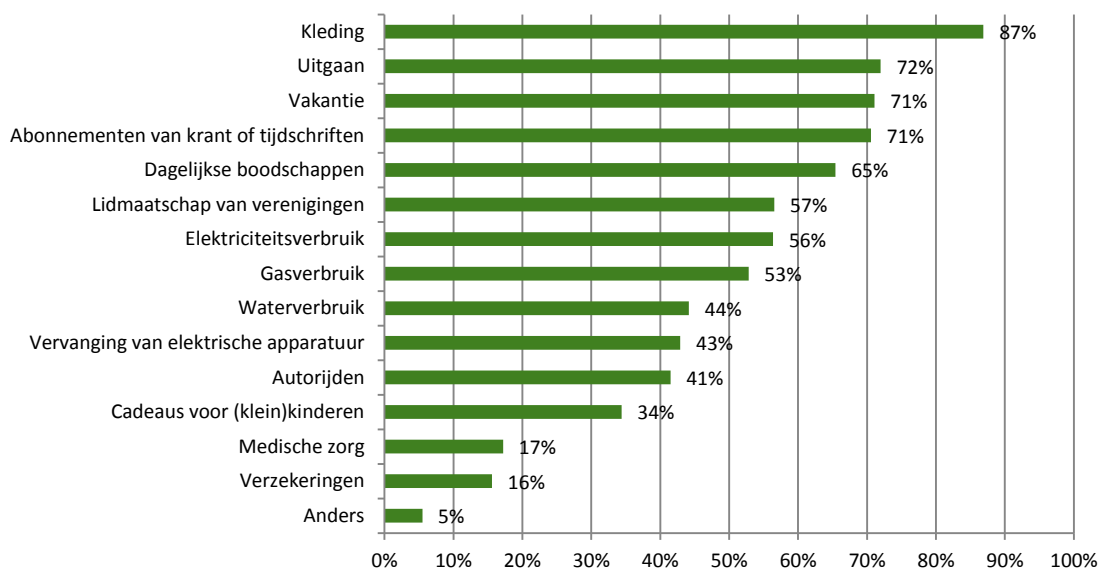


1) Omdat respondenten meer dan één antwoord konden geven, kunnen de totalen uitkomen op meer dan 100%.

Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Verreweg de meeste huurders die bezuinigen doen dat om de woonlasten (58%) en de overige vaste lasten (68%) te kunnen betalen. Ongeveer een derde (31%) bezuinigt ook om te kunnen sparen.

Figuur 5.3: Huurders met een hoge huurquote die bezuinigen. Zaken waarop wordt bezuinigd, 2015<sup>1)</sup>



1) Omdat respondenten meer dan één antwoord konden geven, kunnen de totalen uitkomen op meer dan 100%.  
Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Comapanen 2015.

Als wordt bezuinigd is dat vaak op kleding (87%), uitgaan (72%), vakantie (71%) en abonnementen op kranten of tijdschriften (71%). Maar ook op dagelijkse boodschappen (65%), lidmaatschappen van verenigingen (57%), elektriciteitsverbruik (56%) en gasverbruik (53%) wordt door meer dan de helft van de huurders bezuinigd. Relatief weinig wordt er bezuinigd op medische zorg (17%) en verzekeringen (16%).

### Casus: Linda

Alleenstaande vrouw

Benedenwoning van een corporatie in Amsterdam

Huurquote: 35%

Linda is een alleenstaande vrouw en woont in een kleine benedenwoning met een tuintje in Amsterdam. In 2008 is bij Linda een hersentumor geconstateerd. Sindsdien is zij 80% arbeidsongeschikt. Het gaat nu goed met haar ziekte. Ze heeft een WIA-uitkering en werkt 12 uur per week. Linda heeft haar woning in 2009 gekregen. Zij had medische urgentie en kwam daardoor met voorrang in aanmerking voor de woning. Er was zelfs keus uit meerdere woningen. Een betaalbare woning met een positieve uitstraling en een tuintje in een relaxte, multiculturele omgeving, dat was voor Linda het belangrijkste. Toen Linda de woning betrok had ze iets meer inkomen, omdat ze nog in de ziekte zat. In haar eigen beleving heeft ze het bepaald niet ruim, maar het is wel te doen. Ze vindt zelf haar huur in goede verhouding met haar inkomen (uiteeraard met de huurtoeslag die zij ontvangt). Linda heeft een netto inkomen van € 900 en betaalt € 511 huur. Ze ontvangt een huurtoeslag van € 199. Linda kan goed rondkomen omdat ze gewend is om zuinig te leven. Ze heeft geen abonnementen op kranten of tijdschriften, ze kiest altijd voor de goedkoopste energieleverancier, de goedkoopste internetaanbieder, de goedkoopste verzekering, etc. Ze heeft ook tijd om dat goed uit te zoeken. In een andere fase in haar leven heeft Linda in de schuldsanering gezeten. Ze heeft daar van geleerd en weet hoe ze die situatie moet voorkomen. Linda is zeer gelukkig met haar woning en zou niet willen verhuizen. Ook niet als ze wat meer inkomen zou hebben.

## 5.2 Prioriteiten kostenposten

Huurders is gevraagd welke maandelijkse kostenposten met voorrang betaald worden. Dit is gedaan door kostenposten op volgorde van prioriteit te zetten.

Tabel 5.1: Huurders met een hoge huurquote. Top drie van de belangrijkste maandelijkse kostenposten, naar huishoudensgrootte, 2015

	Hoge huurquote 1pvh	Hoge huurquote mpvh
De huur	91%	91%
De energierekening	4%	4%
Verzekeringen	1%	2%

Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Uit de bovenstaande tabel is af te lezen dat het betalen van de huur voor de meeste huurders met een hoge huurquote een hoge prioriteit heeft; 91% van de huurders met een hoge huurquote geeft de hoogste prioriteit aan het betalen van de huur. Slecht 4% van de huurders geeft de meeste prioriteit aan het betalen van de energierekening. Het betalen van verzekeringen is voor 2% van de huurders met een hoge huurquote het meest belangrijk.

### Casus: Marieke en vriend

Twee volwassenen

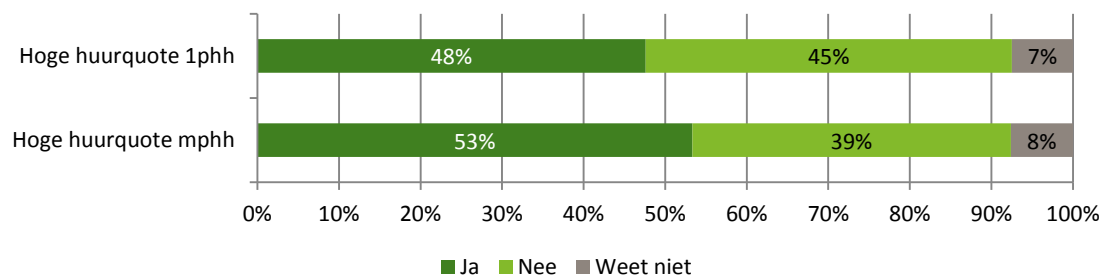
Benedenwoning van een corporatie in Zeist

Huurquote: 38%

Marieke woont 11 jaar in een benedenwoning met een klein tuintje in Zeist. Sinds 6 jaar woont ze hier samen met haar vriend. Ze heeft het goed naar haar zin, zelf omschrijft ze het als "klein maar fijn". Ze is hier komen wonen nadat de relatie met haar vorige vriend was stukgelopen. De huur van haar vorige woning van € 1.100 kon ze in haar eentje namelijk niet opbrengen. Ze moest zo snel mogelijk een andere woning vinden en haar enige eis was dan ook om een tuintje te hebben. Dit hoefde niet groot te zijn, zolang ze maar naar buiten kon. Op dit moment betaalt ze € 454 kale huur per maand. Voor een éénkamerappartement vindt Marieke dit hoog. Op dit moment bedraagt het huishoudensinkomen ongeveer € 1.200. Er is een periode geweest dat Marieke en haar toenmalige vriend beiden werkloos waren. Hierdoor konden zij de huur niet betalen en hebben zij op dat moment een lening afgesloten. Marieke betaalt nog steeds maandelijks een bedrag voor de aflossing van deze lening. Haar huidige vriend heeft ook een lening. De huur kunnen ze nu net betalen, maar vanwege hun schulden moet het niet veel hoger worden. Hoewel het inmiddels wat makkelijker is geworden om alle kostenposten te betalen doordat ze allebei weer werken, zorgt Marieke altijd dat eerst alle rekeningen worden betaald en leven ze dan van wat over blijft. Ze heeft nu de goedkoopste abonnementen en daarnaast heeft ze ook geen computer. Dit alles om zo min mogelijk uit te geven. Hoewel ze lang heeft gehoopt ooit nog wel groter te gaan wonen, geeft Marieke nu aan: "Verhuizen zit er niet in. De kosten zijn te hoog en bovendien moet ik dan ook meer huur gaan betalen en dat is financieel niet mogelijk. Meer dan € 500 per maand zou ik niet kunnen en willen uitgeven."

## 5.3 Betalingsproblemen

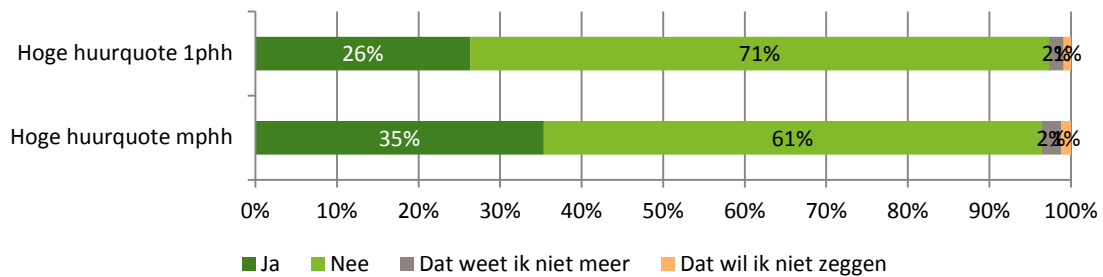
Figuur 5.4: Huurders met een hoge huurquote. Mate waarin men zich zorgen maakt over het kunnen opbrengen van de huur, naar huishoudensgrootte, 2015



Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Een aanzienlijk deel van de huurders met een hoge huurquote maakt zich zorgen over het kunnen betalen van de huur. Het betreft 53% van de meerpersoonshuishoudens en 48% van de alleenstaande huishoudens.

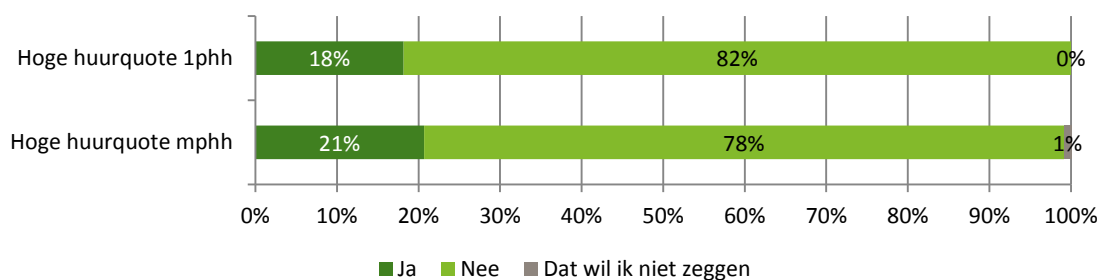
Figuur 5.5: Huurders met een hoge huurquote. Mate waarin men te maken heeft gehad met een betalingsachterstand in de huidige woning, huishoudensgrootte, 2015



Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

De zorg over het kunnen betalen van de huur is voor een deel van de huurders met een hoge huurquote ook op ervaring gestoeld. Ruim een kwart (26%) van de alleenstaande huishoudens en ruim een derde (35%) van de meerpersoonshuishoudens heeft in de huidige woning meegemaakt dat de huur niet tijdig kon worden betaald.

Figuur 5.6: Huurders met een hoge huurquote. Mate waarin huurders die wel kampen met een betalingsachterstand hier op dit moment mee te maken hebben, naar huishoudensgrootte, 2015



Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

En ongeveer één op de vijf geënquêteerde huurders met een hoge huurquote die wel eens betalingsproblemen heeft (zie tabel 5.5), heeft op dit moment naar eigen zeggen te maken met een huurachterstand. De verschillen tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens zijn klein op dit punt.

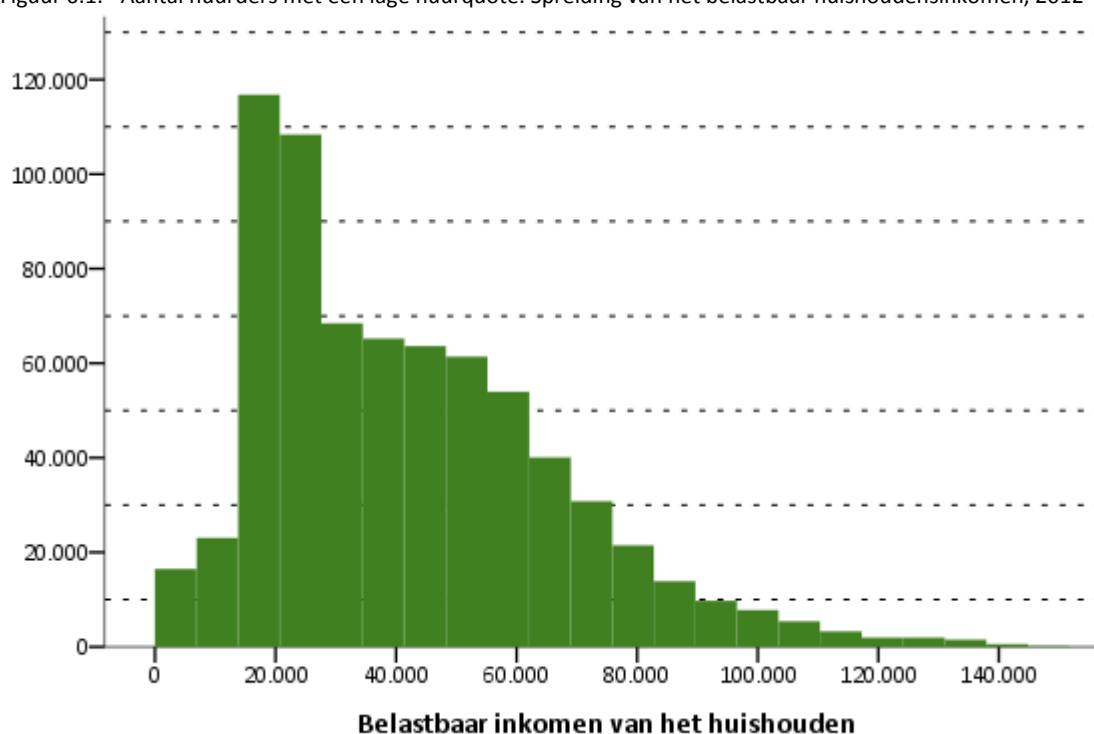
## 6 Huurders met een lage huurquote

Naast huurders met een hoge huurquote, is in het onderzoek ook aandacht besteed aan huurders die naar verhouding juist een klein deel van hun inkomen aan de huur betalen; huurders met een lage huurquote. In dit hoofdstuk staan zij centraal. De belangrijkste vraag is in hoeverre de groep huurders met een lage huurquote afwijkt van de huurders met een hoge huurquote, zowel waar het hun achtergrond betreft, als in de keuzes die zij maken. Daarbij is met name het contrast met de huurders met een hoge huurquote interessant. Immers, huurders met een lage huurquote zouden op grond van hun inkomen meer mogelijkheden moeten hebben om hun woonkwaliteit te verbeteren.

### 6.1 Inkomen in relatie tot de huurquote

Net als bij huurders met een hoge huurquote moet bij de huurders met een lage huurquote zowel naar de huur als naar het inkomen worden gekeken. Een lage huurquote betekent niet automatisch dat er sprake is van een hoog inkomen. Ook met een lager inkomen is een lage huurquote mogelijk, als de huur ook laag is.

Figuur 6.1: Aantal huurders met een lage huurquote. Spreiding van het belastbaar huishoudensinkomen, 2012

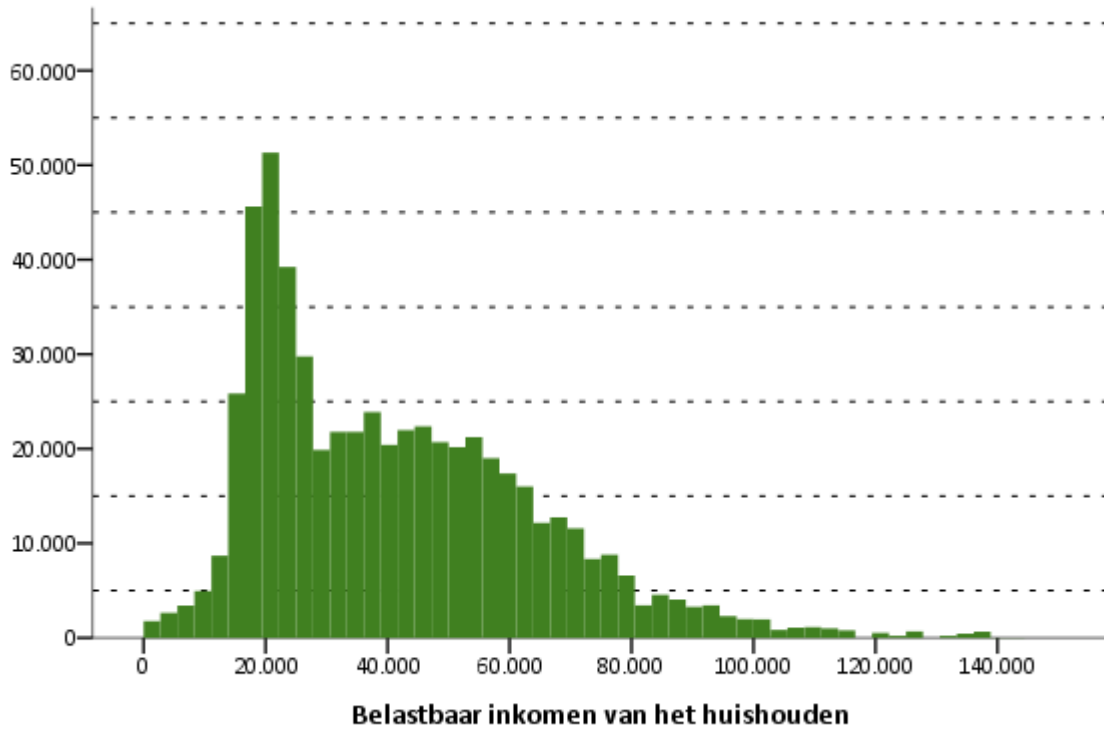


Bron: WoON2012.

Huurders met een lage huurquote hebben gemiddeld een belastbaar inkomen van € 43.370. Dit is beduidend hoger dan het gemiddelde belastbare inkomen van € 20.410 van huurders met een hoge huurquote. Toch komen inderdaad ook lagere inkomens voor onder de huurders met een lage huurquote en ligt er een duidelijke piek rond de € 20.000. Ten slotte blijkt dat de spreiding van

inkomens onder de groep huurders met een lage huurquote veel groter is dan bij de huurders met een hoge huurquote.

Figuur 6.2: Aantal huurders van een corporatiewoning met een lage huurquote. Spreiding van het belastbaar huishoudensinkomen, 2012

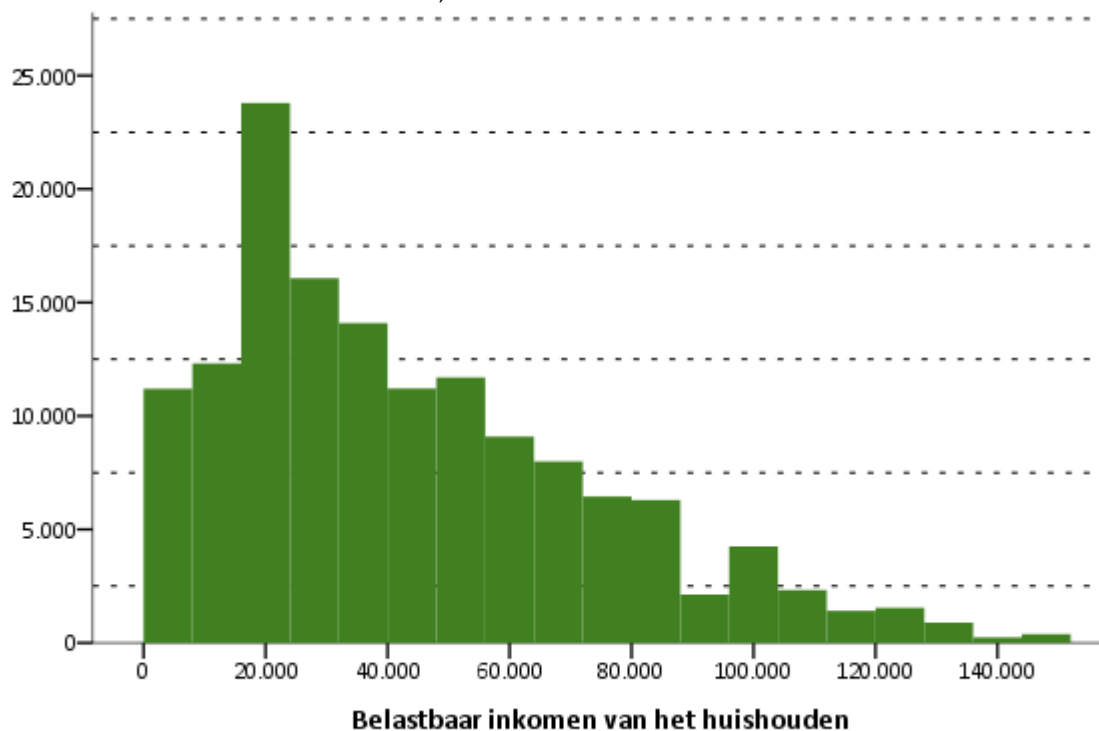


Bron: WoON2012.

Onder huurders van een corporatiewoning met een lage huurquote, is de gemiddelde huur wat lager dan onder de totale huurderspopulatie: € 41.623. De spreiding van inkomens is ook in de corporatiesector groot, maar de piek rond de € 20.000 is naar verhouding hoger. In corporatiewoningen wonen meer huurders met een lager inkomen en een lage huur dan gemiddeld.



Figuur 6.3: Aantal huurders van een commerciële huurwoning met een lage huurquote. Spreiding van het belastbaar huishoudensinkomen, 2012

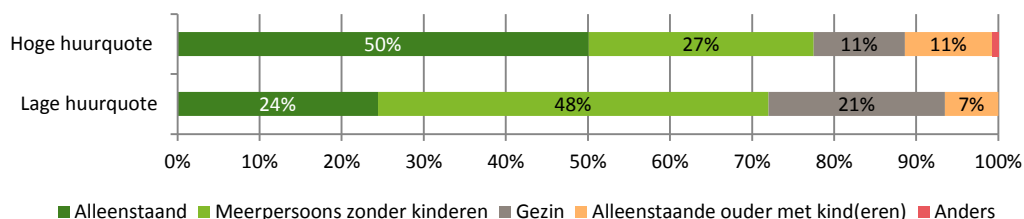


Bron: WoON2012.

In de commerciële huursector is het beeld meer diffuus. Hier komen naar verhouding meer gevallen voor van huurders met een zeer laag inkomen en een zeer lage huur, maar ook meer huurders die juist een veel hoger inkomen hebben. De piek in de inkomens rond de € 20.000 is in de commerciële huursector naar verhouding ook beduidend lager dan in de corporatiesector. Het gemiddelde inkomen van huurders met een lage huurquote is in de commerciële huursector aanzienlijk hoger dan in de corporatiesector: € 50.126.

## 6.2 Achtergronden van lage huurquotes

Figuur 6.4: Huishoudenssamenstelling naar doelgroep, 2015

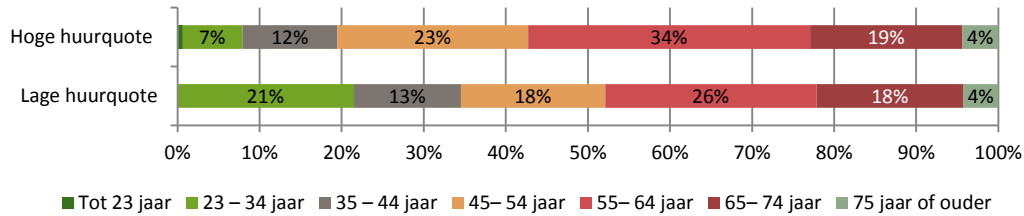


Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Onder de geënquêteerde huurders met een lage huurquote komen veel minder alleenstaanden voor dan onder de huurders met een hoge huurquote. Deze groep is onder de huurders met een hoge huurquote tweemaal zo groot (50% respectievelijk 24%). De grootste groep onder de huurders met een lage huurquote zijn meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (48%). Maar ook de groep gezinnen met

kinderen is onder de geënuquëteerde huurders met een lage huurquote tweemaal zo groot als onder de huurders met een hoge huurquote (21% respectievelijk 11%).

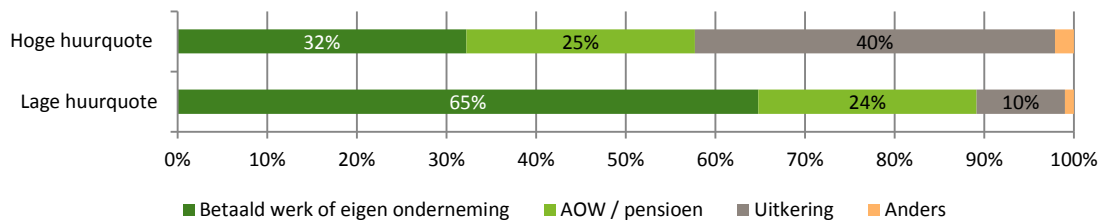
Figuur 6.5: Leeftijd respondenten naar doelgroep, 2015



Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

De geënuquëteerde groep huurders met een lage huurquote is ook jonger dan de groep huurders met een hoge huurquote; het aandeel huurders in de leeftijd van 23 - 34 jaar is driemaal zo hoog als bij de huurders met een hoge huurquote. Onder die groep is juist het aandeel 55 - 64-jarigen duidelijk groter. Het aandeel 65-plussers is onder beide groepen vrijwel even groot.

Figuur 6.6: Belangrijkste inkomstenbron van het huishouden naar doelgroep, 2015



Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Huurders met een lage huurquote hebben veel vaker een betaalde baan of inkomen uit eigen onderneming (65%) dan huurders met een hoge huurquote (32%), en juist veel minder vaak een uitkering (10% respectievelijk 40%).

### Casus: Geert

Eén volwassene

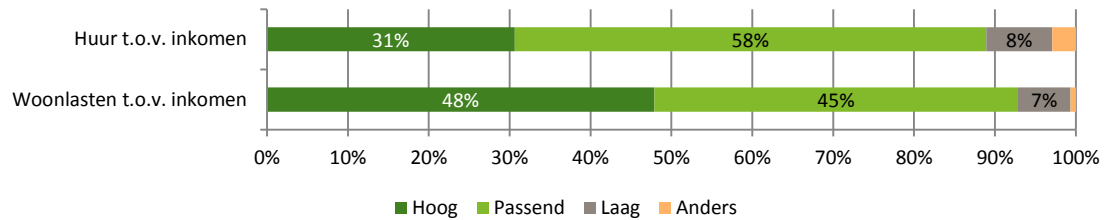
(Voormalige) seniorenwoning van een corporatie in Elst

Huurquote: 14%

Na zijn scheiding acht jaar geleden is Geert in deze (van oorsprong senioren-) woning in zijn geboorteplaats Elst komen wonen. Hij heeft het naar eigen zeggen geweldig naar zijn zin. De woning is gelijkvloers, heeft twee slaapkamers, de buurt is gezellig en hij woont dicht bij de supermarkten en de winkelstraat. Ongeveer vijf jaar geleden is Geert, als gevolg van een ontslagronde, werkloos geworden. In het begin kreeg hij een werkloosheidsuitkering en vanaf zijn 62<sup>ste</sup> kon hij met flexpensioen. Sinds december is hij 65 en ontvangt hij AOW. In totaal bedraagt zijn netto inkomen nu ongeveer € 2.500 per maand. De huur bedraagt € 500 en daarbij ontvangt hij € 140 huurtoeslag. Door een tijdelijke uitkering van zijn laatste werkgever zit Geert naar eigen zeggen net op de inkomensgrens voor de huur- en zorgtoeslag. Hij houdt er daarom rekening mee dat hij dit bedrag (deels) zal moeten terugbetalen. Verder gaat de helft van zijn pensioen naar zijn ex-vrouw in de vorm van alimentatie. Hoewel hij een lage huurquote heeft, is het deel van zijn besteedbare inkomen dat hij aan de huur betaalt groter dan de quote doet vermoeden. De € 500 huur vindt Geert “geld zat” voor deze woning, maar hij heeft het er wel voor over. Ook zonder huurtoeslag zou hij het wel kunnen betalen. Geert is namelijk gewend om niet veel uit te geven. “Ik ben niet materialistisch, ik heb niet zoveel nodig. Zo heb ik bijvoorbeeld geen auto. Ik doe het meeste op de fiets en voor langere afstanden pak ik de trein. Ik ga wel jaarlijks op vakantie.” Geert wil absoluut niet verhuizen. Zolang hij hier kan blijven wonen wil hij hier ook niet weg.

### 6.3 Huidige woonsituatie

Figuur 6.7: Huurders met een lage huurquote. Oordeel over verhouding uitgaven aan wonen in relatie tot het huishoudensinkomen, 2015

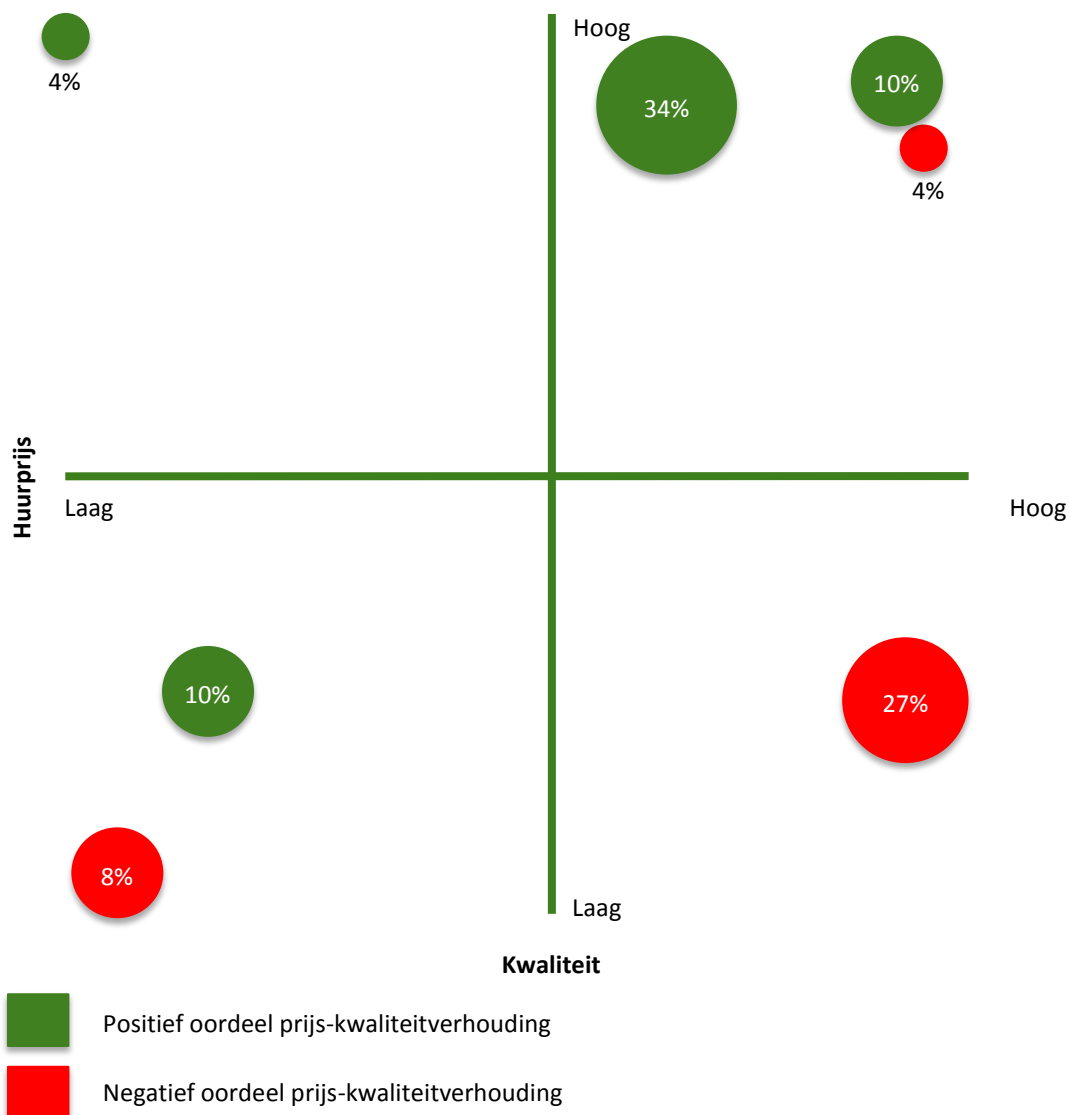


Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Ondanks de lage huurquote ervaart bijna een derde van de geënquêteerde huurders met een lage huurquote de huur als hoog ten opzichte van het inkomen. De totale woonlasten worden door bijna de helft van de huurders als hoog ervaren. Er zijn maar weinig huurders die vinden dat hun huur en hun woonlasten laag zijn in relatie tot hun inkomen. Opmerkelijk is dat een deel van de huurders met een lage huurquote op dit punt dus eenzelfde beleving heeft als huurders met een hoge huurquote. Huurders maken hun eigen afwegingen tussen huurprijs, inkomen en woningkwaliteit, los van de hoogte van de huurquote. Wellicht ook is de huur in de beleving van een deel van de huurders een onvermijdelijke last, die begrenst wat er met het besteedbaar inkomen kan worden gedaan; het is kennelijk niet iets waar ze graag geld aan uitgeven. Uit de met huurders gehouden diepte-interviews komt dit beeld soms duidelijk naar voren. Daarnaast is onder de huurders met een lage huurquote de spreiding van de inkomens groter dan bij de huurders met een hoge huurquote; een deel heeft een laag inkomen (en een lage huur).

De beleving van de hoogte van de huur in verhouding tot het inkomen wordt ook sterk bepaald door de ontwikkeling van het inkomen sinds het betrekken van de woning. Van de huurders met een lage huurquote die vinden dat zij een hoge huur betalen in verhouding met hun inkomen, heeft een relatief groot deel (47%) een negatieve inkomensontwikkeling doorgemaakt. Van de huurders die hun huur passend vinden in relatie tot hun inkomen is in de meeste gevallen het inkomen gelijk gebleven of flink gestegen.

Figuur 6.8: Huurders met een lage huurquote. Oordeel prijs-kwaliteitverhouding, 2015\*



\* Omdat 3% van de huurders geen oordeel had over de prijs-kwaliteitverhouding, tellen de percentages niet op tot 100%

Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Ongeveer 40% van de geënquêteerde huurders met een lage huurquote, ervaart de huur als hoog. Ruim een derde is van mening een redelijke huur te betalen. Minder dan een kwart van de huurders met een lage huurquote betaalt in de eigen beleving een lage huur. Ruim de helft van de huurders met een lage huurquote ervaart de kwaliteit van de woning als hoog; iets minder dan de helft vindt de kwaliteit van de woning juist matig (37%) of zelfs slecht (8%).

De beleving van de verhouding tussen prijs en kwaliteit van huurders met een lage huurquote loopt behoorlijk uiteen. Ruim een derde (34%) van de geënquêteerde huurders met een lage huurquote is tevreden met de prijs-kwaliteitverhouding van hun woning omdat zij in hun beleving een redelijke huur betalen voor een kwalitatief goede woning. Dit zijn vaak mensen die de huur van hun woning passend vinden in verhouding met hun inkomen. Toch is er ook een groep (27%) die in de eigen beleving een hoge huur betalen voor een kwalitatief matige woning. Dit zijn vaak huurders die, ondanks hun lage

huurquote, vinden dat zij een hoge huur betalen in verhouding tot hun inkomen. Dan is er een groep van 10% die tevreden is omdat zij in hun beleving weliswaar een hoge huur betalen, maar daarvoor ook een goede woning hebben. Een even grote groep is juist tevreden met een matige woning omdat er weinig huur wordt betaald. Een iets kleinere groep is juist ontevreden met een slechte woning voor weliswaar een lage huur. Uit de bovenstaande figuur blijkt dat ook onder huurders met een lage huurquote woonkwaliteit belangrijk is. Er is maar een kleine groep die positief is over een woning met een lage kwaliteit en een lage huur. Ten opzichte van de groep huurders met een hoge huurquote valt op dat huurders met een lage huurquote de prijs-kwaliteitverhouding van hun woning vaker als positief beoordelen, ook als zij in een beleving een hoge huur betalen (zie ook figuur 2.6). Toch is er net als bij de huurders met een hoge huurquote dus een aanzienlijke groep die van mening is een hoge huur te betalen voor een matige woning.

#### **Casus: Frank**

Eén volwassene

Tweekamerappartement van een corporatie in Woerden

Huurquote: 12%

Frank woont in een klein tweekamerappartement in Woerden. Toen zijn ouders 15 jaar geleden gingen scheiden, besloot hij met spoed een woning voor zichzelf te zoeken. Ondanks twijfels over de betaalbaarheid van de huur - zijn enige inkomsten waren een bijbaan voor 12 uur per week - heeft hij voor dit appartement gekozen. Sinds die tijd is Frank meer gaan werken en is zijn inkomen flink gestegen. Op dit moment betaalt hij € 370 per maand, wat hij in verhouding tot zijn inkomen (circa € 3.100) niet veel geld vindt. "Vergeleken met de huurprijzen in Nederland betaal ik weinig huur, maar persoonlijk vind ik het veel geld voor wonen." Frank hecht weinig waarde aan hoe hij woont. "Ik geef mijn geld liever uit aan andere dingen." Daarom neemt hij genoegen met een lagere woningkwaliteit; in zijn geval beperkte oppervlakte en een gedateerde indeling. Veel van zijn vrienden zitten met een hoge hypotheek, daar moet hij niet aan denken. Wat dat betreft vindt hij huren prettiger, het onderhoud wordt gedaan en je bent flexibeler. Frank vindt dat er een hetze is ontstaan tegen scheefwoners zoals hij. "Aan de ene kant vind ik dit wel begrijpelijk, maar aan de andere kant is er geen alternatief. Als ik zou verhuizen naar een huur- of koopwoning ben ik minimaal het dubbele kwijt van wat ik nu betaal. Daarmee vergeleken is die 4% huurverhoging een schijntje. Het zou voor mij dan ook geen reden zijn om te verhuizen". Frank verwacht alleen te gaan verhuizen als zijn persoonlijke situatie verandert, bijvoorbeeld wanneer hij een relatie krijgt. Hij vindt verhuizen namelijk een hoop gedoe. Hij zou eerst goed willen uitzoeken wat de mogelijkheden zijn. Bovendien gaat hij ervan uit dat zijn woonlasten dan stijgen. Hierbij zou € 600 voor hem het maximum zijn. Daar zou hij dan wel meer kwaliteit voor willen terugkrijgen.

## **6.4 De keuze voor de huidige woning**

### **Keuzemogelijkheden: prijs**

Veel geënquêteerde huurders met een lage huurquote hadden, net als de huurders met een hoge huurquote, in de eigen beleving geen keuzemogelijkheden toen ze kozen voor hun huidige woning. Driekwart van hen geeft aan dat zij niet uit meerdere woningen konden kiezen. Als er wel keuze mogelijk was, betrof dat vaker duurder woningen (18%) dan goedkopere woningen (7%). De belangrijkste motivatie om voor een goedkopere woning te kiezen was het overhouden van geld voor andere zaken. Bijna de helft van de huurders die konden kiezen noemt deze reden.

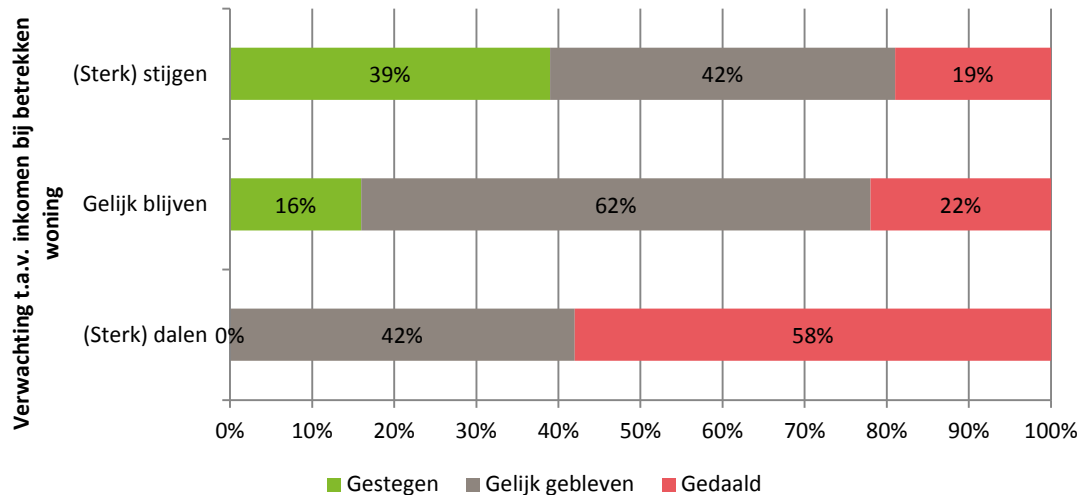
### **Keuzemogelijkheden: kwaliteit**

Ook naar kwaliteit waren er in de eigen beleving weinig keuzemogelijkheden voor mensen met een lage huurquote. Ruim driekwart (77%) had geen mogelijkheden om te kiezen uit meerdere woningen. Als er wel keuze was, waren de alternatieven vaker kwalitatief beter (14%) dan kwalitatief slechter (9%).

### Verwachtingen ten aanzien van de inkomensontwikkeling

De meeste huurders met een lage huurquote hadden bij het betrekken van hun huidige woning de verwachting dat hun inkomen zou stijgen (48%) of gelijk zou blijven (43%). Deze verwachtingen zijn realistischer gebleken dan bij de huurders met een hoge huurquote.

Figuur 6.9: Huurders met een lage huurquote. Verwachting ten tijde van het betrekken huidige woning van de ontwikkeling van het inkomen, versus de werkelijke inkomensontwikkeling, 2015



Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Van de huurders met een lage huurquote, die bij het betrekken van de woning de verwachting hadden dat hun inkomen (sterk) zou stijgen, heeft 39% inderdaad een positieve inkomensontwikkeling door-gemaakt. Bij 42% bleef het inkomen gelijk en bij 19% was tegen de verwachting in sprake van een inkomensdaling. Ter illustratie: bij de huurders met een hoge huurquote die bij het betrekken van de huurwoning de verwachting hadden dat hun inkomen zou stijgen is in realiteit in 54% van de gevallen sprake geweest van een inkomensdaling.

### Casus: Ella en Anita

Twee volwassene en twee kinderen

Appartement van een corporatie

Huurquote: 17%

Ella woont samen met haar dochter Anita en diens twee kinderen in een appartement in Dordrecht. Zelf woont ze hier nu ongeveer 23 jaar, de rest van de familie is er vijf jaar geleden bijgekomen. Anita was toen net gescheiden en kon geen woning vinden. Er werden haar alleen huurwoningen aangeboden in achterstandswijken en dat zag ze niet zitten. De kale huurprijs van dit appartement bedraagt ongeveer 600 euro per maand. Dit bedrag betalen ze samen. Hiervoor woonde Ella in een grote koopwoning met haar toenmalige man. Vanwege de verslechterde gezondheid van haar man zijn ze op zoek gegaan naar een appartement. Ondanks de hogere huur hebben ze toch voor dit appartement gekozen vanwege de strakke indeling en de positieve verhalen over deze flat.

Ella ontvangt maandelijks AOW en pensioen (1.500 euro) en het inkomen van Anita ligt rond de 2.000 euro. Daarnaast ontvangen zij beiden alimentatie van hun ex-partners. Ella heeft ook wat spaargeld, maar dat wil ze als buffer voor haar oude dag bewaren. Hoewel de huur prima is op te brengen vinden ze de inkomensafhankelijke huurverhoging belachelijk. "Het voelt alsof we gestraft worden voor onze huishoudenssamenstelling. Er zou een maximum aan moeten zitten. De huurprijs moet tenslotte toch ook in verhouding staan met de waarde van de woning?! Deze woning is al 35 jaar oud en de onderhoudsstaat is slecht." Ze hebben veel last van tocht en het schilderwerk aan de buitenkant laat te wensen over. Daarnaast is het appartement wat klein voor vier personen. Daarom hebben ze gekeken of er andere mogelijkheden zijn. De koopsector is geen optie, omdat op basis van hun inkomen geen lening wordt verstrekt. "Helaas rekenen de banken de alimentatie niet mee bij het inkomen en krijg ik (Anita) geen vast contract." Als ze in de vrije sector willen huren, zijn ze maandelijks ongeveer 1.300 euro kwijt. Dan kiezen ze er liever voor om wat krapper te wonen.

## 6.5 Verhuishwensen

Veel huurders met een lage huurquote zijn tevreden over de prijs-kwaliteitverhouding van hun huidige woning. Toch is er een flinke groep die van mening is dat zij veel huur betalen voor een kwalitatief matige woning en is er een groep die van mening is dat zij weliswaar weinig huur betalen, maar daar ook heel weinig kwaliteit voor krijgen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de verhuishwensen van huurders met een lage huurquote en de mate waarin dit samenhangt met de woning.

### Verhuisplannen

Van de geënquêteerde huurders met een lage huurquote is ruim één op de vijf (22%) van plan de komende twee jaar te verhuizen. Nog eens 7% verwacht te zullen moeten verhuizen.

### Woonwensen

Ongeveer de helft van de huurders met een verhuishwens (51%) richt zich opnieuw op een huurwoning; 38% wil bij voorkeur een woning kopen.

Tabel 6.1: Huurders met een lage huurquote met verhuisplannen. Afwegingen ten aanzien van de prijs-kwaliteit bij de keuze voor een nieuwe woning, 2015

	Percentage
Bereid meer te betalen voor meer kwaliteit	69%
Zelfde kwaliteit en prijsklasse	15%
Zelfde kwaliteit in lagere prijsklasse	8%
Lagere prijsklasse en lagere kwaliteit	2%
Anders	7%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Comanen 2015.

Van de huurders met een lage huurquote met verhuisplannen is 69% bereid om meer te betalen voor een woning met meer kwaliteit. Ongeveer één op de zeven huurders zoekt het in dezelfde kwaliteit en prijsklasse. Ongeveer 10% wil dezelfde kwaliteit voor minder huur of is bereid voor minder huur een lagere kwaliteit te accepteren.

### Redenen om niet te verhuizen

Een aanzienlijk deel van de huurders met een lage huurquote heeft geen verhuisplannen. Nagegaan is wat hiervan de achtergronden zijn.

Tabel 6.2: Huurders met een lage huurquote die hun woonlasten passend of laag vinden en die niet willen verhuizen. Redenen om niet te verhuizen, 2015<sup>1)</sup>

	Percentage
Goede kwaliteit voor aantrekkelijke huur	58%
Lage kwaliteit, maar liever lage huurprijs dan hoge kwaliteit	7%
Lage kwaliteit, maar voor dezelfde prijs geen hogere kwaliteit beschikbaar	25%
Lage kwaliteit, maar geen vergelijkbaar aanbod op gewenste locatie	24%
<b>Totaal</b>	<b>114%</b>

1) Omdat respondenten meer dan één antwoord konden geven, kunnen de totalen uitkomen op meer dan 100%.  
Bron: Onderzoek afwegingen huurders woonlasten, Companen 2015.

Als huurders met een lage huurquote die hun huidige woonlasten als passend of laag ervaren niet van plan zijn te verhuizen, is dat meestal omdat zij tevreden zijn met de prijs-kwaliteitverhouding van hun huidige woning; 58% geeft aan dat zij gewoon een kwalitatief goede woning huren voor een aantrekkelijke huur. Een kwart geeft aan dat zij weliswaar een woning met een mindere kwaliteit huren, maar dat zij verwachten voor dezelfde prijs geen betere woning te kunnen vinden. Een vrijwel even grote groep bevindt zich in dezelfde situatie maar verwacht geen vergelijkbare woning te vinden op de gewenste locatie. Tussen deze groepen bestaat overigens overlap. Een klein deel van de huurders geeft aan weliswaar een kwalitatief mindere woning te hebben, maar voor meer kwaliteit geen hogere huur over te hebben.



### Casus: Joost en Inge

Twee volwassenen en een kind

Kleine rijwoning van een corporatie in Amsterdam

Huurquote: 20%

Joost en Inge wonen met hun jonge dochter in een kleine rijwoning met tuin van een woningcorporatie in Amsterdam Noord. Ze hebben momenteel een netto huishoudensinkomen van € 1.500 en betalen € 300 huur. Joost is enkele jaren terug werkloos geraakt en is nu fulltime vader. Hij heeft geen uitkering. Inge werkt fulltime. Joost is in 2000 in de woning komen wonen, toen hij nog studeerde. De woning was toen in zeer slechte staat, was niet geïsoleerd, had geen cv en “muren van bordkarton”. De huur was daar ook naar: nog geen 200 gulden. En de woning werd in het begin vooral gebruikt om te feesten en te slapen. Er waren destijds andere woningen waar Joost voor had kunnen kiezen, maar die waren duurder en Joost wilde geen benedenwoning of appartement (“geen mensen onder of boven me”). En zijn vrienden woonden ook dichtbij. De woning van Joost en Inge is inmiddels gerenoveerd en geïsoleerd en heeft nu cv. De huur is wat hoger, maar nog steeds zeer aantrekkelijk. Vier jaar geleden is Inge bij Joost ingetrokken. Inmiddels hebben ze een dochtertje. De woning is klein, maar voldoet. Ze denken niet serieus na over verhuizen. Dan moeten ze veel meer huur betalen (“de corporatie vraagt nu € 700 voor deze woningen als er nieuwe bewoners komen”) en verhuizen zelf is ook duur. Een groot voordeel hier is dat ze een eigen tuin hebben. “Hier wonen voelt alsof je op vakantie bent”. En: door de locatie van de woning kunnen ze op de fiets naar de stad, maar ook naar vrienden en naar hun tuinhuisje buiten de stad. Als ze zouden verhuizen, zouden ze een auto moeten nemen. Dat is duur en ze proberen milieubewust te leven. Met hun huidige inkomen is deze woning prima te betalen. Maar Joost is er zeer alert op dat de huur op tijd wordt betaald. In het verleden is het een tijdje minder goed met hem gegaan en is hij het huis bijna kwijtgeraakt. Dat zal hem niet gebeuren. Toch zullen ze op een gegeven moment gaan verhuizen. Als er verdere gezinsuitbreiding komt of misschien ook als hun dochter wat groter wordt. Joost staat ingeschreven bij de woningcorporatie en kijkt stiekem wel eens naar het vrijkomende aanbod.

## 6.6 Bezuinigingen en betalingsgedrag

### Bezuinigingen

De groep huurders met een lage huurquote die bezuinigt op allerhande uitgaven is kleiner dan bij de huurders met een hoge huurquote, maar het betreft ook hier een meerderheid (64% respectievelijk 85%). En als men bezuinigt, doet men dat eveneens doorgaans om de woonlasten (40%) en de overige vaste lasten (56%) te kunnen betalen. Het aandeel dat bezuinigt om te kunnen sparen is onder de huurders met een lage huurquote wel beduidend hoger dan onder huurders met een hoge huurquote (47% respectievelijk 31%). Het meest wordt bezuinigd op kleding, abonnementen op kranten en / of tijdschriften en op uitgaan. Dit beeld komt eveneens overeen met dat van de huurders met een hoge huurquote.

### Betalingsprioriteiten

Evenals bij de huurders met een hoge huurquote, geven huurders met een lage huurquote in hoge mate prioriteit aan het betalen van de huur; 84% zet dit op de eerste plaats bij het prioriteren van uitgavenposten (bij de huurders met een hoge huurquote is dit 91%). Op plaats twee en drie staan op grote afstand de verzekeringen (5%) en de energierekening (4%).

### Betalingsproblemen

Ondanks de lage huur in relatie tot het inkomen geeft 29% van de geënquêteerde huurders met een lage huurquote aan dat zij zich wel eens zorgen maken over het kunnen opbrengen van de huur. Dit aandeel is lager dan bij de huurders met een hoge huurquote, maar wel substantieel. Een kwart van de huurders met een lage huurquote geeft aan dat het in de huidige woning wel eens is voorgekomen dat de huur niet op tijd werd betaald. Overigens, dit kan geweest zijn op een moment dat de verhouding

tussen huur en inkomen minder gunstig was. Desalniettemin geeft 21% van de huurders die wel eens te maken hebben met betalingsproblemen aan dat er op dit moment sprake is van een huurachterstand.

# Bijlage 1: Onderzoeksverantwoording panelonderzoek

## *Gebruik van een marktpanel*

Het enquêteonderzoek onder ouderen is uitgevoerd onder het panel van Panel Inzicht. Panel Inzicht is een veldwerkbureau met ruim 240.000 panelleden. Steekproeven worden gericht getrokken naar socio-demografische variabelen. Voor dit onderzoek zijn de volgende groepen huurders geënquêteerd:

- Huurders met een hoge huurquote
- Huurders met een lage huurquote

## *Benadering gewenste groepen*

De onderzoeksgroepen zijn op basis van de van panelleden bekende woonsituatie (huur) geselecteerd. Vervolgens is aan de hand van een aantal screeningvragen vastgesteld wat de huurquote van elke respondent is. Huurders met een hoge of een lage huurquote zijn verder geënquêteerd, huurders met een 'normale' huurquote (middelste twee kwartielen) zijn niet verder geënquêteerd.

## *Internetenquête*

Panelleden zijn via e-mail uitgenodigd om deel te nemen aan het onderzoek en hebben de vragenlijst online ingevuld.

## *Respons en betrouwbaarheid*

De enquête heeft een respons opgeleverd van 974 geslaagde enquêtes, 667 onder huurders met een hoge huurquote en 307 enquêtes onder huurders met een lage huurquote. Met deze aantallen geslaagde enquêtes is het mogelijk bij de hoofdgroep van huurders met een hoge huurquote betrouwbare uitspraken te doen (95% betrouwbaarheid, 5% onnauwkeurigheidsmarges of beter). Hierbij is het mogelijk betrouwbaar uitsplitsingen te maken naar subgroepen. Bij de groep huurders met een lage huurquote zijn de antwoorden vanwege een geringer aantal respondenten met iets grotere foutmarges omgeven.

Aangetekend moet worden dat met het inzetten van het panel niet is beoogd met een representatieve afspiegeling van de doelgroep een statistisch betrouwbaar beeld te geven. De samenstelling van het panel kan afwijken van de werkelijke doelgroep. Het doel van het panel is een zo breed mogelijk inzicht te krijgen in hoe de doelgroep in verschillende situaties afwegingen maakt en hoe men omgaat met de keuzeruimte die er is.

## *Controle en consistentie van gegevens*

Om de kwaliteit van de onderzoeksgegevens te waarborgen past Panel Inzicht een kwaliteitsprogramma toe dat is gebaseerd op de volgende aspecten:

- Double opt-in
- Blacklisting (zwarte lijsten)
- IP controles
- Cookie controles
- Controle van de consistentie van de gegevens

Tijdens de analysefase zijn de onderzoeksresultaten extra gecontroleerd op 'dubieuze' respondenten (zogenoemde beroepsinvullers). Hierbij is onder andere gekeken naar consistentie van de antwoorden om zogenoemde straight-liners te detecteren en is gekeken naar de invulsnelheid van de enquête (zijn

enquêtes verdacht snel ingevuld). Op basis van deze controle is 1 respondent uit de enquêteresultaten verwijderd.

## Bijlage 2: Vragenlijst enquête internetpanel

### Introductie

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties laat onderzoek doen naar de keuzes die mensen die een woning huren maken over de hoogte van de huurprijs in relatie tot hun inkomen. De vragen gaan bijvoorbeeld over de afwegingen die u heeft gemaakt bij de keuze voor uw huidige woning en de keuzes die u maakt bij de keuze voor een nieuwe woning (als u wilt verhuizen), en over de keuzes die u maakt ten aanzien van uw woonsituatie als u te maken zou krijgen met een inkomensdaling of wanneer uw inkomen juist aanmerkelijk zou toenemen.

De vragenlijst begint met enkele vragen om te bepalen of u tot de doelgroep van het onderzoek behoort.

1. Klopt het dat u uw woning / woonruimte huurt?
  - 1) Ja, ik huur van een woningcorporatie (woningbouwvereniging, woningstichting)
  - 2) Ja, ik huur van de gemeente
  - 3) Ja, ik huur van een particuliere verhuurder
  - 4) Nee, ik heb een koopwoning *geen doelgroep*
  - 5) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*
  
2. Hoe lang woont u al in uw huidige woning?
  - 1) Minder dan een jaar
  - 2) 1 tot 2 jaar
  - 3) 2 tot 3 jaar
  - 4) 3 tot 4 jaar
  - 5) 4 tot 5 jaar
  - 6) 5 jaar of langer
  
3. Hoeveel bedraagt de kale huur per maand van de door u gehuurde woning / woonruimte? *Het gaat om de kale huur, dus exclusief eventuele kosten voor water, verwarming, elektriciteit, centraal antennesysteem, kabelaansluiting, huur garage of overige servicekosten.*
  - 1) De kale huur bedraagt ..... Euro
  - 2) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*
  
4. Ontvangt u huurtoeslag?
  - 1) Ja
  - 2) Nee, daar heb ik geen recht op *naar vraag 6*
  - 3) Nee, ik weet niet of ik daar recht op heb *naar vraag 6*
  - 4) Nee, ik weet niet hoe ik dat moet aanvragen *naar vraag 6*
  - 5) Nee, ik weet niet wat dat is *naar vraag 6*
  - 6) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*
  
5. Hoe hoog is het bedrag aan huurtoeslag dat u maandelijks ontvangt?
  - 1) De huurtoeslag bedraagt ..... Euro
  - 2) Dat wil ik niet zeggen *einde vragenlijst*

6. Wat is uw belangrijkste bron van inkomsten?

- 1) Betaald werk in loondienst
- 2) Inkomen uit eigen onderneming /zelfstandige
- 3) AOW / pensioen
- 4) Werkloosheidsuitkering
- 5) Bijstand
- 6) Andere sociale voorziening
- 7) Studiefinanciering
- 8) Anders, namelijk .....
- 9) Dat wil ik niet zeggen

*geen doelgroep*

7. Wat is het **netto** maandinkomen van uw huishouden?

*Het netto inkomen is het inkomen dat aan u wordt uitbetaald. Uitkering, pensioen e.d. is ook inkomen. Het gaat om het gezamenlijke inkomen van zowel uzelf als uw eventuele partner en uw eventuele kinderen.*

- 1) Het netto inkomen is ..... Euro
- 2) Dat wil ik niet zeggen

*Ga naar berekening huurquote*

8. Kunt u een indicatie geven van het **netto** maandinkomen van uw huishouden?

*Het netto inkomen is het inkomen dat aan u wordt uitbetaald. Uitkering, pensioen e.d. is ook inkomen. Het gaat om het gezamenlijke inkomen van zowel uzelf als uw eventuele partner en uw eventuele kinderen.*

- 1) Minder dan € 800
- 2) € 800 tot € 1.000
- 3) € 1.000 tot € 1.200
- 4) € 1.200 tot € 1.400
- 5) € 1.400 tot € 1.750
- 6) € 1.750 tot € 2.000
- 7) € 2.000 tot € 2.500
- 8) € 2.500 tot € 3.000
- 9) € 3.000 tot € 3.500
- 10) € 3.500 tot € 4.000
- 11) € 4.000 of meer
- 12) Dat wil ik niet zeggen

*einde vragenlijst*

*Berekening huurquote:*

*Huurquote = (antwoord vraag 3 – antwoord vraag 5) / antwoord vraag 7*

*Als vraag 7 is geweigerd en vraag 8 is ingevuld klassenmidden gebruiken voor het inkomen (laagste=700, hoogste=4250).*

*Bepalen of men een hoge, een lage of een normale huurquote heeft*

*<17,22: laag*

*>29,53: hoog*

*Rest: normaal*

*Normale huurquote -> geen doelgroep*

*geen doelgroep*

*einde vragenlijst*

## Huidige woonsituatie

9. Hoe woont u momenteel?
- 1) In een eengezinswoning (rijwoning, hoekwoning, twee-onder-één-kapwoning, vrijstaande woning)
  - 2) In een appartement (flat, maisonnette, studio, woning boven winkels, benedenwoning, bovenwoning)
  - 3) In een seniorenwoning
  - 4) In een wooneenheid met eigen keuken en toilet
  - 5) In een wooneenheid met gezamenlijk gebruik van keuken of toilet (kamer, studentenwoning e.d.)
  - 6) In een deel van een woning (kamer, studentenwoning e.d.)
  - 7) In een kamerverhuurpand
  - 8) In een verpleegsters- of studentenhuis
  - 9) In een verzorgings- of verpleegtehuis
  - 10) In een recreatie- of vakantiewoning
  - 11) Anders, namelijk .....
10. Hoe is uw huishoudens samengesteld?
- 1) Alleenstaand
  - 2) Gehuwd / samenwonend zonder (thuiswonende) kind(eren)
  - 3) Gehuwd / samenwonend met thuiswonende kind(eren)
  - 4) Alleenstaande moeder met thuiswonende kind(eren)
  - 5) Alleenstaande vader met thuiswonende kind(eren)
  - 6) Anders, namelijk .....
11. *(Als vraag 10 = 2 of 3)* Bent u samen met uw partner in uw huidige woning komen wonen of woonde u of uw partner al langer alleen in de woning?
- 1) Wij zijn samen in onze huidige woning komen wonen
  - 2) Ik woonde al alleen in de woning en mijn partner is bij mij ingetrokken
  - 3) Mijn partner woonde al alleen in de woning en ik ben bij hem / haar ingetrokken
12. Hoeveel betaalt u maandelijks voor gas en elektriciteit?
- 1) Ik betaal maandelijks ..... euro
  - 2) Dat wil ik niet zeggen
13. Wat vindt u van de hoogte van uw huur (na aftrek van eventuele huurtoeslag) in verhouding tot uw inkomen?
- 1) Ik vind mijn huur hoog gezien mijn inkomen
  - 2) Ik vind mijn huur passend gezien mijn inkomen
  - 3) Ik vind mijn huur laag gezien mijn inkomen
  - 4) Anders, namelijk .....

14. Wat vindt u van de hoogte van uw totale woonlasten in verhouding tot uw inkomen?  
*Het gaat hierbij om de volgende woonlasten: huur (na aftrek van eventuele huurtoeslag), indien van toepassing servicekosten, energiekosten (gas en elektriciteit), water, waterverontreinigingsheffing en gemeentelijke belastingen als afvalstoffenheffing en rioolrechten.*
- 1) Ik vind mijn totale woonlasten hoog gezien mijn inkomen
  - 2) Ik vind de totale woonlasten passend gezien mijn inkomen
  - 3) Ik vind de totale woonlasten laag gezien mijn inkomen
  - 4) Anders, namelijk .....
15. Wat vindt u van de huurprijs ten opzichte van de kwaliteit van uw woning?  
*Het gaat ons om de daadwerkelijke huur van de woning, dus los van eventuele huurtoeslag die u ontvangt.*
- 1) Goed, want ik betaal een redelijke huur voor een goede woning
  - 2) Goed, want ik betaal weinig huur en de kwaliteit van de woning is goed
  - 3) Goed, want ik betaal best veel huur maar de kwaliteit van de woning is goed
  - 4) Goed, want de kwaliteit is niet hoog maar ik betaal weinig huur
  - 5) Niet goed, want ik betaal weinig huur maar de kwaliteit van de woning is laag
  - 6) Niet goed, want ik betaal best veel huur en de kwaliteit van de woning is niet hoog
  - 7) Niet goed, want de kwaliteit van de woning is goed, maar ik betaal ook erg veel huur
  - 8) Geen mening
16. Is het huishoudinkomen sterk veranderd sinds u uw huidige woning bent gaan huren (meer dan 20% gestegen of gedaald)?
- 1) Ja, het huishoudinkomen is flink gestegen
  - 2) Nee, het huishoudinkomen is ongeveer gelijk gebleven
  - 3) Ja, het huishoudinkomen is sterk gedaald
  - 4) Dat weet ik niet
17. *(Als vraag 16 = 1)* Wat was de reden van deze sterke stijging van het huishoudensinkomen?  
*U kunt meerdere antwoorden geven.*
- 1) Mijn partner is bij mij ingetrokken
  - 2) Ik ben bij mijn partner ingetrokken
  - 3) Ik heb een baan gevonden (vanuit studie of werkloosheid)
  - 4) Ik heb ander werk gevonden
  - 5) Mijn partner heeft ander werk gevonden
  - 6) Snelle inkomensstijging door carrièreontwikkeling
  - 7) Geleidelijke inkomensstijging over een langere periode
  - 8) Anders, namelijk .....
18. *(Als vraag 16 = 3)* Wat is de reden van deze sterke daling van het huishoudensinkomen?  
*U kunt meerdere antwoorden geven.*
- 1) Echtscheiding / verbreken relatie
  - 2) Verliezen van mijn baan
  - 3) Verliezen van de baan van mijn partner
  - 4) Ik ben met pensioen of vroegpensioen gegaan
  - 5) Anders, namelijk .....



## Verhuizing naar de huidige woning

19. Wat vond u, toen u uw huidige woning kreeg, van de huurprijs in verhouding met uw inkomen?
- 1) Hoog
  - 2) In goede verhouding
  - 3) Laag
20. *(Als vraag 4 = 1)* Was de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen doorslaggevend bij de keuze voor uw huidige woning?
- 1) Ja
  - 2) Nee
21. *(Als vraag 4 = 1)* Was het op dat moment financieel gezien voor u mogelijk uw woning te huren zonder huurtoeslag?
- 1) Ja
  - 2) Misschien
  - 3) Nee
  - 4) Dat weet ik niet
22. *(Als vraag 19 = 1)* Heeft u getwijfeld of u de huur wel zou kunnen betalen?
- 1) Ja
  - 2) Nee
23. Had u, toen u uw huidige woning kreeg, de mogelijkheid om uit woningen in meerdere prijsklassen te kiezen?
- 1) Ja, ik kon ook goedkopere woningen kiezen
  - 2) Ja, ik kon ook duurdere woningen kiezen
  - 3) Nee, ik kon niet kiezen uit meerdere woningen
24. *(Als vraag 23 = 1)* Wat waren voor u de redenen om toch voor een duurdere woning te kiezen?  
*U kunt meerdere antwoorden geven.*
- 1) De grootte van de woning
  - 2) De onderhoudsstaat van de woning
  - 3) De snelheid waarmee de woning beschikbaar kwam
  - 4) De indeling van de woning
  - 5) De toegankelijkheid van de woning (geen trappen lopen)
  - 6) De aanwezigheid van een tuin / buitenruimte
  - 7) De ligging van de woning ten opzichte van voorzieningen
  - 8) De omgeving van de woning
  - 9) De buurt waarin de woning staat
  - 10) De nabijheid van werk / opleiding
  - 11) De nabijheid van familie / vrienden / kennissen
  - 12) Ik wist / verwachtte dat mijn inkomen zou gaan toenemen
  - 13) Anders, namelijk .....

25. *(Als vraag 23 = 2)* Wat waren voor u de redenen om voor een goedkopere woning te kiezen?

*U kunt meerdere antwoorden geven.*

- 1) Ik houd liever meer geld over voor andere zaken dan huur
- 2) Ik heb met mijn inkomen geen ruimte om meer uit te geven aan huur
- 3) Ik houd er rekening mee dat mijn inkomen zou kunnen dalen
- 4) Ik wil niet teveel afhankelijk zijn van huurtoeslag
- 5) Ik wil geen risico lopen de huur niet te kunnen betalen
- 6) De woning waarvoor ik heb gekozen voldoet aan mijn eisen en wensen
- 7) Anders, namelijk .....
- 8) Anders, namelijk .....
- 9) Anders, namelijk .....

26. Had u, toen u uw huidige woning kreeg, de mogelijkheid om uit woningen met een verschillende kwaliteit (grootte, onderhoudsstaat, uitrustingsniveau, gewildheid van de locatie etc.) te kiezen?

- 1) Ja, ik kon ook woningen met een hogere kwaliteit kiezen
- 2) Ja, ik kon ook woningen met een lagere kwaliteit kiezen
- 3) Nee, ik kon niet uit meerdere woningen kiezen

27. *(Als vraag 26 = 1)* Kunt u aangeven wat uw overwegingen waren bij uw keuze voor een woning met een minder hoge kwaliteit?

28. *(Als vraag 26 = 2)* Kunt u aangeven wat uw overwegingen waren bij uw keuze voor een woning met een hogere kwaliteit?

29. Wat waren uw verwachtingen over uw huishoudinkomen op het moment dat u uw huidige huurwoning betrok?

- 1) Ik verwachtte dat mijn inkomen sterk zou stijgen
- 2) Ik verwachtte dat mijn inkomen wel wat zou stijgen
- 3) Ik verwachtte dat mijn inkomen ongeveer gelijk zou blijven
- 4) Ik verwachtte dat mijn inkomen wel wat zou dalen
- 5) Ik verwachtte dat mijn inkomen sterk zou dalen

30. *(Als vraag 29 = 1, 2 of 3)* Hield u er bij het aanvaarden van uw huidige huurwoning rekening mee dat uw inkomen zou kunnen dalen?

- 1) Ja
- 2) Nee

## Verhuishwensen

31. Bent u van plan de komende 2 jaar te gaan verhuizen naar een andere woningen of denkt u de komende 2 jaar te moeten verhuizen naar een andere woning?
- 1) Ja, ik ben van plan te verhuizen
  - 2) Ja, ik verwacht dat ik zal moeten verhuizen
  - 3) Nee, ik heb geen verhuisplannen
- ga naar vraag 42*
32. Hoe snel zou u willen verhuizen?
- 1) Binnen een maand
  - 2) Binnen drie maanden
  - 3) Binnen een half jaar
  - 4) Binnen een jaar
  - 5) Binnen twee jaar
  - 6) Maakt niet uit
33. Geeft u de voorkeur aan een huurwoning of een koopwoning?
- 1) Huurwoning
  - 2) Koopwoning
  - 3) Geen voorkeur
34. Wat voor soort woning zoekt u?
- 1) Een rij- of hoekwoning
  - 2) Een twee-onder-één-kapwoning of vrijstaande woning)
  - 3) In een appartement (flat, maisonnette, studio, woning boven winkels, benedenwoning, bovenwoning)
  - 4) In een laagbouw seniorenwoning
  - 5) Anders, namelijk .....
35. Gaat u er bij uw keus voor een andere woning vanuit dat dat uw woonlasten hoger zullen zijn, lager zullen zijn of ongeveer gelijk zullen zijn dan in uw huidige woning?
- 1) Woonlasten zullen hoger zijn
  - 2) Woonlasten zullen lager zijn
  - 3) Woonlasten zullen ongeveer gelijk zijn
  - 4) Dat weet ik nog niet
36. *(Als vraag 35 = 2 of 4)* Is uw huidige huurprijs voor u (mede) reden om te willen verhuizen?
- 1) Ja, dat is de belangrijkste reden
  - 2) Ja, dat is een belangrijke reden
  - 3) Ja, dat speelt mee
  - 4) Nee

37. Kunt u aangeven welke van de volgende situaties op u van toepassing is?
- 1) Ik ben bij het zoeken naar een nieuwe woning bereid meer te betalen voor een kwalitatief betere woning
  - 2) Ik zoek een woning met dezelfde kwaliteit en in dezelfde prijsklasse als mijn huidige woning
  - 3) Ik zoek een woning met dezelfde kwaliteit maar een lagere huur dan mijn huidige woning, bijvoorbeeld in een minder gewild gebied
  - 4) Ik ben op zoek naar een woning met een lagere huur en accepteer daarvoor een woning met een lagere kwaliteit dan mijn huidige woning
  - 5) Anders

38. Kunt u uw afwegingen tussen kwaliteitsniveau en huurprijs bij de keuze voor een woning toelichten?

39. *(Als vraag 33 = 1)* Hoeveel kale huur wilt (ongeveer) u betalen voor een andere huurwoning?  
*Het gaat om de kale huur, dus exclusief eventuele kosten voor water, verwarming, elektriciteit, centraal antennesysteem, kabelaanluiting, huur garage of overige servicekosten. Het gaat ook om de huur exclusief de verrekening van eventuele huurtoeslag.*
- 1) Een kale huur van ..... Euro
  - 2) Dat weet ik nog niet
40. *(Als vraag 33 = 2)* Op welke prijsklasse richt u zich bij het kopen van een woning?
- 1) Tot € 150.000
  - 2) € 150.000 tot € 175.000
  - 3) € 175.000 tot € 200.000
  - 4) € 200.000 tot € 250.000
  - 5) € 250.000 tot € 300.000
  - 6) € 300.000 tot € 400.000
  - 7) € 400.000 of meer
  - 8) Dat weet ik nog niet

41. Wat zijn voor u de drie belangrijkste redenen om voor een woning te kiezen?

*Maximaal 3 redenen kiezen.*

- 1) De grootte van de woning
- 2) De onderhoudsstaat van de woning
- 3) De snelheid waarmee de woning beschikbaar komt
- 4) De woonlasten passen bij mijn inkomen
- 5) De indeling van de woning
- 6) De toegankelijkheid van de woning (geen trappen lopen)
- 7) De aanwezigheid van een tuin / buitenruimte
- 8) De ligging van de woning ten opzichte van voorzieningen
- 9) De omgeving van de woning
- 10) De buurt waarin de woning staat
- 11) De nabijheid van werk / opleiding
- 12) De nabijheid van familie / vrienden / kennissen
- 13) Anders, namelijk .....

*Ga naar vraag 45*

42. *(Als vraag 13 = 1)* U hebt eerder in de vragenlijst aangegeven dat u uw woonlasten hoog vindt in verhouding tot uw inkomen. Toch wilt u niet verhuizen. Wat is daarvoor de reden?

*U kunt meerdere antwoorden geven*

- 1) Ik heb een aantrekkelijke woning en heb het er voor over mijn huidige huur te betalen
- 2) Ik verwacht niet dat ik voor minder huur een woning met dezelfde kwaliteit kan vinden
- 3) Ik verwacht dat mijn inkomen zal gaan stijgen
- 4) Ik zie op tegen verhuizen vanwege de rompslomp
- 5) Ik zie op tegen verhuizen vanwege de kosten

43. *(Als vraag 13 = 2 of 3)* U hebt aangegeven niet te willen verhuizen. Kunt u aangeven welke van de onderstaande situatie op u van toepassing is?

*U kunt meerdere antwoorden geven*

- 1) Ik heb een kwalitatief goede woning voor een aantrekkelijke huur
- 2) Ik heb geen kwalitatief goede woning, maar geef de voorkeur aan een lage huurprijs boven kwaliteit
- 3) Ik heb geen kwalitatief goede woning, maar verwacht niet dat ik een betere woning zal vinden voor ongeveer dezelfde prijs
- 4) Ik heb geen kwalitatief goede woning, maar verwacht dat ik geen vergelijkbare woning zal vinden op de door mij gewenste locatie

44. Zijn er nog andere redenen waarom u niet wilt verhuizen?

## Betalingsgedrag en bezuinigingen

45. Zijn er zaken waarop u bezuinigt?

- 1) Ja
- 2) Nee

naar vraag 49

46. Kunt u aangeven waarom u bezuinigt?

*U kunt meerdere antwoorden geven.*

- 1) Om mijn woonlasten te kunnen betalen
- 2) Om mijn andere vaste lasten te kunnen betalen
- 3) Om ook te kunnen sparen
- 4) Om anderen te kunnen helpen
- 5) Anders, namelijk .....
- 6) Anders, namelijk .....
- 7) Anders, namelijk .....

47. Kunt u aangeven waarop u bezuinigt?

*U kunt meerdere antwoorden geven.*

- 1) Op dagelijkse boodschappen
- 2) Op het kopen van kleding
- 3) Op medische zorg, namelijk .....
- 4) Op verzekeringen, namelijk .....
- 5) Op abonnementen van krant of tijdschriften
- 6) Op cadeaus voor (klein)kinderen
- 7) Op lidmaatschap van verenigingen
- 8) Op vervanging van elektrische apparatuur
- 9) Op uitgaan
- 10) Op vakantie
- 11) Op autorijden
- 12) Op het gasverbruik
- 13) Op het elektriciteitsverbruik
- 14) Op het waterverbruik
- 15) Anders, namelijk .....

48. Wilt u de volgende maandelijkse kostenposten in volgorde zetten van belangrijkheid voor u dat ze betaald worden. Dus de kostenpost waarvan u vindt dat deze in elk geval betaald moet worden zet u op 1, de op één na belangrijkste kostenpost zet u op 2 etc.

- 1) Verzekeringen
- 2) Abonnement(en) op kranten en tijdschriften
- 3) Abonnement op televisie en internet
- 4) Telefoonabonnement(en)
- 5) De huur
- 6) De energierekening
- 7) Lidmaatschap van verenigingen
- 8) Persoonlijke leningen

49. Maakt u zich wel eens zorgen dat u de huur niet kunt opbrengen?
- 1) Ja
  - 2) Nee
  - 3) Dat weet ik niet
50. Is het u in uw huidige woning wel eens overkomen dat u de huur niet op tijd kon betalen?
- 1) Ja
  - 2) Nee
  - 3) Dat weet ik niet meer
  - 4) Dat wil ik niet zeggen
51. *(Als vraag 50 = 1)* Hebt u op dit moment een huurachterstand?
- 1) Ja
  - 2) Nee
  - 3) Dat wil ik niet zeggen
52. Waarover maakt u zich de meeste zorgen als het gaat om prijsstijgingen van uw woonlasten? *(U kunt maar 1 antwoord geven)*
- 1) De stijging van de huurprijs
  - 2) De stijging van de servicekosten
  - 3) De stijging van de energielasten
  - 4) De stijging van de gemeentelijke heffingen
  - 5) Ik maak me geen zorgen

### Persoonlijke kenmerken

53. Wat is uw leeftijd?
- 1) Tot 23 jaar
  - 2) 23 – 34 jaar
  - 3) 35 – 44 jaar
  - 4) 45 – 54 jaar
  - 5) 55 – 64 jaar
  - 6) 65 – 74 jaar
  - 7) 75 jaar of ouder
  - 8) Dat wil ik niet zeggen
54. *(Als vraag 6 = 1)* Heeft u een tijdelijk of een vast arbeidscontract?
- 1) Tijdelijk contract
  - 2) Vast contract
55. Moet u jaarlijks bij de aangifte van de inkomstenbelasting in box 3 uw spaargelden en tegoeden opgeven omdat uw vermogen hoger is dan uw heffingsvrije vermogen?
- 1) Ja
  - 2) Nee
  - 3) Dat weet ik niet

56. Wat is uw postcode?

.....

### Deelname interview

57. Om een compleet beeld te krijgen van de keuzes die mensen maken ten aanzien van hun woonlasten zouden wij graag met een aantal deelnemers aan deze enquête verder praten in een persoonlijk gesprek. De gesprekken vinden plaats bij de deelnemers thuis of op een andere locatie van uw keuze en duren ongeveer een uur. Deelname wordt beloond met een cadeaubon ter waarde van € 30.

Bent u bereid om in een persoonlijk gesprek met ons door te praten over uw woonsituatie en de keuzes die u maakt?

- 1) Ja
- 2) Nee

58. *(Als vraag 57 = 1)* Hartelijk dank dat u wilt meewerken aan een gesprek. Als u wordt geselecteerd nemen wij zo snel mogelijk contact met u op. Wilt u hieronder uw naam en contactgegevens invullen?

Naam  
Adres  
Woonplaats  
Telefoonnummer  
E-mailadres

### Afsluiting

59. Dit is het einde van de vragenlijst, hartelijk dank voor uw medewerking. Als u naar aanleiding van de vragenlijst nog opmerkingen heeft of aanvullingen, dan kunt u die hier aangeven.